

2019

# Præstbrovej 32, Erslev Salgsvilkår



Sekretariatet  
Morsø Kommune  
29-10-2019

## Indholdsfortegnelse:

Åbent hus .....	side 02
Sådan afgiver du tilbud .....	side 02
Budfrist .....	side 02
Yderligere oplysninger om ejendommen .....	side 02
Luftfoto .....	side 03
Beskrivelse af ejendommen og området .....	side 04
Ejendomsoplysninger (I) .....	side 05
Ejendomsoplysninger (II) .....	side 06
Salgsvilkår .....	side 07
Oplysning om fortrydelsesret .....	side 10
Lovgrundlag for offentligt udbud .....	side 11
Tilbudsblanket .....	side 12

### Udbudsmaterialet består af følgende bilag:

- A. Salgsvilkår og tilbudsblanket af 29-10 2019
- B. Lokalplan nr. 18.6
- C. BBR-meddelelse
- D. Ejendomsvurdering 2018
- E. Tingbogsattest
- F. Servitut om byggelinjer
- G. Ejendomsdatarapport
- H. El-rapport
- I. Boligeftersyn (byggeteknisk gennemgang)
- J. Energimærke
- K. Kort over vejforsyning
- L. Forureningsattest

### Følgende tegningsmateriale kan rekvireres hos sælger:

- M. Plantegning (tegning nr. 3)
- N. Facadetegninger (tegning nr. 4 og 5)
- O. Oversigtssnit (tegning nr. 6)

## Åbent hus:

Interesserede købere er velkommen til at besigtige ejendommen,

**fredag den 15. november kl. 15.00 – 16.00**

Tilmelding er ikke nødvendig.

Der er tale om en spændende og velholdt ejendom, indrettet med store og lyse lokaler.

Ejendommen skal opleves!

## Sådan afgiver du tilbud:

### Benyt tilbudsblanketten bagerst i dette udbudsmateriale

A) Indscan den udfyldte tilbudsblanket og send den til

[tilbudfastejendom@morsoe.dk](mailto:tilbudfastejendom@morsoe.dk)

Angiv "Tilbud Præstbrovej 32" i mailens emnefelt.

B) Eller send den udfyldte tilbudsblanket til:

Morsø Kommune, Att.: Pia Thybo, Jernbanevej 7, 7900 Nykøbing M.

Mærk kuverten "Tilbud Præstbrovej 32".

#### Vigtigt!

Hvis du ikke senest ved budfristens udløb har modtaget en bekræftelse på at mailen med dit tilbud er modtaget i kommunens indbakke, bedes du i stedet få dette bekræftet på telefon 99 70 70 06.

## Budfrist:

**Mandag den 16. december 2019, kl. 11.00**

Sælger åbner alle tilbud umiddelbart efter budfristens udløb.

Modtagne tilbud er fortrolige, indtil salg har fundet sted, jfr. § 4 i bekendtgørelse nr. 799 af 24-06-2011 om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme. Det er derfor ikke muligt at overvære åbningen af tilbuddene.

## Yderligere oplysninger om ejendommen:

Morsø Kommune

Pia Thybo

Telefon 99 70 70 06

E-mail: [pt@morsoe.dk](mailto:pt@morsoe.dk)

# Daginstitutionsbbygning

Beliggende Præstbrovej 32, 7950 Erslev



## Beskrivelse af området og ejendommen:

Særdeles flot og velbeliggende institutionsbygning i udkanten af Erslev by.

Ejendommen er opført i 1998 i røde mursten med tagpap. Bygningen er indrettet med store vinduespartier og med loft i kip i hovedparten af bygningen.

Særlige egenskaber for ejendommen:

- Gode dagslysforhold
- Stor variation i rumstørrelser
- Primære rum med store rumlige kvaliteter
- God forbindelse og kontakt mellem inde- og udearealer
- Veletableret haveanlæg med træer, buske og et delvis kuperet terræn.
- En arkitektur som stadig holder trods 20 år på bagen

Ejendommen vil være velegnet til såvel daginstitution og andre erhvervsformål.

Sælger anbefaler, at tilbudsgiver gennemgår ejendommen forud for afgivelse af tilbud i samråd med en bygningssagkyndig.

### Området

Landsbyen Erslev har ca. 410 indbyggere og er beliggende midt på øen ved A26 og med en afstand på ca. 8 km til Nykøbing, og 22 km til Thisted.

### Kommunen

Morsø Kommune er beliggende ved Limfjorden og har knap 21.000 indbyggere. Kommunens hovedby er Nykøbing Mors, som frembyder et rigt udvalg af dagligvare- og detailforretninger, skoler og en hyggelig midtby med en god atmosfære samt udsigt ud over Limfjorden.

Foruden øens særlig smukke natur, er der et væld af seværdigheder, hvor bl.a. årlige begivenheder som Kulturmøde Mors, Mors 100 miles, Skaldyrsfestival og Østerspræmiere tiltrækker mange besøgende og turister.

---

## Ejendomsoplysninger (I)

---

*Beliggenhed:* Landsbyen Erslev i Morsø Kommune

---

*Adresse:* Præstbrovej 32, 7950 Erslev

---

*Matr.nr.:* 10b Erslev By, Erslev

---

*Zonestatus:* Byzone

---

*Ejendomstype:* Fhv. daginstitution bygget i ét plan

---

*Anvendelse:* Ejendommen er i lokalplan nr. 18.6 beliggende i område 1, der kun må anvendes til daginstitution e. lign., som efter kommunalbestyrelsens skøn naturligt kan indpasses i området.

Kommunen er indstillet på at medvirke ved udarbejdelse af ny lokalplan eller alternativt at give dispensation i forhold til nuværende lokalplan, afhængig af købers planlagte anvendelse.

Kontakt Morsø Kommunes Planafdeling på telefon 99 70 72 11 der gerne rådgiver om hvorvidt den påtænkte anvendelse kan forventes realiseret.

---

*Udlejning:* Ejendommen overdrages fri for lejemål.

---

*Bygninger opført:* 1998

---

*Bygningsmaterialer:* Bygningen er opført i røde mursten med tagpap.  
Døre og vinduer fremstår i hvidmalet træ.

---

*Udenomsarealer:* Grundarealet udgør 7.072 m<sup>2</sup>, heraf vejareal 0 m<sup>2</sup>.

---

*Energimærkning:* Der henvises til Energimærkningsrapport af 24-07-2019

---

*Bebyggede arealer:* Bebygget areal ifølge BBR

Bygning 1, opført 1998, daginstitutionsbbyg.	684 m <sup>2</sup>
Bygning 2, opført 2000, udhus .....	13 m <sup>2</sup>
Bygning 3, opført 2000, udhus .....	19 m <sup>2</sup>
Bygning 4, opført 2000, udhus .....	19 m <sup>2</sup>
Bygning 5, opført 2000, fritliggende udestue	9 m <sup>2</sup>
Bygning 6, opført 2000, fritliggende udestue	9 m <sup>2</sup>
Bygning 7, opført 2000, fritliggende udestue	19 m <sup>2</sup>

---

---

## Ejendomsoplysninger (II)

---

*Indretning*  
*Bygning1:* Vindfang  
Gang med 2 garderobe-afsnit  
2 store baderum med hvide vægfliser og grå gulvklinter  
Stort fællesrum med køkkenafdeling og trappe til lille hems  
Stor udestue  
Værksted og udetoilet  
4 store aktivitetsrum med lille køkkenmodul og håndvask  
Gymnastiksal med trægulv  
Kontor  
Personalerum  
Soverum  
Personalegarderobe med personalettoilet  
Vaskerum og teknikrum

---

*Hårde hvidevarer:* Følgende hårde hvidevarer medfølger i handlen:  
Komfur, emhætte, indbygningsovn, køle- og fryseskabe, opvaske-maskine, vaskemaskine og tørretumbler.  
  
Hvidevarer kan være af ældre dato og da bygningen ikke har været benyttet siden 2016 garanterer sælger ikke for hvidevarernes stand og anvendelighed.

---

*Inventar:* Ejendommen sælges ryddet for inventar.  
  
Sælger anvender p.t. ejendommen til opbevaring indenfor dag-institutionsområdet. Dette vil blive fjernet inden ejendommen overdrages til køber.

---

*Varmeforsyning:* Ejendommen opvarmes med naturgas.

---

*Elforsyning:* Thy-Mors Energi

---

*Vandforsyning:* Offentligt vandværk.  
Der afledes kun spildevand.

---

*Ejendomsskat:* Ejendomsskatten er anslået til at udgøre ca. 1.900 kr. årligt inkl. rottebekæmpelse.

---

*Vurdering 2018:* Ejendomsværdi ..... 3.450.000 kr.  
Grundværdi ..... 67.900 kr.

---

# Salgsvilkår:

## 1. Ejendommen:

Ejendommen overdrages med den på grunden værende bebyggelse med grund-, mur- og nagelfast tilbehør, støbegods og varmeanlæg, alle slags ledninger og installationer, herunder i det omfang det er installeret, faste lamper og fast badeværelsesudstyr, hegn, træer, planter og alt ejendommens rette tilliggende og tilhørende, alt som besigtiget og antaget af køber.

Ejendommen overdrages i øvrigt med de samme rettigheder, byrder, servitutter og forpligtelser, hvormed den har tilhørt sælger og tidligere ejere, herunder eventuelle rettigheder og forpligtelser overfor evt. grundejerforening, elværk, vandværk samt øvrige forsyningsselskaber.

Ejendommen overtages af køber som beset og i den stand, hvori den er og forefindes på tidspunktet for købsaftalens underskrift, herunder med de fejl og mangler, der er konstateret, eller som måtte blive konstateret og med hensyntagen til forringelse, som følge af almindeligt slid og ældre i perioden indtil overtagelsesdagen.

## 2. Servitutter og pantehæftelser:

Ifølge tingbogsattest af 22-08-2019 er der tinglyst følgende hæftelser og servitutter på ejendommen:

- 1) 12-08-1933 Dokument om byggelinier mv, vedr. 10o
- 2) 11-07-1997 Lokalplan nr. 18.6, vedr. 10o

## 3. Overtagelse:

Sælger afleverer ejendommen, herunder bygninger og udenomsarealer, i ryddeliggjort stand senest pr. overtagelsesdagen kl. 12.00.

Det solgte henligger fra denne dato for købers regning og risiko. Hvis ejendommens bygninger er forsikret mod brandskade, overgår risikoen herfor dog allerede til køber ved købsaftalens underskrift. Køber er da berettiget til erstatning fra brandforsikringen efter de herom gældende regler og forpligtet til at opfylde den indgåede handel. Sælger vedligeholder ejendommen forsvarligt i enhver henseende indtil overtagelsesdagen.

Hvis køber efter aftale får ret til at disponere over ejendommen før overtagelsesdagen, skal den kontante del af købesummen være betalt forinden. Berigtigende advokat skal have modtaget kontante midler eller uigenkaldelig sikkerhed for betaling af omkostningerne ved handlens berigtigelse, skøde og andre nødvendige dokumenter underskrevet, ligesom øvrige betingelser skal være opfyldte, herunder forsikringstegning, inden ejendommen stilles til købers disposition. Overgang af risiko i øvrigt, overtagelse af vedligeholdelse, samt aflæsning af forbrugsmålere m.v., sker til dispositionsdagen.

## 4. Refusion:

Med overtagelsesdagen som skæringsdato udfærdiges sædvanlig refusionsopgørelse over ejendommens indtægter og udgifter. Saldoen reguleres kontant ved påkrav.

Sælger meddeler ejerskifte til de respektive forsyningsselskaber med henblik på aflæsning af forbrugsmålere og fremsendelse af slutopgørelse. I de tilfælde, hvor de respektive forsyningsselskaber ikke foretager aflæsning, foretages aflæsning af parterne i forning.

Sælger sørger for afmelding af eventuelle betalingsordninger.



## **5. Berigtigelse af købesum:**

Købesummen forfalder til kontant betaling pr. overtagelsesdagen ved deponering på en særskilt deponeringskonto, oprettet i sælgers navn i sælgers pengeinstitut Sparbank Nord. Købesummen skal frigives til sælger, når der foreligger endeligt, anmærkningsfrit skøde til køber.

Det er op til køber selv at foretage eventuel nødvendig finansiering. Tilbud kan ikke gøres betinget af senere finansiering.

## **6. Sikkerhed:**

Sælger er berettiget til at kræve sikkerhed for købesummens betaling. I så fald skal tilbudsgiver inden én uge efter, at sælger har meddelt, at man vil indstille vedkommendes bud til accept, stille sikkerhed for købesummen.

Sikkerheden skal som udgangspunkt udstedes af et anerkendt pengeinstitut.

## **7. Sælger oplyser:**

- At ejendommen ikke er under omvurdering.
- At ejendommen med bygninger og deri værende installationer sælger bekendt er lovligt opført, indrettet og benyttet, medmindre andet udtrykkeligt er nævnt i udbudsmaterialet og de tilhørende bilag.
- At der sælger bekendt ikke findes skjulte fejl og mangler ved ejendommen.
- At der sælger bekendt ikke verserer sager eller er udstedt påbud, der vedrører ejendommen.
- At ejendommen sælger bekendt ikke er omfattet af tidsbegrænsede dispensationer.
- At ejendommen er brandforsikret i henhold til gældende regler.
- At der foreligger ejendomsdatarapport af 28. juni 2019.

## **8. Gæld udenfor købesummen:**

Sælger indestår for, at samtlige forfaldne beløb vedr. tilslutnings- og anlægsarbejder, herunder gæld til anlæg af vej og fortov, kloak, rensningsanlæg, vand, kollektiv varmforsyning, elforsyning, evt. fællesanlæg m.m. er betalt eller betales af sælger i forbindelse med handlens berigtigelse.

Sælger bekendt, er der ikke udført arbejder eller afsagt kendelser, for hvilke udgifterne senere vil blive pålagt ejendommen.

Køber overtager ingen restancer på ejendommen.

## **9. Lejeforhold:**

Ejendommen overdrages fri for lejemål.

## **10. Miljøforhold:**

Fremtidige krav til miljøforhold for købers anvendelse af ejendommen er sælger uvedkommende.

Sælger bekendt,

- er der ikke i sælgers ejertid etableret affaldsdepot eller losseplads på ejendommen, ligesom sælger ikke er bekendt med, at der er sket forurening af jorden/undergrunden med kemikalier eller andre særligt forurenende stoffer,
- er ejendommen ikke tidligere forurennet,
- foreligger der ikke uopfyldte krav fra offentlige myndigheder om evt. registrering som affaldsdepot og/eller forurening. Ifølge forureningsattesten er ejendommen ikke kortlagt som forurennet på vidensniveau 1 eller 2 i henhold til lov om forurennet jord. Ejendommen er beliggende i område, klassificeret som lettere forurennet.

Da ejendommen sælger bekendt ikke er forurennet, fraskriver sælger sig et hvert ansvar som følge heraf, og køber accepterer at der, hverken nu eller senere, kan gøres krav gældende mod sælger i anledning af en mulig forurening, det være sig i form af erstatning eller afslag i købesummen, ligesom handlen heller ikke vil kunne hæves som følge heraf.

### **11. Energimærkning:**

Ejendommen er omfattet af "Lov om fremme af energibesparelser" i bygninger. Der henvises til energimærkningsrapport af 24-07-2019.

### **12. Forsikringsforhold:**

Sælger oplyser, at ejendommen er forsikret i Alm. Brand, fællespolice nr. 110044127.

Sælger oplyser, at der denne bekendt, ikke er eller har været konstateret eller afhjulpnet skader forårsaget ved angreb af svamp eller insekter.

Det påhviler køber ved egen foranstaltning at tegne nødvendige forsikringer, herunder imod bygningsbrand, med virkning fra overtagesdagen/dispositionsdagen.

Ejerskifteforsikring kan alene tegnes for ejendomme, der anvendes til boligformål, og der foreligger dermed ikke tilbud om ejerskifteforsikring for den udbudte ejendom Præstbrovej 32, 7950 Erslev.

Hvis ejendommen købes til privat beboelse vil køber dog formentlig have mulighed for selv at indhente tilbud på ejerskifteforsikring. Sælger forudsætter i så fald, at køber senest samtidig med afgivelse af købstilbud tillige vedlægger et tilbud på en ejerskifteforsikring. Køber og sælger deler omkostninger til den billigst mulige præmie for ejerskifteforsikringen. Ønsker køber en anden eller dyrere forsikring, skal køber selv betale merudgiften.

Såfremt der i tilbuddet er flere forsikringsmuligheder, er den præmie, hvoraf halvdelen beregnes, præmien for en 5-årig forsikring uden samtidig tegning af villaforsikring, og som opfylder minimumskravene i henhold til bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom.

Mod fremlæggelse af original dokumentation for forsikringstegning, kan køber

- få udbetalt beløbet af de deponerede midler,
- eller kan modregne i en endnu ikke erlagt del af den kontante udbetaling,
- eller kan medtage beløbet over refusionsopgørelsen efter eget valg.

Køber kan selv vælge, hvilken forsikring, denne ønsker at tegne, idet forsikringen dog skal opfylde de minimumskrav til dækningsomfang, selvrisiko m.v., i en ejerskifteforsikring, der måtte være fremsat af Justitsministeren. Det er ligeledes købers valg, i hvilket selskab forsikringen tegnes. Det er uden betydning om en del af præmien ifølge forsikringsaftale eventuelt først skal betales til forsikringsselskabet senere.

**13. Moms:**

Sælger oplyser, at ejendommen ikke er momsregistreret.

**14. Berigtigelse af handlen:**

Sælger udfærdiger skøde for handlen.

Hvis køber er et selskab, forpligter denne sig til, ved underskrift af købsaftale, eller senest 14 dage herefter, at fremkomme med tegningsudskrift for selskabet.

**15. Krav mod sælger:**

Hvis sælger opgiver at videreføre salgsforhandlingerne eller forkaste de indkomne tilbud, kan tilbudsgiver ikke rejse krav af nogen art imod sælger, ej heller økonomiske krav.

**16. Handelsomkostninger:**

Omkostninger ved tinglysning af skødet deles mellem køber og sælger.

Parterne afholder selv udgifter til egen advokat og øvrige rådgivere.

Omkostninger i forbindelse med frigørelse af eventuel pantegæld afholdes af sælger. Det bemærkes dog, at der ikke er pant i ejendommen.

**17. Vurdering af tilbuddene:**

Ved udvælgelsen vil sælger prioritere tilbuddene i forhold til den fremtidige anvendelse, herunder om denne skønnes at være til gavn for lokalområdet.

Sælger forbeholder sig ret til at vælge frit mellem de indkomne bud og eventuelt forkaste dem alle.

**18. Salg til andre end højestbydende:**

Hvis omstændighederne taler for, at ejendommen ikke afhændes til den højestbydende, kan Kommunalbestyrelsen ved det konkrete udbud vedtage at acceptere et af de øvrige afgivne tilbud.

Salg til en tilbudsgiver, der ikke har afgivet højeste bud forudsætter, at der herved varetages en saglig kommunal interesse.

**19. Accept af tilbud:**

Indkomne tilbud på ejendommen vil blive forelagt til udvælgelse på følgende møder:

13-01-2020	Direktionen
29-01-2020	Økonomiudvalget
04-02-2020	Kommunalbestyrelsen

Umiddelbart efter kommunalbestyrelsens møde vil tilbudsgivere blive underrettet om, hvorvidt det afgivne tilbud er accepteret.

**20. Oplysning om fortrydelsesret (gælder alene forbruger køb):**

I henhold til kapitel 2 i lovbekendtgørelse nr. 1123 af 22-09-2015 om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af faste ejendom, er der givet købere af fast ejendom en fortrydelsesret. Med hensyn til betingelserne for at træde tilbage fra (fortryde) en aftale om køb af fast ejendom, henvises der til nedenstående, hvor der nærmere er redegjort for reglerne.

Køber kan træde tilbage fra (fortryde) en aftale om køb af fast ejendom, hvis køber opfylder de betingelser, der fremgår af nedenstående.

#### Fortrydelsesfristen

Hvis køber vil fortryde købet, skal denne underrette sælger skriftligt herom inden 6 hverdage. 6-dages fristen regnes fra den dag aftalen indgås, uanset aftalen måtte være betinget af et eller flere forhold. Ved beregning af fristen medregnes ikke lørdage, søndage, helligdage og grundlovsdag. *Underretning om, at køber vil fortryde købet skal være modtaget af sælger inden fristens udløb.*

#### Betaling af godtgørelse til kommunen

Hvis køber udnytter fortrydelsesretten, skal denne betale et beløb (godtgørelse) på 1 % af den aftalte (nominelle) købesum til sælgeren. Dette beløb skal være betalt inden udløbet af 6-dages fristen.

### **21. Lovgrundlag for offentligt udbud:**

Ejendommen sælges ved offentligt udbud i henhold til Indenrigs- og Sundhedsministeriets bekendtgørelse nr. 799 af 24-06-2011 om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme.

Formålet med reglerne om offentligt udbud af kommunens faste ejendomme 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 kommunen opnår de for kommunen bedste købstilbud. Desuden vil kommunen kunne sikre sig imod kritik af, at der ved et ejendomssalg skulle være sket en usaglig begunstiging af køber.

## Tilbud på køb af ejendommen Præstbrovej 32, Erslev

Udfyld og indscan tilbudsblanketten og send den til [tilbudfastejendom@morsoe.dk](mailto:tilbudfastejendom@morsoe.dk)  
Skriv "Tilbud Præstbrovej 32" i mailens emnefelt.

Eller send/afløber den udfyldte tilbudsblanket i en lukket kuvert til:  
Morsø Kommune, Att.: Pia Thybo, Jernbanevej 7, 7900 Nykøbing M.  
Mærk kuverten "Tilbud Præstbrovej 32".

**Budfrist:** Mandag den 16. december 2019, kl. 11:00

Tilbudsgiver erklærer sig indforstået med og accepterer sælgers udbudsmateriale og salgsvilkår for Præstbrovej 32, Erslev, dateret 29. oktober 2019".

Tilbudsblanketten er sammen med udbudsmaterialet at betragte som en købsaftale.

Kommunen forbeholder sig ret til at vælge frit mellem de indkomne tilbud og eventuelt forkaste dem alle.

<b>Budsum:</b>	<b>Kr.</b>
<b>Tilbudsgiver:</b>	
Navn(e):	
Adresse:	
Postnr. og by:	
Tlf.nr.:	
E-mail:	
Cpr.nr./Cvr.nr.:	
Repræsenteres af advokat:	
Fremtidig anvendelse:	
Dato:	
Underskrift:	
<b>Accept af tilbud:</b>	Udfyldes af Morsø Kommune (sælger)
Dato:	
Underskrift:	