

2021

Morsø Kommune
Sekretariatet

UDBUD AF PROJEKTGRUNDEN
Grønnegade 5, 7900 Nykøbing M.

Udbud af projektgrunden Grønnegade 5, Nykøbing M.

Udbudsmaterialet omfatter:

Dette udbudsmateriale omfatter salgsvilkår for den grunden, generelle salgsbetingelser og tilbudsblanket, samt følgende bilag:

01. Landinspektørrids vedr. brugsret for naboejendommen Grønnegade 1
02. Forureningsattest
03. Supplerende miljøteknisk forureningsundersøgelse af 22-06-2021
04. Tingbogsattest
05. Tinglyste servitutter
 - Dok. om færdselsret og forbud mod restaurations- og hotelvirksomhed
 - Dok. om vej mv, carport/garage, forbud mod restauration og hotel
 - Lokalplan 17.52 for Algade Karreen
 - Dok. om tilmelding til oliebranchens Miljøpulje
06. Ledningsejeroplysninger af 06-12-2021
07. Ejendomsvurdering
08. Ejendomsdatarapport
09. Kort over vejforsyning

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:

Tilbud på en erhvervsgrund skal indsendes på den særlige tilbudsblanket, som findes bagerst i dette udbudsmateriale.

Tilbudsblanket og skitseprojekt indsendes digitalt til grundsalg@morsoe.dk
Angiv "Tilbud på Grønnegade 5" i mailens emnefelt.

Kommunen er forpligtet til at sælge fast ejendom til markedspris, og forbeholder sig derfor ret til at vælge frit mellem indkomne tilbud eller forkaste alle tilbud, hvis kommunen vurderer at modtagne bud ikke svarer til markedsværdien.

Tilbudsfristen udløber:

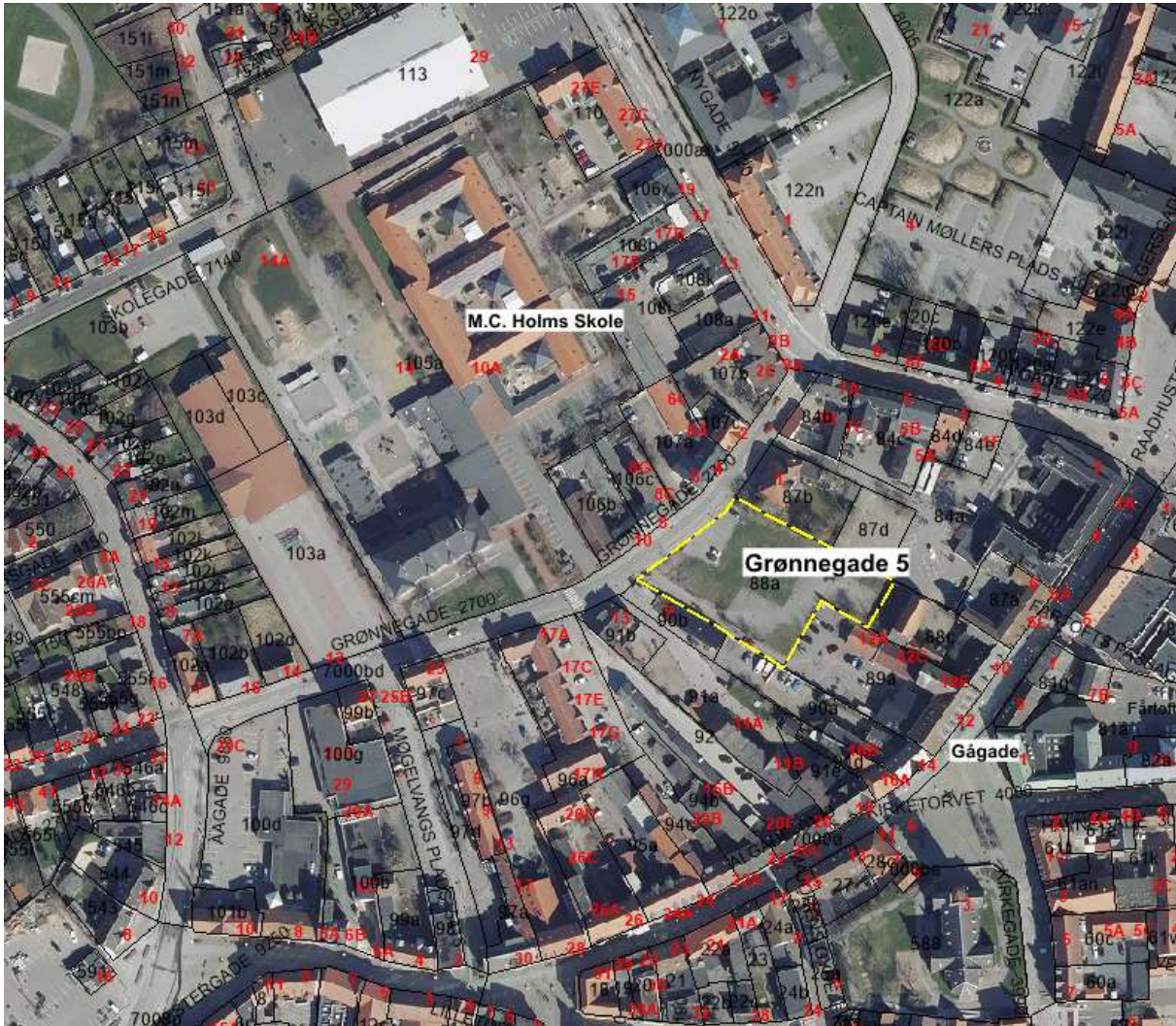
~~Fredag den 14. januar 2022, kl. 11:00~~

Der kan fortsat afgives tilbud på grunden!

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

Kort over området for den udbudte projektgrund

Dette udbud omfatter en ubebygget grund på 2.974 m², beliggende Grønnegade 5 i Nykøbing M.



Nykøbing by:

Kommunen oplever stigende efterspørgsel efter nyere kvalitetsboliger, ikke mindst lejeboliger i Nykøbing og på den baggrund udbydes projektgrunden til etage-boligbyggeri.

Mors er et attraktivt bosætningssted for bl.a. børnefamilier og mulige til- og tilbageflyttere, der ønsker albuenum og mulighed for at leve det gode liv. På Mors findes det aktive, netværksbaserede familieliv, der gør det nemt at være ung børnefamilie og få hverdagen til at hænge sammen.

Naturen er mangfoldig og unik på Mors og giver mulighed for at finde ro i den uforstyrrede natur. Infrastrukturen understøtter friheden til at etablere alternative og bæredygtige boformer- og bofællesskaber på tværs af generationer.

Udbud af projektgrund til etage-boligbebyggelse

Morsø Kommune udbyder nu en projektgrund på 2.974 m², som giver mulighed for at bygge boliger i hjertet af Nykøbing Mors i tilknytning til byens gågademiljø.

Området ligger desuden tæt ved skole, institutioner og grønne områder.

Grunden ønskes bebygget med etage-boligbebyggelse, f.eks. punkthus(e).

Da den ønskede anvendelse til boligbyggeri ikke harmonerer med nuværende plangrundlag, udarbejder kommunen ny lokalplan med afsæt i købers byggeprojekt, samt bestemmelser som er angivet under punkt B på side 4.

Pris og projektbeskrivelse:

Projektgrunden udbydes til salg uden fastsat pris i henhold til bekendtgørelse nr. 396 af 3. marts 2021 om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme.

Købstilbud skal være skriftlige og angive et fast beløb.

Ved indsendelse af købstilbud skal tilbudsgiver medsende et skitseprojekt med forslag til grundens bebyggelse.

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

Processen:

Interesserede bedes aflevere købstilbud og skitseprojektet digitalt, ~~senest den 14. januar 2022, kl. 11:00~~ til grundsalg@morsoe.dk.

Tilbudsmaterialet skal bl.a. indeholde:

- En bebyggelsesplan i relevant målestok, der viser et klart bebyggelsesmønster og sammenhæng med udearealerne, herunder parkering, opholdsarealer, vej- og stianlæg.
- Opgørelse over antal boliger og størrelse af boligerne.
- Oplysninger om valg af materialer og farver på bebyggelsen er ønskværdig, men ikke et krav.

Kommunen vurderer indkomne tilbud, der opfylder de generelle krav til udbudsmaterialet, og tilbudsgiverne vil blive inviteret til møde med kommunen snarest derefter.

Et vigtigt parameter i vurderingen af modtagne tilbud, er placeringen, udformningen og anvendelsen af udearealerne – både de belagte og de grønne fællesarealer.

Dertil vægtes det højt, at der indtænkes flere funktioner og anvendelsesmuligheder i udearealerne.

Placering og udformning af de fælles udearealer skal indbyde alle beboere i bebyggelsen til at bruge dem aktivt. Der skal ligeledes sikres offentlig adgang til grunden gennem lokalplanområdet.

Etablering af lejeboliger vil blive højt prioriteret, idet der er behov for at fremtidssikre kvalitetsboliger i Nykøbing by.

Bedømmelse af tilbud:

De indsendte tilbud og skitseforslag vil blive administrativt bedømt. Økonomiudvalget præsenteres efterfølgende for forslagene og forvaltningens faglige vurdering, med henblik på endelig stillingtagen.

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

Tilbuddene vurderes efter tilbudskriteriet "Det bedste forhold mellem pris og kvalitet", hvor kvaliteten vægter 50% og budsummen vægter 50%.

I vurderingen af projektets indhold og karakter, indgår byggeriets og området disponering med seks kvalitative kriterier med særlig vægt på de fælles friarealer:

- Områdets samlede disponering, indretning og udformning af udearealer, herunder samspil og sammenhæng mellem bebyggelse, udearealer, omkringliggende bygninger og omgivelserne i øvrigt.
- Bebyggelsens indretning i forhold til brugs- og bo-kvalitet, samt praktisk indretning.
- Fællesskab i forhold til indretning af udearealer, fælles opholdsarealer og fælles funktioner.
- For at fremtidssikre kvalitetsboliger i Nykøbing, vil projekter, hvor det påtænkes at etablere lejeboliger, være et højt vurderingskriterie.

Morsø Kommune vil indkalde køberen til et opstartsmøde med de relevante parter, herunder Planafdelingen.

Salgsvilkår:

A. Den udbudte ejendom:

Der er tale om en ubebygget grund, matr.nr. 88 a Nykøbing M. Bygrunde, beliggende Grønnegade 5, 7900 Nykøbing M.

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

B. Fremtidig anvendelse af grunden:

Grunden ønskes bebygget med etage-boligbebyggelse, f.eks. punkthus(e).

Ny lokalplan:

Kommunen vil udarbejde ny lokalplan med afsæt i købers byggeprojekt og derudover forventes den nye lokalplan at indeholde følgende bestemmelser:

- Grunden udlægges til etage-boligbebyggelse i op til max 5 etager.
- Grunden skal bygges som ét samlet projekt, som forholder sig til Grønnegades forløb.
- Bebyggelsesprocenten fastsættes til 100 %.
- Der skal etableres tilstrækkelige p-pladser på grunden i forhold til anvendelsen.

Eksisterende lokalplan:

Den nye lokalplan vil erstatte den nugældende lokalplan nr. 17.52 for Algadekarreen i Nykøbing, der udlægger området til centerformål, butikker, liberale erhverv o. lign., boligbebyggelse og offentlige formål.

C. Matrikulære forhold og brugsret:

Grunden er udstykket til en selvstændig matrikel på 2.974 m², heraf vej 240 m².

Den til enhver tid ejer af naboejendommen matr.nr. 87b Nykøbing M. Bygrunde har brugsret (rådighed) over 31 m² af matr.nr. 88a Nykøbing M. Bygrunde. Arealet ligger mellem skel og stakit og er vist på landinspektørrids fra november 2017. *Se bilag 1.*

Sælger foranlediger brugsretten tinglyst på matr.nr. 88a Nykøbing M. Bygrunde forud for salg af Grønnegade 5.

D. Byggemodning:

Erhvervsarealerne sælges i byggemodnet stand.

Køber afholder selv eventuelle yderligere byggemodningsomkostninger i det omfang projektet tilskriver det. Køber undersøger selv udgifternes størrelse.

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 Grønnegade.

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

Der er tinglyst offentlig vejadgang langs matriklens skel mod sydvest. Se bilag 1.

G. Jordbundsforhold:

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

Hvis ekstrarundering 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 grund er kortlagt som olieforurenet på vidensniveau 2 i henhold til jordforureningslovens bestemmelser herom. Forureningen stammer fra tidligere autohandel med tilhørende værksted samt detailsalg af benzin og dieselolie.

Sælger har indhentet supplerende miljøteknisk forureningsundersøgelse, udfærdiget af DGE Miljø- og Ingeniørfirma den 22. juni 2021. Se bilag 3. Derudover anbefales tilbudsgivere at rekvirere materiale om forureningen hos Region Nordjylland.

Sælger forpligter sig til at oprense grunden i det omfang købers byggeprojekt forudsætter, dog max. ned til én kælderetage, såfremt projektet indeholder kælderbebyggelse.

I. Servitutter:

Grunde sælges med de samme rettigheder, byrder og forpligtelser, hvormed de har tilhørt sælger og tidligere ejere. Køber skal respektere de på ejendommen tinglyste servitutter:

20-04-1943 Dokument om færdselsret

20-04-1943 Dokument om forbud mod restaurations- og hotelvirksomhed mv.

30-08-1952 Dokument om vej mv, carport/garage mv, forbud mod hotel- og restaurations- e. lign. virksomhed, vejforpligtelse, garage og ret for 89 til skilt m.m.

11-11-1993 Lokalplan nr. 17.52

21-03-1996 Dokument om tilmelding til oliebranchens miljøpulje.

J. Respekt for eksisterende forsyningsledninger:

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

Sælger har tillige rekvireret ledningsejeroplysninger forud for nærværende udbud. Se bilag 6.

K. Overtagelsesdag:

Overtagelsesdagen fastsættes til 8 dage efter at kommunalbestyrelsens endelige godkendelse af ny lokalplan foreligger. Lokalplanen forventes godkendt medio 2022.

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 offentlige ejendomsværdi for 2020 udgør 866.900 kr.

N. Salg til markedspris:

Erhvervsarealerne udbydes uden mindstepris og sælges til i henhold til det anførte under afsnittet "Bedømmelse af tilbud" på side 4.

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 berigtiges kontant pr. overtagelsesdagen.

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

P. Tilslutningsafgifter:

Grunden har tidligere været pålignet tilslutningsafgifter til forsyningselskaberne. Grunden pålignes dermed ikke yderligere tilslutningsbidrag til vand og det offentlige spildevandsanlæg ved ny bebyggelse.

For så vidt angår tilslutningsbidrag til el, er der en tilslutningsret på 60 ampere uden beregning, svarende til 45.550 kr. (takst 2021).

Q. Byggepligt og tilbagekøbsret:

Ved udstykning af nye selvstændige erhvervsgrunde, er køber forpligtet til at opføre etageboligbebyggelse på den købte grund. Køber/bygherre skal sikre at byggeriet efter opstart gennemføres uden unødigt ophold.

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 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 indholdet af det af sælger tilvejebragt informationsmateriale vedrørende ejendommens forureningsforhold.

S. Omkostninger:

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

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

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 2021 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 grundsalg@morsoe.dk

Angiv "Tilbud på Grønnegade 5" i mailens emnefelt.

Frist for at afgive tilbud:

Fredag den 14. januar 2022 kl. 11:00

Ingen budfrist

Undertegnede afgiver herved tilbud på projektgrunden Grønnegade 5, 7900 Nykøbing Mors.

Tilbudsgiver erklærer sig indforstået med og accepterer Morsø Kommunes salgsbetingelser:

"Udbud af projektgrunden Grønnegade 5, 7900 Nykøbing M." dateret 6. december 2021.

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:		Kr. _____ ekskl. moms
Dato:	Underskrift (tilbudsgiver):	
Sælgers accept af nærværende tilbud:		
Dato:	Underskrift (sælger):	