



TØNDER KOMMUNE

# Salgsvilkår

## Indledning

**Udbyder** Tønder Kommune udbyder del af matr. 112 Tønder i offentligt udbud.

**Udbudsgrundlag** I overensstemmelse med bekendtgørelse nr. 396 af 3. marts 2021 (bilag 1) om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme, har Kommunalbestyrelsen i Tønder Kommune fastsat, at ejendommen udbydes til salg på nedennævnte vilkår.

## Beskrivelse af grunden

**Beliggenhed** Matr. 112 Tønder er beliggende ved Østre omfartsvej (bilag 2).

**Grundareal** Arealet for matr. 112 Tønder er jf. tingbogsattesten (bilag 3) 12.684 m<sup>2</sup>, men det er kun ca. 5.000 m<sup>2</sup>, der udbydes til salg.

Da arealet på 5.000 m<sup>2</sup>, der udbydes til salg, endnu ikke er udstykket og endeligt opmålt, skal køber acceptere mindre ændringer i arealets størrelse. Købesummen reguleres i forhold til det endeligt opmålte areal.

## Tilstand

**Jordbund** Kommunen er ikke bekendt med jordbundsforholdene. Grunden overtages, som den henligger, og overtagelse sker uden garanti eller ansvar fra kommunens side for jordbundens egnethed til bebyggelse, herunder jordbundens beskaffenhed for så vidt angår bæreevne, forurening og fortidsminder.

Arealet sælges med eventuelle dræn og afvandingsanlæg, som de er og forefindes uden ansvar af nogen art for Tønder Kommune.

Kommunen fralægger sig ethvert ansvar for, om der i forbindelse med den fremtidige anvendelse opstår merudgifter som følge af opfyldning, bygnings- og fundamentsrester, ledninger, rør m.v.

Køber kan på eget initiativ og for egen regning foretage undersøgelser af grunden inden et eventuelt køb, for at sikre



## TØNDER KOMMUNE

sig at eventuelle bygningers ønskede placering på grunden er mulige.

Der ydes ingen garanti mod flyvehavre eller bjørneklo.

### **Forurening**

Region Syddanmark har på nuværende tidspunkt ingen oplysninger om jordforureninger på den pågældende matrikel. (bilag 4).

Tønder Kommune er ikke bekendt med forekomst af forurening på grunden.

Grunden er omfattet af områdeklassificering. Det betyder at ved flytning af jord fra matriklen, skal jordflytningen anmeldes til kommunen. Jorden skal som udgangspunkt ikke analyseres.

### **Fortidsminder**

Grunden er ikke undersøgt for fortidsminder. Findes der fortidsminder under jordarbejde på arealet, vil de være omfattet af museumslovens § 27 (lov nr. 358 af 8. april 2014). Jordarbejdet skal i givet fald standses i det omfang, det berører fortidsmindet, og fundet skal straks anmeldes til Museum Sønderjylland.

Tønder Kommune yder ingen erstatning eller forholdsmæssigt afslag i købesummen, hvis der findes fortidsminder.

### **Afvanding, dræn og vandløb**

Udstykningen er foretaget på tidligere landbrugsjord, og der kan forekomme uregistrerede drænledninger, som Tønder Kommune ikke har kendskab til. Drænledninger er i henhold til vandløbsloven et privat vandløb, og er dermed grundejerens ansvar. Hvis der under gravearbejde på grunden stødes på private vandløb, dræn, andre afvandingsrør eller åbne grøfter, skal det undersøges om, andre har interesse i dem. Hvis andre har interesse, skal vandløbsmyndigheden kontaktes.

Matr.nr. 112 Tønder Ejerlav afvander formentlig til det private vandløb, der ligger langs det sydlige matrikelskel. Det private vandløb afleder til Galgestrømmen via en klapsluse. Området kan være præget af høj grundvandstand og vanskelige afstrømningsforhold. Vi gør også opmærksom på, at vejafdelingen er i gang med at planlægge en vej ind i området, herunder muligvis en forlægning af det private vandløb.

Ved terrænreguleringer skal der tages højde for afstrømmende overfladevand. Vandets naturlige/hittdidige forløb på terræn må ikke ændres, så det løber nye steder hen, uden forudgående tilladelse.



## TØNDER KOMMUNE

Vandløbsmyndigheden kan kontaktes på email: vandloeb@toender.dk og telefon: 74 92 92 92.

Hele området afvander via grøfter og kanaler til vandløbet Galgestrøm. Galgestrøm er meget hydraulisk belastet i perioder af året. Det må derfor forventes at der vil blive stillet vilkår om forsinkelse/tilbageholdelse af overfladevand.

Vilkåret vil med stor sandsynlighed komme til at gælde, uanset om det er en direkte udledning til vandløb/grøft eller til et afvandingssystem tilhørende Tønder Forsyning. Hvis der afledes uforsinket til forsyningens system, vil det blot "flytte" forsinkelsen af regnvandet til forsyningens system.

### **Beskyttet natur**

På den nordlige del af matr. 112 Tønder er en lille sø, så denne del er beskyttet af søen. Beskyttelsen gælder dog ikke for de 5.000 m<sup>2</sup>, der udbydes til salg.

### **Vejadgang**

Vejadgang til området skal ske via en vej, der planlægges anlagt i løbet af 2022.

Vejen bliver ensrettet fra. Ndr. Landevej ved Burger King og med udkørsel vest for Harald Nyborg.

Tilslutning til den nye vej afklares i forbindelse med projektering og denne kendes derfor først efter projektering.

### **Zonestatus**

Arealet er beliggende i byzone.

### **Forsyning**

### **Tilslutningsafgifter**

Tilslutningsafgifter til kloak, el, telefon, varme, antenne m.v. betales af køber efter gældende takst, når ejendommen tilsluttes. Der henvises til at søge oplysning om takster og leveringsbestemmelser samt betalingsbetingelser hos forsyningsselskaberne.

### **Kloak**

Kloaktilslutningsbidrag til Tønder Forsyning A/S betales særskilt efter gældende takst, når ejendommen tilsluttes. Der henvises i øvrigt til Betalingsvedtægten for spildevandsanlæg i Tønder Kommune.

Grunden er planlagt separat kloakeret, men kloakeringstypen er ikke endelig fastlagt, så der kan ske ændring af dette.



## TØNDER KOMMUNE

**EI** Elledninger til grunden ejes af N1, som også fremover ejer, driver og vedligeholder elnettet i udstykningen. Kontakt N1 via en el-installatør ved tilslutning til el for tilslutning m.v. Køber kan efterfølgende frit vælge elleverandør.

**Vand** Vandtilslutningsbidrag betales særskilt efter gældende takst, når ejendommen tilsluttes. Kontakt Tønder Vand A/S (del af Tønder Forsyning A/S) ved tilslutning af vand.

### **Anvendelse**

**Plangrundlag og tilladelser** Grunden er omfattet af bestemmelserne i lokalplan nr. 3.57 for et erhvervsområde ved Galgestrømvej i Tønder (bilag 5).

I henhold til lokalplanens bestemmelser må arealet anvendes til erhvervsformål og forbeholdes virksomheder, der kan medføre gener i form af forurening, hvilket kan være virksomheder og anlæg, som er omfattet af miljøbeskyttelseslovens kap. 5.

Det bemærkes dog at uanset, at der er anført en støjgrænse på 70/70/70 dB(A) i lokalplanen, vil kommunen kræve, at Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser skal overholdes overalt. Det gælder i skel og udenfor skel, herunder i mere støjfølsomme områder med lavere støjgrænser. Det gælder f.eks. syd for erhvervsområdet, hvor Lokalplan 150-620 udlægger areal for virksomheder i miljøklasse 1-3. Køber opfordres til at kontakte Tønder Kommunes Miljøafdeling for afklaring heraf.

Grundens anvendelse og bebyggelse skal være i overensstemmelse med lokalplanen og bygge-loven og det til enhver tid gældende bygningsreglement.

Nødvendige tilladelser og godkendelser til købers anvendelse af grunden, kræves indhentet af køber.

Grunden må ikke tages i brug, før de nødvendige tilladelser er udstedt.

**Landbrugspligt** Der er ikke landbrugspligt på grunden.

**Forpagtning/lejemål** Grunden overtages fri for forpagtning/lejemål.



## TØNDER KOMMUNE

<b>Servitutter</b>	<p>Køber overtager grunden med de samme rettigheder, byrder, servitutter og forpligtelser, hvormed den har tilhørt Tønder Kommune og tidligere ejere, i det omfang denne handel ikke ændrer disse forhold.</p> <p>Der henvises til tingbogsattest for grunden (bilag 3).</p> <p>Køber erklærer at være bekendt med de tinglyste servitutter (bilag 6).</p>
<b>Servitut om videre- Salg, erhvervspligt og tilbagekøbsret</b>	<p>Køber er inden berigtigelse af handlen forpligtet til at tinglyse servitut om videresalg, frist for udførelse af projekt (bilag 7).</p> <p>Når de for projektet nødvendige indretninger er udførte og virksomheden er i drift, kan den på ejendommen tinglyste servitut om videresalg og frist for udførelse af projekt aflyses. Aflysning sker på købers foranledning og for købers regning. Tønder Kommune er påtaleberettiget, og skal derfor godkende aflysningen.</p>
	<b><u>Øvrige forhold</u></b>
<b>Andre oplysninger</b>	<p>Ejendomsdatarapport er vedlagt (bilag 8).</p>
	<b><u>Økonomi</u></b>
<b>Byggemodnings- Udgifter</b>	<p>Udgifter til overkørsel, stikledninger og byggemodning indenfor skel betales af køber. Placering af overkørsel til grunden skal godkendes af kommunens vejmyndighed. Overkørselens bredde afpasses virksomhedens transportbehov. Tønder Kommune etablerer og betaler omkostningerne til overkørslen fra vejbelægningens kant og ind til skel mod privat grund.</p>
<b>Lån</b>	<p>Grunden overdrages uden lån.</p>
<b>Gæld udenfor købesummen</b>	<p>Der overtages ingen gæld udenfor købesummen.</p>
<b>Ejendomsvurdering</b>	<p>Matr. 112 Tønder er vurderet til 1.014.700 kr. (bilag 9).</p> <p>Grunden, der sælges, er ikke særskilt vurderet. Værdien af grunden på overdragelsestidspunktet udgør efter vores bedste skøn 425.000 kr. inkl. moms.</p> <p>Når de ca. 5.000 m<sup>2</sup> er udstykket som en selvstændig matrikel, vil der blive foretaget en ny ejendomsvurdering.</p>



## TØNDER KOMMUNE

**Ejendomsskat mm.** Ejendommen er pt. fritaget for betaling af ejendomsskatter (bilag 10). Fritagelsen bortfalder pr. overtagelsesdagen. Ejendomsskat betales fra overtagelsesdagen.

**Finansiering** Arealet sælges kontant, hvorfor køber selv skal sørge for fornøden finansiering.

### Tilbud

**Mindsteprisen** Mindsteprisen for arealet er 85,00 kr. pr. m<sup>2</sup> inkl. moms, i alt ca. 425.000 kr. inkl. moms.

**Projektforslag** Projektforslag skal indeholde

- Forslag til anvendelse af ejendommen
- Beskrivelse af projektet og idéerne bag dette
- Tids- og handleplan for gennemførelse af projektet

Det præciseres, at projektforslaget af tilbudsgiver skal beskrives på en let og forståelig måde så, det er muligt for Tønder Kommune at træffe en afgørelse ud fra projektforslaget.

Projektforslaget skal udarbejdes på dansk. Bilagsmateriale af generel karakter må være på engelsk, tysk, svensk eller norsk.

**Tilbud** Ved afgivelse af købstilbud erklærer køber:

- at have besigtiget og godkendt grunden,
- at have læst og accepteret disse salgsvilkår, inklusive bilag.

Tilbud afgives på vedlagte tilbudsblanket (bilag 11) og sammen med projektforslag sendes eller afleveres i lukket kuvert mærket "**Tilbud vedr. matr. 112 Tønder**" til Tønder Kommune, Ejendomme, Wegners Plads 2, 6270 Tønder, **senest tirsdag den 1. februar 2022.**

Der er ikke adgang til at overvære tilbudsåbningen.

Tilbud der ikke er udfærdiget på den særlige tilbudsblanket, ikke angiver en fast kontantpris, indeholder forbehold eller kontantpris på andre vilkår end anført i nærværende udbudsmateriale, vil ikke komme i betragtning. Et tilbud, der eksempelvis lyder på: " 5.000 kr. over højstbydende", betragtes som ugyldigt. Tilbuddet skal lyde på et præcist kontant beløb.



## TØNDER KOMMUNE

Senest 2 måneder efter åbningen af tilbuddene får hver tilbudsgiver meddelelse, om kommunen agter at videreføre salgsforhandlingerne på grundlag af de indkomne tilbud.

Kommunen er ikke forpligtet til at sælge grunden til den udbudte pris. Tilbudsgiver kan ikke byde under den fastsatte mindstepris, men må gerne afgive et højere købstilbud end mindsteprisen.

Kommunen forbeholder sig retten til at vælge mellem de indkomne tilbud eller helt at forkaste dem alle. Salg til en tilbudsgiver, der ikke har afgivet det højeste tilbud, kan ske, såfremt der herved varetages en saglig, kommunal interesse.

Vælger kommunen at videreføre salgsforhandlingerne med en af tilbudsgiverne, meddeles der samtidig de øvrige tilbudsgivere afslag på deres tilbud.

Tilbudsgiverne er bundet af deres bud i 2 måneder. Dette gælder ikke, hvis tilbuddet er forkastet eller afslået, jfr. ovenfor.

Ingen tilbudsgiver kan rejse noget krav mod kommunen, hvis kommunen opgiver at videreføre salgsforhandlingerne.

Er grunden ikke solgt efter budrunden på 4 uger, er den fortsat til salg.

### **Bedømmelse**

Der vil blive indgået købsaftale med den tilbudsgiver, der efter Tønder Kommunes vurdering har afgivet det samlet set mest fordelagtige købstilbud for Tønder Kommune.

Tønder Kommune vurderer de indkomne købstilbud på følgende konkurrenceparametre:

- Den tilbudte købspris
- Indholdet og kvaliteten af tilbudsgivers projektforslag.

Tønder Kommune vil foretage en samlet vurdering. Beslutningen om valg af køber sker på baggrund af denne og efter endelig godkendelse i Tønder Kommunes Økonomiudvalg.

### **Købesum**

Købesummen betales til Tønder Kommune uden yderligere påkrav på overtagelsesdagen. Betaling skal sker ved deponering på en særskilt deponeringskonto i Danske Bank i Tønder Kommunes navn. Tønder Kommune opretter deponeringskontoen og oplyser køber om kontonr. senest 14 dage inden overtagelsesdatoen.



## TØNDER KOMMUNE

Køber skal stille bankgaranti, hvis der er mere end en måned til overtagelsesdagen. Bankgarantien skal i dette tilfælde stilles senest 6 bankdage efter, at køber har modtaget en accept af sit købstilbud fra Tønder Kommune. Bankgarantien skal stilles på sædvanlige vilkår. Bankgarantien erstattes af den kontante deponering på overtagelsesdagen. Køber kan i stedet for bankgarantien vælge at deponere købesummen på deponeringskonto i Danske Bank.

Hvis købesummen ikke er deponeret senest på overtagelsesdagen, forrentes købesummen efter bestemmelserne i rentelovens § 5 herom med den til enhver tid gældende officielle udlånsrente, som Nationalbanken har fastsat henholdsvis den 1. januar og den 1. juli det pågældende år med et tillæg på 8 %.

Kommunen forbeholder sig ret til at hæve handlen, såfremt købesummen ikke betales til forfaldstid. Hvis kommunen hæver handlen, skal køber afholde samtlige udgifter ved tilbageskødningen, ligesom køber herudover skal godtgøre kommunen dennes udgifter ved den oprindelige overdragelse.

### **Overtagelse**

Grunden overtages efter nærmere aftale, dog senest løbende måned + 1 måneder efter kommunens accept af tilbuddet.

### **Ansvarsfraskrivelse**

Grunden overdrages uden ansvar for Kommunen, således at køber skal acceptere, at der ikke kan gøres mangelindsigelse af nogen art gældende, hverken i form af erstatning, forholdsmæssigt afslag eller ved at hæve handlen. Kommunens ansvarsfraskrivelse omfatter mangler, uanset om sådanne er synlige eller af skjult karakter, herunder bl.a. også eventuelle mangler af enhver art vedrørende grundens jordbundsforhold, bygningsegnethed samt forurening.

Det påhviler tilbudsgiver for egen regning og risiko at udarbejde eventuelle supplerende undersøgelser.

### **Omkostninger**

Omkostninger til egne undersøgelser af grunden betales af køber.

Udgifter til overkørsel, stikledninger og byggemodning indenfor skel betales af køber.

Omkostninger til overkørslen fra vejbelægningens kant og ind til skel mod privat grund betales af sælger.





## TØNDER KOMMUNE

Tinglysningsafgift vedrørende skøde betales af køber.

Udstedelse og tinglysning af skøde betales af køber.

Tinglysningsafgift vedrørende tinglysning af servitut om videresalg, erhvervspligt og tilbagekøbsret betales af køber.

Udstedelse og tinglysning af servitut om videresalg, erhvervspligt og tilbagekøbsret betales af køber.

Udarbejdelse af reguleringsopgørelse og refusionsopgørelse betales af køber.

Handlens berigtigelse i øvrigt betales af køber.

Alle udstykningsomkostninger til landinspektør betales af køber. Sælger kan, såfremt køber ønsker det, foranledige udstykningen igangsat.

Ved kontanthandel bærer køber selv alle omkostninger og risici ved en efterfølgende finansiering af grundkøbet.

Vederlag og omkostninger til sælgers evt. rådgivere betales af sælger.

Vederlag til købers rådgivere betales af køber.

Der ydes ingen godtgørelse til køber for udarbejdelse af tilbud.

### **Berigtigelse**

Udstedelse af og tinglysning af skøde varetages af køber.

Tinglysning af servitut om videresalg og frist for udførelse af projekt varetages af køber.

Udarbejdelse af refusionsopgørelse varetages af køber.

Handlens berigtigelse i øvrigt varetages af køber.

### **Frister for berigtigelse**

Købers advokat er pligtig til at have skødet klar til sælgers og købers signering senest 7 dage før overtagelsesdagen.

Når det digitale skøde fremsendes til underskrift hos Tønder Kommune, skal der være plads til, at to tegningsberettigede fra Tønder Kommune kan underskrive skødet.

Sælger og køber er pligtig til at signere endeligt skøde senest på overtagelsesdagen.



## TØNDER KOMMUNE

Det er aftalt, at købers advokat skal anmelde skødet til tinglysning senest 7 dage efter overtagelsesdagen.

Køber er berettiget til at kræve endeligt skøde, når alle betalinger og evt. garantistillelser er sket som forudsat i købsaftalen, og når eventuelle øvrige betingelser er opfyldt.

Hvis køber eller dennes rådgivers forhold medfører forsinkelse af frigivelse af købesummen, skal købesummen fratrukket beløb anvendt til indfrielse af sælgers eksisterende lån, forrentes med den til enhver tid fastsatte rentesats iht. rentelovens § 5, stk. 1 for forsinkelsesperioden. I beløbet fratrækkes rente tilskrevet deponeringskontoen i forsinkelsesperioden.

Er overdragelsesdokumenterne og/eller refusionsoppgørelsen mangelfulde eller foreligger disse ikke ved den aftalte frist ifølge købsaftalen, er sælger berettiget til enten at kræve, at køber anvender ejendomsmægler/bestallingshavende advokat, eller at sælgers rådgiver/bestallingshavende advokat færdiggør berigtigelsen af handlen for købers regning. Hvis dokumenterne herefter ikke foreligger eller foreligger i en form, der giver berettiget anledning til indsigelser senest 8 dage efter, at sælger/sælgers rådgiver har rykket for dokumenterne eller gjort indsigelser mod indholdet af disse, kan sælger uden yderligere varsel iværksætte udarbejdelse af dokumenterne for købers regning. Bestemmelsen gælder uanset, om køber anvender ejendomsmægler/bestallingshavende advokat til berigtigelsen.

### **Betingelser**

Handlen er betinget af, at køber kan opnå de nødvendige tilladelser og godkendelser til brug for gennemførelse af købers projekt, og at Kort- og Matrikelstyrelsen godkender udstykningen.

Såfremt betingelserne ikke kan opfyldes, bortfalder handlen, og begge parter tilbageleverer, hvad de har modtaget uden yderligere krav mod hinanden. Den deponerede købesum med tilskrevne renter tilbagebetales til køber.



## TØNDER KOMMUNE

### Bilagsfortegnelse

for matr. nr. 112 Tønder ejerlav.

Bilag 1: Bekendtgørelse nr. 396 af 3. marts 2021 om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme

Bilag 2: Kort over matr. 112 Tønder

Bilag 3: Tingbogsattest

Bilag 4: Attest fra Region Syddanmark vedr. forurening

Bilag 5: Lokalplan 3.57

Bilag 6: Servitutter, der gælder for matr. 112 Tønder Kommune

Bilag 7: Servitut om videresalg og frist for udførelse af projekt

Bilag 8: Ejendomsdatarapport

Bilag 9: Ejendomsvurdering

Bilag 10: Ejendomsskattebillet 2022

Bilag 11: Tilbudsblanket