



## TØNDER KOMMUNE

### **Guide til køb af erhvervsareal**

Sådan er processen, når du vil købe en erhvervsgrund hos Tønder Kommune:

- Du kan blive noteret som interesseret i et erhvervsareal
- Du betaler for handlens berigtigelse, herunder udstykningsomkostninger til landinspektør, advokatsalær til skøde samt tinglysningsafgift. Det er din advokat, der sørger for handlens ekspedition
- Du betaler udgifter til tilslutningsbidrag, stikledninger samt overkørsel og byggemodning indenfor skel

Læs mere om processen:

### **Guide til køb af en erhvervsgrund hos Tønder Kommune**

Når du vil købe en erhvervsgrund, skal du være opmærksom på, at der gælder både generelle og nogle særlige salgsvilkår for hver enkelt grund. De generelle salgsvilkår og bilag ligger på Tønder Kommunes hjemmeside.

Når du har besluttet dig for, hvilket erhvervsareal, du ønsker at købe, sender Ejendomme et dokument til dig. Dokumentet er et udkast til en købsaftale, og indeholder både de særlige og generelle salgsvilkår. Det er samtidig det dokument, hvorpå du indsender dit bud på grunden.

### **Interesse for en grund**

Hvis du er interesseret i en bestemt grund, kan Ejendomme yde dig den service at kontakte dig i en periode på højst 8 uger, hvis en anden køber ønsker at købe grunden indenfor de 8 uger. Du kan så vælge at afgive dit bud på grunden på lige fod med andre interesserede. Ejendomme skal modtage dit bud senest tre dage efter, at du er blevet kontaktet.

Du kan benytte denne service på en grund ad gangen.

Hvis Tønder Kommune forhøjer prisen på grunden i de 8 uger, er det den nye mindstepris, der skal tages udgangspunkt i, hvis du ønsker at byde på grunden under de nye vilkår.

Du kan kontakte os pr. telefon eller mail hvis du ønsker at benytte dig af dette tilbud. Denne service er gratis.

### **Forkøbsret**

Du kan søge om en forkøbsret til et erhvervsareal.

Vederlaget for en forkøbsret er 1% af mindsteprisen for erhvervsgrunden. Beløbet opkræves årligt og kan ikke modregnes i købesummen.

F.eks. hvis du gerne vil have en forkøbsret til en grund på 3.000 m<sup>2</sup>, og grunden koster 20 kr. pr. m<sup>2</sup>, så er vederlaget for forkøbsretten i et år 600 kr. inkl. moms.

Hvis Tønder Kommune forhøjer mindsteprisen på grunden i den tid, du har forkøbsretten, er det den nye mindstepris, der skal tages udgangspunkt i ved beregningen af det fremtidige vederlag for forkøbsretten, og det er også den nye mindstepris, der gælder ved køb af grunden.

Forkøbsretten tidsbegrænses i f.eks. 2 år og betales forud en gang årligt.

Forkøbsretter kan opsiges af indehaveren af forkøbsretten ved årets udgang. Dog med min. en måneds forudgående varsel.

Hvis en 3. person byder på det erhvervsareal, du har fået forkøbsret til (og betalt for), får du buddet forelagt. Du skal i løbet af 3 dage tage stilling til om, du ønsker at købe arealet.

- Hvis du accepterer, køber du arealet på samme vilkår som buddet fra 3. person med overtalelse senest løbende måned plus 2 måneder.



## TØNDER KOMMUNE

- Accepterer du ikke budet, bliver din forkøbsret ophævet, og Tønder Kommune kan sælge grunden til 3. person. Du får ikke refunderet det beløb, du har indbetalt for forkøbsretten.

### **Du vil købe en erhvervsgrund**

Du kontakter Ejendomme for at afklare hvilket areal, det drejer sig om, dvs. adresse, matrikel nr. og grundareal. Nogle af de erhvervsarealer Tønder Kommune har til salg er ret store. Der er mulighed for, at disse kan udstykkes i mindre arealer. Du kan evt. printe et kort fra denne hjemmeside og tegne arealet, du ønsker at købe. Send kortet til Ejendomme, Wegners Plads 2, 6270 Tønder på mail til teknisk@toender.dk. Ejendomme kontakter dig derefter.

Ejendomme kan hjælpe dig med at undersøge om, dine planer for arealet kan lade sig gøre. Det kan f.eks. være miljøklasse, om du må bygge blandet bolig og erhverv eller andre ting, som er beskrevet i lokalplanen.

Når det er afklaret, hvilket areal, du ønsker at købe, sender Ejendomme et dokument til dig. Dokumentet er et udkast til en købsaftale, og samtidig det dokument, hvorpå du indsender dit bud på grunden.

Du afgiver dit tilbud i dokumentet og underskriver denne. Med din underskrift erklærer du, at du har gjort dig bekendt med og accepteret udkastet til købsaftalen med bilag. Det er nu et købstilbud fra dig.

Dokumentet sendes retur til Tønder Kommune, Ejendomme, Wegners Plads 2, 6270 Tønder eller på mail: teknisk@toender.dk.

Dokumentet er kun et tilbud fra Tønder Kommune og for at kommunen kan acceptere dit bud

- Må dit bud ikke ligge under mindsteprisen på grunden
- Skal dit bud indeholde en kontantpris inkl. moms

Tønder kommune kan forkaste alle tilbud og er ikke forpligtet til at sælge til den, der giver det højeste bud.

Hvis Tønder Kommune kan acceptere dit købstilbud, underskriver kommunen efterfølgende købsaftalen. Der er først indgået en bindende aftale, når Tønder Kommune har accepteret og underskrevet købstilbuddet fra dig.

Dit købstilbud er fortroligt indtil, salg har fundet sted. Når salg har fundet sted, kan de accepterede tilbud og navnene på køberne blive offentliggjort.

Hvis flere interesserede købere har budt det samme beløb for en grund, kan Tønder Kommune vælge at lade køberne give endnu et bud.

Hvis der skal være flere ejere af grunden, skal alle underskrive købsaftalen.

### **Når Tønder Kommune har accepteret dit tilbud**

Når Tønder Kommune har underskrevet købsaftalen med dit bud, får du tilsendt en kopi.

Du kontakter herefter

- din advokat for at få handelen berigtiget
- landinspektøren for at få grunden udmatrikuleret

Som køber betaler du en fast tinglysningsafgift på 1.750 kr. samt en variabel afgift på 0,6 % af den højeste af enten købesummen eller den seneste ejendomsværdi. Summen af den faste og variable afgift skal rundes op til nærmeste hundrede.



## TØNDER KOMMUNE

Du må ikke påbegynde eventuelt byggeri før, handelen er berigtiget (tinglyst), og du har fået de nødvendige tilladelser til opførelse af byggeri. Tønder Kommune kan give dispensation fra dette ved udstykningsager.

### **Tilladelser/godkendelser**

Du skal være opmærksom på, at byggeri kan kræve forskellige tilladelser/godkendelser ved forskellige myndigheder. Det er dig selv, der skal søge de nødvendige tilladelser/godkendelser.

Hvis der f.eks. er en lokalplan for området, kan du heri se bestemmelser om byggeriet, om byggeriets ydre fremtræden, placering af bygning m.m. Se ellers i kommuneplanen eller i byplanvedtægten.

### **Hvis du fortryder**

Hvis Tønder Kommune kan acceptere dit tilbud, underskriver kommunen dokumentet med dit tilbud, som samtidig er et udkast til købsaftalen. Købsaftalen bliver herefter endelig og er bindende for begge parter. Det betyder, at der nu er indgået en aftale.

Indtil dette tidspunkt kan du frit tilbagekalde dit tilbud.

### **Dine udgifter ved køb**

- Prisen for erhvervsgrunden
- Eventuelle udstykningsomkostninger til landinspektør
- Advokatsalær
- Tinglysningsgebyr
- Udgifter til stikledninger samt overkørsel og byggemodning indenfor skel

### **Dertil kommer udgifter til**

- Kloak - tilslutningsbidrag
- El - tilslutningsbidrag
- Varme - tilslutningsbidrag
- Vand - tilslutningsbidrag
- Se også de særlige salgsvilkår

### **Forsyning**

Du betaler

- tilslutningsbidrag til kloak jfr. vedtægterne for Tønder Forsyning A/S
- tilslutningsbidrag til vand særskilt efter gældende takst
- tilslutningsbidrag til el, telefon, antenne, varme m.m. - kontakt forsyningselskaberne vedr. takster og leveringsbetingelser

### **Købesum/betaling**

Du skal være opmærksom på, at der er forskellige vilkår for betaling af erhvervsgrunde i Tønder Kommune. Se vilkårene i de generelle salgsvilkår for erhvervsbyggegrunde.

### **Hvis du vil vide mere**

#### **Vil du vide mere om grundsalg**

Kontakt:

Guri Alm

Tlf.: 74 92 92 98

E-mail: teknisk@toender.dk

28. januar 2020