

Salgsvilkår

Indledning

Udbyder Tønder Kommune udbyder et landbrugsareal udlagt i græs, matr. 87a Sønderby, Møgeltønder i offentligt udbud.

Udbudsgrundlag 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 arealet udbydes til salg på nedennævnte vilkår.

Beskrivelse af arealet

Beliggenhed Matr. 87a Sønderby, Møgeltønder er beliggende Kogen i den sydlige del af Møgeltønder, 6270 Tønder (bilag 2).

Grundareal Arealet er jf. tingbogsattest (bilag 3) 7.255 m².

Tilstand

Jordbund Kommunen er ikke bekendt med jordbundsforholdene. Arealet overtages, som det er og forefindes, og som beset af køber med de på arealet 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 arealet 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.

Sælger fraskriver sig ansvaret for eventuel forurening på arealet, 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 overdragne er taget hensyn hertil.

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

Kommunen er ikke bekendt med forekomst af forurening på arealet.

Landzone

Arealet er beliggende i landzone.

Fortidsminder

Arealet er ikke undersøgt for fortidsminder. Findes der fortidsminder under jordarbejde på arealet, vil de være omfattet af museumslovens § 27 (lov nr. 358 af 8. april 2014). Jordarbejdet skal i givet fald standses i det omfang, det berører fortidsmindet, og fundet skal straks anmeldes til Museum Sønderjylland.

Tønder Kommune yder ingen erstatning eller forholdsmæssigt afslag i købesummen, hvis der findes fortidsminder.

Vejadgang

Vejadgang skal ske via kommunevejen litra 7000a Sønderby, Møgeltønder: Kogen i Møgeltønder (bilag 5).

Forsyning

Tilslutningsafgifter

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

Anvendelse

Plangrundlag

Arealet er ikke omfattet af en lokalplan eller kommuneplanramme, men er beliggende i det "åbne land".

Landbrugspligt

Der er ikke landbrugspligt på arealet.

Forpagtning/ lejemål

Matr. 87a Sønderby er bortforpagtet. Der henvises til vedlagte forpagtningskontrakt (bilag 7). Forpagtningsaftalen kan opsiges til et årsskifte. Opsigelsen skal varsles skriftligt senest 1. august det pågældende kalenderår.

Køber overtager forpagtningsaftalen fra overtagelsesdatoen.

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 (bilag 8).

Tønder Forsyning har en nedgravet vandledning hen over matr. 87a Sønderby. Tønder Forsyning vil foranstalte og afholde udgifterne til, at der tinglyses en servitut (bilag 9).

Afvanding, dræn, rør og vandløb

Arealet er et landbrugsareal, 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 arealet 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.

Tæt op ad det østlige skel til matr. 87a Sønderby ligger 3 dæksler på et rørbassin. Disse ejes af Tønder Forsyning A/S. Alle tre brønde ligger inde på nabogrunden matr. 800 Sønderby (bilag 10)

Okkerpotentielt

En del af arealet ligger i et område, der er registreret som okkerpotentielt område, okkerklasse I med stor risiko for udledning af okker.

I dette område må der ikke graves nye grøfter eller nydrænes uden godkendelse fra kommunen. Det okkerpotentielle område kan ses på bilag 11).

Øvrige forhold

Andre oplysninger

Ejendomsdatarapport er vedlagt (bilag 12).

Økonomi

Lån	Arealet overdrages uden lån.
Gæld udenfor købesummen	Der overtages ingen gæld udenfor købesummen.
Ejendomsvurdering	Arealet er pt. fritaget for vurdering p.g.a. kommunal fritagelse (bilag 13). Ved ejerskifte vil arealet blive vurderet. Vurderinger foretages hvert år i januar måned.
Ejendomsskat mm.	Kommunal fritagelse for ejendomsskat (grundskyld) bortfalder ved salg. Køber skal betale ejendomsskat fra udgangen af kvartalet efter overtagelsesdatoen. Da arealet ikke er selvstændig vurderet, vil afregning ske med tilbagevirkende kraft fra overtagelsesdagen indtil arealet er selvstændig vurderet. Kopi af ejendomsskattebillet 2023 for den samlede ejendom vedlægges til orientering (bilag 14).
Finansiering	Arealet sælges kontant, hvorfor køber selv skal sørge for fornøden finansiering.

Tilbud

Mindsteprisen Mindsteprisen for arealet er 72.550 kr. Beløbet er fritaget for moms.

Tilbud Ved afgivelse af købstilbud erklærer køber:

- at have besigtiget og godkendt arealet,
- at have læst og accepteret disse salgsvilkår, inklusiv bilag.

Tilbud afgives på vedlagte tilbudsblanket (bilag 15) og sendes eller afleveres i lukket kuvert mærket "**Tilbud vedr. matr. 87a Sønderby**" 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. Vælg Digital Post og log på med MitID. Vælg "Skriv ny besked" 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 torsdag den 11. maj 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 højestbydende", betragtes som ugyldigt. Tilbuddet skal lyde på et præcist kontant beløb.

Senest 1 måned efter åbningen af tilbuddene får hver tilbudsgiver meddelelse, om kommunen agter at videreføre salgsforhandlingerne på grundlag af de indkomne tilbud.

Kommunen er ikke forpligtet til at sælge arealet 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 1 måned. 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 arealet ikke solgt efter budrunden på 2 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.

Overtagelse

Arealet overtages efter nærmere aftale, dog senest løbende måned + 1 måned efter kommunens accept af tilbuddet.

Ansvarsfraskrivelse

Arealet 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 arealets jordbundsforhold, bygningsegnethed samt forurening.

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

Omkostninger

Omkostninger til egne undersøgelser af arealet betales af køber.

Tinglysningsafgift vedrørende skøde betales af køber.

Udstedelse og tinglysning af skøde betales af køber.

Udarbejdelse af reguleringsopgørelse og refusionsopgørelse betales af køber.

Handlens berigtigelse i øvrigt betales af køber.

Omkostninger til landinspektør for eventuel skelberigtigelse eller afsætning af skel eller andet betales af køber.

Ved kontanthandel bærer køber selv alle omkostninger og risici ved en efterfølgende finansiering af ejendoms købet.

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.

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/bestallings-
havende advokat til berigtigelsen.

Bilagsfortegnelse

for matr. nr. 87a Sønderby, Møgeltønder.

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. 87a Sønderby, Møgeltønder

Bilag 3: Tingbogsattest

Bilag 4: Attest fra Region Syddanmark vedr. forurening

Bilag 5: Kort over vejforsyning

Bilag 6: Kort over vejdirektoratets projekter

Bilag 7: Forpagtningsaftale

Bilag 8: Tinglyste servitutter

Bilag 9: Servitut og rids for nedgravet vandledning (under tinglysning)

Bilag 10: Kort over tre brønde på matr. 800 Sønderby

Bilag 11: Kort over okkerpotentielt område

Bilag 12: Ejendomsdatarapport

Bilag 13: Ejendomsvurdering

Bilag 14: Ejendomsskattebillet 2023

Bilag 15: Tilbudsblanket