

2019

Morsø Kommune
28. oktober 2019

UDBUDSMATERIALE

Salg af énfamiliehus, Skarresving 25, Hesselbjerg

Generel information:

A. Indledning:

Morsø Kommune udbyder ejendommen Skarresving 25, 7900 Nykøbing Mors, til salg. Der er tale om et énfamiliehus, som har været udlejet til beboelse siden Morsø Kommune overtog denne på tvangsauktion i 2011.

Sælger anbefaler, at tilbudsgiver gennemgår ejendommen forud for afgivelse af tilbud, evt. i samråd med en byggesagkyndig.

B. Lovgrundlag:

Ejendommen sælges ved offentligt udbud i henhold til Indenrigsministeriets bekendtgørelse nr. 799 af 24-06-2011 om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme (Udbudsbekendtgørelsen).

Modtagne tilbud er fortrolige, indtil salg har fundet sted, jfr. § 4 i udbudsbekendtgørelsen.

C. Yderligere information og aftale om besigtigelse:

Ønsker du yderligere oplysninger og/eller at besigtige ejendommen kan du kontakte

Morsø Kommune
Pia Thybo

E-mail: kommunen@morsoe.dk
Telefon 99 70 70 06

D. Sådan afgiver du tilbud:

Udfyld og underskriv tilbudsblanketten på bagerste side i dette udbudsmateriale. Tilbuddet skal være angivet med et fast beløb i rubrikken "købesum".

- 1) Send eller aflever tilbudsblanketten i en lukket kuvert med påskriften "Tilbud på Skarresving 25", *eller*
- 2) Indskan tilbudsblanketten og send den pr. e-mail til tilbudfastejendom@morsoe.dk
Angiv "Tilbud på Skarresving 25" i mailens emnefelt.

Vigtigt!

Hvis du ikke senest ved budfristens udløb har modtaget en bekræftelse på at mailen er modtaget i kommunens indbakke, bedes du i stedet få dette bekræftet på telefon 99 70 70 06.

E. Budfristen

Fristen for at afgive tilbud udløber mandag den 16. december 2019, kl. 11.00
Sælger åbner alle tilbud umiddelbart efter tilbudsfristens udløb.

Det er ikke muligt at overvære åbningen af tilbuddene, idet modtagne tilbud er fortrolige, indtil salg har fundet sted, jfr. § 4 i udbudsbekendtgørelsen.

Sælger kan frit vælge mellem de indkomne bud og eventuelt forkaste alle indkomne bud.

Skarresving 25, Hesselbjerg



Ejendommen er beliggende i Hesselbjerg i det naturskønne område på Nordmors, der rummer seværdigheder som Salgerhøj, Feggeklit, Ejerslev Havn og Laguna, molermuseet og Skarregaard.

Den udbudte ejendom kræver en gennemgribende oprydning og istandsættelse.

Tilbud skal vedlægges en udførlig istandsættelsesbeskrivelse, der tillige skal indeholde en tidsplan for istandsættelses gennemførelse.

Tilbud, der ikke indeholder istandsættelsesbeskrivelse med tilhørende tidsplan vil ikke blive taget i betragtning.













Ejendomsoplysninger (I)

<i>Adresse:</i>	Skarresving 25, Hesselbjerg, 7900 Nykøbing Mors																
<i>Matr.nr.:</i>	2 b Hesselbjerg By, Sejerslev																
<i>Zonestatus:</i>	Landzone.																
<i>Ejendomstype:</i>	Fritliggende énfamiliehus																
<i>Anvendelse:</i>	I sælgers ejertid har ejendommen været udlejet til beboelse.																
<i>Udlejning:</i>	Ejendommen overdrages fri for lejemål, idet seneste lejer er fraflyttet i april 2019.																
<i>Bygningsmaterialer:</i>	Bygningen er opført i røde mursten med cement-tagsten. Døre og vinduer fremstår i hvidt plast.																
<i>Udenomsarealer:</i>	Grundareal 725 m ² , heraf vejareal 60 m ² . Haven fremstår med buske og træer.																
<i>Tilstandsrapport og el-installationsrapport:</i>	Der henvises til Sikkerhedsstyrelsens tilstandsrapport af 24. juli 2019 og el-rapport af 22. juli 2019																
<i>Energimærkning:</i>	Der henvises til energimærkningsrapport af 24. juli 2019																
<i>Bebyggede arealer ifølge BBR:</i>	<table><tr><td colspan="2"><u>Beboelse, opført i 1937:</u></td></tr><tr><td>Samlet bygningsareal:</td><td>72 m²</td></tr><tr><td>Tagetage:</td><td><u>35 m²</u></td></tr><tr><td>Samlet boligareal:</td><td><u>107 m²</u></td></tr><tr><td colspan="2"><u>Øvrige bygninger:</u></td></tr><tr><td>Udhus opført i 1937</td><td>14 m²</td></tr><tr><td>Garage opført i 1937</td><td>38 m²</td></tr><tr><td>Carport opført i 1996</td><td>22 m²</td></tr></table>	<u>Beboelse, opført i 1937:</u>		Samlet bygningsareal:	72 m ²	Tagetage:	<u>35 m²</u>	Samlet boligareal:	<u>107 m²</u>	<u>Øvrige bygninger:</u>		Udhus opført i 1937	14 m ²	Garage opført i 1937	38 m ²	Carport opført i 1996	22 m ²
<u>Beboelse, opført i 1937:</u>																	
Samlet bygningsareal:	72 m ²																
Tagetage:	<u>35 m²</u>																
Samlet boligareal:	<u>107 m²</u>																
<u>Øvrige bygninger:</u>																	
Udhus opført i 1937	14 m ²																
Garage opført i 1937	38 m ²																
Carport opført i 1996	22 m ²																
<i>Boligindretning:</i>	<u>Stueetagen:</u> Entre/forgang Badeværelse med hvide skabselementer Køkken med egetræs-elementer. Komfur, køleskab og emhætte medfølger i handlen. Trappe fra køkken til 1. sal. Stue med brændeovn og laminatgulv. Mindre værelse med adgang fra stuen. Bryggers med plads til vaskearrangement. <u>1. sal:</u> Repos med indbyggede skabe Mindre værelse Soveværelse																

Ejendomsoplysninger (II)

<i>Ejendommens stand:</i>	<p>Ejendommens bygninger trænger til en gennemgribende istandsættelse.</p> <p>I sælgers ejertid er vinduer, døre og tag udskiftet og der er installeret nyt oliefyr. Tag på beboelsesejendommen er udskiftet ultimo 2018.</p> <p>Komfur, emhætte og køleskab medfølger. Hvidevarerne kan være af ældre dato, og sælger indestår ikke for om disse stadig fungerer.</p>
<i>Varmeforsyning:</i>	Overjordisk olietank på 1.200 liter, etableret i 2008.
<i>Elforsyning:</i>	Thy-Mors Energi
<i>Vandforsyning:</i>	Privat alment vandforsyningsanlæg Regnvand og spildevand er adskilt inde på matriklen.
<i>Planforhold:</i>	<p>Området er ikke omfattet af en lokalplan.</p> <p>Hidtil lovlig anvendelse til boligformål kan fortsætte efter ejerskifte.</p>
<i>Forurening:</i>	Ejendommen er ikke kortlagt som forurennet.
<i>Tinglyste servitutter:</i>	Ingen
<i>Tinglyste pantehæftelser:</i>	Ingen
<i>Ejendomsskat 2019:</i>	Ejendomsskatten udgør for 2019 i alt 1.848 kr.
<i>Ejendomsvurdering 2018:</i>	Ejendomsværdi 380.000 kr., heraf grundværdi 41.800 kr.
<i>Skønnet salgspris:</i>	100.000 kr.

Salgsvilkår:

1. Ejendommen:

Ejendommen overdrages med den på grunden værende bebyggelse med grund-, mur- og nagelfast tilbehør, støbegods og varmeanlæg, alle slags ledninger og installationer, herunder i det omfang det er installeret, faste lamper og fast badeværelsesudstyr, hegn, træer, planter og alt ejendommens rette tilliggende og tilhørende, alt som besigtiget og antaget af køber.

Ejendommen overtages af køber som beset og i den stand, hvori den er og forefindes på tidspunktet for købsaftalens underskrift, herunder med de fejl og mangler, der er konstateret, eller som måtte blive konstateret og med hensyntagen til forringelse, som følge af almindeligt slid og ældre i perioden indtil overtagelsesdagen.

2. Servitutter og pantehæftelser:

Ejendommen sælges med de samme rettigheder, byrder og forpligtelser, hvormed den har tilhørt sælger og tidligere ejere, herunder eventuelle rettigheder og forpligtelser overfor evt. grundejerforening, elværk, vandværk samt øvrige forsyningselskaber.

Ifølge tingbogsattesten er der ikke tinglyst hæftelser og servitutter på ejendommen. Sælger bekendt, påhviler der ikke ejendommen utinglyste rettigheder eller byrder.

3. Overtagelse:

Ejendommen overtages af køber pr. overtagelsesdagen den 1. i måneden efter kommunens accept af købers tilbud, medmindre andet aftales mellem køber og sælger.

Sælger afleverer ejendommen, herunder bygninger og udenomsarealer, i ryddeliggjort stand senest pr. overtagelsesdagen kl. 12.00.

Det solgte henligger fra denne dato for købers regning og risiko. Såfremt ejendommens bygninger er forsikret mod brandskade, overgår risikoen herfor dog allerede til køber ved købsaftalens underskrift. Køber er da berettiget til erstatning fra brandforsikringen efter de herom gældende regler og forpligtet til at opfylde den indgåede handel. Sælger vedligeholder ejendommen forsvarligt i enhver henseende indtil overtagelsesdagen.

Såfremt køber efter aftale får ret til at disponere over ejendommen før overtagelsesdagen, skal den kontante købesum være berigtiget forinden. Berigtigende advokat skal have modtaget kontante midler eller uigenkaldelig sikkerhed for betaling af omkostningerne ved handlens berigtigelse, skøde og andre nødvendige dokumenter underskrevet, ligesom øvrige betingelser skal være opfyldte, herunder forsikrings tegning, inden ejendommen stilles til købers disposition. Overgang af risiko i øvrigt, overtagelse af vedligeholdelse, samt aflæsning af forbrugsmålere m.v., sker til dispositionsdagen.

4. Refusion:

Med overtagelsesdagen som skæringsdato udfærdiges sædvanlig refusionsopgørelse over ejendommens indtægter og udgifter. Saldoen reguleres kontant ved påkrav.

Sælger meddeler ejerskifte til de respektive forsyningsselskaber med henblik på aflæsning af forbrugsmålere og fremsendelse af slutopgørelse. I de tilfælde, hvor de respektive forsyningsselskaber ikke foretager aflæsning, foretages aflæsning af parterne i forening.

Sælger sørger for afmelding af eventuelle betalingsordninger.

5. Berigtigelse af købesum:

Købesummen forfalder til kontant betaling pr. overtagelsesdagen ved deponering på en særskilt deponeringskonto, oprettet i sælgers navn i sælgers pengeinstitut Sparbank Nord. Købesummen skal frigives til sælger, når der foreligger endeligt, anmærkningsfrit skøde til køber.

6. Sikkerhed:

Kommunen er berettiget til at kræve sikkerhed for købesummens betaling. I så fald skal tilbudsgiver inden én uge efter, at kommunen har meddelt, at man vil indstille vedkommendes bud til accept, stille sikkerhed for købesummen.

Sikkerheden skal som udgangspunkt udstedes af et anerkendt pengeinstitut.

7. Gæld udenfor købesummen:

Sælger indestår for, at samtlige forfaldne beløb vedr. tilslutnings- og anlægsarbejder, herunder gæld til anlæg af vej og fortov, kloak, rensningsanlæg, vand, kollektiv varmforsyning, elforsyning, evt. fællesanlæg m.m. er betalt eller betales af sælger i forbindelse med handlens berigtigelse.

Sælger bekendt, er der ikke udført arbejder eller afsagt kendelser, for hvilke udgifterne senere vil blive pålagt ejendommen.

Køber overtager ingen restancer på ejendommen.

8. Miljøforhold og forurening:

Fremtidige krav til miljøforhold for købers anvendelse af ejendommen er sælger uvedkommende.

Ifølge jordforureningsattest fra Danmarks Miljøportal er ejendommen ikke kortlagt som forurenede på vidensniveau 1 eller 2 i henhold til lov om forurenede jord. Ejendommen er ikke omfattet af områdeklassificering.

9. Sælger oplyser:

- At ejendommen ikke er under omvurdering.
- At ejendommen med bygninger og deri værende installationer sælger bekendt er lovligt opført, indrettet og benyttet, medmindre andet udtrykkeligt er nævnt i udbudsmaterialet. Der henvises i den forbindelse til beskrivelsen af ejendommens stand på side 3.
- At der sælger bekendt ikke findes skjulte fejl og mangler ved ejendommen.
- At der sælger bekendt ikke verserer sager eller er udstedt påbud, der vedrører ejendommen.
- At ejendommen sælger bekendt ikke er omfattet af tidsbegrænsede dispensationer.
- At ejendommen er brandforsikret i henhold til gældende regler.
- At der foreligger ejendomsdatarapport af 28-06-2019.

Sælger bekendt,

- er der ikke i sælgers ejertid etableret affaldsdepot eller losseplads på ejendommen, ligesom sælger ikke er bekendt med, at der er sket forurening af jorden/undergrunden med kemikalier eller andre særligt forurenende stoffer,
- er ejendommen ikke tidligere forurennet,
- foreligger der ikke uopfyldte krav fra offentlige myndigheder om evt. registrering som affaldsdepot og/eller forurening.

10. Ansvarsfraskrivelse:

Køber gøres bekendt med, at sælger har erhvervet ejendommen på tvangsauktion i 2011 og efterfølgende udlejet denne til beboelse.

Sælger har derfor ikke beboet ejendommen eller kendskab til ejendommen, hvorfor denne overdrages uden ansvar af nogen art, herunder jordbundsforhold, forurening og miljøforhold, med undtagelse af ansvar for vanhjemmel.

Køber kan ikke gøre misligholdelsesbeføjelser gældende overfor sælger, herunder kræve forholdsmæssigt afslag i købesummen, ophævelse eller erstatning.

11. Tilstandsrapport, el-installationsrapport og ejerskifteforsikring:

Sælger ønsker at benytte reglerne om tilstandsrapport, el-installationsrapport og oplysning om ejerskifteforsikring, jfr. kapitel 1 i Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom.

I den forbindelse er der udarbejdet hhv.

- tilstandsrapport af 24-07-2019
- el-installations-rapport af 22-07-2019
- tilbud om ejerskifteforsikring fra Dansk Boligforsikring

Sælgers tilbud om betaling af halv ejerskifteforsikringspræmie:

Sælger erklærer sig indforstået med at betale halvdelen af den præmie, der fremgår i tilbuddet om ejerskifteforsikring. Såfremt der i tilbuddet er flere forsikringsmuligheder, er den præmie, hvoraf halvdelen beregnes, præmien for en 5-årig forsikring uden samtidig tegning af villaforsikring, og som opfylder minimumskravene i henhold til bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom.

Mod fremlæggelse af original dokumentation for forsikringstegning, kan køber

- få udbetalt beløbet af de deponerede midler,
- eller kan modregne i en endnu ikke erlagt del af den kontante udbetaling
- eller kan medtage beløbet over refusionsopgørelsen efter eget valg.

Køber kan selv vælge, hvilken forsikring, denne ønsker at tegne, idet forsikringen dog skal opfylde de minimumskrav til dækningsomfang, selvrisiko m.v., i en ejerskifteforsikring, der måtte være fremsat af Justitsministeren. Det er ligeledes købers valg, i hvilket selskab forsikringen tegnes. Det er uden betydning om en del af præmien ifølge forsikringsaftale eventuelt først skal betales til forsikringsselskabet senere.

12. Energimærkning:

Ejendommen er omfattet af "Lov om fremme af energibesparelser" i bygninger.

Der foreligger energimærke af 24. juli 2019

13. Forsikringsforhold:

Ejendommen er forsikret i Alm. Brand, fællespolice nr. 11044127.

Sælger oplyser, at der denne bekendt, ikke er eller har været konstateret eller afhjulpet skader forårsaget ved angreb af svamp eller insekter.

Det påhviler køber ved egen foranstaltning, at tegne nødvendige forsikringer, herunder imod bygningsbrand, med virkning fra overtagelsesdagen/dispositionsdagen.

14. Moms:

Sælger oplyser, at ejendommen ikke er momsregistreret.

15. Berigtigelse af handlen:

Handlen berigtiges af sælger.

Såfremt køber er et selskab, forpligter denne sig til, ved underskrift af købsaftale, eller senest 14 dage herefter, at fremkomme med en tegningsudskrift for selskabet.

16. Krav mod kommunen:

Hvis kommunen opgiver at videreføre salgsforhandlingerne eller forkaste de indkomne tilbud, kan tilbudsgiver ikke rejse krav af nogen art imod kommunen, ej heller økonomiske krav.

17. Handelsomkostninger:

Sælger udfærdiger skøde for handlen. Omkostninger ved tinglysning af skødet deles mellem køber og sælger.

Parterne afholder selv udgifter til egen advokat og øvrige rådgivere.

18. Istandsættelse:

Ejendommen forudsætter en gennemgribende istandsættelse, hvilket medfører at tilbudsgivere skal indsende en udførlig istandsættelsesbeskrivelse med tilhørende tidsplan for den beskrevne istandsættelse.

Tilbud der afgives uden ovennævnte istandsættelsesbeskrivelse og tidsplan vil ikke blive taget i betragtning ved sælgers udvælgelse blandt de indkomne tilbud.

19. Vurdering af tilbuddene:

Salg sker som udgangspunkt til højestbydende.

Senest 5 uger efter budfristen meddeler kommunen hver tilbudsgiver, om kommunen agter at videreføre salgsforhandlingerne på grundlag af de indkomne tilbud. Kommunen vælger herefter, om man vil annoncere på ny eller stille afhændelsen i bero.

20. 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 højestbydende er der adgang til at afgive et supplerende tilbud.

Den, der var højestbydende 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.

21. Salg til andre end højestbydende:

Hvis omstændighederne taler for, at afhændelse ikke sker til den højestbydende, kan Kommunalbestyrelsen ved det konkrete udbud vedtage at acceptere et af de øvrige afgivne tilbud.

Salg til en tilbudsgiver, der ikke har afgivet højeste bud forudsætter, at der herved varetages en saglig kommunal interesse.

22. Fortrydelsesret:

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 lov nr. 391 af 14. juni 1995 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.

23. Udbudsmaterialet består af følgende bilag:

- A. Salgsvilkår og tilbudsblanket
- B. Tingbogsattest af 12-08-2019
- C. Ejendomsvurdering 2018
- D. Skatteattest 2019
- E. BBR-Meddelelse
- F. Ejendomsdatarapport af 27-06-2019
- G. Energimærkningsrapport af 24-07-2019
- H. Kort over vejforsyning
- I. Jordforureningsattest
- J. Tilstandsrapport af 24-07-2019
- K. El-rapport af 22-07-2019
- L. Tilbud om ejerskifteforsikring

Tilbudsblanket

Morsø Kommune
Sekretariatet
Jernbanevej 7
7900 Nykøbing Mors

Sagsnr.: 773-2017-5525
Budfrist: 16-12-2019, kl. 11.00

Tilbud på:

Ejendommen: Skarresving 25, Hesselbjerg, 7900 Nykøbing Mors
Matr.nr.: 2b Hesselbjerg By, Sejerslev
Grundareal: 725 m², heraf vej 60 m²

Dette tilbud er afgivet på baggrund af Morsø Kommunes salgsvilkår, som angivet på side 1-17 i nærværende udbudsmateriale af 12-08-2019.

Undertegnede tilbudsgiver:

Navn: _____
Adresse: _____
Postnr. og by: _____
Tlf.nr.: _____
E-mail: _____
Repræsenteres af
advokat: _____

Afgiver følgende tilbud:

Købesum: _____
Ejerskifteforsikring: Køber accepterer det af sælger forelagte tilbud om ejerskifteforsikring.
 Køber ønsker at tegne ejerskifteforsikring hos _____
Evt. bemærkninger: _____

Istandsættelse: Istandsættelsesbeskrivelse med tilhørende tidsplan vedlægges i overensstemmelse med salgsvilkårenes punkt 18.
Dato: _____ Underskrift: _____

Sælgers accept af tilbuddet:

Nærværende tilbud tiltrædes herved af Morsø Kommune som sælger, hvorefter tilbudsblanketten sammen med bestemmelserne i ovennævnte udbudsmateriale betragtes som en købsaftale.

Dato: _____ Underskrift: _____