

Salgsbetingelser

Vilkår for salg af grunde til erhvervsformål for Messingvej/Ferrodanvej i Skjern

Gældende fra 1. januar 2020.

1. Området

Området er beliggende øst for Holstebrovej og nord for Ringvejen i den nordøstlige del af Skjern by, og er omfattet af lokalplan nr. 210 til erhvervsformål nordøst for Holstebrovej og Ringvejen, Skjern.

Området er i lokalplan nr. 210 udlagt til erhvervsformål, såsom industri-, entreprenør- og oplagsvirksomhed, kontrolleret genbrugsplads, transportvirksomhed, værksteds- og håndværksvirksomhed, lager, engroshandel og service.

Lokalplanen giver tillige mulighed for etablering af butikker til salg af særligt pladskrævende varegrupper og i tilknytning til den enkelte virksomhed må der etableres butik til salg af egne produkter.

2. Grunde & grundstørrelser

Grundene udstykkes i forbindelse med et konkret salg efter aftale med køber.

Udstykningen skal være hensigtsmæssig efter kommunalbestyrelsen skøn, og skal ske inden for de i lokalplanen anførte retningslinjer.

Grundene må ikke udstykkes til mindre end 1.500 m², og de må ikke udstykkes med en facade mindre end 30 m.

3. Købesummen

Mindstepris pr. m ² :	100 kr. for facadejord
	75 kr. for bagjord

Prisen er inklusiv moms.

Grundene sælges for højeste bud over mindsteprisen.

Købesummens endelige størrelse beregnes på grundlag af landinspektørens opmåling i forbindelse med udstykning.

Ud over købesummen skal køber afholde udgiften til:

- Tilslutningsbidrag til kloakforsyning. Tilslutningssted anvises af Ringkøbing-Skjern Forsyning.
- Tilslutningsbidrag og stikledning vedr. el. Tilslutningssted anvises af RAH A/S.
- Tilslutningsbidrag og stikledning vedr. vand. Tilslutningssted anvises af Ringkøbing-Skjern Forsyning A/S, tlf.: 9674 8500
- Tilslutningsbidrag til varme.

Købesummen samt kommunens udlæg til tilslutning til vand og kloak berigtiges ved kontant betaling på overtagelsesdagen.

Udgifterne til el og varme er kommunen uvedkommende og tilslutning samt betaling aftales med de enkelte forsyningsvirksomheder.

4. Kloakforhold

Ud over købesummen betaler køber for tilslutning til kloak. Tilslutningsafgiften er ikke indeholdt i købesummen.

Tilslutningsbidraget til kloak opkræves sammen med købesummen.

Henvendelse om tilslutning kan ske til Ringkøbing-Skjern Forsyning, tlf. 9674 8500.

5. Varme

Køber sørger selv for tilslutning til naturgas. Tilslutningsafgiften er **ikke** indeholdt i købesummen.

Derudover skal køber selv betale for stikledning inde på grunden.

Der er tilslutningspligt til naturgas.

Oplysninger om tilslutningsafgift m.m. fås ved henvendelse til: Naturgas Midt-Nord.

6. El

Ud over købesummen betaler køber for tilslutning til el. Tilslutningsafgiften er **ikke** indeholdt i købesummen.

Henvendelse kan ske til: RAH.

7. Vand

Ud over købesummen betaler køber for tilslutning til vand. Tilslutningsafgiften er **ikke** indeholdt i købesummen.

Tilslutningsbidraget til vand opkræves sammen med købesummen.

8. Handelsomkostninger

Ringkøbing-Skjern Kommune sørger for udfærdigelse, stempling og tinglysning af skødet. Kommunen afholder omkostningerne til skødet, mens køber afholder udgiften til registreringsafgiften til tinglysning af skødet.

Udgiften til udstykning eller arealoverførsel afholdes med halvdelen til hver af parterne.

Køber afholder evt. udgifter til egen advokatbistand.

I forbindelse med supplerende af eksisterende ejendom deles udgiften til udstykning/arealoverførsel mellem parterne.

9. Skelpæle mv.

Kommunen sørger for etablering af skelpæle. Køber skal inden **8 dage efter overtagelsesdagen** at regne fremsætte skriftligt krav om evt. retablering af skelpæle over for kommunen. Herefter sker retablering for egen regning.

Køber har fra overtagelsesdagen ansvaret for eventuelle vand-, varme- samt el- og kloakstik, der er anbragt på grunden og skal inden 8 dage efter overtagelsesdagen gøre skriftlig indsigelse over eventuelle manglende stik.

10. Byggepligt

Alle erhvervsgrunde i Ringkøbing-Skjern kommune er pålagt byggepligt. Dvs. køber har pligt til at opføre et erhvervsbyggeri på grunden, som kan godkendes af Ringkøbing-Skjern Byråd.

Køber skal i den anledning respektere, at der i skødet optages sålydende bestemmelser, der skal tinglyses servitutstiftende på grunden forud for al anden pantegæld.

Såfremt køberen inden 3 år fra overtagelsesdagen at regne måtte ønske at afhænde grunden i ubebygget stand, eller såfremt grunden ikke inden 3 år fra overtagelsesdagen er blevet bebygget med et erhvervsbyggeri, hvortil byggetilladelse er udstedt og byggeri påbegyndt inden nævnte frist, er køberen pligtig til skriftligt at tilbyde Ringkøbing-Skjern Kommune grunden til den samme købesum, som grunden er erhvervet for. Såfremt Byrådet ikke senest 2 måneder efter tilbuddets modtagelse har accepteret dette, er kommunens rettigheder bortfaldet.

Udgifterne ved tilbageskødningen er kommunen uvedkommende. Har køberen afholdt udgifter til opfyldning eller anden forbedring af grunden, kan der dog forhandles om hel eller delvis refusion af disse udgifter.”

Nærværende servitutbestemmelse vil være at tinglyse servitutstiftende på parcellen uden respekt af andre byrder end de allerede tinglyste, og uden respekt af pantehæftelser af nogen art.

Påtaleberettiget i henhold til servitutten er Ringkøbing-Skjern Byråd. Omkostninger til tinglysning af bestemmelserne afholdes af sælger.

Servitutten kan aflyses i tingbogen mod dokumentation for, at et på parcellen opført beboelsesbyggeri er påbegyndt.

11. Tillægsarealer

Ved køb af tillægsarealer til sammenlægning med en eksisterende virksomhed bortfalder byggefristen på det tilkøbte areal

12. Reservation

Det er muligt at reservere en erhvervsgrund indtil der foretages et nyt udbud.

Reservationen bortfalder automatisk, når kommunen igen udbyder arealet.

Kommunen foretager normalt et nyt udbud hvert år i januar.

Reservationen betyder, at såfremt en anden køber underskriver en købsaftale for den reservede grund, har reservisten 14 dage til at beslutte sig til om han vil købe. En evt. underskrevet købsaftale skal være kommunen i hænde senest 14 dage efter modtagelse af beskeden. I modsat fald slettes reservationen og den anden købsaftale på grunden accepteres.

Reservationen kan først indrømmes efter udbudsfristens udløb + det antal dage det vil tage at behandle og godkende de indkomne tilbud.

13. Servitutter

Ejendommen med tilbehør overtages med de samme rettigheder, byrder og forpligtelser, hvormed den har tilhørt sælger, i det omfang nærværende handel ikke ændrer disse forhold. Køber respekterer de på ejendommen tinglyste servitutter, dels de servitutter, der måtte blive overført til parcellen fra hovedejendommen, dels de servitutter, som i anledning af købet måtte blive pålagt parcellen af kommunen. Endvidere skal køberen respektere rettigheder vedrørende offentlige kloak- og vandledninger, også selv om disse endnu ikke er tinglyst på tidspunktet for handlens indgåelse.

For hjørnegrunde vil der i henhold til de gældende regler være at tilvejebringe oversigtsarealer. Køber skal uden erstatning tåle, at der af kommunen tinglyses servitut vedrørende oversigtsforhold.

I øvrigt henvises til ejendommens blad i tingbogen.

14. Jordbundsforhold

Der er foretaget jordbundsundersøgelser i området.

Såfremt det konstateres, ved en af køber foranstaltet jordbundsundersøgelse, at parcellen ikke er bæredygtig for almindeligt fundament, yder sælger ikke nogen form for erstatning eller forholdsmæssigt afslag, dog er køberen berettiget til, inden for en frist af 2 måneder fra overtagelsesdatoen at regne, at annullere handlen, hvorved den indbetalte købesum vil blive refunderet. Udgifterne i forbindelse med tilbageskødningen afholdes fuldt ud af sælgeren.

Kommunen opfordrer køber til, for egen regning at lade foretage nærmere jordbundsundersøgelser på den overtagne grund vedrørende dens egnethed til det planlagte byggeri.

15. Fortidsminder

Uanset at området/byggegrunden er frigivet eller ej fra Ringkøbing-Skjern Museum bemærkes det, at det i Ringkøbing-Skjern Kommune jævnligt forekommer, at man ved gravearbejde finder fortidsminder, hvorfor der gøres opmærksom på, at der, jf. museumsloven lov nr. 358 af 8. april 2014, er pligt til straks at anmelde fortidsfund til Kulturministeriet og hjemmel for samme til at standse allerede påbegyndt byggeri, ligesom bygherren eller den, for hvis regning et jordarbejde udføres, skal standse jordarbejdet i det omfang dette berører et fortidsminde.

Køber kan ikke over for sælger gøre mangelindsigelser gældende, hverken erstatning, forholdsmæssigt afslag eller ophævelse som følge af, at et påbegyndt byggeri standses. Grunden overdrages altså uden ansvar for kommunen vedrørende fortidsfund af enhver art.

[Museumsloven](#)

16. Byggemodning

Købere af grunde ved fremtidige veje skal påregne at etablere nedsivning af regnvand på egen grund og på egen bekostning.

Køber skal respektere, at byggemodningen af hele lokalplanområdet først kan ventes færdiggjort efter alle grundene i området er bebygget. Indtil da må køberen tåle alle de ulemper, der følger heraf.

Eventuel etablering af byggevand og byggestrøm på grundene skal udføres af en autoriseret installatør for grundejers egen regning.

17. Planforhold

Byggeri mv. skal ske i overensstemmelse med de planer, der gælder for området.

Opmærksomheden henledes på lokalplan nr. 210.

Køber er forpligtet til at gøre sig bekendt med lokalplanen, hvis indhold køber skal være nøje opmærksom på, inden evt. bebyggelse planlægges og påbegyndes, uanset om byggetilladelse måtte være/blive udstedt uden forbehold.

[Se lokalplanen her](#) og [her](#)

18. Foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og det tilhørende beskatningsgrundlag, der er tilgængelige på de udbudte grunde er foreløbige værdier, som de er oplyst af Vurderingsstyrelsen og disse tjener til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld er således beregnet ud fra det foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes anslåede og foreløbige. Når de endelige værdier fastsættes af Vurderingsstyrelsen, vil beskatningen blive efterreguleret via købers forskuds-/årsopgørelse. Eventuelle afvigelser fra de oplyste værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op eller nedadgående retning er sælger uvedkommende. Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

19. Øvrige vilkår

Grunden sælges som den er og forefindes og uden ansvar for sælger for fejl og mangler, af hvad art nævnes kan. Det fremhæves, at køber ikke hverken nu eller senere i øvrigt kan gøre nogen mangels indsigelser gældende overfor sælger, det være sig erstatning, forholdsmæssigt afslag eller ophævelse.

20. Refusionsopgørelse

Med overtagelsesdagen som skæringsdag udfærdiges sædvanlig refusionsopgørelse over indtægter og udgifter, hvis saldo betales kontant efter påkrav.

21. Købstilbud

Købstilbud skal afgives på særskilt blanket vedhæftet nærværende salgsmateriale som bilag og sendes til:

Ringkøbing-Skjern Kommune

Team jura

Ved Fjorden 6

6950 Ringkøbing

grundsalg@rksk.dk

Købers underskrift på vedlagte købsaftale betragtes som bindende købstilbud.

Sælger forbeholder sig ret til at forkaste samtlige købstilbud.

Salget er i øvrigt betinget af godkendelse af kommunalbestyrelsen i Ringkøbing-Skjern Kommune.

Købstilbud skal afgives uden forbehold og evt. tilbud med forbehold vil blive betragtet som et ikke afgivet tilbud.

Købstilbud skal være gældende i min. 6 uger fra afgivelse af købstilbud (underskriftens datering).

Der gøres opmærksom på at Ringkøbing-Skjern Kommune ikke er forpligtet til at acceptere tilbuddet, heller ikke selv om det måtte være i overensstemmelse med udbudsvilkårene, men forbeholder sig ret til eventuelt at forkaste alle indkomne tilbud.

Tilbud er fortrolige indtil salg har fundet sted.

22. Betalingsbetingelser

Købesummen berigtiges ved kontant betaling på overtagelsesdagen.

Kommunens udlæg til tilslutning til det offentlige kloaksystem opkræves sammen med købesummen.

Såfremt købesummen ikke erlægges inden 8 dage efter skødets underskrift, skal købesummen forrentes med en årlig rente, svarende til 7%-point over den til enhver tid gældende officielle diskonto fra forfaldsdagen og til betaling sker.

23. Skøde

Ringkøbing-Skjern Kommune sørger for udstykning, udarbejdelse af skøde, stempling og tinglysning af skødet. Kommunen afholder samtlige udgifter hertil. Køber afholder evt. udgifter til egen advokatbistand.

24. Salgsbetingelsernes gyldighed

Foranstående salgsvilkår og priser kan når som helst tilbagekaldes af Byrådet og er alene gældende indtil Byrådet har vedtaget nye.

25. Købsaftale

Undertegnede:

Navn: _____

(ved flere tilbudsgivere angives andel)

CPR./CVR. _____

(skal altid oplyses)

Adresse: _____

Email: _____ TLF: _____

Indgår hermed købsaftale på grunden beliggende: _____

Matr.nr.: _____ med et areal på _____ m² til en prisaf kr. _____ pr. m² svarende til kr.

Køber tiltræder hermed, at grunden / arealet erhverves på ovennævnte vilkår. Som tilbudsgiver:

Sted og dato:

Accept af sælger:
Ringkøbing-Skjern Kommune_____
Borgmester_____
Kommunaldirektør**Bilag**

1. HD Geoconsult jordbundsundersøgelser af 3. juni 2005.
2. Geoconsult jordbundsundersøgelser af 20. april 2010.