

2020

SALGSVILKÅR FOR BOLIGGRUNDE



Østerbakken
7980 Vils
Etape 3

Morsø Kommune
28-10-2020

Indholdsfortegnelse:

Yderligere oplysninger om udbuddet og boliggrundene	side 01
Sådan indsender du tilbud på en boliggrund	side 01
Budfrist	side 01
Oversigtskort, grundstørrelser og mindstepriser	side 02
Beskrivelse af boligområdet	side 03
Salgsvilkår	side 04
Tilbudsblanket	side 09

Bilag:

Lokalplan nr. 13.4 for boligområde Østerbakken	Bilag 01
Tingbogsattest for den afgivende ejendom Doktorvej 23	Bilag 02
Måleblad udfærdiget af Landinspektørcentret Jeppsen A/S den 27. marts 2020	Bilag 03
Forureningsattest for den afgivende ejendom Doktorvej 23	Bilag 04
Kloaktegning	Bilag 05

Yderligere oplysninger om boliggrundene:

Kontakt Morsø Kommune:

Pia Thybo

Tlf.nr. 99 70 70 06

E-mail: pt@morsoe.dk

Sådan indsender du anmodning om køb af en boliggrund:

Benyt købsblanketten bagerst i dette udbudsmateriale

- A) Indscan den udfyldte købsblanket og send den til grundsalg@morsoe.dk
Angiv "Køb af boliggrund Østerbakken" i mailens emnefelt.

Hvis du ikke modtager et autosvar med kvittering for indsendelse af købsblanketten, bedes du indhente en bekræftelse på telefon 99 70 70 06!

- B) Eller send den udfyldte tilbudsblanket til:
Morsø Kommune, Att.: Pia Thybo, Jernbanevej 7, 7900 Nykøbing Mors
Mærk kuverten "Køb af boliggrund Østerbakken".

Boliggrunde på Østerbakken (Etape 3)



Adresse:	Postnr. og by:	Grundstørrelse:	Mindstepris: Inkl. moms og tilslutningsbidrag
Østerbakken 27	7980 Vils	1.570 m ²	276.488 kr.
Østerbakken 29	7980 Vils	1.575 m ²	277.022 kr.
Østerbakken 31	7980 Vils	1.525 m ²	271.679 kr.
Østerbakken 32	7980 Vils	1.319 m ²	249.664 kr.
Østerbakken 33	7980 Vils	1.420 m ²	260.458 kr.
Østerbakken 34	7980 Vils	1.273 m ²	244.748 kr.
Østerbakken 35	7980 Vils	1.426 m ²	261.099 kr.
Østerbakken 36	7980 Vils	1.289 m ²	246.458 kr.
Østerbakken 37	7980 Vils	1.280 m ²	245.496 kr.
Østerbakken 38	7980 Vils	1.299 m ²	247.527 kr.
Østerbakken 39	7980 Vils	1.301 m ²	247.741 kr.

Beskrivelse af boligområdet og byen:

Boligområde Østerbakken

Dette udbud omfatter 11 nye boliggrunde, beliggende i forlængelse af det særdeles attraktive boligområde Østerbakken i den sydøstlige del af Vils. Grundstørrelserne varierer mellem 1.273 og 1.575 m².

Etape 1 er i dag udstykket med 7 boliggrunde og etape 2 med 9 boliggrunde.

Det er hensigten at udbygge et attraktivt og velfungerende boligområde - et område med god samhørighed med de eksisterende bebyggelser og de grønne friarealer, med plads til fællesaktiviteter og leg.

Udformningen af området og bebyggelse vil være attraktiv, bl.a. ved etablering af grønne områder og stier.

Afstand fra boligområdet:

- ca. 1,0 km til Sydmors Skole og Børnehus
- ca. 0,6 km til dagligvarebutikker o. lign. på Næssundvej og Smedebjergervej
- ca. 0,5 km til idrætsfaciliteter
- ca. 0,5 km til skovområdet Smedebjerger
- ca. 9,0 km til Nykøbings centrum

Vils by

Vils er en landsby på det sydlige Mors i Limfjorden med ca. 450 indbyggere, beliggende 6 km øst for Redsted og 9 km vest for Nykøbing. Byen er ligger i Region Nordjylland og hører til Morsø Kommune under Vejerslev Sogn.

Der har gennem de senere år været en stigende interesse for at bosætte sig i Vils, der er kendetegnet som en meget aktiv by med gode indkøbsmuligheder hos købmand og bager, busforbindelser, sportsplads, fritidscenter og ikke mindst en nyere, supermoderne og særpræget kombineret folkeskole og daginstitution. Erhvervslivet er rigt repræsenteret i Vils med bl.a. håndværks- og entreprenørvirksomheder, automekaniker, cykelforhandler og møbelforhandler.

Midt i Vils by ligger Smedebjerger Plantage i umiddelbar nærhed af blandt andet skolen med tilhørende børneinstitutioner, ældrecenter med demensafdeling og idrætsforeningen. Skoven ejes af Andelsselskabet Smedebjerger, der blev stiftet i 1920. Andelsselskabet ejes af 140 borgere fra Vils og Vejerslev.

Salgsvilkår:

01. Ejendommen:

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

02. Planforhold:

De udbudte parceller er omfattet af lokalplan nr. 13.4 for boligområde Østerbakken, Vils.

På hver boliggrund kan der opføres én boligenhed (énfamiliehus) med tilhørende carport eller garage.

Bygningshøjden må være op til 8,5 meter over færdigreguleret terræn og bebyggelsesprocenten må være op til 30 % af grundarealet.

Boligområdets attraktive beliggenhed i et kuperet landskab giver mulighed for spændende bebyggelse, alt afhængig af, hvilket delområde grundene er beliggende i.

De udbudte grunde i etape 3 er alle beliggende i lokalplanens delområde F3, hvor boligerne må opføres i op til 2 fulde etager. Hvis der bygges i 2 fulde etager, skal boligen opføres med fladt tag eller ensidig taghældning.

Sælger forudsætter at tilbudsgivere og købere har gjort sig bekendt med lokalplanen inden afgivelse af tilbud.

03. Byggemodning og udstykning:

Grundene er byggemodnet i 2020 og er udstykket fra hovedejendommen Doktorvej 23, matr.nr. 4ex Vils By, Vejerslev.

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.

Thy-Mors Fibernet bliver ført frem til vej, sti eller gangareal.

05. Adgangsvej:

Adgang til boligområdet sker fra Østerbakken. 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 og fortov er indeholdt i købesummen.

06. Jordbundsforhold:

Morsø Kommune påtager sig intet ansvar for bundforholdene på de solgte boliggrunde, idet der ikke er foretaget jordbundsundersøgelser, men køber indrømmes 2 måneders fortrydelsesret med henblik på at undersøge, om det er nødvendigt at ekstrafundere. 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 og køber må selv vurdere, om det er muligt at bygge kælder.

Museum Thy har foretaget arkæologiske forundersøgelser forud for byggemodning af grundene.

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 grunde, 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 af de udstykkede ejendomme inden for lokalplanens delområde F1, F2 og F3. 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:

Den 1. januar 2008 blev samtlige ejendomme, der er beliggende i byzone som udgangspunkt områdeklassificeret som lettere forurenede, jfr. § 50 A i lov om forurenede jord.

Østerbakken i Vils ligger i byzone og er derfor omfattet af reglerne.

11. Servitutter:

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

Ifølge tingbogen er der ikke tinglyst servitutter og pantehæftelser på hovedejendommen Doktorvej 23, matr.nr. 4ex Vils By, Vejerslev.

12. Overtagelsesdag:

Overtagelsesdagen fastsættes som udgangspunkt til 1. i måneden efter sælgers accept af et købstilbud foreligger. Overtagelse kan dog udskydes med max 2 måneder.

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.

Da udstykningen er gennemført inden 01-10-2020 vil grundene blive pålignet ejendomsskat pr. 01-01-2022.

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

14. Grundpris:

Kommunalbestyrelsen har den 31-03-2020 fastsat mindsteprisen til 105 kr. pr. m² inkl. moms samt 108.707 kr. inkl. moms pr. grund til dækning af tilslutningsbidrag til el, vand og det offentlige spildevandsanlæg.

Mindstepris er fastsat på baggrund af bestemmelserne i udbudsbekendtgørelse nr. 799 af 11-06-2011 om at salg skal ske til markedspris, samt at salgsindtægten som minimum skal dække kommunens samlede udgifter til byggemodning og jordkøb m.m.

15. Købesummens betaling:

Senest 8 dage efter sælgers accept foreligger, opkræves en kontant udbetaling på 10.000 kr. inkl. moms (1. rate).

Senest pr. overtagelsesdagen opkræves restkøbesummen tillige med købers andel af tinglysningsafgiften for skødet (2. rate).

Køber modtager faktura på begge rater via e-boks.

I købesummen er inkluderet vejbidrag, udstykningsomkostninger samt tilslutningsbidrag til el, vand og det offentlige spildevandsanlæg.

Tilslutningsbidrag til fibernet og varme er ikke indeholdt i købesummen.

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

16. Tilslutningsbidrag, der er indeholdt i grundprisen:

Midtmors Vandforsyning, vand	25.625 kr.
Morsø Spildevand A/S, det offentlige spildevandsanlæg	64.957 kr.
Thy-Mors Energi A/S, el	18.125 kr.
Tilslutningsbidrag i alt, inkl. moms	<u>108.707 kr.</u>

Sælger har betalt ovenstående tilslutningsbidrag i forbindelse med byggemodningen i 2020.

17. Varmeforsyning:

Boligerne skal ifølge lokalplanen tilsluttes kollektiv varmforsyning (naturgas).

Bebyggelsen kan fritages for tilslutningspligten til naturgas, hvis bebyggelsen opvarmes med alternativ energi, som dækker mere end 50% af varmebehovet, jfr. lokalplanens § 12.

Tilslutningsbidrag til varme afholdes af køber.

18. Byggepligt og tilbagekøbsret:

På de udbudte grunde er tinglyst servitut om byggepligt og tilbageskødningspligt med Morsø Kommune som påtaleberettiget. Servituten indeholder følgende bestemmelser:

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 ønsker at afhænde den i ubebygget stand, eller hvis byggepligten ikke overholdes.

Tilbageskødningspris 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 er gennemført 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. Byggetilladelse og dispositionsret:

Morsø Kommune giver køber fuldmagt til at søge om byggetilladelse, umiddelbart efter at der foreligger købstilbud underskrevet af begge parter. Kopi af købstilbud skal vedlægges ansøgningen om byggetilladelse. Byggetilladelse kan dog først udstedes, når køber har betalt for grunden.

Køber kan disponere over den købte grund pr. overtagelsesdagen under forudsætning af, at begge parter forinden har underskrevet købstilbuddet og sælger har modtaget købesummen.

21. Omkostninger:

Køber og sælger deler omkostningerne til tinglysning af skøde.

Hver part afholder udgifter til egne rådgivere og advokat.

Køber afholder forbundne udgifter til garantistillelse af købesummen.

22. Reservation:

De udbudte boliggrunde kan ikke reserveres under udbudsrunden. Efter budrundens udløb kan usolgte grunde reserveres i en periode på max 3 måneder. Reservationer er gratis og kan ikke forlænges.

23. Lovgrundlag:

Boliggrundene sælges i henhold til bestemmelserne i Indenrigs- og Sundhedsministeriets bekendtgørelse nr. 799 af 24-06-2011 om offentligt udbud af kommunens, henholdsvis regionens faste ejendomme (Udbudsbekendtgørelsen).

Formålet med reglerne om offentligt udbud ved salg af kommunens faste ejendomme er at sikre, at offentligheden får kendskab til, at kommunale grunde og bygninger 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 begunstiggelse af køber.

24. Tilbudsgivers accept af udbudsvilkår:

Ved køb af én af de udbudte boliggrunde, erklærer køber sig indforstået med og accepterer sælgers salgsvilkår med tilhørende bilag.

Købsblanketten er sammen med bestemmelserne i udbudsmaterialet at betragte som en købsaftale. Sælger udfærdiger elektronisk skøde for handlen som parter skal signere med Nem ID.

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

25. Oplysning om fortrydelsesret:

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

6-dages fristen regnes fra den dag aftalen indgås, uanset om aftalen er betinget af et 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 procent 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 fortrydelsesretten findes i kapitel 2 i lov nr. 391 af 14-06-1995 om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af faste ejendom m.v. og i bekendtgørelse nr. 950 af 08-12-1995 om oplysning om fortrydelsesret ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

Købsblanket

Følg anvisningen på side 1 vedr. indsendelse af købstilbud på én af nedenstående boliggrunde.

Adresse:	Grundstørrelse:	Grundpris: ¹	Anmodning om køb (sæt x):	Status:
Østerbakken 27	1.570 m ²	276.488 kr.		SOLGT
Østerbakken 29	1.575 m ²	277.022 kr.		SOLGT
Østerbakken 31	1.525 m ²	271.679 kr.		SOLGT
Østerbakken 32	1.319 m ²	249.664 kr.		
Østerbakken 33	1.420 m ²	260.458 kr.		
Østerbakken 34	1.273 m ²	244.748 kr.		
Østerbakken 35	1.426 m ²	261.099 kr.		
Østerbakken 36	1.289 m ²	246.458 kr.		
Østerbakken 37	1.280 m ²	245.496 kr.		
Østerbakken 38	1.299 m ²	247.527 kr.		
Østerbakken 39	1.301 m ²	247.741 kr.		
Køber: (Accepterer sælgers salgsvilkår af 28-10-2020 for boliggrunde på Østerbakken (etape 2))				
Navn(e):				
Adresse:				
Postnr. og by:				
Tlf.nr.:				
E-mail:				
Ønsket overtagelsesdag: (Senest løbende måned + 2 måneder)				
Repræsenteres af advokat:				
Dato:				
Underskrift:				
Accept af anmodning om køb (Udfyldes af sælger):				
Dato:				
Underskrift:				

¹ Grundprisen er inkl. moms og tilslutningsbidrag til el, vand og offentligt spildevand.