

2023

SALGSVILKÅR FOR BOLIGGRUNDE



Eghøjparken
7900 Nykøbing Mors

Morsø Kommune
14-04-2023

Indholdsfortegnelse:

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
Tilbudsblanket	side 09

Bilag:

Måleblad af 9. marts 2020	Bilag 01
Oversigtsplan	Bilag 02
Lokalplan nr. 17.137 for boligområde Eghøjparken.....	Bilag 03
Geoteknisk placeringsundersøgelse af 28. marts 2019	Bilag 04
Tingbogsattest for den afgivende ejendom Eghøj 6B	Bilag 05
Forureningsattest for den afgivende ejendom Eghøj 6B	Bilag 06
Situationsplan/foreløbig kloakplan	Bilag 07
Servituterklæring af 7. april 2020	Bilag 08
Servitut om begrænsning vedr. varmekilde	Bilag 09
Servitut om byggepligt og tilbagekøbspligt	Bilag 10
Oplysning om grundenes højdeniveau og afstand til højspændingsledning	Bilag 11
Kort med mål og koter	Bilag 12

Yderligere oplysninger om boliggrundene:

Kontakt Morsø Kommune:

Pia Thybo

Tlf.nr. 99 70 70 06

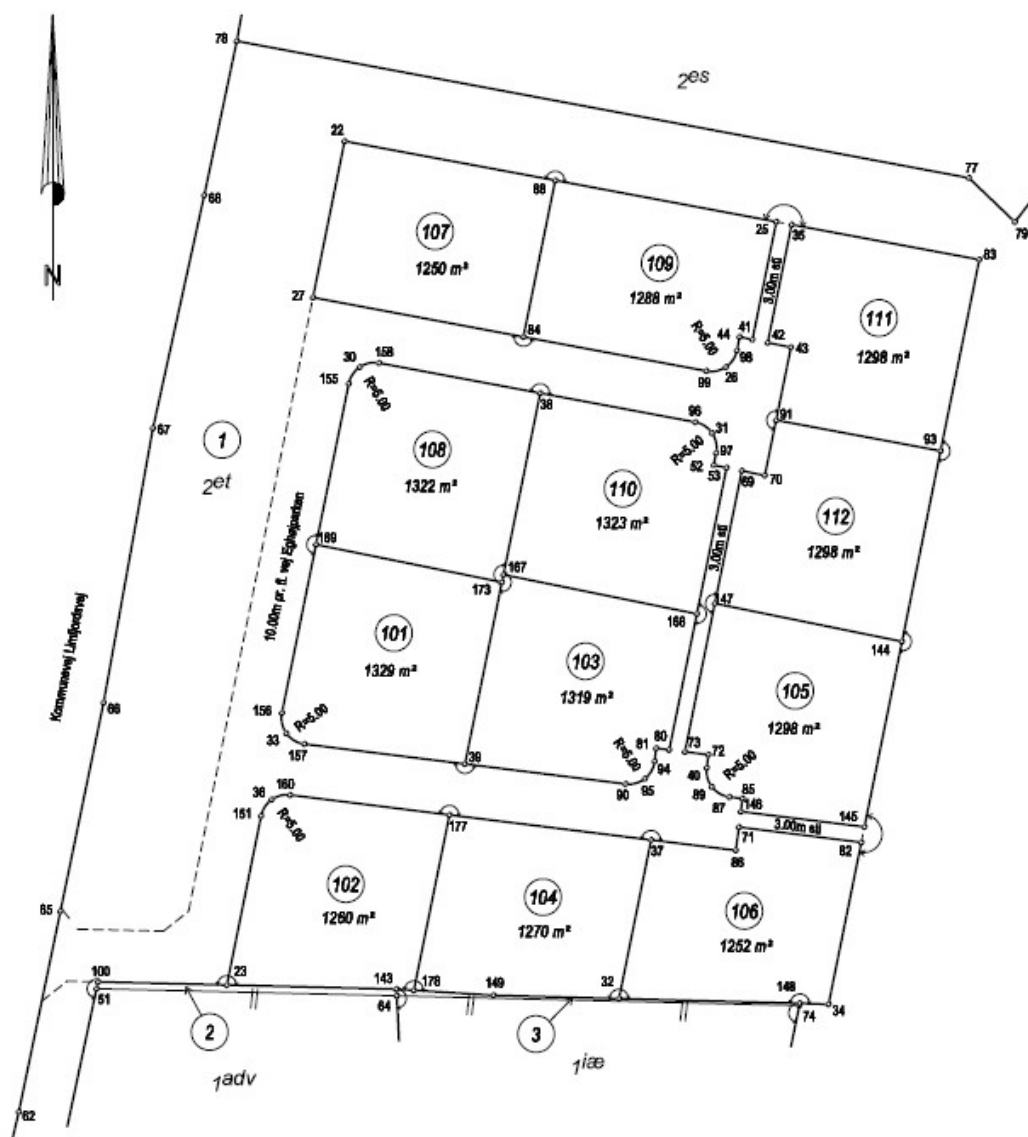
E-mail: pt@morsoe.dk

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 "Køb af boliggrund Eghøjparken" 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 kuverten "Køb af boliggrund Eghøjparken".

Boligrunde på Eghøjparken



Adresse:	Postnr. og by:	Grundstørrelse:	Grundpris: Inkl. moms og tilslutningsbidrag
101 - Eghøjparken 01	7900 Nykøbing M.	1.329 m ²	408.321 kr.
102 - Eghøjparken 02	7900 Nykøbing M.	1.260 m ²	392.076 kr.
103 - Eghøjparken 03	7900 Nykøbing M.	1.319 m ²	405.967 kr.
104 - Eghøjparken 04	7900 Nykøbing M.	1.270 m ²	394.430 kr.
105 - Eghøjparken 05	7900 Nykøbing M.	1.298 m ²	401.023 kr.
106 - Eghøjparken 06	7900 Nykøbing M.	1.252 m ²	390.192 kr.
107 - Eghøjparken 07	7900 Nykøbing M.	1.250 m ²	389.721 kr.
108 - Eghøjparken 08	7900 Nykøbing M.	1.322 m ²	406.673 kr.
109 - Eghøjparken 09	7900 Nykøbing M.	1.288 m ²	398.668 kr.
110 - Eghøjparken 10	7900 Nykøbing M.	1.323 m ²	406.909 kr.
111 - Eghøjparken 11	7900 Nykøbing M.	1.298 m ²	401.023 kr.
112 - Eghøjparken 12	7900 Nykøbing M.	1.298 m ²	401.023 kr.

Beskrivelse af boligområdet og byen:

Boligområde Eghøjparken

Dette udbud omfatter 12 nye boliggrunde, beliggende i den sydøstlige del af Nykøbing M.

Grundstørrelserne varierer mellem 1.250 og 1.329 m².

Det nye boligområde ligger i tilknytning til det eksisterende boligområde Rolstrupparken mod nord og et par enkelte parcelhuse mod syd. Ved udstykning af Eghøjparken samles og udvides boligområderne i et attraktivt kvarter med nær adgang til Nykøbing midtby, rekreative områder, offentlige institutioner og god infrastruktur.

Området grænser op til det åbne land mod vest. Mod øst ligger Dueholm Å og den gamle golfbane, der nu står som et større uberørt rekreativt område med stier, vandløb, små søer m.m. Syd for boligområdet ligger en af Nykøbings indfaldsveje Næssundvej.

Afstand fra boligområdet:

- Ca. 1,3 km til Nykøbing midtby og fjorden
- Ca. 1,5 km til M. C. Holms Børnehus (0-6 år)
- Ca. 1,5 km til M.C. Holms Skole (0.-3. klasse)
- Ca. 1,5 km til Dueholmskolen (7.-10. klasse)
- Ca. 1,5 km til Campus:
 - Morsø Gymnasium
 - EUC Nordvest
 - Morsø Ungdomsskole
 - Sportscollege
 - Limfjordsteatret
 - Jyske Bank Arena Mors
- Ca. 3,0 km til Morsø Golfklub
- Ca. 6,0 km til Legind skov, campingpladser, svømmehal og blomsterpark.

Det er muligt at opføre boliger i området med varierende udformning og arkitektur med forskellige tagformer og materialer som træ, tegl og pudsede facader.

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. 17.137 Boligområde ved Eghøj" og er beliggende i lokalplanens delområde A.

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 lokalplanen inden afgivelse af tilbud.

03. Byggemodning og udstykning:

Byggemodning af området er afsluttet i efteråret 2020.

Grundene er udstykket fra hovedejendommen matr.nr. 2et m.fl. Dueholm, Nykøbing M. Jorder.

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.

Thy-Mors Fibernet er ført frem til vej, sti eller gangareal.

05. Adgangsvej:

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

Alle nye stikveje til boligområdet er udlagt som private fællesveje.

Bidrag til vej og fortov er indeholdt i købesummen.

06. Jordbundsforhold:

Morsø Kommune påtager sig intet ansvar for bundforholdene på de solgte boliggrunde, idet der ikke er foretaget jordbundsundersøgelser, men køber indrømmes 2 måneders fortrydelsesret med henblik på at undersøge, om det er nødvendigt at ekstrarundere. Hvis ekstrarundring 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.

Museum Thy har foretaget arkæologiske forundersøgelser forud for byggemodning af grundene.

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 kommunen, ellers henligger retablering af disse for købers regning.

08. Retablering ved skader:

Køber skal endvidere 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.

Eghøjparken 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 den 29. september 2020 er der tinglyst følgende servitutter på grundene:

15-06-2020 Servitut om begrænsning vedr. varmekilde

15-06-2020 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 er ikke selvstændig vurderet, og derfor kan ejendomsskatten ikke beregnes på nuværende tidspunkt. Grundene forventes at blive pålagt ejendomsskat pr. 1. januar 2022.

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

14. Grundpris:

Kommunalbestyrelsen har den 31. marts 2020 fastsat mindsteprisen til 235 kr. pr. m² inkl. moms samt 95.418 kr. inkl. moms pr. grund til dækning af tilslutningsbidrag til el, vand og det offentlige spildevandsanlæg.

Mindstepris er fastsat på baggrund af bestemmelserne i udbudsbekendtgørelse nr. 396 af 03-03-2021 om at salg skal ske til markedspris, samt at salgsindtægten som minimum skal dække kommunens samlede udgifter til byggemodning og jordkøb m.m.

15. Købesummen:

Købesummen berigtiges således:

- Senest 8 dage efter sælgers accept foreligger opkræves en kontant udbetaling på 10.000 kr. inkl. moms.
- Senest pr. overtagelsesdagen opkræves restkøbesummen tillige med købers andel af tinglysningsafgiften for skødet.

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 2020:

Morsø Vand A/S, vand	12.785 kr.
Morsø Spildevand A/S, det offentlige spildevandsanlæg	64.508 kr.
Thy-Mors Energi A/S, el	18.125 kr.
Tilslutningsbidrag i alt, inkl. moms	<u>95.418 kr.</u>

17. Varmeforsyning:

Lokalplanen indeholder ikke bestemmelser om tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning og der er ikke mulighed for tilslutning til kollektiv varmforsyning i området.

Der kan ikke opnås tilladelse til at installere og anvende fastbrændselsfyr og pillefyr. Årsagen er at den etablerede støjvold kan medvirke til at røg lægger sig som en "lomme" over boligområdet og kan dermed medføre miljøgener for beboerne i området.

Brændeovn kan tillades som sekundær varmekilde.

Bestemmelserne om forbud mod etablering af fastbrændselsfyr og pillefyr er tinglyst på grundene.

Tilslutningsbidrag til varme afholdes af køber.

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 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 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 begunstigelse 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 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 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.

Adresse:	Grundstørrelse:	Grundpris: ¹	Anmodning om køb: (sæt x)	Status:
101 - Eghøjparken 01	1.329 m ²	408.321 kr.		SOLGT
102 - Eghøjparken 02	1.260 m ²	392.076 kr.		
103 - Eghøjparken 03	1.319 m ²	405.967 kr.		SOLGT
104 - Eghøjparken 04	1.270 m ²	394.430 kr.		SOLGT
105 - Eghøjparken 05	1.298 m ²	401.023 kr.		SOLGT
106 - Eghøjparken 06	1.252 m ²	390.192 kr.		SOLGT
107 - Eghøjparken 07	1.250 m ²	389.721 kr.		
108 - Eghøjparken 08	1.322 m ²	406.673 kr.		SOLGT
109 - Eghøjparken 09	1.288 m ²	398.668 kr.		
110 - Eghøjparken 10	1.323 m ²	406.909 kr.		
111 - Eghøjparken 11	1.298 m ²	401.023 kr.		SOLGT
112 - Eghøjparken 12	1.298 m ²	401.023 kr.		SOLGT
Køber:				
Navn(e):				
Adresse:				
Postnr. og by:				
Tlf.nr.:				
E-mail:				
Repræsenteres af advokat:				
Ønsket overtagelsesdag: (Senest løbende måned + 2 måneder)				
Dato:				
Underskrift:				
Accept af købstilbuddet (Udfyldes af sælger):				
Dato:				
Underskrift:				
Borgmester Hans Ejner Bertelsen / Direktør Bodil B. Kristensen				

¹ Grundprisen er inkl. moms og tilslutningsbidrag til el, vand og offentligt spildevand.