

# Generelle salgsbetingelser

## Salg af erhvervsarealer og råjord til fx boligbebyggelse eller erhverv

Kommunens salg af ejendomme er omfattet af de kommunalretlige grundsætninger i kommunalfuldmagten samt reglerne om offentligt udbud af kommunens faste ejendomme, jf. bekendtgørelse nr. 799 af 24. juni 2011 om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme med tilhørende vejledning nr. 60 af 28. juni 2004 om offentligt udbud ved salg af kommunes 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 offentlig udbud eller ej inden forelæggelse af salgssager for Økonomiudvalget.</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. Slagelse Erhvervscenter 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</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. Det gælder dog ikke, hvis den skrevne eller uskrevne lovgivning giver mulighed for, at kommunen ved varetagelse af en saglig, kommunal interesse kan sælge ejendommen til en pris, der er lavere end 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>Økonomiudvalget tager stilling til udbudsform:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>Salg til en <u>fastsat pris</u>, som på forhånd er politisk vedtaget på baggrund af bl.a. en mægler vurdering.</li><li>Salg for <u>højeste bud</u>, hvor der er angivet en mindstepris i annonceringen, og hvor der politisk efterfølgende tages stilling til de indkomne bud.</li><li>Salg for <u>højeste bud</u>, hvor der ikke er angivet en mindstepris i annonceringen, men hvor Center for Kommunale Ejendomme bemyndiges til at gennemføre salg ud fra politisk fastlagte mindstepriser.</li><li>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></ol> <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 specielle tilfælde kan salg ske ud fra anden saglig kommunal interesse. Muligheder i forhold til lovgivning mv. anføres i dagsordenspunkt.</p>

# Generelle salgsbetingelser

Salg af erhvervsarealer og råjord til fx boligbebyggelse eller erhverv

Regler	Procedure
<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. Dette gælder dog ikke, hvis den skrevne eller uskrevne lovgivning giver mulighed for, at kommunen ved varetagelse af en saglig, kommunal interesse kan sælge ejendommen til en pris, der er lavere end 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 kan der fastsættes forkøbsret.</p> <p>Principperne for forkøbsret er godkendt af Økonomiudvalget den 21. februar 2011.</p>	<p>Der gives alene forkøbsret til erhvervsarealer – ikke ved udbud af råjord til boligbebyggelse mv. Administrationen er bemyndiget til at give forkøbsret. Der er udfærdiget særskilt dagsordenspunkt til Økonomiudvalget, hvor det uddybes, hvilke udbudsformer og typer erhvervsarealer, der kan opnå forkøbsret til.</p> <p>Forkøbsretten gives ved udarbejdelse af skriftlig aftale mellem Slagelse Kommune og virksomheden, der ønsker forkøbsret på et erhvervsareal, der er til salg.</p>

# Generelle salgsbetingelser

Salg af erhvervsarealer og råjord til fx boligbebyggelse eller erhverv

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. Ved enkelte udbud er tilslutningsbidrag til kloak og vand indregnet i købesummen. Det fremgår af salgsmaterialet, hvis salgsprisen indeholder tilslutningsafgifter.</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 indgår disse i 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 udstyknings sagen.</p> <p>Køber sørger for at udfærdige skøde.</p> <p>Køber afholder udgifter til egen advokat, mens Slagelse Kommune betaler evt. udgifter til egen advokat.</p> <p>Handler er betinget af udstykning af arealet og indbetalingen af købesummen.</p>
<b>Betaling af købesum</b>	<p>Købesummen inkl. eller ekskl. tilslutningsbidrag til kloak indbetales kontant - uden deponering - senest på overtagelsesdagen i kommunens pengeinstitut.</p>

# Generelle salgsbetingelser

Salg af erhvervsarealer og råjord til fx boligbebyggelse eller erhverv

Salgsvilkår	Princip/bestemmelse
	<p>Ved salg af komplekse arealer kan betaling af købesum ske ved deponering af et fastsat beløb umiddelbart efter underskrift af købsaftale – og det resterende beløb ved godkendelse af lokalplan, miljøgodkendelse, byggetilladelse eller lignende. Der tages i de enkelte tilfælde stilling til krav om bankgaranti.</p> <p>Såfremt købesummen ikke betales senest på overtagelsesdagen, forrentes købesummen med Nationalbankens diskonto + 7% p.a. fra overtagelsesdagen at regne, indtil betalingen sker.</p>
<b>Fastsættelse af overtagelsesdag</b>	<p>Fastsættes sædvanligvis til den 1. i en måned – og senest 3 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>
<b>Byggepligt/byggemodningspligt</b> 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><b>Byggepligt</b> 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>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> Arealet skal være påbegyndt byggemodnet senest 1 år fra overtagelsesdagen.</p> <p><b>Fælles bestemmelser</b> 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</p>

# Generelle salgsbetingelser

Salg af erhvervsarealer og råjord til fx boligbebyggelse eller erhverv

Salgsvilkår	Princip/bestemmelse
	køberen overtog det af Slagelse Kommune. Enhver omkostning ved en evt. tilbageskødning skal betales af den ejer, som ikke har overholdt byggepligten/byggemodningspligten.
<b>Videresalg af grund</b> 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.	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.  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.
<b>Jordbundsforhold</b>	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. ekstrafundering, pilotering eller lignende.  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.
<b>Forurenede jord</b>	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.  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.
<b>Købstilbud – udformning og accept</b>	Ved afgivelse af købstilbud accepteres kun et eksakt bud, idet bud med forbehold eller særlige vilkår vil blive forkastet.  Købstilbud for arealer, der er i løbende udbud, og hvor et politisk udvalg ikke skal godkende et salg, er bindende i 4 uger.

# Generelle salgsbetingelser

Salg af erhvervsarealer og råjord til fx boligbebyggelse eller erhverv

<b>Salgsvilkår</b>	<b>Princip/bestemmelse</b>
	Købstilbud der kræver politisk behandling er bindende i 6 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.
<b>Overkørsler</b>	Køber anlægger overkørsel efter anvisning fra Slagelse Kommunes Center for Teknik og Miljø.