

**KØBSTILBUD/KØBSAFTALE**

*Købstilbud: Så længe tilbuddet kun er underskrevet af køber, er det at betragte som et købstilbud.
Købsaftale: Når aftalen er underskrevet af begge parter, er der tale om en købsaftale.*

Tilbud skal afgives skriftligt, angive et fast beløb og være uden forbehold. Tilbuddet skal fremsendes med en udskrift af dette dokument som købstilbud i sin helhed. **Dokumentet skal være underskrevet på side 1 og 10.**

Undertegnede	_____	_____
	Underskrift	Underskrift
Navn(e)	_____	_____
Adresse	_____	_____
	_____	_____
Cvr.nr.	_____	_____
Tlf.nr.	_____	_____
E-mail	_____	_____

der er bekendt med udbudsmaterialet samt de vilkår, der stilles i dette materiale, tilbyder herved Ikast-Brande Kommune at købe erhvervsgrund:

Beliggende	_____
Matr.nr.	_____
Grundstørrelse	_____

Kontakt eventuelt grundsalg forud for afgivelse af tilbud for udarbejdelse af et kortbilag.

Kvadratmeterprisen for jorden i udstykningen fremgår af prislisen for området/udstykningsen.

Købesum:

_____ m ² a'	_____ kr. pr. m ² - i alt	_____ kr. plus moms
_____ m ² a'	_____ kr. pr. m ² - i alt	_____ kr. plus moms
_____ m ² a'	_____ kr. pr. m ² - i alt	_____ kr. plus moms

Købesummen (tilbuddet) beløber sig til i alt _____ kr. plus moms

Skriver i kroner _____

Overtagelsesdagen ønskes at være (dato) _____

Der ydes 20 % nedslag i prisen for den del af erhvervsgrunden, der overstiger 2,0 ha., og 40 % nedslag for den del af erhvervsgrunden, der overstiger 4,0 ha.



Salget af grunden sker efter bestemmelserne i Indenrigsministeriets bekendtgørelse af 24. juni 2011 om offentligt udbud af kommunens faste ejendomme, der fastsætter at:

- Kommunen ikke er forpligtet til at sælge
- Købstilbud skal være skriftlige
- Indkomne købstilbud er fortrolige, indtil salg har fundet sted
- Byrådet kan forkaste alle indkomne tilbud.

Vilkår for overdragelsen er beskrevet på efterfølgende sider.

INDHOLD

1.	BETINGELSER FOR SALG I/UDEN FOR BUDRUNDE	3
1.1.	SALG I BUDRUNDE.....	3
1.2.	SALG UDEN FOR BUDRUNDE	3
2.	BYGGEMODNING / GRUNDENS IBRUGTAGNING	4
3.	GRUNDEN	4
4.	OVERTAGELSESDAG	4
5.	REFUSION	4
6.	KØBESUMMENS BETALING.....	4
7.	JORDBUNDSFORHOLD.....	5
7.1.	FORURENING	5
7.2.	GEOTEKNISKE JORDBUNDSUNDERSØGELSER	5
8.	SKELPÆLE	6
9.	ARKÆOLOGISKE UNDERSØGELSER.....	6
10.	VEJE, STIER M.V.....	7
11.	FORSYNING OG TILSLUTNINGSBIDRAG	7
11.1.	KLOAK- OG RENSNINGSANLÆG.....	7
11.2.	VANDFORSYNING	7
11.3.	VARMEFORSYNING.....	7
11.4.	EL.....	8
12.	TINGLYSNING AF SKØDE M.V.....	8
13.	BEBYGGELSESPLIKT OG TILBAGEKØBSRET	8
14.	BILAG	9
15.	UNDERSKRIFT	10



1. BETINGELSER FOR SALG I/UDEN FOR BUDRUNDE

1.1. SALG I BUDRUNDE

De enkelte grunde udbydes til salg for højeste bud over mindsteprisen, der er angivet i prislisten for området.

De tilbud, Ikast-Brande Kommune modtager fra tidspunktet for første annoncering, der er den 21. december 2020 og indtil torsdag den 7. januar 2021, kl. 11.00 indgår i en lukket budrunde.

Vi gør opmærksom på, at bud afgivet pr. e-mail ikke opfylder de retlige krav for et lukket tilbud, fordi de kan have været alment tilgængelige på Rådhuset.

Bemærk, at grunde, der købes i budrunde, skal have overtagelsesdato den 1. marts 2021. Det er ikke muligt at udskyde overtagelsesdagen.

Købstilbud indsendes i lukket kuvert til

Ikast-Brande Kommune, Grundsalg, Rådhusstrædet 6, 7430 Ikast

mrk. "Erhvervsgrund".

Byrådet har fastsat følgende procedure for salget:

- Tilbud under mindsteprisen vil ikke komme i betragtning.
- Hvis der kun er én tilbudsgiver, og hans tilbud svarer til den udbudte pris eller er højere, sælger vi grunden til den pågældende tilbudsgiver.
- Hvis vi modtager ens tilbud på samme grund fra flere tilbudsgivere, indbyder vi de pågældende tilbudsgivere til at sende nyt tilbud på grunden, og vi oplyser antallet af tilbudsgivere.
- Den tilbudsgiver, som ikke får den grund, han har budt på, fordi en anden har budt højere, har fortrinsret til at byde på de resterende ledige grunde.
- De lukkede budrunder fortsætter på denne måde, indtil alle tilbudsgivere fra første budrunde har fået behandlet de supplerende tilbud.
- Købstilbud på erhvervsgrunde, som modtages senere end torsdag den 7. januar 2021, kl. 11.00, behandles først, når der er taget stilling til alle de tilbud, der er indkommet inden for tilbudsfristen, herunder afgørelse af en ny budrunde.

Salget starter torsdag den 7. januar 2021, kl. 11.00 på grundlag af indkomne tilbud. Er der ikke indkommet tilbud ved tilbudsfristens udløb, vil det være muligt, at byde – mindst den anførte mindstepris – indtil salg har fundet sted.

Først når meddelelse om Ikast-Brande Kommunes godkendelse af købstilbud er kommet frem til tilbudsgiver, udgør dette dokument købsaftalen vedrørende grunden.

Når der er taget stilling til alle tilbud fra den lukkede budrunde, tages der stilling til de tilbud, der er kommet senere.

1.2. SALG UDEN FOR BUDRUNDE

De enkelte grunde sælges til den mindstepris pr. kvadratmeter, der er angivet i prislisten.

Overtagelsesdagen fastsættes efter aftale mellem køber og sælger. Overtagelsen fastsættes så vidt muligt til den 1. i måneden efter at sælger har godkendt tilbuddet om køb af en erhvervsgrund.



Køb sker ved, at købstilbud indsendes til Ikast-Brande Kommune, Grundsalg.

Når meddelelse om Ikast-Brande Kommunes godkendelse af købstilbud er kommet frem til tilbudsgiver, udgør dette dokument købsaftalen vedrørende grunden.

2. BYGGEMODNING / GRUNDENS IBRUGTAGNING

Køber skal tåle de ulemper og gener, der er forbundet med byggemodning af området. Byggemodning af de enkelte grunde forventes tilendebragt i løbet af 1 - 3 måneder efter overtagelsen.

Byggeri på grundene kan tidligst påbegyndes, når der er ført stik til grunden.

Køber er indforstået med at tåle alle med den fremtidige byggemodnings færdiggørelse forbundne ulemper.

Det er ikke tilladt at disponere over nabogrunde, grønne arealer og vejarealer med oplag af muld/overskudsjord, byggematerialer, skurvogne, kørsel og lignende.

3. GRUNDEN

Grunden overdrages, således som den er og forefindes og som beset og antaget af køber. Jordbundsforholdene er nærmere beskrevet under pkt. 7.

Grunden overdrages med eventuelle værende hegn og beplantninger og med de rettigheder, byrder og forpligtelser, hvormed den har tilhørt sælger og tidligere ejere uden ansvar fra sælgers side af nogen art, bortset fra vanhjemmel efter loven.

- Lokalplan nr. _____ *Udfyldes af grundsalg*
- Servitut om byggepligt og tilbagekøbsret for Ikast-Brande Kommune. Se punkt 13.
- Servitutter, som er eller i forbindelse med udstykningen vil blive tinglyst på grunden, jf. tingbogsattest af . _____ *Udfyldes af grundsalg*

4. OVERTAGELSESDAG

Overtagelsesdagen fremgår af side 1, og grunden henligger fra denne dato for købers regning og risiko i enhver henseende.

Køber er indforstået med, at byggeriet tidligst kan påbegyndes, når grunden er betalt, og der er givet en byggetilladelse.

5. REFUSION

Der udfærdiges ikke refusionsopgørelse. Køber modtager opkrævning på ejendomsskat direkte fra Ikast-Brande Kommune.

6. KØBESUMMENS BETALING

Købesummen betales kontant på overtagelsesdagen. I områder, hvor sælger har forudbetalt vejbidrag til naturgas, betales dette sammen med købesummen til sælger senest på overtagelsesdagen. Dette vedrører grunde på Lene Haus Vej, La Cours Vej, samt Europavej i Ikast.



UDFYLDES AF GRUNDSALG			
Grundkøb		kr.	kr.
Kloakbidrag		kr.	kr.
Naturgas-vejbidrag		kr.	kr.
I alt ekskl. moms			kr.
I alt inkl. moms			kr.
Skriver			kr.
Betalingsdato			

Når Ikast-Brande Kommune har registreret indbetaling, vil det endelige skøde blive tinglyst.

7. JORDBUNDSFORHOLD

Grunden overtages, som den er og forefindes.

Såfremt køber afbryder eksisterende dræn på grunden, skal drænet omlægges forsvarligt. Større omlægninger af dræn vil kræve tilladelse efter vandløbsloven. I sådanne tilfælde skal der rettes henvendelse til Ikast-Brande Kommune, Natur og Vandløb.

7.1. FORURENING

Sælger er ikke bekendt med, om der på grunden skulle findes kemikalier eller andre forurenende stoffer, der kan medføre krav fra miljømyndigheder om foretagelse af afhjælpende foranstaltninger. Grunden er ikke kortlagt efter lov om forurenede jord.

Overdragelsen sker uden ansvar for sælger, og køber kan således ikke rejse erstatningskrav eller kræve forholdsmæssigt afslag i købesummen, såfremt det viser sig, at grunden er forurenede.

Køber har dog ret til at træde tilbage fra handelen senest 3 måneder efter overtagelsesdagen, såfremt det viser sig, at det er et myndighedskrav, at der skal ske hel eller delvis oprensning til den efter lokalplanen lovlige anvendelse af arealet. Ingen af parterne kan i den anledning rejse krav mod den anden part.

7.2. GEOTEKNISKE JORDBUNDSUNDERSØGELSER

Sælger har i enkelte områder ladet foretage jordbundsundersøgelser, som vil blive udleveret til køber.

Hvis det viser sig, at der er problematiske jordbundsforhold, hvor bygningen skal placeres, yder sælger under visse forudsætninger kompensation for nødvendige ekstra funderingsomkostninger. Ved ekstrarfundering forstås fundament til et normalt erhvervsbyggeri ud over et normalt fundament på ca. 0,9 m. under terræn eller ekstrarfundering under normalt kælderfundament, der skyldes jordbundsforholdene.

Vilkårene for udbetaling af kompensation for ekstra fundering er, at

- udgifter til ekstra fundering overstiger 10 % af købesummen eksklusiv tilslutningsafgifter



- køberen for egen regning får foretaget jordbundsundersøgelser af anerkendt firma med ekspertise i Geotekniske undersøgelser efter aftale med sælger
- undersøgelserne gennemføres, inden fundamentene støbes
- den geotekniske rapport afleveres til sælger sammen med overslagspriser over udgifter til ekstrarundering. Sælger forbeholder sig ret til at få foretaget yderligere undersøgelser, beregninger m.v. på købers regning
- byggeriet ikke igangsættes, før sælger har gennemgået materialet, og det fremsendte kompensationsstilbud er godkendt af køber.

Egenbetaling ved ekstra fundering:

- køber afholder selv et beløb, svarende til 10 % af købesummen til ekstra funderingsomkostninger
- sælgers kompensationsstilbud kan ikke overstige grundens salgspris eksklusiv tilslutningsafgifter
- i opgørelsen af ekstra funderingsomkostninger indgår købers udgifter til jordbundsundersøgelser
- kompensationsbeløbet for ekstra funderingsomkostninger vil blive udbetalt, når soklen er støbt og klar til fortsat byggeri
- der ydes kun kompensation for ekstra funderingsomkostninger for det byggeri, som opføres umiddelbart efter overtagelsen af grunden og ikke for senere om- og tilbygninger
- kan køber ikke acceptere det tilbudte beløb, forpligter sælger sig til at tilbyde at tilbageskøde grunden på vilkår, som er nævnt i servitut om bebyggelsespligt og tilbagekøbsret for sælger. Sælger refunderer købers udgifter til jordbundsundersøgelser, der overstiger 10 % af købesummen ekskl. tilslutningsafgifter
- det fremhæves udtrykkeligt over for køber, at køber ikke på et senere tidspunkt eller ved om og/eller udvidelse af byggeriet kan gøre nogen mangelfindelser gældende over for sælger, det være sig erstatning, forholdsmæssig afslag eller ophævelse.

8. SKELPÆLE

Køber skal inden 1 måned efter overtagelsesdagen at regne fremsætte evt. krav om reetablering af skelpæle overfor sælger.

Ødelægges eller fjernes skelpælene, efter at sælger har afsat grunden, skal skellene reetableres for købers egen regning.

9. ARKÆOLOGISKE UNDERSØGELSER

Sælger har nogle steder i forbindelse med planlægningen af erhvervsområderne ladet Museum Midtjylland foretage undersøgelser i henhold til Museumsloven.

Er arealet forundersøgt: Ja _____ Nej _____ *Udfyldes af grundsalg*

Der er registreret en række oldtidsfund i enkelte områder, derfor skal køber påregne, at Museum Midtjylland kan ønske at foretage yderligere undersøgelser i forbindelse med et kommende byggeri. Køber skal derfor orientere Museum Midtjylland, Museumsgade 32, 7400 Herning om ethvert bygge- og anlægsarbejde.

Der gøres opmærksom på, at køber, jf. lovbekendtgørelse nr. 358 af 8. april 2014 om museer §§ 25-27 m.fl., har pligt til straks at anmelde fundne fortidsminder til kulturministeren og hjemmel for samme til at standse allerede påbegyndt byggeri, ligesom bygherren eller den, for hvis regning et jordarbejde udføres, skal standse jordarbejdet i det omfang, dette berører et fortidsminde.



I det omfang påbegyndt byggeri standses, fordi museet ønsker at foretage yderligere undersøgelser, kan køber ikke over for sælger gøre mangelsindsigelser gældende, hverken erstatning, forholdsmæssigt afslag, eller ophævelse, som følge af, at byggeriet standses. Arealet overdrages altså uden ansvar for sælger også vedrørende dette forhold.

Sælger kan alene henvise køber til at søge erstatning i medfør af forannævnte lovbekendtgørelse om museer § 27. Opmærksomheden henledes specielt på lovens § 27, stk. 4-7.

10. VEJE, STIER M.V.

Købesummen indeholder bidrag til vej- og stianlæg, herunder belysning i henhold til vejprojekt.

Eventuel højdeforskel mellem grunden og tilgrænsende veje og stier skal udlignes på grunden som anført i lokalplanen.

Oplysning om projekterede højder på veje og stier kan fås ved henvendelse til Ikast-Brande Kommune, Vej og Natur.

Køber bærer det økonomiske ansvar for eventuel beskadigelse af vej- og stianlæg, der opstår i forbindelse med byggeri på grunden og har pligt til straks at anmelde eventuel beskadigelse til sælger.

Der skal søges om tilladelse til etablering af indkørsel/asfaltrampe ved Ikast-Brande Kommune, Vej og Natur via selvbetjeningsløsning på Ikast-Brande Kommunes hjemmeside. Der kan som udgangspunkt ikke forventes mere end 8 meter vejadgang/indkørsel.

11. FORSYNING OG TILSLUTNINGSBIDRAG

I mindsteprisen er ikke indeholdt udgifter til forsyning og tilslutningsbidrag.

11.1. KLOAK- OG RENSNINGSANLÆG

Tilslutningsbidrag til kloak- og rensningsanlæg opkræves af Ikast-Brande Spildevand A/S i henhold til "Betalingsvedtægt for spildevandsanlæg - Ikast-Brande Spildevand A/S", <https://www.ikast-brandespildevand.dk/kunder/priser>

Tilslutningsbidraget opkræves af Ikast-Brande Spildevand A/S, når tilslutning er mulig, eller når grunden sammenlægges med en grund, hvor tilslutningsbidraget er betalt.

På grunde, hvor Ikast-Brande Kommune er i forskud, altså har betalt kloaktilslutningsbidraget, betales tilslutningsbidraget samtidig med betaling af købesummen for grunden til Ikast-Brande Kommune. Bidragets størrelse opgøres efter Ikast-Brande Spildevand A/S til enhver tid gældende takster. Opgørelsen over tilslutningsbidraget størrelse vil fremgå af nærværende aftale inden underskrift.

11.2. VANDFORSYNING

Bebyggelsen skal tilsluttes den for området fælles vandforsyning.

Anlægsbidraget forfalder til betaling, når installationen tilmeldes, og skal af køber være indbetalt til vandværket, før stophanen åbnes.



11.3. VARMEFORSYNING

Rumopvarmningsform fremgår af varmforsyningsplanen for de enkelte udstykningsområder.

I områder med naturgas retter køberen henvendelse til Naturgasselskabet, når gasstikkets placering kendes. Stik- og ledningsbidrag betales direkte af køber til Naturgasselskabet.

I områder med fjernvarmepligt, opkræver forsyningsvirksomheden stiklednings- og arealbidraget samt i nogle tilfælde basisbidraget direkte hos køberen.

I nogle områder er der mulighed for at anvende procesvarme, eventuelt som supplement til anden varmforsyning.

11.4. EL

Bebyggelsen skal tilsluttes elforsyning under de lokale værker. Forsyningsvirksomheden opkræver tilslutningsbidraget direkte hos køberen.

Køber skal tåle, at der bliver placeret el-, fibernet og teleskabe i skel mellem grundene (ud mod vejarealet) efter el-, fibernet og teleselskabernes ønsker.

12. TINGLYSNING AF SKØDE M.V.

Udstedelse af og tinglysning af skøde varetages af sælger.

Købesummen indeholder omkostninger i forbindelse med udstykning, udfærdigelse og tinglysning af skøde.

Køber skal være opmærksom på, at først når den matrikulære sag er færdigekspederet, vil der kunne tinglyses skøde og pant i ejendommen.

Køber betaler selv eventuelle egne advokatomkostninger.

13. BEBYGGELSESPLIGT OG TILBAGEKØBSRET

Servitut om bebyggelsespligt og tilbagekøbsret for sælger vil blive tinglyst:

- a. Køber skal påbegynde opførelse af erhvervsbyggeri inden 5 år efter overtagelsesdagen. Byggeriet skal gennemføres i normal byggerytme og senest et år efter byggetilladelse, skal byggeriet være afsluttet.

For at opfylde byggepligten skal der opføres følgende erhvervsbyggeri på grunden:
Af de første 20.000 m² skal der opføres 25 % af det ved fuld udbygning tilladte.

Af de næste 20.001-40.000 m², skal der opføres 10 % af det ved fuld udbygning tilladte.
Af det resterende areal, skal der opføres 5 % af det ved fuld udbygning tilladte.

- b. Køber må ikke videresælge ejendommen, før der er opført det antal m² erhvervsbyggeri på grunden, som anført under punkt A. Måtte den til enhver tid værende ejer ønske at afhænde ejendommen eller en del af ejendommen i ubebygget stand, hvorved forstås, at der ikke foreligger færdigmelding for den eventuelt på grunden værende bygning, skal ejeren være pligtig til skriftligt at tilbyde sælger/Ikast-Brande Kommune det omhandlede areal for en



købesum, der svarer til det beløb, arealet er købt til af sælger.

Såfremt sælger ikke senest 3 måneder efter tilbuddets modtagelse har accepteret dette, er sælger rettigheder bortfaldet.

Alle udgifter ved tilbageskødningsen afholdes af tilbageskøderen.

- c.** Hvis byggeriet på parcellen ikke er påbegyndt senest 5 år efter overtagelsesdagen og afsluttet jævnfør litra a, har ejeren pligt til skriftligt at tilbyde parcellen til sælger/Ikast-Brande Kommune til samme pris og på samme vilkår som fastsat under litra b.
- d.** Hvis der udstykses et areal fra ejendommen, skal nærværende servitut ligeledes være gældende for de enkelte udstykkede parceller.

Beregningseksempel:

Hvis der eksempelvis købes 52.000 m² jord med en bebyggelsesprocent på 50, skal der indenfor 5 år bebygge følgende antal kvadratmeter:

Grundarealet	Beregning af max tilladte antal m ² bygning ud fra den gældende bebyggelsesprocenten i lokalplanen	Differencering af hvor meget der skal opføres	Antal m ² bygning for at overholde servituten
0 - 20.000 m ²	50 % af 20.000 m ² = 10.000 m ²	25% af 10.000 m ²	2.500 m ²
20.001 - 40.000 m ²	50 % af 19.999 m ² = 9.999 m ²	10% af 9.999 m ²	1.000 m ²
40.001 - 52.000 m ²	50 % af 11.999 m ² = 6.000 m ²	5% af 6.000 m ²	300 m ²
Antal m ² der skal bebygges i alt			3.800 m ²

Det betyder, at der skal bygges minimum 3.800 m² bygning inden for 5 år efter overtagelsesdagen på en grund på 52.000 m² med en bebyggelsesprocent på 50, jf. lokalplanen.

14. BILAG

Bilag 1: Kort samt oplysninger fra prisliste

Øvrige bilag:

- Lokalplan nr. _____ *Udfyldes af grundsalg*
- Geoteknisk rapport Ja _____ Nej _____
- Tingbogsattest af den _____

Via nedenstående link kan du finde information om, hvordan Ikast-Brande Kommune behandler dine oplysninger i forbindelse med køb af grund:

<https://www.ikast-brande.dk/oplysningsbrev/afdelingen-for-erhverv-bosaetning-og-fritid/grundsalg>



15. UNDERSKRIFT

Ikast-Brande Kommune, Rådhusstrædet 6, 7430 Ikast, cvr.nr. 29 18 96 17, sælger hermed til tilbudsgiver/køber.

Dato: _____

Underskrift tilbudsgiver

Underskrift tilbudsgiver

Ikast den: _____

Accept fra sælger

Ib Lauritsen
borgmester

Flemming Storgaard
kommunaldirektør

Når meddelelse om sælgers godkendelse af ovenstående købstilbud er kommet frem til tilbudsgiver, udgør dette dokument købsaftalen vedrørende grunden.

Vilkårene for salget er godkendt af Ikast-Brande Kommunes Byråd på mødet den 9. november 2020.



BILAG 1 – KORT SAMT OPLYSNINGER FRA PRISLISTE

Udfyldes af grundsalg