



GENERELLE VILKÅR FOR SALG AF ERHVERVSJORD I RANDERS KOMMUNE

Følgende vilkår er gældende for alle handler, hvor Randers Kommune sælger erhvervsjord beliggende i Randers Kommune.

- A. Udgifter indeholdt i den kontante købesum.
- B. Udgifter, der skal betales af køber *udover* den kontante købesum.
- C. Betalingsvilkår og berigtigelse.
- D. Salgsform.
- G. "Reservation" af grunde.
- F. Servitutter.
- H. Mangler ved grunden.
- I. Nedslag for grunde over 10.000 kvm.

A. Udgifter indeholdt i den kontante købesum.

Medmindre andet fremgår af udbudsmaterialet, er følgende udgifter indeholdt i købesummen:

- anlæg af adgangsveje med gadebelysning
- anlæg af kloak med brønd for regnvand og spildevand anlagt indtil 1 meter fra skel mod adgangsveje
- etablering af vandforsyning med fremføring af stik til skel
- udstykningsomkostninger
- overordnet etablering af elforsyning
- berigtigelse af handlen, herunder udarbejdelse af skøde varetages af kommunen
- tinglysningsafgift af skødet
- arkæologiske forundersøgelser, medmindre museet konkret skønner det overflødigt

B. Udgifter, der skal betales af køber *udover* den kontante købesum.

Medmindre andet fremgår af udbudsmaterialet, skal køberen *udover* købesummen betale følgende:

- **Tilslutningsbidrag til kloakforsyning.** Beløbet udgør 46.945 kr. excl. moms (2013) pr. påbegyndt 800 m² grund areal. Ved grunde større end 4.000 m² kan der efter et konkret skøn ydes en reduktion for efterfølgende arealer efter nærmere aftale mellem køber og Randers Spildevand A/S.
- **Tilslutningsbidrag til el, vand og varme.** Der henvises til de relevante leverandører.
- **Byggetilladelser.**

C. Betalingsvilkår og berigtigelse.

Alle handler berigtiges kontant, hvilket vil sige, at køberen selv skal fremskaffe hele købesummen og at køberens finansieringsomkostninger er kommunen uvedkommende.

Ved handlens indgåelse betales et depositum svarende til 10 pct. af købesummen, dog minimum et beløb svarende til de anslåede udgifter til udstykning, jf. punkt B. Restkøbesummen betales kontant pr. overtagelsesdagen.

Overtagelsesdagen aftales maksimalt tre måneder fra aftalens indgåelse. Såfremt køber stiller uigenkaldelig bankgaranti for restkøbesummens betaling, kan overtagelsesdagen fastsættes til seks måneder fra aftalens indgåelse.

Købers opmærksomhed henledes på, at pantehæftelser (eks. kreditforenings- og banklån) først kan tinglyses på den købte grund, når udstykningssagen er gennemført. Kommunen vil efter en konkret vurdering være indstillet på at udstede en garanti for, at udstykningen gennemføres som forudsat samt tillade tinglysning af pantehæftelser i stamparcellen mod vished for at pantet relaxeres, når udstykningen er tilendebragt.

D. Salgsform.

Som alt overvejende hovedregel udbydes kommunens grunde til salg efter offentlig bekendtgørelse. Reglerne herom findes i Udbudsbekendtgørelsen (bekt. nr. 472 af 20.06.91). Efter førstegangsbuddet overgår grundene til salg efter løbende udbud.

Grundene udstykkes så vidt muligt efter nærmere aftale med køberen.

Handlen er som udgangspunkt ikke indgået før skødet er underskrevet af såvel køber som sælger.

G. "Reservation" af grunde.

Der kan ved det løbende udbud ske reservation af en grund, således køber får tid til at undersøge grunden, kontakte pengeinstitut m.v.

Retsvirkninger af en reservation:

- Reservation af en erhvervsgrund kan højst opnås for 3 måneder, og udløber automatisk, hvis ikke den forlænges. Reservationen bekræftes skriftligt.
- Reservationen kan forlænges i højst 3 måneder af gangen, hvis ikke der er andre reservationer i kø.
- En reservation medfører, at grunden reserveres i perioden til den af kommunen fastsatte mindstepris, og at den reserverede grund som udgangspunkt ikke sælges til anden side i reservationsperioden
- Dette udgangspunkt fraviges, hvis der fra anden side fremkommer købsønske i reservationsperioden. Hvis reservanten fastholder sit købsønske tilbyder kommunen alle reservanter mulighed for at afgive supplerende bud i én samlet budrunde. Buddene skal være højere end den fastsatte mindstepris. Der gives de bydende en frist på 7 hverdage til at fremkomme med supplerende bud. Grunden sælges herefter til højstbydende
- Reservationen udelukker dog ikke, at kommunen kan afhænde grunden, hvis dette sker til en køber, som kommunen i øvrigt vil kunne afhænde til uden offentligt udbud. Eksempler på sådanne købere er staten, andre kommuner/kommunale fællesskaber og institutioner m.v. som kommunen lovligt kan støtte. Ligeledes indebærer en reservation ikke en købsret; kommunen kan således helt unklade at sælge en reserveret grund.

F. Servitutter.

Udover de på grunden tinglyste servitutter, vil der på hver enkelt grund blive tinglyst vilkår om følgende:

- Grunden må ikke videresælges i ubebygget stand.
- Byggeri på grunden skal være påbegyndt inden to år fra overtagelsesdagen og færdiggøres i rimelig tid herefter.
- Kommunen har tilbagekøbsret, men ikke pligt, til grunden, hvis byggefristen ikke overholdes. Kommunes tilbagekøbspris vil maksimalt udgøre den udbudte mindstepris, således købers eventuelle overbud fortabes. Er grunden solgt efter udbud uden angivelse af mindstepris, udgør tilbagekøbssummen det laveste beløb af enten den offentlige ejendomsvurdering eller den faktiske, oprindelige handelspris. Kommunens omkostninger ved salg samt tilbagekøbssummen afholdes af køberen. Beløbet modregnes i tilbagekøbssummen.

H. Mangler ved grunden.

- **De almindelige mangelsbeføjelser** indebærer, at køber ved ukendte mangler vil kunne kræve et forholdsmæssigt afslag i købesummen. Beløbets størrelse skal ikke udgøre den faktiske udgift til udbedring så som ekstrafundering, men et anslået værditab køber lider ved at have købt en grund med en ukendt og ikke uvæsentlig mangel.
- **Der foretages almindeligvis ikke boreprøver** i forbindelse med udbud af erhvervsjord, medmindre kommunen er vidende om, at jordbundsforholdene er særligt vanskelige i det pågældende område. I de tilfælde kommunen måtte vælge at få foretaget boreprøver, fore-

lægges køber ved udbuddet den geotekniske rapport på grundene og opfordres til selv at foretage yderligere undersøgelser.

- **Krav på afslag som følge af vanskelige funderingsforhold** skal rettes inden fire måneder fra overtagelsesdagen. Kravet skal dokumenteres ved en geoteknisk rapport. Kommunen betaler udgiften til rapportens udarbejdelse, *hvis* dette konkret aftales inden rapporten udarbejdes og *hvis* kommunen er enig i, at funderingsforholdene berettiger til et afslag i købesummen.
- **Arkæologiske forhold** på grunden er ikke at betragte som en mangel. Købers opmærksomhed henledes på, at såfremt der i grunden findes fortidsminder skønt en arkæologisk forundersøgelse ikke har vist tegn herpå, betaler Staten i medfør af Museumsloven udgifter til en eventuel udgravning, men ikke udgifter som følge af byggeriets forsinkelse. Randers Kommune bekoster som udgangspunkt en arkæologisk forundersøgelse inden et grund sættes i udbud. Skulle en sådan undersøgelse undtagelsesvist ikke have fundet sted, bærer køber enhver risiko for arkæologiske forhold på grunden.
- **Eventuelle udleverede planskitser for området – herunder i lokalplaner** – er alene at opfatte som hensigtserklæringer og dermed ikke en garanti for områdets endelige udformning.

I. Nedslag for grunde over 10.000 kvm.

For at tilpasse kommunens udbudspriser til markedssituationen samt afspejle den kommunale besparelse ved salg af større parceller, ydes et nedslag i prisen efter følgende principper:

- De første 10.000 kvm. betales fuld pris, herefter reduceres prisen med 5 pct. pr. interval af 10.000 kvm. jord, dog aldrig til mindre end 75 pct.
 - Skematisk oversigt:
- | | |
|-------------------|------|
| 0-10.000 kvm | 100% |
| 10.001-20.000 kvm | 95% |
| 20.001-30.000 kvm | 90% |
| 30.001-40.000 kvm | 85% |
| 40.001-50.000 kvm | 80% |
| 50.000+ kvm | 75% |
- Beregningseksempel: en grund på 36.000 kvm. med en udbudspris på 100 kr. pr. kvm. vil herefter kunne købes for 3.360.000 (10.000 kvm. á 100 kr + 10.000 kvm. á 95 kr. + 10.000 kvm. á 90 kr + 6.000 kvm. á 85 kr.)

Vedtagelse 09/225

Byrådet 26. oktober 2009 kl. 17:00

Tiltrådt.

Vedtagelse 10/140

Byrådet 1. marts 2010 kl. 17:00

Tiltrådt.

Vedtagelse 17/596

Byrådet 18. december 2017 kl. 16:00

Godkendt.