

The background of the page is a dark blue color with a pattern of light blue, wavy, concentric lines that resemble topographic map contour lines. These lines are more densely packed in some areas and more spread out in others, creating a sense of depth and movement.

Generelle vilkår

Erhvervsjord



Vigtige informationer til Køber og Sælger

Generelle vilkår for Horsens Kommunes købsaftale er et tillæg til købsaftalen, og udgør således en del af aftalegrundlaget for ejendomshandlen.

Tillægget indeholder de generelle vilkår for en ejendomshandel. De generelle vilkår kan være fraveget eller ændret i købsaftalens afsnit 10, om "Individuelle vilkår og/eller betingelser aftalt mellem køber og sælger", i hvilket tilfælde fravigelsen/ændringen vil være gældende.



Indhold

Indhold

1. Parternes accept og underskrift.....	3
2. Overtagelse, aflevering og risikoovergang	3
3. Arealet	3
4. Servitutter	4
5. Forsyning.....	4
6. Tekniske Forhold	4
7. Jordbunds-, miljø- og forureningsforhold samt arkæologi	4
7.1 Jordbundsforhold:	4
7.2 Miljø- og forureningsforhold:.....	5
7.3 Arkæologi:.....	5
8. Byggeri og anvendelse.....	5
9. Udgifter	6
9.1 Udgifter som afholdes af sælger.....	6
9.2 Udgifter som afholdes af køber uden for købesummen.....	6
10. Køberet/reservation.....	6
11. Skiltning, beplantning m.v.....	7
12. Særlige servitutbestemmelser.....	7
12.1. Udstykning	7
12.2. Videre salg og byggepligt	7
12.3. Tilbagekøbsret og ophævelse.....	7

1. Parternes accept og underskrift

Købers underskrift af nærværende betingede købsaftale er at betragte som et tilbud på køb af Arealet på de i nærværende købsaftale anførte vilkår.

Købers tilbud er gældende indtil 2 måneder efter Købers underskrift, hvorefter tilbuddet bortfalder, medmindre Sælger inden fristens udløb har accepteret Købers tilbud ved underskrift af nærværende købsaftale, eller Køber inden vedtagelsesfristens udløb skriftligt over for Sælger har erklæret at ville vedstå sig sit tilbud i en længere periode.

2. Overtagelse, aflevering og risikoovergang

Inden køber kan disponere over ejendomme skal.

- Køber have betalt/deponeret købesummen eller stillet en af Sælger godkendt garanti for købesummens betaling.
- Købers andel af tinglysningsafgiften være betalt.
- Køber have underskrevet købsaftalen.
- alle øvrige betingelser for handlens gennemførelse være afklaret.

3. Arealet

Køber har haft lejlighed til at besigtige Arealet. Køber er bekendt med og respekterer, at Køber overtager Arealet i den på overtagelsesdagen foreliggende stand, som den er og forefindes, med de på Arealet værende eventuelle ledninger, installationer, hegn, træer, beplantning, fortov, cykelsti, asfalt og belægning m.v.

Det bemærkes, at:

- Arealet udløser ikke vejbidrag.
- Arealet overtages fri for lejemål og eller forpagtningskontrakter.
- Arealet ikke må udstykkes eller videresælges i ubebygget stand uden samtykke fra Sælger.
- Arealet sælger bekendt ikke er omfattet af tidsbegrænsede dispensationer (herunder eventuelle dispensationer fra lokalplan eller lignende).
- At der Sælger bekendt ikke består uopfyldte krav fra det offentlige eller private, der vedrører Arealet.
- At der Sælger bekendt ikke påhviler Arealet utinglyste rettigheder eller forpligtelser ud over de i nærværende købsaftale anførte.

Køber kan ikke gøre misligholdelsesbeføjelser gældende i anledning af faktiske mangler ved Arealet, hverken ved at hæve købet, kræve afhjælpning, udbedring samt erstatning eller forholdsmæssigt afslag i købesummen. Ved fastsættelse af købesummen er der taget hensyn til nærværende ansvarsfraskrivelse.

Arealet sælges uden nogen form for intern byggemodning. Arealet bliver efter aftale med Køber og forinden overtagelsesdagen afsat i marken med skelpæle, og Køber har haft lejlighed til at besigtige arealet. Sælger har ansvaret for skelpælene indtil overtagelsesdagen. Efter overtagelsesdagen er Køber selv ansvarlig for skelpælene.

På nogle dele af Arealet kan der være træbevoksning og anden beplantninger, som medfølger. Køber må for egen regning selv rydde arealet for træer og plantninger, som Køber ikke ønsker bibeholdt.

4. Servitutter

Arealet overdrages i øvrigt med de samme rettigheder, byrder, servitutter og forpligtelser, hvormed den har tilhørt Sælger og tidligere ejere, herunder eventuelle rettigheder og forpligtelser over for forsyningselskaber.

Køber respekterer eventuelle utinglyste lednings- og forsyningsanlæg, fx naturgasledninger og -station, høj- og lavspændings-ledninger, transformerstation og master, hovedkloakledninger, hovedvand-ledninger, drænledninger, brønde, riste m.v. For nærmere oplysninger herom, opfordres Køber til at orientere sig om Arealet på www.LER.dk.

5. Forsyning

Køber er bekendt med og respekterer, at køber selv skal søge oplysning om takster og leveringsbestemmelser hos forsyningselskaberne vedrørende udgifter til tilslutning. Sælger opfordrer til en tidlig dialog med forsyningselskaber/leverandører for at sikre en optimal byggeproces.

6. Tekniske Forhold

Kloakeringsforhold/separering af regn- og spildevand:

- Køber overtager Arealets kloakeringsforhold, som de er og forefindes uden ansvar for Sælger.
- Køber bærer risikoen og alle omkostninger vedr. tilslutning m.v. til kloak, vand, el og varme.

Ledningsforhold og forsyningsanlæg: Omfangsdræn og eventuelle drænledninger og -brønde på arealet, der afskæres i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder, skal håndteres af Køber for Købers regning efter nærmere aftale med Horsens Kommune, Teknik og Miljø, spildevand@horsens.dk.

7. Jordbunds-, miljø- og forureningsforhold samt arkæologi

Køber er bekendt med og respekterer følgende bestemmelser vedrørende arealet og arealets jordbunds-, miljø- og forureningsforhold samt arkæologi. Sælger har fastsat prisen under hensyntagen til jordens beskaffenhed.

7.1 Jordbundsforhold:

Sælger har opfordret køber til at foretage en nærmere undersøgelse vedr. jordbundsprøver eller lignende af Arealets bæreevne til Købers konkrete byggeprojekt.

Eventuelle ekstraudgifter pga. dårlig jordbundsforhold på Arealet er Sælger uvedkommende. Sælger har ladet udføre boreprøver i erhvervsområdet, og der er udarbejdet geotekniske rapporter af eksternt firma. Rapporterne kan rekvireres hos Sælger. Rapporterne er kun vejledende og ingen garanti for, at hele arealet har samme jordbundsforhold. Det er anbefalet, at Køber udfører supplerende jordbundsundersøgelse til Købers konkrete byggeprojekt.

Såfremt Købers byggeri på arealet på grund af jordbundens beskaffenhed og bæreevne ikke kan ske uden særlige foranstaltninger og uforholdsmæssige omkostninger, kan køber inden 3 måneder efter arealets overtagelse og før et byggeri igangsættes kræve handelen hævet mod at holde Sælger skadesløs. Arealet skal tilbageleveres som overtaget, og Køber har ikke krav på erstatning eller at få dækket allerede afholdte udgifter.

7.2 Miljø- og forureningsforhold:

Sælger påtager sig ikke ansvar for tilstedeværelsen af eventuelle forurenende organiske eller uorganiske materialer i jordbunden. En evt. udgift til oprensning af forurening er således Sælger uvedkommende.

Sælger oplyser, at der Sælger bekendt ikke forefindes kemikalieaffaldsdepoter på arealet. Køber henvises i øvrigt til Geodatastyrelsens hjemmeside: **mingrund.dk**.

Hvor der i erhvervsområdet tidligere har været opført bygninger, og disse er fjernet af Horsens Kommune, er de tilhørende fundamenter fjernet i det omfang og den udstrækning, som fundamenterne har været kendte. Ved opgravning og bortfjernelse af eventuelle olietanke i jord er gruben opfyldt med "fyldsand".

7.3 Arkæologi:

Der er foretaget arkæologiske forundersøgelser i området.

Arealet er ikke frigrauet. Køber er forpligtet til – for regning og risiko – at sørge for frigravning i nødvendigt omfang i samarbejde med Horsens Museum.

Hvis der ved kommende anlægsarbejder findes fortidsminder, skal den del af arbejdet, der vedrører fundet, indstilles og Horsens Museum tilkaldes.

Såfremt Arealet er frigivet af museet, og Køber efterfølgende finder yderligere fortidsminder, vil eventuelle udgifter til en nødvendig undersøgelse i de frigivne områder påhvile Slots- og Kulturstyrelsen, jf. museumslovens § 27, stk. 5,2. Eventuelle udgifter til yderligere undersøgelser og udgravninger er således Sælger uvedkommende. Købers eventuelle forøgede udgifter i forbindelse med forsinkelse af byggeriet eller driftstab, erstattes ikke af Sælger.

8. Byggeri og anvendelse

Køber er i øvrigt gjort bekendt med og respekterer, gældende lokalplan på arealet. I lokalplanen stilles blandt andet krav til bebyggelsens ydre udformning og placering på parcellen, beplantning, hegning, skiltning, støjforhold, naturbeskyttelse, terrænregulering og ejendommens anvendelse m.v.

Byggeprojektet skal være i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser. Der skal søges byggetilladelse og i den forbindelse kan Horsens Kommune, som bygningsmyndighed stille yderligere

krav til byggeriet. Køber er opfordret til at gå i dialog med bygningsmyndigheden om Købers konkrete byggeprojekt.

9. Udgifter

9.1 Udgifter som afholdes af Sælger:

- Udgifter til udmatrikulering af arealet.
- Berigtigelse af handlen.
- 50 % af tinglysningsudgifterne.

9.2 Udgifter som afholdes af Køber ud over købesummen:

- Al intern byggemodning, herunder interne vejanlæg og forsyningsanlæg.
- Udgifter til eventuelle nødvendige myndighedstilladelser.
- Befæstelse af rabatter i forbindelse med anlæg af indkørsler.
- Kloakering på eget areal.
- Anlæggelse og vedligeholdelse af beplantningsbælter, hegn m.v.
- Forsyningsanlæg og -ledninger af enhver art på eget areal. Ledningsføring fra kabelskab til arealets skel, når kabelskab ikke er placeret i arealets skel.
- Samtlige udgifter til tilslutning vedr. el, vand, varme, antenne, internet m.v. betales direkte til de respektive forsyningsselskaber. Køber er opfordret til at gå i dialog med forsyningsselskaberne.
- Håndtering af afskårne omfangsdræn og eventuelle drænledninger og -brønde på arealet.
- Samtlige udgifter til grundforbedringer til brug for Købers byggeprojekt.
- Rydning af eventuelle træer og anden beplantning, som måtte være på arealet på overtagelsestidspunktet.
- Skelpæle der beskadiges efter overtagelsesdagen sørge for at få reetableret af en landinspektør.
- 50 % af tinglysningsudgifterne
- Egne rådgivere.

10. Køberet/reservation

Det er muligt at indgå en aftale om køberet til et udbudt areal.

En aftale om køberet vil ske på følgende vilkår:

- Prisen for køberetten er 2% af den udbudte pris pr. m².
- Køberetten er gældende i 1 år fra underskriftsdagen på køberetsaftalen, og kan ikke overdrages til

andre. Ved nye tilbud på køberetsarealet gælder en frist på 10 hverdage til at meddele om køberetten ønskes udnyttet. Hverdage er ikke lørdage, søndage, helligdage samt grundlovsdag. Såfremt køberetten udnyttes, kan betalingen for køberetten ikke modregnes i købesummen.

11. Skiltning, beplantning m.v.

Køber er bekendt med og respekterer, at Sælger, kan have opsat salgs- og markedsføringskilte i skel ud for erhvervsarealerne, og at disse skilte først fjernes, når hele erhvervsudstykningsen er solgt.

12. Særlige servitutbestemmelser

Køber er indforstået med og respekterer, at der på arealet kan tinglyses øvrige servitutter med prioritet forud for pantegæld, og således at påtaleretten tilkommer Sælger:

12.1. Udstykning

Arealet må ikke uden Sælgers samtykke reduceres ved udstykning af nogen art.

12.2 Videresalg og byggepligt:

Videresalg kan ikke sted uden Sælgers samtykke, før arealet er bebygget efter en af Sælger godkendt bebyggelsesplan.

Køber forpligter sig til at påbegynde opførelsen af bebyggelse på arealet inden 2 år fra overtagelsesdagen og til at færdiggøre bebyggelsen inden 3 år fra overtagelsesdagen. Hvis køber ikke overholder dette, kan Sælger kræve grunden tilbageleveret til samme pris, reetableret, uden pantehæftelser og uden udgifter for Sælger i øvrigt.

12.3. Tilbagekøbsret og ophævelse

I misligholdelsestilfælde er Sælger berettiget, men ikke forpligtet, til at kræve arealet tilbageskødet til Sælger til den af køber betalte pris uden tillæg af renter og uden godtgørelse eller erstatning af nogen art til den tilbageskødende køber.

Såfremt Sælger beslutter, at en handel skal ophæves, og arealet tilbageføres til Sælger, vil en ophævelse uanset årsag ske på følgende vilkår:

- Tilbageskødning af arealet, der skal overdrages til Sælger uden pantehæftelser af nogen art, skal ske uden udgift for Sælger.
- Udgifter til tinglysnings- og registreringsafgifter til det oprindelige skøde, tilbageskødningsskødet, servituten samt udgifter til arealets reetablering til samme stand, som på tidspunktet for Sælgers afhændelse af arealet til Køber, landinspektørudgifter samt udgifter til evt. medvirkende ejendomsmægler m.m. skal afholdes af den tilbageskødende Køber.