

Generelle salgsbetingelser for salg af erhvervsjord

For de generelle salgsbetingelser for salg af Aabenraa Kommunes erhvervsjord gælder følgende:

Reservation

Det er muligt at reservere udbudt erhvervsjord i en periode på op til 9 måneder:

- De første 3 måneder er gratis.
- For de næste 3 måneder betales et grundgebyr på kr. 10.000 samt 5 % af den fastsatte udbudspris på arealet ganget med 3/12.
- Ovenstående beregning gælder også for de sidste 3 måneder. Dog er grundgebyret for den sidste periode kr. 30.000.

For reservationsperioderne gælder i øvrigt:

- Der gives en ret til at købe på udbudte vilkår.
- Ønske om forlængelse skal være aftalt senest 30 dage før en ny reservationsperiode.
- Reservationsgebyr skal være erlagt senest 14 dage før en ny reservationsperiode
- Reservationen kan maksimalt løbe frem til et nyt udbud
- Indkommer der i reservationsperioden et ubetinget købstilbud på det reservede areal, har reservisten 30 dage til at indgå købsaftale for arealet. I modsat tilfælde bortfalder reservationen og arealet sælges til anden side. Erlagt reservationsbeløb vil i dette tilfælde blive refunderet for hele den afbrudte reservationsperiode.
- Er der ikke indgået købsaftale inden for 9 måneder, kan arealet ikke reserveres af samme virksomhed eller anden juridisk beslægtet enhed igen.
- En virksomhed kan kun reservere samme areal vederlagsfrit i op til sammenlagt 3 måneder. En vederlagsfri reservationsperiode kan fortsætte efter udbudsperioden i op til sammenlagt 3 måneder, såfremt arealet ikke bliver solgt til anden side i udbudsperioden.
- Reservationen går til den interesserede køber som henvender sig først til forvaltningen efter udløb af udbudsperioden/reservationsperioden.
- Ved køb af den reservede erhvervsjord modregnes eventuelt erlagt reservationsgebyr i købesummen.

Købesum

Købesummen erlægges ved kontant betaling på overtagelsesdagen.

Købesummen kan både være inkl. og ekskl. kloaktilslutningsbidrag, hvilket vil fremgå af de betingelser, som erhvervsjorden er udbudt til.

Ved betaling efter overtagelsesdagen forrentes beløbet med en rentesats svarende til rentelovens bestemmelser om betaling efter forfaldsdagen. Køber kan ikke disponere over jorden før købesummen er betalt.

Aabenraa Kommunes generelle salgsbetingelser for salg af erhvervsjord – vedtaget af Aabenraa Byråd den 24. april 2024 og gældende fra den 10. juni 2024.

Depositum

Senest 5 dage efter underskrift af købsaftalen skal køber indbetale 5 % af købesummen, dog min. 30.000 kr. i depositum. Indbetalt depositum fradrages i den samlede købesum, når den erlægges.

Såfremt aftalen ikke gennemføres, og dette skyldes købers forhold, vil depositummet ikke blive refunderet til køber.

Tilslutningsbidrag

Køber skal afholde samtlige tilslutningsbidrag m.m. til kloak-, vand-, el- og varmforsyningen udenfor grundkøbesummen.

Omkostninger

Samtlige omkostninger i forbindelse med handelens berigtigelse, herunder udstykningsomkostninger til landinspektør, advokatombudsninger ved udarbejdelse af refusionsopgørelse, udstedelse af skøde, servitutter, registreringsafgifter o. lign. afholdes af køber alene.

Byggemodningsomkostninger

Samtlige interne byggemodningsudgifter indenfor skel afholdes af køber, herunder udgifter til overkørsel. Grundkøber bedes kontakte kommunen i forbindelse med anlæg af overkørslen. Dette er med henblik på samarbejde omkring udførsel af overkørslen, så der opnås det bedst mulige resultat.

Arealernes beskaffenhed

Erhvervsjorden overtages af køber som den er og forefindes, og som besat af køber med de på grunden værende hegn, træer, beplantninger, forsyningsledninger m.m.

Sælger fraskriver sig ansvaret for den overdragne ejendoms jordbundsforhold, og køber kan således ikke gøre mangelsindsigelser af nogen art gældende overfor sælger i anledning af ejendommens jordbundsforhold, herunder bæreevne eller eventuelle fortidsminder. Køber opfordres således til at få foretaget geotekniske undersøgelser forud for eventuel overtagelse.

Herudover fraskriver sælger sig ansvaret for eventuel forurening på ejendommen, hvorfor køber ikke kan gøre mangelsindsigelser af nogen art gældende i anledning af eventuel konstateret forurening, ej heller selvom miljømyndighederne gyldigt måtte foretage pålæg om at foretage oprensning.

Aabenraa Kommunes generelle salgsbetingelser for salg af erhvervsjord – vedtaget af Aabenraa Byråd den 24. april 2024 og gældende fra den 10. juni 2024.

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.

Købers undersøgelsesret

Køber kan i reservationsperioden for egen regning foretage undersøgelser, herunder jordbundsundersøgelser på det reserverede erhvervsjord.

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.

Køber bærer risikoen for, at ejendommen kan anvendes til det af køberen påtænkte formål.

Byggepligt og tilbageskødning

Senest 3 år efter overtagelsesdagen skal der være bebygget minimum 15 % (25 % ved facadearealer mod motorvej) af den retlige byggemulighed på arealet og der skal være meddelt ibrugtagningstilladelse. Såfremt byggeriet er gennemført og der alene udestår ibrugtagningstilladelse, kan tilbageskødning ikke kræves, såfremt manglende ibrugtagningstilladelse kan henføres til administrative forhold hos kommunen, herunder sagsbehandlingstid.

I modsat tilfælde er kommunen berettiget, men ikke forpligtet til at forlange arealet tilbageskødet til samme pris, med et fradrag på 5 % og uden godtgørelse eller erstatning af nogen art.

I tilfælde af tilbageskødning skal arealet reetableres til samme stand, som køber overtog arealet i, med mindre andet aftales. Tilbageskødningsretten og -pligten er ikke tidsmæssig begrænset.

Deklaration om byggepligt og tilbageskødning vil blive tinglyst på ejendommen. Udgifter hertil afholdes af køber.

Kravet om en byggepligt på minimum 15% (25 % ved facadearealer mod motorvej) af den retlige byggemulighed på arealet kan fraviges, for så vidt angår byggepligt ved salg af arealer til brug for opførelse af kritisk infrastruktur indenfor transportbranchen, således at byggepligten ændres til minimum 7,5 % af den retlige byggemulighed på arealet og der skal være meddelt ibrugtagningstilladelse. Såfremt byggeriet er gennemført og der alene udestår ibrugtagningstilladelse, kan tilbageskødning ikke kræves, såfremt manglende ibrugtagningstilladelse kan henføres til administrative forhold hos kommunen, herunder sagsbehandlingstid.

Kravet om byggepligt kan desuden fraviges, hvis et areal ønskes købt til sammenlægning med en etableret virksomheds areal, og er begrundet i et konkret og aktuelt behov for udviklingsmulighed.

Der gøres opmærksom på, at der for nogle arealer i konkrete udbud kan være fastsat en anden minimal bebyggelsesprocent af den retlige byggemulighed end de 7,5, 15 og 25 % . I dette tilfælde vil vilkårene i det konkrete udbud gå forud for nærværende generelle salgsbetingelser.

Aabenraa Kommunes generelle salgsbetingelser for salg af erhvervsjord – vedtaget af Aabenraa Byråd den 24. april 2024 og gældende fra den 10. juni 2024.

Videresalg

Det vil være muligt at få tilladelse til videresalg af hele eller dele af det solgte erhvervsjord i ubebygget stand. Denne tilladelse vil dog kun gælde for de arealer, som er solgt på "almindelige vilkår" til højeste pris og ikke de arealer der er solgt i en budrunde, hvor det ikke kun har været prisen der har været det udslagsgivende.

Følgende vilkår skal dog være gældende:

- Tilladelse til videresalg forudsætter, at de i den først indgåede købsaftale anførte vilkår om blandt andet byggepligt og videresalg fastholdes i forhold til den nye erhverver af grunden. Tidspunktet for opfyldelse af byggepligten regnes fra datoen i den første købsaftale. Det medfører, at fristen for byggepligt ikke bliver forlænget ved videresalg.
- Køber er forpligtet til at forelægge videresalgsaftalen for kommunen til godkendelse.
- Ved videresalg til 3. mand med fortjeneste, er køber forpligtet til at indbetale differencen mellem videresalgsprisen og købesummen til kommunen. Dog kan dokumenterede afholdte udgifter på parcellen siden den oprindelige handel (geoteknisk rapport, advokat, omkostninger, tinglysningsafgift, ejendomsskatter og lignende) tillægges den oprindelige købesum til kommunen.
- Videresalg til 3. mand med fortjeneste skal godkendes af Byrådet.

Et areal anses som ubebygget indtil det tidspunkt, hvor minimum 7,5 %, 15 % eller 25% af de retlige byggemuligheder på arealet er realiseret og der er meddelt ibrugtagningstilladelse

Der vil i forbindelse med overdragelsen blive tinglyst deklARATION om mulighederne for videresalg i ubebygget stand. Udgifterne hertil afholdes af køber.