



Nyborg

KOMMUNE

Vilkår for Nyborg Kommunes salg af parcelhusgrunde i Åbohaven ved Lindemborgvej, 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 udstykningen:
Parcelhusgrundene i Åbohaven er fastsat til 940,00 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.

Byggepligt, tilbagekøb og deklarationer:

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 tilbagekødes for den udbudte mindstepris uden tillæg af renter og uden godtgørelse eller erstatning af nogen art til den tilbagekødende køber. Tilbagekødning af grunden skal ske uden udgift for kommunen. Udgifter til tinglysnings- og registreringsafgifter til det oprindelige skøde og tilbagekødnings-skødet 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 tilbagekødende køber.

Eventuelle 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 tilbagekødes for den udbudte mindstepris uden tillæg af renter og uden godtgørelse eller erstatning af nogen art til den tilbagekødende køber. Tilbagekødning af grunden skal ske uden udgift for kommunen. Udgifter til tinglysnings- og registreringsafgifter til det oprindelige skøde og tilbagekødnings-skødet 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 tilbagekødende køber. Eventuelle 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.

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

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:

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 Lindenborgvej 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.

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.

Placering af gadelamper, tilslutning til diverse forsynings- og afløbsledninger m.v. fremgår af Orienterende Bygherre kort - for hver enkelt parcel – og disse forhold vil ikke kunne ændres. Der kan linkes til det Orienterende Bygherre kort fra grundene på Kommunens hjemmeside.

Overkørsler med asfaltramper til Åbohaven nr. 10, 18 og 20 er etableret og overkørselens placering kan ikke ændres. Åbohaven 26 ligger naturligt en del højere end vejen, og Nyborg Kommune anbefaler, at rampen på det offentlige areal mellem vej og grund skal ikke overstige 100 promille, det svarer til en stigning på 10cm over 1m. Det betyder, at grunden skal terrænreguleres (afgravning af jord), således der kan køres ind og parkeres på grunden. I tilfælde, hvor der terrænreguleres med mere end 50cm, skal der søges om dispensation fra lokalplanen.

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.

Byggegrunde der endnu ikke er solgt vil blive slået en gang om året (efterår) af Nyborg Kommune.

Den naturvenlige drift vil øge biodiversiteten i området, og giver planter og dyr fristeder indtil arealer bliver anvendt til byggegrunde.

Grundejerforening:

Senest når halvdelen af området 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 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 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 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:

På mange af byggegrundene er der foretaget sikring af 100 års hændelse i forhold til regnvand. Sikringen er foretaget ved at terrænregulere på grundene. Muldjorden er afrømmet, der er lagt råjord på, og efterfølgende er der lagt muldjord på igen.

Nyborg Kommune har fået udarbejdet et tillæg til den vejledende geotekniske rapport, der blev udarbejdet på baggrund af borer foretaget på landbrugsjorden, inden byggemodningen blev igangsat. Tillægget viser omfanget af jordarbejdet, og viser koterne efter påfyldning af jord. 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 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.

Tilskud udregnes på baggrund af foreliggende geotekniske undersøgelser herunder geotekniske undersøgelser rekvireret af køber. Det tilbudte tilskud er endeligt, og kan ikke efterfølgende øges. Køber skal derfor sikre, at den geotekniske undersøgelser på grunden er fyldestgørende, herunder at antallet af borer er tilstrækkeligt til, at et byggefirma kan udarbejde en fast pris på jord- og underingsarbejdet.

Der bemærkes, at flere byggefirmaer beregner ekstrarundering på et andet grundlag 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. Blandingsprøverne er taget inden anlægsarbejdet og analyseresultater er derfor ikke længere gældende for de enkelte parceller.

I hele området er der 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 foruren, 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
kommune@nyborg.dk

Mails indeholdende følsomme personoplysninger bør altid sendes ved sikker mail via e-boks eller 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.

Kontaktoplysninger på vores databeskyttelsesrådgiver (DPO):

Vores databeskyttelsesrådgiver er uafhængig og har til opgave at sikre, at vi overholder reglerne i databeskyttelsesforordningen.

Hvis du har spørgsmål til vores generelle behandling af dine personoplysninger, er du altid velkommen til at kontakte vores databeskyttelsesrådgiver. Du kan kontakte vores databeskyttelsesrådgiver på følgende måder:

Brev: Bech-Bruun Advokatpartnerselskab, Værkmestergade 2, 8000 Aarhus C

Mail: dpo.nyborg@bechbruun.com

Sikker beskedfunktion: <https://dpo.bechbruun.com/nyborg>

Telefon: 7227 3002

Klage til Datatilsynet:

Du kan klage til Datatilsynet, hvis du er utilfreds med den måde, vi behandler dine personoplysninger på. Du finder Datatilsynets kontaktoplysninger på www.datatilsynet.dk.

Yderligere information:

Du kan læse mere om Nyborg Kommunes behandling af personoplysninger her:

www.nyborg.dk/da/om-kommunen/databeskyttelse/privatlivspolitik.