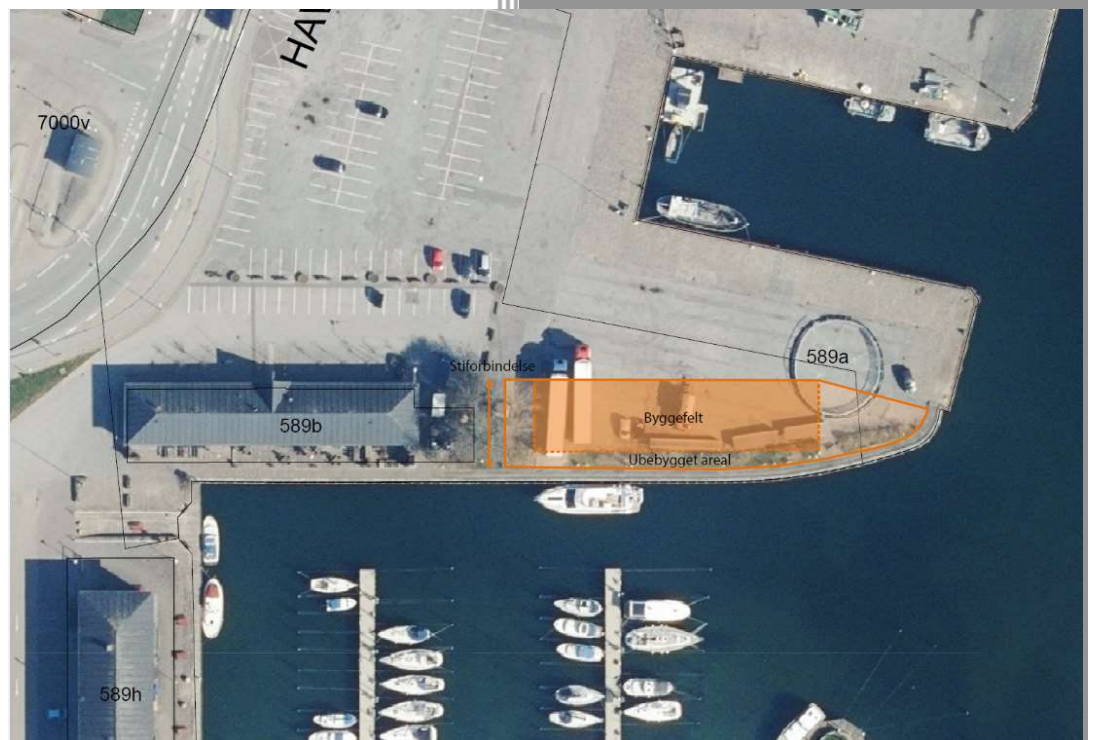


2022

Salgsvilkår for "Projektgrunden Holmen 1" ved Nykøbing Mors Lystbådehavn



Pia Thybo

Morsø Kommune

14-11-2022

Indholdsfortegnelse:

Udbudsmaterialet omfatter	Side 01
Sælgers kontaktoplysninger	Side 02
Budfrist	Side 02
Lovgrundlag for offentligt udbud	Side 02
Sådan afgiver du tilbud	Side 02
Kort info. om kommunen og årlige begivenheder	Side 03
Udviklingsplan for Nykøbing Mors Havn	Side 04
Holmen og den gamle færgehavn	Side 05
Udbud af projektgrunden Holmen 1	Side 06
Proces for afgivelse af tilbud	Side 07
Udbudskrav	Side 07
Bedømmelse af tilbud	Side 07
Salgsvilkår	Side 08
Tilbudsblanket	Side 12

Udbudsmaterialet omfatter:

01. Salgsvilkår og tilbudsblanket af 14-11-2022 for "Projektgrunden Holmen 1"
02. Udviklingsplan for Nykøbing Mors Havn, februar 2022
03. Oversigtskort for "Holmen 1"
04. Tingbogsattest
05. Ejendomsdatarapport
06. Kort over vejforsyning
07. Forureningsattest

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

Kontakt sælger for yderligere oplysninger om udbuddet:

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

Budfrist:

Fredag den 11. november 2022, kl. 11:00

Der kan løbende indsendes tilbud på grunden, da der ikke er indkommet tilbud ved ovenstående budfrists udløb.

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

Modtagne tilbud behandles fortroligt, indtil salg har fundet sted.

Lovgrundlag for offentligt udbud:

Ejendommen sælges ved offentligt udbud i henhold til Indenrigs- og Sundhedsministeriets bekendtgørelse nr. 396 af 03-03-2021 om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme.

Formålet med reglerne om offentligt udbud af kommunens faste ejendomme 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 kommunen opnår 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.

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 Holmen 1" 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.

Kort info. om kommunen og årlige begivenheder

Morsø Kommune er beliggende ved Limfjorden og har ca. 20.000 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 rundt på øen.

Af store begivenheder på øen kan Kulturmødet og Mors 100 Miles nævnes, som arrangementer, der tiltrækker særdeles mange besøgende og turister.

Danmarks Skaldyrshovedstad

Mors er kendt som Danmarks Skaldyrshovedstad, der året rundt arrangerer en række store events og aktiviteter. Her kan vi bl.a. fremhæve Skaldyrsfestival, Østers- og Muslingepremiere samt Østersfinalen, som alle afvikles på havneområdet. Disse arrangementer tiltrækker rigtig mange gæster for at smage Limfjordens guld, da skaldyrene i fjorden er blandt de bedste i verden!

Her kommer folk fra nær og fjern for at få gastronomiske oplevelser.



Foto: Pakhustorvet ved Nykøbing Havn

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.

Holmen og den gamle færgehavn

Mellem erhvervshavnen og lystbådehavnen ligger Holmen og den gamle færgehavn. Mod nord ligger den gamle stationsbygning, som i dag huser Café Holmen. Der er indgang til caféen fra Havnepladsen mod nord, men udeservering på sydsiden ud mod havnebassinet. Om sommeren ligger større lystbåde til ved bolværket her.

Havnebassinet er delvist beskyttet fra hovedvejen mod vest af en bygning, som i dag huser en slagter og Morsø Kunstforening.

Den gamle stationsbygning er bygget i røde mursten og fremstår med hvide vinduer og døre. Bygningen er aflang og dens form understøttes af facadens rytme med vinduer, lygter, osv. Den gamle stationsbygning er sammen med Toldboden og det røde pakhús på Havnen 1 nogle af de bygninger, der er identitetsbærende for havnens arkitektur. Bygningerne er typisk i én etage med højt til loftet og høje vinduer.

Syd for stationsbygningen ligger bygningen, der i dag indeholder Holmens slagter og Morsø Kunstforening. Bygningen her tilpasser sig lystbådehavnens arkitektur med lodrette paneler og danner en overgang til de røde bådhus på lystbådehavnen. Bygningen er i to etager og fortsætter det mere langstrakte udtryk fra den gamle stationsbygning, dog uden at have en fast rytme i facadeudtrykket.

Udviklingsplanen for Nykøbing Mors Havn peger på, at ny bebyggelse indenfor dette område skal fokuseres omkring den gamle færgehavn, så der bliver fokus på at aktivere havnens kanter og skabe en mere afgrænset og intim atmosfære, hvor borgere og besøgende kan tage ophold eller gøre brug af aktiviteter tæt ved vandet.

Udviklingsplanen indeholder forslag om, at der i forlængelse af den gamle stationsbygning, der i dag huser Café Holmen, placeres en ny bygning ved havnekanten. Den nye bygning vil kunne danne en afslutning på den gamle færgehavn og bidrage til at sikre et mere afgrænset og intimt område omkring færgehavnen.

De strategiske udviklingsprincipper beskriver vigtigheden af at binde havnen sammen på tværs af de forskellige områder og samtidig også at bevare den autentiske havn.

Ny bebyggelse i forlængelse af den gamle stationsbygning skal indpasses, så det indgår i en sammenhæng med omkringliggende bebyggelse i forhold til skala og områdets arkitektur i sin helhed.

Øvrige udviklingstiltag på havneområdet

Projektgrunden Øen ved lystbådehavnen

Kommunen kører lige nu et udbud af en projektgrund på 10.000 m² ved lystbådehavnen. Her kan der opføres feriehotel med op til 75 enheder, med udsigt og adgang direkte til fjorden.

Fyrtårsprojektet "Ophav" på nordhavnen

Udviklingsplanen for Nykøbing Havn indeholder også fyrtårsprojektet OPHAV med et oplevelses- og søsportscenter, som skal være porten til oplevelse på og ved Limfjorden for både lokale og turister. Her tænkes et gastronomiske epicenter for østersturisme og formidling af de mange ressourcer, der findes i Limfjorden.

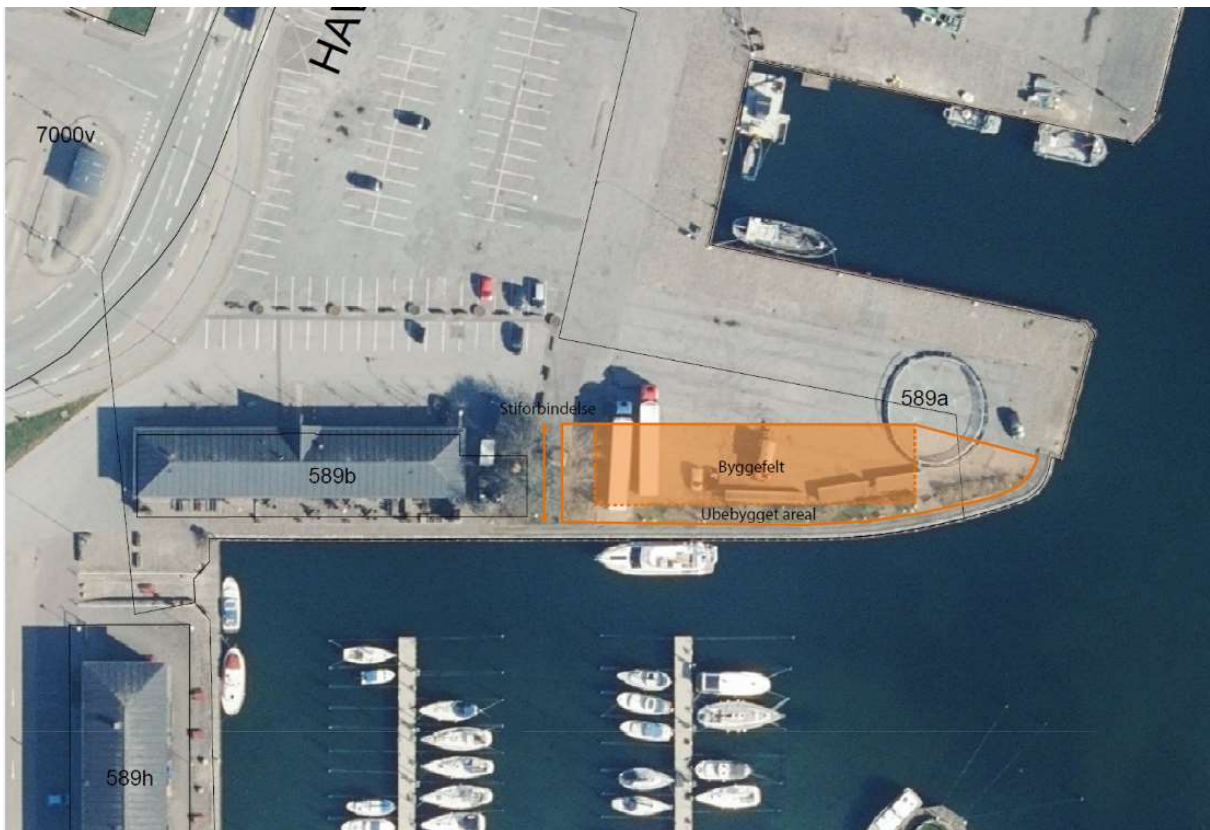
I en markedsundersøgelse har Epinion estimerer et besøgstal for OPHAV på 50.000 årligt.

Udbud af projektgrunden Holmen 1

Morsø Kommune udbyder nu en hel unik og yderst attraktivt beliggende projektgrund på ca. 850 m², beliggende ved lystbådehavnen i Nykøbing Mors. Grunden udbydes med henblik på at skabe nye publikumsorienterede aktiviteter på Nykøbing Havn.

Grunden har et byggefelt på ca. 500 m² med et tilhørende areal på ca. 350 m², hvor der kan indrettes udendørs opholdsareal uden faste anlæg. Fra grunden vil der være direkte adgang og udsigt til fjorden.

Mellem grundens sydlige skel og havnekant vil der både være almindelig offentlig færdsel og adgang i forbindelse med vedligeholdelse af havneanlægget.



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:

1. Købstilbud skal være skriftlige og angive et fast beløb.
2. Projektet skal understøtte principperne for området i "Udviklingsplan for Nykøbing Mors Havn".
3. Tilbud skal vedlægges en fyldestgørende projektbeskrivelse med følgende indhold:
 - a) Beskrivelse af den fremtidige anvendelse, som skal redegøre nærmere for hvordan anvendelsen kan styrke udviklingen af Nykøbing Havn med nye publikumsorienterede aktiviteter.
 - b) Beskrivelse af den planlagte bebyggelses indretning til den ønskede anvendelse eller funktionalitet, herunder f.eks. åbningstider og omfanget af de publikumsorienterede aktiviteter.
 - c) Projektets intentioner om samarbejder i lokalområdet ønskes også belyst, hvis det indgår i projektet.
 - d) Skitse og tidsplan for det planlagte byggeri er ønskeligt, men ikke et krav. Det samme gælder oplysninger om valg af byggemateriale og farver.
 - e) En bebyggelsesplan i relevant målestok, der viser et klart bebyggelsesmønster og sammenhæng med udearealerne og opholdsarealer.
4. Købstilbud med skitseprojektet skal afleveres digitalt i overensstemmelse med den beskrevne fremgangsmåde på side 2.

Bedømmelse af tilbud

Tilbud og projektbeskrivelser vil blive administrativt bedømt og tilbudsgiver vil blive indkaldt til et kort opfølgingsmøde.

Derefter præsenteres de indkomne tilbud og administrationens faglige vurdering for Udvalget for Teknik og Miljø og Økonomiudvalget.

Tilbuddene vurderes efter kriteriet "Det bedste forhold mellem pris og anvendelse/kvalitet", hvor anvendelse/kvalitet vægter 60% og budsummen vægter 40%.

Salgsvilkår:

1. Den udbudte ejendom Holmen 1:

Der er tale om en ubebygget projektgrund på ca. 850 m², del 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 belægning, bevoksning og beplantning.

2. Fremtidig anvendelse af parcellen:

Grunden ønskes bebygget med publikumsorienterede aktiviteter, som understøtter intentionerne med "Udviklingsplanen for Nykøbing Mors Havn". Der henvises derudover til beskrivelsen for Holmen og den gamle færgehavn på side 5 i dette dokument.

Grunden må ikke anvendes til boligformål, liberale erhverv eller industri.

Ny lokalplan:

Området er ikke omfattet af en lokalplan, men kommunen vil udarbejde ny lokalplan med afsæt i købers byggeprojekt og Udviklingsplanen for Nykøbing Mors Havn.

3. Matrikulære forhold:

Sælger foranlediger grunden udstykket til en selvstændig matrikel på ca. 850 m².

4. 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.

5. Adgangsvej:

Vejadgang til grunden sker fra Holmen.

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

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

Køber skal påregne ekstrapilotering ved bebyggelse af grunden, da den er beliggende på opfyldt havneareal.

7. 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).

Hvis der fra offentlige myndigheder stilles krav om oprensning af forurening på grunden, forpligter sælger sig til at oprense grunden i det omfang, som det af sælger godkendte byggeprojekt forudsætter.

8. 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.

9. 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.

10. Offentlig vurdering:

Den udbudte grund er ikke selvstændigt matrikuleret og vurderet.

11. Salg til markedspris:

Grunden udbydes uden mindstepris og sælges til i henhold til det anførte under afsnittet "Bedømmelse af tilbud" på side 5.

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.

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

12. 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 samt realisering af byggeprojektet.

13. Tilslutningsafgifter:

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

14. Byggepligt og tilbagekøbsret:

Ved udstykning af projektgrunden, er køber forpligtet til at opføre en erhvervsbygning i overensstemmelse med det godkendte projekt. 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.

15. 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 sælger bekendt ikke er afsagt kendelser eller udført arbejde, 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) Køber erklærer sig bekendt med ejendommens forureningsforhold, jfr. punkt 7.

16. Omkostninger:

Omkostningerne ved skødets oprettelse og tinglysning deles mellem køber og sælger. Hver part afholder udgifter til egne rådgivere og advokat. Sælger udfærdiger og tinglyser skøde for handlen.

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 påhviler sælger.

Tilbudsblanket

Undertegnede afgiver herved tilbud på "Projektgrunden Holmen 1" beliggende ved lystbådehavnen i Nykøbing Mors

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

Tilbudsgiver erklærer sig indforstået med og accepterer Morsø Kommunes salgsbetingelser:
"Udbud af "Projektgrunden Holmen 1" ved lystbådehavnen i Nykøbing M." dateret 14-11-2022.

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
Projektbeskrivelse og eventuelt skitseforslag skal vedlægges tilbuddet for at komme i betragtning ved udvælgelse af de indkomne tilbud.		
Dato:	Underskrift (tilbudsgiver):	
Sælgers accept af nærværende tilbud:		
Dato:	Underskrift (sælger):	