



**Nyborg**  
KOMMUNE

## KØBSTILBUD

Areal til tæt-lav boligbebyggelse beliggende  
Skaboeshusevej 102-104, 5800 Nyborg

Underskrevne: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_

By: \_\_\_\_\_

Evt. e-mail og tlf. nr.: \_\_\_\_\_

Navn på tilbudsgivers advokat: \_\_\_\_\_

Adresse, e-mail og tlf. nr.: \_\_\_\_\_

Afgiver herved følgende tilbud på køb af areal, beliggende Skaboeshusevej 102-104, 5800 Nyborg.

Arealet består af matr. nr. 1aa Nyborg Markjorder i alt ca. 13.305 m<sup>2</sup>, heraf vejareal på 281 m<sup>2</sup>. Arealet udbydes som et samlet areal. Det samlede areal sælges på baggrund af projekt og pris.

**Priside er 4.250.000 kr. ekskl. moms.**

Del af matrikel nr.: 1aræ Nyborg Markjorder areal på ca. 1.100 m<sup>2</sup> kan tilkøbes til projektet.

**Prisen på matrikel 1aræ Nyborg Markjorder er fastsat og udgør 375.000 kr. inkl. moms.**

Tilbud på ejendommen matrikel nr. 1aa Nyborg Markjorder \_\_\_\_\_ kr.

Tilbud på ejendommen matrikel nr. 1aa inklusiv del af ejendommen matrikel nr. 1aræ Nyborg Markjorder  
\_\_\_\_\_ kr.

Grunden ønskes overtaget den \_\_\_\_\_.

Ejendommen overtages af køber den 1. i måneden efter endelig vedtaget lokalplan. Lokalplanen forventes først udarbejdet i ultimo 2026. Udarbejder køber lokalplan til Nyborg Kommunes godkendelse, kan overtagelsen fastsættes i forhold til denne er endelig vedtaget.

Senest 14. dage efter Byrådets godkendelse af handlen deponeres 300.000 kr.  
Restkøbesummen deponeres på overtagelsesdagen.

Tilbudsgiver erklærer ved sin underskrift, at tilbuddet afgives på de i købstilbuddet  
beskrevne vilkår, samt med henblik på opførelse af boligbebyggelse jf. krav i vilkårene.

Tilbuddet samt skitseprojektet sendes til:

**Nyborg Kommune, Teknik, Miljø og Erhverv, Rådhuset, Torvet 1, 5800 Nyborg.**

Tilbuddet kan også fremsendes pr. mail til [grundsalg@nyborg.dk](mailto:grundsalg@nyborg.dk).

Tilbud med original underskrift skal være Nyborg Kommune i hænde **senest 10.03.2025 kl. 12.00.**

Køber:

-----  
dato

-----  
underskrift

Accept af købstilbud:  
Nyborg Kommune CVR-nr. 29189722

-----  
dato

-----  
underskrift

# Vilkår for Nyborg Kommunes salg af areal til tæt-lav boligbebyggelse beliggende Skaboeshusevej 102-104, 5800 Nyborg.

## Baggrund

Nyborg Kommune udbyder hermed ejendommen Skaboeshusevej 102 – 104, 5800 Nyborg, matrikel nr. 1aa Nyborg Markjorder, med mulighed for tilkøb af et mindre delareal af matrikel nr. 1aræ, Nyborg Markjorder, til salg. I det følgende benævnt "ejendommen".

Matrikel nr.: 1aa Nyborg Markjorder har et grundareal på 13.305 m<sup>2</sup>, heraf vejareal på 281 m<sup>2</sup>.

Matrikel nr. 1aræ Nyborg Markjorder er en mindre del af projektområdet på ca. 1.100 m<sup>2</sup>, som kan tilkøbes.

Ejendommen og dens 7 bygninger har tidligere været anvendt til forskellige offentlige formål.

Nyborg Kommune har besluttet at udbyde ejendommen til salg i henhold til nærværende udbudsbetingelser.

## Offentlig udbud

Salget af ejendommen sker efter Indenrigsministeriets bekendtgørelse nr. 396 af 3. marts 2021 om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme. Det fremgår bl.a. heraf, at kommunen ikke er forpligtet til at sælge til den udbudte pris, og at kommunen kan forkaste alle tilbud.

## Ejendommen

Der kan om ejendommen oplyses følgende:

På matrikel nr.: 1aa Nyborg Markjorder forefindes følgende bygninger i henhold til BBR-oplysninger. Se Bilag nr. 2.

Bygning 1 - Skaboeshusevej 102, 5800 Nyborg, opført i 1904, med et bebygget areal på 408 m<sup>2</sup>.

Bygningsanvendelseskode 321 – kontor, folkerum, baderum og omklædning samt værksted.

Bygning 2 – Skaboeshusevej 102B, 5800 Nyborg, opført i 1992, med et bebygget areal på 1.016 m<sup>2</sup>.

Bygning har anvendelseskode 217 – maskinhal.

Bygning 4 - Skaboeshusevej 102, 5800 Nyborg, opført i 1904, med et bebygget areal på 128 m<sup>2</sup>. Bygning har anvendelseskode 313 – garage.

Bygning 6 - Skaboeshusevej 102, 5800 Nyborg, opført i 1962, med et bebygget areal på 222 m<sup>2</sup>. Bygning har anvendelseskode 215 – drivhus.

Bygning 7 - Skaboeshusevej 104, 5800 Nyborg, opført i 1993, med et bebygget areal på 398 m<sup>2</sup>. Bygning har anvendelseskode 339 – vaskeri.

Bygning 27 - Skaboeshusevej 104A, 5800 Nyborg, opført i 2018, med et bebygget areal på 129 m<sup>2</sup>.

Bygning har anvendelseskode 321 – kontorbygning.

Bygning 28 - Skaboeshusevej 104B, 5800 Nyborg, opført i 1902, med et bebygget areal på 872 m<sup>2</sup>, et erhvervsareal på 377 m<sup>2</sup> og en udnyttet tagetage på 116 m<sup>2</sup>. Bygning har anvendelseskode 217 – maskinhal.

Bygningerne er brugbare, bortset dog fra bygning nr. 1, 2, 4 og 6, der er nedrivningsklare.

Ejendommen er ikke registeret med fredning jf. den indhentede BBR-meddelelse samt OIS.dk.

Bygning nr. 7 har driftsaftale med Nortec. Aftalen vil blive opsagt med udløb inden overtagelsesdato. Ved aftalens ophør, er Nortec forpligtet til at demontere og fjerne maskiner mv., bortset fra tekniske installationer og faste indretninger såsom ledningsføring, kanalkabler, alle gasinstallationer og lign.

### Ejendommen

Ejendommens samlede grundareal udgør 13.305 m<sup>2</sup>, heraf vejareal på 281 m<sup>2</sup>, og udgør matrikel nr. 1aa Nyborg Markjorder.

Ejendommen er beliggende i byzone.

Matrikel nr. 1aræ, med et areal på ca. 1.100 m<sup>2</sup>, er en mindre del af det samlede projektområdet, som kan tilkøbes.

Servitutter for ejendommen er vedlagt som bilag. Se Bilag nr. 3.

Arealer af de på ejendommen opførte bygninger fremgår af BBR-register, se vedlagt Bilag nr. 2.

Ejendommen overdrages i øvrigt med det i bygningen værende grund-, mur- og nagelfaste tilbehør, varmeanlæg, ledninger og installationer. I handlen medfølger ikke inventar og løsøre.

Undtaget er følgende nagelfast tilbehør omfattet aftale med Nortec:

Antal:	Beskrivelse
5	Vaskemaskine
1	Vandbeholder WEISHAUP (forvarmer vand til maskiner)
3	Tørretumbler
1	Dokumentationssystem WashDok for alle vaskemaskiner og tørretumblere
1	4G-modem for styring af WashDok

Undtaget er nagelfaste tilbehør som høre til Vaskeriet og Serviceteam i Skaboeshusevej 104, 5800 Nyborg: (Det drejer sig om følgende:)

Antal:	Beskrivelse:
1	Rulle
1	Halvvæg/afskærmning til pakkeri i vaskeriet
1	Nummertavle med kroge
9	Opslagstavler
2	Køleskab
1	Opvaskemaskine
1	Mikroovn
1	Varm og koldvandsanlæg
1	Affaldssystem
1	Nøgleskab
1	Vandrensningsanlæg / blødgøringsanlæg
1	Diverse hylder

### Ejendommens byrder m.v.

Køber er forpligtet til at respektere de byrder, herunder deklARATIONER, der hviler på ejendommen på tidspunktet for købsaftalens underskrift. Der henvises til servitutterklæring.

Køber er forpligtet til at tåle, at sælger tinglyser to servitutter på ejendommen. Én servitut om tilbagekøbsret og forbud mod videresalg og én deklARATION om vejret. Servitutteksterne ses i Bilag 10 og Bilag 11.

Nyborg Kommune afholder omkostningerne til tinglysning af servitutterne.

### **Sælgers ansvarsfraskrivelse**

Ejendommen sælges som den er og forefindes og som besat af køber uden ansvar for mangler af enhver art, såvel faktiske som retlige, dog bortset fra adkomstmangler. Undtaget inventar nævnt under "ejendommen".

Køber er ansvarlig for nedrivning af eksisterende bebyggelse, enten helt eller delvist, og afholder samtlige omkostninger forbundet hermed. Køber forpligter sig til at indhente alle nødvendige tilladelser fra relevante myndigheder inden nedrivning påbegyndes.

Sælger fraskriver sig ethvert ansvar for ejendommens og bygningernes stand både i forhold til, hvis bygningerne bevares eller i relation til nedrivningen, herunder eventuel tilstedeværelse af miljøfarlige stoffer, der måtte kræve særlig håndtering og bortfjernelse.

Køber kan ikke gøre misligholdelsesbeføjelser gældende i tilfælde af mangler ved det solgte. Dette omfatter retten til at hæve handlen, forlange afhjælpning, kræve forholdsmæssigt afslag i købesummen eller erstatning, hvilket køber erklærer sig indforstået med.

Det understreges, at køber forud for aftalens indgåelse har foretaget en fysisk besigtigelse af ejendommen.

### **Jordbundsforhold og forurening**

Region Syddanmark har vurderet, at ejendommen er kortlagt på vidensniveau 1 (V1), måske forurennet, jf. jordforureningsattest. Se Bilag 5.

Sælger har fået udarbejdet en historisk redegørelse hos DMR Dansk Miljørådgivning A/S. Se Bilag nr. 6.

Det er et vilkår for handlen, at køber påtager sig det fulde ansvar for jordbundsforholdene. Nyborg Kommune medfinansierer ikke eventuelle udgifter til ekstrarundering og forurening.

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.

### **Arkæologi og fortidsminder**

Nyborg Kommune er ikke bekendt med arkæologiske fund og forekomster på ejendommen. Østfyns Museer har meddelt, at de ikke ønsker at foretage en forundersøgelse af matrikel nr. 1aa, Nyborg Markjorder, da der vurderes at være lav sandsynlighed for arkæologiske fund på området. Området frigives derfor til videre anvendelse.

Køber skal dog være opmærksom på, at hvis der under anlægsarbejde på område måtte fremkomme oldsager eller jordfæste fortidsminder, skal anlægsarbejdet omgående indstilles, og museet tilkaldes (jf. Museumslovens § 27). Nyborg Kommune frafalder sig ethvert ansvar herfor.

### **Særlige bestemmelser vedrørende regnvandshåndtering**

Området er spildevandskloakeret, hvor kun spildevand ledes til den offentlige forsyning. Ejerne skal selv håndtere tag- og overfladevand på egen grund. Hvis overfladevand skal udledes til en recipient, kan der forventes krav om anvendelse af BAT (Best Available Technology) til forsinkelse og rensning i et vådbassin. Vådvolumen skal være 250 m<sup>3</sup> pr. hektar. For forsinkelsen skal der anvendes en naturlig afstrømningshastighed på 0,66 l/s pr. hektar, medmindre en robusthedsanalyse af recipienten påviser, at en højere afstrømning.

### **Særlig bestemmelser over bevaring seværdige træer:**

Der er bevaringstræer på matriklen. Oversigt over træerne kan ses i Bilag nr. 8. Køber forpligter sig til at overholde Nyborg Kommunes træ-strategi. Se Bilag 9.

### **Sælger erklærer:**

- at ejendommen overdrages fri for hæftelser af noget art
- at ejendommen overdrages fri for lejemål eller forpagtninger

### **Planmæssig grundlag:**

Ejendommen er omfattet af følgende rammer i kommuneplanen:

- 1.B.41 – Boligområde Øst for Skaboeshusevej

Nyborg Kommune vil i samarbejde med køber udarbejde en lokalplan for det nye boligområde med afsæt i kommuneplanrammen til boligformål.

### **Rammen fastsætter følgende krav til den efterfølgende lokalplanlægning:**

- Anvendelse: Boligområde i form af tæt-lav bebyggelse
- Bebyggelsesprocent: Maks. 40 % beregnet ud fra området som helhed
- Maks. Antal etager: 2
- Maks. Bygningshøjde: 8,5 m

### **Herudover gælder kommuneplanens generelle rammer for parkering:**

- 1½ p-plads pr. bolig
- Hvis der etableres fælles parkeringspladser, så er der supplerende krav til handicappladser.
- 3 cykelparkeringspladser pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal til boligformål.

### **Særlige bestemmelser vedrørende bebyggelsens omfang og fremtræden:**

- Nybyggeri skal opføres under hensyntagen til den stedlige byggeskik, materialer og farver.
- Der tillades udstykning af grunde til tæt-lav bebyggelse på ned til 85 m<sup>2</sup>, hvis bebyggelsen arrangeres i en tæt bymæssig struktur og der etableres samlede parkeringsarealer og et stort fælles friareal.
- Der fastlægges en byggelinje på 25 meter til skoven. Arealet mellem skov og bebyggelse må kun anvendes rekreativt, som fælles fri- og opholdsareal for bebyggelsen.

### **Vurderingskriterier**

Matrikel 1aa Nyborg Markjorder sælges på baggrund af pris og projekt . Nyborg Kommune forbeholder sig ret til at vælge frit mellem de indkomne tilbud eller forkaste dem alle. Det er et krav, at køberes projekt omdanner ejendommen til boliger. Der vil blive foretaget en helhedsvurdering, tildeling sker ud fra en samlet vurdering af:.

- Pris
- Projektets evne til at skabe et boligområde med en stærk identitet – eks. i form af arkitektur, bebyggelsesstruktur, materialer eller lignende.
- Indretning af ubebyggede arealer, herunder bevaring af træer, ny beplantning, aktivering af fælles fri- og opholdsarealer.

### **Krav til skitseprojekt**

Skitseprojektet skal afleveres i pdf-fil og skal som minimum indeholde:

- Beskrivelse af projektets hovedidé
- En illustrationsplan, der viser bebyggelsens placering samt disponering af arealet med hensyn til veje, stier, p-pladser, opholdsarealer m.v.
- Facadeskitser, der viser det principielle arkitektoniske udtryk og materialevalg.
- Principper for beplantning og indretning af fælles fri- og opholdsarealer.
- Princip for håndtering af overfladevand.

## **Tidsplan for udbudsprocessen:**

Udbudsperioden løber fra **10.01.2025 til den 10.03.2025 kl.12:00**

Byrådet behandler de indkommende tilbud og træffer beslutning på mødet den 29. april 2025.

Nyborg Kommune forbeholder sig retten til at afvige fra ovenstående tidsplan.

Besigtigelse af ejendom kan ske efter aftale med Nyborg Kommune ved henvendelse til Viktoriya Zelenyak, på tlf. 2157 9792 eller til [grundsalg@nyborg.dk](mailto:grundsalg@nyborg.dk).

## **Fortrolighed**

Indkomne købstilbud er fortrolige indtil Byrådets beslutning om salg.

## **Købesummen og overtagelsesdag**

Senest 14 dage efter Byrådets godkendelse deponeres à conto 300.000 kr. Restkøbesummen deponeres ved underskrift af skøde, dog senest på overtagelsesdagen.

Såfremt beløbet ikke er deponeret senest på denne dag, forrentes beløbet med en rente på 8 % p.a. fra overtagelsesdagen, og indtil betaling sker.

## **Afledte omkostninger**

Tinglysningsafgift af skødet betales af parterne med halvdelen hver.

Hver part betaler salær til egne rådgivere. Købers advokat berigtiger handlen.

Ved sammenlægning og udstykning af matrikel 1aa + del af 1aræ sker omkostninger ved Nyborg Kommunes foranstaltning.

Købsprisen reguleres ikke i forhold til det endelige areal.

Etablerede forsyningsledninger og stik, som ikke anvendes, skal fjernes for købers regning.

Køber betaler til respektive ledningsejere og forsyningsselskaber ved tilslutning til forsyningssystemer.

Køber aftaler med forsyningsselskaberne, om der er brugbare tilslutning og ledninger.

## **Moms af købesum:**

Købesummen på matrikel nr. 1aa Nyborg Markjorder er ikke tillagt moms, idet overdragelsen ikke anses for momspligtig. Hvis Skattestyrelsen mod forventning måtte anse overdragelse for momspligtig, da skal købesummen tillægges moms. Fakturaen skal udstedes i overensstemmelse med momslovens regler.

## **Overtagelsesdag**

Ejendommen overtages af køber den 1. i måneden efter, endelig vedtaget lokalplan. Fra denne dato henstår Ejendommen i enhver henseende for købers regning og risiko.

## **Risikoovergang og forsikring**

Risikoen for ejendommen overgår til køber pr overtagelsesdagen. Risikoen for brandskade overgår dog til køber på tidspunktet for underskrift af aftalen, forudsat at køber er dækket af sælgers brandforsikring, og at denne er tegnet på vilkår om dækning af fuld og nyværdi.

Nyborg Kommune vedligeholder ejendommen forsvarligt i enhver henseende indtil overtagelsesdagen. Fra overtagelsesdagen drager køber omsorg for nytegning af forsikring for ejendommen.

## **Refusionsopgørelse**

Med overtagelsesdagen som skæringsdag udfærdiger køber sædvanlig refusionsopgørelse for så vidt angår indtægter og udgifter vedrørende ejendommen. Refusionssaldoen berigtiges kontant ved påkrav.

Køber er bekendt med, at køber er forpligtet til at betale alle ydelser vedrørende ejendommen, der forfalder efter overtagelsesdagen.

### **Forsyning**

Køber indtræder fra overtagelsesdagen i rettigheder og forpligtelser over for ejendommens forsyningsselskaber, og sælger meddeler ejerskifte til de respektive værker med henblik på aflæsning af forbrugsmålere og fremsendelse af slutopgørelse.

### **Vedligeholdelsespligt**

Køber har efter overtagelsesdagen for ejendommen pligt til at sørge for, at ejendommen renholdes på en måde, der ikke giver naboer eller andre anledning til berettiget klage til sælger.

### **Databeskyttelsesforordningen:**

Vi passer på dine/jeres oplysninger.

Nyborg Kommune er dataansvarlig for behandlingen af de personoplysninger, som vi har modtaget om dig/jer. Vores kontaktoplysninger er:

Nyborg Kommune

Teknik- og Miljøafdelingen

Nørrevoldgade 9

5800 Nyborg

tlf. 6333 7000

[teknisksekretariat@nyborg.dk](mailto:teknisksekretariat@nyborg.dk)

HUSK kun at sende følsomme personoplysninger via E-Boks eller via Borger.dk

Vi behandler oplysninger om dit/jeres navn(e), adresse(r), CPR-nr., mail og telefon nr. for at kunne administrere jeres sag om reservation og/eller køb af byggegrund ved Nyborg Kommune. Derudover bruger vi oplysningerne til at kommunikere med dig/jer og fremsende opkrævninger.

Retsgrundlaget for salg af kommunale ejendomme findes i henholdsvis almindelige formueretslige grundsætninger samt styrelseslovens § 68.

Vi overlader dine personoplysninger til vores databehandlere, hvor det er nødvendigt for at kunne behandle oplysningerne.

Vi opbevare dine personoplysninger i henhold til arkivloven og sager om salg af byggegrunde slettes fra vores system, når de afleveres til Statens Arkiver.

Du har følgende rettigheder jf. databeskyttelsesforordningen.	
Indsigtsret	Du/l har ret til at se de oplysninger, vi behandler om dig/jer
Berigtigelse	Du/l har ret til at få urigtige oplysninger om dig/jer rettet
Sletning	Du/l kan i sjældne tilfælde have ret til at få slettet oplysninger om dig/jer inden vores normale slettefrist indtræder
Begrænsning af behandling	Du/l har i visse tilfælde ret til at få behandling af dine/jeres personoplysninger begrænset.
Indsigelse	Du/l har i visse tilfælde ret til at gøre indsigelse mod vores behandling af dine/jeres personoplysninger.

Du kan se mere om dine rettigheder på [datatilsynet.dk](http://datatilsynet.dk).

Hvis du/l har spørgsmål til vores behandling af dine/jeres personoplysninger, er du/l altid velkommen til at kontakte vores databeskyttelsesrådgiver:

Du kan kontakte vores databeskyttelsesrådgiver på følgende måder:



- Brev: Bech-Bruun Advokatpartnerselskab, att.: Nyborg Kommunes databeskyttelsesrådgiver DPO, Værkmestergade 2, 8000 Aarhus C
- Mail: [dpo.nyborg@bechbruun.com](mailto:dpo.nyborg@bechbruun.com)
- Sikker beskedfunktion: <https://dpo.bechbruun.com/nyborg>
- Telefon nr.: 7227 3002

Du/I har ret til at klage til Datatilsynet, hvis du/I er utilfreds med vores behandling af dine/jeres personoplysninger. Se mere på [datatilsynet.dk](http://datatilsynet.dk)