



TØNDER KOMMUNE

# Salgsvilkår

## Indledning

**Udbyder** Tønder Kommune udbyder en erhvervsgrund matr. 115 Tved ejerlav, 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. 115 Tved, Tønder er beliggende ved Ndr. Landevej i Tønder (bilag 2).

**Grundareal** Arealet er 3.464 m<sup>2</sup>, jf. tingbogsattesten (bilag 3).

**Beskrivelse** Matr. 115 Tved er en erhvervsgrund med facade ud til Ndr. Landevej i Tønder. Den er sammenmatrikuleret med andre matrikler, så der skal ske en udstykning af grunden.

## Tilstand

**Jordbund** Kommunen er ikke bekendt med jordbundsforholdene.

Grunden overtages, som den er og forefindes, og som beset 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, træødder, dræn, afvandingsanlæg, tidligere diger, evt. forurening og lignende, og sælger deltager ikke i udgifter til oprensning og bortskaffelse heraf.

Sælger fraskriver sig ansvaret for eventuel forurening på grunden, hvorfor køber ikke kan gøre mangelindsigelser af nogen art gældende i anledning af eventuel konstateret



## TØNDER KOMMUNE

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 overdragne 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.

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.

I ejendomsdatarapporten (bilag 10) står, at matr. 115 Tved er beliggende i et større område, der er lettere forurenede. Myndighedsafdelingen i Tønder Kommune vurderer ikke, at grunden er omfattet af områdeklassificering. Jorden betragtes derfor ikke som lettere forurenede by-jord, og er ikke omfattet af anmelde- og analysepligt ved jordflytning.

### **Fortidsminder**

Museum Sønderjylland – Arkæologi Haderslev har forundersøgt grunden for fortidsminder. Den er efterfølgende frigivet til bebyggelse. Bygherre skal være opmærksom på, at hvis der under anlægsarbejde alligevel fremkommer fund, skal anlægsarbejdet standses og museet tilkaldes. Det kan oplyses, at i dette tilfælde vil en eventuel arkæologisk undersøgelse ikke skulle finansieres af bygherre, men af museet.

Der henvises til Museum Sønderjyllands brev og kortbilag (bilag 5).

### **Vejadgang**

Vejadgang skal ske via kommunevejen matr. 747 Tved, Tønder, Nørreskovvej (bilag 6).

### **Zonestatus**

Arealet er beliggende i byzone.



## TØNDER KOMMUNE

### **Forsyning**

**Tilslutningsafgifter** Tilslutningsafgifter til forsyningsvirksomheder: kloak, el, vand, telefon, varme, antenne m.v. er ikke indeholdt i købesummen og betales af køber efter gældende takst, når ejendommen tilsluttes. Der henvises til at søge oplysning om takster og leveringsbestemmelser samt betalingsbetingelser hos forsyningsselskaberne.

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

Hovedledninger vedligeholdes fremover af forsyningsselskaberne, stikledninger vedligeholdes af grundejer.

### **Kloak**

Området er iflg. Spildevandsplanen udlagt som separatkloakeret, hvor spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning.

Kloaktilslutningsbidrag til Tønder Forsyning A/S betales særskilt efter gældende takst, når ejendommen tilsluttes. Der betales et bidrag pr. påbegyndt 800 m<sup>2</sup>.

Kontakt Tønder Spildevand A/S for anvisning af et tilslutningssted.

Hvis ejer vil nedsive regn- overfladevandet, udlede det til vandløb, eller etablere et regnbed skal tilladelse søges på hjemmesiden: [www.bygogmiljoe.dk](http://www.bygogmiljoe.dk)

Der henvises i øvrigt til Betalingsvedtægten for spildevandsanlæg i Tønder Kommune.

### **EI**

Eltilslutningsbidrag betales særskilt efter gældende takst til Elselskabet N1.

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.



## TØNDER KOMMUNE

### **Varme**

Der skal etableres individuel varmforsyning, for eksempel luft-til-vand, varmepumpe, jordvarme, elvarme eller biomasse-fyr. Disse eksempler er under forudsætning af, at andet lovgivning er overholdt.

### **Anvendelse**

### **Plangrundlag og tilladelser**

Grunden er omfattet af bestemmelserne i lokalplan nr. 092-620 Butiks- og erhvervsområder ved Ndr. Landevej m.fl., Tønder. Ifølge lokalplanen, delområde III, må grunden anvendes til butikker for pladskærvende varegrupper, showrooms, engroshandel og lign.

Køber erklærer sig bekendt med gældende lokalplan m.m. for det erhvervede erhvervsjord (bilag 7).

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 arealets 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.

### **Vejbyggelinje**

Langs med Ndr. Landevej er der pålagt en vejbyggelinje på 17,5 m målt fra vejmidten. Hertil skal der lægges evt. højdeforskelstillæg på to gange højden + en meter. Inden for denne må der ikke placeres bebyggelse.

### **Lavtliggende**

Matr. 115 Tved er beliggende i kote 1,75-2,50 DVR90, hvilket er et lavtliggende område, hvor der er risiko for oversvømmelse. I henhold til § 7 stk. 1 i Lov nr. 349 af 17.5.2000 om stormflod og stormfald (bilag 8) kan erstatning for skader forårsaget af stormflod nedsættes eller helt bortfalde, hvis bygninger er opført i strid med byggelovgivningen, servitutter eller lokalplaner. Ved opførelse af nybyggeri skal der derfor bygges i en bestemt gulvkote, som fastsættes i byggetilladelsen.



## TØNDER KOMMUNE

Tønder Kommune skal udarbejde en risikovurdering med udgangspunkt i den konkrete ansøgning om byggetilladelse. Generelt er der ved risikovurderingen mulighed for ingen, mindre eller større terrænregulering, eventuelt kombineret med byggeteknisk sikring. Tønder Kommune afholder ikke omkostninger til sikring af byggeri.

<b>Naturgasledning</b>	På den sydlige del af grunden ud mod Ndr. Landevej ligger en naturgas transmissionsledning. 6 m på hver side af ledningen må der ikke placeres bebyggelse med opholdsmuligheder for mennesker.
<b>Skovbyggelinje</b>	Der er ikke skov på ejendommen, men matr. 115 Tved er omfattet af skovbyggelinje.
<b>Fredskov</b>	Der er ikke registreret fredskovspligt på nogen del af grunden.
<b>Forpagtning/ lejemål</b>	Grunden overtages fri for forpagtning/lejemål.
<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 og ejendommens blad i tingbogen (bilag 3).</p> <p>Køber erklærer at være bekendt med lokalplan samt tinglyste servitutter.</p>
<b>Servitut om videre- salg, erhvervspligt og tilbagekøbsret</b>	<p>Køber er inden berigtigelse af handlen forpligtet til at tinglyse servituten for erhvervsgrunde vedr. videresalg, erhvervspligt og tilbagekøbsret (bilag 9).</p> <p>Når de nødvendige indretninger er udførte og virksomheden er i drift, så kan den på ejendommen tinglyste servitut om videresalg m.v. aflyses. Aflysning sker på købers foranledning og for købers regning. Tønder Kommune er påtaleberettiget, og skal derfor godkende aflysningen.</p>
<b>Afvanding, dræn og vandløb</b>	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,



## TØNDER KOMMUNE

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.

Langs sydsiden af matr.nr. 115 Tved under Tønder ligger Kanal 99, som er en Digelagskanal og et offentligt vandløb. Der er et arbejdsbælte til vandløbsvedligeholdelse på 5 meter langs Kanal 99. Det er ikke tilladt at plante træer eller buske eller opføre faste anlæg inden for vandløbets arbejdsbælte uden forudgående tilladelse.

Hvis der skal foretages grundvandssænkning – permanent eller midlertidigt – og hvis der ikke skal gives en udledningstilladelse, skal vandløbsmyndigheden give en tilladelse til medbenyttelse efter Vandløbsloven. I den forbindelse skal der evt. betales bidrag til Digelaget, som ejer Kanal 99.

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

### **Ledninger**

Der kan være nedgravede ledninger, kabler, rør m.v. på grunden. Køber skal respektere eksisterende ledningsanlæg, og i fornødent omfang indhente ledningsoplysninger i Ledningsregistret (LER). Sælger fralægger dig ethvert ansvar for oplysninger om ledningerne og om ledningerne er indtegnet korrekt.

### **Øvrige forhold**

**Andre oplysninger** Ejendomsdatarapport er vedlagt (bilag 10).

**Retablering ved skader/oplag af byggematerialer** Køber skal sikre sig, at dennes entreprenører ikke kører hen over de andre parceller, 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.



## TØNDER KOMMUNE

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.

### **Økonomi**

#### **Byggemodnings- udgifter**

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

Tønder Kommune betaler for etablering af en standard overkørsel på 6 m, hvor der er et ubefæstet areal fra vejkant til skel. En evt. asfaltrampe betales af Tønder Kommune de steder, hvor der er kantsten. Køber betaler for evt. forstærkningsarbejde af fortov og flisebelægning.

#### **Lån**

Grunden overdrages uden lån.

#### **Gæld udenfor købesummen**

Der overtages ingen gæld udenfor købesummen.

#### **Ejendomsvurdering**

Matr. 115 Tved er ikke særskilt vurderet. Den er sammatrikuleret med andre matrikler. Ejendomsvurdering for 2020 for den samlede ejendom vedlægges til orientering. Ifølge denne er grundværdien af matr. 132 m.fl. Tønder vurderet til 1.553.600 kr. (bilag 11).

Når matr. 115 er udstykket som en selvstændig matrikel, vil der blive foretaget en ny ejendomsvurdering.

#### **Ejendomsskat mm.**

Køber skal betale ejendomsskat fra udgangen af kvartalet efter overtagelsesdatoen. Efter udstykning af grunden vil grunden blive vurderet, og der vil blive beregnet og opkrævet ejendomsskat på normal vis.

Kopi af ejendomsskattebillet 2023 for den samlede ejendom vedlægges til orientering (bilag 12).

#### **Finansiering**

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

### **Tilbud**

#### **Mindsteprisen**

Mindsteprisen for arealet er 111,00 kr. pr. m<sup>2</sup> inkl. moms, i alt 384.504 kr. inkl. moms.

#### **Tilbud**

Ved afgivelse af købstilbud erklærer køber:  
- at have besigtiget og godkendt grunden,



## TØNDER KOMMUNE

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

Tilbud afgives på vedlagte tilbudsblanket (bilag 13). Det sendes eller afleveres i lukket kuvert mærket "**Tilbud vedr. matr. 115 Tved**" til Tønder Kommune, Ejendomme, att.: Guri Alm, Wegners Plads 2, 6270 Tønder.

En anden mulighed er, at tilbudsblanketten sendes med digital post: Gå ind på hjemmesiden: [borger.dk](http://borger.dk). Vælg Digital Post og log på med MitID. Vælg "Skriv ny post" og søg Tønder Kommune og under Kategori søges herefter "Teknik og Miljø" og "Salg af grunde og bygninger som modtager".

eller klik på linket herunder:

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

**Tønder Kommune skal modtage budet senest tirsdag den 11. juli 2023.**

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.





## TØNDER KOMMUNE

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.

### **Købesum**

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

Købesummen forfalder uden yderligere påkrav til betaling senest syv bankdage efter, at køber har modtaget acceptskrivelsen fra sælger.

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 m<sup>2</sup>, 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.



## TØNDER KOMMUNE

- Overtagelse** Grunden overtages efter nærmere aftale, dog senest løbende måned + 2 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.
- 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.



## TØNDER KOMMUNE

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, erhvervspligt og tilbagekøbsret 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



## TØNDER KOMMUNE

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.



## TØNDER KOMMUNE

### Bilagsfortegnelse

for matr. nr. 115 Tved ejerlav, Tønder.

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. 115 Tved

Bilag 3: Tingbogsattest

Bilag 4: Attest fra Region Syddanmark vedr. forurening

Bilag 5: Brev fra Museum Sønderjylland

Bilag 6: Kort over vejforsyning

Bilag 7: Lokalplan 092-620

Bilag 8: Lov nr. 349 om stormflod og stormfald

Bilag 9: Servitut om videresalg, erhvervspligt og tilbagekøbsret

Bilag 10: Ejendomsdatarapport

Bilag 11: Ejendomsvurdering

Bilag 12: Ejendomsskattebillet 2023

Bilag 13: Tilbudsblanket