

2023

Erhvervsområde Aabro Fald, Nykøbing Mors
Salgsvilkår for offentligt udbud af etape 3



Sekretariatet

Morsø Kommune

03-02-2023

Erhvervsområde Aabro Fald, Nykøbing M. (Etape 3)

Udbudsmaterialet omfatter:

Dette udbudsmateriale omfatter salgsvilkår i forbindelse af udbud af etape 3 med tilhørende tilbudsblanket, samt følgende bilag:

1. Oversigtskort 2022 for Aabro Fald, etape 3
2. Lokalplan nr. 17.141 for aflastningsområde Aabro Fald
3. Geoteknisk rapport, udfærdiget af Andreasen & Hvidbjerg den 20-12-2021.
4. Oversigtskort for udført arkæologisk forundersøgelse af Aabro Fald, etape 3
5. Vurdering af udført arkæologisk forundersøgelse af Aabro Fald, etape 3
6. Tingbogsattest for hovedejendommen Tranevej 1
7. Servitutattest af 11-01-2022 med omfattede servitutter
8. Ejendomsdatarapport for hovedejendommen Tranevej 1
9. Jordforureningsattest

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

Afgivelse af tilbud:

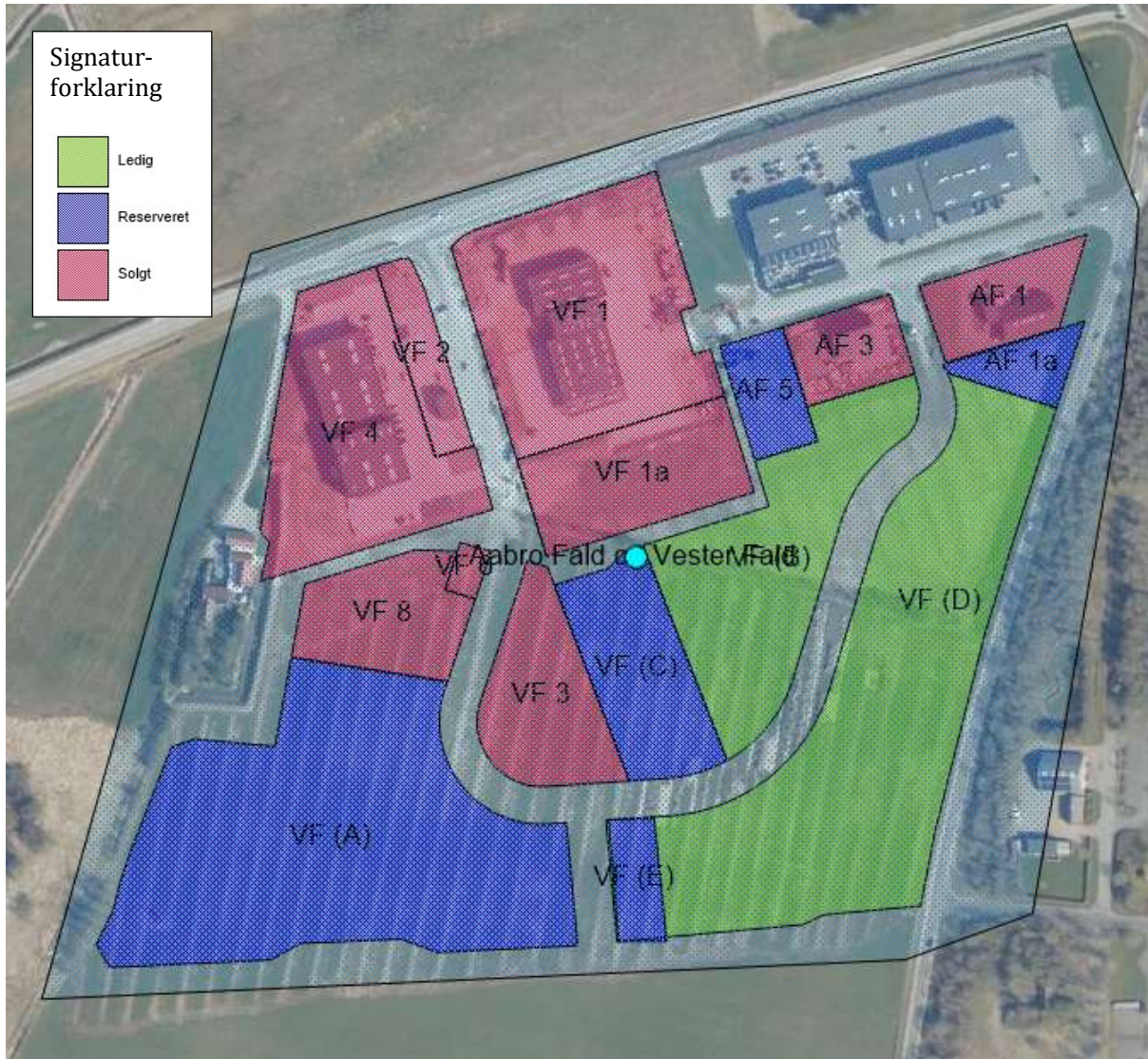
Der kan løbende indsendes tilbud på ledige og reserverede erhvervsarealer på Aabro Fald.

Tilbud skal indsendes via online tilbudsblanket fra kommunens hjemmeside, eller benyt blanketten på side 10.

Fremgangsmåde for papirudgaven:

- A) Indscan den udfyldte tilbudsblanket og send den til grundsalg@morsoe.dk
Angiv "Tilbud erhvervsareal Aabro Fald" i mailens emnefelt.
- B) Eller send blanketten til:
Morsø Kommune, att. Pia Thybo, Jernbanevej 7, 7900 Nykøbing M.
Mærk kuverten "Tilbud erhvervsareal Aabro Fald"

Kort over Aabro Fald, Nykøbing M.



Kortet viser status pr. 01-12-2022

Etablerede på Aabro Fald	Etablerede på Vester Fald	Etableres på Vester Fald i 2023
AF 1: Morsø El-Service	VF 1 og 1a: Ford	VF 6 og 8: Clever
AF 2: Oil! Tank & Go	VF 2: OK tank og vaskehal	VF 12: Allego (VF E)
AF 3: Morsø Kloakservice	VF 3: McDonald's	VF 14: Tesla (Øst for VF E)
AF 4: JYSK	VF 4: Harald Nyborg	
AF 6: T. Hansen		
AF 12: Jem & Fix		

Beskrivelse af området:

Udbuddet omfatter det særdeles velbeliggende aflastningsområde på Aabro Fald.

Området er beliggende i den vestlige del af Nykøbing, ved krydset af indfaldsvejen Næssundvej og Limfjordsvej til Nykøbing midtby, tæt på hovedvej A26.

Beliggenheden giver gode muligheder for varetransport til detailhandelsvirksomheder uden at komme ind i Nykøbing centrum.

Der er tale om et samlet ledigt areal på ca. 7 ha., der kan udstykkes til nye erhvervsgrunde på min. 2.000 m² pr. grund.

Erhvervsarealet i aflastningsområdet omfatter ca. 7 ha. af matr.nr. 1bzf Dueholm, Nykøbing M. Jorder, der i tingbogen er noteret som en del af ejendommen Tranevej 1, Nykøbing M.



Salgsvilkår:

1. Det udbudte areal:

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

2. Anvendelse:

Erhvervsområdet er forbeholdt butikker til særlig pladskrævende varegrupper og liberale erhverv, i henhold til bestemmelserne i "Lokalplan nr. 17.141 for aflastningsområde Aabro Fald".

Indenfor erhvervsområdet kan etableres større udvalgswarebutikker og butikker med pladskrævende varegrupper, som ikke kan placeres i Nykøbing midtby. Det kan være:

- Liberale erhverv som f.eks. revisor og rådgivningsfirmaer, designvirksomheder, computer- og datavirksomheder, cafeer og restauranter.
- Erhvervstyper, der passer naturligt ind i området, som f.eks. engrosvirksomhed og lignende typer af virksomheder, som ikke giver anledning til væsentlige genepåvirkninger, herunder støj, lugt eller luftforurening.
- Transformerstationer og lignende tekniske forsyningsanlæg, herunder regnvandsbassiner, pumpestationer og antennemester.
- Virksomheder eller anlæg, der ikke medfører en væsentlig fare for forurening af grundvandet og som derfor ikke er omfattet af bekendtgørelse nr. 1697 af 21-12-2016 med tilhørende vejledning.

Området kan ikke anvendes til:

- Detailhandel med dagligvarer.
- Virksomheder og anlæg, som er godkendelsespligtige efter Miljøbeskyttelseslovens kapitel 5.
- Nye tankstationer.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 50.

Køber erklærer at have gjort sig bekendt med lokalplanen forud for afgivelse af tilbud.

3. Udstykning eller arealoverførsel:

Nye grunde skal minimum have en størrelse på 2.000 m², dog kan grunde der skal anvendes til cafeer, restauranter og tekniske anlæg være mindre.

Målfast kort med ønsket grundplacering i filformat DWG eller DXF kan rekvireres hos sælger.

Sælger rekvirerer landinspektør til udstykning eller arealoverførsel af solgte grunde fra hovedejendommen matr.nr. 1bzf Dueholm, Nykøbing M. Jorder.

Handlen bortfalder i sin helhed, hvis udstykningen ikke er gennemført senest 6 måneder efter det tidspunkt, hvor købers arealbehov og skelafgrænsning er endelig afklaret og meddelt sælger. Køber er forpligtet til at fremme afklaringen af dette mest muligt, af hensyn til sælgers salgsbestræbelser for tilstødende arealer.

Sælger foranlediger den solgte grund afmærket med fornødne skelpæle senest pr. overtagelsesdagen. Såfremt dette ikke er sket, er køber berettiget til at rekvirere skelafmærkning hos Landinspektørcentret Jeppesen for sælgers regning.

4. Byggemodning:

Erhvervsarealerne sælges i byggemodnet stand. Etape 3 byggemodnes i efteråret 2022.

Sælger er i færd med at udarbejde et detailprojekt efter et foreliggende skitseprojekt. Bevilling til byggemodningsprojektet er godkendt af kommunalbestyrelsen.

5. Adgangsvej:

Adgang til erhvervsgrunden sker henholdsvis fra Limfjordsvej via stikvejen Aabro Fald eller fra Næssundvej via stikvejen Vester Fald.

Stabil adgangsvej vil være ført frem til grundgrænsen til den solgte grund. Øvrige veje internt på solgte grunde er sælger uvedkommende.

6. Jordbundsforhold:

Geotekniske undersøgelser:

Sælger har foretaget jordbundsundersøgelser for området og køber har forud for indgåelse af handlen modtaget geoteknisk rapport, udfærdiget af Andreasen & Hvidbjerg den 20-12-2021.

Sælger påtager sig intet ansvar for bundforholdene på den solgte erhvervsgrund, men køber indrømmes 2 måneders fortrydelsesret med henblik på at undersøge, om ekstrarundering er nødvendig. Fristen regnes fra overtagelsesdagen, og køber kan ikke efter fristens udløb påberåbe sig funderingsmangler ved grunden.

Køber er berettiget til at træde tilbage fra handlen, hvis der kræves ekstrarundering/pilotering, og/eller der skal foretages miljøtilsyn, udtages prøver, opgraves og bortskaffes forurenede jord, som forudsætning for at parcellen kan bebygges. Køber skal i så fald skriftligt anmode sælger herom. Anmodningen skal indeholde dokumentation for årsagen for købers ønske om at træde tilbage fra handlen. Det skal tillige fremgå, hvad de forbundne udgifter skønnes af udgøre.

Køber gøres i øvrigt opmærksom på, at der kan være foretaget mindre terrænreguleringer på grunden, og køber må selv vurdere, om det er muligt at bygge kælder, såfremt det indgår i købers byggeprojekt.

Arkæologiske undersøgelser:

Sælger har fået foretaget arkæologiske forundersøgelser i februar 2022 og udgiften hertil er indeholdt i grundprisen.

Aabro Fald, etape 3 er ved skrivelse af 5. december 2022 fra Museum Thy frigivet til anlægsarbejder.

7. Forurening:

Hovedejendommen matr.nr. 1bzf Dueholm, Nykøbing M. Jorder er ikke kortlagt som forurenede i henhold til jordforureningslovens bestemmelser herom.

8. Servitutter:

Grunde sælges med de samme rettigheder, byrder og forpligtelser, hvormed de har tilhørt sælger og tidligere ejere. Tinglyste servitutter fremgår af tingbogsattest af 07-11-2022 for den afgivende ejendom matr.nr. 1bzf Dueholm, Nykøbing M. Jorder.

Der foreligger tillige servituterklæring af 11-01-2022, hvoraf det fremgår at alene servitut nr. 7, 8, 9, 10, 12, 15, 29 og 30 vedrører Aabro Fald, etape 3.

Køber respekterer fremtidigt disse servitutter, såfremt de solgte grunde ikke frigøres herfor ved landinspektøratteest.

9. Respekt for eksisterende forsyningsledninger:

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

10. Overtagelsesdag:

Køber overtager grunden den 1. i måneden efter at kommunens accept af købers tilbud foreligger.

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

Fra tidspunktet for sælgers accept af købers tilbud, er sælger forpligtet til at meddele køber fuldmagt til at indlede forhåndsdialog med myndighederne, samt søge om byggetilladelse og alle andre nødvendige myndighedstilladelser for at kunne realisere byggeprojektet.

11. 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.

12. Offentlig vurdering:

De udbudte områder er ikke selvstændigt vurderet.

13. Købesum:

Erhvervsarealerne udbydes til en mindstepris på 126 kr. pr. m² ekskl. moms og tilslutningsbidrag.

Købesummen er momspligtig og reguleres forholdsmæssigt med købers budsum pr. m² på baggrund af landinspektørens endelige opmåling af den solgte parcel.

Købesummen berigtiges kontant pr. overtagelsesdagen ved deponering i en af sælger anvist oprettet deponeringskonto i sælgers pengeinstitut. Købesummen skal frigives til sælger straks efter der foreligger endeligt tinglyst, anmærkningsfrit skøde til køber.

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

Faktura på købesummen og købers andel af tinglysningsafgiften til skødet sendes til køber ca. 8 dage før overtagelsesdagen via digital post til købers cvr.nr.

Parcellen overdrages køber fri for gæld og pantehæftelser.

14. Vurdering af indkomne tilbud:

Tilbud under den fastsatte mindstepris vil ikke blive taget i betragtning.

Morsø Kommune er forpligtet til at sælge fast ejendom (bygninger og grunde) til markedspris. Sælger forbeholder sig derfor ret til at forkaste indkomne tilbud. Dette gælder tillige tilbud under mindsteprisen.

Ved udvælgelsen vil kommunen samtidig vurdere om tilbudsgivers grundplacering vil medføre, at der opstår små og usælgelige restarealer. I så fald er kommunen berettiget til at forkaste tilbudet, såfremt tilbudsgiver ikke kan anvise en anden tilfredsstillende grundplacering.

15. Tilslutningsafgifter:

Tilslutningsafgifter for el, vand, varme og det offentlige spildevandsanlæg er ikke indeholdt i grundprisen. Som følge deraf, skal køber foruden købesummen betale tilslutningsbidrag til forsyningsselskaberne i henhold til selskabernes til enhver tid gældende bestemmelser og takster.

Køber er forpligtet til at indhente nøjagtige takster for el, vand, spildevand og varme direkte hos forsyningsselskaberne.

Tilslutningsbidrag for afledning af spildevand:

Sælger har ultimo 2022 foretaget samlet afregning af tilslutningsbidrag for afledning af spildevand overfor Morsø Forsyning A/S. Som konsekvens heraf, opkræves købere af nye parceller med overtagelse fra den 1. december 2022 tilslutningsbidraget direkte fra sælger.

I 2023 udgår bidraget til spildevand 67.663 kr. inkl. moms pr. påbegyndt 800 m² grundareal.

Der skal betales tilslutningsbidrag til både regnvand og spildevand, uagtet købers tilslutningsbehov, da sælger har betalt udlæg herfor.

16. Byggepligt og tilbagekøbsret:

Ved udstykning af nye selvstændige erhvervsgrunde, er køber forpligtet til at opføre bygninger og/eller anlæg til det oplyste formål på den købte parcel. Byggeriet skal være påbegyndt senest 2 år – og være afsluttet og taget i brug - senest 3 år fra overtagelsesdagen.

Såfremt 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 dersom 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 i købers ejertid, er kommunen uvedkommende.

Der henvises i øvrigt til tinglyst servitut nr. 29 af 05-10-2020 om byggepligt og tilbagekøbsret.

17. 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.
- f) At de tre byggesager, der er anført i BBR-meddelelsen ikke omfatter parceller i erhvervsområde Aabro Fald, etape 3.
- g) At det i ejendomsskattebilletten omtalte landvindingslag ikke vedrører parceller i erhvervsområde Aabro Fald, etape 3.

18. Omkostninger:

Omkostningerne ved skødets oprettelse og tinglysning deles mellem køber og sælger. Sælger berigtiger handlen ved udfærdigelse og tinglysning af skøde.

Hver part afholder udgifter til egne rådgivere og advokat.

Landinspektøromkostninger til matrikulær udstykning afholdes af sælger.

Landinspektøromkostninger til arealoverførsel til en tilstødende ejendom afholdes af køber.

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

For så vidt angår omkostninger til jordbundsundersøgelser henvises til punkt 6.

19. 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 03-03-2021 om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme (udbudsbekendtgørelsen).

20. Salg til andre end højestbydende:

Uanset, bestemmelserne ovenfor kan sælger, hvor omstændighederne taler for, at afhændelse ikke sker til den højestbydende, søge Kommunalbestyrelsens accept på et af de øvrige afgivne tilbud. Salg til en tilbudsgiver, der ikke har afgivet højeste bud, kan alene ske, såfremt der herved varetages en saglig kommunal interesse.

Sælger forbeholder sig således ret til at vælge frit mellem de indkomne tilbud og eventuelt forkaste dem alle.

21. Krav til kommunen:

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

22. Eventuelle betingelser for køb af parcel i det udbudte erhvervsområde

Ved afgivelse af tilbud, accepterer tilbudsgiver de betingelser, hvorunder Morsø Kommune har udbudt arealer til salg, nemlig nærværende "Salgsvilkår af 3. februar 2022 for erhvervsarealer på Aabro Fald, Etape 3".

Hvis tilbudsgiver vil afgive betinget købstilbud, skal disse betingelser medsendes tilbuddet. Det kan være i forhold til nærværende salgsvilkår, eller øvrige forhold, som skal indgå ved sælgers vurdering af tilbuddet.

Købsaftale:

Tilbudsblanketten med sælgers accept er sammen med sælgers salgsvilkår af betragte som en købsaftale.

Tilbudsblanket for køb af en erhvervsgrund På Aabro Fald i Nykøbing Mors

Fremgangsmåden for at afgive tilbud er beskrevet på side 1 i salgsvilkårene.

	Tilbudsgiver:	Tilbudsgivers advokat:
Navn/selskab:		
Adresse:		
Postnr. og by:		
Tlf.nr.:		
E-mail:		
Cvr.nr.:		
		Bemærkninger:
Budsum:	Kr.:	Mindstepris 126 kr. pr. m ² . Ekskl. moms og tilslutningsbidrag.
Beliggenhed:		F.eks. VF (A) Se oversigtskortet på side 2.
Antal m²:	Ca.:	Minimum 2.000 m ² . Kan fraviges ved anvendelse, der er nævnt under punkt 3, side 4.
Anvendelses- beskrivelse:		
Betinget købstilbud:		Anfør. Evt. betingelser eller vedlæg bilag til købstilbuddet.
Tilbudsgiver Dato/underskrift:		Ved underskrift accepteres sælgers salgsvilkår af 01-12-2022 for Aabro Fald.
	Udfyldes af sælger:	
Overtagelsesdag:		Den 1. i måneden efter sælgers accept af tilbuddet.
Sælgers accept Dato/underskrift:	Hans Ejner Bertelsen / Rikke Würtz Borgmester Kommunaldirektør	Salgsvilkår og tilbudsblanket med sælgers accept betragtes som en købsaftale mellem parterne.