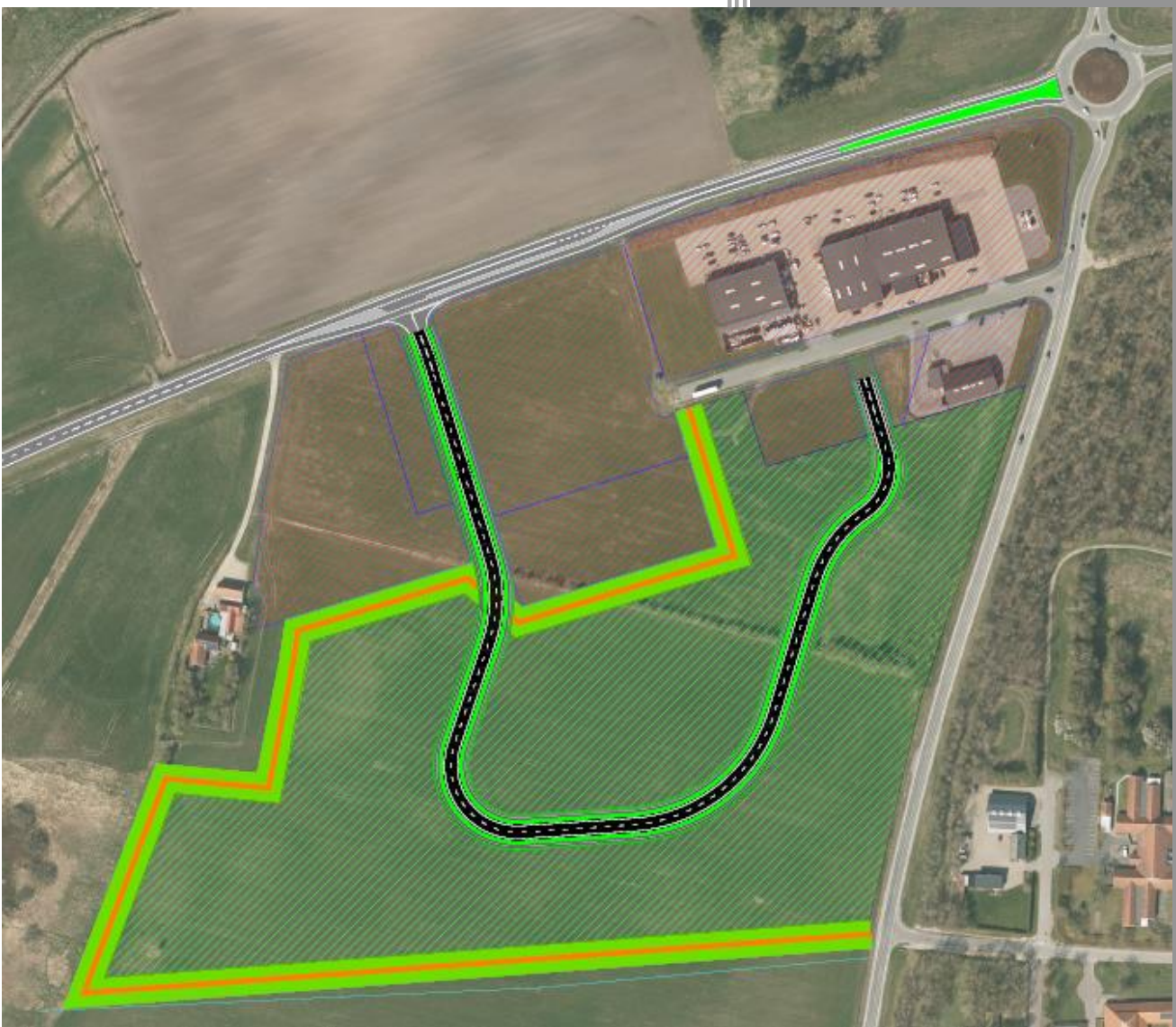


2022

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



Sekretariatet
Morsø Kommune
18-08-2022

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 – Jordbundsundersøgelser for byggemodning, udfærdiget af Andreasen & Hvidbjerg den 20. december 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 (hovedejendommen Tranevej 1)
7. Servitutattest af 11. januar 2022 med omfattede servitutter
8. Ejendomsdatarapport (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:

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

- A) Indscan tilbudsblanketten 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"

Kommunen er forpligtet til at sælge fast ejendom til markedspris, og forbeholder sig derfor ret til at vælge frit mellem indkomne tilbud eller forkaste tilbud under den angivne mindstepris, eller hvis kommunen vurderer at højeste bud derover ikke svarer til markedsværdien.

Tilbudsfristen udløber:

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

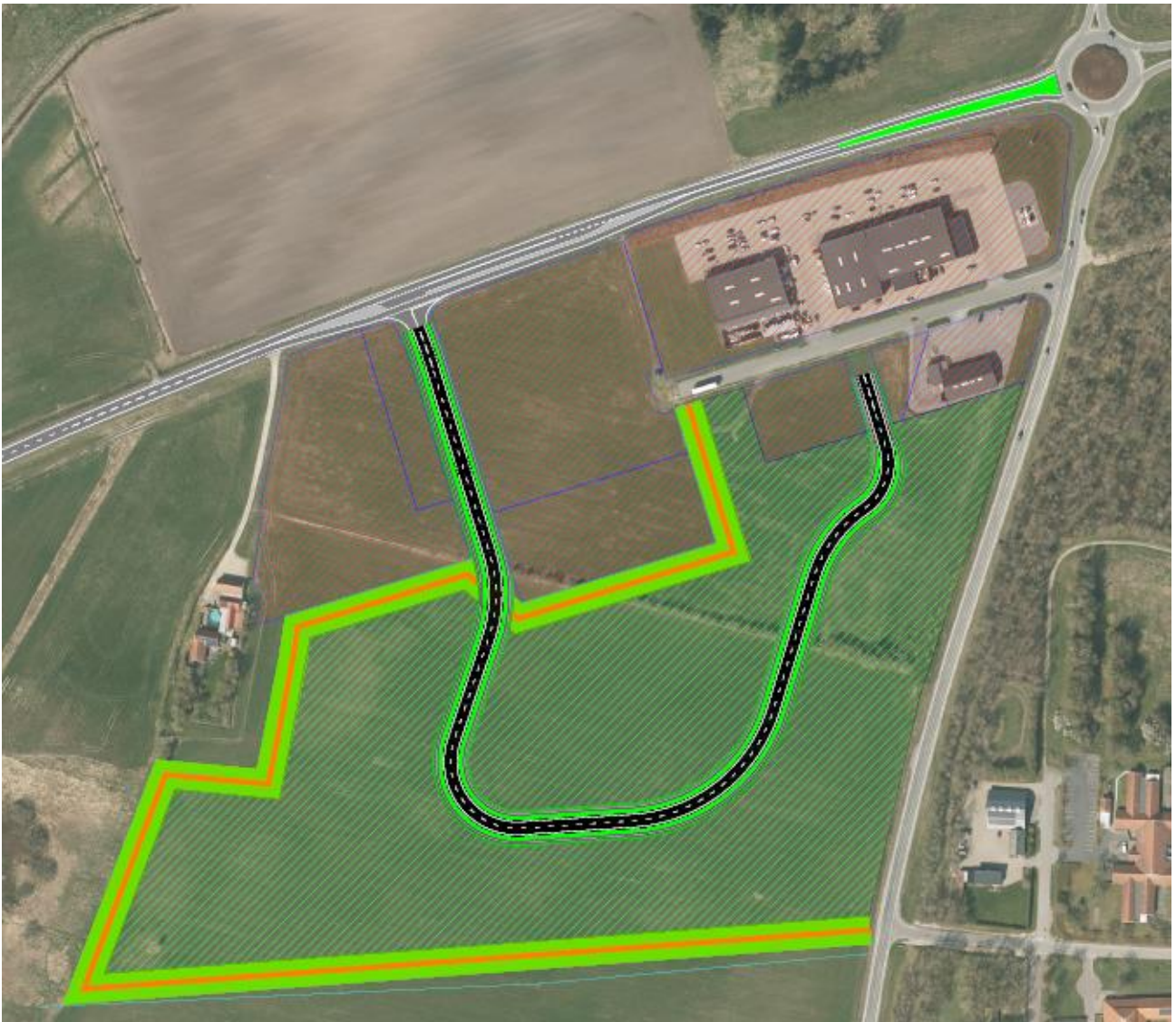
Kort over erhvervsområdet

Dette udbud omfatter erhvervsområde Aabro Fald, etape 3 med et areal på ca. 7 ha.

Arealet er vist med grøn skravering på kortbilaget nedenfor.

Adgang til området sker henholdsvis fra Limfjordsvej ad Aabro Fald og fra Næssundvej ad Vester Fald.

Kommende vejes linjeføring inde i området er ikke endelig fastlagt, og sælger er som udgangspunkt åben for at tilpasse dette i forhold til køberes behov til bl.a. grundstørrelser o. lign., i det omfang det vil være muligt.



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.

Følgende virksomheder har etableret sig på Aabro Fald:

- Jem & Fix
- Jysk
- T. Hansen
- OIL! Tank & go
- Morsø El-Service
- Morsø Kloakservice
- OK
- Harald Nyborg
- Ford

Derudover er følgende ved at etablere sig i området:

- MC Donalds



Foto forår 2021

Salgsvilkår:

A. Det udbudte areal:

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

B. 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.

C. 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.

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

D. Byggemodning:

Erhvervsarealerne sælges i byggemodnet stand.

Sælger er i færd med at udarbejde et detailprojekt efter et foreliggende skitseprojekt.

Bevilling til byggemodningsprojektet er godkendt af kommunalbestyrelsen.

E. 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.

G. 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 ekstrafundering er nødvendig. Fristen regnes fra overtagelsesdagen, og køber kan ikke efter fristens udløb påberåbe sig funderingsmangler ved grunden.

Hvis ekstrafundering 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.

Arkæologiske undersøgelser:

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

H. Forurening:

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

I. Servitutter:

Grunde sælges med de samme rettigheder, byrder og forpligtelser, hvormed de har tilhørt sælger og tidligere ejere. Tinglyste servitutter fremgår af tingbogsattest af 8. juli 2022 for den afgivende ejendom matr.nr. 1bzf Dueholm, Nykøbing M. Jorder.

Der foreligger tillige servituterklæring af 11. januar 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 landinspektøratte.

J. Respekt for eksisterende forsyningsledninger:

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

K. 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.

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:

De udbudte områder er ikke selvstændigt vurderet.

N. Vurdering af indkomne tilbud:

Erhvervsarealerne udbydes til en mindstepris på 126 kr. pr. m² ekskl. moms og tilslutningsbidrag. Morsø Kommune er forpligtet til at sælge fast ejendom (bygninger og grunde) til markedspris. Sælger forbeholder sig derfor ret til at forkaste alle indkomne tilbud. Dette gælder tillige tilbud under mindsteprisen, eller tilbud som skønnes at ligge under markedsværdien.

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 anvises en anden tilfredsstillende grundplacering.

O. Købesummen:

Købesummen berigtiges kontant pr. overtagelsesdagen.

Købesummen reguleres forholdsmæssigt på baggrund af landinspektørens endelige opmåling af de solgte parceller.

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

P. Tilslutningsafgifter:

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

Tilslutningsbidrag til det offentlige spildevandsanlæg udgør 53.595 kr. ekskl. moms pr. påbegyndt 800 m² grundareal (Takstblad 2022 for Morsø Forsyning A/S).

Køber skal indhente nøjagtige takster for el, vand og varme direkte hos forsyningselskaberne.

Q. Byggepligt og tilbagekøbsret:

Ved udstykning af nye selvstændige erhvervsgrunde, er køber forpligtet til at opføre erhvervsbyggeri 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, dersom 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, 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) Bidrag, der opkræves i henhold til betalingsvedtægt for kloak- og rensningsanlæg i Morsø Kommune efter overtagelsesdagen, er sælger vedkommende.

S. Omkostninger:

Omkostningerne ved skødets oprettelse og tinglysning deles mellem køber og sælger. 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.

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. 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.

V. Krav til kommunen:

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

Tilbudsblanket

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

Undertegnede afgiver herved tilbud på en erhvervsgrund på Aabro Fald i Nykøbing M.

Ønsket grundplacering skal indtegnes på oversigtskort 2022 og vedlægges tilbudsblanketten.
 (Filformat DWG eller DXF kan rekvireres)

Udbudsbetingelser:

Tilbudsgiver accepterer de betingelser, hvorunder Morsø Kommune har udbudt grunden til salg, nemlig "Udbudsmateriale af 17-08-2022 for erhvervsarealer på Aabro Fald, Etape 3.

Tilbudsblanketten er sammen med sælgers udbudsmateriale at betragte som en købsaftale.

	Tilbudsgiver:	Tilbudsgivers advokat:
Navn/selskab:		
Adresse:		
Postnr. og by:		
Tlf.nr.:		
E-mail:		
Cvr.nr.:		
Budsum: kr. _____ pr. m ² ekskl. moms og tilslutningsbidrag (Mindstepris 126 kr.)		
Ønsket grundstørrelse: Ca. _____ m ² (Minimum 2.000 m ² , medmindre anvendelsen indgår under undtagelsesbestemmelserne under punkt C)		
Købers anvendelse:		
Dato: _____ Tilbudsgivers underskrift: _____		
Sælgers accept af ovenstående tilbud:		
Overtagelsesdag:		
Dato: _____ Sælgers underskrift: _____		

Kortbilag til tilbudsblanketten

Oversigtskort 2022

Kortbilag med tilbudsgivers markering af ønsket grundplacering

Kortbilaget skal vedlægges tilbudsblanketten.

Ønsket grundstørrelse ca. _____ m²

