

Boligparceller - øvrige salgsvilkår

Købesummens betaling

Købesummen betales kontant senest på overtagelsesdagen.

Renter

Ved senere betaling end overtagelsesdagen forrentes købesummen efter rentelovens regler.

Overtagelsesdag

Overtagelsesdagen fastsættes efter aftale, men kan senest fastsættes til 2 måneder efter den 1. i måneden efter, at Viborg Kommune har modtaget og accepteret henvendelsen om køb af en parcel.

Overtagelsesdagen er skæringsdag for de skatter og afgifter, der påhviler parcellen.

Videresalg

Parcellen må ikke uden Viborg Kommunes tilladelse videresælges i ubebygget stand.

Byggepligt og påbegyndelse af byggeri

Medmindre andet aftales med Viborg Kommune, påhviler det den til enhver tid værende ejer af parcellen at påbegynde byggeri inden 1 ½ år efter overtagelsesdagen. Byggeriet skal færdiggøres i normal byggerytme uden ugrundet ophold.

Såfremt ovennævnte tidsfrist ikke overholdes, kan Viborg Kommune kræve parcellen tilbageskødet til samme pris og på samme vilkår som ved købet og uden betaling af renter.

Alle omkostninger i tilfælde af en evt. tilbageskødning afholdes af køber, således at Viborg Kommune holdes skadesløs for enhver udgift.

Køber betaler derudover til Viborg Kommune et gebyr på 5.000 kr.

I forbindelse med tilbageskødning søger Kommunen at få tilbagebetalt momsen fra det oprindelige salg, såfremt der er solgt til en ikke-momsregistreret køber. Såfremt det ikke kan lade sig gøre at få tilbagebetalt momsen, tilbagebetales dog alene 80 % af den oprindelige købesum i stedet for hele købesummen, og herudover fradrages i alle tilfælde 5.000 kr.

Udstykningsforbud

I forbindelse med handlen tinglyses forbud mod udstykning af ubebyggede arealer med Viborg Kommune som påtaleberettiget.

Ovenstående bestemmelser om forbud mod videresalg, byggepligt, tilbagekøbsret og udstykningsforbud tinglyses servitutstiftende på parcellerne med Viborg Kommune som påtaleberettiget.

Grundens bæreevne

Parcellen overtages af køber, således som den er og forefindes, og som besat af køber.

Det bemærkes specielt i den forbindelse, at Viborg Kommune ikke har undersøgt jordbundsforholdene og derfor fraskriver sig ethvert ansvar herfor.

Køber opfordres til at rette henvendelse til sagkyndige med henblik på at foretage de undersøgelser af jordbundsforholdene, som måtte være nødvendige for at fastslå jordbundsforholdene på parcellen.

Køber kan, hvis det inden 8 uger efter overtagelsen dokumenteres, at der til parcellens bebyggelse kræves speciel fundering/pilotering, træde tilbage fra handlen. **Dette gælder, hvis ekstraudgifterne til speciel fundering/pilotering beløber sig til mere end 5% af købesummen.**

Såfremt køber inden 8 uger efter overtagelsen dokumenterer sin ret til at træde tilbage fra handlen, annulleres denne, uden at nogen af parterne i den anledning har noget krav imod den anden. Det forudsætter dog, at parcellen tilbageleveres i samme stand, som den henlå ved købsaftalens indgåelse.

Hvis køber ikke inden ovennævnte frists udløb har benyttet sig af sin ret til at træde tilbage fra handlen på grund af jordbundsforholdene, kan køber ikke senere gøre indsigelser gældende på grund af jordbundsforholdene.

Som alternativ til hæveadgangen kan køber inden udløbet af de 8 uger forespørge kommunen om

kompensation. For kompensation gælder samme principper som beskrevet i afsnittet: "Særligt om parcelhusgrunde". Køber har ikke krav på kompensation, og kommunen kan vælge i stedet at henvise til muligheden for at hæve.

Særligt om parcelhusgrunde

Behov for jordudskiftning indtil 1 meter under terræn betragtes ikke som krævende speciel fundering/pilotering. Behov for udskiftning af jord udover et grundplan på 200 m² regnes ikke med ved bestemmelse af, om der kræves speciel fundering/pilotering.

Det er alene udgiften til udskiftning af jord, der indgår ved beregning af ekstraudgiften. Således indgår f.eks. ikke udgifter til hævnning af grund og fundament, til afgravning eller opfyldning på skrånende grund, fundamentsforstærkning, tørholdelse af udgravning eller ekstra funderingsdybde for at imødegå gener fra udtørningsfølsomme aflejringer.

Ved beregning af ekstraudgifterne anvendes bestemte takster pr. m³ råjord/sand. Taksterne findes på kommunens hjemmeside sammen med nærværende salgsvilkår. Her kan man også finde eksempler, der illustrerer, hvornår køber kan påberåbe sig hæveadgang eller evt. få kompensation, hvis kommunen tilbyder dette som alternativ til hæveadgangen.

Omkostninger ved skøde

Viborg Kommune udfærdiger skøde uden omkostninger for køber og foranlediger dette tinglyst.

Køber betaler afgiften til skødets tinglysning. Viborg Kommune betaler afgiften til tinglysning af servitut vedr. forbud mod videresalg, byggepligt, tilbagekøbsret og udstykningsforbud.

Hver part betaler eventuelle udgifter til egen advokat.

Tinglysningsafgiften betales kontant samtidig med købesummen. Beløbet opkræves af og indbetales til Viborg Kommune.

Fortrydelsesfrist

I henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. kan køber træde tilbage fra handlen (fortryde en aftale om køb af fast ejendom m.v.) inden 6 hverdage mod betaling af 1 % af købesummen.

Kommunen giver dog køber en videregående ret, idet køber uanset årsag og uden betaling af godtgørelse, altid kan fortryde sit køb inden for en frist af 6 hverdage.

Notering af købsinteresse

Såfremt man ikke umiddelbart ønsker at købe en udbudt grund, kan man blive noteret som interesseret køber. Dette bevirker, at den pågældende grund ikke bliver solgt, uden at man har haft mulighed for at afgive et bud. Grunden bliver herefter solgt til højestbydende.

Flere kan blive noteret vedrørende den samme grund.

En notering er tidsbegrænset til én måned, således at noteringen bortfalder af sig selv, såfremt Viborg Kommune ikke har imødekommet en ny begæring om notering inden udløbet af fristen på en måned for den første notering. Noteringen kan kun forlænges 2 gange, således at en grund alene kan reserveres i 3 måneder i alt.

Det er gratis at få noteret sin købsinteresse.

Fra den første annoncering af en grund og 2 måneder frem kan man ikke få noteret sin købs-interesse.

Erhvervsarealer - øvrige salgsvilkår

Købesummens betaling

Ud over købesummen betales 65 kr. pr. m² som godtgørelse af Kommunens udgift til betaling af kloaktilslutningsafgift. Købesummen og de 65 kr. pr. m² betales kontant senest på overtagelsesdagen.

Renter

Ved senere betaling end overtagelsesdagen forrentes købesummen efter rentelovens regler.

Overtagelsesdag

Overtagelsesdagen fastsættes efter aftale, men kan senest fastsættes til 2 måneder efter den 1. i måneden efter, at Viborg Kommune har modtaget og accepteret henvendelsen om køb af et erhvervsareal.

Overtagelsesdagen er skæringsdag for alle påhvilende skatter og afgifter.

Videresalg

Erhvervsarealer må ikke uden Viborg Kommunes tilladelse videresælges i ubebygget stand.

Byggepligt og påbegyndelse af byggeri

Medmindre andet aftales med Viborg Kommune, påhviler det den til enhver tid værende ejer af parcellen at påbegynde byggeri inden 1 ½ år efter overtagelsesdagen. Byggeriet skal færdiggøres i normal byggerytme uden ugrundet ophold.

Såfremt ovennævnte tidsfrist ikke overholdes, kan Viborg Kommune kræve parcellen tilbageskødet til samme pris og på samme vilkår som ved købet og uden betaling af renter.

Alle omkostninger i tilfælde af en evt. tilbageskødning afholdes af køber, således at Viborg Kommune holdes skadesløs for enhver udgift.

I forbindelse med tilbageskødning som følge af overskridelse af byggefristens længde tilbagebetales alene 90 % af købesummen og godtgørelsen vedr. kloaktilslutningsafgift.

I forbindelse med tilbageskødning søger Kommunen at få tilbagebetalt momsen fra det oprindelige salg, såfremt der er solgt til en ikke-momsregistreret køber. Såfremt det ikke kan lade sig gøre at få tilbagebetalt momsen, tilbagebetales dog alene 80 % af den oprindelige købesum i stedet for hele købesummen, og herudover fradrages i alle tilfælde 10 % af købesummen.

Udstykningsforbud

I forbindelse med handlen tinglyses forbud mod udstykning af ubebyggede arealer med Viborg Kommune som påtaleberettiget.

Ovenstående bestemmelser om forbud mod videresalg, byggepligt, tilbagekøbsret og udstykningsforbud tinglyses servitutstiftende på parcellerne med Viborg Kommune som påtaleberettiget.

Grundens bæreevne

Erhvervsarealet overtages af køber, således som det er og forefindes og som beset af køber.

Det bemærkes specielt i den forbindelse, at Viborg Kommune ikke har undersøgt jordbundsforholdene og derfor fraskriver sig ethvert ansvar herfor.

Køber opfordres til at rette henvendelse til sagkyndige med henblik på at foretage de undersøgelser af jordbundsforholdene, som måtte være nødvendige for at fastslå jordbundsforholdene på erhvervsarealet.

Køber kan, hvis det inden 8 uger efter overtagelsen dokumenteres, at der til erhvervsarealets bebyggelse kræves speciel fundering/piloting, træde tilbage fra handlen.

Såfremt køber inden 8 uger efter overtagelsen dokumenterer sin ret til at træde tilbage fra handlen, annulleres denne, uden at nogen af parterne i den anledning har noget krav imod den anden. Det forudsætter dog, at erhvervsarealet tilbageleveres i samme stand, som det henlå ved købsaftalens indgåelse.

Hvis køber ikke inden ovennævnte frists udløb har benyttet sig af sin ret til at træde tilbage fra handlen på grund af jordbundsforholdene, kan køber ikke senere gøre indsigelser gældende på grund af jordbundsforholdene.

Omkostninger ved skøde

Viborg Kommune udfærdiger skøde uden omkostninger for køber og foranlediger dette tinglyst.

Køber betaler afgiften til skødets tinglysning. Viborg Kommune betaler afgiften til tinglysning af servitut vedr. forbud mod videresalg, byggepligt, tilbagekøbsret og udstykningsforbud.

Hver part betaler eventuelle udgifter til egen advokat.

Tinglysningsafgiften betales kontant samtidig med købesummen. Beløbet opkræves af og indbetales til Viborg Kommune.

Storkøbsrabat ved køb af erhvervsarealer

Grundstørrelse	Rabat
1 – 10.000 m ²	0 %
10.001 – 30.000 m ²	0 % af prisen på det areal, der ligger mellem 1 m ² og 10.000 m ² , og 7,5 % af prisen på det areal, der ligger mellem 10.001 m ² og 30.000 m ² .
30.001 – 50.000 m ²	0 % af prisen på det areal, der ligger mellem 1 m ² og 10.000 m ² , 7,5 % af prisen på det areal, der ligger mellem 10.001 m ² og 30.000 m ² , og 10 % af prisen på det areal, der ligger mellem 30.001 m ² og 50.000 m ² .
Mere end 50.000 m ²	0 % af prisen på det areal, der ligger mellem 1 m ² og 10.000 m ² , 7,5 % af prisen på det areal, der ligger mellem 10.001 m ² og 30.000 m ² , 10 % af prisen på det areal, der ligger mellem 30.001 m ² og 50.000 m ² , og 12,5 % af prisen for det areal, der overstiger 50.000 m ² .

Ovennævnte storkøbsrabat ydes på betingelse af,

- at der er tale om salg af et sammenhængende jordstykke til samme juridiske person og med samme overtagelsesdag – altså ét samlet køb, og
- at der ikke fra anden side er budt en højere pris end den annoncerede mindstepris.

Reservation

Ved forespørgsel om køb af erhvervsareal kan en potentiel køber - eller et af køberen kontrolleret selskab - normalt opnå reservation af én - og kun én - nærmere angivet erhvervsgrund i en periode på 2 uger.

Har ingen andre i reservationsperioden udtrykt ønske om reservation/forkøbsret/køb af grunden, kan reservationsperioden forlænges med 2 uger ad gangen (normalt max. i alt 12 uger), såfremt Kommunen skønner, at der er tale om en seriøs købssituation.

Såfremt Kommunen forhøjer grundens mindstepris i reservationsperioden, giver reservationen kun mulighed for at købe til denne nye pris.

En reservation er kun gældende, såfremt der ikke fra en anden køber bydes en højere pris end den mindstepris, som Kommunen har fastsat ved sit udbud. Hvis der bydes en højere pris, vil alle de interesserede købere få oplysning om, at der er budt en højere pris, og få mulighed for at fremsætte et højere bud, hvorefter der sælges til højstbydende. Dette skyldes, at Kommunen i henhold til "Bekendtgørelse om offentligt udbud af kommunens faste ejendomme" skal sælge til den højeste pris, der kan opnås.

Det er gratis at reservere en grund.

Forkøbsret

Med henblik på køb af naboareal til udvidelse af køberens eksisterende virksomhed kan der gives forkøbsret i en periode på indtil 3 år.

Forkøbsret gives kun mod betaling af et gebyr på 5 % af den aktuelle mindstepris for naboarealet, dog minimum 10.000 kr. Indbetaling skal ske senest 2 hverdage efter, at der er anmodet om forkøbsret, for at forkøbsretten skal være gyldig.

Såfremt der indgås købsaftale med en anden om arealet, skal indehaveren af forkøbsretten gøre sin ret til køb gældende inden 4 uger efter, at påkrav herom er fremsendt fra Viborg Kommune.

Opmærksomheden henledes på, at en anden køber kan byde over en af Viborg Kommune fastsat mindstepris. I givet fald er det til denne højere pris, at man har forkøbsret.

Forkøbsretten kan ikke kræves tinglyst.

Forkøbsret til naboarealer må ikke medføre usalgbare restarealer.