



Hjørring Kommune

## **SALGSVILKÅR**

### **for Hjørring Kommunes salg af boliggrunde ved Fælledvej i Hundelevej**

#### **Indhold**

1. Udbud
2. Overtagelse
3. Betalingsbetingelser
4. Afmærkning af skel
5. Byggetilladelse
6. Kulturarv
7. Skader i forbindelse med byggeri
8. Fortrydelsesret
9. Bygge- og tilbagesalgsplicht
10. Jordbundsforhold

#### **1. Udbud**

Udbuddet af grundene ved Fælledvej i Hundelevej er omfattet af udbudsbekendtgørelse nr. 799 af 24. juni 2011 om offentligt udbud ved salg af kommunens faste ejendomme.

De 8 grunde er prissat med en mindstepris. Mindsteprisen for den enkelte grund fremgår af tilbudsskemaet. Man kan byde på mindsteprisen, eller man kan vælge at byde over denne pris. Grundene sælges til højeste bud over mindsteprisen.

Har to eller flere bydende afgivet enslydende tilbud, der samtidig er højeste tilbud, vil Hjørring Kommune skrive til disse bydere og opfordre til, at der afgives et nyt højere bud. Såfremt ingen af de bydende afgiver højere tilbud, eller der fortsat er flere enslydende tilbud efter denne 2. budrunde, afgøres det ved lodtrækning, hvem der kan erhverve grunden.

Hjørring Kommune er ikke forpligtet til at sælge de udbudte grunde. Et salg er altid betinget af Byrådets accept af et købstilbud.



En bindende aftale om køb af en byggegrund indgås ved Hjørring Kommunes skriftlige accept af et tilbud. Indtil den bydende har modtaget den skriftlige accept, kan tilbud frit tilbagekaldes af den bydende.

## **2. Overtagelse**

De 8 grunde er omfattet af Lokalplan nr. 907.1140-L01. Udstykningen foretages i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser. Køberne skal tage initiativ til at oprette en grundejerforening i området, der skal varetage drift og vedligeholdelse af den private fællesvej og den private fælles sti, jf. lokalplanen, senest når 3 grunde er solgt. Køber er pligtig til at være medlem af grundejerforeningen. Grundejerforeningen kan sammenlægges med nabogrundejerforeningen.

Grundene er ikke udstykket og byggemodnet endnu. Der skal være solgt 3 byggegrunde i området inden 1. juni 2013 før byggemodning igangsættes. Hvis der bliver tale om en mild vinter, der er gunstig for byggemodningen, og der er solgt minimum 3 grunde, tilbydes grundene til overtagelse tidligere. Køber orienteres i givet fald om dette, så snart det er muligt.

Grundene i området er afmærket med træpinde og et skilt med husnummer. Senest på overtagelsesdagen afmærkes grunden med skelpæle.

## **3. Betalingsbetingelser**

Den samlede købesum – inklusive tilslutningsbidrag betales kontant på overtagelsesdagen. Købesummen og tilslutningsbidraget deponeres hos kommunens advokat, indtil skødet er tinglyst.

Med hensyn til størrelsen af tilslutningsbidragene henvises til forsyningsselskabernes produktblade. Tilslutningsbidragene skal ikke betales før overtagelse.

Ved forsinket betaling beregnes rente i henhold til *Rentelovens § 3, stk. 1* med sædvanlig procesrente fra overtagelsesdagen til betaling sker.

Omkostninger til variabel og fast tinglysningsafgift og tinglysning af skøde deles ligeligt mellem køber og Hjørring Kommune. Finansieringsomkostninger til købet af grunden afholdes af køber alene. Parterne betaler hver egne omkostninger til advokatbistand. Hjørring Kommunes advokat udarbejder og ekspederer skødet. Købers andel opkræves af kommunens advokat.

## **4. Afmærkning af skel**

Hjørring Kommune afmærker skel i området i forbindelse med byggemodning. En køber kan skriftligt inden 14 dage efter overtagelsesdagen anmode Hjørring Kommune om at foranledige manglende skelpæle eller forkert placerede skelpæle reetableret. Efter dette tidspunkt sker undersøgelser vedrørende skelpæle, reetablering af manglende skelpæle eller flytning af forkert placerede skelpæle for købers egen regning og risiko.

## **5. Byggetilladelse**



Køber skal påregne 4 ugers sagsbehandlingstid for udstedelse af en byggetilladelse. De 4 uger er under forudsætning af, at der indsendes fyldestgørende tegninger, og tilladelsen ikke kræver dispensation i forhold til Bygningsreglementet og lokalplanen for området.

## 6. Kulturarv

Vendsyssels Historiske Museum har foretaget prøvegravninger i området. Finder køber arkæologiske fund under byggearbejdet, er det Vendsyssels Historiske Museum, som afholder udgifterne til videregravninger i henhold til *Museumslovens* § 25 vedrørende indhentning af en udtalelse om risikoen for ødelæggelse af fortidsminder under byggeri.

## 7. Skader i forbindelse med byggeriet

Køber er ansvarlig for skader påført veje, stier og lignende, der måtte påføres disse som følge af byggeriet eller af anden årsag.

## 8. Fortrydelsesret

Køb af en grund er omfattet af *Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom* kapitel 2. Dette betyder, at køber kan fortryde købet.

Såfremt køberen måtte fortryde sit køb efter Hjørring Kommunes skriftlige accept af budet, kan køberen skriftligt fortryde sit køb senest 6 hverdage efter dateringen af Hjørring Kommunes skriftlige accept. Det koster 1 % af købesummen at fortryde. Beløbet og den skriftlige erklæring om fortrydelsesret, skal være Hjørring Kommune i hænde inden fristens udløb, hvis køber vil gøre brug af fortrydelsesretten.

## 9. Byggepligt og videresalgspigt

Køber skal påbegynde byggeri på byggegrunden inden 4 år fra overtagelsesdagen. Bestemmelsen tinglyses servitutstiftende på grunden. Påbegyndt byggeri skal endvidere være færdigt inden for 12 måneder efter påbegyndelse.

Påbegynder køberen ikke byggeri inden 4 år efter overtagelsen, eller er det påbegyndte byggeri ikke færdiggjort inden 5 år efter overtagelsen af grunden, er Hjørring Kommune berettiget til at kræve grunden tilbageskødet, alene mod erlæggelse af en købesum, svarende til den senest averterede pris for tilsvarende grunde i udstykningen. Dog kan tilbagekøbssummen ikke overstige købsprisen ifølge det skøde, som køberen erhvervede grunden ved. Der skal således ikke i forbindelse med tilbageskødning kunne kræves refusion af afholdte udgifter vedrørende grunden i ejerperioden, eksempelvis renter, skatter og afgifter, udgifter til berigtigelse af grundkøb, beplantning, befæstelse, udgifter til påbegyndt byggeri m.v. Oprensningen er ikke udtømmende.

Grunden skal afleveres i samme stand, som den er overtaget. Såfremt dette ikke er tilfældet, foretager Hjørring Kommune oprydning eller reetablering af grunden for køber regning.



Omkostningerne ved tilbageskødningen samt Hjørring Kommunes andel af omkostningerne ved det oprindelige salg til køber, påhviler køber ifølge det oprindelige skøde. I tilbagekøbssummen fradrages eventuelle prioriteter i ejendommen, som overtages eller indfries af Hjørring Kommune i den udstrækning, restgæld inklusiv renter ikke overstiger tilbagekøbssummen. Såfremt grunden måtte være behæftet herudover, er sådanne prioriteter Hjørring Kommune uvedkommende, og disse prioriteter vil på Hjørring Kommunes forlangende være at aflyse tingbogen. Hjørring Byråd kan give samtykke til en overskridelse af henholdsvis 4 og 5 års fristen, såfremt køberen kan anføre vægtige grunde for dennes overskridelse af én eller begge frister.

Grundene må ikke videresælges i ubebygget stand, medmindre Hjørring Byråd giver samtykke hertil. Ønskes grunden videresolgt i ubebygget stand, har Hjørring Kommune tilbagekøbsret til grunden under samme betingelser som den ovenfor beskrevne tilbageskødning ved en manglende overholdelse af byggepligten.

Tilbagekøbsretten gælder for enhver overdragelsessituation, herunder også ved tvangsauktion. Grunden kan således ikke videreoverdrages, medmindre Hjørring Kommune skriftligt er blevet tilbudt at købe grunden tilbage på de tidligere omtalte vilkår. Hjørring Kommune skal inden 60 dage fra modtagelsen af det skriftlige tilbud tilkendegive, hvorvidt Hjørring Kommune ønsker at gøre brug af tilbagekøbsretten.

## 10. Jordbundsforhold

Der er her i oktober 2012 foretaget en geoteknisk placeringsundersøgelse. Der er foretaget 8 borer, en boring centralt på hver grund. Undersøgelsen har været en del af udbudsmaterialet. Det er købers ansvar at foretage yderligere målrettede geotekniske undersøgelser på grunden, forinden byggeriet påbegyndes.

Medmindre der er tale om væsentlige mangler ved jordbunden, har Hjørring Kommune intet ansvar for jordbundsforholdene, herunder krav om ekstra fundering af jordbunden.

Der må forventes sædvanlige udgifter til:

- fundering på oversiden af det bæredygtige lag i frostfri dybde – 900 mm under terræn,
- sandpude mindre end 550 mm – målt fra midterterræn til undersiden af sandpude og
- specialunderstøttelse af terrændæk.

Ethvert krav vedrørende jordbundsforhold på grunden skal gøres gældende senest 3 måneder efter overtagelsesdag. Sker det ikke, kan Hjørring Kommune ikke gøres ansvarlig for noget forhold vedrørende jordbundsforholdene.

Påbegyndes byggeri på grunden inden 3 måneder efter overtagelsesdagen, kan Hjørring Kommune ikke



gøres ansvarlig for noget forhold vedrørende jordbundsforholdene, idet køber dermed har accepteret grundens forhold.

