

2024

# SALGSVILKÅR FOR BOLIGGRUNDE



**Rolstruphøj**  
**7900 Nykøbing Mors**

Morsø Kommune  
06-09-2024

## 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
<b>Bilag:</b>	
Oversigtskort dateret 01-07-2024 .....	Bilag 01
Lokalplan nr. 17.146 Boligområde ved Rolstrupparken .....	Bilag 02
Geoteknisk placeringsundersøgelse af .....	Bilag 03
Tingbogsattest for den afgivende ejendom Limfjordsvej 77 (matr.nr. 2fo Dueholm) .....	Bilag 04
Forureningsattest for den afgivende ejendom Limfjordsvej 77 .....	Bilag 05
Ejendomsdatarapport for den afgivende ejendom Limfjordsvej 77 .....	Bilag 06
Tinglyste servitutter .....	Bilag 07
1) Servitut om vej, tinglyst 25-10-1902	
2) Servitut om vej, tinglyst 20-06-1903	
3) Servitut om vej, tinglyst 24-10-1903	
4) Servitut om vej, tinglyst 24-10-1903 (ikke tilgængelig)	
5) Servitut om vejret, tinglyst 19-07-1913	
6) Servitut om højdebegrænsning, tinglyst 23-05-1978	
7) Servitut om forsyning/afløb, tinglyst 08-11-1982	
8) Servitut om forsynings-/afløbsledninger, tinglyst 19-08-1996	
Servituterklæring dateret 30-08-2024 .....	Bilag 08

## Yderligere oplysninger om boliggrundene:

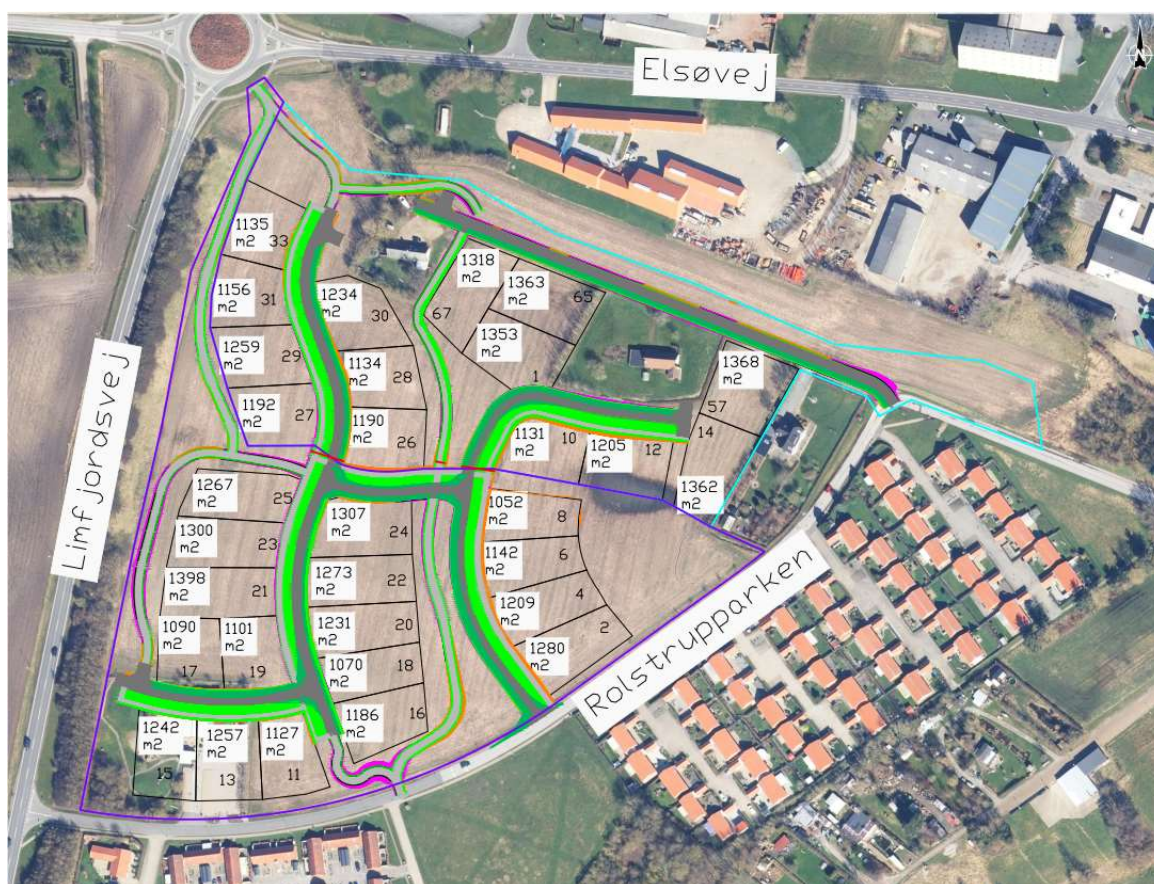
Kontakt Pia Thybo  
Tlf.nr. 99 70 70 06  
E-mail: [pt@morsoe.dk](mailto:pt@morsoe.dk)

## Sådan indsender du købstilbud på en boliggrund:

- A) Udfyld digital tilbudsblanket med Mit ID.
- B) Indscan udfyldt tilbudsblanket (Salgsvilkår side 9) og send den til [grundsalg@morsoe.dk](mailto:grundsalg@morsoe.dk)  
Angiv "Købstilbud Rolstruphøj" i mailens emnefelt.
- C) Send eller afleverer udfyldt tilbudsblanket til:  
Morsø Kommune, Att.: Pia Thybo, Jernbanevej 7, 7900 Nykøbing M.  
Mærk kuverten "Købstilbud Rolstruphøj"

Der kan løbende indsendes købstilbud på ledige og reserverede grunde.

## Boligrunde på Rolstruphøj



Adresse:	Postnr. og by:	Grundstørrelse: Foreløbig grundstørrelse	Grundpris inkl. moms: Inkl. tilslutningsbidrag
Rolstruphøj 02	7900 Nykøbing M.	1.280 m <sup>2</sup>	480.582 kr.
Rolstruphøj 04	7900 Nykøbing M.	1.209 m <sup>2</sup>	460.352 kr.
Rolstruphøj 06	7900 Nykøbing M.	1.142 m <sup>2</sup>	441.261 kr.
Rolstruphøj 08	7900 Nykøbing M.	1.052 m <sup>2</sup>	415.617 kr.
Rolstruphøj 11	7900 Nykøbing M.	1.127 m <sup>2</sup>	436.987 kr.
Rolstruphøj 16	7900 Nykøbing M.	1.186 m <sup>2</sup>	453.799 kr.
Rolstruphøj 18	7900 Nykøbing M.	1.070 m <sup>2</sup>	420.746 kr.
Rolstruphøj 20	7900 Nykøbing M.	1.231 m <sup>2</sup>	466.621 kr.
Rolstruphøj 21	7900 Nykøbing M.	1.398 m <sup>2</sup>	514.204 kr.
Rolstruphøj 22	7900 Nykøbing M.	1.273 m <sup>2</sup>	478.588 kr.
Rolstruphøj 23	7900 Nykøbing M.	1.300 m <sup>2</sup>	486.281 kr.
Rolstruphøj 24	7900 Nykøbing M.	1.307 m <sup>2</sup>	488.275 kr.
Rolstruphøj 25	7900 Nykøbing M.	1.267 m <sup>2</sup>	476.878 kr.

Rolstruphøj 13, 15, 17 og 19 er også omfattet af etape 1, men byggemodnes og udbydes til salg senere.

## Beskrivelse af boligområdet og byen:

### Boligområde Rolstruphøj

Dette udbud omfatter 13 nye boliggrunde, beliggende i den sydøstlige del af Nykøbing M.

Grundstørrelserne varierer mellem ca. 1.000 og 1.400 m<sup>2</sup>.

Det nye boligområde ligger i tilknytning til det eksisterende boligområde Rolstrupparken mod syd og tre eksisterende boliger mod nordøst. Ved udstykning af Rolstruphøj samles og udvides de attraktive boligområder Rolstrupparken og Eghøjparken, med nær adgang til Nykøbing midtby, rekreative områder, offentlige institutioner og god infrastruktur.

Mod sydøst ligger Dueholm Å og den gamle golfbane, der nu fremstår som et større rekreativt område med stier, vandløb, små søer m.m. I dette nærtliggende område etableres i denne tid et større forsinkelingsbassin med tilhørende å-forløb og en ny gennemgående sti for bløde trafikanter, som en del af den planlagte "Dueholmkilen", der skal gå fra Nykøbing midtby. I nær fremtid etableres tillige en cykelbro over Næssundvej til bl.a. Dueholmskolen og ungdomsuddannelserne, sportsarena, Morsø Limfjords-teater og Morsø Multipark.

Afstande fra boligområdet:

- Ca. 1,0 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
  - Morsø Multipark
- 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. 17.146 Boligområde Rolstruphøj" og er beliggende i lokalplanens delområde 1.

På hver boliggrund kan der opføres ét fritliggende énfamiliehus med tilhørende garage eller carport.

Grundenes maksimale bygningshøjde varierer mellem 4 og 8,5 meter, alt afhængig af, om grundene er beliggende i område A, B, C eller D, jfr. lokalplanens kortbilag 4.

Bebyggelsesprocenten må være op til 30 % af grundarealet.

På lokalplanens udstykningsplan (kortbilag 3) er vist et forsinkelsesbassin. Bassinets placering er ændret, og arealet etableres i stedet som et rekreativt område med stier.

Tilbudsgivere og købere forpligtiger til at have gjort sig bekendt med lokalplanens bestemmelser inden afgivelse af tilbud.

### 03. Byggemodning og udstykning:

Sælger har iværksat byggemodning, der udstykkes af hovedejendommen matr.nr. 2fo Dueholm, Nykøbing M. Jorder.

Med forbehold for vejrlig o. lign. forventes byggemodningen afsluttet den 1. februar 2025.

### 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 føres frem til vej, sti eller gangareal.

### 05. Adgangsvej:

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

Alle nye stikveje til boligområdet udlægges som private fællesveje.

Bidrag til vej og fortov er indeholdt i købesummen.

### 06. Jordbundsforhold:

Morsø Kommune påtager sig intet ansvar for bundforholdene på solgte boliggrunde, idet der ikke er foretaget jordbundsundersøgelser, men køber gives 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 det kan være nødvendigt at foretage mindre terrænreguleringer på grundene i forbindelse med byggemodningen og køber må selv vurdere, om det er muligt at bygge kælder.

Der er foretaget arkæologiske forundersøgelser forud for byggemodning af grundene.

Digitalt visning af højdekurver (Danmarks Højdemodel) kan rekvireres på [grundsalg@mail.dk](mailto:grundsalg@mail.dk)

#### **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:**

Samtlige ejendomme, der er beliggende i byzone, er som udgangspunkt områdeklassificeret som lettere forurenet, jfr. § 50 A i lov om forurenet jord. Rolstruphøj i Nykøbing Mors 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 tingbogsattest af 3. juli 2024 er der tinglyst følgende servitutter på den afgivende ejendom, matr.nr. 2fo Dueholm, Nykøbing M. Jorder:

25-10-1902	Servitut om vej
20-06-1903	Servitut om vej mv
24-10-1903	Servitut om vej
24-10-1903	Dokument om vej mv
19-07-1913	Dokument om færdselsret mv
23-05-1978	Dokument om oversigt mv
08-11-1982	Dokument om forsynings-/afløbsledninger mv

Ifølge servituterklæring, udfærdiget af LE34 A/S den 30-08-2024, vedrører de tinglyste servitutter ikke de udbudte byggegrunde på Rolstruphøj, etape 1.

Der er ikke tinglyst pantehæftelser på den afgivende ejendom.

#### 12. Overtagelsesdag:

Sælger forventer at byggemodningen er afsluttet, så købere kan overtage solgte grunde pr. 1. februar 2025. Overtagelse kan dog udskydes med max. 2 måneder fra indgåelse af handelen.

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

#### 13. Refusion og ejendomsskat:

Der foretages ikke refusion af ejendomsskat. Grundene er ikke selvstændig vurderet, og derfor kan ejendomsskatten ikke beregnes på nuværende tidspunkt.

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

#### 14. Grundpris:

Økonomiudvalget har den 24. april 2024 fastsat mindsteprisen til 281 kr. pr. m<sup>2</sup> inkl. moms samt 115.868 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 (1. rate).
- Senest pr. overtagelsesdagen opkræves restkøbesummen tillige med købers andel af tinglysningsafgiften for skødet (2. rate).

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:

I forbindelse med byggemodningen i 2024 betaler sælger følgende tilslutningsbidrag:

Morsø Vand A/S, vand .....	15.035 kr.
Morsø Spildevand A/S, det offentlige spildevandsanlæg .....	78.395 kr.
Thy-Mors Energi A/S, el .....	<u>22.438 kr.</u>
Tilslutningsbidrag i alt, inkl. moms .....	<u>115.868 kr.</u>

## 17. Varmeforsyning:

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

Det forventes ikke, at der kan opnås tilladelse til at installere og anvende fastbrændselsfyr og pillefyr. Årsagen er bl.a. 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.

Bestemmelserne om forbud mod etablering af fastbrændselsfyr og pillefyr tinglyses på grundene, umiddelbart efter udstykning.

Tilslutningsbidrag til varme afholdes af køber.

## 18. Byggepligt og tilbagekøbsret:

På de udbudte grunde tinglyses servitut om byggepligt og tilbagekøbspligt med Morsø Kommune som påtaleberettiget. Servituten 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:

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, mens hver part afholder udgifter til egne rådgivere og advokat.

Køber afholder forbundne udgifter for garantistillelse af købesummen.

## 22. Reservation:

Efter udbudsperioden kan usolgte boliggrunde reserveres i en periode på max 3 måneder. Reservationer er gratis og kan ikke forlænges.

## 23. Lovgrundlag:

Boliggrundene sælges i henhold til bestemmelserne i LBK nr. 47 af 15-01-2019 og bekendtgørelse nr. 396 af 03-03-2021 om offentligt udbud af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme.

Formålet med udbudsreglerne er at sikre, at offentligheden får kendskab til, at kommunale grunde og bygninger er 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 Mit 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. Den skriftlige underretning skal være kommet frem til sælgeren inden fristens udløb.

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.

Køber skal betale en godtgørelse på 1 procent af den aftalte 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 lovbekendtgørelse nr. 1123 af 22. september 2015 om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af faste ejendom m.v.

# Købsblanket Rolstruphøj, etape 1

Følg anvisningen på side 1 vedrørende indsendelse af købstilbud.

Adresse:	Grundstørrelse:	Grundpris: <sup>1</sup>	Sæt kryds:	Status:
Rolstruphøj 02	1.280 m <sup>2</sup>	480.582 kr.		
Rolstruphøj 04	1.209 m <sup>2</sup>	460.352 kr.		
Rolstruphøj 06	1.142 m <sup>2</sup>	441.261 kr.		
<del>Rolstruphøj 08</del>	<del>1.052 m<sup>2</sup></del>	<del>415.617 kr.</del>		Solgt
Rolstruphøj 11	1.127 m <sup>2</sup>	436.987 kr.		
Rolstruphøj 16	1.186 m <sup>2</sup>	453.799 kr.		
Rolstruphøj 18	1.070 m <sup>2</sup>	420.746 kr.		
Rolstruphøj 20	1.231 m <sup>2</sup>	466.621 kr.		
Rolstruphøj 21	1.398 m <sup>2</sup>	514.204 kr.		
Rolstruphøj 22	1.273 m <sup>2</sup>	478.588 kr.		
Rolstruphøj 23	1.300 m <sup>2</sup>	486.281 kr.		
Rolstruphøj 24	1.307 m <sup>2</sup>	488.275 kr.		
Rolstruphøj 25	1.267 m <sup>2</sup>	476.878 kr.		
<b>Køber:</b>				
Navn(e):				
Adresse:				
Postnr. og by:				
Tlf.nr.:				
E-mail:				
Repræsenteres af advokat:				
Ønsket overtagelsesdag: (Senest løbende måned + 2 måneder)				
Dato:				
Underskrift:				
<b>Accept af købstilbuddet (Udfyldes af sælger):</b>				
Dato:				
Underskrift:		Borgmester Hans Ejner Bertelsen / Direktør Bodil B. Kristensen		

<sup>1</sup> Grundprisen er inkl. moms og tilslutningsbidrag til el, vand og offentligt spildevand.