

Nyborg Havn

**Højt til himlen, tæt på vandet.
Attraktive boliger i hjertet af Danmark**



Engang hovedsæde for Danmarks konger. I dag aktiv bosætningskommune. - Nyborg har altid været centralt placeret.

Med tog og motorvej lige ved hånden, kan du nemt komme på arbejde i Odense, Trekantområdet eller København om dagen og nå hjem og slappe af i børnevenlige omgivelser med udsigt over Storebælt om aftenen.

DSB Ejendomme



Introduktion



På det gamle færgeleje i Nyborg Havn udbyder DSB Ejendomsudvikling A/S nu matr. nr. 927u til salg med mulighed for sammenlagt ca. 23.500 m² bolig.

En unik mulighed for at opføre moderne boliger tæt på daginstitutioner, skoler, arbejdspladser, lystbådehavn, indkøbsmuligheder, motorvej og togstation.

På en storslået beliggenhed med udsigt over Storebælt og tæt på den fantastiske middelalderborg Nyborg Slot, der i det 13.-14. århundrede dannede rammerne om danehoffet - datidens parlament og domstol.



Planforhold

Området er endnu ikke lokalplanlagt men gældende Kommuneplan giver mulighed for at opføre rækkehuse, etagebebyggelse i 2-4 etager samt enkelte punkthuse i op til 5 etager på den yderste del af pierne.



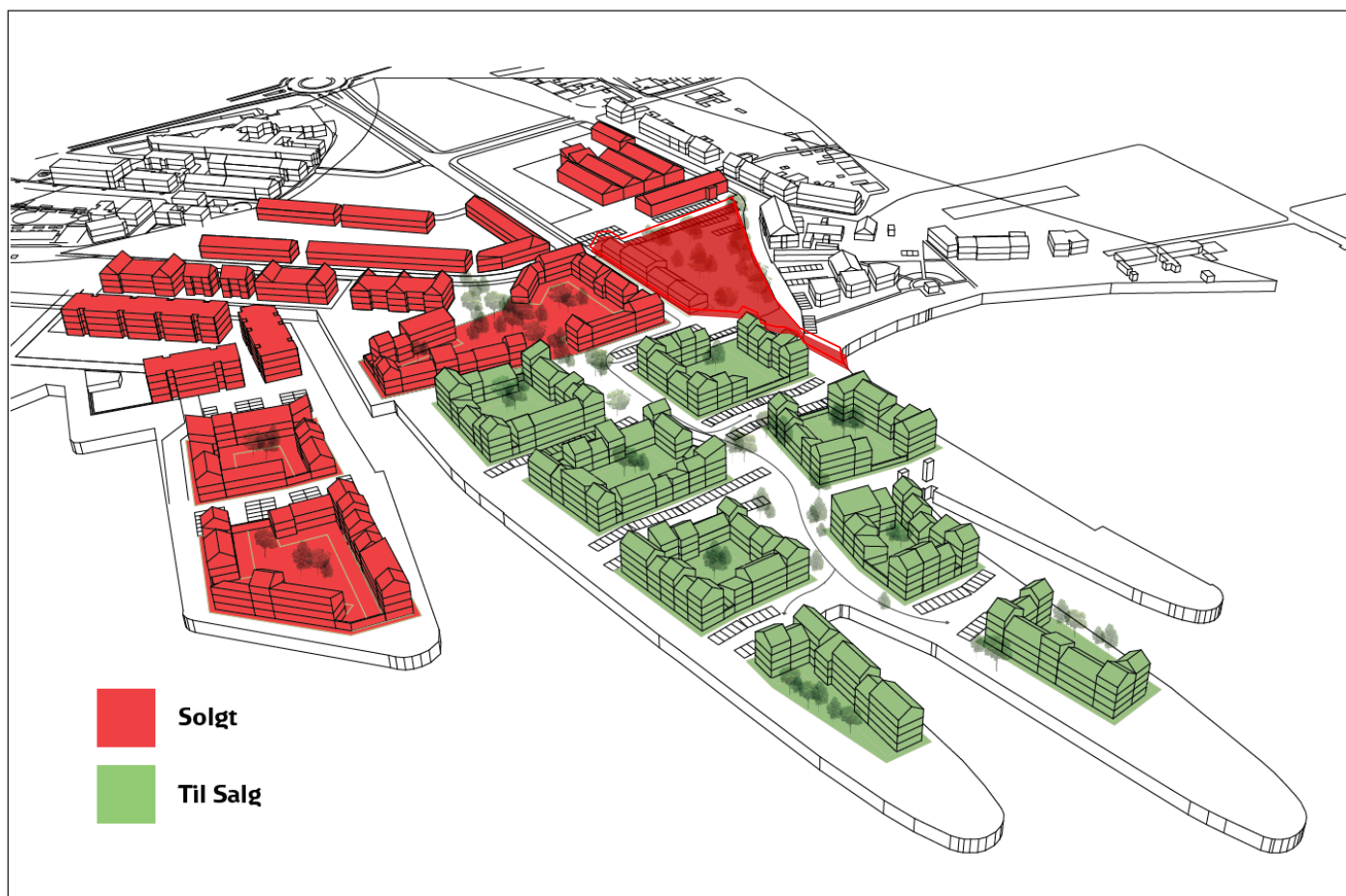
Holscher Nordberg Architecture and Planning: Forslag til fremtidig rækkehusbebyggelse



Holscher Nordberg Architecture and Planning: Forslag til fremtidig etagebyggeri

Udvikling i området

Siden den sidste togfærge krydsede Storebælt i 1997, er meget sket i Nyborg Havn. Mange spændende bygninger er opført og flere nye er på vej.



Tegning : Skala Arkitekter ventes færdigt 2019-2020

Eksisterende og kommende projekter



Tegning : Skala Arkitekter. Boliger ibrugtaget 2018



Whisky destilleri og cafe



Boliger opført 2016

DSB Ejendomme



Arealoversigt & prisniveau



Byggefelt 1-8 sælges samlet eller enkeltvis. Af hensyn til byggemodningsprocessen ønskes byggefeltene dog solgt i rækkefølge fra nord mod syd. Byggefeltene 1 og 2 ønskes således solgt først.

Prisniveauet vil variere afhængigt af, hvor på Yderpier byggefeltet er beliggende og fastsættes endeligt som led i en konkret forhandling.

De gennemsnitlige priser pr. brutto-byggeretsmeter for byggefelt 1 og 2 vil være:

2.400 kr./m² ekskl. moms ved køb af byggeretter til etagebyggeri

3.000 kr./m² ekskl. moms ved køb af byggeretter til rækkehuse

Byggefelt (jf. plan)	Brutto m ² (ca. antal)	Boliger (ca. antal)
1	3.000	30
2	3.800	40
3	3.100	30
4	4.200	40
5	2.500	25
6	1.600	15
7	2.400	20
8	2.900	25
I alt	23.500	235

Generelle betingelser for køb af byggeretter

- 1** DSB påtager sig ansvaret for og omkostningerne til renovering af kajkanter samt etablering af de overordnede stamveje og hovedforsyningsledninger. Kajkanter og stamveje overdrages herefter til Nyborg Kommune, mens hovedforsyningsledninger med undtagelse af elforsyningsledninger overdrages til Nyborg Forsyning (NFS). Bortset herfra pålægges køber samtlige forpligtelser og omkostninger relateret til byggemodning, herunder anlæg af offentlige pladser og parker samt etablering af biveje og stikledninger fra stamveje og hovedforsyningsledninger og ind på egne byggefelter.
- 2** Det er mellem DSB og NFS aftalt, at idet køber selv afholder ovennævnte byggemodningsomkostninger skal køber ikke betale tilslutningsafgifter til NFS. Undtaget herfra er dog det til en hver tid gældende tilslutningsbidrag til fjernvarme (pt. 30 kr. ex moms pr. m² opvarmet areal), som køber fortsat skal betale. Dertil kommer omkostninger i forbindelse med etablering af elforsyning og evt. andre forsyningsarter, som ikke sorterer under NFS.
- 3** Sælger har ikke undersøgt jordbundsforholdene forud for dette udbud. Køber er berettiget til at undersøge forurenings- og jordbundsforhold (herunder f.s.v.a. jordankre) efter underskrift på betinget købsaftale og inden overtagelsen. Forud for igangsættelse af boreundersøgelser skal tilladelse indhentes fra DSB.
- 4** Da Nyborg Havn er tidligere færgелеje skal Køber påregne vanskeligere funderingsforhold end ellers. Dette indebærer bl.a., at der skal pælefunderes og at der i den forbindelse skal tages hensyn til jordankre samt til kajkanternes evt. sårbarhed over for visse former for rystelser.
- 5** Byggefelterne overdrages uden ansvar for Sælger for faktiske og retlige mangler af enhver art med undtagelse af ansvar for adkomstmangler (vanhjemmel). Byggefelterne overdrages herunder uden ansvar for jordbunds-, forurenings-, geotekniske- og arkæologiske forhold.
- 6** Køber skal afholde samtlige omkostninger til evt. forureningsoprensning og fundering.
- 7** Køber skal bære omkostninger til udarbejdelse af byggeretsgivende lokalplan inden for rammerne af Helhedsplan for DSB-arealerne i Nyborg Havn 2016 og Tillæg nr. 13 til Kommuneplan 2013. Sælger skal have mulighed for at deltage i samtlige møder med Nyborg Kommune og skal indkaldes rettidigt inden møderne.
- 8** Byggefelterne sælges og overdrages med de samme rettigheder, byrder og forpligtelser, hvormed de har tilhørt Sælger. Køber er pligtig at tåle at Sælger tinglyser en servitut på arealet i forbindelse med salget, som giver visse rettigheder til Banedanmark.
- 9** Købesummen deponeres ved underskrift på betinget købsaftale. Overtagelse sker efter nærmere aftale. Aftalen vil fra Sælgers side være betinget af en endelig direktions- og bestyrelsesgodkendelse.

Generelle betingelser for køb af byggeretter

- 10** Køber skal tåle, at DSB i forbindelse med overdragelsen tinglyser en eller flere servitutter på den eller de pågældende byggefelt(er), som giver DSB visse rettigheder. DSB vil herunder tinglyse en deklaration indeholdende en spekulationsklausul med principielt følgende indhold:

"Opfører Køber eller efterfølgende ejere yderligere bebyggelse i en periode på 30 år fra Overtagelsesdagen betales en tillægskøbesum pr. m² opført etageareal, som fastsættes til gennemsnittet af den markedspris, som 2 uvildige ejendomsmæglere – hver part udpeger én – ansætter. Udgiften til mæglervurderingerne deles ligeligt mellem parterne. Deklaration herom tinglyses på ejendommens blad i tingbogen med DSB som påtaleberettiget og pantestiftende for DKK 10.000. Tillægskøbesummen forfalder til kontant betaling 10 dage efter markedsprisen er fastsat.

*Ejendommen overtages alene til opførelse af *** /eller brug til ***, hvilket respekteres af Køber og efterfølgende ejere. Såfremt ejendommen anvendes helt eller delvist til andet formål og/eller videresælges helt eller delvist inden for 30 år efter Overtagelsesdagen skal Købesummen reguleres og tillægskøbesum skal betales til Sælger. Prisen fastsættes til gennemsnittet af den markedspris, som 2 uvildige ejendomsmæglere – hver part udpeger én – ansætter. Udgiften til mæglervurderingerne deles ligeligt mellem parterne. Deklaration herom tinglyses på ejendommens blad i tingbogen med DSB som påtaleberettiget og pantestiftende for DKK 10.000. Tillægskøbesummen forfalder til kontant betaling 10 dage efter markedsprisen er fastsat".*



Kontaktoplysninger

Alle henvendelser om DSB's arealer
i Nyborg Havn kan rettes til
Projektleder Jette Juhl Nielsen
email: jejn@dsb.dk
mobil: 24 68 03 32

DSB Ejendomme

