

2014

Morsø Kommune
Direktionssekretariatet
Strategi & Kommunikation

[SALGSVILKÅR]

Ejendomme erhvervet af Morsø Kommune med henblik på nedrivning af eksisterende bygninger og videre-
salg af bygningsløse grunde

1. Ejendomstype

Morsø Kommune opkøber via Bedre Boliger A/S boliger i meget dårlig stand med henblik på nedrivning og efterfølgende videresalg af grundene.

Nærmere oplysninger om de udbudte ejendomme fremgår af bilagene til udbudsmaterialet.

2. Offentligt udbud

Salg af kommunale bygninger og grunde skal ske efter reglerne i "Bekendtgørelse af 24. juni 2011 om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme".

Det vil sige at ejendomme, som udgangspunkt, skal annonceres til salg i alment tilgængelige trykte eller elektroniske medier efter kommunalbestyrelsens bestemmelser. Annonceringen skal sikre, at oplysning om det offentlige udbud kan komme til en bred kreds af mulige tilbudsgiveres kendskab.

Købstilbud på udbudte ejendomme skal være skriftlige og angive et fast beløb. De indkomne tilbud er fortrolige indtil salget er gennemført.

Salg kan tidligst ske 14 dage efter at ejendommen er annonceret til salg.

3. Generel information om valg af udbudsform

Kommunalbestyrelsen i Morsø Kommune har valgt at gennemføre udbuddet af ovennævnte grunde på kommunens hjemmeside.

For hver udbudt ejendom henvises der til de tilgængelige ejendomsoplysninger, og tilbudsgiver erklærer at have gjort sig bekendt med indholdet af disse oplysninger, inden indsendelse af tilbud på den pågældende ejendom.

Ejendomsoplysningerne omfatter følgende bilag:

- a) Annonce for udbud af (adresse) på den konkrete ejendom
- b) Tilbudsblanket
- c) Ejendomsoplysningsskema
- d) Tingbogsattest
- e) Tinglyste servitutter (i det omfang det har været muligt at fremskaffe disse)
- f) Vurderingsattest
- g) Ejendomsskattebillet
- h) BBR-meddelelse
- i) Kortbilag med ejendommens beliggenhed

4. Krav for afgivelse af tilbud

Tilbudsgiver skal udfylde den særlige tilbudsblanket, som findes sammen med ejendomsoplysningerne for hver enkelt ejendom. Tilbud skal være skriftlige og angive et fast beløb.

5. Salgsvilkår

Det kan forekomme, at Morsø Kommune har overtaget de udbudte ejendomme for kort tid siden og derfor endnu ikke har opnået endelig tinglyst adkomst (skøde) på en ejendom på udbudstidspunktet.

A. Ejendommen:

Overdragelsen omfatter en ubebygget parcel, idet Morsø Kommune efter dennes erhvervelse af ejendommen har foretaget/eller foretager nedrivning af de på ejendommen værende bygninger. Tilbudsgiver kan vælge selv at forestå nedrivningen, jfr. tilbudsblankettens vilkår herom.

Ejendommen overdrages således som beset og bekendt af køber med det på parcellen værende bevoksning og beplantning.

Det fremgår af ejendomsoplysningskemaet, om ejendommene er beliggende i byzone eller landzone.

B. Servitutter

Ejendommen sælges med de samme rettigheder, byrder og forpligtelser, hvormed den har tilhørt sælger og tidligere ejere. Det oplyses i den forbindelse, at tinglyste servitutter fremgår af tingbogsattesten for den pågældende ejendom.

C. Overtagelsesdag:

Køber overtager ejendommen den 1. i måneden efter at sælgers accept af tilbuddet er fremsendt til køber medmindre der indgås anden skriftlig aftale.

Fra overtagelsesdagen henligger ejendommen i enhver henseende for købers regning og risiko.

D. Refusion:

Overtagelsesdagen danner skæringsdag for alle af parcellens gående indtægter og udgifter.

Med overtagelsesdagen som skæringsdag udfærdiges sædvanlig refusionsopgørelse, hvorefter sælger betaler de ejendommen påhvilende skatter og afgifter af enhver art indtil overtagelsesdagen, medens køber fra og med denne dag afholder disse udgifter og modtager ejendommens indtægter.

E. Ansvar:

Køber er bekendt med, at sælger, der alene har erhvervet ejendommen med henblik på nedrivning og derefter med videresalg for øje, ingen kendskab har til denne. Parcellen overdrages således uden ansvar for fejl og mangler af nogen art, såvel retlige som faktiske, bortset fra adkomstmangler, herunder evt. forurening, miljøforhold, jord- og funderingsforhold, idet sælger intet ansvar påtager sig med hensyn til parcellens bæredygtighed ved eventuelt byggeri.

Køber kan således ikke gøre misligholdelsesbeføjelser gældende i anledning af mangler ved det solgte, det være sig i form af ophævelse af handlen, krav om erstatning eller forholdsmæssigt afslag i købesummen. Mangler, der påvises efter skødets underskrift, er således sælger uvedkommende.

F. Tilslutningsafgifter:

Alle fremtidige byggemodningsudgifter er sælger uvedkommende. Der vil skulle betales tilslutningsafgifter på ny ved eventuelt byggeri, idet alle forsyninger til ejendommen er frakoblet i forbindelse med nedrivning af de på ejendommen værende bygninger.

G. Betingelser:

Handlen er betinget af købesummens berigtigelse pr. overtagelsesdagen.

Såfremt købers tilbud er afgivet således, at køber foranlediger nedrivning af eksisterende bygninger og afholder de forbundne omkostninger, skal nedrivningen være udført senest 3 måneder efter overtagelsesdagen, medmindre andet aftales for den pågældende ejendom. Overholdes fristen ikke, annulleres handlen og ejendommen tilbageskødes Morsø Kommune. Tilbageskødning sker til den nu aftalte pris, idet kommunen dog fratrækker skøde- og stempelomkostninger og evt. andre lovhjemlede afgifter. Købers omkostninger på ejendommen, herunder ejendomsskatter og afgifter, stempel, advokatsalær samt eventuelle grundforbedringer, er kommunen uvedkommende.

H. Omkostninger:

Omkostningerne ved skødets oprettelse og tinglysning afholdes af sælger og køber med halvdelen til hver. Hver part afholder udgifter til egen rådgiver og advokat.

Såfremt den udbudte parcel sælges med henblik på sammenlægning med købers ejendom, afholder køber de forbundne landinspektøromkostninger.

I. Offentlig vurdering:

Den offentlige vurdering fremgår af vurderingsattesten for ejendommen.

J. Købesummen:

Købesummen berigtiges kontant pr. overtagelsesdagen.

K. Sælgers oplysninger:

Sælger oplyser:

- At der sælger bekendt ikke fra det offentlige eller private er rejst sager eller krav, som ikke er opfyldt.
- At sælger ikke har begæret ejendommen omvurderet eller indgivet klage over den fastsatte vurdering.
- At der sælger bekendt ikke påhviler ejendommen utinglyste rettigheder eller forpligtelser.

- Såfremt ejendommen er kondemneret eller der er udstedt andre forbud eller påbud, vil det fremgå af annoncen for den pågældende ejendom.
- At der ikke påhviler ejendommen gæld til vej, vand, kloak, rensnings- eller andre offentlige anlæg, og at der ikke sælger bekendt er afsagt kendelser eller udført arbejder, som vil medføre, at der pålignes ejendommen gæld af den nævnte art.
- Enhver sådan fremtidig gæld overtages af køber uden for købesummen og er således sælger uvedkommende.
- Bidrag, der opkræves i henhold til betalingsvedtægt for kloak- og rensningsanlæg i Morsø Kommune efter overtagelsesdagen, er sælger vedkommende.

L. Øvrige forhold:

Køber er bekendt med og accepterer, at indholdet af BBR-meddelelsen samt det kommunale ejendomsoplysningsskema m.m. evt. er udarbejdet før tinglysning af ejerskifte til Morsø Kommune.

6. Yderligere oplysninger om ejendommen:

Kontakt venligst

Bedre Boliger A/S

Hanne Haaning

Tlf.nr. 29 43 93 03

E-mail: 'bedreboliger@mail.dk'

7. Afgivelse af tilbud:

Tilbud på ejendommen skal indsendes på den særlige tilbudsblanket, som findes sammen med ejendomsoplysningerne for de udbudte ejendomme. Fristen for at afgive tilbud er angivet i tilbudsblanketten.

Tilbud skal sendes til

Morsø Kommune

Direktionssekretariatet

Strategi & Kommunikation

Jernbanevej 7

7900 Nykøbing Mors

Tilbud skal i øvrigt fremsendes eller afleveres i kuvert, mærket "Tilbud på (+ adresse)" i nederste venstre hjørne. Dette krav sikrer, at kuverten ikke åbnes i kommunens centrale postmodtagelse inden fristens udløb.

Kommunen forbeholder sig ret til at vælge frit mellem de indkomne tilbud eller forkaste dem alle.

Modtagne tilbud er fortrolige indtil salg af fundet sted, jfr. § 4 i Indenrigs- og Sundhedsministeriets bekendtgørelse om offentligt udbud valg salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme.

Alm. regler for salg af Morsø Kommunes faste ejendomme:

§ 1. Offentligt udbud:

Salg af fast ejendom fra Morsø Kommune kan som hovedregel først ske, efter at der har været foretaget offentligt udbud.

§ 2. Tilbudsblanket:

For ejendomme, der agtes afhændet, udfærdiger Direktionssekretariatet en "tilbudsblanket" med angivelse af oplysninger om ejendommen og handelsvilkårene, med udtrykkelig angivelse af, at tilbud først vil kunne accepteres efter forelæggelse for Kommunalbestyrelsen.

§ 3. Avertering:

Ejendommene averteres til salg, som hovedregel i lokal dagspresse eller i øvrigt i det omfang, hvori det efter skøn findes hensigtsmæssigt.

I annoncerne anføres, at tilbud normalt bør afgives på en særlig "tilbudsblanket", der kan rekvireres hos kommunen. Fristen for afgivelse af tilbud kan angives sædvanligvis i annoncen samt i tilbudsblanketten.

Kommunen kan bestemme, at salg og annoncering forestås af en ejendomsmægler eller ejendomshandler.

Ved fremsendelse af "tilbudsblanket" vedlægger kommunen et eksemplar af nærværende "almindelige regler...".

§ 4. Afgivelse af tilbud:

Tilbud indsendes til Direktionssekretariatet en lukket kuvert, mærket

"tilbud på ejendom ..."

Kommunen kan lade tilbud, der ikke er afgivet på "tilbudsblanket" komme i betragtning, hvis sådanne tilbud efter kommunens skøn indeholder tilstrækkelige oplysninger.

Købstilbud skal være skriftlige. Indkomne købstilbud er fortrolige, indtil salg har fundet sted.

§ 5. Vurdering af tilbuddene:

Senest 5 uger efter åbningen af tilbuddene meddeler kommunen hver tilbudsgiver, om kommunen agter at videreføre salgsforhandlingerne på grundlag af de indkomne tilbud. I sidstnævnte tilfælde vælger kommunen herefter, om man vil annoncere på ny eller stille afhændelse i bero.

§ 6. Overbud:

Såfremt kommunen vælger at videreføre salgsforhandlingerne, kan kommunen give de tre højestbydende meddelelse om:

- A. Størrelsen af de tre højeste bud.
- B. Et tidspunkt, da de tre højestbydende senest skal indgive supplerende tilbud.
- C. Et tidspunkt, da de supplerende tilbud åbnes.

For de tre højstbydende er der adgang til at afgive et supplerende tilbud. For afgivelsen af supplerende tilbud efter bestemmelserne i nærværende paragraf gælder reglerne, jfr. §§ 4 og 5.

Den, der var højstbydende ved første åbning af tilbud, skal stå ved sit tilbud, indtil supplerende tilbud er fremkommet, og i øvrigt også i tiden derefter, såfremt de supplerende tilbud ikke indeholder overbud, jfr. § 7, stk. 1.

§ 7. Sikkerhed:

Den tilbudsgiver, der efter afgivelsen af det supplerende tilbud er højstbydende, skal vedstå sit tilbud, indtil Kommunalbestyrelsens afgørelse i sagen foreligger.

Den højstbydende skal inden en uge efter, at kommunen har meddelt, at man vil indstille hans bud til accept, stille sikkerhed for købesummen.

Sikkerheden kan bestå i kontant deponering, deponering af værdipapirer, bank- eller sparekassébog, eller anfordringsgaranti stillet af anerkendt bank, sparekasse eller forsikringselskab.

Hvis tilbuddet ikke accepteres, refunderer kommunen tilbudsgiveren eventuelt afholdte udgifter til etablering af sikkerheden.

§ 8. Salg til andre end højstbydende:

Uanset bestemmelserne ovenfor i §§ 5 og 6 kan kommunen, hvor omstændighederne taler for, at afhændelse ikke sker til den højstbydende, søge Kommunalbestyrelsens accept på et af de øvrige afgivne tilbud. I så fald gælder bestemmelserne i §§ 5 og 6 for den tilbudsgiver, hvis tilbud kommunen vil indstille til accept. Salg til en tilbudsgiver, der ikke har afgivet højeste bud, kan ske, såfremt der herved varetages en saglig kommunal interesse.

§ 9. Krav til kommunen:

Ingen tilbudsgiver kan rejse noget krav mod kommunen, hvis kommunen opgiver at videreføre salgsforhandlingerne.

§ 10. Undtagelser:

I særlige tilfælde vil bestemmelserne i nærværende "*Almindelige regler...*" kunne fraviges, men ændringerne skal da tydeligt fremgå af udbudsmaterialet.

§ 11. Salg uden offentligt udbud:

Hvor vægtige grunde taler herfor, kan der sælges uden offentligt udbud.

§ 12. Oplysning om fortrydelsesret (gælder alene forbruger køb):

I henhold til bekendtgørelse nr. 950 af 8. december 1995 er der givet købere af fast ejendom en fortrydelsesret. Med hensyn til betingelserne for at træde tilbage fra (fortryde) en aftale om køb af fast ejendom, henvises der til nedenstående, hvor der nærmere er redegjort for reglerne.

De kan træde tilbage fra (fortryde) en aftale om køb af fast ejendom, hvis De opfylder de betingelser, der fremgår af nedenstående. De nærmere regler om fortrydelsesretten findes i kapitel 2 i lovbekendtgørelse nr. 1142 af 28. september 2007 om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. og i bekendtgørelse nr. 950 af 8. december 1995 om oplysning om fortrydelsesret ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

Fortrydelsesfristen

Hvis De vil fortryde Deres køb, skal De give kommunen skriftlig underretning herom inden 6 hverdage. 6-dages fristen regnes fra den dag aftalen indgås, uanset aftalen måtte være betinget af et eller flere forhold. ved beregning af fristen medregnes ikke lørdage, søndage, helligdage og grundlovsdag. *Underretning om, at De vil fortryde købet skal være kommet frem til kommunen inden fristens udløb.*

Betaling af godtgørelse til kommunen

Hvis De vil fortryde købet, skal De betale et beløb (godtgørelse) på 1 procent af den aftalte (nominelle) købesum til sælgeren. Dette beløb skal være betalt inden udløbet af 6-dages fristen.

Nærværende standardvilkår af 20-08-2014 erstatter standardvilkår af 31-08-2012

Morsø Kommune

Direktionssekretariatet

Strategi og Kommunikation