

2022

# Salgsvilkår for Toldkammerbygningen Havnen 4, Nykøbing Mors



Sekretariatet

Morsø Kommune

21-06-2022

## Indholdsfortegnelse:

Udbudsmaterialet omfatter følgende .....	side 01
Yderligere oplysninger om ejendommen .....	side 02
Budfrist .....	side 02
Besigtigelse af bygningen .....	side 02
Sådan afgiver du tilbud .....	side 02
Fotos af ejendommen og havneområdet .....	side 03
Beskrivelse af området og ejendommen .....	side 04
Fremtidig anvendelse af ejendommen .....	side 05
Proces for afgivelse af tilbud .....	side 06
Ejendomsoplysninger .....	side 07
Salgsvilkår .....	side 08
Lovgrundlag for offentligt udbud .....	side 11
Tilbudsblanket .....	side 12

## Udbudsmaterialet omfatter følgende:

- A. Salgsvilkår og tilbudsblanket af 21. juni 2022
- B. Udviklingsplan for Nykøbing Mors Havn, februar 2022
- C. Situationsplan stueetagen
- D. Situationsplan 1. sal
- E. BBR-meddelelse
- F. Ejendomsvurdering
- G. Tingbogsattest
- H. Tinglyst servitut vedr. lejekontrakt med rutebilstationen
- I. Ejendomsdatarapport
- J. Kort over vejforsyning
- K. Forureningsattest
- L. Energimærke af 6. maj 2015

Sælger er ikke i besiddelse af tegningsmateriale for ejendommen, bortset fra situationsplanerne, som er udfærdiget i juni 2022 (Bilag C og D).

Tilbudsgivere erklærer at have gjort sig bekendt med det samlede udbudsmateriale inden afgivelse af tilbud på projektejendommen.

## Yderligere oplysninger om udbuddet:

Morsø Kommune  
Pia Thybo  
Telefon 99 70 70 00  
E-mail: [kommunen@morsoe.dk](mailto:kommunen@morsoe.dk)

## Budfrist:

**Mandag den 8. august 2022, kl. 11.00**

Modtagne tilbud behandles fortroligt, indtil salg har fundet sted.

## Besigtigelse af bygningen:

Interesserede købere kan besigtige ejendommen i uge 27, 28, 30 og 31 efter forudgående aftale med sælger. (Sælger har ferielukket i uge 29).

Kontakt os på telefon 99 70 70 00 for at aftale tidspunkt for besigtigelsen.

Da reglerne om tilstandsrapport og ejerskifteforsikring ikke gælder for erhvervsejendomme, opfordres tilbudsgivere til at gennemgå ejendommen med en bygningsagkyndig, inden afgivelse af tilbud på ejendommen.

## Sådan afgiver du tilbud:

Benyt én af følgende muligheder:

- a) Online tilbudsblanket på kommunens hjemmeside
  - ✓ Husk at uploade projektbeskrivelsen.
  
- b) Tilbudsblanketten, som findes bagerst i dette dokument
  - ✓ Indsend udfyldt blanket og projektbeskrivelse til [grundsalg@morsoe.dk](mailto:grundsalg@morsoe.dk)
  - ✓ Angiv "Tilbud på Toldkammerbygningen" i mailens emnefelt.
  - ✓ Kontakt sælger på telefon 99 70 70 06, hvis du ikke senest ved budfristens udløb, har modtaget en kvittering for at din mail er modtaget.

## Bevaringsværdig Toldkammerbygning

Havnen 4, 7900 Nykøbing Mors

Unik beliggenhed ved Nykøbings havne- og restaurationsmiljø



Byhavnen og Pakhustorvet i Nykøbings midtby



Morsø Kommune er beliggende ved Limfjorden og har knap 21.000 indbyggere. Kommunens hovedby er Nykøbing Mors, som byder på et rigt udvalg af dagligvare- og detailforretninger, skoler og en hyggelig midtby og havnemiljø 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, Østers- og Muslingepremiere samt Østersfinalen tiltrækker mange besøgende og turister.

## Beskrivelse af området og ejendommen:

Morsø Kommune udbyder nu en særdeles flot og yderst attraktiv projektejendom, beliggende ved byhavnen i Nykøbing, som er et centralt knudepunkt mellem havn, gågade og bymidten. I dette område ligger den bevaringsværdige ejendom Havnen 4, som oprindeligt er opført som Toldkammerbygning.

Området indeholder service og turismefaciliteter i tilknytning til havne-, hotel- og restaurationsmiljøet, der også danner rammerne for store årlige begivenheder som f.eks. Skaldyrsfestival, Østers- og Muslingepremieren samt Østersfinalen.



Foto: Toldkammerbygningen set fra Pakhustorvet

### Den udbudte Toldkammerbygning

Bygningen blev i 1900 opført til Toldstyrelsen. Ved ophør af den oprindelige anvendelsesfunktion, blev bygningen i en årrække anvendt som havnekontor, indtil den blev indrettet til den nuværende funktion som turistbureau.

Turistbureauet flytter i løbet af efteråret til andre lokaler i Nykøbings midtby, så Toldkammerbygningen vil være klar til købers overtagelse omkring 1. oktober 2022.

Der er tale om en charmerende bygning, hvor der er værnnet om dens oprindelige arkitektur. Den er opført i røde mursten med sort tegltag, og smukke buede døre og dannebrogsvinduer. Sælger vil inden overdragelsen udskifte vinduerne i samme stil som de eksisterende.

## Fremtidig anvendelse af ejendommen:

Ejendommens fremtidige funktion skal understøtte principperne i Udviklingsplanen for Nykøbing Mors Havn ([Bilag B](#))

Kommunen ønsker i øvrigt at tilgodese projekter, der respekterer den bevaringsværdige bygnings værdier og arkitektur.

### Udviklingsplanen for Nykøbing Havn:

I udviklingsplanen for Nykøbing Havn beskrives visionen om at skabe en havn, hvor der er plads til det autentiske, såvel som nye funktioner og investeringsprojekter. Planen skal bidrage til at fastholde en gennemgående rød tråd for havnen og fastlægge, at udviklingen sker efter nogle strategiske principper. Den skal sikre, at adgangen til fjorden ikke er for de få, men at de mange - både beboere og gæster - får gavn af byens unikke placering ved fjorden.

Hovedprincippet for området omkring Toldkammerbygningen er at skabe en bedre forbindelse mellem havn og by via Pakhustorvet. Planen har fokus på at styrke Pakhustorvet som et centralt knudepunkt, der binder havnen sammen med bymidten.

Det er derudover vigtigt at fastholde udadvendte aktiviteter, som skaber flow i forbindelse med havnepromenaden. Konkret kan der arbejdes med omlægning af den tunge trafik til havnen, så arealet foran Toldkammerbygningen kan udnyttes til flere opholdsfunktioner.

Det er i udviklingsplanen foreslået at flytte turbådsstoppet til lokaliteten foran Toldkammerbygningen, men turbådsstoppet kan alternativt placeres i forbindelse med andre udadvendte faciliteter ved havnen og på sigt måske i forbindelse med Oplevelses- og søsportscentret.



Foto: Pakhustorvet

## **Proces for afgivelse af tilbud:**

Projektejendommen udbydes til salg uden en fastsat pris i henhold til bekendtgørelse nr. 396 af 3. marts 2022 om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme.

Sælger forbeholder sig ret til frit at vælge mellem de indkomne tilbud eller forkaste alle tilbud.

### Udbudskrav:

- a) Købstilbud skal være skriftlige og angive et fast beløb.
- b) Tilbud skal vedlægges en projektbeskrivelse med forslag til ejendommens anvendelse.
- c) Projektet skal understøtte principperne i "Udviklingsplan for Nykøbing Mors Havn".
- d) Bygningens bevaringsværdier og arkitektur skal respekteres.
- e) Købstilbud med projektbeskrivelse skal indsendes digitalt senest mandag den 8. august 2022, kl. 11:00, jfr. anvisningen på side 2.

Umiddelbart efter budfristens udløb vurderes de indkomne tilbud, der opfylder udbudskravene, og tilbudsgiverne vil blive inviteret til møde med sælger hurtigst muligt derefter.

### Bedømmelse af tilbud og projektbeskrivelser:

De indsendte tilbud og projektbeskrivelser vil indledningsvis blive administrativt bedømt.

Derefter præsenteres de indkomne tilbud og administrationens faglige vurdering for Udvalget for Teknik og Miljø den 17. august og Økonomiudvalget den 24. august.

Sælges ejendommen alene på baggrund af ét tilbud, vil det aktuelle tilbud ligeledes blive forelagt Økonomiudvalget til endelig godkendelse.

Tilbuddene vurderes efter kriteriet "Det bedste forhold mellem pris og anvendelse/kvalitet", hvor anvendelse/kvalitet vægter 50% og budsummen vægter 50%.

## Ejendomsoplysninger

Beliggenhed:	Nykøbing M. Havnemiljø
Adresse:	Havnen 4, 7900 Nykøbing M.
Matr.nr.:	65a Nykøbing M. Bygrunde
Zonestatus:	Landzone
Anvendelse:	Funktioner, der understøtter kommunens udviklingsplan i Nykøbing Mors Havn, jfr. delområde 3 for Byhavnen ( <a href="#">Bilag K</a> ) Kontakt sælger på telefon 99 70 00 00, der gerne rådgiver om, hvorvidt de påtænkte anvendelsesplaner kan realiseres.
Udlejning:	Ejendommen overdrages fri for lejemål og brugsrettigheder.
Opførelsesår:	1900
Bygningsmaterialer:	Bygningen er opført i røde mursten med sort tegltag. Døre og buede dannebrogsvinduer fremstår i hvidmalet træ. Inden overdragelsen vil sælger udskifte vinduerne i samme stil som de nuværende.
Arealer:	Grundarealet er 390 m <sup>2</sup> og det bebyggede areal er 225 m <sup>2</sup> .
Bygningstype:	Erhvervsbygning i ét plan, med et uudnyttet loftsrum (lagerrum)
Indretning:	Bygningen er indrettet med bl.a. indgangsparti, et større butiksklokale, mødelokale, 3 kontorer, lille køkken, toilet og flere mindre opbevaringslokaler.
Inventar mm.:	Der medfølger ikke hårde hvidevarer eller inventar i handlen.
Varmeforsyning:	Ejendommen opvarmes med fjernvarme.
Elforsyning:	Thy-Mors Energi
Vandforsyning:	Offentlig vandværk . Der afledes kun spildevand.
Ejendomsskat:	Ejendommen er p.t. fritaget for ejendomsskat, men denne er anslået til at udgøre ca. 3.000 kr. årligt inkl. rottebekæmpelse.
Vurdering:	Den offentlige ejendomsværdi er fastsat til 750.000 kr., heraf grundværdi 42.900 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. Forbrugerbeskyttelsesloven:

Handlen er ikke omfattet af Forbrugerbeskyttelsesloven, herunder reglerne om fortrydelsesret, da parterne handler som led i erhverv.

## 3. Servitutter og pantehæftelser:

Ifølge tingbogsattest af 07-04-2022 er der tinglyst følgende hæftelser og servitutter på ejendommen:

28-10-1986 Lejekontrakt vedrørende rutebilstationen

Da lejemålet er ophørt og bygningen er nedrevet, foranlediger sælger den pågældende servitut aflyst af tingbogen.

## 4. 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.

## 5. 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.

#### **6. Berigtigelse af købesum:**

Købesummen forfalder til kontant betaling pr. overtagelsesdagen ved deponering på en særskilt deponeringskonto, oprettet i sælgers navn i sælgers pengeinstitut. 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.

#### **7. Sikkerhed:**

Sælger er berettiget til at kræve uigenkaldelig bankgaranti 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.

#### **8. 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 25. juni 2022 ([Bilag I](#)).

#### **9. 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.

#### **10. Lejeforhold:**

Ejendommen overdrages fri for lejemål og brugsrettigheder.

## 11. Miljøforhold:

Ejendommen er kortlagt som forurenede på vidensniveau 1 i henhold til lov om forurenede jord, jfr. forureningsattest af 07-04-2022 ([Bilag K](#)).

Når en ejendom er kortlagt som forurenede på vidensniveau V1, betyder det, at regionen, på baggrund af en gennemgang af arealets historie, har begrundet mistanke om, at der på arealet kan være sket forurening af jord, som kan have skadelig virkning på mennesker og miljø.

Kortlægningen medfører at ejendommen kun må ændres til anden følsom anvendelse efter forudgående tilladelse fra kommunen efter jordforureningslovens § 8.

Følsom anvendelse er bolig, institution (f.eks. daginstitution, skole eller plejehjem), offentlig legeplads, rekreativt område, alment tilgængeligt område, kolonihave eller sommerhus.

## 12. 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 udenfor købesummen og er således sælger uvedkommende.

## 13. Energimærkning:

Ejendommen er omfattet af "Lov om fremme af energibesparelser i bygninger".

Sælger har senest fået udarbejdet energimærkningsrapport den 6. maj 2015 ([bilag L](#))

## 14. Forsikringsforhold:

Sælger oplyser, at ejendommen er forsikret i Gjensidige, fællespolice nr. 6620105.

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

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

## 15. Momsreguleringsforpligtelse:

Sælger oplyser, at ejendommen ikke er momsregistreret og som følge deraf medfølger ingen momsreguleringsforpligtelser for køber.

## 16. 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.

## **17. 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.

## **18. 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.

## **19. Vurdering af tilbuddene:**

Ved udvælgelsen vil sælger prioritere tilbuddene i forhold til den fremtidige anvendelse, herunder om denne skønnes at være foreneligt med intentionerne i Udviklingsplan for Nykøbing Mors Havn. ([Bilag B](#)).

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

## **20. Accept af tilbud:**

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

15-08-2022	Direktionen
17-08-2022	Udvalget for Teknik og Miljø
24-08-2022	Økonomiudvalget

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

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

Ejendommen sælges ved offentligt udbud i henhold til Indenrigs- og Sundhedsministeriets bekendtgørelse nr. 396 af 03-03-2021 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 begunstiggelse af køber.

# Tilbudsblanket:

Sagsnr. 773-2022-15887

## Tilbud på køb af Toldkammerbygningen Havnen 4, Nykøbing Mors

Følg anvisningen på side 2 vedrørende afgivelse af tilbud!

Budfrist: Mandag den 8. august 2022, kl. 11:00

Projektbeskrivelse: Skal vedlægges tilbudsblanketten.

Tilbudsgiver erklærer sig indforstået med og accepterer sælgers udbudsmateriale og salgsvilkår for Toldkammerbygningen, Havnen 4, Nykøbing M., dateret 21. juni 2022.

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