

## Østager 1, Vollerup, 6400 Sønderborg Tilbud om køb af matr.nr. 320, Vollerup, Ulkebøl.

### Parterne

Undertegnede: [Køber]

Navn: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

By og postnr: \_\_\_\_\_

Telefonnr.: \_\_\_\_\_ E-mail: \_\_\_\_\_

CVR: \_\_\_\_\_ herefter "Køber"

Tilbyder herved

Sønderborg Kommune, Rådhusstorvet 10, 6400 Sønderborg. CVR - 29189773, herefter "Sælger", at købe ejendommen " matr.nr. 320, Vollerup, Ulkebøl", jf. nedenstående samt omstående kortskitse herefter kaldet "Ejendommen". Ejendommen sælges kun samlet.

Matr.nr. 320 Vollerup, Ulkebøl består af et grundstykke på 10925 m<sup>2</sup>, hvorpå der er to bygninger, den ene bygning er en tidligere salthal og den anden en produktionsbygning med værksted. Grunden har været anvendt som vinterdepot, men forholdet er ophørt inden en overtagelse.

med overtagelsesdag den: \_\_\_\_\_ herefter "Overtagelsesdagen"

for en samlet pris af kr. (købsprisen tillægges ikke moms). \_\_\_\_\_

### Moms

Købsprisen tillægges ikke moms.

### Købsaftalen

Når Købstilbuddet er underskrevet af Sælger, udgør dette dokument Købsaftalen.

**Kortudsnit**



## Indhold

PARTERNE.....	1
MOMS.....	1
KØBSAFTALEN.....	1
KORTUDSNIT.....	2
BILAG.....	4
BAGGRUND.....	5
EJENDOMMEN.....	5
OVERDRAGELSEN .....	5
DUE DILIGENCE.....	5
ANSVARFRASKRIVELSE.....	6
LEJEFORHOLD .....	6
PLANFORHOLD .....	6
ENERGIMÆRKE .....	7
MILJØFORHOLD .....	7
SÆRLIGE VILKÅR .....	<b>FEJL! BOGMÆRKE ER IKKE DEFINERET.</b>
SERVITUTTER OG TINGLYSNING .....	7
FORSIKRING .....	8
OVERTAGELSE.....	8
REFUSION .....	8
KØBESUM – FORDELING.....	8
BERIGTIGELSE .....	8
OMKOSTNINGER.....	8
TEGNINGSBERETTIGEDE UNDERSKRIFTER .....	9

## **Bilag**

Bilag som fremgår af udbudshjemmesiden:

1. BBR
2. Bekendtgørelse om offentligt udbud
3. Ejendomsskattebillet
4. Forsikringsbetingelser
5. Jordforureningsattest
6. Klimakort
7. Kommuneplanramme 4.7.001.E
8. Kort over området
9. Kort over nedbør
10. Kort over placering af olieudskillere og vaskeplads
11. Kort over vejdirektoratets projekter
12. Kort over vejforløb
13. Ledningspakke (LER)
14. Lokalplan – Byplanvedtægt nr. 17
15. Lokalplan – 0-0112 Skilte og facader
16. Matrikelkort
17. Tingbogsattest
18. Uddrag af servitutter
19. Servicerapport traverskran

## **Baggrund**

Sælger ønsker at sælge det tidligere vinterdepot, matrikel 320 Vollerup, Ulkebøl i erhvervsområdet Glansager. Ejendommen er beliggende centralt i industrikvarteret tæt på tilkørsel til omfartsvej og herfra tilslutning til motorvej.

## **Ejendommen**

Grundstykket består af 10925 m<sup>2</sup> erhvervsareal hvorpå der er opført to bygninger. Bygning 1 er depotbygning og oplagsplads (anvendelseskode 222) til industri uden integreret produktionsapparat. Bygning 1 indeholder også et værksted. I værkstedet er en traverskran som indgår i købet. Kranen er bygget i 2011, og opsat i 2012. Traverskranen er godkendt til at løfte 2000 kg. Servicerapporten fra eftersyn i 2023 findes i dokumentlisten. Bygning 2 er den tidligere salthal (anvendelseskode 239). Hvis der skal ske anvendelsesændring, vil der kræve en byggetilladelse. Ejendommen er indhegnet og der er en port ind til området, som ligeledes indgår i salget. Køber skal selv sørge for omkodning af låsen.

På ejendommen er en antennemast på 48 meter, hvilket også fremgår af BBR-meddelelsen. Antennemasten er ikke længere i brug og overtages som besat af køber.

## **Ejendomsskat og offentlig vurdering**

Ejendommen består af en samlet matrikel. Den offentlige vurdering (2018) er kr. 3.350.000 og grundværdien kr. 1.895.600.

Der gøres opmærksom på, at den offentlige ejendomsvurdering samt skatter afledt heraf kan ændres i takt med grundens udviklingsmulighed ud fra Vurderingsstyrelsens værdifastsættelse.

## **Mål på grund og bygninger**

Der er ikke foretaget særskilt opmåling af hverken bygning eller grund, hvorfor Sælger ikke indestår for rigtigheden af de angivne arealer. Køber er således ikke berettiget til at gøre misligholdelsesbeføjelser af nogen art gældende, herunder kræve købesummen reguleret, hvis ejendommens endelige areal måtte afvige fra det oplyste.

## **Overdragelsen**

Salget er udbudt i henhold til kommunestyrelseslovens § 68 og bekendtgørelse nr. 396 af 3. marts 2021 om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendom med tilhørende vejledning nr. 9175 af 3. marts 2021.

Ejendommen inkl. traverskran og port sælges uden ansvar, som den er og forefindes, og som Køber bekendt, jf. afsnittet Ansvarsfraskrivelse.

Ejendommen sælges i øvrigt med de samme rettigheder, byrder, servitutter og forpligtelser, hvormed den har tilhørt Sælger og tidligere ejere, jf. afsnit om servitutter.

Køber indtræder på Overtagelsesdagen i samtlige rettigheder og forpligtelser i henhold til aftaler med tredjemand vedrørende de pågældende ejendomme.

## **Due diligence**

Køber indrømmes adgang til, for egen regning, at gennemføre de undersøgelser af ejendommens faktiske, juridiske, økonomiske, miljømæssige, skattemæssige og byggetekniske forhold, som Køber anser for nødvendige. Sælger skal medvirke ved besvarelse af Købers forespørgsler, og Sælger skal i fornødent omfang meddele Køber fuldmagt til indhentelse af yderligere oplysninger.

Køber har forud for indgåelsen af denne aftale fået adgang til oplysninger om ejendommen, herunder bl.a. tingbogsattest, servitutter, BBR-meddelelse, forureningsattest, kort- og tegningsmateriale samt en række yderligere dokumenter og oplysninger vedrørende ejendommen.

Køber er opfordret til at gennemgå ejendomsdokumenterne, evt. med sagkyndig bistand.

### **Ansvarsfraskrivelse**

Ejendommen sælges på tvangsauktionslignende vilkår. Køber og Sælger er således enige om, at Sælger er uden ansvar i enhver henseende, både for retlige og faktiske mangler vedrørende Ejendommen, herunder, men ikke begrænset til, eventuelle jordbunds- og forureningsmangler – dog bortset fra adkomstmangler.

Køber er, som følge heraf afskåret fra at gøre misligholdelsesbeføjelser af nogen art gældende i anledning af faktiske og retlige mangler ved ejendommen, dog bortset fra adkomstmangler, så Køber hverken kan hæve aftalen, kræve afslag i købesummen, kræve erstatning m.v.

Køber og Sælger er enige om, at Sælger er uden ansvar i enhver henseende i forhold til Købers påtænkte fremtidige anvendelse af ejendommen.  
Købesummen er fastsat på baggrund heraf.

### **Lejeforhold**

Ingen på overtagelsesdagen.

På grunden er opmagasineret byggematerialer, men de fjernes af sælger senest i forbindelse med overtagelsesdagen.

### **Planforhold**

Ejendommene er beliggende i byzone.

Ejendommene er omfattet af følgende planforhold:

Lokalplan: 0-0112 Skilte og Facader samt Byplanvedtægt nr. 17.

Kommuneplanramme: Erhvervsramme 4.7.001.E.

Lokalplanen udlægger området til industri- og større værkstedsvirksomhed, entreprenør og oplagsvirksomhed, engroshandel samt forretningsvirksomhed, der har tilknytning til de pågældende erhverv, eller som vurderes, kan indpasses naturligt i området.

Der er fastlagt en 10 meters byggelinje fra vejskel langs Østager, jf. lokalplanens § 3.3. Grunde kan ikke udstykkes mindre end 2500 m<sup>2</sup> eller med en mindre facadelængde end 40 meter, jf. lokalplanens § 4.2.

Bygningernes rumfang må maks. være 2 m<sup>3</sup>/ m<sup>2</sup> grundareal, og maks. 1/3 af grunden må bebygges jf. lokalplanens § 5.3. Den maksimale bygningshøjde er 8,5 meter.

Skiltning reguleres jf. bestemmelserne i Lokalplan 0-0112 – Skilte og facader.

Jf. gældende kommuneplan forbeholdes området til tung industri, herunder produktions- og procesvirksomheder med betydelig miljøbelastning, og ejendommen er omfattet af 500 meter bufferzone til biogasanlægget og det eksisterende erhvervsområde.

### **Energimærke**

Jf. anvendelseskoden for ejendommens bygninger (222 samt 239), er der ikke krav om energimærke og disse ikke er udarbejdet.

### **Miljøforhold**

Ejendommen er beliggende i byzone. Ejendommen er V1 kortlagt og omfattet af områdeklassificering og er dermed ikke fritaget for analysepligt ved jordflytning. Se mere på bilag Jordforureningsattest.

Køber gøres opmærksom på at eksisterende olieudskillere på ejendommen anses som forældede og en ny ejer vil ikke kunne opnå tilladelse til fortsat drift af disse. Kortbilag over placering af olieudskillere fremgår af dokumentlisten.

Sønderborg Kommune har derfor indgået aftale med Kloakmester Frank Thomsen ApS der forestår opgravning af de tre eksisterende olieudskillere og sletning af riste. Den eksisterende vaskeplads opfyldes med sand og stabilt grus og asfalteres. Der sker ligeledes en afpropning af brønde og hovedstrenge, så der ikke opstår "døde" ender.

Såfremt ny ejer ønsker aktiviteter på pladsen, som medfører risiko for afledning af olie, vil der være krav om etablering af ny olieudskillere.

Der er ikke foretaget forureningsundersøgelse af ejendommen. Køber kan med skriftlig samtykke fra Ejendomskontoret, selv foretage evt. undersøgelser som køber måtte ønske, betinget af at området efterfølgende reetableres til den stand den var i, før undersøgelserne fandt sted.

### **Klimaforhold**

Køber må forvente, at der forud for evt. byggeri skal udarbejdes en vandhåndteringsplan. Se Sønderborg Kommunes Klimatilpasningsplan.

### **Servitutter og tinglysning**

Køber er oplyst om ejendommens tinglyste deklarerationer og servitutter og indforstået med at respektere disse, i det omfang Købsaftalen ikke ændrer disse forhold.

Ejendommen sælges således med de samme rettigheder, byrder, servitutter og forpligtelser, hvormed den har tilhørt Sælger og tidligere ejere.

Sælger bekendt påhviler der ikke ejendommene utinglyste rettigheder eller byrder ud over, hvad der er redegjort for i dette dokument.

### **Forsikring**

Forsikringspolice nr. fremgår af bilag.

### **Overtagelse**

Ejendommen overtages på den dato, som er blevet tilbudt af Køber i forbindelse med købstilbuddet. Fra denne dato henligger ejendommen for Købers risiko.

Inden Køber disponerer over ejendommen, uanset om dette sker før eller efter Overtagelsesdagen, skal følgende være opfyldt: købsprisen skal være betalt.

### **Refusion**

Parterne er i denne sag enige om, at der ikke udarbejdes refusion.

### **Købesum – fordeling**

Købesummen er aftalt til DKK [beløb] ("Købesummen").

Parterne er enige om, at Købesummen fordeler sig således:

Grund:	DKK [beløb]	
Bygninger:		DKK [beløb]
Installationer:	DKK [beløb]	
I alt:		DKK [beløb]

Køber overtager ingen gæld i ejendommen uden for Købesummen.

Købesummen berigtiges som følger:

*Købesummen betales således:*

*Sælger opkræver købspris hos Køber. Købsprisen skal betales med den tidsfrist, som fremgår af opkrævningen.*

### **Berigtigelse**

Den tinglysningsmæssige berigtigelse af handlen forestås af Købers advokat.

Sælger er berettiget til at gøre sædvanlige misligholdelsesbeføjelser gældende, herunder at hæve købsaftalen og kræve erstatning, hvis Købesummen ikke berigtiges rettidigt eller Køber i øvrigt misligholder sine forpligtelser i henhold til Købsaftalen.

### **Omkostninger**

Hver part afholder omkostninger til egen advokat og andre egne rådgivere.

Køber afholder omkostningerne til Tinglysningsretten i forbindelse med tinglysning af skøde (tinglysningsafgift og tinglysningsgebyr).



## Tegningsberettigede underskrifter

Den:  
Sted:

For Køber:

\_\_\_\_\_  
Navn:  
Titel:

Den:  
Sted:

For Sælger:

\_\_\_\_\_  
Navn: Erik Lauritzen  
Titel: Borgmester

Den:  
Sted:

For Køber:

\_\_\_\_\_  
Navn:  
Titel:

Den:  
Sted:

For Sælger:

\_\_\_\_\_  
Navn: Sille Dall  
Titel: Direktør