



TØNDER KOMMUNE

Salgsvilkår

Indledning

Udbyder Tønder Kommune udbyder matr. 2557 Skærbæk 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. 2557 Skærbæk er beliggende ved Ribevej og Rømmøvej (bilag 2).

Grundareal Arealet for matr. 2557 Skærbæk er jf. tingbogsattesten (bilag 3) 34.466 m².

Matr. 2557 Skærbæk er sammenmatrikuleret med andre matrikler. Arealet skal derfor udstykkes som en selvstændig matrikel.

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.

Fortidsminder

Matr. 2557 Skærbæk er forundersøgt for fortidsminder (se bilag 5). Der er fundet arkæologiske spor på den del, der på kortet (bilag 5) er farvet med en blå farve. På dette område må der ikke bebygges eller etableres anlæg under normal pløjedybde uden, at området efter nærmere aftale med Museum Sønderjylland - Arkæologi er udgravet.

På den resterende del af matr. 2557 Skærbæk, hvor der ikke er registreret fortidsminder skal bygherren altid i henhold til museumslovens § 27, være opmærksom på, at hvis der under anlægsarbejde i området alligevel findes jordfaste fortidsminder eller andre kulturhistoriske anlæg, skal arbejdet omgående indstilles og Museum Sønderjylland – Arkæologi Haderslev skal kontaktes. Bygherre skal i disse tilfælde ikke udrede udgifterne til en eventuel arkæologisk undersøgelse.

Afvanding, dræn og vandløb

Der kan forekomme uregistrerede dræn- eller afvandningsledninger, som Tønder Kommune ikke har kendskab til. Drænledninger er i henhold til vandløbsloven et privat vandløb, og er dermed grundejerens ansvar. Tilsvarende gælder for eventuelle åbne grøfter på grunden eller i skel til nabogrunde.

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/hittidige forløb på terræn må ikke ændres, så det løber nye steder hen, uden forudgående tilladelse.

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



TØNDER KOMMUNE

- Støj** Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser skal alle steder overholdes.
- Vejadgang** Vejadgangen til området skal ske via etablering af ny vejadgang ved Rømqvej, Skærbæk. Dette kan evt. ske ved etablering af en svingbane ind til området.
- Zonestatus** Arealet er beliggende i landzone.

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** Arealet er ikke kloakeret. Såfremt der etableres virksomheder, vil det kræve et tillæg til spildevandsplanen. Det forventes at arealet vil blive spildevandskloakeret. Sanitært spildevand og processpildevand skal afledes til Tønder Forsynings-spildevandssystem.

Tag og overfladevand skal håndteres lokalt i området eller ved udledning til vandløb. Arealet ligger i oplandet til vandløbet Skifle, som dog er hydraulisk belastet, så en udledning vil kræve forsinkelse af vandet.

- El** 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 delvis omfattet af bestemmelserne i lokalplan nr. 804 Flyveplads ved Skærbæk (bilag 6).

I henhold til lokalplanens bestemmelser må arealet anvendes til erhvervsformål i form af en flyveplads med tilhørende aktiviteter.



TØNDER KOMMUNE

Ved ændret formål skal der etableres en ny lokalplan. Køber står for udarbejde og omkostninger til en ny lokalplan.

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.

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

Landbrugspligt

Der er ikke landbrugspligt på grunden.

Forpagtning/ lejemål

Grunden overtages med forpagtning/lejemål.

Servitutter

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. Der henvises til tingbogsattest for grunden (bilag 3).

Køber erklærer at være bekendt med de tinglyste servitutter (bilag 7).

Servitut om videre- salg og frist for ud- førelse af projekt

Køber er inden berigtigelse af handlen forpligtet til at tinglyse servitut om videresalg, frist for udførelse af projekt (bilag 8).

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. Afløsning sker på købers foranledning og for købers regning. Tønder Kommune er påtaleberettiget, og skal derfor godkende afløsningen.

Øvrige forhold

Andre oplysninger

Ejendomsdatarapport er vedlagt (bilag 9).

Økonomi

Byggemodnings- Udgifter

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



TØNDER KOMMUNE

etablerer og betaler omkostningerne til en standard overkørsel fra vejbelægningens kant og ind til skel mod privat grund.

Tønder Kommune afholder udgifterne til etablering af en vejadgang til området ved Rømmøvej, Skærbæk.

Lån	Grunden overdrages uden lån.
Gæld udenfor købesummen	Der overtages ingen gæld udenfor købesummen.
Ejendomsvurdering	Grunden, der sælges, er ikke særskilt vurderet (bilag 10). Værdien af grunden på overdragelsestidspunktet udgør efter vores bedste skøn 1.660.610 kr. inkl. moms. Når matr. 2557 Skærbæk er udstykket som en selvstændig matrikel, vil der blive foretaget en ny ejendomsvurdering.
Ejendomsskat mm.	Betaling af ejendomsskat kan ses af ejendomsskattebilletten (bilag 11). Ejendomsskat betales fra overtagelsesdagen.
Finansiering	Arealet sælges kontant, hvorfor køber selv skal sørge for fornøden finansiering.

Tilbud

Mindsteprisen	Mindsteprisen for arealet er 1.660.610 kr. inkl. moms.
Projektforslag	Projektforslag skal indeholde <ul style="list-style-type: none">• Forslag til anvendelse af ejendommen• Beskrivelse af projektet og idéerne bag dette• Tids- og handleplan for gennemførelse af projektet <p>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.</p> <p>Projektforslaget skal udarbejdes på dansk. Bilagsmateriale af generel karakter må være på engelsk, tysk, svensk eller norsk.</p>
Tilbud	Ved afgivelse af købstilbud erklærer køber: <ul style="list-style-type: none">- at have besigtiget og godkendt grunden,- at have læst og accepteret disse salgsvilkår, inklusive bilag. <p>Tilbud afgives på vedlagte tilbudsblanket (bilag 12) som sammen med projektforslag sendes eller afleveres i lukket</p>



TØNDER KOMMUNE

kuvert mærket **"Tilbud vedr. matr. 2557 Skærbæk"** til Tønder Kommune, Ejendomme, Wegners Plads 2, 6270 Tønder. Du kan også sende det elektronisk på Borger.dk. Vælg "Digital Post", log på, vælg "Skriv ny post" og søg "Tønder Kommune" og herefter "Teknik og Miljø" og derefter "Grundsalg" som modtager. Tilbudsfristen er onsdag den 2. marts 2022 kl. 8.00.

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.

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.



TØNDER KOMMUNE

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 ske 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.

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



TØNDER KOMMUNE

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.

Etablering af vejadgang til matr. 2557 Skærbæk betales af sælger.

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

Tinglysningsafgift vedrørende skøde betales af køber.

Udstedelse og tinglysning af skøde betales af køber.

Tinglysningsafgift vedrørende tinglysning af servitut om videresalg, og frist for udførelse af projekt betales af køber.

Udstedelse og tinglysning af servitut om videresalg, og frist for udførelse af projekt 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.



TØNDER KOMMUNE

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.

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 refusionsopgørelsen 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



TØNDER KOMMUNE

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. 2557 Skærbæk 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. 2557 Skærbæk

Bilag 3: Tingbogsattest

Bilag 4: Attest fra Region Syddanmark vedr. forurening

Bilag 5: Brev fra Museum Sønderjylland vedr. fortidsminder

Bilag 6: Lokalplan 804

Bilag 7: Servitutter, der gælder for matr. 2557 Skærbæk

Bilag 8: Servitut om videresalg og frist for udførelse af projekt

Bilag 9: Ejendomsdatarapport

Bilag 10: Ejendomsvurdering

Bilag 11: Ejendomsskattebillet 2022

Bilag 12: Tilbudsblanket