



# Generelle salgsvilkår for erhvervsbyggegrunde

Tønder Kommunes salg af grunde sker i henhold til Indenrigsministeriets bekendtgørelse nr. 396 af 3. marts 2021 med tilhørende vejledning om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme.

**Ud over de generelle salgsvilkår, er der udarbejdet særlige salgsvilkår for Tønder Kommunes erhvervsbyggegrunde. Hvis disse strider mod hinanden, er det de særlige salgsvilkår, der er gældende.**

**Der laves ikke en købsaftale for handlen - Aftalegrundlaget for ejendomshandlen udgør:**

- de generelle salgsvilkår,
- de særlige salgsvilkår, inklusiv bilag,
- købstilbud afgivet af køber og
- acceptskrivelse afgivet af sælger.

## 1. Afgivelse af købstilbud

Ved afgivelse af købstilbud skal tilbudsblanketten anvendes. Tilbudsblanketten skal udfyldes, underskrives og indleveres eller sendes til Tønder Kommune, Borger, Digital- & Ejendomsservice, Ejendomme, 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.

Ved afgivelse af købstilbud erklærer køber:

- at have besigtiget og godkendt grunden,
- at have læst og accepteret disse salgsvilkår, samt de særlige salgsvilkår inklusive bilag der måtte gælde for den konkrete udstykning.

## 2. Betaling af købesum

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

Købesummen betales til Tønder Kommune uden yderligere påkrav senest syv bankdage efter, at køber har modtaget acceptskrivelsen fra Tønder Kommune.

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.

Købesummen frigives til sælger, når anmærkningsfrit skøde er tinglyst til køber.

### **3. Øvrige udgifter**

Køber sørger for udstedelse og tinglysning af skødet samt betaler udgiften hertil, herunder også tinglysningsafgiften og evt. udarbejdelse af refusionsopgørelse. Køber betaler desuden udstykningsudgifter til landinspektør samt udgifter til tinglysning af vedlagte servitut. Det er købers rådgiver, der sørger for handlens ekspedition.

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

#### **3.1 Byggemodningsudgifter**

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.

#### **3.2 Forsyning**

Tilslutningsbidrag til forsyningsvirksomheder er ikke indeholdt i købesummen. Kloaktilslutningsbidrag til Tønder Spildevand A/S betales særskilt efter gældende takst, når ejendommen tilsluttes. Der betales pr. påbegyndt 800 m<sup>2</sup>. Køber rekvirerer stikket ved Tønder Spildevand A/S, hvorefter betalingen falder.

Der henvises i øvrigt til Betalingsvedtægten for spildevandsanlæg i Tønder Kommune. Vandtilslutningsbidrag betales særskilt efter gældende takst, når ejendommen tilsluttes.

Eltilslutningsbidrag betales særskilt efter gældende takst til Elselskabet N1.



Kabler til el-skabe i området 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.

Tilslutningsbidrag til varme, telefon, antenne mv. betales af køber efter gældende takst. Der henvises til de forskellige forsyningsselskaberne for oplysning om takster, leveringsbetingelser samt betalingsbetingelser.

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 og i øvrigt jf. betalingsvedtægterne.

Hovedledninger vedligeholdes fremover af forsyningsselskaberne, stikledninger vedligeholdes af grundejer.

#### **4. Overtagelse**

Overtagelsesdato fastsættes efter aftale, dog senest til løbende måned plus 2 måneder efter at købstilbuddet er accepteret, medmindre andet er aftalt i de særlige salgsvilkår.

#### **5. Servitutter**

Køber overtager grunden med de samme rettigheder, byrder, servitutter og forpligtelser, hvormed den har tilhørt Tønder Kommune i det omfang, denne handel ikke ændrer disse forhold. Der henvises til tingbogsattest og ejendommens blad i tingbogen.

Køber er gjort bekendt med og respekterer, at Tønder Kommune i overensstemmelse med disse salgsvilkår tinglyser servitutter for området.

#### **6. Erhvervspligt, videresalg og tilbagekøbsret**

Køber forpligter sig til inden 3 år fra overtagelsesdatoen til at anvende arealet til erhvervsmæssige formål.

Køber er forpligtet til at tinglyse vedhæftede servitut om videresalg, erhvervspligt og tilbagekøbsret på grunden.

Når erhvervspligten er iværksat, kan den på grunden tinglyste servitut om videresalg, erhvervspligt og tilbageskødning aflyses. Aflysningen sker på købers foranledning og regning. Tønder Kommune er påtaleberettiget og skal derfor godkende aflysningen.

#### **7. Jordbundsforhold**

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, trærødder, dræn, 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 mangelsindsigelser 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 grunden inden et eventuelt køb for at sikre sig, at eventuelle bygningers ønskede placeringer på grunden er mulige.

### **8. Fortidsminder**

Grunden er forundersøgt for fortidsminder. Hvis Museum Sønderjylland har påvist 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 og evt. kloaktilslutningsbidrag.

Ved andre jordarbejder, og eventuel udgravning i henhold til efterfølgende byggetilladelser, betaler køber eller senere ejere af ejendommen udgifterne. Se i øvrigt Museumsloven.

Hvis der dukker jordfaste fortidsminder op ved kommende anlægsarbejder gælder museumsloven stadig. Arbejdet skal indstilles og Museum Sønderjylland skal tilkaldes. – Se i øvrigt bilag fra Museum Sønderjylland.

### **9. Fredskovspligtig**

Grunden er ikke et fredskovspligtigt areal.

### **10. Ledninger**

Køber skal respektere eksisterende ledningsanlæg, og i fornødent omfang indhente ledningsoplysninger i Ledningsregistret (LER). Sælger fralægger sig ethvert ansvar for oplysninger om ledningerne og om ledningerne er indtegnede korrekt.

### **11. Planforhold**

Køber erklærer sig bekendt med gældende lokalplan m.m. for det erhvervede erhvervsjord, herunder tinglyste servitutter m.m. som fremgår af ejendommens blad i tingbogen.



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.

### **12. Retablering ved skader/oplag af byggematerialer**

Køber skal sikre sig, at dennes entreprenører ikke kører hen over de andre parceller, de 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.

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.

### **13. Skødeekspedition**

Køber udsteder og underskriver digitalt skøde og fremsender det til Tønder Kommunes underskrift.

Når det digitale skøde fremsendes, skal der gøres plads til, at to tegningsberettigede fra Tønder Kommune kan underskrive skødet.

Tinglysning af skøde skal være hændt senest 3 måneder efter overdragelsesdatoen. Er der i forbindelse med handlen behov for ændringer i de matrikulære forhold, som ikke kan afsluttes inden overdragelsesdatoen, skal tinglysning af skødet ske senest 3 måneder efter den matrikulære sag er afsluttet.

Er tinglysning af skødet ikke sket indenfor overstående frister, har Tønder Kommune ret til at igangsætte tinglysningsprocessen på købers regning.

### **14. Forpagtning/lejemål**

Grunden overtages fri for forpagtning/lejemål.

### **15. Lån**

Grunden overdrages uden lån.

### **16. Ejendomsskat m.m.**

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 med tilbagevirkende kraft fra overtagelsesdagen indtil grunden er selvstændig vurderet.

Fra 1. januar 2024 opkræves grundskylden af Skat. Se nærmere på hjemmesiden: [www.skat.dk](http://www.skat.dk).

### **17. 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/hidtidige forløb på terræn må ikke ændres, så det løber nye steder hen, uden forudgående tilladelse.

Vandløbsmyndigheden kan kontaktes på email: [teknisk@toender.dk](mailto:teknisk@toender.dk) og telefon: 74 92 92 92.

### **18. Miljøbeskyttelsesloven**

Køber skal også være opmærksom på miljøbeskyttelsesloven og følgelovgivningen.

### **19. Øvrige forhold**

Ejendomsdatarapport er vedlagt som bilag.

### **20. Byggetilladelse**

Køber skal have en byggetilladelse før grunden kan bebygges. Byggeansøgning kan indsendes til kommunen, når køber har modtaget en acceptskrivelse fra Tønder Kommune. Der vil dog ikke blive meddelt tilladelse til byggeri inden, købesummen er deponeret.



## **Servitut for erhvervsbyggegrunde.**

Tønder Kommune pålægger grunden følgende servitut, der begæres tinglyst servitutstiftende med prioritet forud for nuværende og al kommende pantegæld, og hvilken servitut køber og eventuel efterfølgende ejere forpligter sig til at respektere.

### **§1 Videre salg**

Stk. 1. Videre salg kan ikke finde sted uden Tønder Kommunes samtykke. Grunden må heller ikke, uden Tønder Kommunes samtykke, reduceres ved udstykning eller arealoverførsel.

### **§2 Erhvervspligt og tilbagekøbsret**

Stk. 1. Køber forpligter sig til, inden 3 år fra overtagelsesdagen, at anvende arealet til erhvervs mæssige formål, herved forstås drift af købers virksomhed, der er i overensstemmelse med den gældende lokalplan for arealet.

Stk. 2. I misligholdelsestilfælde, samt i tilfælde hvor grunden ikke længere anvendes til erhvervs mæssige formål, er Tønder Kommune berettiget, men ikke forpligtet til, at kræve grunden tilbagekøbt til den af køber betalte pris uden tillæg af renter og uden godtgørelse eller erstatning af nogen art.

Stk. 3. Såfremt det kræves, skal grunden tilbagekøbes i ubehæftet stand.

Stk. 4. Tinglysningsafgifter og udgifter til grundens reetablering til samme stand som på tidspunktet for Tønder Kommunes salg af grunden til køber, samt annonceudgifter, renteudgifter og udgifter til evt. medvirkende ejendomsmægler, skal betales af den tilbagekøbsende køber.

### **§3 Påtaleretten**

Påtaleretten tilkommer Tønder Kommunes Kommunalbestyrelse.

### **§4 Tinglysningsbegæring**

Stk. 1. Ovenstående bestemmelser begæres tinglyst servitutstiftende forud for pantegæld på ejendommen.

Stk. 2: Servitutbestemmelserne respekterer allerede tinglyste servitutter, herom henvises til ejendommens blad i tingbogen.



## **Tillæg ved udbud af en erhvervsgrund med projekt**

Hvis der i de "særlige" salgsvilkår står, at ejendommen udbydes med projekt, er det et krav, at der, samtidig med afgivelse af bud, indsendes et projektforslag.

Projektforslag, som skal udarbejdes på dansk, skal indeholde

- Forslag til anvendelse af ejendommen
- Beskrivelse af projektet og ideerne 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.

Det er et krav, at projektforslaget indsendes sammen med tilbudsblanketten til Tønder Kommune.

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:

- Indholdet og kvaliteten af tilbudsgivers projektforslag
- Den tilbudte købspris.

Tønder Kommune vil foretage en samlet vurdering. Beslutningen om valg af køber sker på baggrund af denne og efter endelig godkendelse i Tønder Kommunes Kommunalbestyrelse.

Der ydes ingen godtgørelse til køber for udarbejdelse af tilbud.

Køber er forpligtet til at tinglyse vedhæftede servitut om videresalg og frist for udførelse af projekt i stedet for servituten for erhvervsbyggegrunde om erhvervspligt, videresalg og tilbagekøbsret på grunden. Servituten skal tinglyses inden selve handlen tinglyses.

Når de for projektet nødvendige indretninger er udførte og virksomheden er i drift, så 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.



## **Servitut om videresalg og frist for udførelse af projekt.**

Tønder Kommune pålægger ejendommen følgende servitut, der begæres tinglyst servitutstiftende med prioritet forud for nuværende og al kommende pantegæld, og hvilken servitut køber og eventuel efterfølgende ejere forpligter sig til at respektere.

### §1 Videresalg

Stk. 1. Videresalg kan ikke finde sted uden Tønder Kommunes samtykke. Ejendommen må heller ikke, uden Tønder Kommunes samtykke, reduceres ved udstykning eller arealoverførsel.

### §2 Pligt til gennemførelse af projekt og tilbagekøbsret

Stk. 1. Køber forpligter sig til at etablere (her indskrives det projekt, som køber vil etablere) inden 3 år fra overtagelsesdatoen. Med gennemførelse af projekt forstås, at de for projektet nødvendige indretninger er udførte og virksomheden er i drift.

Stk. 2. I misligholdelsestilfælde samt i tilfælde, hvor ejendommen ikke længere anvendes til ovennævnte projekt, er Tønder Kommune berettiget, men ikke forpligtet til, at kræve ejendommen tilbageskødet til den af køber betalte pris uden tillæg af renter og uden godtgørelse eller erstatning af nogen art.

Stk. 3. Såfremt det kræves, skal grunden tilbageskødes i ubehæftet stand.

Stk. 4. Tinglysningsafgifter og udgifter til ejendommens reetablering til samme stand som på tidspunktet for Tønder Kommunes salg af ejendommen til køber, samt annonceudgifter, renteudgifter og udgifter til evt. medvirkende ejendomsmægler, skal betales af den tilbageskødende køber.

### §3 Påtaleretten

Påtaleretten tilkommer Tønder Kommunes Kommunalbestyrelse.

### §4 Tinglysningsbegæring

Stk. 1. Ovenstående bestemmelser begæres tinglyst servitutstiftende forud for pantegæld på ejendommen.

Stk. 2: Servitutbestemmelserne respekterer allerede tinglyste servitutter, herom henvises til ejendommens blad i tingbogen.

(Når de for projektet nødvendige indretninger er udførte og virksomheden er i drift, så kan ovennævnte servitut om videresalg og frist for udførelse af projekt aflyses. Aflysning sker på købers foranledning og for købers regning. Tønder Kommune er påtaleberettiget og skal derfor godkende aflysningen).