

Salgsvilkår for tidligere sportsplads i Sdr. Sejerslev

De "særlige" salgsvilkår

Tønder Kommune, Wegners Plads 2, 6270 Tønder (herefter kaldet sælger) udbyder matr. 112b Sdr. Sejerslev ejerlav, Emmerlev i offentligt udbud.

I overensstemmelse med bekendtgørelse nr. 396 af 3. marts 2021 om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme, har kommunalbestyrelsen i Tønder Kommune besluttet, at en tidligere sportsplads i Sdr. Sejerslev udbydes til salg på nedennævnte vilkår (bilag 1).

Mindstepris

Ejendommen udbydes til en mindstepris på 50.000 kr. inkl. moms.

Tilbud

Tilbud afgives på vedlagte tilbudsblanket (bilag 11). Tilbud skal sendes, mailes eller afleveres i lukket kuvert mærket "matr. 112b Sdr. Sejerslev" til Tønder Kommune, Ejendomme, att.: Guri Alm, Wegners Plads 2, 6270 Tønder, senest **onsdag den 12. oktober 2022.**

For at dit tilbud kan komme i betragtning

- Skal dit bud være skriftligt og angives i et fast beløb. Du skal bruge tilbudsblanketten
- Dit bud må ikke ligge under mindsteprisen for grunden (du må gerne give et højere bud end den fastsatte mindstepris).

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 højestbydende", betragtes som ugyldigt. Tilbuddet skal lyde på et præcist kontant beløb.

Senest 1 måned 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.

Har flere interesserede købere budt den samme pris for en grund, kan Tønder Kommune vælge at lade køberne afgive endnu et bud.

Ejendommen

Matr.nr.: 112b Sdr. Sejerslev ejerlav, Emmerlev (oversigtskort bilag 2)

Adresse: beliggende syd for Sejerslevvej 34, Sdr. Sejerslev, 6280 Højer

Grundareal: 6.531 m², heraf vej 0 m²

Der forefindes ingen bygninger. Jordstykket, en tidligere sportsplads, overdrages med de samme rettigheder, byrder, servitutter og forpligtigelser, hvormed den har tilhørt Tønder Kommune og tidligere ejere, herunder eventuelle rettigheder og forpligtelser overfor elværk, vandværk samt øvrige forsyningselskaber.

Ikke omfattet af forbrugerbeskyttelse

Parterne er enige om, at denne aftale ikke er omfattet af Lov nr. 391 af 14. juni 1995 om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv. med senere ændringer, idet ejendommen ikke hovedsageligt anvendes til beboelse for sælger og ikke hovedsageligt er bestemt til beboelse for køber. Parterne er endvidere enige om, at denne aftale ikke er omfattet af Lov nr. 453 af 30. juni 1995 om omsætning af fast ejendom med senere ændringer, idet sælger og køber ikke er forbrugere i den betydning, der fremgår af lovens § 1, stk. 5, nr. 1-2.

Forurening

Der er ifølge Region Syddanmark på nuværende tidspunkt ingen oplysninger om jordforurening på den gældende matrikel (bilag 4).

Sælger er ikke bekendt med forekomst af forurening på grunden.

Kloak

Grunden ligger uden for spildevandsopland.

Adgangsforhold:

Vejadgang skal ske fra kommunevejen Sejerslevvej, ad privatfællesvej over matr. 488 Sdr. Sejerslev.

Zonestatus

Grunden ligger i landzone. Ifølge planlovens § 35, stk. 1 må der ikke opføres ny bebyggelse i landzone uden landzonetilladelse. Hvis den nuværende anvendelse af grunden skal ændres, skal der søges landzonetilladelse ved Tønder Kommune.

Fortidsminder

Køber opfordres til at kontakte Museum Sønderjylland/Arkæologi Haderslev til afklaring af, hvorvidt der måtte forefindes arkæologiske fund/fortidsminder på grunden. Ethvert krav i denne forbindelse skal være sælger uvedkommende.

Plangrundlag

Den tidligere sportsplads ligger inden for landsbygrænsen og er omfattet af kommuneplanramme 235.11.3 (bilag 9).

Ifølge kommuneplanrammen er området udlagt til boligområde. Der kan indpasses lokale kollektive anlæg, liberalt erhverv og mindre ikke-generende virksomheder. Miljøklasse 1-2.

Hvis købers fremtidige anvendelse af grunden kræver udarbejdelse af ny lokalplan, afholdes udgiften hertil af køber.

Øvrige forhold

Der henvises til ejendomsdatarapport af 2. juni 2017 (bilag 5).

Bilag 1: Udbudsbekendtgørelsen

Bilag 2: Oversigtskort over grunden

Bilag 3: Tingbogsattest

Bilag 4: Attest fra Region Syddanmark vedr. forurening

Bilag 5: Kommuneplanramme 235.11.3

Bilag 6: Ejendomsdatarapport

Bilag 7: Ejendomsvurdering

Bilag 8: Ejendomsskattebillet 2022

Bilag 9: Kort over vejforening

Bilag 10: Kort over Vejdirektoratets projekter

Bilag 11: Tilbudsblanket

Generelle salgsvilkår

Tønder Kommunes salg af grunde sker i henhold til Indenrigsministeriets bekendtgørelse nr. 396 af 3. marts 2021 med tilhørende vejledning om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme.

Ud over de generelle salgsvilkår, er der udarbejdet særlige salgsvilkår for Tønder Kommunes grunde. Hvis disse strider mod hinanden, er det de særlige salgsvilkår, der er gældende.

Der laves ikke en købsaftale for handlen - Aftalegrundlaget for ejendomshandlen udgør:

- **de generelle salgsvilkår,**
- **de særlige salgsvilkår, inklusiv bilag,**
- **købstilbud afgivet af køber og**
- **acceptskrivelse afgivet af sælger.**

1. Afgivelse af købstilbud

Ved afgivelse af købstilbud skal tilbudsblanketten anvendes. Tilbudsblanketten skal udfyldes, underskrives og indleveres eller sendes til Tønder Kommune, Teknik & Plan, Ejendomme, Wegners Plads 2, 6270 Tønder. En anden mulighed er at tilbudsblanketten sendes med digital post ved at klikke på linket herunder:

<https://post.borger.dk/?logon=borger&function=inbox&mailboxid=3528>

Log på med NemID/MitID eller gå ind på hjemmesiden: Borger.dk. Vælg din digitale postkasse. Vælg ny post og søg Tønder Kommune og herefter Grundsalg som modtager.

Ved afgivelse af købstilbud erklærer køber:

- at have besigtiget og godkendt grunden,
- at have læst og accepteret disse salgsvilkår, samt de særlige salgsvilkår inklusive bilag der måtte gælde for den konkrete udstykning.

2. Betaling af købesum

Tønder Kommunes grunde sælges kun mod kontant betaling, hvorfor køber selv skal sørge for fornøden finansiering.

Købesummen betales til Tønder Kommune uden yderligere påkrav senest syv bankdage efter, at køber har modtaget acceptskrivelsen fra Tønder Kommune.

Betaling skal ske ved deponering på en særskilt deponeringskonto i Danske Bank i Tønder Kommunes navn. Sælger opretter deponeringskontoen og oplyser køber om kontonummer. Køber kan i stedet for at deponere købesummen vælge at stille en bankgaranti. Bankgarantien skal stilles på sædvanlige vilkår og erstattes af kontant deponering på overtagelsesdagen.

Hvis købesummen ikke er deponeret, eller der er stillet en bankgaranti senest syv dage efter modtagelsen af acceptskrivelsen, forrentes købesummen efter bestemmelserne i rentelovens § 5 herom med den til enhver tid gældende officielle udlånsrente, som Nationalbanken har fastsat henholdsvis pr. d. 1. januar og d. 1. juli det pågældende år med et tillæg på 8 %. Dette gælder også, hvis en bankgaranti ikke er erstattet af købesummen på overtagelsesdatoen.

Der vil blive reguleret i købesummen for afvigende m², der kan opstå i forbindelse med landinspektørens endelig opmåling af grunden.

Inden jordarbejder og byggeri på grunden påbegyndes, skal købesummen være deponeret, byggetilladelse skal være modtaget, og udstykningen af grunden skal være godkendt af Tønder Kommune.

3. Øvrige udgifter

Køber sørger for udstedelse og tinglysning af skødet samt betaler udgiften hertil, herunder også tinglysningsafgiften og evt. udarbejdelse af refusionsopgørelse. Køber betaler desuden udstykningsudgifter til landinspektør.

3.1 Byggemodningsudgifter

Udgifter til overkørsel, stikledninger og byggemodning indenfor skel betales af køber. Placering af overkørsel til grunden skal godkendes af kommunens vejmyndighed.

3.2 Forsyning

Tilslutningsbidrag til forsyningsvirksomheder er ikke indeholdt i købesummen. Kloaktilslutningsbidrag til Tønder Spildevand A/S betales særskilt efter gældende takst, når ejendommen tilsluttes. Der betales pr. påbegyndt 800 m². Køber rekvirerer stikket ved Tønder Spildevand A/S, hvorefter betalingen falder.

Der henvises i øvrigt til Betalingsvedtægten for spildevandsanlæg i Tønder Kommune. Vandtilslutningsbidrag betales særskilt efter gældende takst, når ejendommen tilsluttes.

Eltilslutningsbidrag betales særskilt efter gældende takst til Elselskabet N1. Kabler til el-skabe i området 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.

Tilslutningsbidrag til varme, telefon, antenne mv. betales af køber efter gældende takst. Der henvises til de forskellige forsyningselskaberne for oplysning om takster, leveringsbetingelser samt betalingsbetingelser.

Stikledninger til el, drikkevand, evt. varme, antenne og afløb til spildevand skal hentes fra kabelskabe og brønde som anvises af aktuelle forsyningselskaber. Køber betaler udgiften herfra og i øvrigt jf. betalingsvedtægterne.

Hovedledninger vedligeholdes fremover af forsyningselskaberne, stikledninger vedligeholdes af grundejer.

4. Overtagelse

Overtagelsesdato fastsættes efter aftale, dog senest til løbende måned plus 1 måned efter at købstilbuddet er accepteret, medmindre andet er aftalt i de særlige salgsvilkår.

5. Servitutter

Køber overtager grunden med de samme rettigheder, byrder, servitutter og forpligtelser, hvormed den har tilhørt Tønder Kommune i det omfang, denne handel ikke ændrer disse forhold. Der henvises til tingbogsattest og ejendommens blad i tingbogen.

Køber er gjort bekendt med og respekterer, at Tønder Kommune i overensstemmelse med disse salgsvilkår tinglyser servitutter for området.

6. Jordbundsforhold

Grunden overtages, som den er og forefindes, og som besat af køber med de på grunden værende hegn, træer, beplantninger, forsyningsledninger m.m. 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.

Endvidere overdrages grunden uden ansvar for kommunen for forekomster i jorden af bygningsrester, ledninger, rør, trærodde, dræn, tidligere diger, evt. forurening og lignende, og sælger deltager ikke i udgifter til oprensning og bortskaffelse heraf.

Generelle salgsvilkår gældende for grunde fra 1. september 2022

Sælger fraskriver sig ansvaret for eventuel forurening på grunden, hvorfor køber ikke kan gøre mangelfindelser af nogen art gældende i anledning af eventuel konstateret forurening, ej heller selv om miljømyndighederne gyldigt måtte foretage pålæg om at foretage oprensning.

Ovennævnte bestemmelse om jordbundsforhold og forurening omfatter ethvert mangelskrav, som køber måtte kunne gøre gældende, herunder erstatning og/eller eventuelt forholdsmæssigt afslag, idet der ved fastsættelsen af prisen for det overtagne er taget hensyn hertil.

Køber kan på eget initiativ og for egen regning foretage undersøgelser af grunden inden et eventuelt køb for at sikre sig, at eventuelle bygningers ønskede placeringer på grunden er mulige.

7. Fortidsminder

Grunden er ikke forundersøgt for fortidsminder. Køber opfordres til at kontakte Museum Sønderjylland, Arkæologi Haderslev til afklaring af, hvorvidt der måtte forefindes arkæologiske fund/fortidsminder på grunden. Ethvert krav i denne forbindelse skal være sælger uvedkommende.

8. Fredskovspligtig

Grunden er ikke et fredskovspligtigt areal.

9. Ledninger

Køber skal respektere eksisterende ledningsanlæg, og i fornødent omfang indhente ledningsoplysninger i Ledningsregistret (LER). Sælger fralægger sig ethvert ansvar for oplysninger om ledningerne og om ledningerne er indtegnet korrekt.

10. Planforhold

Køber erklærer sig bekendt med gældende lokalplan, kommuneplan m.m. for det erhvervede jord, herunder tinglyste servitutter m.m. som fremgår af ejendommens blad i tingbogen.

Grundens anvendelse og bebyggelse skal være i overensstemmelse med lokalplanen, kommuneplanen og byggeloven og det til enhver tid gældende bygningsreglement. Nødvendige tilladelser og godkendelser til købers anvendelse af grunden, kræves indhentet af køber.

Ethvert ansvar over for myndigheder og civile vedrørende grundens benyttelse påhviler køber og køber bærer risikoen for, at ejendommen kan anvendes til det af køberen påtænkte formål.

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

11. Retablering ved skader/oplag af byggematerialer

Køber skal sikre sig, at dennes entreprenører ikke kører hen over de andre parceller, de grønne områder eller anlagte stier o. lign. Ved beskadigelse af vejarealer, grønne arealer, herunder også skelpæle, opkørsler, gadebelysning o. lign., retableres disse for købers regning.

Sti- og vejarealer samt grønne arealer må ikke benyttes til oplag af byggematerialer, til henstilling af containere, maskiner, køretøjer m.m. eller til placering af postkasser eller andre permanente anlæg. Dette skal forblive på egen grund.

Der gøres særligt opmærksom på, at overskudsjord fra byggeri på grunden skal bortskaffes, det må ikke efterlades i udstykningen, på fællesarealer eller på usolgte grunde.

12. Skødeekspedition

Køber udsteder og underskriver digitalt skøde og fremsender det til Tønder Kommunes underskrift senest 7 dage før overtagelsesdagen.

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

13. Landbrugspligt

Der er ikke landbrugspligt på arealet.

14. Forpagtning/lejemål

Grunden overtages fri for forpagtning/lejemål.

15. Lån

Grunden overdrages uden lån.

16. Ejendomsskat m.m.

Kommunal fritagelse for ejendomsskat (grundskyld) bortfalder ved salg.

Køber skal betale ejendomsskat fra udgangen af kvartalet efter overtagelsesdatoen Hvis grunden ikke er selvstændig vurderet, f.eks. ved udstykning, vil afregning ske via en refusionsopgørelsen indtil grunden er selvstændig vurderet.

Ejendomme vurderes hvert andet år - boligejendomme i lige år, mens erhvervsjendomme vurderes i ulige år.

17. 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 afvandringsrør eller åbne grøfter, skal det undersøges om, andre har interesse i dem. Hvis andre har interesse, skal vandløbsmyndigheden kontaktes.

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

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

18. Miljøbeskyttelsesloven

Køber skal også være opmærksom på miljøbeskyttelsesloven og følgelovgivningen.

19. Øvrige forhold

Ejendomsdatarapport er vedlagt som bilag.

20. Byggetilladelse

Køber skal have en byggetilladelse før grunden kan bebygges. Byggeansøgning kan indsendes til kommunen, når køber har modtaget en acceptskrivelse fra Tønder Kommune. Der vil dog ikke blive meddelt tilladelse til byggeri inden, købesummen er deponeret.