

2020

# Salgsvilkår for boliggrunde



Doktor Lunds Vej

Etape 2

15-09-2020

## Indholdsfortegnelse:

Yderligere oplysninger om grundsalg .....	side 02
Sådan indsender du købstilbud på en boliggrund .....	side 02
Budfrist .....	side 02
Udstykningsplan og grundpriser .....	side 03
Beskrivelse af boligområdet .....	side 04
Salgsvilkår .....	side 04
Tilbudsblanket .....	side 10

### **Bilag:**

Lokalplan nr. 17.10 for et boligområde ved Doktor Lunds Vej.....	Bilag 01
Skelplan af 25. marts 2020 .....	Bilag 02
Servituterklæring .....	Bilag 03
Forureningsattester for Doktor Lunds Vej 30, 32 og 38 .....	Bilag 04
Kort med mål og koter for Doktor Lunds Vej 30, 32, 34, 36, 38 og 40 .....	Bilag 05

## Yderligere oplysninger om grundsalg:

Kontakt Morsø Kommune:

Pia Thybo

Tlf.nr. 99 70 70 06

E-mail: [pt@morsoe.dk](mailto:pt@morsoe.dk)

## Sådan indsender du et købstilbud på en boliggrund:

Benyt købsblanketten bagerst i dette udbudsmateriale og send det til kommunen pr. mail eller med alm. post.

### **Send dit tilbud med alm. post til:**

Morsø Kommune, Att.: Pia Thybo, Jernbanevej 7, 7900 Nykøbing Mors  
Mærk kuverten "Købstilbud - Doktor Lunds Vej".

### **Send dit tilbud pr. mail:**

Indscan den udfyldte købsblanket og send den til [grundsalg@morsoe.dk](mailto:grundsalg@morsoe.dk)  
Angiv "Købstilbud - Doktor Lunds Vej" i mailens emnefelt.

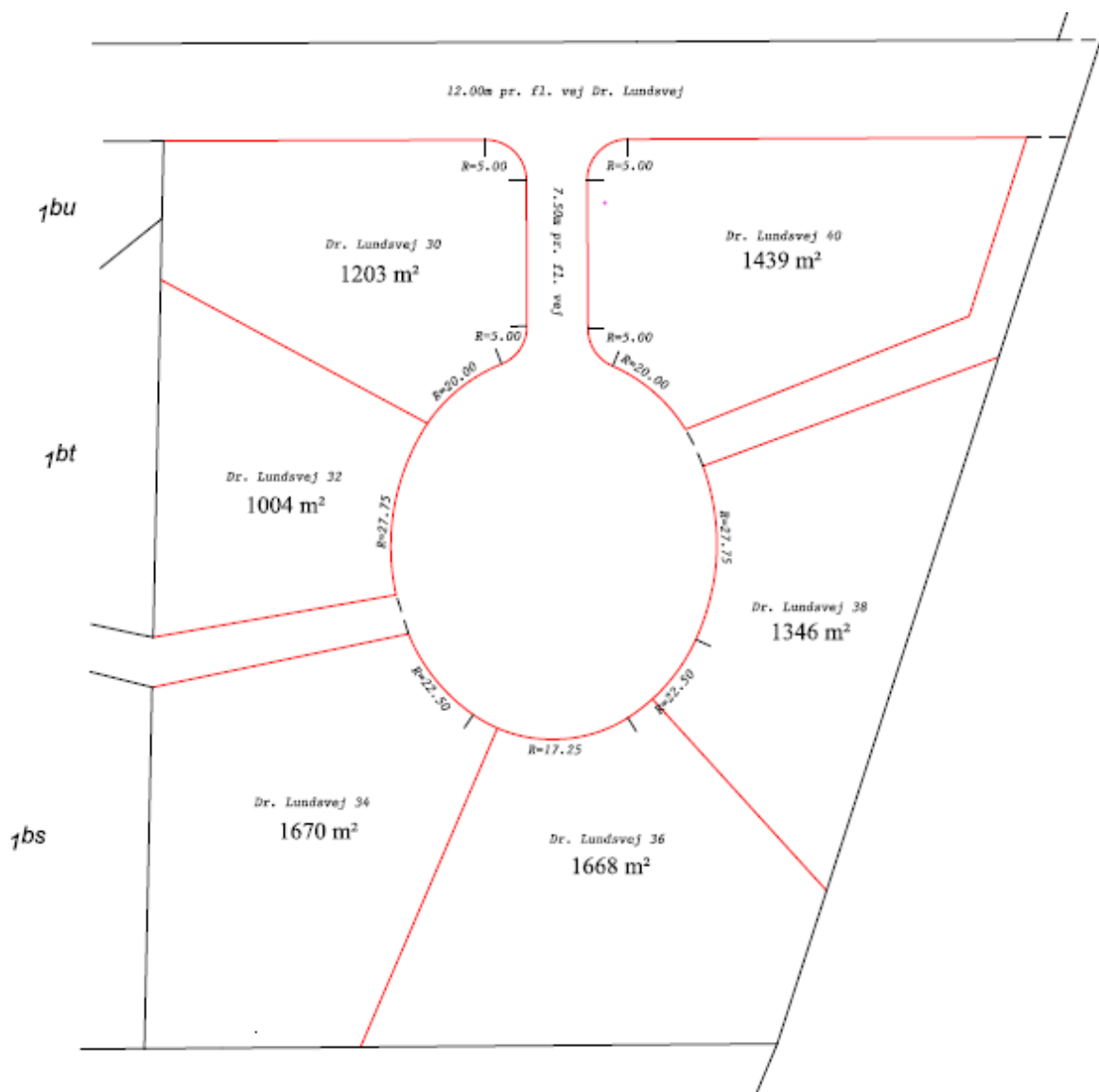
Der sendes autosvar med kvittering for indsendte tilbud.

Kontakt kommunen på telefon 99 70 70 06, hvis du ikke modtager et autosvar.

### **Budfrist:**

Løbende udbud uden budfrist!

## Udstykningsplan og grundpriser



Adresse:	Postnr./by:	Areal:	Pris: <sup>1</sup>	Status:
Doktor Lunds Vej 30	7950 Erslev	1.203 m <sup>2</sup>	289.850 kr.	
Doktor Lunds Vej 32	7950 Erslev	1.004 m <sup>2</sup>	259.430 kr.	
Doktor Lunds Vej 34	7950 Erslev	1.670 m <sup>2</sup>	361.236 kr.	Solgt
Doktor Lunds Vej 36	7950 Erslev	1.668 m <sup>2</sup>	360.930 kr.	Solgt
Doktor Lunds Vej 38	7950 Erslev	1.346 m <sup>2</sup>	311.709 kr.	
Doktor Lunds Vej 40	7950 Erslev	1.439 m <sup>2</sup>	325.925 kr.	Solgt

<sup>1</sup> Grundprisen er inkl. moms og tilslutningsbidrag til el, vand og offentligt spildevandsanlæg.

## Beskrivelse af boligområdet:

Øster Jølby er en aktiv by i vækst og har et levende foreningsmiljø. Byen har bl.a. gode handelsmuligheder, skole, daginstitution, lægepraksis og apotek.

Boligområdet er beliggende i den sydlige del af Øster Jølby med udsigt over det åbne land mod syd og øst. Øster Jølby har en attraktiv beliggenhed i nærheden af rute A26, som giver beboerne nem adgang til at pendle til bl.a. Nykøbing og Thisted.

Afstand fra boligområdet til Øster Jølby Skole er ca. 0,5 km.

Øster Jølby har ca. 650 indbyggere og i rimelig kort afstand fra boligområdet finder du:

- Dagligvareforretning, slagter og bager.
- Daginstitution, folkeskole, friskole og efterskole
- Multihal, det ottekantede forsamlingshus, friluftsscenen Præstbro
- Læge, apotek, dyreklinik og automekaniker
- Spisesteder samt et rigt og aktivt foreningsliv

Udvidelsen af boligområdet på Doktor Lunds Vej sker i harmoni med lokalplanens intentioner om at skabe et nyt attraktivt og velfungerende område med god samhørighed med de eksisterende bebyggelser og de grønne friarealer og stier, med plads til fællesaktiviteter og leg.

Dette udbudsmateriale omfatter 6 attraktive boliggrunde beliggende i forlængelse af det eksisterende boligområde på Doktor Lunds Vej i den sydlige del af Øster Jølby, beliggende ved indfaldsvejen A26.

Det eksisterende boligområde Doktor Lunds Vej etape 1 er udstykket med 12 énfamiliehuse. Der er d.d. 2 usolgte grunde i etape 1.

## **Salgsvilkår:**

### **01. Ejendommen:**

Grundene overdrages som beset og bekendt af køber med det på grundene værende bevoksning og beplantning.

### **02. Planforhold:**

De udbudte grunde er omfattet af lokalplan nr. 15.10 for et boligområde ved Doktor Lunds Vej. Lokalplanen for området muliggør udstykning af i alt 22 parcelhusgrunde.

De udbudte grunde er beliggende i lokalplanens delområde B1, som er udlagt til åben-lav boligområde (boliggrunde).

På hver grund kan der opføres én boligenhed med tilhørende carport eller garage.

Bebyggelsen må højst opføres i 1,5 etage, og bygningshøjden må være op til max 8,5 meter over færdigreguleret terræn. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30 % for den enkelte ejendom.

Der er i lokalplanen udlagt arealer til bypark og grønne arealer (se kortbilag 4 og afsnit 8.3 i lokalplanen). Udformning og tidsplan for etableringen er ikke klarlagt p.t.

Sælger forudsætter, at tilbudsgivere har gjort sig bekendt med lokalplanens bestemmelser inden der afgives tilbud.

### **03. Byggemodning og udstykning:**

Den igangværende byggemodning forventes af være afsluttet, så købere kan overtage og bebygge grundene fra ca. 1. november 2020. Der tages dog forbehold for at byggemodningen kan blive forsinket pga. vejrlig o. lign.

Projektet for byggemodning af etape 2 er justeret i forhold til lokalplanen:

- a) Der udstykkes større grunde end forudsat i udstykningsplanen og derved reduceres antallet af boliggrunde fra 7 til 6 i etape 2.
- b) Stiforløbet mod øst tilpasses den reviderede udstykningsplan.

Grundene er udstykket fra hovedejendommen Søndervej 23, matr.nr. 1bd og 1b Ø. Jølby By, Ø. Jølby.

### **04. Forsyning:**

Fornødne tilslutningsmuligheder til el, vand, og kloak foreligger fra overtagelsesdagen i overensstemmelse med de pågældende forsyningsværkers sædvanlige vilkår.

Kloak- og vandforsyning vil være ført frem, således at tilslutning kan ske ca. 1 meter inde på grunden, medens elforsyning føres frem til skel.

Bidrag til vej og fortov er indeholdt i købesummen. Stabil adgangsvej vil være ført frem til grunden.

Grundene bliver tilsluttet fibernet hos Thy-Mors Energi.

Købere skal respektere eventuelle nedgravede forsyningsledninger på grundene.

#### **05. Adgangsvej:**

Adgang til boligområdet sker fra Udvejen og Doktor Lunds Vej. Stabil adgangsvej vil blive ført frem til grundgrænsen. Øvrige veje internt på grundene er sælger uvedkommende.

Alle nye stikveje til boligområdet udlægges som private fællesveje.

Bidrag til vej er indeholdt i købesummen.

#### **06. Jordbundsforhold:**

Morsø Kommune påtager sig intet ansvar for bundforholdene på de solgte parcelhusgrunde, idet der ikke er foretaget jordbundsundersøgelser, men køber indrømmes 2 måneders fortrydelsesret med henblik på at undersøge, om det er nødvendigt at ekstrafunderere. Hvis ekstrafundering er påkrævet, er køber berettiget til at træde tilbage fra handlen. Fristen regnes fra overtagelsesdagen, og køber kan ikke efter fristens udløb påberåbe sig funderingsmangler ved grunden.

Køber gøres opmærksom på, at der kan være foretaget mindre terrænreguleringer på grunden.

Køber må selv vurdere, om det er muligt at bygge kælder.

#### **07. Skelpæle:**

Køber skal kontrollere, at grundens skelpæle er i behold ved købers overtagelse af grunden. Senest 7 dage efter overtagelsesdagen skal køber anmelde manglende eller beskadigede skelpæle til kommunen, ellers henligger retablering af disse for købers regning.

#### **08. Retablering ved skader:**

Køber skal endvidere sikre sig, at dennes entreprenører ikke kører hen over de andre parceller, de grønne områder eller anlagte stier o. lign. Ved beskadigelse af vejarealer, grønne arealer, herunder også skelpæle, opkørsler, gadebelysning o. lign., retableres disse for grundejers regning.

#### **09. Grundejerforening:**

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere inden for lokalplanområdet. Grundejerforeningen skal oprettes når kommunalbestyrelsen kræver det, eller senest når 50 % af boligerne indenfor delområderne er opført. Grundejerforeningens forpligtelser er beskrevet i lokalplanens § 11.

#### **10. Forurening:**

Samtlige ejendomme, der er beliggende i byzone er som udgangspunkt områdeklassificeret som lettere forurenede, jfr. § 50 A i lov om forurenede jord.

Doktor Lunds Vej i Nykøbing ligger i byzone og er derfor omfattet af reglerne.

Der er ikke registreret forurening på matr.nr. 1b og 1bd Ø. Jølby By, Ø. Jølby.

#### **11. Servitutter:**

Grunden sælges med de samme rettigheder, byrder og forpligtelser, hvormed den har tilhørt sælger og tidligere ejere.

Ifølge opslag i tingbogen den 15. september 2020 er der ikke tinglyst servitutter og pantehæftelser på boliggrundene Doktor Lunds Vej 30, 32 og 38.

#### **12. Overtagelsesdag:**

Sælger forventer at byggemodningen er afsluttet, så køber kan overtage boliggrundene ca. den 1. november 2020, jfr. punkt 03.

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

#### **13. Refusion og ejendomsskat:**

Der foretages ikke refusion af ejendomsskat.

Efter salg forventes ejendomsskatten at udgøre 24,68 0/00 af grundværdien.

De udbudte grunde er ikke selvstændig vurderet og derfor kan ejendomsskatten ikke beregnes på nuværende tidspunkt. Grundene pålignes ejendomsskat pr. 1. januar 2022.

Overtagelsesdagen danner skæringsdag for alle af parcellens indtægter og udgifter.

#### **14. Grundpris:**

Kommunalbestyrelsen har den 23. juni 2020 fastsat mindstepriserne til dels 153 kr. pr. m<sup>2</sup> inkl. moms, samt 105.957 kr. for kommunens udlæg til tilslutningsbidrag for el, vand og det offentlige spildevandsanlæg.

Mindsteprisen er i øvrigt fastsat på baggrund af bestemmelserne i udbudsbekendtgørelse nr. 799 af 24. juni 2011 med følgende lovkrav:

- a) Salgsindtægten skal minimum dække kommunens samlede udgifter til byggemodning og jordkøb m.m.
- b) Salg skal ske til markedspris.

#### **15. Købesummen:**

Købesummen berigtiges kontant pr. overtagelsesdagen.

I købesummen er inkluderet:

- a) Vejbidrag
- b) Udstykningsomkostninger
- c) Tilslutningsbidrag til el (Thy-Mors Energi)

- d) Tilslutningsbidrag til vand (Øster Jølby Vandværk)
- e) Tilslutningsbidrag til det offentlige spildevandsanlæg (Morsø Spildevand A/S)

Tilslutningsbidrag til varme og fibernet er ikke indeholdt i købesummen.

Ved accept af tilbud forbeholder sælger sig ret til at kræve sikkerhed for købesummens betaling ved udstedelse af garanti fra anerkendt pengeinstitut e. lign.

#### **16. Tilslutningsbidrag, der er indeholdt i grundprisen:**

De oplyste priser er inkl. moms (gældende takst for 2020):

Øster Jølby Vandværk, vand .....	22.500 kr.
Morsø Spildevand A/S, det offentlige spildevandsanlæg .....	64.957 kr.
Thy-Mors Energi A/S, el .....	<u>18.500 kr.</u>
I alt .....	<u>105.957 kr.</u>

Sælger har betalt ovenstående tilslutningsbidrag til el, vand og spildevand i forbindelse med byggemodningen i 2020.

#### **17. Varmeforsyning:**

Boligerne skal som minimum opføres i overensstemmelse med de i bygningsreglementet til enhver tid gældende krav til lavenergibyggeri.

Det er ikke muligt at blive tilsluttet naturgas som forudsat i lokalplanen. På den baggrund er Morsø Kommune som bygningsmyndighed forpligtet til at meddele dispensation fra lokalplanens krav om tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning.

Tilslutningsbidrag til varme afholdes af køber.

#### **18. Byggepligt og tilbagekøbsret:**

##### Byggepligt:

Køber er forpligtet til at opføre et énfamiliehus på den købte grund. Byggeriet skal være afsluttet og klar til indflytning og begæring om færdigsyn afgivet senest 3 år fra overtagelsesdagen.

Hvis lovhjemlet bygge- og anlægsstop eller byggerestriktioner hindrer igangsætningen af byggeriet, vil fristerne blive forlænget med den tid, som restriktionerne har hindret igangsætningen.

##### Tilbagekøbspligt:

Sælger har tilbagekøbspligt til den solgte grund, hvis køber vil afhænde den i ubebygget stand, eller byggepligten ikke overholdes.

Tilbageskødning sker til samme pris som den nu aftalte, idet sælger dog fratrækker et ekspeditionsgebyr på 10.000 kr., udstykningsomkostninger, samt kommunens skøde- og tinglysningsomkostninger og evt. andre lovhjemlede afgifter. Købers omkostninger på



ejendommen, herunder ejendomsskatter og afgifter, tinglysning og advokatsalær samt eventuelle grundforbedringer, er kommunen uvedkommende.

Umiddelbart efter udstykning af boliggrundene tinglyser sælger bestemmelserne vedr. byggepligt og tilbagekøbspligt med Morsø Kommune som påtaleberettiget.

#### **19. Sælger oplyser:**

- a) At der sælger bekendt ikke fra det offentlige eller private er rejst sager eller krav, som ikke er opfyldt.
- b) At sælger ikke har begæret ejendommen omvurderet eller indgivet klage over den fastsatte vurdering.
- c) At der sælger bekendt ikke påhviler ejendommen utinglyste rettigheder eller forpligtelser.
- d) 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.
- e) Bidrag, der opkræves i henhold til betalingsvedtægt for kloak- og rensningsanlæg i Morsø Kommune efter overtagelsesdagen, er sælger vedkommende.

#### **20. Omkostninger:**

Køber og sælger deler omkostningerne til tinglysning af skøde.

Hver part afholder udgifter til egne rådgivere og advokat.

Omkostninger i forbindelse med arealets frigørelse for eventuelle pantehæftelser afholdes af sælger. Det skal dog bemærkes, at der ikke er tinglyst pantehæftelser på ejendommen.

Køber afholder forbundne udgifter til garantistillelse for købesummen.

#### **21. Reservation:**

Ledige grunde kan reserveres i en periode på max 3 måneder. Reservationer er gratis og kan ikke forlænges.

#### **22. Lovgrundlag:**

Parcelhusgrundene sælges i henhold til bestemmelserne i Indenrigs- og Sundhedsministeriets bekendtgørelse nr. 799 af 24. juni 2011 om offentligt udbud af kommunens, henholdsvis regionens faste ejendomme (Udbudsbekendtgørelsen).

Formålet med reglerne om offentligt udbud ved salg af kommunens faste ejendomme (grunde og bygninger) er at sikre, at offentligheden får kendskab til, at kommunale ejendomme er udbudt til salg, og at alle derved på lige fod får mulighed for at komme i

betragtning som købere af en kommunal ejendom. Muligheden for købstilbud fra en bredere kreds vil også kunne føre til, at der opnås de for kommunen bedste købstilbud. Desuden vil kommunen kunne sikre sig imod kritik af, at der ved et ejendomssalg skulle være sket en usaglig begunstiging af køber.

### **23. Tilbudsgivers accept af salgsvilkår:**

Ved afgivelse af købstilbud på de udbudte boliggrunde, erklærer køber sig indforstået med og accepterer sælgers salgsbetingelser i nærværende udbudsmateriale med tilhørende bilag.

Købstilbuddet er sammen med bestemmelserne i ovennævnte udbudsmateriale at betragte som en købsaftale. Sælger udfærdiger elektronisk skøde for handlen, som parterne skal signere med Nem ID.

Sælger forbeholder sig ret til at vælge blandt de indkomne tilbud og evt. forkaste dem alle. Modtagne tilbud er fortrolige, indtil salg har fundet sted, jfr. § 4 i Udbudsbekendtgørelsen.

### **24. Oplysning om fortrydelsesret:**

Hvis køber vil fortryde købet skal sælger underrettes skriftlig herom inden 6 hverdage.

6-dages fristen regnes fra den dag køber har modtaget sælgers accept af tilbuddet, uanset om aftalen er betinget af ét eller flere forhold. Lørdage, søndage, helligdage og grundlovsdag medregnes ikke som hverdage.

Den skriftlige underretning skal være kommet frem til sælgeren inden fristens udløb.

Køber skal betale en godtgørelse på 1 % af den aftalte (nominelle) købesum til sælger, hvis fortrydelsesretten gøres gældende. Godtgørelsen skal være betalt til sælger inden udløbet af 6-dages fristen.

Reglerne om fortrydelsesret 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.

# Købstilbud

Udfyld og indscan tilbudsblanketten og send den til [grundsalg@morsoe.dk](mailto:grundsalg@morsoe.dk)  
Skriv "Købstilbud byggegrund Doktor Lunds Vej" i mailens emnefelt.

Eller send/aflever den udfyldte tilbudsblanket i en lukket kuvert til:  
Morsø Kommune, Att.: Pia Thybo, Jernbanevej 7, 7900 Nykøbing M.  
Mærk kuverten "Købstilbud boliggrund Doktor Lunds Vej"

Ved afgivelse af tilbud, accepterer tilbudsgiver sælgers salgsvilkår af 15. september 2020 for boliggrunde Doktor Lunds Vej, Etape 2.

Grundprisen er inkl. moms og tilslutningsbidrag til el, vand og offentligt spildevandsanlæg.

Vælg grund: (Sæt X)	Adresse:	Grundstørrelse:	Grundpris:
	Doktor Lunds Vej 30	1.203 m <sup>2</sup>	289.850 kr.
	Doktor Lunds Vej 32	1.004 m <sup>2</sup>	254.430 kr.
Solgt	Doktor Lunds Vej 34	1.670 m <sup>2</sup>	361.236 kr.
Solgt	Doktor Lunds Vej 36	1.668 m <sup>2</sup>	360.930 kr.
	Doktor Lunds Vej 38	1.346 m <sup>2</sup>	311.709 kr.
Solgt	Doktor Lunds Vej 40	1.439 m <sup>2</sup>	325.925 kr.
<b>Tilbudsgiver:</b>			
Navn(e):			
Adresse:			
Postnr. og by:			
Tlf.nr.:			
E-mail:			
Repræsenteres af advokat:			
Dato:			
Underskrift:			
<b>Accept af tilbud (Udfyldes af sælger):</b>			
Dato:			
Underskrift:			