



Nyborg

KOMMUNE

Vilkår for Nyborg Kommunes salg af storparcel Åbohaven 28-46 ved Lindenbergvej, 5800 Nyborg

Salg sker efter Indenrigsministeriets bekendtgørelse nr. 396 af 3. marts 2021 med senere ændringer og med tilhørende vejledning nr. 9175 af 3. marts 2021. Det fremgår bl.a. heraf, at kommunen ikke er forpligtet til at sælge til den udbudte pris, og at kommunen kan forkaste alle tilbud.

Areal og pris:

Mindstepris:

Åbohaven 28-46 er fastsat til på 329,60 ekskl. moms / 412 kr./m² inkl. moms.

Samtidig med købesummen skal tilslutningsbidrag til regn- og spildevand betales, det betales i henhold til byggemodningstidspunktet i 2023 jfr. skemaet.

El skal, for købers regning, tilsluttes ved Vores El-net A/S kabelskab i henhold til Vores El-nets anvisning og information om tilslutning.

Overtagelsesdag:

Overtagelsesdagen fastsættes efter aftale.

Betalingsbetingelser:

Købesummen og tilslutningsbidrag skal betales kontant ved underskrift af skøde, dog senest på overtagelsesdagen. Såfremt beløbet ikke er indbetalt senest på denne dag, forrentes beløbet med en rente på 8 % p.a. fra overtagelsesdagen, og indtil betaling sker.

Afledte omkostninger:

Køber betaler salær til køberadvokat samt halvdelen af omkostningerne til skødets tinglysning. Sælger betaler salær til sælgeradvokat samt den anden halvdel af omkostningerne til skødets tinglysning. Købers advokat berigtiger handlen.

Udstykning og omkostninger herved er sket ved Nyborg Kommunes foranstaltning.

Køber betaler til respektive ledningsejere og forsyningsselskaber for tilslutning til forsyningssystemer iht. vedlagte taksblad, idet det bemærkes, at priserne er vejledende, og det forudsættes, at køber selv undersøger aktuelt gældende betingelser/priser – herunder eventuelle andre

omkostninger til ledningsejere og forsyningsselskaber, som ikke måtte fremgå af taksbladet.

I forbindelse med godkendelse af projektet skal køber påregne, at der kræves bankgaranti til sikring af udførelse af byggemodning af storparcellen. Garantien skal sikre færdiggørelse af fællesanlæg som veje, stier, grønne områder samt fælles forsyningsledninger på storparcellen. Garantien vil blive anvendt til disse formål, såfremt disse ikke er dokumenteret færdiggjorte ved færdigmelding af byggeriet.

Såfremt der i lokalplanen ikke er beskrevet hvordan håndtering af tag- og overfladevand skal finde sted på ejendommen, skal håndteringen afklares med Nyborg Kommune forud for projektets opstart.

Mulighederne for håndteringen af tag- og overfladevand vil altid bero på en vurdering med baggrund i den enkelte ejendoms placering og karakter.

Byggepligt, tilbagekøb og deklaration: Køber forpligter sig til at opføre og færdigmelde bebyggelse på grunden inden 3 år fra overtagelsesdagen

Følgende tekst tinglyses servitutstiftende ved Nyborg Kommunes salg af ejendommene: Videre salg til tredjemand må ikke finde sted før grunden er bebygget, og færdigmelding af byggeriet er indleveret til kommunen.

Byggeri beboelseshuse på grunden skal færdigmeldes til kommunen inden 3 år fra overtagelsesdagen " dato ". Misligholdes byggefristen på 3 år, kan grunden videresælges til tredjemand.

Bebyggelsesplanen skal godkendes af Nyborg Kommune. Byggepligt for tredjemand vil være 2 år fra overtagelsen.

Af hensyn til at sikre områdets grundvands- og drikkevandsinteresser, må der ikke anvendes bekæmpelsesmidler (pesticider) på ejendommen. Deklaration herom er tinglyst på hele udstykningen.

Deklaration om arbejdsrelateret vejret til forsænkingsbassinet og offentlig adgang til fællesarealet vil blive tinglyst på storparcellen. Princip for stiens placering er vist på Lokalplankort og Bebyggelsesplan.

På fællesarealer, veje og stier, som grundejerforeningen bliver pligtig at forestå drift og vedligeholde af, vil der blive tinglyst deklaration om adgang, ledninger og tekniske infrastruktur, som skal respekteres.

Særlige vilkår: En forudsætning for tilbudsgivning er, at der fremsendes et skitseprojekt til bebyggelse. Forslaget skal bl.a. omfatte bebyggelsesplan og facadetegning. Projekt materialet skal gøre det muligt at foretage en helhedsvurdering af projektforslaget. I forbindelse med accept af købstilbud vil garantibeløb for færdiggørelse af anlæggene blive fastsat og effektueret.

Tilbud under den angivne mindstepris og betingede tilbud kommer ikke i betragtning.

Ejendommen overdrages med de rettigheder, byrder og forpligtelser, der pålægges de enkelte matrikler fra hovedmatriklen i forbindelse med udstykningen, jfr. endvidere ejendommens blad i tingbogen.

Der er tilslutningspligt til ledningsnet for kollektiv el-, vand- og varmforsyning samt offentlig regn- og spildevandsanlæg. Byrådet er dog pligtig til at dispensere fra krav om tilslutning til et kollektivt varmforsyningsselskab, når bebyggelsen opføres som lavenergihus jfr. planlovens § 19 stk. 4 og § 21 A.

Grundene er omfattet af gældende [lokalplan nr. 329 – Boligområde ved Lindenbergvej i Nyborg](#) som skal respekteres ved nybyggeri og indretning af grundene og området.

Lokalplanen indeholder blandt andet bestemmelser om bebyggelsens omfang, placering og ydre fremtræden, samt bestemmelser om overkørsler, terrænregulering og ubebyggede arealer.

Det bemærkes, at dele af storparcellen ligger indenfor åbeskyttelseslinjen i forhold til Ladegårdsåen, jf. Naturbeskyttelsesloven. Det åbeskyttede areal må ikke bebygges, og der må ikke foretages tilstandsændringer foruden etablering af regnvandsbassin samt naturfremmende tiltag.

Grundene er omfattet af spildevandstillæg nr. 2 til gældende spildevandsplan 2018-24. Heraf fremgår det blandt andet, at tag- og overfladevand fra befæstede arealer på den enkelte matrikel, skal nedsives på egen grund i en LAR-løsning, og med overløb til offentlig regnvandssystem. Der må maksimalt befæstes 45% af grundens areal. Evt. faskiner dimensioneres efter Spildevandskomiteens Skrift 30, og der kan regnes med gentagelsesperiode T=1 år for faskiner. Nyborg Kommunes Miljøafdeling skal ansøges særskilt om faskiner og andre LAR-løsninger.

Skelbrønde til regn og spildevand skal forblive synlige.

Bygherren er overfor Nyborg Kommune ansvarlig for de ødelæggelser, der i forbindelse med byggeri på grunden sker på allerede udførte vejanlæg, el-skabe o.l. og må betale for eventuelle nødvendige istandsættelser.

Beskadigelse af de af landinspektøren nedsatte skelpæle, skal inden byggeriets afslutning retableres af landinspektøren for bygherrens regning.

Grundejerforening:

Senest når halvdelen af udstykningen er bebygget, skal der oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme inden for lokalplanområdet, eller når Byrådet kræver det. jfr. lokalplanens § 14. Grundejerforeningen skal medvirke til at udarbejde retningslinjer og bestemmelser for en giftfri drift og vedligeholdelse af friarealerne og andre ubebyggede arealer, samt forestå drift og vedligeholdelse af private fællesveje, stier og fælles friarealer.

Ved sin underskrift på købstilbuddet meddeler køber samtidigt Nyborg Kommune uigenkaldelig fuldmagt til at indkalde til stiftende generalforsamling i grundejerforeningen. Indkaldelsesvarslet til den stiftende generalforsamling er 4 uger. Nyborg Kommune er således bemyndiget til at møde på købers vegne på den stiftende

generalforsamling og stemme for grundejerforeningens stiftelse på grundlag af et af Nyborg Kommune på generalforsamlingen fremlagt forslag til vedtægter.

Desuden indebærer fuldmagten en bemyndigelse for Nyborg Kommune til at foreslå kandidater til medlemmer af grundejerforeningens ledelse samt til på købers vegne at stemme for valg af sådanne medlemmer. Nyborg Kommune er ved udpegelsen af ledelsens medlemmer ikke begrænset af vedtægtsbestemmelser, som måtte begrænse kredsen af valgbare personer til ledelsen.

Endelig er Nyborg Kommune bemyndiget til at foretage eller lade foretage alle til grundejerforeningens oprettelse og registrering nødvendige handlinger og ekspeditioner. Indtil endelig aftale er indgået er Nyborg Kommune bemyndiget til at foretage den i lokalplanen beskrevne anlæggelse, vedligeholdelse og renholdelse af fællesarealer m.v. og til at opkræve omkostningerne herved hos samtlige grundejere forholdsmæssigt på grundlag af de respektive grundens arealer, herunder usolgte grunde.

Ledige grund: Grunden vil blive solgt efter godkendelse af modtaget skitseprojekt og pris.

Købstilbud, som modtages uden for kommunens almindelige åbningstid, betragtes som indgået med morgenposten den efterfølgende arbejdsdag.

Nyborg Kommune er ikke forpligtet til at sælge grunden til den udbudte pris og kan forkaste alle tilbud.

Køberet: Hvis grunden er ledig, kan der opnås køberet mod erlæggelse af et gebyr. Køberetten kan kun opretholdes i en aftalt periode maksimalt et halvt år efter godkendelse af projekt.

Videresalg: Videresalg til tredjemand må ikke finde sted, før grunden er bebygget, og færdigmelding af byggeriet er indleveret til kommunen. Såfremt grunden ikke er bebygget inden for byggefristen på 3 år, kan den videresælges med ny byggefrist på 2 år. Bebyggelsesplanen skal godkendes af Nyborg Kommune. Byggepligt for tredjemand vil være 2 år fra overtagelsen.

Udstykning: Grunden må ikke reduceres ved udstykning med henblik på videresalg, inden den er bebygget. Udstykning kan ske i medfør af byggelovens § 10 A.

Jordbundsforhold: Nyborg Kommune begrænser sit ansvar for grundenes bundforhold jfr. nedenstående:

Nyborg Kommune har foretaget 4 vejledende geotekniske prøveboringer på storparcellen. Køber er bekendt med resultatet, men er for egen regning berettiget til - og opfordres til - at få foretaget yderligere geoteknik undersøgelse af jordbundsforholdene, når der foreligger et konkret byggeprojekt.

Den yderligere geotekniske jordbundsundersøgelse, som skal udføres af

en anerkendt virksomhed, skal aftales med Nyborg Kommune og foretages senest på overtagelsesdagen.

Hvis undersøgelserne ikke er foretaget indenfor denne frist, kan der ikke senere rettes krav mod Nyborg Kommune vedr. grundens bæreevne.

Hvis jordbundsundersøgelsen er gennemført indenfor tidsfristen, og den kan dokumentere, at der er udgifter til ekstrarundering, og udgiften overstiger et beløb på 45.000 kr. inkl. moms, er køber berettiget til at træde tilbage fra handlen. Det er en forudsætning, at kravet er fremsat inden tidsfristens udløb (senest overtagelsesdagen).

Nyborg Kommune anser et bæredygtigt lag i en dybde på 90 cm under soklen fra eksisterende terræn kote og 30 cm under eksisterende terræn kote under bebyggelsen som almindelig tolerance, og dette berettiger ikke til refusion af ekstrarundering. Ved skrånende grunde vil der forekomme ekstra grus fyld under gulve som ikke berettiger til refusion som ekstrarundering. Desuden anser Nyborg Kommune eksempelvis ikke faskiner, omfangsdræn, armering af fundamenter, komprimering og komprimeringskontrol som ekstrarundering, men som almindeligt i forhold til god byggeskik. Derfor vil udgifter hertil ikke blive indregnet i beløbet der berettiger til refusion.

Hvis Nyborg Kommune er enige i den beregnede udgift til ekstrarundering, har Nyborg Kommune mulighed for, hvis det vurderes økonomisk forsvarligt, som alternativ til annullering af handlen, at tilbyde et tilskud svarende til den del af ekstrarunderingsudgiften som overstiger 45.000 kr. inkl. moms.

Tilskud forudsætter ligeledes, at kravet er stillet inden tidsfristens udløb.

Opmærksom henledes på, at flere byggefirmaer beregner deres ekstrarundering på en anden baggrund end det, der fremgår af vores salgsvilkår.

På Nyborg Kommunes hjemmeside under LAR – Lokal afledning af regnvand, er der vejledning i håndtering af regnvand på din egen grund, herunder etablering af faskine. <https://www.nyborg.dk/da/Borger/By,-trafik-og-milj%c3%b8/Spildevand/LAR-Lokal-afledning-af-regnvand/Faskiner>

Nyborg Kommune begrænser sit ansvar for forurening i henhold til "Bekendtgørelse af lov om forurening" jfr. nedenstående:

I henhold til lovens § 72 b har Nyborg Kommune foretaget en vejledende blandeprøve.

Der er ikke konstateret værdier af de analyserede stoffer, der overstiger miljøstyrelsens jordkvalitetskriterier. På den baggrund må de øverste 0,50 m af jordlagene på grundene karakteriseres som værende rene. Køber kan lade grunden yderligere undersøge for forurening. Såfremt en sådan undersøgelse, udført af en anerkendt virksomhed, måtte dokumentere, at grunden er forurennet, og at omkostningerne ved oprensning og bortskaffelse af forureningen overstiger 5 % af købesummen, er køber berettiget til at hæve handlen. Køber kan ikke hæve handlen, såfremt sælger, inden 8 dage efter at have modtaget købers reklamation, tilbyder

at betale den del af omkostningerne ved forureningens afhjælpning, som overstiger 5 % af købesummen.

Købers reklamation over eventuel forurening bilagt behørig undersøgelsesrapport skal være fremme hos sælger senest 6 måneder efter overtagelsesdagen. I modsat fald kan køber ikke gøre misligholdelsesbeføjelser gældende vedrørende forurening.

Eventuelle drænledninger på grunde, der afskæres i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder, skal af køber tilsluttes ejendommens regnvandssystem efter nærmere aftale med Nyborg Kommunes Teknik- og Miljøafdeling og uden udgifter for sælger.

Arkæologi og fortidsminder:

Nyborg Kommune har gennem Østfyns Museer, Landskab og Arkæologi, fået foretaget en arkæologisk forundersøgelse af grunden. Grunden er herefter frigivet til byggeri. Køber skal dog være opmærksom på, at hvis der under det fortsatte anlægsarbejde måtte fremkomme oldsager eller jordfaste fortidsminder, skal anlægsarbejdet omgående indstilles, og museet tilkaldes (jfr. museumslovens § 27).

Databeskyttelsesforordningen:

Vi passer på dine/jeres oplysninger. Nyborg Kommune er dataansvarlig for behandlingen af de personoplysninger, som vi har modtaget om dig/jer. Vores kontaktoplysninger er:

Nyborg Kommune
Teknik- og Miljøafdelingen
Nørrevoldgade 9
5800 Nyborg
tlf. 6333 7000
teknisksekretariat@nyborg.dk

HUSK kun at sende følsomme personoplysninger via E-Boks eller via Borger.dk

Vi behandler oplysninger om dit/jeres navn(e), adresse(r), CPR-nr., mail og telefon nr. for at kunne administrere jeres sag om reservation og/eller køb af byggegrund ved Nyborg Kommune. Derudover bruger vi oplysningerne til at kommunikere med dig/jer og fremsende opkrævninger.

Retsgrundlaget for salg af kommunale ejendomme findes i henholdsvis almindelige formueretslige grundsætninger samt styrelseslovens § 68.

Vi overlader dine personoplysninger til vores databehandlere, hvor det er nødvendigt for at kunne behandle oplysningerne.

Vi opbevare dine personoplysninger i henhold til arkivloven og sager om salg af byggegrunde slettes fra vores system, når de afleveres til Statens Arkiver.

Du har følgende rettigheder jf. databeskyttelsesforordningen.	
Indsigtsret	Du/I har ret til at se de oplysninger, vi behandler om dig/jer

Berigtigelse	Du/I har ret til at få urigtige oplysninger om dig/jer rettet
Sletning	Du/I kan i sjældne tilfælde have ret til at få slettet oplysninger om dig/jer inden vores normale slettefrist indtræder
Begrænsning af behandling	Du/I har i visse tilfælde ret til at få behandling af dine/jeres personoplysninger begrænset.
Indsigelse	Du/I har i visse tilfælde ret til at gøre indsigelse mod vores behandling af dine/jeres personoplysninger.

Du kan se mere om dine rettigheder på datatilsynet.dk.

Hvis du/I har spørgsmål til vores behandling af dine/jeres personoplysninger, er du/I altid velkommen til at kontakte vores databeskyttelsesrådgiver:

Du kan kontakte vores databeskyttelsesrådgiver på følgende måder:

- Brev: Bech-Bruun Advokatpartnerselskab, att.: Nyborg Kommunes databeskyttelsesrådgiver DPO, Værkmestergade 2, 8000 Aarhus C
- Mail: dpo.nyborg@bechbruun.com
- Sikker beskedfunktion: <https://dpo.bechbruun.com/nyborg>
- Telefon: 7227 3002

Du/I har ret til at klage til Datatilsynet, hvis du/I er utilfreds med vores behandling af dine/jeres personoplysninger. Se mere på datatilsynet.dk