



Salgsbetingelser

for salg af parcelhusgrunde ved Åbakkevej i Morud

1.

Parcellen er under udstykning. 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.

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. Der er vedlagt et notat fra COWI, der vedrører vurdering af funderingsforholdene for parcelhuse for de tilstødende parceller.

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. Der skal indhentes tilladelse fra Nordfyns Kommune inden jordbundsundersøgelserne foretages, og køber skal reetablere arealet efter endt undersøgelse.

Dersom ekstrarfundering 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 tilbageskødes til Nordfyns Kommune.

Mangler ved parcellens jordbundsforhold kan ikke medføre andre misligholdelsesbeføjelser for køberne end nævnte haveadgang. 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,
- at der kan være forekomst af flyvehavre på parcellen.

4.

Parcellen er omfattet af Lokalplan 2019-1 – "Boligområde ved Åbakkevej i Morud". Køber forpligter sig til at respektere bestemmelserne heri.

Det fremgår blandt andet af lokalplanens § 3, at delområde 2 udlægges til åben-lav boligbebyggelse som fritliggende énfamiliebolig med varierende grundstørrelser.

5.

I henhold til lokalplanens § 6 tillades der solceller og lignende anlæg 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 § 8, må der ikke foretages terrænreguleringer i lokalplanområdet på mere end +/- 0,5 meter med de undtagelser, der er nævnt i § 8.9.

I henhold til lokalplanens § 9 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.

6.

I henhold til lokalplanens § 10 skal der oprettes en grundejerforening for området som helhed, når Nordfyns Kommune forlanger det, dog senest når området er udbygget 50 %. Der er medlemspligt i grundejerforeningen for alle grundejere, dog undtaget Nordfyns Kommune. Medlemspligten omfatter ikke evt. udstykkede arealer, hvorpå der findes tekniske anlæg, jfr. § 9.

7.

I købesummen er inkluderet anlægsudgifter til vejanlæg og gadelys, således at udgifterne hertil er køberne uvedkommende.

Kloak-, el-, vand-, antenne, fiber og fjernvarmestik er fremført til skel ved parcellen, og følgende forsyningsbidrag er inkluderet i grundprisen:

Etablering af forsyningsledninger	I købesummen er inkluderet:	Leverandør
Kloak	- Tilslutningsbidrag	VandcenterSyd
El	- Tilslutningsbidrag - Brug af stikledning	Vores Elnet
Vand	- Hovedanlægsbidrag - Forsyningsledningsbidrag - Stikledningsbidrag inkl. målebrønd	Morud Vandværk
Antenne*	- Ikke tilslutningspligt	Morud Antenneforening
Fiber*	- Ikke tilslutningspligt	Energifyn
Fjernvarme*	- Byggemodningsbidrag inkl. afgreninger.	Fjernvarme Fyn

*Der er ikke tilslutningspligt til antenne og fiber. Der er tilslutningspligt til fjernvarme, medmindre bebyggelsen opfylder kravene til lavenergihuse eller passivhuse i henhold til gældende lovgivning. Køber skal selv betale tilslutningsbidrag til fjernvarmen, som er afhængig af husets placering på parcellen og husets størrelse.

Det bemærkes, at køber ud over købesummen selv skal afholde samtlige udgifter, afgifter og bidrag til forsyningselskaberne til stikledninger og tilslutning fra skel til hus

8.

Det er mellem parterne aftalt, at sælgers advokat udfærdiger skødet. De hermed forbundne omkostninger og udgifter til stempeling 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.

Såfremt der er mangler ved skelpælene, skal køber gøre indsigelse senest 8 dage efter overtagelsen, da retablering ellers sker på købers regning.

10.

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 5m bred overkørsel fra grundskel til vej. Overkørslen skal udlægges i asfalt, beton og/eller granit i henhold til lokalplanens § 7.

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

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 og græsarealer mellem grunden og vejen sikres under byggeriet, så de ikke beskadiges. Udgifter til en eventuel reetablering skal afholdes af køber.

11.

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.

12.

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 og parcellens bebyggelse. I øvrigt henvises til parcellens blad i tingbogen.

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, advokatomkostninger samt grundskyld for ejerperioden. Ved tilbageskødningen kræves parcellen afleveret tilbage i samme stand som ved overtagelsen.

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.

13.

Salget sker i henhold til Bekendtgørelse nr. 799 af 24/06/2011 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.