

Udbud af ejendommen

Stendalsvej 5-7 i Rebild, 9520 Skørping

Matr.nr. 10a og 3x, Rebild By, Skørping





1. Indledning

Ejendommen er en tidligere landbrugsejendom centralt beliggende i Rebild By, på en attraktiv grund, som med det rette projekt, kan skabe værdi for hele området.

Et kommende projekt udbydes med betingelse om, at et kommende projekt skal udformes som tæt-lavt byggeri, der skal indpasses naturligt i området og under hensyntagen til, at der både er fritliggende parcelhuse og anden tæt-lav bebyggelse.

Området er omfattet af Kommuneplanramme 06.R280 og 06.B280, hvor matrikel 10a er udlagt til boligformål og matrikel 3x er udlagt til rekreativt formål. Bud skal afgives under den forudsætning, at matrikel 3x er og fortsat skal forblive et rekreativt område.

Kommuneplanen 06.R280 er styrende for området. Efter salg af ejendommen skal der udarbejdes en projektspecifik lokalplan for området.

Efter indgåelse af købsaftale, skal køber bidrage til udarbejdelsen af den projektspecifikke lokalplan.

Lokalplanudarbejdelsen starter op i overensstemmelse med politisk besluttede prioriteringskriterier.

I forhold til planmæssige bindinger gør det ikke nogen forskel, om det er privat boligbyggeri eller alment boligbyggeri. Dog gøres opmærksom på, at såfremt området udbydes som alment boligområde, skal der særskilt søges om midler til nødvendigt grundkapitalindskud til Landsbyggefonden.

2. Vurdering af de indkomne tilbud

Tilbud skal fremsendes til Økonomiudvalget i Rebild Kommune. Økonomiudvalget er berettiget til at sælge ejendommen til en tilbudsgiver, der ikke har afgivet det højeste købstilbud, hvis kommunen derved varetager en saglig, kommunal interesse i overensstemmelse med anden lovgivning, herunder statsstøttereglerne, jf. udbudsbekendtgørelsens § 6, stk. 2 (Bekendtgørelse 2021-03-03 nr. 396 om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme).

Kommunen er berettiget til frit at vælge imellem indkomne tilbud og eventuelt at forkaste alle indkomne tilbud.

Køber har derfor mulighed for at vedlægge en projektbeskrivelse indeholdende en beskrivelse af købers udnyttelse af ejendommen, som Økonomiudvalget vil kunne bruge i forbindelse med valg af tilbudsgiver. Køber er ikke forpligtet til at vedlægge en projektbeskrivelse.

Såfremt kommunen accepterer et købstilbud, som ikke er det højeste købstilbud, vil kommunen iagttage passende foranstaltninger for at sikre, at den kommunale interesse varetages, herunder ved indgåelse af aftale med køberen om eventuel rådighedsindskrænkning, forpligtelse til en bestemt anvendelse eller lignende.

3. Ejendommens vurdering og tidligere anvendelse

Ved årsreguleringen pr. 1. oktober 2020 er ejendommen vurderet til:

Kontant ejendomsværdi	kr.	1.950.000,00
Heraf kontant grundværdi	kr.	236.900,00

Ejendommen er en tidligere landbrugsejendom, som har stået tom i en årrække.

4. Bestanddele og medfølgende tilbehør

Overdragelsen omfatter ejendommens bygninger med grund-, mur- og nagelfast tilbehør, herunder varme- og varmtvandsanlæg med centralvarme, fastskruet badeværelsesudstyr, eventuelle faste lamper, ledninger, installationer, hegn, træer og planter og i øvrigt alt ejendommens tilhørende.

Ejendommen sælges uden inventar.

Ejendommen har stået tom i en længere periode, så alt inventar og alle installationer er formentlig ikke i brugbar stand.

5. Ejendommens stand og sælgeroplysninger

Ejendommen sælges i den stand, hvori den er og forefindes og som beset og antaget af køber.

Rebild Kommune oplyser,

at der sælger bekendt ikke verserer sager eller består uopfyldte krav fra det offentlige eller private vedrørende ejendommen,
at sælgeren ikke har kendskab til en konkret forurening på ejendommen, at sælger ikke har begæret ejendommen omvurderet eller indgivet klage over den fastsatte vurdering.

Forud for handlen har køber gjort sig bekendt med ejendommen og dennes tilstand, og er indforstået med, at sælger ikke hæfter for eventuelle mangler ved ejendommen. Køber har forinden afgivelse af tilbud haft mulighed for at besigtige ejendommen, og købesummen er fastsat under hensyntagen til ejendommens stand og sælgers ansvarsfraskrivelse. I forhold til bygningsmassen henvises i det hele til ejendommens oplysninger i BBR.

Køber accepterer, at der ikke kan gøres mangelsansvar gældende overfor sælger, og som følge af sælgers fuldstændige ansvarsfraskrivelse opfordres køber til at søge sagkyndig og juridisk rådgivning forud for afgivelse af tilbuddet, med henblik på konstatering af ejendommens stand m.v.

Sælger fraskriver sig ethvert ansvar for enhver forurening i jorden. Køber kan således ikke gøre krav gældende over for sælger som af forurening af en hvilken som helst art, det være sig i form af ophævelse af handlen, krav om forholdsmæssigt afslag eller

krav om erstatning eller andet. Der er ved fastsættelse af købesummen og handlens vilkår i øvrigt taget højde herfor.

Sælger er ikke bekendt med, at der er/skulle være forurening på grunden. Der er pr. 15.06.2023 ikke kortlagt forurening på vidensniveau V1 eller V2 på grunden.

Nordjyske Museer har screenet området og konstateret, at der lå en gård fra ca. år 1800 på ca. samme placering som den nuværende gård. Derfor forventes, at der sandsynligvis vil være fortidsminder/ arkæologiske levn efter ældre gårde.

Genbruges eksisterende bygninger ikke og dermed ønskes nedrevet, må der påregnes en større arkæologisk forundersøgelse af området inden byggemodning og byggeri.

Ved konstatering af fortidsminder eller arkæologiske forhold skal Museumslovens regler herom følges.

Sælger fraskriver sig ethvert ansvar for arkæologiske forhold. Omkostninger forbundet med undersøgelser og konstatering af fortidsminder eller arkæologiske forhold erstattes ikke af sælger. Udgifter som følge af forsinkelse af byggeri eller driftstab på grunden erstattes ikke af sælger. Der er ved fastsættelse af købesummen og handlens vilkår i øvrigt taget højde herfor.

6. Jordbundsforhold

Ejendommen overtages af køber i den stand, hvori den er og forefindes og som beset og antaget af køber. Køber opfordres til at få foretaget en byggeteknisk gennemgang af ejendommen forud for afgivelse af bud.

Ejendommen sælges uden garanti for funderingsforholdene. Køber opfordres til at foretaget undersøgelser om ejendommens funderingsforhold, forud for afgivelse af bud, efter forudgående aftale med sælger.

7. Overtagelsesdag

Overtagelsesdagen fastsættes af sælger til snarest muligt efter sælgers accept af købstilbuddet.

Ejendommen henligger fra overtagelsesdagen for købers regning og risiko i enhver henseende.

Inden køber disponerer over ejendommen, skal

a) hele købesummen være betalt,

- b) de køber påhvilede handelsomkostninger være betalt, og
- c) køber have underskrevet købsaftalen og fuldmagter til brug for den digitale tinglysning.

Med overtagelsesdagen som skæringsdag udarbejdes af sælger sædvanlig refusionsopgørelse og tilkommende saldo betales kontant på anfordring. Køber refunderer en forholdsmæssig andel af ejendomsskatter i tiden fra overtagelsesdagen.

8. El, vand og varme

Køber indtræder i sælgers rettigheder og forpligtelser over for ejendommens forsyningsselskaber fra overtagelsesdagen.

Sælger drager omsorg for, at der foretages aflæsning af forbrugsmålere og giver de respektive forsyningsværker meddelelse om aflæsningstallene.

Når køber har tilmeldt sig som ny bruger hos ejendommens leverandører af el, vand og varme, mv. og flytteopgørelserne foreligger, betaler køber evt. slutregning eller køber modtager evt. overskydende beløb.

9. Forsikring

Sælger oplyser, at ejendommen er brandforsikret i Gjensidige, policenr 4042884,. Køber tegner forsikring for ejendommen fra overtagelsesdagen og foranlediger, at det nye selskab fra samme tidspunkt opsiger sælgers forsikring.

Såfremt sælger har tegnet fuld og nyværdi forsikring er risikoen for brand dog overgået fra købsaftalens dato, og køber er berettiget til i skadestilfælde at få udbetalt forsikringssummerne til genopførelse af ejendommen mod forinden at opfylde handlen.

Når køber har tegnet ny brandforsikring, tilgår forsikringsristorno, vedrørende den af sælger tegnede brandforsikring, køber.

10. Energimærkning

Ejendommen er omfattet af Lov om fremme af energibesparelser i bygninger. Det påhviler derved sælger til køber at fremlægge energimærkning for ejendommen.

På grund af ejendommens stand skal køber acceptere, at sælger ikke får udarbejdet rapport for energimærkning.

Køber kan ikke i anledning af en eventuelt senere udarbejdet rapport til energimærkning fremsætte krav overfor sælger af nogen art.

11. Rettigheder og pligter

Ejendommen sælges med de samme rettigheder og forpligtelser, hvormed den har tilhørt sælgeren, herunder eventuelle rettigheder og forpligtelser over for grundejerforening og forsyningsselskaber. Køber skal respektere eventuelle servitutter, som måtte forlanges tinglyst i forbindelse med handlen. Der påhviler ikke sælger bekendt ejendommen utinglyste rettigheder eller forpligtelser.

I øvrigt henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Køber er ansvarlig for enhver beskadigelse af anlagte vejstrækninger, gadeinventar, rabatter, ledninger, beplantninger og grønne arealer i forbindelse med byggearbejder på ejendommen.

12. Selskabserklæring

Hvis køber er et selskab, en forening, m.v., erklærer køber ved underskrift af købsaftalen i henhold til sommerhuslovens § 8 (lovbekendtgørelse nr. 949 af 3. juli 2013), at den erhvervede ejendom skal anvendes i erhvervsøjemed, der ikke er omfattet af lovens § 1.

13. Handelsomkostninger

Omkostninger ved skødet's tinglysning betales af parterne - hver med halvdelen.

Hver part betaler egne advokatomkostninger.

Sælger berigtiger handlen og antager advokat hertil.

Med overtagelsesdagen som skæringsdag udfærdiges sædvanlig refusionsopgørelse over ejendommens indtægter og udgifter.

14. Øvrigt

Ejendommen er udbudt efter reglerne i bekendtgørelse nr. 396 af 3. marts 2021 om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme.

Købstilbud skal være skriftlige og angive et fast beløb. Rebild Kommune er forpligtet til at sælge til markedspris, hvorfor kommunen er berettiget til frit at vælge imellem indkomne tilbud og eventuelt at forkaste alle indkomne tilbud.

Købstilbud som ikke er afgivet på købsaftaleblanketten eller hvor købsaftaleblanketten er mangelfuldt udfyldt vil ikke blive taget i betragtning.

Købstilbud som afgives med forbehold, herunder f.eks. forbehold om indbetaling til af grundkapitalindskud e.a. skal angives tydeligt med angivelse af det præcise beløb.

Tilbudsfristen fastsættes til 10. 11. 2026 kl. 12.00

Fra tilbudsfristen har sælger 4 måneders acceptfrist. Købers tilbud er dermed ubetinget bindende indtil udløbet af denne acceptfrist.

Bilag:

1. BBR-udskrift
2. Tingbogsattest
3. Jordforureningsattester
4. Foreløbige oplysninger fra Nordjyske Museer
5. Generelle salgsbetingelser for erhvervsgrunde
6. Købsaftale

Side 9

af 10

