Hjørring Kommune

GENERELLE SALGSVILKÅR
for Hjørring Kommunes salg af boliggrunde
opdateret 10. april 2024

Under den enkelte udstykning på www.nyudsigt.dk kan der være en række specifikke vilkår og dokumenter, der gælder i tillæg til disse generelle salgsvilkår.

1. Udbud

Ethvert udbud af grunde i Hjørring Kommune er omfattet af bekendtgørelse nr. 396 af 13. marts 2021 om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme og den tilhørende vejledning nr. 9175 af 3. marts 2021.

Hjørring Kommune anvender mindstepris ved udbud af grunde. Prisen, der angives som mindstepris, er det mindste beløb, der kan antages som et gyldigt købstilbud.

Grunde sælges til højeste bud over mindsteprisen. Det betyder, hvis to eller flere bydere har afgivet enslydende tilbud, der samtidig er højeste bud, vil Hjørring Kommune kontakte disse bydere og opfordre til, at de afgives et nyt højere bud. Hvis ingen af byderne afgiver højere bud, eller der fortsat er enslydende bud 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 bud. Indtil den bydende har modtaget den skriftlige accept, kan buddet frit tilbagekaldes af den bydende.

2. Reservation af grunde

En reservation gælder i 3 måneder fra den dag, Hjørring Kommune får henvendelsen. Reservationen bortfalder automatisk ved udløbet af 3 måneders fristen. Reservationen kan kun fornys én gang med yderligere 3 måneder regnet fra udløbsdatoen af den første reservation.

Hvis Hjørring Kommune fra en tredje part modtager et købstilbud på en grund, der er reserveret, kontakter Hjørring Kommune den reserverende part og anmoder om en endelig stillingtagen til, hvorvidt den reserverende part ønsker at købe grunden. Den reserverende part har fem arbejdsdage til at tilkendegive, om man ønsker at købe grunden. Hvis ønsket om køb frasiges, sælges grunden til tilbudsgiver, hvis den reserverende part også ønsker at købe, kommer grunden i udbud mellem disse to parter.

Grunde sælges til højeste bud over mindsteprisen. Ved enslydende bud vil Hjørring Kommune søge at opnå et overbud, ved at lave en ny udbudsrunde. Hvis ingen af byderne afgiver højere bud, eller der fortsat er enslydende bud efter denne 2. budrunde, afgøres det ved lodtrækning, hvem der kan erhverve grunden.

3. Betalingsbetingelser
Købesummen og eventuelle tilslutningsbidrag betales kontant på overtagelsesdagen.

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

4. Tilslutningsbidrag
Det er forskelligt, om salgsprisen for den enkelte grund er inklusive tilslutningsbidrag. Det fremgår under den enkelte grund, hvad der er gældende.

Tilslutningsbidragene for de enkelte forsyningsselskaber indhentes hos selskaberne. Hjørring Kommune kan ikke gøres ansvarlig for den enkelte leverandørs opdatering af prisen for tilslutningsbidrag på deres hjemmesider.

5. Salgsomkostninger
Omkostninger til variabel og fast tinglysningsafgift deles ligeligt mellem køber og Hjørring Kommune.
Finansieringsomkostninger til købet af grunden bæres af køber alene.
Parterne betaler hver egne omkostninger for advokatbistand.
Købers advokat udarbejder og ekspederer skødet, og sørger for tinglysning af servitutter for købers regning.

6. Afmærkning af skel
Skellene afmærkes i forbindelse med udstykningen. Køber kan skriftligt inden 14 dage efter overtagelsesdagen, anmode Hjørring Kommune om at foranledige manglende skelpæle reetableret. Efter dette tidspunkt sker afmærkningen for købers regning.

7. Kulturarv
Køber er underlagt en grundejers forpligtigelser i henhold til Museumslovens § 25 vedrørende indhentelse af en udtalelse om risikoen for ødelæggelse af fortidsminder under byggeri.

8. Skader i forbindelse med byggeriet
Køber er ansvarlig for skader påført veje, fortov, stier og lignende, der måtte påføres disse som følge af byggeriet eller af anden årsag.

9. Fortrydelsesret
Køb af en grund er omfattet af kapitel 2 i Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom. Det betyder, at køber kan fortryde købet.

Hvis køber måtte fortryde sit køb efter Hjørring Kommunes underskrift af købsaftalen, kan køber skriftligt fortryde sit køb senest 6 hverdage efter dateringen af Hjørring Kommunes underskrift.

Det koster 1 % af købesummen at fortryde. Beløbet og den skriftlige erklæring om fortrydelse, skal være Hjørring Kommune i hænde inden fristens udløb.

10. Byggepligt og videresalgsforbud af ubebygget grund
Køber skal påbegynde byggeri på byggegrunden inden to år fra overtagelsesdagen. Påbegyndt byggeri skal desuden være færdigt indenfor 12 måneder efter påbegyndelsesdatoen. Køber skal lave bestemmelsen tinglyses servitutstiftende på grunden.

Påbegynder køber ikke byggeri inden to år efter overtagelsen, eller er det påbegyndte byggeri ikke færdiggjort inden fem år efter overtagelsen af grunden, er Hjørring Kommune berettiget til at kræve grunden tilbageskødet, alene mod erlæggelse af en købesum, svarende til den seneste averterede pris for tilsvarende grunde i udstykningen. Tilbagekøbssummen kan ikke overstige købsprisen ifølge det skøde, som køber, erhvervede grunden til. Der kan således ikke i forbindelse med tilbageskødning kræves refusion af afholdte udgifter vedrørende grunden i ejerperioden, f.eks. renter, skatter og afgifter, udgifter til berigtigelse af grundkøb, beplantning, befæstelse, og udgifter til påbegyndt byggeri. Opremsningen er ikke udtømmende.

Grunden skal afleveres i samme stand, som den blev modtaget. Hvis dette ikke er tilfældet, foretager Hjørring Kommune oprydning eller reetablering af grunden for købers regning.

Omkostningerne ved tilbageskødningen og Hjørring Kommunes andel af omkostningerne ved det oprindelige salg til køber, påhviler køber.

I tilbagekøbssummen fradrages eventuelle prioriteter i ejendommen, som overtages eller indfries af Hjørring Kommune i den udstrækning, restgælden inklusive renter ikke overstiger tilbagekøbssummen. Hvis grunden er behæftet herudover, er sådanne prioriteter Hjørring Kommune uvedkommende, og disse prioriteter vil på Hjørring Kommunes forlangende være at aflyse af tingbogen.

Hjørring Byråd kan give samtykke til en overskridelse af henholdsvis to og tre års fristen, hvis køberen kan anføre vægtige grunde for overskridelsen.

Grunde må ikke videresælges i ubebygget stand, medmindre Hjørring Byråd samtykker hertil. Ønskes grunden videresolgt i ubebygget stand, har Hjørring Kommune tilbagekøbsret til grunden på samme betingelser som beskrevet for 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.

11. Jordbundsforhold

Enhver grund solgt af Hjørring Kommune sælges med de til grunden hørende oplysninger om jordbundsforhold.

Hvis Hjørring Kommune har fået udført en vejledende geoteknisk boring på grunden, udleveres denne til køber i forbindelse med handlen. Det er typisk foretaget en vejledende geoteknisk boring placeret centralt på grunden.

Hjørring Kommune påtager sig intet ansvar for jordbundsforholdene, herunder krav om ekstra fundering af jordbund, hvorfor Hjørring Kommune anbefaler, at køber foretager yderligere målrettede geotekniske undersøgelser på grunden, forinden underskrift af købsaftalen eller som minimum forud for byggeri på grunden.

Hjørring Kommune fralægger sig ethvert ansvar for, om der i forbindelse med den fremtidige opgravning, fundering og bebyggelse opstår merudgifter, som følge af opfyldning, bygnings- og fundamentrester, ledninger og rør m.v.,

tidligere overfladebelægninger og almindeligt forekommende overfladeforurening indenfor normal udgravnings-dybde (byjord) og anden forurening.