



TØNDER KOMMUNE

De "særlige" salgsvilkår for salg af Østerdalen 6 og 7 i Toftlund

Tønder Kommune, Wegners Plads 2, 6270 Tønder udbyder en tidligere værkstedsbygning i Toftlund, matr. 1707 og 1708 Toftlund ejerlav, Toftlund i offentligt udbud.

I overensstemmelse med § 3 stk. 2 i 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.

1. Ejendommen

Matr.nr.:	1707 og 1708 Toftlund ejerlav, Toftlund
Adresse:	Østerdalen 6 og 7 i Toftlund
Grundareal:	Østerdalen 6: 1.325 m ² , heraf vej 0 m ² Østerdalen 7: 1.491 m ² , heraf vej 0 m ²
Bygning:	Bygningen er opført i 1980 og er 120 m ² .
Mindsteprisen:	Ejendommen udbydes til en mindstepris på 125.000 kr.

Ejendommen 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 forsyningsselskaber.

Bygningsareal

Ejendommen er opført i 1980 og har oprindeligt været anvendt som ophugger virksomhed. I 2016 blev bygningen delvist renoveret indvendigt og har efterfølgende været anvendt som klublokale. Den har et nyere køkken.

Bebygget areal er 120 m². Der henvises til BBR ejermeddelelse (bilag 5).

Plantegninger

Indretning af bygningen kan ses af vedlagte plantegning (bilag 6).

Plantegningen er kun retningsvisende i forhold til opdeling. Målene er ikke målfaste. Planen skal betragtes som en vejledende plantegning uden ansvar.

Energimærke

Ejendommen Østerdalen 7 er omfattet af "Lov om fremme af energibesparelser i bygninger".

Der er udfærdiget energimærke for ejendommen pr. 14. maj 2024 med opnået klassifikation C. Der henvises til vedlagte energimærke (bilag 7).

Bekendtgørelse af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv.

Ejendommen er en erhvervs ejendom, og der er ikke registreret noget boligareal. Regler omkring tilstandsrapport, el eftersyn og ejerskifteforsikring kan ikke anvendes jf. bekendtgørelsens §1 stk. 1. Køber har ingen fortrydelsesret jf. § 6

Jordbund



Kommunen er ikke bekendt med jordbundsforholdene. Ejendommen overtages som den henligger, og beset af køber med de på grunden værende bygninger, faste belægninger, ledninger, installationer, hegn, træer, beplantninger 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.

Forurening

Region Syddanmark har kortlagt matr. 1708 og den nordlige halvdel af matr. 1709 Toftlund på vidensniveau 1 efter Jordforureningsloven (JFL) (Se bilag 8). Det er fastlagt som indsatsområde af regionen, da det er beliggende inden for indvindingsopland til alment vandværk. Derfor er der krav om en § 8 tilladelse efter JFL ved bygge- og anlægsarbejder på arealet eller ændret anvendelse.

Byzone

Ejendommen ligger i byzone.

Fortidsminder

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

Plangrundlag

Ejendommen er omfattet af lokalplan 1.1-03, for et område udlagt til "blandet bebyggelse" Østerdalen i Toftlund by (bilag 9).

Området må jf. lokalplanen kun anvendes til erhvervsformål, som ikke generende fremstillings- og værkstedsvirksomhed, lager og lignende.

Der må kun udøves virksomhed, som ikke eller kun i ubetydelig grad medfører gener i form af støj, luftforurening eller lugt.

Der må desuden indrettes lokaler til eller udøves sådan forretningsvirksomhed, som har tilknytning til de ovennævnte erhverv, eller som efter Kommunalbestyrelsens skøn naturligt finder plads i området.

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

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

Varmeforsyning

Bygningen opvarmes med el.

Vandforsyning

Ejendommen er tilsluttet privat, alment vandforsyningsanlæg. Ejendommen forsynes med vand fra Toftlund Vandværk.

El

Ejendommen forsynes med el fra Norlys.

Tønder Kommune oplyser, at ejendommens el-installationer opfylder DS/HD 60364-seriens krav om, at eksisterende installationer skal være forsynet med HFI eller HPFI-afbryder fra 1. juli 2008.

Tønder Kommune har ikke fuldt kendskab til el-installationerne i bygningen. Køber accepterer, at der, hverken nu eller senere, kan gøres krav gældende mod Tønder Kommune i den anled-

ning, det være sig i form af erstatning eller i form af afslag i købesummen. Parterne er enige om, at der er taget højde for dette forhold i købesummen.

Kloakering

Matr. 1709 Toftlund/Østerdalen 7 er tilsluttet offentlig kloak. Grunden er separatkloakeret. Spildevand og regnvand løber i hver sit rørsystem. Spildevandet afledes via ledning til et rensningsanlæg, som renses for stoffer før udledning til naturen. Regnvand ledes urensset og uforsinket ud i kanal bag huset.

Matr. 1708 Toftlund/Østerdalen 6 har tidligere været tilsluttet kloak, men kloak er afproppet ved hovedledning i vej. Der skal betales kloaktilslutningsbidrag til Tønder Forsyning A/S ved tilslutning af grunden til offentlig kloak. Ifølge spildevandsplanen ligger grunden også i området, der skal separatkloakeres. Spildevand og regnvand skal løbe i hvert sit rørsystem.

I områder, der er separatkloakeret, må man også nedsive tag-/overfladevand i egen faskine. Køber skal dog søge om etablering af dette.

Der ligger en spildevands hovedkloakledning på tværs af både matr. 1708 og matr. 1709 Toftlund i nord-syd gående retning (se bilag 10). Ledningen begrænser opførelse af nye bygninger på begge matrikler. Ledningen er ikke tinglyst.

På matr. 1708 Toftlund/Østerdalen 6 ligger en spildevands hovedkloakledning på tværs af grunden. Ledningen begrænser brug af Østerdalen 6 til opførelse af bygninger.

Hovedkloakledningerne ligger efter gæsteprincippet.

Fortidsmindebeskyttelseslinje

På matr. 1708 Toftlund og den nordlige del af matr. 1709 Toftlund er en beskyttelseslinje fra forsvarsanlægget Sikringsstilling Nord - en mandskabsbunker opført i 1916 under 1. verdenskrig som en del af det tyske forsvarsanlæg - se kortbilag over beskyttelseslinjen - bilag 11.

Der må ikke ske ændringer i tilstanden af det beskyttede areal dvs. opføres ny bebyggelse, terrænændringer, beplantning, hegning, eller opstilles campingvogne mv. Hvis dette ønskes, skal der søges en dispensation fra beskyttelseslinjen.

Vandløb

Der ligger et åbent, offentligt vandløb (N 25, Tydeengbæk) i skel ind mod matr. 333a og 1424 Toftlund ejerlav. Ud for matriklen er der et arbejdsbælte på 8 meter langs Tydeengbæk målt fra vandløbets kronekant. Det er ikke tilladt at plante træer eller buske eller opføre faste anlæg inden for vandløbets arbejdsbælte uden forudgående tilladelse fra Vandløbsmyndigheden.

Øvrige forhold

Ejendomsdatarapporter af 25. april 2024 er vedlagt (bilag 12).

Besigtigelse

Besigtigelse af ejendommen kan aftales med Anna Hamann Tryk fra Ejendomme på tlf. 74 92 92 15.

Bilag

Bilag 1: Udbudsbekendtgørelse nr. 396 af 3. marts 2021

Bilag 2: Luftfoto

Bilag 3: Tingbogsattest

Bilag 4: Tinglyste servitutter

Bilag 5: BBR for Østerdalen 7

Bilag 6: Plantegning Østerdalen 7

Bilag 7: Energimærke Østerdalen 7

Bilag 8: Jordforureningsattest Region Syddanmark

Bilag 9: Lokalplan 1.1-03, for et område udlagt til "blandet bebyggelse" Østerdalen i Toftlund by

Bilag 10: Kort over kloakledning

- Bilag 11: Kort over beskyttelseslinje
- Bilag 12: Ejendomsdatarapport
- Bilag 13: Kort over vejforsyning
- Bilag 14: Offentlig ejendomsvurdering 2012 for Østerdalen 7
- Bilag 15: Tilbudsblanketten

Generelle salgsvilkår for salg af bygninger/ejendomme

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 for salg af bygninger/ejendomme er der udarbejdet særlige salgsvilkår for Tønder Kommunes bygninger/ejendomme. Hvis de strider mod hinanden, er det de særlige salgsvilkår der er gældende.

Aftalegrundlaget for ejendomshandlen udgør:

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

1. Overtagelse, aflevering og risikoovergang

Overtagelsesdato fastsættes efter aftale, dog senest til løbende måned plus 2 måneder efter kommunen har accepteret købstilbuddet, medmindre andet er aftalt i de særlige salgsvilkår.

Sælger afleverer ejendommen kl. 12.00 på overtagelsesdagen, på hvilket tidspunkt forbrugsmålere og evt. oliebeholdning aflæses. Dette skal dog ske senest på en evt. aftalt dispositionsdag. Sælger afleverer samtidig samtlige nøgler. Køber afholder alle udgifter til vand, varme og el, herunder både forbrug og faste udgifter til forsyningselskaberne fra dispositionsdagen, hvis denne er tidligere end overtagelsesdagen. Køber overtager risikoen for ejendommen på overtagelsesdagen eller på dispositionsdagen, hvis denne er tidligere end overtagelsesdagen. Hvis ejendommens bygninger er fuld- og nyværdiforsikrede mod brandskade, overgår risikoen herfor dog allerede til køber ved købsaftalens underskrift. Eventuel udgift til selvrisiko ved udbetaling af erstatning i forbindelse med brandskade afholdes af sælger. Køber er da berettiget til erstatningen fra brandforsikringen efter de herom gældende regler og forpligtet til at opfylde den indgåede handel. Sælger vedligeholder ejendommen forsvarligt i enhver henseende indtil dispositionsdagen.

Inden køber disponerer over ejendommen, uanset om dette sker før eller på overtagelsesdagen, skal

- alle forpligtelser vedr. deponeringer og garantistillelser være opfyldt
- køber have tegnet forsikring for det købte, som skal være trådt i kraft
- køber have tegnet evt. ejerskifteforsikring
- alle forbehold for handlens gennemførelse være afklaret.

Sælger eller dennes rådgiver

- sender kopi af aflæsningsskema eller anden oplysning om aflæsning til den, der udarbejder refusionsopgørelse
- meddeler fraflytning og måler aflæsninger til de respektive forsyningsleverandører.

Køber

Køber indtræder i sælgers rettigheder og forpligtelser over for ejendommens forsyningsselskaber.

Køber skal sørge for at meddele rettidig tilflytning og måleraflæsninger til de af køber ønskede forsyningsleverandører. I modsat fald vil køber få leveret forsyning fra de forsyningspligtige virksomheder.

Hvis der efter fortrydelsesrettens udløb og inden overtagelsesdagen afholdes generalforsamling i grund-/ejerforening har køber fuldmagt fra sælger til at møde/stemme på generalforsamlingen i det omfang, dette kan ske i henhold til foreningens vedtægter.

2. Ejendommens fysiske forhold

Tønder Kommune indestår ikke for rigtigheden af de i BBR-ejermeddelelsen anførte oplysning om ejendommens bygninger. Køber kan således ikke fremsætte krav af nogen art over for Tønder Kommune i anledning af eventuelle fejl heri, hverken i form af krav om forholdsmæssigt afslag eller erstatning. Køber opfordres til selv at kontrollere de anførte oplysninger inden afgivelse af bud.

Sælger oplyser:

at der sælger bekendt ikke fra det offentlige eller private er rejst sager eller krav, som ikke er opfyldt,

at der sælger bekendt ikke inden for de seneste 10 år, dog højst i sælgers ejertid, har været konstateret eller afhjulpnet skader på grund af svampe- og/eller insektangreb, medmindre andet er oplyst i tilstandsrapporten,

at der sælger bekendt ikke påhviler ejendommen utinglyste rettigheder eller forpligtelser,

at al forfalden gæld vedr. anlægsarbejder og tilslutninger til vej, fortov, fællesanlæg, fællesantenne, el, gas, vand, kloak, rensnings- og ledningsanlæg vil være betalt i forbindelse med handlens afslutning. Hvis andet ikke er oplyst ovenfor, er der sælger bekendt ikke udført arbejder eller truffet beslutninger, som senere vil medføre en udgift for ejendommen,

at olietanken, hvis en sådan forefindes, sælger bekendt er lovlig.

at de på ejendommen værende bygninger med installationer sælger bekendt er lovligt opført, indrettet og benyttet.

3. Inventar og løsøre

Ejendommen sælges som den er og forefindes og som besat af køber med de på ejendommen værende bygninger, ledninger, installationer, varmeanlæg, hegn, træer, beplantninger m.m.

Det, der er efterladt i ejendommen af evt. værende løst inventar og løsøre, medfølger i handlen.

Tønder Kommune fraskriver sig ansvar for løsøre og hvidevarers funktionsdygtighed, hvilket der er taget højde for i mindsteprisen.

4. Lejemål

Ejendommen sælges fri for lejemål.

5. Lån

Ejendommen overdrages uden lån.

6. Momsreguleringsforpligtelse

Der påhviler ikke ejendommen nogen momsreguleringsforpligtelse.

7. Offentlig ejendomsvurdering og ejendomsværdiskat

Der henvises til den offentlige ejendomsvurdering samt ejendomsbidragsopgørelse.

Ejendommen kan på nuværende tidspunkt være fritaget for grundskyld. Kommunal fritagelse bortfalder ved salg.

Køber skal betale ejendomsskat fra udgangen af kvartalet efter overtagelsesdatoen. Hvis ejendommen ikke er selvstændig vurderet, f.eks. ved udstykning, vil afregning ske med tilbagevirkende kraft fra overtagelsesdagen, indtil grunden er selvstændig vurderet.

Fra 1. januar 2024 opkræves grundskylden af Skat. Se nærmere på hjemmesiden: www.skat.dk.

Køber er gjort bekendt med at, ny-, om- eller tilbygningsarbejder, der kræver byggetilladelser, samt udvidelser af grundarealet kan medføre ændret ejendomsværdiskat i forhold til den, der fremgår af salgsoptillingen, og at der ikke i den forbindelse kan rettes krav mod ejendomsmægler eller sælger. Det samme gælder for vurderinger, som fremkommer efter salgstidspunktet.

8. Forsikring

Køber kan ikke overtage nuværende forsikringer, hvorfor køber skal sørge for at tegne nødvendige forsikringer, herunder imod bygningsbrand, med virkning fra overtagelsesdagen.

9. Gæld uden for købesummen

Der overtages ingen gæld udenfor købesummen.

10. Finansiering

Ejendommen sælges kontant, hvorfor køber selv skal sørge for fornøden finansiering.

11. Planforhold

Køber erklærer sig bekendt med gældende lokalplan m.m. for ejendommen.

Køber bærer risikoen for, at ejendommen kan avendes til det af køberen påtænkte formål.

10. 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.

12. Miljøbeskyttelsesloven

Køber skal være opmærksom på miljøbeskyttelsesloven og følgelovgivningen.

13. Servitutter

Ejendommen overtages med de samme rettigheder, byrder, servitutter og forpligtelser, hvormed den har tilhørt sælger og tidligere ejere, i det omfang denne handel ikke ændrer disse forhold.

Der henvises til tingbogsattest og ejendommens blad i tingbogen.

Med hensyn til de på ejendommen tinglyste deklARATIONER og servitutter er køber oplyst herom og indforstået med at respektere disse.

14. Videresalg og frist for udførelse af projekt

Hvis ejendommen udbydes til salg med projekt, sørger købers rådgiver for at tinglyse vedhæftede servitut om videresalg og frist for udførelse af projekt. Servitutten skal tinglyses inden selve handlen tinglyses.

Når de for projektet nødvendige indretninger er udførte og virksomheden er i drift, så 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.

15. Afgivelse af bud

Tilbud skal være skriftlige og afgives på vedlagte tilbudsblanket og sammen med evt. projektforslag sendes eller afleveres det i lukket kuvert til Tønder Kommune, Ejendomme, Wegners Plads 2, 6270 Tønder. På kuverten skriver du "BUD" og adressen på den ejendom, der bydes på. En anden mulighed er at tilbudsblanketten og evt. projektforsalg 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](http://borger.dk). Vælg din digitale postkasse. Vælg ny post og søg Tønder Kommune og herefter Grundsalg som modtager.

Der er ikke adgang til at overvære tilbudsåbningen.

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

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. Tilbudet skal lyde på et præcist kontant beløb.

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

Kommunen kan forkaste alle indkomne tilbud. Salg til en tilbudsgiver, der ikke har afgivet det højeste tilbud, kan ske, såfremt der herved varetages en saglig, kommunal interesse. Dette skal dog ske i overensstemmelse med anden lovgivning, herunder statsstøttereglerne.

Hvis ejendommen sælges til en mindstepris uden projekt, sælges den til højest bydende.

Kommunen kan vælge at tage kontakt til tilbudsgiverne med henblik på afklaring af tilbuddets indhold, uddybning af vilkår, forbehold mv. med henblik på at vurdere den økonomiske rækkevidde af disse. Kommunen kan ligeledes forhandle med tilbudsgiverne om prisen. Kommunen skal i så fald forhandle med alle tilbudsgiverne.

Har to eller flere afgivet samme højeste bud på en ejendom, vil Tønder Kommune kontakte de pågældende. Disse vil få mulighed for at fremsende et nyt bud på den pågældende ejendom.

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, eller hvis reglerne i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. om fortrydelsesret finder anvendelse.

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

Ved afgivelse af købstilbud erklærer køber:

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

Nedenstående gælder kun hvis ejendommen udbydes med projekt:

Hvis det står i de "særlige" salgsvilkår, at ejendommen udbydes med projekt, er det et krav, at der, samtidig med afgivelse af bud, skal indsendes et projektforslag.

Projektforslag, som skal udarbejdes på dansk, skal indeholde

- Forslag til anvendelse af ejendommen
- Beskrivelse af projektet og ideerne 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.

Det er et krav, at projektforslaget indsendes sammen med tilbudsblanketten til Tønder Kommune.

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 Kommunalbestyrelse.

Der ydes ingen godtgørelse til køber for udarbejdelse af tilbud.

16. Ansvarsfraskrivelse

Ejendommen 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 installationer, bundforhold og bygningsegnethed samt forurening.

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

17. Omkostninger

Omkostninger til egne undersøgelser af ejendommen betales af køber.

Køber bærer selv alle omkostninger og risici ved en efterfølgende finansiering af ejendoms købet.

Vederlag og omkostninger til sælgers rådgivere betales af sælger.

Vederlag til købers rådgivere betales af køber.

Udstedelse og tinglysning af skøde betales af sælger.

Tinglysningsafgift vedrørende skøde betales af køber.

Ved udbud med projekt: udstedelse og tinglysning af servitut om videresalg og frist for udførelse af projekt betales af sælger.

Tinglysningsafgift vedr. evt. tinglysning af servitut om videresalg og frist for udførelse af projekt betales af køber.

Udarbejdelse af reguleringsopgørelse og refusionsopgørelse betales af sælger.

Handlens berigtigelse i øvrigt betales af sælger.

Eventuelle udstykningsomkostninger til landinspektør betales af køber. Sælger kan, såfremt køber ønsker det, foranledige udstykningen igangsæt.

Der ydes ingen godtgørelse til køber for udarbejdelse af tilbud.

18. Berigtigelse

Udstedelse af og tinglysning af skøde varetages af sælger.

Ved udbud med projekt: tinglysning af servitut om videresalg og frist for udførelse af projekt varetages af sælger.

Udarbejdelse af reguleringsopgørelse og refusionsopgørelse varetages af sælger.

Handlens berigtigelse i øvrigt varetages af sælger.

19. Refusionsopgørelse

Med overtagelsesdagen som skæringsdag udfærdiges sædvanlig refusionsopgørelse over ejendommens indtægter og udgifter.

Evt. oliebeholdning overtages af køber til dagspris. Beløbet medtages i refusionsopgørelsen.

Refusionsopgørelsen skal udarbejdes senest på det i købsaftalen oplyste tidspunkt. Saldo i sælgers favør forfalder 8 dage efter, at refusionsopgørelsen foreligger uden indsigelse fra parterne. Saldo i købers favør forfalder, når refusionsopgørelsen foreligger uden indsigelse fra parterne, dog tidligst ved købesummens frigivelse, eller hvis depositar garanterer for, at retsanmærkningerne i købers adkomst slettes. Hvis beløbet ikke betales rettidigt, påløber renter fra forfaldsdagen med den til enhver tid fastsatte rentesats iht. lov om renter og andre forhold ved forsinket betaling.

Køber kan ikke uden sælgers samtykke foretage modregning i refusionssaldoen for eventuelle mangels krav.

20. Frister, berigtigelser og rådgivning

Sælgers rådgiver 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.

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

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

Såfremt 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. lov om renter og andre forhold ved forsinket betaling § 5, stk. 1 for forsinkelsesperioden. I beløbet fratrækkes rente tilskrevet deponeringskontoen i forsinkelsesperioden.

Er overdragelsesdokumenterne og/eller refusionsopgørelsen mangelfulde eller foreligger disse ikke ved den aftalte frist ifølge købstilbuddet, 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.

21. Købesummen

Tønder Kommunes ejendomme 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 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 den 1. januar og den 1. juli det pågældende år med et tillæg på 8 %. Dette gælder også, hvis en bankgaranti ikke er erstattet af købesummen på overtagelsesdagen.

Sælgers krav om deponering

Sælger er kun berettiget til at stille krav om deponering, hvis sælger har accepteret handlen ved at fremsende acceptskrivelse til køber.

Misligholdelse

Såfremt deponering eller bankgaranti ikke er stillet rettidigt er sælger berettiget til efter påkrav at hæve handlen. Hvis kommunen hæver handlen, skal køber afholde samtlige udgifter ved tilbageskødningen, ligesom køber herudover skal godtgøre kommunen dennes udgifter ved den oprindelige overdragelse.

Renter og gebyrer

Beløb, der deponeres af køber, forrentes af sælger frem til overtagelsesdagen med den rente, der tilskrives deponeringskontoen. Såfremt handlen ikke gennemføres, og dette ikke skyldes købers misligholdelse, tilbagebetaler sælger det deponerede beløb med tilskrevne renter. Beløb skal være tilbagebetalt inden 5 hverdage.

Købers misligholdelse:

Hvis handlen inden overtagelsesdagen hæves af sælger som misligholdt af køber, vil deponerede beløb efter skriftligt påkrav helt eller delvist blive udbetalt til sælger, når én af følgende betingelser er opfyldt:

1. Der foreligger en skriftlig erklæring fra køber om hel eller delvis udbetaling.
2. Der foreligger forlig eller endelig dom med angivelse af det krav, som sælger har over for køber, som følge af misligholdelsen.

Frigivelse og tilbageholdelse af købesummen

Den, der berigtiger handlen, eller depositar har pligt til at frigive købesummen til sælger alene med fradrag af de anførte udgifter/indfrielse, når endeligt skøde er tinglyst uden præjudicerende retsanmærkninger, dog tidligst på overtagelsesdagen. Køber er alene berettiget til at tilbageholde købesummen helt eller delvist, såfremt dette er aftalt i de særlige salgsvilkår, eller særskilt aftalt i et tillæg til vilkårene, og betingelserne herfor er opfyldt.

22. Garanti for kontante betalinger

Garantistiller og garantitekst

Står der i salgsvilkårene for salg af ejendommen, at køber skal foranledige, at der stilles garanti for betaling af købesummen eller dele heraf, skal garantien stilles af pengeinstitut eller forsikringselskab og være i overensstemmelse med en standardgaranti udarbejdet af Advokatrådet, Dansk Byggeri, Finansrådet og Realkreditrådet, hvorfor disse vilkår er gældende.

Sælgers krav om bankgaranti

Bankgarantierklæring kan kun kræves, hvis køber har indsendt et underskrevet bud på ejendommen, der er accepteret af sælger, eller der er underskrevet en købsaftale. Garantierklæringen udstedes til sælger og kopi af garantien sendes til parternes medvirkende rådgivere.

Anvendelse og frigivelse af garantisummen

Garantisummen kan anvendes og frigives i overensstemmelse med salgsvilkårene.

Misligholdelse

Såfremt garantistillelsen ikke sker rettidigt, er sælger efter påkrav berettiget til at hæve handlen. Såfremt garantisummen ikke deponeres rettidigt, forrenter køber garantisummen overfor sælger i medfør af lov om renter og andre forhold ved forsinket betaling § 3, stk. 1 og § 5, stk. 1. Ved forsinket deponering, er sælger efter påkrav berettiget til at hæve handlen.

23. Fortrydelsesret

Tønder Kommune gør opmærksom på, at hvis ejendommen hovedsagelig er købt til beboelse for køberen, har køber mulighed for, at fortryde sit køb mod at betale 1 % af

købesummen. Dette skal dog ske inden for 6 hverdage efter, at Tønder Kommune har accepteret et skriftligt købstilbud. Der gøres opmærksom på, at 1 % af købesummen skal være betalt til Tønder Kommune, inden 6 hverdage er gået (se bilag om fortrydelsesret).

Servitut om videresalg og frist for udførelse af projekt.

Tønder Kommune pålægger ejendommen følgende servitut, der begæres tinglyst servitutstiftende med prioritet forud for nuværende og al kommende pantegæld, og hvilken servitut køber og eventuel efterfølgende ejere forpligter sig til at respektere.

§1 Videresalg

Stk. 1. Videresalg kan ikke finde sted uden Tønder Kommunes samtykke. Ejendommen må heller ikke, uden Tønder Kommunes samtykke, reduceres ved udstykning eller arealoverførsel.

§2 Pligt til gennemførelse af projekt og tilbagekøbsret

Stk. 1. Køber forpligter sig til at etablere (her indskrives det projekt, som køber vil etablere) inden 3 år fra overtagelsesdatoen. Med gennemførelse af projekt forstås, at de for projektet nødvendige indretninger er udførte og virksomheden er i drift.

Stk. 2. I misligholdelsestilfælde samt i tilfælde, hvor ejendommen ikke længere anvendes til ovennævnte projekt, er Tønder Kommune berettiget, men ikke forpligtet til, at kræve ejendommen tilbageskødet til den af køber betalte pris uden tillæg af renter og uden godtgørelse eller erstatning af nogen art.

Stk. 3. Såfremt det kræves, skal grunden tilbageskødes i ubehæftet stand.

Stk. 4. Tinglysningsafgifter og udgifter til ejendommens reetablering til samme stand som på tidspunktet for Tønder Kommunes salg af ejendommen til køber, samt annoncedgifter, renteudgifter og udgifter til evt. medvirkende ejendomsmægler, skal betales af den tilbageskødende køber.

§3 Påtaleretten

Påtaleretten tilkommer Tønder Kommunes Kommunalbestyrelse.

§4 Tinglysningsbegæring

Stk. 1. Ovenstående bestemmelser begæres tinglyst servitutstiftende forud for pantegæld på ejendommen.

Stk. 2: Servitutbestemmelserne respekterer allerede tinglyste servitutter, herom henvises til ejendommens blad i tingbogen.

(Når de for projektet nødvendige indretninger er udførte og virksomheden er i drift, så kan ovennævnte 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).