

BOLIGGRUNDE

Generelle salgsvilkår og Købsblanket

17. juni 2021



Morsø Kommune

Jernbanevej 7 • 7900 • Nykøbing Mors
Telefon 9970 7000 • www.mors.dk

Salgsvilkår for boliggrunde:

A. Ejendommen:

Grundene overdrages som beset og bekendt af køber med det på grundene værende bevoksning og beplantning.

B. Planforhold:

På hver boliggrund kan der opføres én boligenhed med tilhørende carport eller garage.

Bestemmelser om f.eks. valg af materialer og udseende, placering og omfang af bebyggelse, veje, friarealer er beskrevet i lokalplanen for boligområdet. Lokalplanen er tilgængelig på kommunens hjemmeside.

Sælger forudsætter, at tilbudsgivere har gjort sig bekendt med lokalplanens bestemmelser inden køb af en boliggrund.

C. Byggemodning og matrikulære forhold:

Grundene sælges som udgangspunkt byggemodnet og udstykket.

Sammenlægning med en tilstødende boligejendom:

I nogle tilfælde er det muligt at købe en grund til sammenlægning med en eksisterende boligejendom. Dette gælder kun for ledige grunde i boligområder, hvor der ikke er solgt grunde til boligbyggeri i en længere årrække.

Hvis der er ført kloakstik frem til grunden, forpligtiger køber sig til at lade autoriseret kloakmester sløjfe overflødige kloakstik efter anvisning fra Morsø Forsyning A/S.

Køber er tillige forpligtet til snarest at gennemføre en fysisk sammenlægning af grunden med den modtagende ejendom, så disse fremstår som én parcel, bl.a. ved afgrænsning med hæk, hegn eller lignende.

D. Adgangsvej:

Stabil adgangsvej vil være ført frem til grundgrænsen.

Øvrige veje internt på grunden er sælger uvedkommende.

E. Forsyning:

Fornødne tilslutningsmuligheder til el, vand, og kloak foreligger fra overtagelsesdagen i overensstemmelse med de pågældende forsyningsværkers sædvanlige vilkår.

Kloak- og vandforsyning er ført frem, så tilslutning kan ske ca. 1 meter inde på grunden.

Køber skal selv tilslutte el fra nærmeste elskab.

F. Varmeforsyning:

Det vil fremgå af lokalplanen om der er tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning e. lign.

Hvis boligen opfylder bygningsreglementets til enhver tid gældende krav til lavenergi-byggeri, kan kommunalbestyrelsen meddele dispensation fra tilslutningspligten.

G. Jordbundsforhold:

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

Køber må selv vurdere, om det er muligt at bygge kælder.

H. 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.

I. Retablering ved skader:

Køber skal endvidere sikre sig, at dennes entreprenører ikke kører hen over de andre parceller, 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.

J. Grundejerforening:

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere inden for lokalplanområdet. Grundejerforeningen skal oprettes når kommunalbestyrelsen kræver det, eller senest når 50% af boligerne indenfor delområderne er opført. Grundejerforeningens forpligtelser er nærmere beskrevet i den gældende lokalplan for området.

K. 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.

Boligområderne er beliggende i byzone og er derfor omfattet af reglerne.

L. Servitutter:

Grundene sælges med de samme rettigheder, byrder og forpligtelser, som de har tilhørt sælger og tidligere ejere.

Forud for køb af en boliggrund vil købere modtage en udskrift af tingbogen, kopi af tinglyste servitutter samt forureningsattest for grunden.

Der er ikke tinglyst pantehæftelser på kommunale boliggrunde.

M. Overtagelsesdag:

De udbudte grunde kan som udgangspunkt overtages straks. Det er dog muligt at udskyde overtagelsen til løbende måned + 60 dage.

Fra overtagelsesdagen henligger grundene i enhver henseende for købers regning og risiko.

N. Refusion og ejendomsskat:

Der foretages ikke refusion af ejendomsskat.

Ejendomsskatten forventes at udgøre 24,68 0/00 af grundværdien (takst 2021). Hvis grundene ikke er udstykket og ikke selvstændig vurderet, kan ejendomsskatten ikke beregnes på salgstidspunktet.

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

O. Grundpris:

Gældende salgspriser inkl. moms er oplyst på kommunens hjemmeside. Her fremgår det også om tilslutningsbidrag til el, vand og offentligt spildevandsanlæg er indeholdt i grundprisen.

P. Købesummen:

Senest 8 dage efter sælgers accept foreligger, opkræves en kontant udbetaling på 10.000 kr. inkl. moms (1. rate).

Senest pr. overtagelsesdagen opkræves restkøbesummen tillige med købers andel af tinglysningsafgiften for skødet (2. rate).

Køber modtager faktura på begge rater via e-boks.

I købesummen er inkluderet bidrag til vej og evt. fortov, samt udstykningsomkostninger.

Tilslutningsbidrag til varme og evt. fibernet/kabel-tv er ikke indeholdt i købesummen.

Sælger forbeholder sig ret til, ved accept af tilbud, at kræve sikkerhed for købesummen betaling, ved udstedelse af garanti fra anerkendt pengeinstitut e. lign.

Q. Byggepligt og tilbagekøbspligt:

Ved salg af kommunale boliggrunde tinglyses servitut om byggepligt og tilbagekøbspligt med Morsø Kommune på påtaleberettiget. Servitutten vil indeholde 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

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

Tilbageskødning sker til samme pris som den nu aftalte, idet kommunen 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.

Undtagelsesbestemmelse:

Hvis grunden skal sammenlægges med en tilstødende boligejendom, bortfalder bestemmelserne om byggepligt og tilbagekøbspligt.

S. 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) Bidrag, der opkræves i henhold til betalingsvedtægt for kloak- og rensningsanlæg i Morsø Kommune efter overtagelsesdagen, er sælger vedkommende.

T. 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 købstilbud skal vedlægges ansøgningen om byggetilladelse. Byggetilladelse kan dog først udstedes, når køber har betalt for grunden.

Køber kan disponere over den købte grund pr. overtagelsesdagen under forudsætning af, at begge parter forinden har underskrevet købstilbuddet og sælger har modtaget købesummen.

U. Arealpleje:

Fra overtagelsesdagen overtager køber ansvaret for græsslåning, samt at vedligeholde eventuelle skelhække, vejarealer m.v. efter hegnsloven og vejloven, og over for naboer og ud imod offentlige arealer. Efter byggeloven har ejer tillige pligt til at holde grunden i sømmelig stand, hvorfor der ikke må ske større oplag af skrot og affald, som er af skæmmende karakter.

V. Omkostninger:

Køber og sælger deler omkostningerne til tinglysning af skøde.

Udstykningsomkostninger afholdes af sælger.

Hvis der er tale om en udstykket boliggrund, der ønskes sammenlagt med en tilstødende boligjendom, afholdes arealoverførselsudgiften af køber.

Hver part afholder udgifter til egne rådgivere og advokat.

X. Lovgrundlag:

Boliggrundene sælges i henhold til bestemmelserne i lovbekendtgørelse 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 (grunde og bygninger) 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 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 begunstiggelse af køber.

Y. Reservation:

Det er muligt at reservere én boliggrund. Reservationer er gratis og bortfalder automatisk efter 3 måneder. Det er ikke muligt at forlænge reservationer.

Z. Tilbudsgivers accept af salgsvilkår:

Ved køb af byggegrunde, erklærer køber sig indforstået med og accepterer sælgers til enhver tid gældende salgsvilkår og salgspriser.

Købsblanketten er sammen med bestemmelserne i salgsvilkårene i dette udbudsmateriale at betragte som en købsaftale.

Sælger sørger for tinglysning af elektronisk skøde, der skal signeres af parterne med Nem ID.

Modtagne købsblanketter er fortrolige, indtil salg har fundet sted, jfr. § 4 i Udbudsbekendtgørelsen.

Æ. Oplysning om fortrydelsesret (gælder alene forbruger køb):

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 sælger 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 14-06-1995 om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. og i bekendtgørelse nr. 950 af 08-12-1995 om oplysning om fortrydelsesret ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

Sælgers kontaktoplysninger:

Morsø Kommune, Pia Thybo

Telefon 99 70 70 06

E-mail: grundsalg@morsoe.dk

Købsblanket

Udfyld og indscan købsblanketten og send den til grundsalg@morsoe.dk

Skriv "Boliggrund + adressen på den ønskede grund" i mailens emnefelt.

Eller send/aflever den udfyldte tilbudsblanket i en lukket kuvert til:

Morsø Kommune, Sekretariatet, Jernbanevej 7, 7900 Nykøbing M.

Mærk kuverten "Boliggrund + adressen på den ønskede grund".

Ved indsendelse af tilbud accepterer tilbudsgiver Morsø Kommunes salgsvilkår af 17-06-2021 og erklærer at have gjort sig bekendt med de på kommunens hjemmeside tilgængelige dokumenter og bilag vedrørende det pågældende boligområde.

Boliggrundens adresse:	
Tilbudsgiver:	
Navn(e):	
Adresse:	
Postnr. og by:	
Tlf.nr.:	
E-mail:	
Repræsenteres af advokat:	
Ønsket overtagelsesdag: (senest løbende måned + 60 dage)	
Hvis grunden skal anvendes til haveformål og dermed arealoverføres, angives adressen på den modtagende ejendom:	
Dato:	
Underskrift (tilbudsgiver):	
Accept af handlen:	
<i>Udfyldes af sælger:</i>	
Dato:	
Underskrift (sælger):	