



SALGSBETINGELSER

**for salg af delområde på ca. 7.093 m² af
matr.nr. 10k Særslev By, Særslev,
Rasmus Nielsensvej 902**

1.

Købesummens betaling

Købesummen skal betales kontant på overtagelsesdagen. Såfremt købesummen ikke er indbetalt senest på denne dag, forrentes købesummen med en rente på diskontoen plus 8% p.a. fra overtagelsesdagen, og indtil betaling sker.

2.

Sælgers ansvarsfraskrivelse mv.

Grundstykket overtages i den stand, hvori den er og forefindes, og som er køber bekendt, uden ansvar for sælger for mangler af enhver art, såvel faktiske som retlige, dog bortset fra adkomstmangler.

Nordfyns Kommune har ikke kendskab til forurening på grundstykket.

Nordfyns Kommune er uden ansvar i enhver henseende for eventuelle arkæologiske fund og forekomster på grundstykket, og alle udgifter og omkostninger hertil er for købers regning. Køber er ansvarlig for senest ved indgåelse af købsaftale at kontakte Odense Museum i forhold til om grundstykket formodes at rumme fortidsminder.

Udstykningen er foretaget på tidligere landbrugsjord, og der kan forekomme uregistrerede drænledninger el.lign., som Nordfyns Kommune ikke har kendskab til. Nordfyns Kommune er uden ansvar i det omfang, sådanne drænledninger el.lign. måtte forefindes i grundstykket.

3.

Matrikulære forhold

Da grundstykket ikke er selvstændigt matrikuleret, vil det kræve, at en landinspektør på købers foranledning og for købers regning opmåler og udstykker grunden, herunder indhenter Geodatastyrelsens godkendelse.

4.

Planmæssige forhold og tilbageskødningsret

Området er omfattet af kommuneplanramme B87 – link: [Rammer for lokalplanlægning - Kommuneplan 2025 - Nordfyns Kommune](#). Området er udlagt specifikt til enfamilieshuse i den nuværende lokalplan – link: [20_179023_APPROVED_1158440364181.pdf](#). Køber vil være ansvarlig for udarbejdelse af forslag til kommuneplantillæg og for udarbejdelse af lokalplanforslag, som muliggør købers projekt. Udgiften hertil afholdes af køber.

Viser det sig, at plangrundlaget ikke kan etableres af årsager, som ikke kan bebrejdes køber, er køber berettiget til at tilbageskøde grundstykket i samme stand som ved erhvervelsen til Nordfyns Kommune, idet køber afholder samtlige hermed forbundne omkostninger, således at Nordfyns Kommune friholdes for omkostninger. I tilfælde af sådan tilbageskødning, refunderes køber den erlagte købesum, som ikke forrentes.

Udgifter til tinglysnings- og registreringsafgifter i forbindelse med tilbageskødning, samt udgifter til grundens retablering til samme stand som på tidspunktet for Nordfyns Kommunes afhændelse af grunden til køber m.m., skal afholdes af den tilbageskødende køber.

5.

Naturmæssige forhold

Køber skal være opmærksom på, at lige nord for arealet, på matr.nr. 10bd Særslev By, Særslev, ligger en sø, som er beskyttet i henhold til Naturbeskyttelseslovens § 3. Der må ikke foretages tiltag, der medfører tilstandsændringer af den beskyttede sø, f.eks. ændring i afvandsforhold (dræn, afledning af vand til søen mm.) Eventuelt vejvand må heller ikke ledes til søen.

6.

Særlige vilkår/betingelser

Prisidéen for arealet er fastsat til 584.800 kr. ekskl. moms. Salg af byggegrunde er momsplichtig, og købesummen tillægges derfor moms.

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

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

7.

Handelens omkostninger

Køber afholder alle omkostninger i forbindelse med handlen, og omkostningerne er Nordfyns Kommune uvedkommende.

Omkostningerne er blandt andet alle udgifter til landinspektør i forbindelse med de matrikulære forhold, alle udgifter til nyt kommuneplantillæg og lokalplan, alle udgifter til tinglysning af adkomst, al byggemodning og vejanlæg mv. og alle advokatudgifter, hvis køber ønsker bistand af en sådan.

Det er mellem parterne aftalt, at køber udfærdiger og tinglyser skødet. De hermed forbundne omkostninger og udgifter til stempeling og tinglysning af skødet betales af køber.

Køber aftaler og bekoster selv det matrikulære og tinglysningsmæssige arbejde mv. med landinspektør, evt. advokat m.fl.

8.

Jordbundsforhold og ret til at hæve handel

Nordfyns Kommune er ikke bekendt med grundstykkets jordbundsforhold og fralægger sig ethvert ansvar herfor. Køber har undersøgelsespligt og opfordres til for egen regning at få foretaget geoteknisk undersøgelse af jordbunden, så forholdene kan blive dokumenteret særligt for det område, der berøres af byggeri og vejetaablering.

Hvis køber ved fremlæggelse af geoteknisk undersøgelse dokumenterer, at der ikke kan opnås bæredygtige jordbundsforhold inden for en funderingsdybde svarende til normalfundering på 90 cm. under terræn, og at dette forhold nødvendiggør ekstrarfundering for at bebygge grundstykket, har køber ret til inden for 1 måned fra overtagelsesdagen at hæve handelen. I så tilfælde refunderes køber den erlagte købesum, medens grundstykket uden omkostninger for køber tilbageskødes til Nordfyns Kommune.

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

9.

Byggepligt

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, kan Nordfyns Kommune kræve tilbageskødning af grundstykket uden omkostninger for Nordfyns Kommune. Køber refunderes i så fald den erlagte købesum, som ikke forrentes.

10.

Forbud mod videresalg i ubebygget stand

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. Servitutter

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

12. Byggemodning mv.

Grundstykket er ikke byggemodnet. Det ligger op ad aktuel udstykning af parcelhusgrunde.

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

Køber aftaler selv det praktiske arbejde vedrørende tilslutning og forsyninger med diverse forsyningsleverandører og betaler de hermed forbundne omkostninger, herunder el, kloak, vand, varme m.fl.

Køber bærer det fulde ansvar, hvis vejstrækninger, fortov, beplantninger, gadeinventar, rabatter, grønne arealer o. lign. beskadiges i forbindelse med købers byggearbejde. Sælger retablerer ovenstående for købers regning, hvis køber efter 14 dages skriftligt varsel ikke selv har udført retablering. Retableringen kan efter aftale med sælger udskydes til først at udføres i forbindelse med områdets færdiggørelse. Købers ansvar omfatter også beskadigelse, som forårsages af tredjemand med tilknytning til køber, eksempelvis entreprenør.

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 vandreende, 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.