

Salgsbetingelser

Vilkår for salg af grunde til erhvervsformål for Jægervej i Skjern

Gældende fra 1. januar 2020.

1. Området

Området er beliggende i det sydøstlige hjørne af Ringvejen og Arnborgvej og er udlagt til erhvervsformål.

En del af området er omfattet af lokalplan nr. 312. De resterende arealer er omfattet af lokalplan nr. 63.

Se lokalplan nr. 312 og 63 for uddybning af områdets anvendelsesmuligheder.

2. Grunde & grundstørrelser

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

Udstykningen skal være i overensstemmelse med lokalplan nr. 63 eller 312.

Matr.nr 2bp, Engsig, Skjern Jorder beliggende Jægervej 17, 6900 Skjern er en udstykket grund på 17.559 m².

3. Købesummen

Mindste pris pr. m²: 75 kr. (se dog vedr. ubebygget grund på Jægervej 17 nedenfor).

Ubebygget grund på Jægervej 17, Skjern, mindste pris pr. m²: 100 kr.

Priserne er inklusiv moms.

Grundene sælges for højeste bud over mindsteprisen.

Købesummen beregnes på grundlag af landinspektørens endelige opmåling.

Købesummen berigtiges ved kontant betaling på overtagelsesdagen.

Ud over købesummen skal køber afholde udgiften til:

- Tilslutningsbidrag til kloakforsyningen. Tilslutningssted anvises af Ringkøbing-Skjern Forsyning (Se nedenstående afsnit om byggemodning)
- Tilslutningsbidrag og stikledning vedr. el. Tilslutningssted anvises af RAH
- Tilslutningsbidrag og stikledning vedr. vand. Tilslutningssted anvises af Ringkøbing-Skjern Forsyning
- Tilslutningsbidrag til varme. Tilslutningssted anvises af Naturgas Midt/Nord I/S

Tilslutningsbidrag til kloak og vand opkræves af kommunen og betales samtidig med købesummen. Tilslutningsbidrag til el og varme betales særskilt til de respektive forsyningsselskaber / værker.

4. Kloak

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

Henvendelse om tilslutning kan ske til Ringkøbing-Skjern Forsyning.

5. Varme

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

Derudover skal køber selv betale for stikledning inde på grunden.

Oplysninger om tilslutning 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, medens køber afholder udgiften til registreringsafgiften til tinglysning af skødet.

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. reetablering af skelpæle over for kommunen. Herefter sker reetablering for egen regning.

Køber har fra overtagelsesdagen ansvaret for eventuelle vand-, 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 servituten er Ringkøbing-Skjern Byråd. Omkostninger til tinglysning af bestemmelserne afholdes af sælger.

Servituten 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 reservanten 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 offentlig 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 pejleboringer i området. Pejleboringerne er vedlagt i bilag 1. Der gøres opmærksom på, at der **ikke** er foretaget egentlige geotekniske undersøgelser i området.

Kommunen har ikke, ud over de i bilag 1 beskrevne pejleboringer, kendskab til jordbundsforholdene i området.

Såfremt det konstateres, ved en af køber foranstaltet ekstra 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.

Det er ikke usandsynligt, at der skal tages specielle forholdsregler ved tungt byggeri, hvorfor kommunen opfordrer køber til, for egen regning, at lade nærmere jordbundsundersøgelser foretage på den overdragne grund vedrørende dens egnethed til det planlagte byggeri.

15. Grønne arealer & beplantningshegn

Køber er forpligtet til, for egen regning, at etablere og vedligeholde beplantning samt foretage nødvendig efterbeplantning/eftersåning af de i lokalplan nr. 63 udlagte grønne arealer mellem byggelinje og vejskel herunder også eventuelle grøfteskråninger og grøftebund (se nedenstående afsnit om byggemodning). Arealerne langs Arnborgvej skal tilsås med græs og beplantes med mindre grupper af træer og buske.

Kommunen etablerer et afskærmende beplantningsbælte på de enkelte grunde langs skel mod syd ud mod det grønne område. Grundejerne forestår, for egen regning, fremtidig vedligeholdelse, renholdelse og nødvendig efterplantning /eftersåning heraf.

16. Byggemodning

Der etableres vendepladser ved enden af både Jægervej og Trykkerivej på 30 x 15 m.

Den kloakmæssige byggemodning omfatter spildevandsanlæg med kloakstik pr. 40 meter grundfacade ført ca. 2 meter inden for grundskel. Spildevandsstikket afproppes, dvs. der afsluttes ikke med skelbrønd.

Køber har mulighed for tilslutning til et eller flere af de afsatte stikledninger afhængig af grundstørrelse. Oplysning om tilslutningskoterne kan fås ved henvendelse af Ringkøbing-Skjern Forsyning, tlf.: 96748500.

Der udføres ikke mulighed for tilslutning af regnvand til offentlig kloak, idet tag- og overfladevand fra parcellen, i henhold til Betalingsvedtægten, skal nedsives på egen grund ved grundejerens foranstaltning og bekostning.

Da ejendommen ikke skal og kan tilsluttes et regnvandssystem, men kun spildevandssystem, reduceres kloaktilslutningsbidraget.

I forbindelse med byggemodningen af området vil kommunen vurdere, om der, ud over vejgrøfterne langs Arnborgvej, skal etableres grøfter mellem byggelinje og vejskel. I bekræftende fald er grundejerne forpligtet til at holde grøfterne oprensede. Træer, buske og lignende må ikke forefindes i grøfternes bundløb. Mindst 1 gang årligt i september måned skal grøfternes bundløb slås, så der er frit afløb.

På arealet syd for Jægervej etableres en drænledning. Køber skal respektere, at drænledningen sikres ved tinglysning på ejendommen – også selv om drænledningen endnu ikke er tinglyst på tidspunktet for handlens indgåelse. Skitse over mulig placering af drænledning er vedlagt som bilag.

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.

Der er forbud mod etablering af el-varme i naturgas/fjernvarmeområder.

17. 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

I det omfang påbegyndt byggeri standses, kan køber ikke over for sælger gøre mangelsindsigelser gældende, hverken erstatning, forholdsmæssigt afslag eller ophævelse som følge af, at byggeriet standses. Grunden overdrages altså uden ansvar for kommunen vedrørende dette forhold.

Museumsloven: <https://www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=162504>

18. Planforhold

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

Opmærksomheden henledes på lokalplan nr. 63 og 312.

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 lokalplaner her: https://dokument.plandata.dk/20_1052440_1412674942144.pdf og https://dokument.plandata.dk/20_1372542_APPROVED_1306933479380.pdf

19. Øvrige vilkår

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

Grunden er beliggende i et områdeklassificeret område, hvilket er ensbetydende med, at jorden som udgangspunkt er registreret som lettere forurenset. Denne klassificering er ensbetydende med, at al jordflytning fra grunden skal anmeldes til kommunen. Herudover har kommunen ikke kendskab til, at ejendommen skulle være forurenset. Er der konstateret forurening eller er der mistanke herom oplyses det særskilt.

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

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.

Såfremt købesummen ikke erlægges inden 8 dage efter overtagelsesdagen, 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

Kommunen sørger for, at der udarbejdes skøde i handlen.

Køber er forpligtet til at underskrive skøde senest en måned efter kommunens accept af købstilbudet.

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 pris

af 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

Hans Østergaard

Borgmester

Jens Peter Hegelund Jensen

Kommunaldirektør

Bilag

1. Pejleboringer
2. Drænledningskitse