



# Nyborg

## KOMMUNE

### Vilkår for Nyborg Kommunes salg af parcelhusgrunde etape 2 A Spurvevej 19-31, 5853 Ørbæk

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](http://www.retsinfo.dk) og 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 Spurvevej etape 2 A:  
Spurvevej 19-31 ulige nr. er fastsat til 270,00 kr./m<sup>2</sup> incl. moms.

Bidrag der skal betales samtidig med købesummen:  
Tilslutningsbidrag til regn- og spildevand betales i henhold til byggemodningstidspunktet jfr. skema. Etape 2 A blev byggemodnet i 2015.

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

Øvrige tilslutningsbidrag fremgår af det vejledende takstblad.

**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 sker 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.

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. 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 tilbageskødnings-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 tilbageskødende køber.

Eventuelle tilslutningsbidrag til regn- og spildevand opkrævet af Nyborg Kommune i forbindelse med købesummens betaling refunderes 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 tilbageskødnings-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 tilbageskødende køber. Eventuelle tilslutningsbidrag til regn- og spildevand opkrævet af Nyborg Kommune i forbindelse med købesummens betaling refunderes 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-, varmforsyning samt offentlig regn- og spildevandsanlæg. Byrådet er dog pligtig til at dispensere fra krav om tilslutning til et kollektivt varmforsyningsanlæg, når bebyggelsen opføres som lavenergihus jfr. planlovens § 19 stk. 4 og § 21 A.

Området er omfattet af tinglyst lokalplan nr. B 51.22.02, der skal respekteres.

Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 1½ etage, jfr. lokalplanens punkt 10.

Udvendige bygningssider, herunder tag og sokler, må kun fremtræde i farver dannet af hvidt, sort eller jordfarverne okker, terra de sienna, umbra, engelsk rødt, dodenkop eller de sidstnævnte farvers blanding med hvidt, gråt eller sort. Blanke og reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes, jfr. lokalplanens § 11.

Der skal plantes bøgehæk mod offentlig vej. Hækken plantes og leveres af kommunen (eventuel genplantning for købers regning) og plantes 30 cm inde på parcellen, målt fra skel. Plantningen sker efter aftale med grundejeren. Jfr. lokalplanens § 13.1.

Der er tilslutningspligt til grundejerforening.

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.

Vejdirektoratet har foretaget et vejreservationsareal vest om Ørbæk for eventuel etablering af en omfartsvej udenom byen jf. kortbilag.

#### **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 grunden, gennemføres der en ny budrunde blandt tilbudsgiverne, og grunden sælges til højstbydende.

Nyborg Kommune er ikke forpligtet til at sælge ejendommene til den udbudte pris 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 første ret 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 grunden 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. 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 ekstrafundering. Udskiftning af jordlag under gulve til tilsvarende dybde betragtes heller ikke som ekstrafundering, der berettiger til refusion. Ved skrånende grunde vil der forekomme ekstra grus fyld under gulve som ikke berettiger til refusion som ekstrafundering. Desuden anser Nyborg Kommune eksempelvis ikke faskiner, omfangsdræn, armering af fundamenter, komprimering og komprimeringskontrol som ekstrafundering, 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 ekstrafundering vil være påkrævet ved bebyggelse af grunden, og udgiften til ekstrafundering 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 ekstrafunderingens afhjælpning, som overstiger 10 % af købesummen.

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

Opmærksom henledes på, at flere byggefirmaer beregner deres ekstrafundering 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. (Spurvevej 19 se næste afsnit.) 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.

I den første blandeprøve på Spurvevej 19 var der registreret en mindre overskridelse af grænseværdien for benzo(a)pyren, hvorfor blandeprøven var en type 2 jord, dvs. lettere forurennet jord. For at afklare overskridelsen, er der efterfølgende taget 8 nye blandeprøver. Analyserne viste ingen overskridelse af grænseværdierne. Resultatet af den første prøve var ikke repræsentativ, og jorden på grunden kan betragtes som ren.

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 grundene. Grundene 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](http://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](mailto: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](http://datatilsynet.dk)