

2022

Salgsvilkår for "Projektgrunden Øen" ved Nykøbing Mors Lystbådehavn



Sekretariatet

Morsø Kommune

28-06-2022

Indholdsfortegnelse:

Udbudsmaterialet omfatter følgende	Side 01
Yderligere oplysninger om udbuddet	Side 02
Budfrist	Side 02
Sådan afgiver du tilbud	Side 02
Beskrivelse af området for den udbudte projektgrund	Side 03
Kommunen	Side 03
Udviklingsplan for Nykøbing Mors Havn	Side 04
Lystbådehavnen og "Projektgrunden Øen"	Side 05
Udbud af grunden til feriehotel	Side 06
Proces for afgivelse af tilbud	Side 06
Bedømmelse af tilbud	Side 07
Salgsvilkår	Side 08
Tilbudsblanket	Side 12

Udbudsmaterialet omfatter:

01. Salgsvilkår og tilbudsblanket af 28. juni 2022 for "Projektgrunden Øen"
02. Udviklingsplan for Nykøbing Mors Havn, februar 2022
03. Oversigtskort for "Øen"
04. Tingbogsattest
05. Tinglyste servitutter
 - a) Lejekontrakt vedr. matr.nr. 585 Nykøbing M. Bygrunde
 - b) Deklaration om Helligåndsåen
 - c) Deklaration med vilkår ifm. tilladelse til inddæmning af et areal i søterritorie
06. Lokalplan nr. 17.126 for boliger ved lystbådehavnen
07. Ledningsejeroplysninger af 17-06-2022
08. Ejendomsdatarapport
09. Kort over vejforsyning
10. Forureningsattest

Sælger forudsætter, at tilbudsgiver gør sig bekendt med indholdet i ovenstående udbudsmateriale, inden afgivelse af tilbud på det udbudte erhvervsareal.

Yderligere oplysninger om udbuddet:

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

Budfrist:

Fredag den 30. september 2022, kl. 11:00

Indkomne tilbud med tilhørende projektbeskrivelse forelægges for Økonomiudvalget til udvælgelse og godkendelse.

Modtagne tilbud behandles fortroligt, indtil salg har fundet sted.

Sådan afgiver du tilbud:

Benyt én af følgende muligheder:

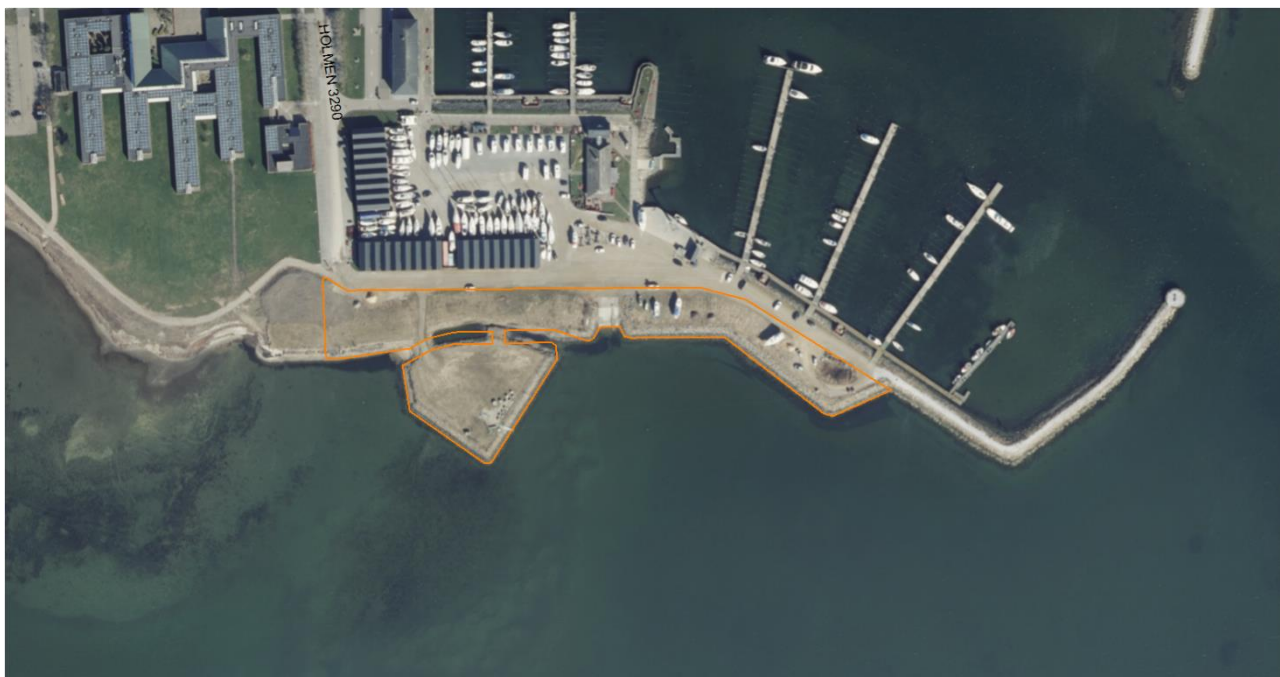
- a) Online tilbudsblanket på kommunens hjemmeside
 - ✓ Husk at uploade projektbeskrivelsen.
- b) Tilbudsblanketten, som findes bagerst i dette dokument
 - ✓ Indsend udfyldt blanket og projektbeskrivelse til grundsalg@morsoe.dk
 - ✓ Angiv "Tilbud på Projektgrunden Øen" i mailens emnefelt.
 - ✓ Kontakt sælger på telefon 99 70 70 06, hvis du ikke senest ved budfristens udløb, har modtaget en kvittering for at din mail er modtaget.

Modtagne tilbud behandles fortroligt ind til endelig handel er indgået.

Beskrivelse af området for den udbudte projektgrund

Morsø Kommune udbyder nu en hel unik og yderst attraktivt beliggende projektgrund på ca. 10.000 m², beliggende ved lystbådehavnen i Nykøbing Mors.

Der er direkte adgang til fjorden fra grunden.



Kommunen

Morsø Kommune er beliggende ved Limfjorden og har knap 21.000 indbyggere. Kommunens hovedby er Nykøbing Mors, som byder på et rigt udvalg af dagligvare- og detailforretninger, skoler, en hyggelig midtby og havnemiljø med en god atmosfære samt udsigt ud over Limfjorden.

Foruden øens særlig smukke natur, er der et væld af seværdigheder, hvor bl.a. årlige begivenheder som Kulturmøde Mors, Mors 100 miles, Skaldyrsfestival, Østers- og Muslingepremiere samt Østersfinalen tiltrækker mange besøgende og turister.

Udviklingsplan for Nykøbing Mors Havn

Havnen i Nykøbing er en livsnerve for byen, hvor den autentiske erhvervshavn, lystbådehavnen og rekreative områder ligger placeret tæt op ad hinanden og giver plads til, at fiskerne, borgerne og turisterne kan færdes tæt ved og på fjorden.

Udviklingsdagsordenen har været et vigtigt fokus for Morsø Kommune, og et vigtigt omdrejningspunkt har været at få skabt grundlag for, at flere lokale investorer kan tage del i den udvikling.

I Udviklingsplanen for Nykøbing Havn beskrives visionen om at skabe en havn, hvor der er plads til det autentiske såvel som nye funktioner og investeringsprojekter. Udviklingsplanen skal bidrage til at fastholde en gennemgående rød tråd for havnen og fastlægge, at udviklingen sker efter nogle strategiske principper. Den skal sikre, at adgangen til fjorden ikke er for de få, men at de mange, både beboere og gæster, får gavn af byens unikke placering ved Limfjorden.



Strategiske udviklingsprincipper

Udviklingsplanen for Nykøbing Mors Havn peger på seks strategiske udviklingsprincipper for havnen. Principperne skal sikre, at nye bebyggelser og tiltag understøtter udviklingen af havneområdet som helhed, og at havnen fysisk og mentalt bindes sammen med de omkringliggende arealer og på tværs af sine områder.

Havnen skal fungere som porten mellem Limfjorden og byen og det er derfor vigtigt, at de primære overgange mellem byen, fjorden og landskabet markeres, samtidig med at havnen, fjorden og vandet tilgængeliggøres for både lokale og turister.

Den autentiske og levende havn skal dyrkes og bevares og dermed skal delområdernes særkender styrkes yderligere. Ny udvikling på havnen skal sikre, at den autentiske havn ikke forsvinder, men skal samtidig bidrage til at skabe fleksible og multifunktionelle rum, der kan bruges i forskellige sammenhænge af både borgere og turister.

Lystbådehavnen og "Projektgrunden Øen"

I den sydligste del af Nykøbing Havn ligger området med lystbådehavnen og det fjordnære, grønne areal, "Øen". Lystbådehavnen strækker sig fra havnebassinet ved Holmen og langs molen ud i Limfjorden. Tre længder af karakteristiske røde bådhus omkranser den indre båd- og autocamperplads, og længst mod øst holder sejlkлубben til i et foreningshus. Mod syd ligger et større ubebygget areal og Øen med direkte adgang til fjorden.

Der mangler overnatningskapacitet i Nykøbing og den fjord- og bynære placering og det rolige rekreative miljø giver gode forudsætninger for at skabe nye attraktive overnatningstilbud på arealet. Det er essentielt, at feriehotellet placeres nænsomt i landskabet med et arkitektonisk udtryk, der passer til områdets karakter og hvor det autentiske sejl-miljø bevares, såsom slæbestedet. Feriehotellet skal bidrage med fleksible overnatningsmuligheder i varieret størrelse, der kan placeres i klynger. Feriehotellet skal kunne ramme en bred målgruppe og både appellere til ældre par i livsnydersegmentet, unge outdoorturister og børnefamilier.

Det er vigtigt for områdets fremtidige udvikling, at offentlighedens adgang til vandet bevares gennem både fysiske og visuelle forbindelser og tiltag. Ny bebyggelse i området skal tilpasses til havnepromenadens forløb, så området bliver en del af den samlede oplevelse af promenadeforløbet. Promenaden skal slynge sig mellem husene og skabe direkte kontakt til vandet.

Derudover skal området indeholde en mini-destination, der kan benyttes af både besøgende og borgere. Ved at lave et oplevelsestilbud på molen, som kan bruges af både lokale og turister, skaber man en destination i området som besøgsål og støttepunkt til havnepromenaden.

Fyrtårsprojektet "Ophav"

Som en del af Udviklingsplanen for Nykøbing Havn er placeret fyrtårsprojektet OPHAV ved Nordhavnen.

OPHAV er et oplevelses- og søsportscenter, som skal være porten til oplevelse på og ved Limfjorden for både lokale og turister.

Det skal blive et gastronomiske epicenter for østersturisme og formidle om de mange ressourcer, der findes i Limfjorden.

Epinion har udarbejdet en markedsundersøgelse, som estimerer et besøgstal på 50.000 årligt. En del af de besøgende vil skulle bruge overnatningsmuligheder og derfor er der et behov for at øge overnatningskapaciteten i Nykøbing, hvilket et feriehotel på Øen kunne være med til at understøtte.

Udbud af projektgrund til opførelse af feriehotel

Morsø Kommune udbyder nu en projektgrund på ca. 10.000 m², som giver mulighed for at bygge feriehotel i hjertet af Nykøbing Mors i tilknytning til byens gågademiljø.

Feriehotellet kan opføres med op til 75 enheder med udsigt og let adgang direkte til fjorden.

Projektgrunden ligger i forlængelse af den eksisterende havnepromenade, som leder igennem et grønt landskab ind til Kulturfjorden. Det anbefales køber at videreføre det landskabelige format for havnepromenaden og lade den guide placeringer af byggefeltet til det nye feriehotel i området, så det sikres at der skabes offentlig adgang, kig til og mulighed for ophold og adgang til fjorden i området fremadrettet.

Proces for afgivelse af tilbud

Projektgrunden udbydes til salg uden fastsat pris i henhold til bekendtgørelse nr. 396 af 3. marts 2022 om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme.

Sælger forbeholder sig ret til frit at vælge mellem de indkomne tilbud eller forkaste alle tilbud.

Udbudskrav:

- a) Købstilbud skal være skriftlige og angive et fast beløb.
- b) Projektet skal understøtte principperne for området i "Udviklingsplan for Nykøbing Mors Havn", herunder beskrivelsen for Lystbådehavnen og "Projektgrunden Øen" på side 4 i dette dokument.
- c) Tilbud skal vedlægges et skitseprojekt, der bl.a. skal indeholde følgende:
 - En bebyggelsesplan i relevant målestok, der viser et klart bebyggelsesmønster og sammenhæng med udearealerne, herunder parkering, opholdsarealer, vej- og sti-anlæg.
 - Opgørelse over antal boliger og størrelse på boligerne.
 - Minidestitution med simple wellnessfaciliteter og havnepromenade skal indgå i skitseprojektet.
 - Oplysninger om valg af materialer og farver på bebyggelsen er ønskeligt, men ikke et krav.
- d) Købstilbud med skitseprojektet skal afleveres digitalt i overensstemmelse med den beskrevne fremgangsmåde på side 2.

Bedømmelse af tilbud:

Når budfristen er udløbet om mandagen i uge 40, vil skitseforslagene blive administrativt bedømt og tilbudsgivere vil blive indkaldt til et kort opfølgningsmøde.

Derefter præsenteres de indkomne tilbud og administrationens faglige vurdering for Udvalget for Teknik og Miljø den 26. oktober og Økonomiudvalget den 2. november.

Sælges ejendommen alene på baggrund af ét tilbud, vil det aktuelle tilbud ligeledes blive forelagt Økonomiudvalget til endelig godkendelse.

Tilbuddene vurderes efter kriteriet "Det bedste forhold mellem pris og anvendelse/kvalitet", hvor anvendelse/kvalitet vægter 50% og budsummen vægter 50%.

Salgsvilkår:

A. Den udbudte ejendom:

Der er tale om en ubebygget projektgrund på ca. 9.850 m², del nr. 2 af matr.nr. 589a Nykøbing M. Bygrunde.

Grunden ligger i umiddelbar tilknytning til lystbådehavnen i Nykøbing Mors.

Grunden overdrages som beset og bekendt af køber med værende bevoksning og beplantning.

B. Fremtidig anvendelse af parcellen:

Grunden ønskes bebygget med feriehotel, som understøtter intentionerne med "Udviklingsplanen for Nykøbing Mors Havn". Der henvises derudover til beskrivelsen for lystbådehavnen og Øen på side 4 i dette dokument.

Ny lokalplan:

Kommunen vil udarbejde ny lokalplan med afsæt i købers byggeprojekt og Udviklingsplanen for Nykøbing Mors Havn.

Eksisterende lokalplan:

Den nye lokalplan forventes at erstatte den nugældende Lokalplan nr. 17.126 – Boliger ved lystbådehavnen.

C. Matrikulære forhold:

Sælger foranlediger grunden udstykket til en selvstændig matrikel på ca. 9.850 m².

D. Byggemodning:

Byggemodningen af grunden påhviler køber, ligesom køber skal afholde de forbundne omkostninger hertil.

Eventuelle omkostninger til anlægsarbejder som følge af projektet, der skal ske på offentlige arealer, f.eks. overkørsler, afholdes af køber.

E. Adgangsvej:

Vejadgang til grunden sker fra Holmen.

Stabil adgangsvej er ført frem til grundgrænsen til den solgte grund, og sælger vil anlægge vej med fast belægning langs grundens nordlige skel.

Anlæggelse af øvrige veje internt på grunden og parkeringspladser er sælger uvedkommende.

G. Jordbundsforhold:

Sælger har ikke foretaget jordbundsundersøgelser eller for området, og påtager sig intet ansvar for bundforholdene på den solgte grund, men køber indrømmes 2 måneders "for-

trydelsesret" med henblik på undersøgelse af, om ekstrarfundering er nødvendig. Fristen regnes fra overtagelsesdagen, og køber kan ikke efter fristens udløb påberåbe sig fundemangler ved grunden.

Hvis ekstrarfundering er påkrævet, er køber berettiget til at træde tilbage fra handlen.

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.

H. Forurening:

Den udbudte projektgrund er kortlagt som forurenede på vidensniveau 1 i henhold til jordforureningslovens bestemmelser herom.

En ejendom kortlægges på vidensniveau 1, når der er faktisk viden om, at der har været en branche eller aktivitet på ejendommen, som gør at den kan være forurenede.

Der har i havneområdet tidligere været aktiviteter, som kan have forurenede den udbudte grund (lystbådehavn, oliedepot, tilført forurenede fyldjord og tjæreplads).

Sælger er i færd med at udrede baggrunden for denne kortlægning og afklare om den eventuelt kan fjernes af Region Nordjylland.

Tilbudsgivere anbefales tillige at rekvirere materiale om forureningen hos Region Nordjylland.

Hvis der, mod forventning, fra offentlige myndigheder stilles krav om oprensning af forurening på grunden, forpligter køber sig til at oprense grunden i det omfang købers byggeprojekt forudsætter:

I. Servitutter:

Grunden sælges med de samme rettigheder, byrder og forpligtelser, hvormed den har tilhørt sælger og tidligere ejere. Der er på den afgivende ejendom tinglyst følgende servitutter:

- 1) 08-02-1985 Lejekontrakt med Villy Kristensen opsiges til ophør 1. august 2005.
- 2) 16-02-2010 Deklaration om Helligåndsåen (forsynings-/og afløbsledninger)
- 3) 11-12-2013 Vilkår ifm. tilladelse til inddæmning af et areal i søterritorie m.v.

Køber skal respektere de på ejendommen tinglyste servitutter, medmindre grunden frigøres herfor ved landinspektørens servituterklæring i forbindelse med udstykning af grunden.

J. Respekt for eksisterende forsyningsledninger:

Det påhviler køber at indhente fornødne ledningsoplysninger hos relevante forsyningselskaber, ligesom køber skal respektere eventuelle nedgravede forsyningsledninger.

Sælger har i juni 2022 indhentet ledningsejeroplysninger for det udbudte område.

Nykøbing Mors Fjernvarmeværk, Thy-Mors Energi Fibernet, Morsø Forsyning, Telia og GlobalConnect har meddelt at de ikke har ledninger på grunden.

LER-Oplysninger for Thy-Mors Energi Elnet og TDC er tilgængelig på kommunens hjemmeside indtil den 19. august.

K. Overtagelsesdag:

Overtagelsesdagen fastsættes til 8 dage efter at kommunalbestyrelsens endelige godkendelse af ny lokalplan foreligger. Kommunen vil udarbejde ny lokalplan uden unødigt ophold efter købers indsendelse af fyldestgørende ansøgning om byggetilladelse.

Grunden henligger fra overtagelsesdagen i enhver henseende for købers regning og risiko og køber er forpligtet til at renholde grunden fra overtagelsesdagen.

L. Refusion:

Med overtagelsesdagen som skæringsdag udfærdiges sædvanlig refusionsopgørelse, hvorefter sælger betaler de ejendommen påhvilende skatter og afgifter af enhver art indtil overtagelsesdagen, medens køber fra og med denne dag afholder disse udgifter og modtager ejendommens indtægter.

M. Offentlig vurdering:

Den udbudte grund er ikke selvstændig matrikuleret og vurderet.

N. Salg til markedspris:

Grunden udbydes uden mindstepris og sælges til i henhold til det anførte under afsnittet "Bedømmelse af tilbud" på side 6.

Morsø Kommune er ved lov forpligtet til at sælge fast ejendom til markedspris. Sælger forbeholder sig derfor ret til at forkaste alle indkomne tilbud, hvis det vurderes at højeste bud ikke er lig med markedsværdien for arealerne.

O. Købesummen:

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

Det er op til køber selv at foretage eventuel nødvendig finansiering. Tilbud kan ikke gøres betinget af senere finansiering.

Sælger forbeholder sig ret til, ved accept af tilbud, at kræve uigenkaldelig bankgaranti for købesummens betaling.

P. Tilslutningsafgifter:

Udenfor købesummen afholder køber tilslutningsbidrag i overensstemmelse med forsyningsselskabernes til enhver tid gældende vilkår og takster.

Q. Byggepligt og tilbagekøbsret:

Ved udstykning af projektgrunden, er køber forpligtet til at opføre ferieboliger på den købte grund. Køber skal sikre at byggeriet efter opstart gennemføres uden unødigt ophold.

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

Morsø Kommune har tilbagekøbsret, men ikke tilbagekøbspligt, til den solgte grund, hvis køber ønsker at afhænde denne i ubenyttet stand, eller byggepligten ikke overholdes.

Tilbageskødning sker til samme pris som den nu aftalte, idet kommunen dog fratrækker et ekspeditionsgebyr på 10.000 kr., samt kommunens skøde- og stempelomkostninger og eventuelt andre lovhjelmede afgifter.

Købers omkostninger på grunden, herunder ejendomsskatter og afgifter, stempel, advokatsalær, landinspektøromkostninger samt eventuelle grundforbedringer, er kommunen uvedkommende.

R. 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) Køber erklærer sig bekendt med ejendommens forureningsforhold, jfr. punkt H.

S. Omkostninger:

Omkostningerne ved skødets oprettelse og tinglysning deles mellem køber og sælger. Hver part afholder udgifter til egne rådgivere og advokat.

Udstykningsomkostninger afholdes af sælger.

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

Eventuelle krav om oprensning af grunden og arkæologiske undersøgelser påhviler køber.

T. Offentligt udbud:

Salg af fast ejendom fra Morsø Kommune kan som hovedregel først ske, efter at der har været foretaget offentligt udbud, jfr. bestemmelserne i bekendtgørelse nr. 396 af 3. marts 2022 om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme (udbudsbekendtgørelsen).

U. Krav til kommunen:

Tilbudsgivere kan ikke rejse krav mod sælger, hvis videre salgsforhandlinger opgives.

Tilbudsblanket

Tilbudsblanket og skitseprojekt indsendes digitalt til sælger.
Følg anvisningen på side 2 vedrørende afgivelse af tilbud!

Frist for at afgive tilbud:

Fredag den 30. september 2022 kl. 11:00

Undertegnede afgiver herved tilbud på "Projektgrunden Øen" beliggende ved lystbådehavnen i Nykøbing Mors

Tilbudsgiver erklærer sig indforstået med og accepterer Morsø Kommunes salgsbetingelser:

"Udbud af "Projektgrunden Øen" ved lystbådehavnen i Nykøbing M." dateret 28. juni 2022.

Tilbudsblanketten er sammen med bestemmelserne i vilkårene i udbudsmaterialet at betragte som en købsaftale.

	Tilbudsgiver:	Tilbudsgivers advokat:
Navn:		
Adresse:		
Postnr. og by:		
Tlf.nr.:		
E-mail:		
Cvr.nr.:		
Tilbudsgiver afgiver følgende tilbud:		Grundpris kr. _____ ekskl. moms og tilslutningsbidrag
Dato:	Underskrift (tilbudsgiver):	
Sælgers accept af nærværende tilbud:		
Dato:	Underskrift (sælger):	