



Salgsbetingelser

for salg af mindre boligområde til tæt-lav bebyggelse i Sehestedparken i Otterup

1.

Parcellen er udstykket. Der henvises til vedlagte måleblad udarbejdet af landinspektøren, hvor arealets størrelse fremgår.

Købesummen skal betales kontant på overtagelsesdagen. Såfremt købesummen ikke er indbetalt senest på denne dag, forrentes købesummen med en rente på 8 % p.a. fra overtagelsesdagen, og indtil betaling sker. Salg af byggegrunde er momspligtigt, og købesummen tillægges derfor den til enhver tid gældende moms. Fra overtagelsesdagen betaler køber alle fremtidige skatter og afgifter vedrørende parcellen. Køber må påregne, at der fremadrettet skal betales sædvanlige ejendomsskatter m.v. med hensyn til parcellen.

2.

Parcellen overtages i den stand, hvori den er og forefindes og som er køber bekendt. Sælger har i forbindelse med byggemodningen af området foretaget en geoteknisk boreprøve af veje, bassiner, støjskærme, mv. i området.

Sælger har ikke ansvar eller øvrigt kendskab til jordbundens beskaffenhed, herunder forekomsten af eventuelle byggerester, ubenyttede rør, drænledning eller lignende, og eventuelle udgifter til særlige foranstaltninger er sælger uvedkommende.

Køber har undersøgelsespligt og opfordres til for egen regning, at indhente jordbundsundersøgelser ved et specialiseret firma inden for det geotekniske område, så jordbundsforholdene kan blive dokumenteret særligt for det område, der berøres af byggeriet.

Dersom ekstrafundering skulle vise sig at være nødvendig, for at bebyggelsen kan finde sted, har køber ret til inden for 1 måned fra overtagelsesdagen at hæve handelen. Såfremt køber i sådant tilfælde hæver handelen, refunderes køber den erlagte købesum, medens parcellen uden omkostninger for køber tilbagesendes til Nordfyns Kommune.

Mangler ved parcellens jordbundsforhold kan ikke medføre andre misligholdelsesbeføjelser for køberne end nævnte hæveadgang. Køber kan derfor ikke som følge af eventuelle dårlige bundforhold rejse erstatningskrav over for Nordfyns Kommune.

Den enkelte lodsejer skal sikre at funktionen af eventuel eksisterende afvanding (gamle markdræn eller lign.) bibeholdes. Ved overgravning eller gennembrydning skal der reetableres til samme dimension som eksisterende i henhold til bestemmelser i Vandløbsloven. Arbejdet skal udføres af autoriseret kloakmester.

Udstykningen er foretaget på tidligere landbrugsjord, og der kan forekomme uregistrerede drænledninger, som sælger ikke har kendskab til. Drænledninger er i henhold til Vandløbsloven et privatvandløb og er dermed grundejers ansvar. Skulle sådanne dræn forefindes på grunden, skal der reetableres til samme dimension som eksisterende i henhold til bestemmelser i Vandløbsloven. Arbejdet skal udføres af autoriseret kloakmester.

Odense Bys Museer har foretaget arkæologiske undersøgelser i de øvre lag i udstykningsområdet, og efterfølgende frigivet området. Såfremt køber støder på fund af arkæologiske interesser i forbindelse med byggeri på parcellen, skal køber henvende sig til Odense Bys Museer.

3.

Sælger erklærer:

- at parcellen overdrages fri for hæftelser af nogen art,
- at parcellen overdrages fri for lejemål eller forpagtninger,
- at der sælger bekendt ikke er rejst eller verserer sager eller består uopfyldte krav fra det offentlige eller private vedrørende parcellen,
- at der ikke påhviler parcellen utinglyste rettigheder eller byrder, jf. dog pkt. 10,
- at der kan være forekomst af flyvehavre på parcellen.

4.

Køber forpligter sig til at respektere de på parcellen tinglyste servitutter i det omfang, de ifølge landinspektørattest overføres på parcellen, samt eventuelle servitutter, som måtte forlanges tinglyst i forbindelse med udstykning, byggemodning, parcellens bebyggelse og eventuelle forsyningsledninger. I øvrigt henvises til parcellens blad i tingbogen.

5.

Parcellen er omfattet af Lokalplan 2022-1 – ”Mindre boligområde ved Sehestedparken i Otterup”. Køber forpligter sig til at respektere bestemmelserne heri.

Det fremgår blandt andet af lokalplanens § 3, at lokalplansområdet kan anvendes til enten åben-lav boligbebyggelse som fritliggende énfamiliebolig eller tæt/lav boligbebyggelse som række- og kæde-, klynge- eller dobbelthuse og lignende til helårsbeboelse.

Grundende i lokalplanområdet må ikke udstykkes mindre end 700 m² for åben-lav bebyggelse, samt grundstørrelsen for tæt-lav bebyggelse må være 250 m². Udstykningen skal ske efter principperne på kortbilag 3 og 4 i lokalplanen 2022-1.

Byggeplanloven §10A skal opfyldes, hvoraf der blandt andet fremgår, at tæt-lav bebyggelse skal opføres efter en godkendt bebyggelsesplan. Desuden udlægges et mindre område til grøn areal som skal anvendes til beplantningsbælte.

6.

I henhold til lokalplanens § 6 skal tæt-lav bebyggelse fremstå som en samlet helhed i farver, form og materialer. Solceller og lignende anlæg tillades på husenes tage og facader, hvis de integreres i bygningernes overflader, så de er en del af byggeriets arkitektur. Glasset på anlæggene skal være antirefleksbehandlet, for at undgå generende reflekser.

I henhold til lokalplanens § 9 må der ikke foretages terrænreguleringer i lokalplanområdet på mere end +/- 0,5 meter med de undtagelser, der er nævnt i § 9.8.

I henhold til lokalplanens § 4 er der pligt til at tilslutte sig almen kollektiv varmforsyning for området. Hvis bebyggelsen opfylder kravene til lavenergihuse eller passivhuse, er disse undtaget for krav om tilslutning i henhold til gældende lovgivning.

I henhold til lokalplanens § 11 skal der oprettes en grundejerforening for området som helhed, når Nordfyns Kommune forlanger det, dog senest når området er udbygget. Der er medlemspligt i grundejerforeningen for alle grundejere, dog undtaget Nordfyns Kommune og forsyningselskaberne. Grundejerforeningen forestår drift og vedligeholdelse af de private fællesveje, grønne fællesarealer og øvrige fælles anliggender.

7.

Køber skal selv afholde alle samtlige anlægs- og driftsudgifter til vejanlæg, gadelys, kloakering og forsyning. Udgifterne hertil er sælger uvedkommende.

Køber aftaler selv det praktiske arbejde vedrørende tilslutning og forsyninger med diverse forsyningsleverandør og betaler de hermed forbundne omkostninger, herunder el, kloak, vand, varme m.fl. Parcellen skal separatkloakeres og regnvandsafstrømningen skal overholde Nordfyns Kommunens retningslinjer. I lokalplanen stilles der krav om en maksimal befæstelsesgrad og der indtænkes regnvandshåndtering gennem etablering af grøfter langs områdets veje. Der gives mulighed for grønne tag, hvor beplantning på taget kan forsinke regnvandet og hermed mindske risikoen for oversvømmelse.

Iht. lokalplanens bestemmelser køber er forpligtiget til beplante et grøn friareal samt opholdsareall for at skabe en grøn bæredygtig plads til udeaktiviteter samt styrke biodiversiteten i området. Det grønne areal kan fx anvendes til frugthave med bærbuske og frugttræer, som kan skabe en spændende grøn karakter i området.

Køber bærer det fulde ansvar, hvis vejstrækninger, fortov, beplantninger, gadeinventar, rabatter, grønne arealer o. lign. Beskadiges, enten som følge af opgravninger eller transporter mimforbindelse med købers byggearbejde. Sælger reetablere ovenstående for købers regning, hvis køber efter 14 dages skriftlig varsel ikke selv har udført reetablering. Reetableringen kan efter aftale med sælger udskydes til først at udføres i forbindelse med områdets færdiggørelse. Købers ansvar omfatter også beskadigelse, som forårsages af 3. mand med tilknytning til køber eksempelvis entreprenør.

8.

Det er mellem parterne aftalt, at sælgers advokat udfærdiger skødet. De hermed forbundne omkostninger og udgifter til stempling og tinglysning af skødet samt udstykning betales af sælger.

Den solgte parcel er ikke selvstændig vurderet, hvorfor parterne på tro og love erklærer, at værdien af det solgte ikke overstiger den aftalte købesum.

Såfremt køber ønsker egen advokatbistand, betaler køber selv udgifterne hertil.

9.

Det påhviler køber at vedligeholde og slå græsset på arealet mellem parcellen og nærmeste boligvej/stamvej.

Indtil bebyggelse finder sted, skal parcellen renholdes på en måde, der ikke giver naboer eller andre anledning til berettiget klage over ukrudt mv. Køber skal slå/rydde parcellen minimum 4 gange om året, og græs eller ukrudt på parcellen må maksimalt være 20 cm højt. Forsømmes dette, er sælger berettiget til at foranstalte det fornødne udført for købers regning, efter at sælger har givet køber 14 dages varsel.

Sti-, vejanlæg og grønne arealer må ikke benyttes til oplag for byggematerialer eller til henstilling af containere, maskiner, køretøjer m.m., dette skal forblive på egen grund.

Køber skal for egen regning etablere en op til 5 m bred overkørsel fra grundskel til vej. Overkørslen skal udlægges i asfalt, beton og/eller granit. Kørebanen, fortovet, grøn vandrende, mv. etableret i henhold til lokalplanens bestemmelser må ikke fjernes eller ændres i den forbindelse.

Der gøres særligt opmærksom på, at overskudsjord fra byggeri på parcellen skal køres bort og ikke må efterlades i udstykningen, på fællesarealer, usolgte byggegrunde og lignende arealer.

Såfremt der i forbindelse med byggeri på parcellen sker skader på veje, stier, grønne områder m.m., skal køber umiddelbart efter byggeriets afslutning udbedre skaderne for egen regning. Køberen skal desuden sikre, at fortov, græsarealer og grøn vandrende mellem grunden og vejen sikres under byggeriet, så de ikke beskadiges. Udgifter til en eventuel reetablering skal afholdes af køber.

10.

Parcellen må ikke videresælges i ubebygget stand. Ved bebyggelse forstås i denne forbindelse mindst færdigstøbt fundament, herunder såvel fundament som kælderydervægge, støbt til færdigafrettet overkant (underkant murværk), idet arbejdets udførelse skal attesteres af Teknik, Erhverv og Kultur, Nordfyns Kommune.

11.

Byggepligt: 3 år fra overtagelsesdagen. Herved forstås, at byggetilladelse skal være ansøgt senest en måned før periodens udløb, og støbearbejdet skal være påbegyndt inden 3-årsdagen. Såfremt disse frister overskrides, er køberne pligtig straks at tilbageskøde parcellen til Nordfyns Kommune uden omkostninger for Nordfyns Kommune.

12.

Køber er inden 3 år fra overtagelsesdagen berettiget til at tilbageskøde parcellen i ubebygget stand til Nordfyns Kommune, idet køberne afholder samtlige hermed forbundne omkostninger.

I tilfælde af sådan tilbageskødning, refunderes køberne den erlagte købesum (ekskl. forrentning). Ligeledes betaler køber tinglysningsafgiften, advokatombudsninger samt grundskyld for ejer perioden. Ved tilbageskødningen kræves parcellen afleveret tilbage i samme stand som ved overtagelsen.

13.

Salget sker i henhold til Bekendtgørelse nr. 396 af 3. marts 2021 om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme.

Da salget alene omfatter en ubebygget grund, finder lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom, kap. 1 om tilstandsrapporter og oplysninger om ejerskifteforsikring ikke anvendelse.

