

Emne	Nuværende salgsbetingelser	Forslag til ny formulering af salgsbetingelser	Plan, Teknik & Miljø's bemærkning
Reservation	<p>Det er muligt at reservere udbudt erhvervsjord i en periode på op til 3 måneder.</p> <p>Reservationen er gratis, og bortfalder automatisk efter 3 måneder.</p> <p>Reservationen kan, hvis ikke anden virksomhed ønsker at reservere grunden, forlænges med én måned ad gangen, dog op til maksimalt 6 måneders samlet reservationsperiode.</p> <p>Reservationen medfører, at grunden reserveres i perioden til den af Kommunen til enhver tid fastsatte mindstepris, og den reserverede grund sælges ikke til anden side i reservationsperioden.</p> <p>Er en købsaftale ikke indgået inden for den maksimale reservationsperiode på 6 måneder, kan grunden ikke reserveres af samme virksomhed igen før den årlige prisfastsættelse på erhvervsjord er politisk vedtaget.</p>	<p>Det er muligt at reservere udbudt erhvervsjord i en periode på op til 9 måneder:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De første 3 måneder er gratis. • For de næste 3 måneder betales et grundgebyr på kr. 10.000 samt 5 % af den fastsatte udbudspris på arealet ganget med 3/12. • Ovenstående beregning gælder også for de sidste 3 måneder. Dog er grundgebyret for den sidste periode kr. 30.000. <p>For reservationsperioderne gælder i øvrigt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der gives en ret til at købe på udbudte vilkår. • Ønske om forlængelse skal være aftalt senest 30 dage før en ny reservationsperiode. • Reservationsgebyr skal være erlagt senest 14 dage før en ny reservationsperiode • Reservationen kan maksimalt løbe frem til et nyt udbud • Indkommer der i reservationsperioden et ubetinget købstilbud på det reserverede areal, har reservisten 30 dage til at indgå købsaftale for arealet. I modsat tilfælde bortfalder reservationen og arealet sælges til anden side. Erlagt reservationsbeløb vil i dette tilfælde blive refunderet for hele den afbrudte reservationsperiode • Er der ikke indgået købsaftale inden for 9 måneder, kan arealet ikke reserveres af samme virksomhed eller anden juridisk beslægtet enhed igen, før nyt udbud er foretaget • Ved køb af den reserverede erhvervsjord modregnes eventuelt erlagt reservationsgebyr i købesummen 	<p>I forbindelse med nogle forespørgsler fra virksomheder har der været spurgt ind til muligheden for at få en køberet. I praksis er en køberet det samme som en reservation mod betaling.</p> <p>For at imødekomme ønsket er der i forslaget til ny formulering sket en afgrænsning af den gratis reservationsperiode til 3 måneder. Herefter er der en udvidet adgang til at kunne købe sig til yderligere reservation i to perioder af 3 måneder, så man i alt kan komme op på en reservation på 9 måneder. Konverteres en reservation til et køb i en reservationsperiode, modregnes indbetalt reservationsgebyr i købesummen.</p> <p>Når der åbnes for en længere reservationsperiode, er det vigtigt, at der er adgang til at kunne opsig reservationen, hvis en anden virksomhed afleverer et ubetinget købstilbud.</p> <p>Hvis reservisten ikke senest 30 dage før reservationens udløb har indgået aftale om ny reservation, udelukker det ikke, at reservisten kan indtræde i en ny reservationsperiode mod betaling. Dog kan dette kun lade sig gøre, hvis ikke anden virksomhed i de sidste 30 dage af reservistens reservationsperiode, er interesseret i at reservere eller købe arealet.</p> <p>Langt de fleste virksomheder vi har henvendelser fra, beslutter sig inden for den første 3 måneders gratis reservationsperiode.</p>
Købesum	<p>Købesummen erlægges ved kontant betaling på overtagelsesdagen.</p> <p>Købesummen kan både være inkl. og ekskl. kloakti- og kloaktilslutningsbidrag, hvilket vil fremgå af de betingelser, som erhvervsjorden er udbudt til.</p> <p>Ved betaling efter overtagelsesdagen forrentes beløbet med en rentesats svarende til rentelovens bestemmelser om betaling efter forfaldsdagen. Køber kan ikke disponere over jorden før købesummen er betalt.</p>	<p>Købesummen erlægges ved kontant betaling på overtagelsesdagen.</p> <p>Købesummen kan både være inkl. og ekskl. kloakti- og kloaktilslutningsbidrag, hvilket vil fremgå af de betingelser, som erhvervsjorden er udbudt til.</p> <p>Ved betaling efter overtagelsesdagen forrentes beløbet med en rentesats svarende til rentelovens bestemmelser om betaling efter forfaldsdagen. Køber kan ikke disponere over jorden før købesummen er betalt.</p>	<p>Ingen ændring</p>

Emne	Nuværende salgsbetingelser	Forslag til ny formulering af salgsbetingelser	Plan, Teknik & Miljø's bemærkning
Depositum	Senest 5 dage efter underskrift af købsaftalen skal køber indbetale 5 % af købesummen, dog min. 30.000 kr. i depositum. Indbetalt depositum fradrages i den samlede købesum, når den erlægges. Såfremt aftalen ikke gennemføres, og dette skyldes købers forhold, vil depositummet ikke blive refunderet til køber.	Senest 5 dage efter underskrift af købsaftalen skal køber indbetale 5 % af købesummen, dog min. 30.000 kr. i depositum. Indbetalt depositum fradrages i den samlede købesum, når den erlægges. Såfremt aftalen ikke gennemføres, og dette skyldes købers forhold, vil depositummet ikke blive refunderet til køber.	Ingen ændring
Tilslutningsbidrag	Køber skal afholde samtlige tilslutningsbidrag m.m. til kloak-, vand-, el- og varmforsyningen udenfor grundkøbesummen.	Køber skal afholde samtlige tilslutningsbidrag m.m. til kloak-, vand-, el- og varmforsyningen udenfor grundkøbesummen.	Ingen ændring
Omkostninger	Samtlige omkostninger i forbindelse med handelens berigtigelse, herunder udstykningsomkostninger til landinspektør, advokatomkostninger ved udarbejdelse af refusionsopgørelse, udstedelse af skøde, servitutter, registreringsafgifter o. lign. afholdes af køber alene.	Samtlige omkostninger i forbindelse med handelens berigtigelse, herunder udstykningsomkostninger til landinspektør, advokatomkostninger ved udarbejdelse af refusionsopgørelse, udstedelse af skøde, servitutter, registreringsafgifter o. lign. afholdes af køber alene.	Ingen ændring
Byggemodningsomkostninger	Samtlige interne byggemodningsudgifter indenfor skel afholdes af køber, herunder udgifter til overkørsel.	Samtlige interne byggemodningsudgifter indenfor skel afholdes af køber, herunder udgifter til overkørsel.	Ingen ændring
Arealernes beskaffenhed	Erhvervsjorden overtages af køber som den er og forefindes, og som besat af køber med de på grunden værende hegn, træer, beplantninger, forsyningsledninger m.m. Sælger fraskriver sig ansvaret for den overdragne ejendoms jordbundsforhold, og køber kan således ikke gøre mangelsindsigelser af nogen art gældende overfor sælger i anledning af ejendommens jordbundsforhold, herunder bæreevne eller eventuelle fortidsminder. Køber opfordres således til at få foretaget geotekniske undersøgelser forud for eventuel overtagelse. Herudover fraskriver sælger sig ansvaret for eventuel forurening på ejendommen, hvorfor køber ikke kan gøre mangelsindsigelser af nogen art gældende i anledning af eventuel konstateret forurening, ej heller selvom miljømyndighederne gyldigt måtte foretage pålæg om at foretage oprensning. Ovennævnte bestemmelse om jordbundsforhold og forurening omfatter ethvert mangelskrav, som køber måtte kunne gøre gældende, herunder erstatning og/eller eventuelt forholdsmæssigt afslag, idet der ved fastsættelsen af prisen for det overdragne er taget hensyn hertil.	Erhvervsjorden overtages af køber som den er og forefindes, og som besat af køber med de på grunden værende hegn, træer, beplantninger, forsyningsledninger m.m. Sælger fraskriver sig ansvaret for den overdragne ejendoms jordbundsforhold, og køber kan således ikke gøre mangelsindsigelser af nogen art gældende overfor sælger i anledning af ejendommens jordbundsforhold, herunder bæreevne eller eventuelle fortidsminder. Køber opfordres således til at få foretaget geotekniske undersøgelser forud for eventuel overtagelse. Herudover fraskriver sælger sig ansvaret for eventuel forurening på ejendommen, hvorfor køber ikke kan gøre mangelsindsigelser af nogen art gældende i anledning af eventuel konstateret forurening, ej heller selvom miljømyndighederne gyldigt måtte foretage pålæg om at foretage oprensning. Ovennævnte bestemmelse om jordbundsforhold og forurening omfatter ethvert mangelskrav, som køber måtte kunne gøre gældende, herunder erstatning og/eller eventuelt forholdsmæssigt afslag, idet der ved fastsættelsen af prisen for det overdragne er taget hensyn hertil.	Ingen ændring

Emne	Nuværende salgsbetingelser	Forslag til ny formulering af salgsbetingelser	Plan, Teknik & Miljø's bemærkning
Købers undersøgelsesret	Køber kan i reservationsperioden for egen regning foretage undersøgelser, herunder jordbundsundersøgelser på det reserverede erhvervsjord.	Køber kan i reservationsperioden for egen regning foretage undersøgelser, herunder jordbundsundersøgelser på det reserverede erhvervsjord.	Ingen ændring
Planforhold	Køber erklærer sig bekendt med gældende lokalplan m.m. for det erhvervede erhvervsjord, herunder tinglyste servitutter m.m. som fremgår af ejendommens blad i tingbogen. Køber bærer risikoen for, at ejendommen kan anvendes til det af køberen påtænkte formål.	Køber erklærer sig bekendt med gældende lokalplan m.m. for det erhvervede erhvervsjord, herunder tinglyste servitutter m.m. som fremgår af ejendommens blad i tingbogen. Køber bærer risikoen for, at ejendommen kan anvendes til det af køberen påtænkte formål.	Ingen ændring
Byggepligt og tilbageskødning	Senest 3 år efter overtagelsesdagen skal der være bebygget min. 25 % af den retlige byggemulighed på arealet og der skal være meddelt ibrugtagningstilladelse. I modsat tilfælde er kommunen berettiget, men ikke forpligtet til at forlange arealet tilbageskødet til samme pris, med et fradrag på 5 % og uden godtgørelse eller erstatning af nogen art. Såfremt tilbageskødning måtte blive aktuel, skal arealet reetableres til samme stand, som køber overtog arealet i, med mindre andet er aftalt med kommunen. Retten til at kræve arealet retur er ikke tidsmæssig begrænset. Der vil i forbindelse med købsaftalen blive tinglyst deklaration om byggepligt. Udgifterne hertil afholdes af køber.	Senest 3 år efter overtagelsesdagen skal der være bebygget minimum 15 % af den retlige byggemulighed på arealet og der skal være meddelt ibrugtagningstilladelse. I modsat tilfælde er kommunen berettiget, men ikke forpligtet til at forlange arealet tilbageskødet til samme pris, med et fradrag på 5 % og uden godtgørelse eller erstatning af nogen art. I tilfælde af tilbageskødning skal arealet reetableres til samme stand, som køber overtog arealet i, med mindre andet aftales. Tilbageskødningsretten og -pligten er ikke tidsmæssig begrænset. Deklaration om byggepligt og tilbageskødning vil blive tinglyst på ejendommen. Udgifter hertil afholdes af køber. Kravet om byggepligt kan fraviges, hvis et areal ønskes købt til sammenlægning med en etableret virksomheds areal, og er begrundet i et konkret og aktuelt behov for udviklingsmulighed. Der gøres opmærksom på, at der for nogle arealer i konkrete udbud kan være fastsat en anden minimal bebyggelsesprocent af den retlige byggemulighed end de 15 %. I dette tilfælde vil vilkårene i det konkrete udbud gå forud for nærværende generelle salgsbetingelser.	Der har været problemstillinger i forhold til den nuværende bebyggelsesprocent samt når en etableret virksomhed ville købe et areal til sammenlægning for at kunne udvikle/udvide sig. På den baggrund har forvaltningen set på nogle eksempler og er kommet frem til, at en bebyggelsesprocent på 15 % vil favne langt de fleste virksomheder, der har henvendt sig. For at imødekomme at vi på nogle arealer ønsker en højere eller lavere bebyggelsesprocent, er der indarbejdet en mulighed for at regulere dette via individuelle vilkår i forbindelse med kommunens udbud af erhvervsjord. Der kan eksempelvis være tale om områder med facadearealer ud mod motorvejen, hvor der ønskes en højere bebyggelsesprocent på arealer direkte ud til motorvejen, mens baglandet i området beholder de generelle salgsbetingelser bebyggelsesprocent. Der kan også være tale om områder, hvor der ønskes en mindre bebyggelsesprocent. Et eksempel på det sidste kunne være et område, hvor der for området fastholdes en bebyggelsesprocent på 15 %, dog er der ingen bebyggelsesprocent ved understøttende serviceerhverv, som tankanlæg o. lign. der ikke kræver en bygning for at udøve erhvervet. Det kunne også være gældende for områder, hvor der ønskes solceller, der ikke kræver en bygning, ligesom solceller ikke er en bygning, men en konstruktion. Da de nuværende salgsbetingelser stort set umuliggør, at allerede etablerede virksomheder kan købe arealer til sammenlægning, med mulighed for udvikling/udvidelse for øje, er der endvidere indarbejdet en mulighed for at kunne fravige kravet om byggepligt. I forbindelse med dette afsnit gør forvaltningen opmærksom på, at den ikke umiddelbart har kunnet finde andre kommuner, der har reguleret byggepligt i

Emne	Nuværende salgsbetingelser	Forslag til ny formulering af salgsbetingelser	Plan, Teknik & Miljø's bemærkning
			deres salgsbetingelser med en bebyggelsesprocent – der er alene eksempler på at der er anført, at virksomheden skal være bebygget og nogle steder i drift, inden for en given periode.
Videresalg	<p>Det solgte erhvervsjord eller dele heraf, må ikke i ubebygget stand videresælges uden tilladelse fra Aabenraa Kommune. Et areal anses som ubebygget indtil det tidspunkt, hvor min. 25 % af de retlige byggemuligheder på jorden er realiseret og Aabenraa Kommune har udstedt BBR-meddelelse.</p> <p>Giver kommunen tilladelse til videresalg, skal erhvervsjorden videresælges på samme betingelser og pris, som sælger erhvervede jorden ved Aabenraa Kommune.</p> <p>Der vil i forbindelse med overdragelsen blive tinglyst deklaration om videresalgsforbud i ubebygget stand. Udgifterne hertil afholdes af køber.</p>	<p>Det solgte erhvervsjord eller dele heraf, må ikke i ubebygget stand videresælges uden tilladelse fra Aabenraa Kommune.</p> <p>Et areal anses som ubebygget indtil det tidspunkt, hvor minimum 15 % af de retlige byggemuligheder på arealet er realiseret og der er meddelt ibrugtagningstilladelse.</p> <p>Giver kommunen tilladelse til videresalg, skal erhvervsjorden videresælges på samme betingelser og pris, som sælger erhvervede jorden ved Aabenraa Kommune.</p> <p>Der vil i forbindelse med overdragelsen blive tinglyst deklaration om videresalgsforbud i ubebygget stand. Udgifterne hertil afholdes af køber.</p>	Konsekvensrettelse af afsnit om byggepligt og mindre tekstjustering.