



ODENSE KOMMUNE

**KØBSTILBUD
(Grund)**

PARTER

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

Og Køber
"Navn"
"Cvr.nr."
"Adresse"
"Postnummer"
"Telefon"
"Mail"
("køber")

Indhold

1.	AREAL OG PRIS	3
2.	OVERTAGELSESDAG	3
3.	BETALINGSBETINGELSER	3
4.	AFLEDTE OMKOSTNINGER.....	3
5.	SKATTER OG AFGIFTER	4
6.	DEKLARATIONER	4
7.	OMRÅDETS ANVENDELSE.....	4
8.	SÆRLIGE VILKÅR	4
9.	FORPLIGTELSE	4
10.	BYGGEFRIST.....	5
11.	JORDBUNDSFORHOLD.....	5
12.	FORURENING	6
13.	DRÆN	7
14.	ARKÆOLOGISKE UNDERSØGELSER.....	7
15.	ØVRIGE OPLYSNINGER	7
16.	BILAG.....	8

Vilkår for Odense Kommunes salg af erhvervsarealerne i Tietgenbyen nord for Niels Bohrs Allé, 5220 Odense SØ

1. AREAL OG PRIS

Arealet er på xx m² del af matr.nr. xx

Arealet er vist på vedlagte plan.

Prisen for arealet er fastsat til xx kr./m² eller i alt ca. x.xxx.xxx kr. ekskl. moms eller ca. x.xxx.xxx kr. inkl. moms.

Købesummen bliver reguleres i overensstemmelse med landinspektørens endelige opmåling af arealet.

2. OVERTAGELSESDAG

2.1. Overtagelsesdagen er fastsat til d. xx.xx.xx. – **Overtagelsesdato aftales nærmere.**

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 årlig rente, der svarer til den fastsatte referencesats med et tillæg på 8 pct., jf. Rentelovens § 5

3.3. Indbetaling skal ske til Odense Kommune. Odense Kommune fremsender faktura til betaling senest på overtagelsesdagen.

3.4. Betaler køber ikke købesummen som aftalt, kan Odense Kommune kræve handlen annulleret.

3.5. Opkrævning af renter som følge af forsinket betaling af købesummen afskærer, ikke sælger fra at gøre krav og misligholdelsesbeføjelser gældende i henhold til dansk rets almindelige bestemmelser, herunder men ikke udelukkende retten til at foretage dækningsalg.

3.6. Købesummen reguleres i forbindelse med landinspektørens endelige opmåling af arealet.

3.7. Købesummen tillægges moms.

4. AFLEDTE OMKOSTNINGER

4.1. Køber betaler samtlige omkostninger til udfærdigelse, stempeling og tinglysning af skøde.

4.2. Købers advokat udfærdiger skødet og berigtiger handlen. Det er en forudsætning, at køber lader sig repræsentere af bestallingshavende advokat.

4.3. Køber betaler tilslutningsbidrag og stikledninger til el, fjernvarme, kloak og vand.

4.4. Sælger betaler udstykningsomkostninger.

5. SKATTER OG AFGIFTER

5.1. Køber betaler skatter og afgifter af enhver art fra overtagelsesdagen.

6. DEKLARATIONER

6.1. Grunden overtages med de samme rettigheder og byrder, hvormed den hidtil har været ejet og besiddet af Odense Kommune.

6.2. Servitut vedr. Vilkår for salg af Odense Kommunes byggegrunde tinglyses på inden overtagelse. – **Bilag 3.**

6.3. Servitutredegørelse samt servituterklæringer fra LE34 Landinspektører er vedlagt – **bilag 4 – 7.**

7. OMRÅDETS ANVENDELSE

7.1. Grundene er beliggende indenfor et område, der er omfattet af lokalplan nr. 4-807 Tietgenbyen Nord, Erhverv – **bilag 1.**

7.2. I lokalplanen er de enkelte erhvervsområders anvendelse beskrevet nærmere.

7.3. Anvendelse, herunder byggeri på ejendommene kræver en individuel myndighedsbehandling.

8. SÆRLIGE VILKÅR

8.1. Transport af materialer kan ske med modulvogntog.

8.2. Der skal i forbindelse med byggeansøgningen søges om overkørselstilladelse til ejendommen. Der er i forbindelse med det offentlige udbud, udarbejdet et foreløbigt skøn over, hvor overkørselstilladelser kan forventes godkendt, jf. **bilag 9.**

8.3. Flytning af vejudstyr såsom kabelskabe, lysmaster o.l. kan kun ske efter skriftlig godkendelse fra ledningsejere. Udgifter til evt. flytning afholdes alene af Køber.

8.4. Det er Købers ansvar at orientere købers advokat, rådgiver samt udførende entreprenør om købsaftalen i sin helhed.

8.5. Ved køb af arealer indenfor delområde D – E og F overtager køber ejerskab over støjvolden, samt pligt til stedse opretholdelse, drift og vedligehold.

9. FORPLIGTELSER

9.1. Overkørsler bekostes af Køber.

9.2. 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 områder.

9.3. Der må ikke køres, parkeres, deponeres materialer eller lignende uden for det erhvervede areal.

- 9.4. Vejene skal holdes frie, der må derfor ikke deponeres materialer eller opsættes skurvogne o.lign. på anlagte veje.
- 9.5. Al kørsel til og fra ejendommen med byggematerialer m.v. skal foregå over etablerede overkørsler
- 9.6. Private og offentlige veje skal i byggeperioden jævnligt rengøres for affald af byggematerialer, jord m.m.
- 9.7. Kabler og kabelskabe til el fibernet, samt fjernvarme og vandledninger skal respekteres, og må ikke ødelægges eller beskadiges. Alle kabler og ledninger skal i byggeperioden sikres ved etablering af overkørsel med stålplader eller sveller. Ved eventuelle skader, der under byggeriet påføres kabler, skabe, fjernvarme – og vandledninger, skal de respektive forsyningselskaber kontaktes med henblik på udbedring af skaden.
- 9.8. Eventuelle skader, forårsaget af køber, der under byggeriet påføres det allerede etablerede vejanlæg vil blive retableret af Odense Kommune for købers regning.

10. BYGGEFRIST

- 10.1. Byggefristen regnes fra den dato hvor ejendommen er udstykket, og køber har fået tinglyst endelig adkomst til ejendommen. Køber er pligtig at tage skøde på ejendommen når udstykningen er gennemført.
- 10.2. Opførelse af bebyggelsen skal påbegyndes senest 2 år fra ovenstående vilkår er opfyldt og fremmes mest muligt. Jordarbejder betragtes ikke som byggestart, hvorimod støbning af fundamenter vil være at anse for, at byggeriet er påbegyndt – bilag 3.
- 10.3. Såfremt bebyggelsen ikke påbegyndes som fastsat, kan Odense kommune kræve handelen annulleret, og grunden overtages da af kommunen til samme pris, som køberen har betalt, men uden godtgørelse af køber af renter, skatter eller omkostninger af nogen art. Udgifter til tilbageskødning er kommunen uvedkommende, og bekostes af Køber – **bilag 3**.

11. JORDBUNDSFORHOLD

- 11.1. Odense Kommune fralægger sig ethvert ansvar for jordbundsforholdene.
- 11.2. Odense Kommune har i forbindelse med lokalplanlægning af området gennemført geotekniske undersøgelser som vedlægges – **bilag 11**.
- 11.3. Køber er for egen regning berettiget til – og opfordres til – inden 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.
- 11.4. Inden undersøgelsen igangsættes skal der ske meddelelse herom til Odense Kommune.
- 11.5. Hvis jordbundsundersøgelsen er gennemført inden overtagelsesdagen, 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 15 % af købesummen, skal parterne optage forhandling om fordeling af den del af omkostningerne, der overstiger et beløb svarende til 15 % af købesummen med udgangspunkt i en 50/50 fordeling.

- 11.6. Kan parterne ikke inden 1 måned nå til enighed om en fordeling, er hver part berettiget til at træde tilbage fra handlen, medmindre parterne aftaler andet. Hvis en part foreslår en 50/50 fordeling, og den anden part ikke accepterer dette, anses sidstnævnte part som værende trådt tilbage fra handlen, medmindre parterne aftaler andet.
- 11.7. Ekstrafundering defineres i denne sammenhæng i forhold til jordens bæreevne og i forhold til grundens eksisterende terræn, og hvor fundamenter skal placeres dybere end 0,90 m under terræn og gulve 0,50 m under terræn. Terrænregulering i sig selv, er ikke ekstrafundering.
- 11.8. Alle krav vedrørende jordbundsforhold skal gøres gældende over for Odense Kommune senest på overtagelsesdagen.
- 11.9. Hvis tilbudsgiver undlader at få foretaget undersøgelsen inden overtagelsesdagen, vil tilbudsgiver ikke efterfølgende kunne påberåbe mangler som følge af jordbundsforholdene.
- 11.10. Der kan ikke rettes krav mod Odense Kommune, såfremt byggeri er påbegyndt inden der er opnået enighed om tilskud til ekstrafundering.
- 11.11. Køber skal tilstræbe at tilpasse sit byggeri efter resultaterne af jordbundsundersøgelserne. Sker det ikke, kan Køber ikke forvente, at Odense Kommune vil imødekomme krav afledt af jordbundsforholdene.

12. FORURENING

- 12.1. Odense Kommune har ikke kendskab til, at der skulle være forurening i området.
- 12.2. Køber er for egen regning berettiget til – og opfordres til – inden overtagelsesdagen, at få foretaget undersøgelser vedr. forurening på grunden. Hvis undersøgelsen ikke er foretaget senest på overtagelsesdagen, kan der ikke senere rettes krav mod Odense Kommune vedr. forurening.
- 12.3. Inden undersøgelsen igangsættes skal der ske meddelelse herom til Odense Kommune.
- 12.4. Hvis resultaterne af forureningsundersøgelsen af grundarealet mod forventning medfører udgifter til oprensning eller øvrige foranstaltninger, der med tillæg af eventuelle omkostninger vedrørende ekstrafundering, jf. ovenfor under punktet ”jordbundsforhold”, samlet overstiger 15 % købesummen, skal parterne optage forhandling om fordeling af den del af omkostningerne, der overstiger et beløb svarende til 15 % af købesummen med udgangspunkt i en 50/50 fordeling.
- 12.5. Kan parterne ikke inden 1 måned nå til enighed om en fordeling, er hver part berettiget til at træde tilbage fra handlen, medmindre parterne aftaler andet. Hvis en part foreslår en 50/50 fordeling, og den anden part ikke accepterer dette, anses sidstnævnte part som værende trådt tilbage fra handlen, medmindre parterne aftaler andet.
- 12.6. Alle krav vedrørende jordforurening skal gøres gældende over for Odense Kommune senest på overtagelsesdagen.
- 12.7. Hvis tilbudsgiver undlader at få foretaget undersøgelsen inden overtagelsesdagen, vil tilbudsgiver ikke efterfølgende kunne påberåbe mangler som følge af jordforurening.

12.8. Der kan ikke rettes krav mod Odense Kommune, såfremt byggeriet er påbegyndt inden der er opnået enighed om evt. tilskud til oprensning eller øvrige foranstaltninger.

13. DRÆN

13.1. Odense Kommune har ikke kendskab til eventuelle drænledninger i området, udover dem der er vist på **bilag 8**.

13.2. 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.

13.3. Hvis der træffes drænledninger, som det er nødvendigt at flytte eller blokere, skal dette ske i henhold til vandløbsloven og for købers regning.

14. ARKÆOLOGISKE UNDERSØGELSER

14.1. Odense Bys Museer har foretaget arkæologiske undersøgelser og udgravninger i hele området.

14.2. Udstykningsområdet er efter de afsluttende undersøgelser frigivet til anlægsarbejde.

14.3. 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.

15. ØVRIGE OPLYSNINGER

15.1. Der er i udstykningsområdet forberedt til tilslutning af el samt fibernet.

15.2. Der må ikke opstartes byggeri på grunden forinden købesummen er betalt.

15.3. 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.

15.4. Delområde A – stikvej til de enkelte arealer anlægges af Odense Kommune og udstykes efterfølgende til privat fællesvej.

15.5. BaneDanmark oplyser, at den deklarerede 27,5 kw ledning, som er vist på udstykningsplanen tages ud af drift pr. 31.12.2023.

15.6. Skovbyggelinjen for skove placeret indenfor lokalplan området er blevet reduceret – **bilag 12**.

16. BILAG

Bilag 1 - Lokalplan 4-807

Bilag 2 – Udstykningsrids –LE34

Bilag 3 - Deklaration om vilkår for salg af Odense Kommune byggegrunde

Bilag 4 – Servitutredøgørelse lokalplanområdet

Bilag 5 – Servituterklæring på område D + E

Bilag 6 – Servituterklæring på område F

Bilag 7 – Servituterklæring på område G

Bilag 8 – Drænkort

Bilag 9 – Oversigt overkørsler

Bilag 10 – Oversigt over ledningsejere

Bilag 11 – Geoteknisk rapport

Bilag 12 – Afgørelse om reduktion af skovbyggelinjen inden for lokalplan nr 4-807

Bilag 13 – LER oplysninger af 28.10.2022