



TØNDER KOMMUNE

Salgsvilkår

Indledning

Udbyder Tønder Kommune udbyder en grund ved Skærbækcenteret - del af matr. 2244a og b Skærbæk ejerlav 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 Grunden ligger lige syd for Skærbækcenteret/Bowlinghallen, beliggende Storegade 48 i Skærbæk (bilag 2).

Grundareal Arealet for matr. 2244a er 15.133 m² og matr. 2244b er jf. tingbogsattesten 57.485 m² Skærbæk ejerlav, Skærbæk (bilag 3). Arealet, der udbydes til salg, vil efter udstykning udgøre ca. 1.200 m².

Da grunden, 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 og det afgivne bud.

Tilstand

Jordbund Kommunen er ikke bekendt med jordbundsforholdene.

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, træerødder, dræn, afvandingsanlæg, tidligere diger, evt. forurening og lignende, og sælger deltager ikke i udgifter til oprensning og bortskaffelse heraf.



TØNDER KOMMUNE

Sælger fraskriver sig ansvaret for eventuel forurening på grunden, hvorfor køber ikke kan gøre mangelindsigelser 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.

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

Grunden er ikke forundersøgt for fortidsminder. Tønder Kommune har 16. november 2022 bedt Museum Sønderjylland om en vurdering af risikoen for at træffe på væsentlige fortidsminder. Hvis Museet vurderer, at der er det, betaler Tønder Kommune for en forundersøgelse af grunden.

Hvis Museum Sønderjylland efterfølgende påviser væsentlige jordfaste fortidsminder på grunden, betaler Tønder Kommune for udgravning af disse på det areal, hvor bygningen skal opføres i henhold til den første byggetilladelse. Tønder Kommune bestiller og betaler denne udgift, når køber har deponeret købesummen. Ved andre jordarbejder, og eventuel udgravning i henhold til efterfølgende byggetilladelser, betaler køber eller senere ejere af ejendommen udgifterne. Se i øvrigt Museumsloven.

Ikke byggemodnet

Grunden er ikke byggemodnet. Det er køber, der sørger for dette og afholder udgiften hertil.

Vejadgang

Vejadgang skal ske via kommunevejen Thermevej eller Storegade.

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

Arealet ligger i et område, der efter kommunens spildevandsplan er separatkloakeret. Det betyder, at det sanitære spildevand skal tilsluttes Tønder Spildevand A/S's spildevandssystem, og at regn- og overfladevandet kan tilsluttes Tønder Forsynings regnvandssystem.

Kloaktilslutningsbidrag til Tønder Forsyning A/S betales særskilt efter gældende takst, når ejendommen tilsluttes. Der betales et bidrag 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.

El

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 Skærbæk Vandværk a.m.b.a. ved tilslutning af vand.

Anvendelse

Plangrundlag og

Grunden er omfattet af bestemmelserne i lokalplan nr.



TØNDER KOMMUNE

tilladelser

125 for et område i Skærbæk by, beliggende ved den vestlige ende af Storegade omkring idræts- og svømmehal, kommunekontor, parkeringsplads m.v. (bilag 5).

I henhold til lokalplanens bestemmelser er arealet udlagt til offentlige formål (fortrinsvis fritidsaktiviteter og kulturelle formål).

Køber erklærer sig bekendt med gældende lokalplan m.m. for det erhvervede erhvervsjord.

Grundens anvendelse og bebyggelse skal være i overensstemmelse med lokalplanen, kommuneplanen og byggeloven og det til enhver tid gældende bygningsreglement.

Det gøres opmærksom på, at byggefeltet er fuldt udbygget, så købers anvendelse af grunden, vil muligvis kræve en dispensation fra lokalplanen, eller at der skal udarbejdes en ny lokalplan. Det er køber, der skal afholde udgifterne hertil.

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.

Fredskovspligt

Grunden er ikke et fredskovspligtigt areal.

Forpagtning/ lejemål

Grunden overtages fri for 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 og ejendommens blad i tingbogen (bilag 3).

Køber erklærer at være bekendt med de tinglyste servitutter.

Servitut om videre-

Køber er inden berigtigelse af handlen forpligtet til at tinglyse



TØNDER KOMMUNE

salg, og frist for udførelse af projekt servitut om videresalg og frist for udførelse af projekt (bilag 6).

Når de 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.

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/hittidige 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.

Ledninger

Der er nedgravede ledninger, kabler, rør m.v. på grunden. Køber skal respektere eksisterende ledningsanlæg m.v, og i fornødent omfang indhente ledningsoplysninger i Ledningsregistret (LER). Sælger fralægger dig ethvert ansvar for oplysninger om ledningerne, og om ledningerne er indtegnet korrekt. Køber skal være obs. på, at der kan være ledninger m.v., der ikke er registreret i LER, blandt andet interne vand, strøm, regnvandsledninger m.v. Disse skal omlægges i forbindelse med opførelse af byggeri på grunden.

Øvrige forhold

Andre oplysninger Ejendomsdatarapport er vedlagt (bilag 7).

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,



TØNDER KOMMUNE

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 området, fællesarealer m.m. uden tilladelse fra Tønder Kommunes driftsafdeling.

Økonomi

Byggemodnings- udgifter

Udgifter til byggemodning, stikledninger og overkørsel betales af køber. Placering af overkørsel til grunden skal godkendes af kommunens vejmyndighed. Køber betaler for evt. forstærkningsarbejde af fortov og flisebelægning.

Der løber en offentlig sti hen over de 1.200 m². Hvis købers projekt kræver denne flyttet, skal køber afholde udgiften til dette.

Stien anvendes i dag til bl.a. lastbiler til vareindlevering, renovation m.v. Køber afholder alle udgifter til flytning af stien, pullerter, evt. lamper m.v. Stien skal flyttes og opføres på ny efter anvisning fra Tønder Kommunes driftsafdeling.

Lån

Grunden overdrages uden lån.

Gæld udenfor købesummen

Der overtages ingen gæld udenfor købesummen.

Ejendomsvurdering

Grunden, der sælges, er ikke særskilt vurderet (bilag 8). Værdien af grunden på overdragelsestidspunktet udgør efter vores bedste skøn 30.000 kr. inkl. moms.

Når de ca. 1.200 m² er udstykket som en selvstændig matrikel, vil der blive foretaget en ny ejendomsvurdering.

Ejendomsskat mm.

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 erhvervsejendomme vurderes i ulige år.

Kopi af ejendomsskattebillet 2022 for den samlede ejendom vedlægges til orientering (bilag 9).



TØNDER KOMMUNE

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

Tilbud

Mindsteprisen Mindsteprisen for arealet er 25,00 kr. pr. m² inkl. moms, i alt ca. 30.000 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 10). Det sendes eller afleveres i lukket kuvert mærket "**Tilbud vedr. areal ved Skærbækcenteret**" til Tønder Kommune, Ejendomme, att.: Guri Alm, 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.

Tønder Kommune skal modtage budet senest onsdag den 4. januar 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



TØNDER KOMMUNE

eksempelvis lyder på: " 5.000 kr. over højestbydende", 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 6 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

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



TØNDER KOMMUNE

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 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.

Overtagelse

Grunden overtages efter nærmere aftale, dog senest løbende måned + 1 måned 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.



TØNDER KOMMUNE

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 byggemodning, stikledninger og overkørsel betales af køber.

Udgifter til evt. flytning af offentlig sti afholdes af køber.

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, 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.

Eventuelle udgifter til udarbejdelse af en lokalplan.

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.



TØNDER KOMMUNE

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 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



TØNDER KOMMUNE

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.

Bilagsfortegnelse

for salg af 1.200 m² matr. 2244a og b 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 1.200 m² matr. 2244a og b Skærbæk

Bilag 3: Tingbogsattester for matr. 2244a og 2244b Skærbæk

Bilag 4: Forureningsattester fra Region Syddanmark for matr. 2244a og 2244b Skærbæk

Bilag 5: Lokalplan 125

Bilag 6: Servitut om videresalg, og frist for udførelse af projekt

Bilag 7: Ejendomsdatarapport for matr. 2244a Skærbæk

Bilag 8: Ejendomsvurderinger for matr. 2244a og 2244b Skærbæk

Bilag 9: Ejendomsskattebillet 2022 for matr. 2244a Skærbæk

Bilag 10: Tilbudsblanket