

2021

SALGSVILKÅR FOR BOLIGGRUNDE



Overgårdsallé
7900 Nykøbing Mors

Morsø Kommune
17-06-2021

Indholdsfortegnelse:

Salgsvilkår for boliggrunde – Overgårdsallé Etape 2:

Sælgers kontaktoplysninger	side 01
Sådan indsender du købstilbud på en boliggrund	side 01
Budfrist	side 01
Oversigtskort, grundstørrelser og salgspriser	side 02
Beskrivelse af boligområdet og byen	side 03
Salgsvilkår	side 04
Købsblanket	side 09

Bilag:

Oversigtskort	Bilag 01
Ejendomskort	Bilag 02
Måleblad 1 og 2	Bilag 03
Kort vedr. byggelinje (Overgårdsallé 21)	Bilag 04
Lokalplan nr. 17.120 for boligområde Overgårdsallé.....	Bilag 05
Præsentation af fælleshaven	Bilag 06
Servitut om forsynings-/afløbsforhold (Overgårdsallé 17, 19 og 21)	Bilag 07
Servitut om byggepligt og tilbagekøbspligt	Bilag 08
Kloaktegning	Bilag 09
Situationsplan	Bilag 10
Kort med mål og koter	Bilag 11

Sælgers kontaktoplysninger:

Morsø Kommune, Sekretariatet
Pia Thybo
Tlf.nr. 99 70 70 06
E-mail: pt@morsoe.dk

Sådan indsender du købstilbud på en boliggrund:

Benyt købsblanketten bagerst i dette udbudsmateriale

- A) Indscan den udfyldte købsblanket og send den til grundsalg@morsoe.dk
Angiv "Købstilbud boliggrund Overgårdsallé" i mailens emnefelt.
Hvis du ikke modtager et autosvar med kvittering for indsendelse af din mail, bedes du i stedet indhente en bekræftelse på telefon 99 70 70 06!
- B) Eller send den udfyldte købsblanket til:
Morsø Kommune, Att.: Pia Thybo, Jernbanevej 7, 7900 Nykøbing M.
Mærk kuerten "Købstilbud boliggrund Overgårdsallé".

Boligrunde på Overgårdsallé (Etape 2)

Salget omfatter 13 boligrunde, som er markeret med røde husnumre på kortbilaget.
Grundstørrelserne varierer mellem ca. 1.000 m² og 1.350 m².



Adresse:	Postnr. og by:	Grundstørrelse:	Grundpris(mindstepris): 323 kr. pr. m ² Inkl. moms og tilslutningsbidrag til el, vand og det off. spildevandsanlæg:	Status:
Overgårdsallé 2	7900 Nykøbing M.	1.165 m ²	376.295 kr.	
Overgårdsallé 4	7900 Nykøbing M.	1.295 m ²	418.285 kr.	SOLGT
Overgårdsallé 6	7900 Nykøbing M.	1.342 m ²	433.466 kr.	
Overgårdsallé 8	7900 Nykøbing M.	1.342 m ²	433.466 kr.	
Overgårdsallé 15	7900 Nykøbing M.	1.349 m ²	435.727 kr.	SOLGT
Overgårdsallé 17	7900 Nykøbing M.	1.349 m ²	435.727 kr.	SOLGT
Overgårdsallé 19	7900 Nykøbing M.	1.235 m ²	398.905 kr.	SOLGT
Overgårdsallé 21	7900 Nykøbing M.	1.298 m ²	419.254 kr.	
Overgårdsallé 23	7900 Nykøbing M.	1.237 m ²	399.551 kr.	
Overgårdsallé 25	7900 Nykøbing M.	1.151 m ²	371.773 kr.	
Overgårdsallé 26	7900 Nykøbing M.	1.095 m ²	353.685 kr.	
Overgårdsallé 27	7900 Nykøbing M.	1.223 m ²	395.029 kr.	
Overgårdsallé 28	7900 Nykøbing M.	1.048 m ²	338.504 kr.	SOLGT

Beskrivelse af boligområdet og byen:

Dette salgsmateriale omfatter 13 attraktive boliggrunde beliggende i forlængelse af det eksisterende boligområde på Overgårdsallé i den sydvestlige del af Nykøbing, beliggende ved indfaldsvejene Salling-sundvej og Limfjordsvej.

Boligområdet ligger i nærheden af store rekreative områder i form af strandensarealer ved Limfjorden og skovområdet ved Legind Bjerger.

Området afgrænses af et boligområde mod nord ved Blåbærvej og Limfjordsvej mod øst. Syd for det planlagte boligområde ligger et område, udlagt til offentlige formål. Mod vest ligger Rute A26 med god forbindelsesmuligheder mod syd til Skive og mod nord til Thisted.

Det eksisterende boligområde Overgårdsallé etape 1 er bebygget med 8 énfamiliehuse.

Afstande fra boligområdet:

- ca. 4,0 km til M.C. Holms Børnehus (0 til 6-årige) og M.C. Holms Skole (0. til 3. klasse)
- ca. 1,5 km til Dueholmskolen (4. til 9. klasse)
- ca. 1,5 km til gymnasium, EUC, HF og VUC.
- ca. 2,0 km til nærmeste dagligvarebutik
- ca. 1,5 km til idrætsfaciliteter og det nye Limfjordsteater, der er under opførelse.
- ca. 2,0 km til skovområdet Legind Bjerger og Jesperhus Blomsterpark og Feriecenter
- ca. 3,0 km til Nykøbings centrum

Ved udvidelsen af Overgårdsallé er der lagt vægt på 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.

Nykøbing M. by

Nykøbing Mors er en by på det østlige Mors i Limfjorden med ca. 9.150 indbyggere. Byen ligger i Region Nordjylland og hører til Morsø Kommune.

Nykøbing er den største by på Mors og øens kulturelle centrum. Cirka halvdelen af øens beboere bor i området omkring Nykøbing. Byen ligger 6 km nord for Sallingsundbroen, der forbinder Mors og Salling. Nykøbing Mors ligger ca. 30 km nord for Skive i Salling og ca. 30 km sydøst for Thisted i Thy.

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. 17.120 for boligområde Overgårdsallé". Lokalplanen for området muliggør udstykning af i alt 29 boliggrunde.

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

Bygningshøjden må være op til 8,5 meter målt fra eksisterende terræn og bebyggelsesprocenten må være op til 30 % af grundarealet.

Sælger forudsætter at tilbudsgivere og købere har gjort sig bekendt med lokalplanens bestemmelser inden afgivelse af købstilbud.

03. Byggemodning og udstykning:

Grundene er byggemodnet og er i 2018 udstykket fra hovedejendommen Overgårdsallé 1, matr.nr. 4a Fårup By, Lødderup.

Der er justeret lidt i byggemodningsprojektet i forhold til lokalplanen:

- Nye veje bliver 4,5 meter brede og bliver belagt med asfalt og kantsten.
- Der bliver etableret rabat og stiareal med allétræer og en bredde på ca. 3 meter.
- Der bliver etableret hastighedsdæmpende indsnævringer, svarende til de eksisterende.
- Der bliver etableret gadebelysning.
- I bilaget om Fælleshaven er beskrevet, hvordan grønne områder i boligområdet er beplantet.
- Den eksisterende støjvold mod A26 inddrages rekreativt i området. Volden beklædes med ren jord, der anlægges en sti på toppen og volden udglattes mød øst, så den fremstår mindre markant set fra Overgårdsallé. Mod syd bliver etableret et beplantningsbælte for at skærme mod støj fra Salling-sundvej og A26.

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 så tilslutning kan ske ca. 1 meter inde på grunden.

Køber skal selv tilslutte el fra nærmeste elskab.

Grundene bliver tilsluttet fibernet hos Dansk Kabel TV, og vil blive ført frem til vej, sti eller gangareal.

05. Adgangsvej:

Adgang til boligområdet sker fra Limfjordsvej. Stabil adgangsvej vil blive ført frem til grundgrænsen. Øvrige veje internt på grundene er sælger uvedkommende.

Alle nye stikveje til boligområdet overgår til private fællesveje, når grundejerforeningen er etableret.

06. Jordbundsforhold:

Morsø Kommune påtager sig intet ansvar for bundforholdene på de solgte boliggrunde, idet der ikke er foretaget jordbundsundersøgelser, men køber gives 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.

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 sælger, ellers henligger retablering af disse for købers regning.

08. Retablering ved skader:

Køber skal 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 indenfor 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:

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

Overgårdsallé i Nykøbing 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 opslag i tingbogen er der tinglyst følgende servitutter på grundene:

04-04-1977 Dokument om forsynings-/afløbsledninger vedr. Overgårdsallé 17, 19 og 21.

15-08-2019 Servitut om byggepligt og tilbagekøbspligt

Der er ikke tinglyst pantehæftelser på de udstykkede boliggrunde.

12. Overtagelsesdag:

Overtagelse sker som udgangspunkt den 1. i måneden efter at 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. Grundene bliver pålagt ejendomsskat pr. 1. januar 2021.

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

14. Grundpris:

Kommunalbestyrelsen har den 4. juni 2018 fastsat mindsteprisen til 323 kr. pr. m² inkl. moms og tilslutningsbidrag til el, vand og det offentlige spildevandsanlæg.

Mindstepris er fastsat på baggrund af bestemmelserne i udbudsbekendtgørelse nr. 799 af 24. juni 2011 om at salg skal ske til markedspris, samt at salgindtægten som minimum skal dække kommunens samlede udgifter til byggemodning og jordkøb m.m.

15. Købesummen:

Købesummens betaling:

- 1) Senest 8 dage efter sælgers accept foreligger opkræves en kontant udbetaling på 10.000 kr. inkl. moms (1. rate)
- 2) 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 af bankgaranti fra anerkendt pengeinstitut e. lign.

16. Tilslutningsbidrag, der er indeholdt i grundprisen:

Sælger har betalt følgende tilslutningsbidrag i forbindelse med byggemodningen i 2018:

Morsø Vand A/S, vand	12.278 kr.
Morsø Spildevand A/S, det offentlige spildevandsanlæg	62.227 kr.
Thy-Mors Energi A/S, el	17.375 kr.
Tilslutningsbidrag i alt, inkl. moms	<u>91.880 kr.</u>

17. Varmeforsyning:

Boligerne skal tilsluttes kollektiv varmforsyning (fjernvarme).

Kommunalbestyrelsen kan dog meddele dispensation fra tilbudspigten, hvis boligen opfylder bygningsreglements til enhver tid gældende krav om lavenergi.

18. Byggepligt og tilbagekøbsret:

På de udbudte grunde er tinglyst servitut om byggepligt og tilbagekøbspligt med Morsø Kommune som påtaleberettiget. Servitutten 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.

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.

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 købstilbuddet skal vedlægges ansøgningen om byggetilladelse. Byggetilladelse kan dog først udstedes, når køber har betalt for den købte grund.

Køber kan disponere over det købte areal pr. overtagelsesdagen under forudsætning af, at begge parter forinden har underskrevet købstilbuddet og sælger har modtaget den aftalte købesum.

21. Omkostninger:

Køber og sælger deler omkostningerne til tinglysning af skøde.

Hver part afholder udgifter til egne rådgivere og advokat.

Køber afholder forbundne udgifter for garantistillelse af købesummen.

22. Reservation:

Ledige boliggrunde kan reserveres i en periode på max 3 måneder.

Reservationer er gratis og kan ikke forlænges.

23. Lovgrundlag:

Boliggrundene sælges i henhold til bestemmelserne i lovbekendtgørelse nr. 47 af 15-01-2019 og bekendtgørelse nr. 396 af 03-03-2021 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 begunstiging af køber.

24. Tilbudsgivers accept af salgsvilkår:

Ved køb 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, der skal signeres af parterne 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. juni 1995 om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af faste ejendom m.v. og i bekendtgørelse nr. 950 af 8. december 1995 om oplysning om fortrydelsesret ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

Købsblanket

Følg anvisningen på side 1 vedrørende indsendelse af købsblanket for en af nedenstående boliggrunde.

Sæt X:	Adresse:	Grundstørrelse:	Grundpris 323 kr. pr. m ² Inkl. moms og tilslutningsbidrag til el, vand og offentlig spildevandsanlæg.
	Overgårdsallé 2	1.165 m ²	376.295 kr.
SOLGT	Overgårdsallé 4	1.295 m ²	418.285 kr.
	Overgårdsallé 6	1.342 m ²	433.466 kr.
	Overgårdsallé 8	1.342 m ²	433.466 kr.
SOLGT	Overgårdsallé 15	1.349 m ²	435.727 kr.
SOLGT	Overgårdsallé 17	1.349 m ²	435.727 kr.
SOLGT	Overgårdsallé 19	1.235 m ²	398.905 kr.
	Overgårdsallé 21	1.298 m ²	419.254 kr.
	Overgårdsallé 23	1.237 m ²	399.551 kr.
	Overgårdsallé 25	1.151 m ²	371.773 kr.
	Overgårdsallé 26	1.095 m ²	353.685 kr.
	Overgårdsalle 27	1.223 m ²	395.029 kr.
SOLGT	Overgårdsallé 28	1.048 m ²	338.504 kr.
Tilbudsgiver (accepterer sælgers salgsvilkår af 17-06-2021 for boliggrunde på Overgårdsallé):			
Navn(e):			
Adresse:			
Postnr. og by:			
Tlf.nr.:			
E-mail:			
Repræsenteres af advokat:			
Overtagelsesdag: (Senest løbende måned + 60 dage)			
Dato: Underskrift (tilbudsgiver):			
Sælgers accept af købstilbuddet:			
Dato: Underskrift (sælger):			