



Nyborg

KOMMUNE

Vilkår for Nyborg Kommunes salg af storparcel etape 2 Kirsebærhaven 71 - 99, 5540 Ullerslev

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:

Kirsebærhaven er fastsat til 241,25 kr./m² incl. moms.

Bidrag der skal betales samtidig med købesummen:

Byggemodningsbidrag til varme jfr. skema.

Tilslutningsbidrag til regn- og spildevand betales i henhold til byggemodningstidspunktet jfr. skema.

El skal, for købers regning, tilsluttes ved Vores Elnet A/S kabelskab i henhold til Vores Elnets anvisning og information om tilslutning

Bidragene betales ud fra byggemodningstidspunktet i 2008.

Grunden overtages byggemodnet.

Ifølge lokalplanen skal storparcellen anvendes til tæt-lav boligbebyggelse.

Overtagelsesdag:

Overtagelsesdagen fastsættes efter aftale.

Betalingsbetingelser:

Købesummen og byggemodningsbidraget 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 eventuelt 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: Videresalg til tredjemand må ikke finde sted før grunden er bebygget, og færdigmelding af byggeriet er indleveret til kommunen. Byggeri af det godkendte projekt 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.

Særlige vilkår: En forudsætning for tilbudsgivning er, at der fremsendes et skitseprojekt til bebyggelse. Forslaget skal bl.a. omfatte bebyggelsesplan og facadetegning. Projektet 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.

Nyborg Forsyning & Service A/S oplyser "Parcellen er beliggende i et byggemodnet godkendt separatkloakeret kloakopland. Parcellen er udlagt til erhverv. Området er tildelt en afløbskoeff. på 0,05, hvilket betyder, at ejer skal etablere forsinkelse for vandmængder hidrørende fra befæstelser ud over 5% på matriklen.

Området er omfattet af tinglyst lokalplan nr. 39, der skal respekteres.

Til tagdækning må kun anvendes cement- eller tegltagsten.

Bebyggelsen må max. opføres i 1½ etage jfr. lokalplanens § 8.3.

Køber skal foranledige støjberegning der sandsynliggør at støjbidraget fra landevej 707 ikke overstiger kravet i forhold til boliger, inden byggetilladelse kan udstedes, jfr. lokalplanens § 11.5.

Der skal oprettes en beboer / grundejerforening med medlemspligt for alle lejere / ejere inden for hvert af områderne I til III når 50 % af arealet er bebygget – eller når kommunalbestyrelsen måtte kræve det, som beskrevet i § 17 i lokalplanen. Beboer- / grundejerforeningerne skal bl.a. forestå – også økonomisk – den nødvendige renholdelse samt vedligeholdelse af de i områderne udlagte fælles opholds- og friarealer. Vedtægter for ovennævnte beboer- / grundejerforeninger skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

Vejanlægget kan mangle en sidste asfaltbelægning, hvorfor køber må tage hensyn til højdeforskellen ved anlæggelse af eventuel belægning i indkørsler m.v. 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 reableres af landinspektøren for bygherrens regning.

Vurderingskriterier: Grunden sælges på baggrund af projekt og pris. Nyborg Kommune forbeholder sig ret til at vælge frit mellem de indkomne tilbud eller forkaste dem alle. Der vil blive foretaget en helhedsvurdering af de indkomne tilbud ud fra følgende kriterier: Bebyggelsesforlagets planmæssige løsning og arkitektoniske kvalitet, herunder materialevalg, indretning af friarealer, beplantning m.v.
Byggeriet skal udføres i henhold til lokalplanens bestemmelser.

Ledige grunde: Grunden sælges efter først til mølle princippet, men stadig under forudsætning af godkendelsen af projekt, og købstilbud vil blive ekspederet i den rækkefølge, hvori de modtages.

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

Tilbudsgiverne vil få besked om afgørelsen efter politisk behandling.

Køberet: Der kan opnås køberet på ledige grunde 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.

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 en vejledende geoteknisk prøveboring på storparcellen. Køber er for egen regning berettiget til – og opfordres til – at få foretaget yderligere geoteknisk undersøgelse af jordbundsforholdene, når der foreligger et konkret byggeprojekt. Såfremt undersøgelsen påbegyndes inden overtagelsen, skal dette aftales med Nyborg Kommune.

Nyborg Kommune anser et bæredygtigt lag i en dybde varierende fra 0,90 til 1,25 m som almindelig tolerance, og dette berettiger ikke til refusion af ekstrarfundering. Udskiftning af jordlag under gulve til tilsvarende dybde betragtes heller ikke som ekstrarfundering, der berettiger til refusion. Ved skrånende grunde vil der forekomme ekstra grus fyld under gulve som ikke berettiger til refusion som ekstrarfundering. Desuden anser Nyborg Kommune eksempelvis ikke faskiner, omfangsdræn, armering af fundamenter, komprimering og komprimeringskontrol som ekstrarfundering, men som almindeligt i forhold til god byggeskik. Derfor vil udgifter hertil ikke blive indregnet i beløbet der berettiger til refusion.

Såfremt jordbundsundersøgelsen, udført af anerkendt virksomhed, måtte dokumentere, at ekstrarfundering vil være påkrævet ved bebyggelse af grunden, og udgiften til ekstrarfundering overstiger et beløb svarende til 10 % 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 ekstrarfunderingens afhjælpning, som overstiger 10 % af købesummen.

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

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

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. 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 Arkæolog, 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

