

**2021**

**Morsø Kommune**

Økonomi og Stab

**SALGSVILKÅR - PARCELHUSGRUNDE**  
**Østerbakken, 7980 Vils (Etape 2)**

## Parcelhusgrunde på Østerbakken i Vils (2. etape)

Dette salgsmateriale omfatter 9 parcelhusgrunde, som er vist på kortet nedenfor.

Grundstørrelserne varierer fra 1.290 m<sup>2</sup> til 1.683 m<sup>2</sup>.

Parcelhusgrundene har været udbudt offentligt til salg ved budrunde i perioden 10. september til 14. oktober 2016. Grundene sælges på vilkår, som fastsat i dette materiale.

I forhold til det oprindelige udbudsmateriale af 1. september 2016 og kortbilaget nedenfor er grundstørrelserne ændret, idet disse er reguleret på baggrund af Geodatastyrelsens udstykningsgodkendelse af 11. oktober 2016.



Adresse:	Areal:	Salgspris 216 kr. pr. m <sup>2</sup> :	Omfattet af lokalplanens vilkår for delområde:
Østerbakken 19 - SOLGT	1.450 m <sup>2</sup>	313.200 kr.	F3
Østerbakken 21 - SOLGT	1.626 m <sup>2</sup>	351.216 kr.	F3
Østerbakken 22	1.683 m <sup>2</sup>	363.528 kr.	F2
Østerbakken 23 - SOLGT	1.670 m <sup>2</sup>	360.720 kr.	F3
Østerbakken 24 - SOLGT	1.522 m <sup>2</sup>	328.752 kr.	F2
Østerbakken 25 - SOLGT	1.446 m <sup>2</sup>	312.336 kr.	F3
Østerbakken 26 - SOLGT	1.412 m <sup>2</sup>	304.992 kr.	F2
Østerbakken 28 - SOLGT	1.290 m <sup>2</sup>	278.640 kr.	F2
Østerbakken 30	1.404 m <sup>2</sup>	303.264 kr.	F2

## Beskrivelse af området:

Dette udbud omfatter 9 attraktive parcelhusgrunde beliggende i forlængelse af det eksisterende boligområde Østerbakken i den syd/østlige del af Vils.



Der er stigende interesse for at bosætte sig i Vils, der er kendetegnet som en meget aktiv by med gode indkøbsmuligheder, busforbindelser, sportsplads, og ikke mindst en ny, supermoderne og særpræget kombineret folkeskole og daginstitution.

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

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.

## Salgsvilkår:

### A. Ejendommen:

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

### B. Planforhold:

De udbudte grunde er omfattet af "Lokalplan nr. 13.4 for boligområde Østerbakken, Vils". Lokalplanen for området muliggør udstykning af i alt 20 parcelhusgrunde.

Der tillades opført én boligenhed med tilhørende carport eller garage.

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

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

Kommende boliger i lokalplanens delområde F2 må opføres i 1 plan med kælder, således at de kan fremtræde i 2 fulde etager mod lavest liggende terræn. I lokalplanens delområde F3 må boligerne opføres i op til 2 fulde etager. Hvis der bygges i 2 fulde etager i delområde F3, skal boligen opføres med fladt tag eller ensidig taghældning.

Køber erklærer, at have gjort sig bekendt med lokalplanen inden grundkøb.

### C. Byggemodning og udstykning:

Grundene er i oktober 2016 udstykket fra hovedejendommen Doktorvej 23, matr.nr. 4ex Vils By, Vejerslev, og derefter byggemodnet i perioden oktober 2016 til marts 2017.

Grundene er klar til overtagelse og bebyggelse.

### D. 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.

Køber skal selv tilslutte el fra nærmeste elskab.

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

### E. Adgangsvej:

Adgang til boligområdet sker fra Næssundvej via Østerbakken. Vej vil være ført frem til grundgrænsen. Øvrige veje internt på grunden er sælger uvedkommende. Det bemærkes i øvrigt, at alle nye stikveje til boligområdet udføres som private fællesveje.

**F. 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 ekstrarundering er nødvendig. Hvis ekstrarundering 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.

**G. 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.

**H. 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.

**I. 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 nærmere beskrevet i lokalplanens § 11.

**J. 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.

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

**K. Servitutter:**

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

Ifølge tingbogen pr. 03-04-2018 er der tinglyst følgende servitutter og hæftelser på de udstykkede parceller:

- Servitut om forkøbsret og tilbagekøbsret, tinglyst 23-02-2017

**L. Overtagelsesdag:**

Køber overtager ejendommen efter nærmere aftale med sælger.

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

**M. Refusion og ejendomsskat:**

Der foretages ikke refusion af ejendomsskat.

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

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

**N. Salgspris:**

Økonomiudvalget har den 18-08-2016 fastsat salgsprisen til kontant 216 kr. pr. m<sup>2</sup> inkl. moms og tilslutningsbidrag til el, vand og kloak.

**O. Købesummen:**

Købesummen berigtiges kontant pr. overtagelsesdagen.

I købesummen er inkluderet:

- Vejbidrag
- Udstykningsomkostninger
- Tilslutningsbidrag til el
- Tilslutningsbidrag til vand
- Tilslutningsbidrag til det offentlige spildevandsanlæg

Tilslutningsbidrag til varme er ikke indeholdt i købesummen.

Sælger forbeholder sig ret til, ved handels indgåelse, at kræve sikkerhed for købesummen betaling, f.eks. garanti fra anerkendt pengeinstitut e. lign.

**P. Tilslutningsbidrag, der er indeholdt i grundprisen:**

De oplyste priser er inkl. moms (takst for 2016):

Midtmors Vandforsyning, vand .....	22.500 kr.
Morsø Spildevand A/S, det offentlige spildevandsanlæg .....	56.815 kr.
Thy-Mors Energi A/S, el .....	17.500 kr.

**Q. Varmeforsyning:**

Boligerne skal tilsluttes kollektiv varmforsyning (naturgas).

Hvis boligen opfylder bygningsreglementets til enhver tid gældende krav til lavenergibyggeri, kan kommunalbestyrelsen meddele dispensation fra tilslutningspligten.

**R. 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:**

Morsø Kommune 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 kommunen 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.

Bestemmelserne vedr. byggepligt og tilbagekøbspligt tinglyses på den solgte ejendom i forbindelse med tinglysning af endeligt skøde og med Morsø Kommune som påtaleberettiget.

**S. Sælger oplyser:**

- 1) At der sælger bekendt ikke fra det offentlige eller private er rejst sager eller krav, som ikke er opfyldt.
- 2) At sælger ikke har begæret ejendommen omvurderet eller indgivet klage over den fastsatte vurdering.
- 3) At der sælger bekendt ikke påhviler ejendommen utinglyste rettigheder eller forpligtelser.
- 4) 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.

- 5) Bidrag, der opkræves i henhold til betalingsvedtægt for kloak- og rensningsanlæg i Morsø Kommune efter overtagelsesdagen, er sælger vedkommende.

**T. Omkostninger:**

Køber og sælger deler omkostningerne til tinglysning af skøde.

Hver part afholder udgifter til egne rådgivere og advokat.

Udstykningsomkostninger er afholdt af sælger.

**U. Reservation:**

Hvis du er interesseret i at købe en byggegrund, men din nuværende boligsituation e. lign. er uafklaret kan du reservere én grund. Reservationen er gratis er gratis og bortfalder automatisk efter 3 måneder. Det er ikke muligt at forlænge reservationen.

**V. Lovgrundlag:**

Boliggrundene sælges i henhold til bestemmelserne i lovebekendtgørelse 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 (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, af der ved et ejendomssalg skulle være sket en usaglig begunstigelse af køber.

**X. Oplysning om fortrydelsesret (gælder alene forbruger køb):**

Hvis køber vil fortryde købet skal sælger underrettes skriftligt 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 sælger 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 fast ejendom m.v. og i bekendtgørelse nr. 950 af 08-12-1995 om oplysning om fortrydelsesret ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

**Y. Købers accept af salgsvilkår:**

Køber erklærer sig indforstået med og accepterer nærværende salgsvilkår af 17-06-2021, samt bestemmelserne i lokalplan nr. 13.4 for Boligområde Østerbakken Vils.

Henvendelser om køb er fortrolige, indtil salg har fundet sted, jfr. § 4 i Udbudsbekendtgørelsen.

**Sælgers kontaktoplysninger:**

Morsø Kommune, Pia Thybo

Telefon 99 70 70 06

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



## Købsblanket

Udfyld og indscan købsblanketten og send den til [grundsalg@morsoe.dk](mailto:grundsalg@morsoe.dk)

Skriv "Boliggrund + adressen på den ønskede grund" i mailens emnefelt.

Eller send/aflever den udfyldte tilbudsblanket i en lukket kuvert til:

Morsø Kommune, Sekretariatet, Jernbanevej 7, 7900 Nykøbing M.

Mærk kuverten "Boliggrund + adressen på den ønskede grund".

Ønsket grund (Sæt X):	
Østerbakken 22, 7980 Vils	Grundpris 363.528 kr.
Østerbakken 30, 7980 Vils	Grundpris 303.264 kr.
<b>Tilbudsgiver:</b>	
Navn(e):	
Adresse:	
Postnr. og by:	
Tlf.nr.:	
E-mail:	
Repræsenteres af advokat:	
Ønsket overtagelsesdag:	
Dato:	
Underskrift (køber):	
<b>Accept af handlen:</b>	
	<i>Udfyldes af sælger:</i>
Dato:	
Underskrift (sælger):	
	Hans Ejner Bertelsen / Rikke Würtz Borgmester Kommunaldirektør