

KØBSTILBUD

Navn _____

Adresse _____

Mailadresse _____

Telefon _____

Tilbyder herved, for det anførte bud, at købe nedenstående parcelhusgrund.

Overtagelsesdagen fastsættes til den 15. februar 2026, med mulighed for tidligere overtagelse efter aftale.

Radisehaven 35

mindstepris 1.000.000 kr.

Bud i tal: _____

Bud i
bogstaver: _____

Tilbudsgiver erklærer ved sin underskrift, at tilbuddet, som består af 9 sider, afgives på de i købstilbuddet beskrevne vilkår.

Tilføjelser af forbehold til købstilbuddet vil være ensbetydende med, at tilbuddet betragtes som værende ikke konditionsmæssigt.

Tilbuddet er fra tilbudsgivers side bindende indtil den 1. februar 2026.

Tilbudsgiver vil få skriftlig besked inden udløb af ovenstående frist, om Odense Kommune har accepteret deres tilbud.

Tilbuddet sendes eller afleveres til:

Odense Kommune, By- og Kulturforvaltningen
Byudvikling - Køb og Salg
Odense Slot
Nørregade 36-38
5100 Odense C
BKFsalgsaftaler@odense.dk

med titlen **"Radisehaven 35"** og skal være afdelingen i hænde senest:

mandag den 12. januar 2026 kl. 11:00.

Salg vil også kunne ske ved accept af tilbud modtaget efter denne frist.

Salget vil ske ved valg af højeste bud blandt de indkomne tilbud.

Åbning af tilbuddene er ikke offentlig.

Tilbudsgiver kan dagen efter udbudsfristens udløb, telefonisk forespørge om man er kommet i betragtning til grunden.

Odense Kommune forbeholder sig retten til at forkaste alle indkomne tilbud.

Dato

Underskrift

Indhold

1.	Areal og pris.....	4
2.	Overtagelsesdag	4
3.	Betalingsbetingelser	4
4.	Byggefrist og forbud mod videresalg i ubebygget stand	4
5.	Afledte omkostninger.....	5
6.	Fortrydelsesret.....	5
7.	Skatter og afgifter.....	5
8.	Deklarationer.....	5
9.	Grundejerforening	5
10.	Jordbundsforhold.....	6
11.	Forurening	7
12.	Dræn	7
13.	Arkæologiske undersøgelser	8
14.	Særlige vilkår	8
15.	Accept.....	9
16.	Bilag	9

Vilkår for Odense Kommunes salg af Radisehaven 35 i Markhaven

1. Areal og pris

- 1.1. Parcelhusgrunden med matr.nr. 24ae.
- 1.2. Grunden er på 899 m².

2. Overtagelsesdag

- 2.1. Overtagelsesdagen er fastsat til den 15.02.2026.

3. Betalingsbetingelser

- 3.1. Købesummen skal betales kontant senest på overtagelsesdagen den 15.02.2026.
- 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 til samme pris, som køber har tilbudt, men uden godtgørelse til køber af renter eller omkostninger af nogen art. Køber forbeholder sig retten til dækningssalg.

4. Byggefrist og forbud mod videresalg i ubebygget stand

- 4.1. Opførelse af bebyggelsen skal påbegyndes senest 2 år fra overtagelsesdagen at regne og fremmes mest muligt. Jordarbejder betragtes ikke som byggestart, hvorimod støbning af fundamenter vil være at anse for at byggeriet er påbegyndt.
- 4.2. Såfremt bebyggelsen ikke påbegyndes som fastsat i pkt. 4.1, kan Odense kommune kræve grunden tilbageskødet. Tilbagekøbsprisen fastsættes til den oprindelige købesum. Køber har ikke krav på godtgørelse af renter, skatter eller øvrige omkostninger af nogen art. Køber afholder samtlige omkostninger forbundet med sælgers tilbagekøb.
- 4.3. Såfremt køberen måtte ønske at sælge grunden i ubebygget stand, har køberen pligt til at tilbyde grunden til kommunen til samme pris, som køber har betalt. Kommunen er dog ikke forpligtet til at tilbagekøbe grunden, men kan give tilladelse til salg til anden side, idet byggepligten og tilbagekøbsretten i øvrigt fastholdes. Udgifter ved tilbageskødning er kommunen uvedkommende.

5. Afledte omkostninger

- 5.1. Odense Kommunes advokat udfærdiger skødet og berigtiger handlen.
- 5.2. Køber betaler samtlige omkostninger til udfærdigelse og tinglysning af skøde. Beløbet andrager registreringsafgift på aktuelt kr. 1.850 + 0,6 % af købesummen.
- 5.3. Der vil ikke ske tinglysning af skødet før registreringsafgiften på aktuelt kr. 1.850 + 0,6 % af købesummen er betalt.
- 5.4. 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.
- 5.5. Sælger betaler udstykningsomkostninger samt tinglysning af servitut.

6. Fortrydelsesret

- 6.1. 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.
- 6.2. Omkostningen ved brug af fortrydelsesretten er 1 % af købesummen.
- 6.3. 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".
- 6.4. Køber bedes læse og efterfølgende underskrive det vedlagte bilag om fortrydelsesret. Bilaget bedes vedlægges den underskrevet kontrakt, når det sendes til sælger.

7. Skatter og afgifter

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

8. Deklarationer

- 8.1. Følgende servitut er tinglyst på ejendommen: "Deklaration om vilkår for salg af Odense Kommunes byggegrunde" – Bilag 4.

9. Grundejerforening

- 9.1. Vedlagt er de godkendte grundejerforeningsvedtægter for delområderne B2, B3, B4 og B5.
- 9.2. Der er oprette en grundejerforening for de enkelte delområder (B2, B3, B4 og B5)

- 9.3. Køber er jf. lokalplanen forpligtet til at være medlem af delområdets grundejerforening.
- 9.4. Der indkaldes til stiftende generalforsamling, når 50 % af grundene i et delområde er solgt.
- 9.5. Vedligeholdelsesforpligtelserne overdrages tidligst til grundejerforeningen, når 50% af grundene i delområdet er solgt.
- 9.6. De vedlagte grundejerforeningsvedtægter vil blive tinglyst på ejendommen.

10. Jordbundsforhold

- 10.1. 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.
- 10.2. Der kan ikke rettes krav mod Odense Kommune, såfremt byggeri er påbegyndt inden der er opnået enighed om tilskud til ekstrarundering.
- 10.3. Inden undersøgelsen igangsættes skal der ske meddelelse herom til Odense Kommune.
- 10.4. Hvis jordbundsundersøgelsen er gennemført senest på overtagelsesdagen, og den kan dokumentere, at der er udgifter til ekstrarundering, 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 senest på overtagelsesdagen.
- 10.5. Hvis Odense Kommune er enige i den beregnede udgift til 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 ekstrarunderingen, som overstiger 45.000 kr. inkl. moms.
- 10.6. Opmærksomhed henledes på, at flere byggefirmaer beregner deres ekstrarundering på en anden baggrund end det, der fremgår af pkt. 10.7 - 10.10.
- 10.7. 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 ekstrarundering.
- 10.8. Grundlaget for Odense Kommunes rådgivers beregning af ekstrarundering er et gennemsnit af terrænkoter og koter for bæredygtigt lag i den geotekniske rapport som køber får udarbejdet.
- 10.9. Ved skrånende grunde vil der forekomme ekstra grus fyld under gulve, som ikke berettiger til refusion som ekstrarundering. Det samme gør sig gældende, hvis man hæver sit hus over eksisterende kote.
- 10.10. Odense Kommune anser ikke faskiner, omfangsdræn, pumper, armering af fundamenter eller ekstra afsætning som ekstrarundering, men som almindeligt i forhold til god byggeskik. Derfor vil udgifter hertil ikke blive indregnet i beløbet, der berettiger til tilskud.
- 10.11. Tilskud forudsætter ligeledes, at kravet er stillet senest på overtagelsesdagen. Odense Kommune skal indenfor en rimelige frist, efter modtagelse af det nødvendige materiale, udmelde om det ydes tilskud til

ekstrafundering.

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

11. Forurening

- 11.1. Odense Kommune har ikke kendskab til, at der skulle være forurening i området.
- 11.2. Køber er berettiget til, for egen regning efter overtagelsesdagen, at foretage undersøgelser vedr. forurening på grunden.
- 11.3. Der kan ikke rettes krav mod Odense Kommune, såfremt byggeri er påbegyndt inden der er opnået enighed om evt. tilskud til oprensning eller øvrige foranstaltninger.
- 11.4. Inden undersøgelsen igangsættes, skal der ske meddelelse herom til Odense Kommune.
- 11.5. 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 45.000 kr. inkl. moms, er køber berettiget til at træde tilbage fra handlen. Det er en forudsætning, at kravet er fremsat senest på overtagelsesdagen.
- 11.6. Hvis Odense Kommune er enige i den beregnede udgift til forurening og 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 udgiften, som overstiger 45.000 kr. inkl. moms
- 11.7. Tilskud forudsætter ligeledes, at kravet er stillet senest på overtagelsesdagen. Odense Kommune skal indenfor en rimelige frist, efter modtagelse af det nødvendige materiale, udmelde om det ydes tilskud til ekstrafundering.
- 11.8. Odense Kommune har til hensigt at imødekomme ønske om tilskud, hvis ovenstående betingelser i øvrigt er opfyldt.

12. Dræn

- 12.1. Odense Kommune har ikke kendskab til eventuelle drænledninger i området.
- 12.2. 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 reguleringsstilladelse hos vandløbsmyndigheden inden det påtænkte anlægsarbejde påbegyndes. Odense Kommune er vandløbsmyndighed og myndigheden kan kontaktes på denne mailadresse: miljo@odense.dk

13. Arkæologiske undersøgelser

- 13.1. Odense Bys Museer har foretaget arkæologiske undersøgelser og udgravninger i hele området.
- 13.2. Udstykningsområdet er efter de afsluttende undersøgelser frigivet til anlægsarbejde.
- 13.3. Bygherre og entreprenører skal dog være opmærksomme på, at hvis der under anlægsarbejdet måtte fremkomme oldsager eller jordfaste fortidsminder, skal anlægsarbejdet omgående indstilles, og museet tilkaldes jf. museumslovens § 27.

14. Særlige vilkår

Herunder fremhæves enkelte vilkår, der gør sig gældende indenfor lokalplanområdet:

- 14.1. 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. En eventuel retablering af skelpæle efter fristen skal ske for købers regning
- 14.2. 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.
- 14.3. Grunden er beliggende indenfor et område, der er omfattet af lokalplan nr. 3-742- Markhaven. Lokalplanen fremgår af bilag 1.
- 14.4. 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.
- 14.5. Der må ikke opstartes byggeri på grunden forinden købesummen er betalt, og der vil således ikke blive meddelt byggetilladelse forinden beløbet er indbetalt til Odense Kommune.
- 14.6. Der skal i forbindelse med byggeansøgningen søges om overkørselstilladelse til ejendommen. Overkørselsens bredde må ikke overstige 5 meter, og der kan kun etableres én overkørsel pr. bolig. Overkørslen bekostes af køber.
- 14.7. Flytning af vejudstyr såsom kabelskabe, lysmaster og lignende kan kun ske efter nærmere vurdering fra ledningsejere. Udgifter til evt. flytning afholdes alene af Køber.
- 14.8. Transport af materialer kan ske med distributionsbiler med en akselafstand op til 11,4 m.
- 14.9. Renholdelse af fortov og vej ud for ejendommen påhviler køber i henhold til gældende bestemmelser.
- 14.10. 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.

- 14.11. Der må ikke køres, parkeres, deponeres materialer eller lignende på de andre byggegrunde.
- 14.12. Vejene skal holdes frie, der må derfor ikke deponeres materialer eller opsættes skurvogne og lignende på anlagte veje.
- 14.13. Al kørsel til og fra ejendommen med byggematerialer mv. skal foregå over etablerede overkørsler.
- 14.14. Private og offentlige veje skal i byggeperioden jævnligt rengøres for affald af byggematerialer, jord mv.
- 14.15. Kabler og kabelskabe til el, fibernet, fjernvarme og vandleddninger/vandreder 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 vandleddninger/vandreder, skal de respektive forsyningsselskaber kontaktes med henblik på udbedring af skaden.
- 14.16. Eventuelle skader, der under byggeriet påføres det allerede etablerede vejanlæg vil blive retableret af Odense Kommune for grundkøbers regning.
- 14.17. Det er Købers ansvar at orientere købers advokat, rådgiver samt udførende entreprenør om købsaftalen i sin helhed.

15. Accept

- 15.1. Købers tilsagn om køb vil være bindende
- 15.2. Såfremt køber er et selskab, skal købstilbuddet være vedlagt en tegningsudskrift

16. Bilag

- Bilag 1: Købsaftale for Radisehave 35
- Bilag 2: Fortrydelsesret
- Bilag 3: købsaftale
- Bilag 4: Lokalplan nr. 3-742.
- Bilag 5: Udstykningsplan.
- Bilag 6: Målblad.
- Bilag 7: Deklaration om vilkår for salg af Odense Kommunes byggegrunde.
- Bilag 8: Grundejerforeningsvedtægter for område B2, B3, B4 og B5.
- Bilag 9: Vedtægter for grundejerforening Radisehaven
- Bilag 10: Vedtægter for grundejerforening Porrehaven
- Bilag 11: Geoteknisk rapport for området