



ODENSE KOMMUNE

KØBSTILBUD

("grund")

PARTER

mellem **Odense Kommune**
CVR-nr.: 35209115
Flakhaven 2
5000 Odense C
("Sælger")

Og **Køber**
"navn"
"adresse"
"postnummer"
"Telefon"
"mail"
("Køber")

Indhold

1.	AREAL OG PRIS.....	3
2.	OVERTAGELSESDAG.....	3
3.	BETALINGSBETINGELSER	3
4.	AFLEDTE OMKOSTNINGER	3
5.	FORTRYDELSESRRET (FORBRUGERKØB)	3
6.	SKATTER OG AFGIFTER	4
7.	DEKLARATIONER.....	4
8.	SÆRLIGE VILKÅR.....	4
9.	FORPLIGTELSE.....	4
10.	BYGGEFRIST	5
11.	GRUNDEJERFORENING.....	5
12.	JORDBUNDSFORHOLD.....	6
13.	FORURENING.....	7
14.	DRÆN	7
15.	ARKÆOLOGISKE UNDERSØGELSER.....	7
16.	ØVRIGE OPLYSNINGER	8
17.	BILAG	8
18.	ACCEPT	8

Vilkår for Odense Kommunes salg af parcelhusgrunde Markhaven etape 1, 5320 Odense NV.

1. AREAL OG PRIS

- 1.1. Parcelhusgrunden med matr.nr. xxx
- 1.2. Grunden er på xxx m²
- 1.3. Prisen for grunden er fastsat til xxx.xxx kr. inkl. moms.

2. OVERTAGELSESDAG

- 2.1. Overtagelsesdagen er fastsat til den xx.xx.xxxx.

3. BETALINGSBETINGELSER

- 3.1. Købesummen skal betales kontant på overtagelsesdagen.
- 3.2. Såfremt købesummen ikke er indbetalt senest på denne dag, forrentes købesummen med en rente på 8 % p.a. fra overtagelsesdagen, og indtil betalingen finder sted.
- 3.3. Indbetalingen skal ske til Odense Kommunes konto i Nordea, reg. nr. 2206 konto. nr. 4382945676. Indbetalingen bedes mærket med den købte ejendoms adresse.
- 3.4. Betaler køber ikke købesummen som aftalt, kan Odense Kommune kræve handlen annulleret, og Odense Kommune overtager grunden, uden godtgørelse til køber af renter eller omkostninger af nogen art.

4. AFLEDTE OMKOSTNINGER

- 4.1. Odense Kommunes advokat udfærdiger skødet og berigtiger handlen.
- 4.2. Køber betaler samtlige omkostninger til udfærdigelse, stempling og tinglysning af skøde. Beløbet andrager 6250 kr. inkl. moms samt registreringsafgift på 1.850 kr. + 0,6 % af købesummen.
- 4.3. Køber betaler tilslutningsbidrag til fjernvarme og vand. Tilslutningsbidrag til kloak og el er indeholdt i købesummen. Stikledninger til fjernvarme, el, vand og kloak betales af Køber.
- 4.4. Sælger betaler udstykningsomkostninger samt tinglysning af servitut.

5. FORTRYDELSESRET (FORBRUGERKØB)

- 5.1. Køber har en fortrydelsesret på 6 hverdage. Fortrydelsesretten gælder fra den dag Sælger har accepteret og meddelt accept af købstilbud. Ovenstående i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv.
- 5.2. Omkostningen ved brug af fortrydelsesretten er 1 % af købesummen.

- 5.3.** Ønsker Køber at gøre brug af fortrydelsesretten skal 1 % af købesummen, indbetales til Odense Kommunes konto i Nordea, reg. nr. 2206 konto. nr. 4382945676.
Indbetalingen bedes mærket med den købte ejendoms adresse" samt "Fortrydelsesret".

6. SKATTER OG AFGIFTER

- 6.1.** Køber betaler skatter og afgifter af enhver art fra overtagelsesdagen.

7. DEKLARATIONER

- 7.1.** Vedlagte servitut vil blive tinglyst på ejendommen: "Deklaration om vilkår for salg af Odense Kommunes byggegrunde".

8. SÆRLIGE VILKÅR

Herunder fremhævelse af enkelte vilkår der gør sig gældende indenfor lokalplanområdet:

- 8.1.** Grundene er beliggende indenfor et område, der er omfattet af lokalplan nr. 3-742 – Markhaven
- 8.2.** Transport af materialer kan ske med distributionsbiler med en akselafstand op til 11,4 m.
- 8.3.** Der skal i forbindelse med byggeansøgningen søges om overkørselstilladelse til ejendommen.
- 8.4.** Flytning af vejudstyr såsom kabelskabe, lysmaster o.l. kan kun ske efter nærmere vurdering fra ledningsejere. Udgifter til evt. flytning afholdes alene af Køber.
- 8.5.** Det er Købers ansvar at orientere købers advokat, rådgiver samt udførende entreprenør om købsaftalen i sin helhed.

9. FORPLIGTELSE

- 9.1.** Der er i udstykningsområdet nedlagt kabler for tilslutning af el og fibernet. Kablerne er ført til fælles kabelskabe, tilslutning herfra og til bebyggelsen er for købers regning.
- 9.2.** Overkørsler bekostes af Køber
- 9.3.** Renholdelse af fortov og vej ud for ejendommen påhviler Køber i henhold til gældende bestemmelser.
- 9.4.** Der må ikke uden skriftlig tilladelse fra Odense Kommune foregå nogen form for byggetransport, deponering af materialer og lignende på fremtidige stiarealer, beplantninger og grønne området.
- 9.5.** Der må ikke køres, parkeres, deponeres materialer eller lignende på de andre byggegrunde.
- 9.6.** Vejene skal holdes frie, der må derfor ikke deponeres materialer eller opsættes skurvogne o.lign. på anlagte veje.

- 9.7.** Køber skal kontrollere, at grundens skelpæle er i behold ved købers overtagelse af grunden. Senest 4 dage fra overtagelsesdagen skal køber anmelde manglende eller beskadigede skelpæle til sælger, ellers henligger retablering af disse fra købers regning.
- 9.8.** Køber skal kontrollere, at grundens kantsten er i behold, dvs. hele og uden mangler ved købers overtagelse af grunden. Senest 4 dage fra overtagelsesdagen skal køber give besked til sælger, hvis der konstateres mangelfulde kantsten. Der skal medsendes fotodokumentation. En eventuel retablering af kantsten efter fristen sker for købers regning.
- 9.9.** Al kørsel til og fra ejendommen med byggematerialer m.v. skal foregå over etablerede overkørsler
- 9.10.** Private og offentlige veje skal i byggeperioden jævnligt rengøres for affald af byggematerialer, jord m.m.
- 9.11.** Kabler og kabelskabe til el, fibernet, fjernvarme samt vandledninger skal respekteres, og må ikke ødelægges eller beskadiges. Alle kabler og ledninger skal i byggeperioden sikres ved etablering af overkørsel med stålblader eller sveller. Ved eventuelle skader, der under byggeriet påføres kabler, skabe, fjernvarme – og vandledninger, skal de respektive forsyningsselskaber kontaktes med henblik på udbedring af skaden.
- 9.12.** Eventuelle skader, der under byggeriet påføres det allerede etablerede vejanlæg vil blive retableret af Odense Kommune for grundkøbers regning.

10. BYGGEFRIST

- 10.1.** Opførelse af bebyggelsen skal påbegyndes senest 2 år fra overtagelsesdagen at regne og fremmes mest muligt.
- 10.2.** Såfremt bebyggelsen ikke påbegyndes som fastsat, kan byrådet kræve handelen annulleret, og grunden overtages da af kommunen til samme pris, som køber har betalt, men uden godtgørelse til køber af renter, skatter eller omkostninger af nogen art. Udgifter til tilbageskødning er kommunen uvedkommende.

11. GRUNDEJERFORENING

Vedlagt er de godkendte grundejerforeningsvedtægter for delområderne B2, B3, B4 og B5.

- 11.1.** Der er oprettet en grundejerforening for de enkelte delområder (B2, B3, B4 og B5)
- 11.2.** Køber er jf. lokalplanen forpligtet til at være medlem af delområdets grundejerforening.
- 11.3.** Der indkaldes til stiftende generalforsamling når 50 % af grundene i et delområde er solgt.
- 11.4.** Vedligeholdelsesforpligtelserne overdrages tidligst til grundejerforeningen, når 50% af grundene i delområdet er solgt.
- 11.5.** De vedlagte grundejerforeningsvedtægter vil blive tinglyst på ejendommen.

12. JORDBUNDSFORHOLD

- 12.1.** Odense Kommune fralægger sig ethvert ansvar for ejendommens bundforhold.
- 12.2.** Odense Kommune har i forbindelse med kommunens køb af arealerne gennemført geotekniske undersøgelser som vedlægges.
- 12.3.** Køber er for egen regning berettiget til – og opfordres til – senest på overtagelsesdagen, at få foretaget en geoteknisk undersøgelse af jordbundsforholdene. Hvis undersøgelsen ikke er foretaget senest på overtagelsesdagen, kan der ikke senere rettes krav mod Odense Kommune vedr. grundens bæreevne.
- 12.4.** Inden undersøgelsen igangsættes, skal der ske meddelelse herom til Odense Kommune.
- 12.5.** Hvis jordbundsundersøgelsen er gennemført inden tidsfristen, og den kan dokumentere, at der er udgifter til ekstrafundering, der med tillæg af eventuelle omkostninger vedrørende jordforurening jf. nedenfor under punktet ”forurening” og udgiften samlet overstiger 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 en måned efter overtagelsesdagen).
- 12.6.** Der kan ikke rettes krav mod Odense Kommune, såfremt byggeri er påbegyndt inden der er opnået enighed om tilskud til ekstrafundering. .
- 12.7.** Odense Kommune anser et bæredygtigt lag i en dybde på 90 cm under soklen fra eksisterende terrænkote, og 30 cm under eksisterende terrænkote under bebyggelsen som almindelig tolerance, og det berettiger ikke til refusion af ekstrafundering. Ved skrånende grunde vil der forekomme ekstra grus fyld under gulve, som ikke berettiger til refusion som ekstrafundering. Det samme gør sig gældende hvis man hæver sit hus over eksisterende kote.
- 12.8.** Odense Kommune anser ikke faskiner, omfangsdræn, pumper, armering af fundamenter eller ekstra afsætning som ekstrafundering, men som almindelig i forhold til god byggeskik. Derfor vil udgifter hertil ikke blive indregnet i beløbet der berettiger til tilskud.
- 12.9.** Grundlaget for Odense Kommunes beregning af ekstrafundering er et gennemsnit af terrænkoter og koter for bæredygtigt lag i den geotekniske rapport som køber får udarbejdet. Opmærksomhed henledes på, at flere byggefirmaer beregner deres ekstrafundering på et andet grundlag end det, der fremgår af Odense Kommunes salgsvilkår.
- 12.10.** Hvis Odense Kommune er enige i den beregnede udgift til ekstrafundering, har Odense Kommune mulighed for, hvis det vurderes økonomisk forsvarligt, som alternativ til annullering af handlen, at tilbyde et tilskud til den del af ekstrafunderingen, som overstiger 45.000 kr. inkl. moms. Tilskud forudsætter ligeledes, at kravet er stillet inden tidsfristens udløb – på overtagelsesdagen. Odense Kommune skal indenfor en rimelig frist, efter modtagelse af det nødvendige materiale, udmeldes om der ydes tilskud til ekstrafundering.

Odense Kommune har til hensigt at imødekomme ønske om tilskud, hvis ovenstående betingelser i øvrigt er opfyldt.

13. FORURENING

- 13.1.** Odense Kommune har ikke kendskab til, at der skulle være forurening i området.
- 13.2.** Køber er berettiget til, for egen regning, senest på overtagelsesdagen, at foretage undersøgelser vedr. forurening på grunden.
- 13.3.** Der kan ikke rettes krav mod Odense Kommune, såfremt byggeri er påbegyndt inden der er opnået enighed om evt. tilskud oprensning eller øvrige foranstaltninger.
- 13.4.** Inden undersøgelsen igangsættes skal der ske meddelelse herom til Odense Kommune.
- 13.5.** Hvis resultaterne af forureningsundersøgelsen af grundarealet mod forventning medfører udgifter til oprensning eller øvrige foranstaltninger, der med tillæg af eventuelle omkostninger vedrørende ekstrarundering, jf. ovenfor under punktet "jordbundsforhold", samlet overstiger 45.000 kr. inkl. moms, er køber berettiget til at træde tilbage fra handlen. Det er en forudsætning, at kravet er fremsat senest en måned efter overtagelsen.
- 13.6.** Hvis Odense Kommune er enig i den beregnede udgift til forurening og ekstrarundering, har Odense Kommune mulighed for, hvis det vurderes økonomisk forsvarligt, som alternativ til annullering af handlen, at tilbyde et tilskud til den del af udgiften, som overstiger 45.000 kr. inkl. moms
- 13.7.** Tilskud forudsætter ligeledes, at kravet er stillet inden for tidsfristen. Odense Kommune skal indenfor en rimelig frist, efter modtagelse af det nødvendige materiale, udmelde om der ydes tilskud til ekstrarundering.

Odense Kommune har til hensigt at imødekomme ønske om tilskud, hvis ovenstående betingelser i øvrigt er opfyldt.

14. DRÆN

- 14.1.** Odense Kommune har ikke kendskab til eventuelle drænledninger i området.
- 14.2.** Hvis der findes drænledninger på ejendommen, vil de som hovedregel være omfattet af vandløbsloven, og skal derfor henligge uforstyrret. Drænledninger må ikke flyttes, der må ikke bygges oven på dræn og der skal holdes en afstand til drænet på mindst 2 meter. I forbindelse med bygge- og anlægsarbejde, hvor drænledninger kommer i konflikt med det ønskede arbejde, skal der søges om en regulerings tilladelse hos vandløbsmyndigheden inden det påtænkte anlægsarbejde påbegyndes. Odense kommune er vandløbsmyndighed og myndigheden kan kontaktes på denne mailadresse: miljo@odense.dk.
- 14.3.** Hvis der træffes drænledninger, som det er nødvendigt at flytte eller blokere, skal dette ske i henhold til vandløbsloven og for købers regning.

15. ARKÆOLOGISKE UNDERSØGELSER

- 15.1.** Odense Bys Museer har foretaget arkæologiske undersøgelser og udgravninger i hele området.
- 15.2.** Udstykningsområdet er efter de afsluttende undersøgelser frigivet til anlægsarbejde.
- 15.3.** Bygherre og entreprenører skal dog være opmærksomme på, at hvis der under anlægsarbejdet måtte fremkomme oldsager eller jord faste fortidsminder, skal anlægsarbejdet omgående indstilles, og museet tilkaldes

jf. museumslovens § 27.

16. ØVRIGE OPLYSNINGER

16.1. Købesummen er inkl. byggemodningsomkostninger.

16.2. Der er ført kloakstik frem til parcellen.

16.3. Der må ikke opstartes byggeri på grunden forinden købesummen er betalt. Det vil være muligt at ansøge om byggetilladelse, men det vil ikke være muligt at udstede en byggetilladelse forinden beløbet er indbetalt til Odense Kommune.

16.4. En eventuel reetablering af skelpæle efter overtagelsesdagen er Odense Kommune uvedkommende.

16.5. Inden projektering af grundens bebyggelse, bør der rettes henvendelse til de respektive forsyningsselskaber, som kan oplyse om vilkårene og mulighederne for forsyning med el, fjernvarme, kloak og vand.

17. BILAG

Bilag 1 - Lokalplan 3-742

Bilag 2 - Udstykningsplan

Bilag 3 - Foreløbigt måleblad

Bilag 4 - Deklaration om vilkår for salg af Odense Kommune byggegrunde (udkast 1.0)

Bilag 5 - Grundejerforeningsvedtægter område B2,B3,B4 og B5

Bilag 6 - Vedtægter grundejerforening Markhaven

Bilag 7 - Rapport nr. 1. Agedrup. Markhaven 21 og 39

Bilag 8 - Rapport nr. 1. Agedrup. Markhaven 49

Bilag 9 - Rapport nr. 1. Agedrup. Markhaven. Skovmålvej 26

18. ACCEPT

18.1. Købers tilsagn om køb vil være bindende

18.2. Såfremt Køber er et selskab, skal købstilbuddet være vedlagt en tegningsudskrift.

18.3. Odense Kommunes tilbud er gældende frem til den **xx.xx.xxxx.**

Dato

Underskrift