

# Generelle salgsbetingelser

Salg af erhvervsarealer og råjord til fx boligbebyggelse eller erhverv  
Oktober 2022



Kommunens salg af ejendomme er omfattet af de kommunalretlige grundsætninger i kommunalfuldmagten samt reglerne om offentligt udbud af kommunens faste ejendomme, jf. Bekendtgørelse om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme nr 396 af 03/03/2021 med tilhørende vejledning nr. 9175 af 03/03/2021 om offentligt udbud ved salg af kommunens og regionens faste ejendomme.

Regler	Procedure
<p><b>Udbud</b></p> <p>I h.t. udbudsbekendtgørelsen skal salg af kommunens faste ejendomme - medmindre der er hjemlet andet i lovgivningen - ske efter forudgående offentligt udbud.</p> <p>Mulighederne for undladelse af offentligt udbud skal enten være direkte beskrevet i vejledningen til udbudsbekendtgørelsen eller Tilsynsmyndigheden (Ankestyrelsen) skal søges om samtykke til at sælge uden forudgående offentligt udbud.</p>	<p>Administrationen sørger for afklaring om arealer skal i offentligt udbud eller ej inden forelæggelse af salgssager for Økonomiudvalget.</p> <p>I specielle tilfælde kan salg ske hvor det er fastsat i anden lovgivning, herunder statsstøttereglerne. Mulighederne i forhold til lovgivning m.v. anføres i dagsordenspunkt.</p>
<p><b>Annoncering</b></p> <p>I h.t. udbudsbekendtgørelsen er der metodefrihed i forhold til annoncering. Dog skal det sikres, at tidsrum og offentliggørelse sker, så en bredere kreds af mulige tilbudsgivere får kendskab til udbuddet, og at alle har mulighed for på lige fod at komme i betragtning.</p> <p>Salg kan først ske, når der er forløbet 14 dage efter den første annoncering af ejendomssalget. Efter 1 år skal der ske fornyet offentligt udbud.</p>	<p>Salg annonceres altid på kommunens hjemmeside. Hvis der er sat ejendomsmægler på salget, annonceres der tillige via mæglersider mv. Der er mulighed for at tage direkte kontakt til potentielle investorer mv. Erhvervsfunktionen inddrages i dette arbejde.</p> <p>Der tages administrativt stilling til omfang af annoncering og i hvilke trykte medier annonceringen skal ske, idet annoncering tilpasses målgruppen for de enkelte udbud.</p>
<p><b>Udbudsform og udbudspris</b></p> <p>Kommuner har efter almindelige kommunalretlige grundsætninger en helt generel forpligtelse til at handle økonomisk forsvarligt i alle dispositioner.</p> <p>I forbindelse med salg af kommunal fast ejendom indebærer dette, at kommunen skal sælge ejendomme til den højeste pris, der kan opnås i handel og vandel – markedsprisen.</p> <p>I h.t. udbudsbekendtgørelsen er det Kommunalbestyrelsen der fastsætter, på hvilke vilkår ejendommen udbydes til salg, idet Kommunalbestyrelsen kan bestemme, at ejendommen udbydes til en fastsat pris, forudsat at prisen svarer til markedsprisen.</p> <p>Ved brug af ejendomsmægler for salg af ejendomme, gør vi opmærksom på, at mægler skal udbyde ejendommen til en skønnet kontantpris. Dansk Ejendomsmæglerforening henviser til "Lov om formidling af fast ejendom" §41.</p>	<p>Økonomiudvalget tager stilling til udbudsform:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>A. Salg til en <u>fastsat pris</u>, som på forhånd er politisk vedtaget på baggrund af bl.a. en mæglervurdering.</li><li>B. Salg for <u>højeste bud</u>, hvor der <u>er</u> angivet en mindstepris i annonceringen, og hvor der politisk efterfølgende tages stilling til de indkomne bud.</li><li>C. Salg for <u>højeste bud</u>, hvor der <u>ikke</u> er angivet en mindstepris i annonceringen, men hvor Center for Kommunale Ejendomme bemyndiges til at gennemføre salg ud fra politisk fastlagte mindstepriser.</li><li>D. Salg for <u>højeste bud</u>, hvor der ved udbuddet <u>ikke</u> angives en mindstepris, men hvor der politisk efterfølgende tages stilling til de indkomne bud.</li></ul> <p>I udbudssager, hvor arealer forventes at være til salg over en længere årrække, typisk større erhvervsområder som fx Skælskør og Vemmelev, kan der fastsættes en mindstepris, hvor administrationen bemyndiges til at sælge til denne pris eller over mindsteprisen.</p> <p>I Bekendtgørelsen om offentligt udbud § 6 stk. 2 kan salg til en tilbudsgiver, der ikke har afgivet det højeste købstilbud ske, såfremt kommunen</p>

# Generelle salgsbetingelser

Salg af erhvervsarealer og råjord til fx boligbebyggelse eller erhverv  
Oktober 2022



Regler	Procedure
	henholdsvis regionen herved varetager en saglig, kommunal henholdsvis regional interesse i overensstemmelse med anden lovgivning, herunder statsstøttereglerne.
<p><b>Købstilbud</b> I h.t. udbudsbekendtgørelsen skal købstilbud være skriftlige og angive et fast beløb. Indkomne købstilbud er fortrolige, indtil salg har fundet sted. Kommunalbestyrelsen kan forkaste alle indkomne tilbud.</p> <p>De almindelige kommunalretlige grundsætninger fordrer, at kommunen skal sælge en ejendom til den højeste pris, der kan opnås i handel og vandel – markedsprisen.</p>	<p>Økonomiudvalget prisfastsætter de enkelte arealer mv. Der indhentes sædvanligvis vurdering fra ejendomsmægler.</p> <p>Når arealer sælges for højeste bud fastsættes en frist for at komme med købstilbud. Kommunen er berettiget til at tage kontakt til tilbudsgivere med henblik på at opnå et højere bud.</p> <p>Arealer, der løbende er til salg, og som Økonomiudvalget har vedtaget at sælge for højeste bud over mindstepris, sker efter "først til mølle-princippet".</p> <p>Der udfærdiges købsaftale på arealerne, som anvendes i forbindelse med købers fremsendelse af købstilbud.</p>
<p><b>Forkøbsret</b> I h.t. udbudsvejledningen er der mulighed for at tildele en forkøbsret til fx virksomheder ved udbud af kommunens arealer mv. Som modydelse for forkøbsretten skal virksomheden, der tildeles denne, købe ejendommen til den højst opnåelige pris (markedsprisen). Det skal fremgå af udbudsvilkårene, at der er givet forkøbsret.</p> <p>Økonomiudvalget har den 21. februar 2011 vedtaget principper for udmøntning af forkøbsret. Principperne er revideret ved beslutning af 23. april 2018.</p>	<p>Mulighederne for at tildele forkøbsret er alene gældende for erhvervsarealer, der løbende er til salg til mindstepriser.</p> <p>Administrationen er bemyndiget til at give forkøbsret.</p> <p>De vedtagne principper for at opnå forkøbsret skal fremgå af kommunens hjemmeside. Forkøbsretten gives ved, at der udarbejdes en skriftlig aftale mellem Slagelse Kommune og virksomheden, der ønsker forkøbsret. Hvis der er tildelt en forkøbsret registreres dette i udbudsmaterialet på oversigtskortet over ledige arealer.</p>

# Generelle salgsbetingelser

Salg af erhvervsarealer og råjord til fx boligbebyggelse eller erhverv  
Oktober 2022



Kommunens salgsmateriale består af en købsaftale, som indeholder de vigtigste oplysninger og vilkår i forhold til en ejendomshandel, samt bilag som fx oversigtskort, tingbogsattest, lokalplaner, Region Sjællands oplysninger om jordforurening.

<b>Salgsvilkår</b>	<b>Princip/bestemmelse</b>
<b>Betaling for byggemodning</b>	<p>Ved salg af ikke byggemodnede arealer forestår og betaler køber for den totale byggemodning inden for det købte areal, herunder etablering af evt. nødvendige veje inden for erhvervsarealet, beplantning, vejbelysning mv.</p> <p>I byggemodnede erhvervsområder forestår og betaler Slagelse Kommune for etablering af nødvendige veje, beplantning, vejbelysning mv. Byggemodningsudgifterne indgår ved beregningen af salgspris.</p>
<b>Fremføring af kloak, el, vand og varme</b>	<p>Uanset handelsform sørger forsyningsselskaberne for at fremføre kloak- og vandledninger til en parcells skel. El og varme fremføres til en af forsyningsselskaberne nærmere bestemt leveringsgrænse i nærheden af parcellen. Køber betaler for fremføring af el- og varmeledninger fra leveringsgrænsen og ind til parcellen. Køber forestår og betaler desuden for samtlige tilslutninger og arbejder inden på det købte areal.</p>
<b>Salgspris</b>	<p>Der angives salgspris eksklusiv moms samt en total købesum inklusiv moms.</p>
<b>Betaling af tilslutningsafgifter til kloak, el, vand og varme.</b>	<p>Køber betaler samtlige tilslutningsafgifter til vand, el, varme, kloak og evt. antenne.</p> <p>For en stor del af områderne sker betalingen direkte fra køber til forsyningsselskabet. Hvis Slagelse Kommune har betalt tilslutningsbidrag til fx kloak eller vand opkræves dette sammen med salgsprisen.</p>
<b>Betaling af handelsomkostninger mv.</b>	<p>Køber betaler samtlige omkostninger der er forbundet med handelen, herunder udstykningsomkostninger, tinglysningsafgifter og øvrige berigtigelsesomkostninger.</p> <p>Køber antager selv landinspektør til berigtigelse af udstykningssagen. Køber sørger for at udfærdige skøde. Køber afholder udgifter til egen advokat, mens Slagelse Kommune betaler evt. udgifter til egen advokat.</p>
<b>Betaling af købesum</b> Ifølge momslovens § 52A skal registrerede virksomheder udstede faktura til modtageren på momspligtige leverancer. SKAT har den 28. april 2020 meddelt, at købsaftaler ikke giver ret til momsfradrag for købere.  Slagelse Kommunes Økonomisystem giver ikke mulighed for, at købere først deponere en købesum med efterfølgende udstedelse af en "fiktiv" faktura.	<p>Købesummen inkl. eller ekskl. tilslutningsbidrag til kloak indbetales kontant senest på overtagelsesdagen.</p> <p>Ved salg af komplekse arealer kan betaling af købesum ske ved, at der betales en del af købesummen umiddelbart efter underskrift af købsaftale – og det resterende beløb ved godkendelse af lokalplan, miljøgodkendelse, byggetilladelse eller lignende. Der tages i givet fald politisk stilling til fordelingen.</p>

# Generelle salgsbetingelser

Salg af erhvervsarealer og råjord til fx boligbebyggelse eller erhverv  
Oktober 2022



Salgsvilkår	Princip/bestemmelse
	<p>Såfremt købesummen ikke betales senest på overtagelsesdagen, forrentes købesummen med Nationalbankens diskonto + 7% p.a. fra overtagelsesdagen at regne, indtil betalingen sker.</p> <p>Der udfærdiges faktura på betaling af købesum samt Slagelse Kommunes evt. udlæg til kloaktilslutningsbidrag mv.</p> <p>Det noteres i købsaftaler, at Slagelse Kommune tilbagebetaler købesummen, hvis en betingede handel ikke bliver gennemført.</p>
<b>Betingelser</b>	<p>Handler er betinget af udstykning af arealet og indbetalingen af købesummen.</p> <p>Der gives virksomheder/developer mulighed for at betinge en handel af myndighedsgodkendelse i op til 1 år med mulighed for administrativ forlængelse i 6 måneder, hvis køberen kan komme med en rimelig begrundelse. Dette er alene gældende for erhvervsarealer.</p>
<b>Ændring af købesum</b>  Tilbudsgiver/køber skal afgive købstilbud ud fra den nuværende tilladte mulighed for bebyggelse i kvm.	<p>Såfremt der i forbindelse med udarbejdelse af ny lokalplan opnås mere end de oprindelige tilladte kvm af bebyggelse, tillægges købesummen et beløb svarende til følgende beregning: Oprindelige købesum * (ny byggeret/oprindelige kvm. bebyggelse) = NY købesum. Omkring beregningsmetoden henvises der til Nordicals.</p> <p>Ovennævnte er gældende 6 år efter underskrift af købsaftale.</p>
<b>Fastsættelse af overtagelsesdag</b>	<p>Fastsættes sædvanligvis til den 1. i en måned – og senest 3-4 måneder efter underskrift på købsaftale.</p> <p>Ved salg af komplekse arealer kan salg ske med overtagelsesdag ved datoen for den endelige vedtagelse af en lokalplan, en miljøgodkendelse, en byggetilladelse eller lignende.</p>
<b>Arkæologiske forhold</b>	<p>Hvis der er foretaget arkæologiske undersøgelser af et areal vedlægges disse udbudsmaterialet.</p> <p>Hvis der <u>ikke</u> er foretaget arkæologiske fremgår det, at der ikke er foretaget arkæologiske undersøgelser inden for arealet, og at Slagelse Kommune fraskriver sig ansvaret for en evt. forsinkelse af byggeri på arealet som følge af arkæologiske fund, og at køber bærer den fulde risiko herfor.</p> <p>Det anbefales, at bygherre indhenter en udtalelse forud for jordarbejder på arealet, jf. museumslovens § 25. Herved kan standsninger af anlægsarbejder og unødige udgifter til arkæologiske undersøgelser imødegås.</p>

# Generelle salgsbetingelser

Salg af erhvervsarealer og råjord til fx boligbebyggelse eller erhverv  
Oktober 2022



<p><b>Byggepligt/byggemodningspligt</b></p> <p>Betingelsen tinglyses som servitut. Denne skal i h.t. tinglysningsloven altid angive den eller de påtaleberettigede, samt om servitutten er tidsbegrænset og i givet fald den periode, dokumentet skal være tinglyst. Desuden skal servitutens geografiske udstrækning angives.</p>	<p><b>Byggepligt</b></p> <p>Ved salg af byggemodnede arealer skal fremgå, at der skal påbegyndes byggeri på arealet inden 2 år efter overtagelsesdagen, samt at byggeriet skal være fuldført inden 4 år fra overtagelsesdagen.</p> <p>Byggeri defineres som værende en bygning eller teknisk installation som er tilsluttet forsyning såsom el, vand m.v. Byggepligten er først opfyldt hvis bygningen eller den tekniske installation er tilsluttet og beliggende i forbindelse med infrastrukturen i området.</p> <p>Ved udbud af nye <u>erhvervsarealer</u>, hvor der ikke allerede er tinglyst servitut, tilføjes tillige: Såfremt den foran anførte byggepligt ikke overholdes, og såfremt Slagelse Kommune ikke senest 5 år efter overtagelsesdagen har krævet ejendommen tilbageskødet, skal bestemmelsen om byggepligt i sin helhed bortfalde og være uden retsvirkning.</p> <p><b>Byggemodningspligt</b></p> <p>Byggemodning defineres som værende vej-, sti- og belysningsanlæg m.v. Dette skal være påbegyndt senest 1 år efter overtagelsesdag dog færdiggjort senest 3 år efter overtagelsesdag. Der er mulighed for forlængelse af byggemodningspligten i op til 1-2 år.</p> <p><b>Fælles bestemmelser</b></p> <p>Hvis fristerne vedr. byggepligt og byggemodningspligt ikke overholdes, er køber forpligtet til - hvis Slagelse Kommune kræver det - at tilbageskøde arealet til Slagelse Kommune for den samme købesum, som køberen overtog det af Slagelse Kommune. Enhver omkostning ved en evt. tilbageskødning skal betales af den ejer, som ikke har overholdt byggepligten/byggemodningspligten.</p>
<p><b>Videresalg af grund</b></p> <p>Betingelsen tinglyses som servitut. Denne skal i h.t. tinglysningsloven altid angive den eller de påtaleberettigede, samt om servitutten er tidsbegrænset og i givet fald den periode, dokumentet skal være tinglyst. Desuden skal servitutens geografiske udstrækning angives.</p>	<p>Arealer må ikke videresælges i ubebygget stand uden Slagelse Kommunes godkendelse. Kommunen har forkøbsret. Såfremt Slagelse Kommune skal købe arealet tilbage, er kommunen berettiget til at købe den for den salgssum, som arealet er købt for, fratrukket omkostningerne i forbindelse med tilbageskødningen.</p> <p>Såfremt særlige forhold taler for det, kan Slagelse Kommune dispensere fra denne bestemmelse. Der vil ved videresalg af arealet ikke kunne forventes godkendt større salgssum end den købesum, som køberen overtog arealet for af Slagelse Kommune. Slagelse Kommune skal godkende samtlige salgsbetingelser ved salg af ubebyggede arealer.</p>
<p><b>Jordbundsforhold</b></p>	<p>Arealet overtages uden ansvar for Slagelse Kommune for så vidt angår grundens bæreevne i forbindelse med byggeri. Køber er afskåret fra på noget tidspunkt at rette noget krav mod Slagelse Kommune for udgifter, som i forbindelse med byggeri på arealet fremkommer på grund af evt. ekstrarundering, pilotering eller lignende.</p>

# Generelle salgsbetingelser

Salg af erhvervsarealer og råjord til fx boligbebyggelse eller erhverv  
Oktober 2022



	<p>Køber har alene mulighed for inden 1 måned efter overtagelsesdagen at ophæve handlen mod behørig dokumentation for dårlige jordbundsforhold, der betinger ekstra funderinger. Slagelse Kommune oplyser, hvis der kan være funderingsproblemer i forbindelse med byggeri på arealet, og Slagelse Kommune opfordrer altid køber til for egen regning at udføre evt. geotekniske undersøgelser på arealet.</p>
<b>Forurenet jord</b>	<p>Hvis der mod forventning skulle konstateres forurening opstået før overtagelsesdagen, der kan kortlægges på Vidensniveau 2, forpligter Slagelse Kommune sig til - efter en konkret vurdering og uden udgift for køberen - at oprense til Miljøstyrelsens kvalitetskriterium for ren jord. En evt. oprensning foretages afhængig af formålet med de enkelte delarealer inden for det pågældende areal.</p> <p>Såfremt udgiften til en evt. fjernelse af forureningen efter Slagelse Kommunes opfattelse er for stor, og køber ikke vælger selv at afholde udgiften, er køber forpligtet til i stedet at acceptere, at handelen ophæves, og at arealet tilbageskødes til Slagelse Kommune for kommunens regning på samme vilkår, som arealet blev erhvervet af køber.</p>
<b>Købstilbud – udformning og accept</b>	<p>Ved afgivelse af købstilbud accepteres kun et eksakt bud, idet bud med forbehold eller særlige vilkår vil blive forkastet, dog kan køber betinge købstilbuddet ift lokalplan, miljøgodkendelse og lignende.</p> <p>Købstilbud for arealer, der er i løbende udbud, og hvor et politisk udvalg ikke skal godkende et salg, er bindende i 8 uger.</p> <p>Købstilbud der kræver politisk behandling er bindende i 9 uger, således at det er muligt at nå at få et dagsordenspunkt på det kommende Økonomiudvalgsmøde samt at gennemføre en evt. forhandling med tilbudsgivere inden købstilbuddets binding udløber.</p>
<b>Overkørsler</b>	<p>Køber anlægger overkørsel efter anvisning fra Slagelse Kommunes Center for Teknik og Miljø.</p>