



Nyborg

KOMMUNE

Vilkår for Nyborg Kommunes salg af parcelhusgrunde etape 1 og 2 Jagtenborg, 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.

Fortrydelsesret: Købers fortrydelsesret ved køb af fast ejendom – kap. 2 i lbk. nr. 1123 af 22. september 2015 www.retsinfo.dk med senere ændringer.

Der gøres opmærksom på, at køber fortsat har mulighed for inden for 6 hverdage fra kommunens accept af købers skriftlige købstilbud, at udnytte fortrydelsesretten mod at betale 1 % af købesummen til kommunen, hvis handelen annulleres.

Areal og pris:

Mindstepris Jagtenborgudstykningsen:

Løbegangen 43 – 63 og 69 er fastsat til 525,00 kr./m² inkl. moms

Løbegangen 65 - 67, 71 - 89 og 106 - 122 er fastsat til 550,00 kr./m² inkl. moms.

Hustomten 1 – 27 og 31, 2 – 22 og 32 – 38 er fastsat til 465,00 kr./m² inkl.

Hustomten 24 – 30 og 40 - 44 er fastsat til 525,00 kr./m² inkl. moms.

Hustomten 29 er fastsat til 415,00 kr./m² inkl. moms.

Hustomten 33 - 39 og 46 - 50 er fastsat til 510,00 kr./m² inkl. moms.

Langhuse 9 er fastsat til 415,00 kr./m² inkl. moms.

Langhuse 1 – 7 og 11 - 41 og 2 - 28 er fastsat til 465,00 kr./m² inkl. moms.

Bidrag der skal betales samtidig med købesummen:

Byggemodningsbidrag til el, vand og varme på Løbegangen og Hustomten og til vand og varme på Langhuse jfr. skemaet.

El skal, for købers regning, tilsluttes ved Vores Elnet A/S kabelskab i henhold til Vores Elnets anvisning og information om tilslutning. (Stikledningsafgift for el på Langhuse fremgår af det vejledende takstblad).

Tilslutningsbidrag til regn- og spildevand betales i henhold til byggemodningstidspunktet jfr. skema. Løbegangen blev byggemodnet i 2008, og Langhuse og Hustomten, blev byggemodnet i 2009.

Overtagelsesdag: Overtagelsesdagen fastsættes efter aftale.

Betalingsbetingelser: Købesummen, byggemodningsbidrag 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.

Byggepligt, tilbagekøb og deklaration: Køber forpligter sig til at opføre og færdigmelde bebyggelse på grunden inden 3 år fra overtagelsesdagen. Nyborg Kommune er forpligtiget til indenfor det første år, at overtage en grund, hvor handlen ønskes annulleret. Grunden tilbageskødes for den udbudte mindstepris uden tillæg af renter og uden godtgørelse eller erstatning af nogen art til den tilbageskødende køber. Tilbageskødning af grunden skal ske uden udgift for kommunen. Udgifter til tinglysnings- og registreringsafgifter til det oprindelige skøde og tilbageskødningsskødet samt udgifter til grundens retablering til samme stand som på tidspunktet for Nyborg Kommunes afhændelse af grunden til køber m.m. skal afholdes af den tilbageskødende køber.

Eventuelle byggemodningsbidrag til el, vand og varme samt tilslutningsbidrag til regn- og spildevand, opkrævet af Nyborg Kommune i forbindelse med købesummens betaling, refunderes endvidere af kommunen uden tillæg af renter og godtgørelse eller erstatning af nogen art.

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 parcelhus på grunden skal færdigmeldes til kommunen inden 3 år fra overtagelsesdagen "dato". Misligholdes byggefristen på 3 år, vil Nyborg Kommune kræve handlen annulleret. Grunden skal tilbageskødes for den udbudte mindstepris uden tillæg af renter og uden godtgørelse eller erstatning af nogen art til den tilbageskødende køber. Tilbageskødning af grunden skal ske uden udgift for kommunen. Udgifter til tinglysnings- og registreringsafgifter til det oprindelige skøde og

tilbageskødningssskødet samt udgifter til grundens retablering til samme stand som på tidspunktet for Nyborg Kommunes afhændelse af grunden til køber m.m. skal afholdes af den tilbageskødende køber. Eventuelle byggemodningsbidrag til el, vand og varme samt tilslutningsbidrag til regn- og spildevand opkrævet af Nyborg Kommune i forbindelse med købesummens betaling, refunderes endvidere af kommunen uden tillæg af renter og godtgørelse eller erstatning af nogen art.

Særlige vilkår:

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 samt pligt til etablering af faskine til tagvand - med overløb til offentlig regnvandsanlæg. 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.

På Langhuse 22, 24, 26 og 28 og på Hustomten 35 anbefaler Nyborg Kommune en minimums sokkelkote på grund af risiko for op stuvning fra regnvandsledning. Den anbefalede sokkelkote fremgår af det "Orienterende bygherre kort", der er udarbejdet for hver enkelt grund.

Området er omfattet af tinglyst lokalplan nr. 200 med supplement, der skal respekteres.

Der er skærpede krav til højt kvalitetsniveau og miljømæssigt hensyn i området j.fr. lokalplanens pkt. 8 og 9.4. Deklaration om de miljømæssige hensyn er tinglyst på alle parcellerne i forbindelse med udstykningen.

Tagvand skal nedsives via regnvandsfaskiner på egen grund med overløb til regnvandssystemet j.fr. lokalplanens pkt. 6.2.

Bebyggelsen må ikke opføres i mere end henholdsvis 1 etage med udnyttelig tagetage i Delområde I og 1 etage eller parterre-etage (jfr. tillægget) i Delområde II. I Delområde I må intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade have en højde, der overstiger 8,0 m, og 6,0 m i Delområde II målt fra bebyggelsens middelkote i forhold til naturligt terræn, og loft i kælderetagen må ikke overstige 0,5 m over terræn i en parterre-etage. Bebyggelsen skal placeres, så den så vidt muligt følger det naturlige terræn og bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25. J.fr. lokalplanens pkt. 7.3, 7.4 og 7.5 og supplementet pkt. 7.1 og 7.4. Beskikket landinspektør skal fastlægge en eller flere middelkoter for den enkelte parcel målt ved husets hjørner i forhold til naturligt terræn inden byggetilladelsen gives. Bebyggelsens gulvkote må ikke være beliggende mere end 30 cm over middelkoten. J.fr. lokalplanens pkt. 7.6 og 7.7.

Lokalplantillægget pkt. 8.3 giver også mulighed for at anvende bl.a. "grønne tage" og betontagsten med max. glans 10 som tagmateriale.

I henhold til lokalplanens pkt. 9.1. skal alle parceller omkranses af hækbeplantning i bøg. Hækbeplantningen skal være med til at skabe et grønt helhedspræg i bebyggelsen, hvorfor bøgehækkene skal være af sorten "Fagus sylvatica".

Der må ikke foretages terrænændringer på mere end +/- 25 cm i forhold til eksisterende terræn/niveauplan. Det naturlige terræn skal bibeholdes i naboskel j.fr. lokalplanens pkt. 9.2.

Placering af gadelamper, vejindsnævringer m.v. fremgår af Orienterende Bygherrekort - for hver enkelt parcel – og disse forhold vil ikke kunne ændres.

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.

Grundejerforening:

Senest når halvdelen af området er bebygget, skal der oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme inden for lokalplanområdet, eller såfremt Byrådet forinden måtte forlange en grundejerforening oprettet jfr. lokalplanens punkt 12. Grundejerforeningen skal medvirke til at udarbejde retningslinjer og bestemmelser for en giffri 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 grundejerforeningen har erhvervet retsanmærkningsfrit tinglyst endeligt skøde på fællesarealer og anlæg i

overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser, 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 grunde:

Grundene sælges efter først til mølle princippet, og købstilbud vil blive ekspederet i den rækkefølge, hvori de modtages.

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

Såfremt der med morgenposten samme dag indkommer flere end et tilbud på en grund, gennemføres der en ny budrunde blandt tilbudsgiverne, og grunden sælges til højstbydende.

Nyborg Kommune er ikke forpligtet til at sælge ejendommene til de udbudte priser og kan forkaste alle tilbud.

Tilbudsgiverne vil få besked om afgørelsen i løbet af få dage.

Reservationer:

Ledige grunde kan reserveres, med den betingelse at købstilbud på grunden fra tredjemand skal respekteres. Reservationshaver vil i dette tilfælde have førsteret i ca. en til to uger til at afgive købstilbud - minimum til købstilbuddets pris, i modsat fald bortfalder reservationen.

Videresalg:

Videresalg til tredjemand må ikke finde sted, før grundene er bebygget, og færdigmelding af byggeriet er indleveret til kommunen.

Udstykning:

Grundene må ikke reduceres ved udstykning.

Jordbundsforhold:

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

Nyborg Kommune har foretaget en vejledende geoteknisk prøveboring på hver parcelhusgrund. Køber er bekendt med resultatet, men er for egen regning berettiget til - og opfordres til - at få foretaget yderligere geoteknisk 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 35.000 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 ekstrarfundering. 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.

Hvis Nyborg Kommune er enige i den beregnede udgift til ekstrarfundering, 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 ekstrarfunderingsudgiften som overstiger 35.000 kr. inkl. moms.

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

Opmærksom henledes på, at flere byggefirmaer beregner deres ekstrarfundering 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>

Hen over Langhuse 20 og 22 samt Hustomten 11 og 13 har der ligget et 60Kv el-kabel. Kablet er flyttet i forbindelse med udstykningen af grundene. Kablet har ligget i grus, og i forbindelse med evt. refusion for jordbundsforhold vil ovenstående regler være gældende. Tegning over kabeltrækkets beliggenhed kan rekvireres hos Nyborg Kommune.

På Langhuse 26 og 28 er der påfyldt muldjord i en fordybning ud mod Lindenevej. Såfremt bebyggelsen placeres ind over påfyldningen, bekoster sælger funderingsomkostningerne ved fundering dybere end henholdsvis 90 cm og 30 cm under terræn jfr. ovenfor, uden at sælger skal bære udgifter.

Jagtenborg-udstykningsområdet ligger på et tidligere landbrugsareal, og der har været etableret markveje hen over landbrugsarealet. Materiale en markvej kan være etableret af (f.eks. sten, mursten, cement e.l.), betragtes ikke som forurening, og berettiger dermed ikke til erstatning. Sælger er bekendt med, at en markvej, har været beliggende over Hustomten 2, 4, 6, 14, 16, 18, 34, 36 og 50.

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. (Grundene Langhuse 15-35 er ændret til mindre grunde, så området nu omfatter Langhuse 15-41. Blandeprøverne er taget på de

oprindelige grunde (jfr. kortbilag), men er også dækkende for de nye matrikler.)

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