

## Salgsopstilling og udbudsvilkår for matr. nr. 25aq Ebeltoft Markjorder

J. nr. 23/29132



Arealet kan besigtiges uden forudgående aftale. For besvarelse af eventuelle spørgsmål kontakt venligst tlf. 87536456 eller send en mail til [grundsalg@syddjurs.dk](mailto:grundsalg@syddjurs.dk).

### 1. Udbudsvilkår

Arealet udbydes til salg i henhold til bekendtgørelse nr. 396 af 3. marts 2021 om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme samt vejledning hertil.

Fristen for fremsendelse af købstilbud er **torsdag den 23. maj 2024 kl. 12.00**.

Tilbud er bindende i 90 dage efter budfristen, medmindre Syddjurs Kommune inden da accepterer eller afviser tilbuddet.

Sælger er berettiget til frit at vælge mellem alle indkomne tilbud og eventuelt forkaste dem alle.

Ejendommen udbydes med en mindstepris på kr. 2.293.650 inkl. moms (kr. 1.834.920 ekskl. moms).

Såfremt arealet ikke sælges i budrunden, udbydes det til salg med den oplyste mindstepris.

### Tinglyst servitut om forkøbsret

Der er 31.03.2020 tinglyst servitut om forkøbsret til arealet for Den Almennyttige Fond Gældfri, hvorefter fonden kan gøre forkøbsretten gældende ved skriftligt over for Syddjurs Kommune senest 14 dage efter, at fonden har modtaget skriftlig besked fra Syddjurs Kommune omkring bud på ejendommen, indeholdende vilkår for bud opnået ved offentlig udbud samt besked om, at forkøbsretten kan gøres gældende.

Forkøbsretten kan af fonden gøres gældende til samme pris og på samme vilkår, som tilbud fra anden side.

Udskrift af servitutten findes under dokumenter på "Dokumenter om matr. nr. 25 aq Ebeltoft Markjorder" på [Byggegrunde i Syddjurs \(syddjursgrundsalg.dk\)](http://Byggegrunde i Syddjurs (syddjursgrundsalg.dk)).

## **2. Ejendomsbeskrivelse**

Ejendommen er udstykket og udgøres af matr. nr. 25aq Ebeltoft Markjorder, der er beliggende på Færgevejen 48, 8400 Ebeltoft. Det tinglyste areal udgør 50.970 m<sup>2</sup>, heraf vej 0 m<sup>2</sup>.

### Anvendelsesstatus:

Arealet henligger ubebygget på i området "Ålerne" ved Færgevejen/Kaarsbergvej i Ebeltoft.

I området er nogle andre grunde udbudt til salg som kommunale erhvervsgrunde. Andre arealer/ejendomme i området ejes af Den almennyttige Fond Gældfri.

Under "Dokumenter om matr. nr. 25 aq Ebeltoft Markjorder" på [Byggegrunde i Syddjurs \(syddjursgrundsalg.dk\)](http://Byggegrunde i Syddjurs (syddjursgrundsalg.dk)) findes kortbilag, der viser afgræsningen af helhedsplan for området, som der er truffet politisk beslutning om igangsætning af.

### 3. Fremtidig bebyggelse, zonestatus og planforhold

Arealet udbydes i et såkaldt projektudbud, hvor køber får mulighed for at blive inddraget i kommende lokalplanlægning af arealet.

Området er omfattet af kommuneplanramme 1.10.BE8, der findes under "Dokumenter om matr. nr. 25 aq Ebeltoft Markjorder", på [Byggegrunde i Syddjurs \(syddjursgrundsalg.dk\)](https://syddjursgrundsalg.dk). Det fremgår af kommuneplanrammen, at området har status af blandet beboelse og erhverv.

På nuværende tidspunkt er matriklen omfattet af lokalplan 140 "Industriområde m.m. ved Ebeltoft Færgehavn", der vil blive ophævet i forbindelse med vedtagelse af ny lokalplan, jfr. nedenstående.

Den kommende lokalplan, der skal overholde gældende kommuneplanramme, skal indeholde bestemmelser, der blandt andet skal sikre følgende:

- Hensynet til landskabet og biodiversitet skal blandt andet sikres ved, at cirka 25 procent af grundens areal reserveres til veje, stier, parkering, vandforvaltning, dyrkede rekreative grønne arealer og lignende.
- For at sikre bebyggelsens karakter af landsby med fælles funktioner forventes det, at cirka 25 procent af grundens areal udlægges til fælles anlæg og fælles arealer.
- Det efterlader cirka 50 procent af grundens areal til udlæg af beboelsesenheder eventuelt inklusive erhvervsfunktioner.
- For at imødekomme hensigten om bæredygtighed og selvforsyning antages det, at hver bo-enhed skal bruge et areal på cirka 500 kvadratmeter med maksimalt 100 kvadratmeter beboelse og maksimalt 100 kvadratmeter uopvarmet sekundær bebyggelse. Enkelte enheder kan dog være større for at imødekomme eventuelle fælles boformer. Dette giver mulighed for at bygge cirka 50 bo-enheder plus fællesfaciliteter med tilhørende vej, sti, og spildevandsanlæg samt grønne områder indenfor grundens areal.
- Udvikling af arealet skal baseres på bæredygtighed og hensyn til landskab, klima og natur

Arealet er beliggende i byzone.

Det påhviler køber at indhente alle fornødne tilladelser i forbindelse med byggemodning, bebyggelse, anvendelse og eventuel tilladelse til husdyrhold mv.

#### 4. Pris

Ejendommen udbydes med en mindstepris på **2.293.650** kr. inkl. moms (1.834.920 kr. ekskl. moms).

Salg vil som udgangspunkt ske til højstbydende, men sælger er som nævnt indledningsvis berettiget til frit at vælge mellem alle indkomne tilbud og eventuelt forkaste dem alle.

#### 5. Tilslutningsafgifter/tilslutningsbidrag

Køber skal udover købesummen betale tilslutningsafgifter.

Tilslutningsbidrag for kloak opkræves af Syddjurs Kommune sammen med købesummen. Køber skal betale et takstmæssigt tilslutningsbidrag pr. påbegyndt 800 kvadratmeter, hvilket er 64 bidrag. Beløbsmæssigt svarer 64 tilslutningsbidrag i 2024-takster til kr. 5.017.237,76 inklusive moms, idet der skal betales kr. 78.394,34 inklusive moms pr. bidrag. Tilslutningsbidrag opkræves med den aktuelle sats, som det takstmæssige tilslutningsbidrag har på det tidspunkt, hvor køber overtager ejendommen. Tilslutningsbidraget for kloak opkræves af Syddjurs Kommune sammen med købesummen og forfalder til betaling pr. overtagelsesdagen.

##### Off-grid bebyggelse:

Byrådet besluttede den 22. juni 2022 i overensstemmelse med Natur-, teknik- og miljøudvalgets og Økonomiudvalgets indstilling at godkende mulighed for at køber kan udtræde af Syddjurs Kommunes spildevandsplan for en del af kloakopland 1.8.4 (matrikel nr. 25 aq) og kloakopland 1.8.5, såfremt køber betaler erstatning/kompensation til Syddjurs Spildevand A/S jævnfør gældende praksis (svarende til takstmæssigt tilslutningsbidrag, der opkræves af Syddjurs Kommune). Løsningen forudsætter dog, at køber etablerer en spildevandsløsning, der kan godkendes af miljømyndigheden. Byrådet har tillige den 28. februar 2024 besluttet, at områdets sårbare beliggenhed nær kysten kræver særlig miljø- og klimamæssig opmærksomhed. Udtræden af Syddjurs Kommunes Spildevandsplan forudsætter derfor, at køber etablerer en spildevandsløsning, der kan godkendes af miljømyndigheden - under iagttagelse af, at løsningens kvalitet og robusthed skal leve op til de standarder, der leveres af det kommunale spildevandsselskab

Alle øvrige tilslutningsbidrag, herunder eventuelle yderligere tilslutningsbidrag til kloak end ovennævnte, skal betales af køber direkte til forsyningsselskaberne ud over købesummen. Såfremt Syddjurs Kommune måtte

have betalt disse yderligere tilslutningsafgifter, skal køber betale herfor til Syddjurs Kommune ud over købesummen.

## **6. Sælgers ansvarsfraskrivelse**

Endvidere bærer sælger i enhver henseende ingen risiko og intet ansvar for ejendommens bund-, miljø- og forureningsforhold, idet køber overtager ejendommen i den bund- og miljømæssige stand, hvori den nu er og forefindes.

Køber accepterer, at der ikke over for sælger kan gøres krav gældende i anledning af udgifter til ekstrarundering, pilotering eller lignende, idet køber ikke kan kræve erstatning eller på forholdsmæssigt afslag i købesummen, hvis det konstateres, at der er behov for ekstrarundering, pilotering eller lignende, inden grunden kan bebygges, ligesom køber heller ikke kan ophæve handlen med henvisning mangler ved jordbundsforholdene.

Køber kan heller gøre krav gældende mod sælger for følgeomkostninger i anledning af mangler ved jordbundsforholdene i form af krav, der udspringer af forsinkelse af planlagt byggeri mv. Køber kan ligeledes ikke gøre krav af nogen art gældende i anledning af eventuel manglende bæredygtighed.

Køber har opfordres til at indhente geoteknisk rapport.

Købers eventuelle udgifter til foretagelse af undersøgelse af grunden er sælger uvedkommende.

Køber bærer det fulde ansvar for beskadigelser af vej, beplantning, grønne arealer mv., som måtte fremkomme ved opgravning, transport eller lignende i forbindelse med købers byggeri på grunden. Sælger er berettiget til at udføre nødvendig reetablering på købers regning.

Købers påtænkte anvendelse af ejendommen er sælger uvedkommende og det er købers ansvar og risiko at indhente alle fornødne tilladelser til den af køber påtænkte benyttelse af ejendommen.

Købesummen tager højde for sælgers ansvarsfraskrivelse.

### Jordbunke

Der er placeret en jordbunke tilhørende sælger på matr. nr. 25aq Ebeltoft Markjorder. Jordbunken fjernes efter nærmere aftale mellem køber og sælger, idet køber gøres opmærksom på, at jordbunken ikke nødvendigvis kan være fjernet pr. overtagelsesdagen og køber accepterer at overtage arealet med jordbunken, der henligger på det solgte areal frem til sælger fjerner denne.

### Dræn

Sælger er ikke bekendt med eksistensen af drænledninger på grunden.

Køber forpligter sig til at respektere eventuelle eksisterende drænledninger. De eventuelle eksisterende drænledninger må ikke afbrydes midlertidigt eller permanent i forbindelse med arbejdet på grunden. Såfremt byggeriet nødvendiggør omlægning eller nyanlægning af drænledninger, skal der udarbejdes et projekt herfor, som skal godkendes af Syddjurs Kommune. Alle eventuelle omkostninger i denne forbindelse er sælger uvedkommende.

### Arkæologi

Arealet er ikke undersøgt for arkæologi.

Køber accepterer, at der ikke over for sælger kan gøres krav gældende på erstatning eller på forholdsmæssigt afslag i købesummen for forsinkelser, omkostninger eller begrænsninger i udnyttelsen af grunden som følge af uforudsete og ikke opdagede arkæologiske forhold.

## **7. Servitutter**

Der henvises til tingbogsattest på [Byggegrunde i Syddjurs \(syddjursgrundsalg.dk\)](https://syddjursgrundsalg.dk)

Det er købers ansvar at kontrollere, hvilke servitutter, der er lyst på ejendommen.

Det bemærkes, at der på ejendommen den 10. april 2024 er tinglyst servitut om byggepligt, hvorefter køber skal påbegynde bebyggelse senest tre år efter overtagelsesdagen – samt færdigmelde byggeriet senest fire år efter overtagelsesdagen. Servituten indeholder tillige vilkår om, at kommunen har tilbagekøbsret til arealet, hvorefter kommunen har ret til at tilbagekøbe arealet til den pris, som det er solgt til, såfremt det overgår til anden anvendelse end foreskrevet i den pr. overtagelsestidspunktet gældende lokalplan, eksempelvis tæt-lav boligbebyggelse.

Ejendommen overtages af køber fri for pantehæftelser, men med de rettigheder, byrder og forpligtelser, som fremgår af tingbogen.

## **8. Miljøforhold**

Der foreligger ingen oplysninger om nuværende jordforurening på ejendommen. Forureningsattester fra regionen og Danmarks Miljøportal findes som bilag på grundsalgshjemmesiden, hvor tidligere registreringer kan ses.

## **9. Lejeforhold**

Køber overtager arealet uden lejemål eller forpagtninger.

## **10. Overtagelse og refusion**

Overtagelsesdagen sker senest 1 måned efter endelig vedtagelse af byggeretsgivende lokalplan.

Køber kan disponere over arealet fra overtagelsesdagen.

Ejendommen henligger fra overtagelsesdagen for købers regning og risiko i enhver henseende. Med overtagelsesdagen som skæringsdag udfærdiges sædvanlig refusionsopgørelse, såfremt der er poster til refusion. Refusionssaldo berigtiges kontant senest 1 måned efter refusionsopgørelsens fremsendelse. Ved eventuel betaling efter dette tidspunkt tillægges renter efter renteloven fra overtagelsesdagen.

## **11. Købesummen og øvrige omkostninger**

Købesummen og tilslutningsbidrag til kloak skal betales kontant på overtagelsesdagen mod sælgers indeståelse for, at skøde kan tinglyses uden præjudicerende retsanmærkninger.

Syddjurs Kommune fremsender faktura til brug for betaling af købesummen og tilslutningsafgift til kloak. Købesummen forfalder kontant til betaling, så den er til Syddjurs Kommunes rådighed på overtagelsesdagen.

Eventuel videreudstykning af arealet skal forestås og betales af køber.



Køber betaler udgiften til skødets tinglysning. Køber modtager før overtagelsesdagen oplysning om kontonummer til brug for indbetalingen, der skal ske senest pr. overtagelsesdagen, idet skødet ikke anmeldes til tinglysning, før købesummen, tilslutningsbidrag til kloak (eller erstatning/kompensation herfor) og tinglysningsafgiften for skødet er betalt.

## **12. Berigtigelse og omkostninger**

Sælger sørger for berigtigelse af handlen.

Køber betaler samtlige omkostninger i forbindelse hermed, herunder udgifter til egen advokat, registreringsafgifter ved tinglysning mv., jfr. ovenstående punkt 11.

## **13. Fortrydelsesret**

Idet der er tale om salg af en ejendom, der ikke hovedsagelig anvendes til beboelse af sælger eller hovedsagelig er bestemt til beboelse for køber, kan køber ikke fortryde købet inden for 6 hverdage efter sælgers accept af købstilbud.

## **14. Tilbudsafgivelse**

Tilbud skal afgives skriftligt og i underskrevet stand ved anvendelse af elektronisk købstilbud, der findes på [Byggegrunde i Syddjurs \(syddjursgrundsalg.dk\)](https://syddjursgrundsalg.dk).

**Frist for modtagelse af bud er torsdag den 23. maj 2024 kl. 12.00.**