SALGSOPSTILLING

Chr. Pedersensvej 58, 9300 Sæby

Udbydes til mindstepris på 950.000 kr.

Ejendommen udbydes til helårsboligformål til tæt-lav bebyggelse. Byggeriet skal være med til at sikre det gadehusmiljø, der er i området

Grunden er 1.622 m^2 og bygningen 99 m^2

1. Ejendommen

1.1 Ejendomsdata

Beliggenhed	
Adresse	Chr. Pedersensvej 58, 9300 Sæby
Matrikelnummer	31bo Sæby Markjorder
Anvendelse	
Aktuel anvendelse	Ejendommen står tom
Tidligere anvendelse	Har senest været anvendt til klubhus for brevdueforening
Opført	
Opførelsesår	1965 ifølge BBR-Meddelelsen
Arealer	
Grundareal	1.622 m^2
Bebygget areal	99 m^2

Ejendommen er vist med grøn på vedlagte luftfoto.

Ejendommen har været anvendt som klubhus for en brevdueforening, der har opført bygningen og overdraget denne til Frederikshavn Kommune. En stor del af grunden er etableret som asfalteret parkeringsplads, og der ligger en transformer, der tilhører en forsyningsvirksomhed. Transformeren indgår ikke i handlen.

Ejendommen sælges 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.

Der vedlægges BBR-Meddelelse. Sælger har ikke foretaget fysisk opmåling af ejendommen i forbindelse med handlen, hvorfor sælger ikke indestår for rigtigheden af de angivne arealer.

Ansvarsfraskrivelsen i punkt 1.6 omfatter også de i BBR-Meddelelsen anførte bygningsarealer.

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 over for forsyningsselskaber.

Ejendommen ligger i byzone.

1.2 Planforhold, herunder anvendelse og bebyggelse

Ejendommen er omfattet af lokalplan 4.81.0 fra 2002. Da lokalplanen blev udarbejdet, blev ejendommen sammen med andre inddraget i lokalplanen med det formål, at disse ejendomme på sigt skulle overgå til bebyggelse til boligformål, som skulle sikre det gadehusmiljø, der er i området syd for og ønskes videreført i det aktuelle lokalplanområde.

Bebyggelsesprocenten i området er 40.

Der må bygges i 1½ etage.

Læs mere i lokalplanen, som du finder på hjemmesiden under salgsmaterialet.

Frederikshavn Kommune har ved dette salg ikke taget stilling til købers anvendelse af ejendommen. Det er købers ansvar at sikre, at købers planer for ejendommens anvendelse kan godkendes.

1.3 Energimærke

Ejendommen er omfattet af Lov om fremme af energibesparelser i bygninger. Gyldigt energimærke foreligger af juni 2026 med energiklassifikation G. Energimærke er vedlagt.

1.4 Inventar og løsøre

Som udgangspunkt overtages ejendommen med det løsøre og inventar som komfur, køleskab, køkkenudstyr, gardiner m.m. i dét omfang, dette befinder sig på ejendommen pr. overtagelsesdagen.

Sælger indestår ikke for, at det løse inventar og løsøre, der fremgår af fotos i salgsmaterialet, medfølger i handlen.

Eventuel værende løsøre, inventar m.v. overdrages gældfrit på overtagelsesdagen. Sælger påtager sig derudover ingen garanti for løsøre og/eller inventar.

1.5 Tekniske installationer

1.5.1 Vand, el og varme

Vand:	Vand fra Frederikshavn Forsyning A/S
Afløb:	Offentligt kloaksystem, Frederikshavn Forsyning A/S *)
El:	Tilsluttet Frederikshavn Forsyning A/S
Varme:	Varmepumpe

Der gøres opmærksom på, at der ligger en målerbrønd for vand på grunden, som vist på vedlagte oversigtskort med ledningsoplysninger fra Frederikshavn Forsyning.

*) Se i øvrigt Frederikshavn Forsynings brev af 16. januar 2026, der er vedlagt som bilag

1.6 Sælgers ansvarsfraskrivelse

Køber erhverver ejendommen som professionel ejendomsinvestor. Ejendommen overtages af køber som beset og i dén stand, hvori den er og forefindes på tidspunktet for købsaftalens underskrift, dog med hensyntagen til forringelse som følge af almindeligt slid og ælde i perioden indtil overtagelsesdagen.

Køber er gjort opmærksom på og har accepteret, at det er en udtrykkelig betingelse fra sælgers side, at køber ikke kan hæve købet, kræve erstatning eller forholdsmæssigt afslag i anledning af fejl og mangler eller andre forhold vedrørende ejendommen. For eksempel i forhold til dennes arealer, installationer, ledninger m.v., hvad enten disse befinder sig over eller under jord, udvendigt eller indvendigt i ejendommen samt den hidtidige anvendelse af ejendommen eller købers påtænkte brug heraf således, at denne ansvarsfraskrivelse gælder både skjulte og ikke skjulte fejl og mangler m.v.

Sælger opfordrer køber til selv at foretage en omhyggelig undersøgelse af alle for køber relevante forhold vedrørende ejendommen således, at køber - gennem de af køber selv foranstaltede og bekostede undersøgelser - har modtaget eller dog har haft lejlighed til at modtage enhver af køber ønsket oplysning om ejendommen og dennes fysiske stand og retlige forhold. Køber bør for kontrol af arealerne selv lade disse opmåle.

Køber erklærer at have modtaget ovennævnte opfordring og selv at have foretaget alle de undersøgelser, køber har fundet anledning til.

Sælger opfordrer køber til at drøfte ansvarsfraskrivelsen med dennes advokat inden underskrift.

1.7 Lejeforhold

Køber overtager ejendommen fri for lejemål og andre brugsrettigheder.

1.8 Vejadgang

Chr. Pedersensvej er offentlig vej.

1.9 Servitutter

Køber skal gøre sig bekendt med de servitutter, der påhviler ejendommen og respekterer disse, i det omfang de påhviler ejendommen. Der henvises til vedlagte tingbogsattest.

1.10 Tinglysning af servitutter

Der henvises til punkt 6 og 7 i de generelle salgsbetingelser.

Punkt 7.1 om byggepligt tinglyses ikke, da der ikke er krav om, at køber skal opføre ny bebyggelse.

Punkt 7.2 skal heller ikke tinglyses, da sælger ikke ejer de tilgrænsende ejendomme.

2. Forsyning og tilslutningsbidrag

2.1 Tilslutningsbidrag

Tilslutningsbidrag til el, vand og varme er inkluderet i købesummen.

3. Generelle betingelser

Generelle betingelser af 1. maj 2025 for kommunens salg af fast ejendom gælder. Betingelserne finder du på hjemmesiden under salgsmaterialet. Betingelserne gælder i det omfang, de ikke er i strid med salgsmaterialet, der gælder forud for de generelle betingelser.

3.1 Bundforhold og forurening

Betingelsernes stk. 2 om bundforhold gælder ikke i handlen, da der er tale om en bebygget ejendom og ikke en byggegrund.

Ifølge attest fra Region Nordjylland foreligger der ingen oplysninger om jordforurening på ejendommen.

Ejendommen er beliggende i byzone og kan være områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Betingelsernes stk. 3 om forurening gælder ikke i handlen, idet ejendommen sælges med fuld ansvarsfraskrivelse for jordbunds- og miljørisici.

4. Ejendommens udgifter, herunder forsikringer

4.1 Ejendomsskat

Det skal bemærkes, at der for tiden ikke opkræves ejendomsskat, idet ejendommen er kommunalt ejet og fritaget for ejendomsskat. Efter salget og udstykningen vil der blive beregnet og opkrævet ejendomsskat på normal vis med virkning fra overtagelsesdagen.

4.2 Forsikringer

Køber opfordres til selv at indhente forsikringstilbud forinden indgåelse af købsaftale.

Der er ikke særskilt brandforsikring på ejendommen, da kommunens ejendomme er fællesforsikret. Køber skal selv tegne ny forsikring i forbindelse med overtagelse af ejendommen, og køber meddeler efterfølgende Frederikshavn Kommune, hvilket forsikringsselskab, som overtager forsikringen.

5. Udbudsform og valg af køber

Ejendommen udbydes til en mindstepris på 950.000 kr.

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

5.1 Sådan afgives købstilbud

Købstilbud skal afleveres på tilbudsblanketten, der findes på kommunens hjemmeside, sammen med en skriftlig erklæring fra tilbudsgivers pengeinstitut om, at budsummen er til rådighed.

På tilbudsblanketten skal tilbudsgiver angive en købesum eksklusive moms. Købesummen tillægges moms, hvis køber ønsker at anvende ejendommen til nyt byggeri.

Købstilbuddet skal være et præcist beløb og uden forbehold. Købstilbud, der indeholder forbehold eller en kontantpris på andre vilkår end anført i dette salgsmateriale, kan sælger vælge at forkaste som ukonditionsmæssige.

5.2 Aflevering af købstilbud

Købstilbud skal sendes pr. mail til grunde@frederikshavn.dk eller afleveres i en lukket kuvert mærket: "Købstilbud Chr. Pedersensvej 58 – må ikke åbnes" til Frederikshavn Kommune, Rådhuset, Receptionen, Rådhus Allé 100, 9900 Frederikshavn.

Der er ikke adgang til at overvære åbning af købstilbud, og indtil salg har fundet sted, er købstilbud fortrolige.

5.3 Valg af køber

Sælger vil ved udvælgelse af køber lægge vægt på, hvem der afgiver det højeste købstilbud.

Ejendommen sælges med forbehold for byrådets godkendelse.

Sælger er ikke forpligtet til at sælge ejendommen, men kan forkaste samtlige købstilbud**.**

5.4 Overtagelsesdato og betaling af købesum

Overtagelsesdatoen fastsættes til den 1. i måneden efter byrådets godkendelse af salget eller efter aftale mellem køber og sælger.

Købesummen betales kontant pr. overtagelsesdatoen.

5.5 Overtagelse, aflevering og risikoovergang

Sælger afleverer ejendommen, herunder bygninger og udenomsarealer, senest på overtagelsesdagen kl. 12.00. Sælger afleverer samtidig samtlige nøgler, eventuelt løst inventar m.m. i det omfang og den stand, disse forefindes. Køber afholder alle udgifter til e, vand og kloak, herunder både forbrug og faste udgifter til forsyningsselskaberne fra disponeringsdagen, hvis denne er tidligere end overtagelsesdagen.

Køber overtager risikoen for ejendommen på overtagelsesdagen eller på dispositionsdagen, hvis denne er tidligere end overtagelsesdagen. Sælger vedligeholder ejendommen forsvarligt i enhver henseende indtil dispositionsdagen.

Inden køber disponerer over ejendommen, uanset om dette sker før eller på overtagelsesdagen, skal:

a. køber have betalt købesummen
b. køber skal have betalt tinglysningsafgiften og omkostninger ved handlens berigtigelse
c. køber have tegnet forsikring for det købte, som skal være trådt i kraft
d. sælger meddele måleraflæsning til respektive forsyningsvirksomheder og opsige abonnementer, der ikke skal overtages af køber
e. køber meddele rettidig tilflytning til de af køber ønskede forsyningsselskaber. I modsat fald vil køber få leveret forsyning fra de forsyningspligtige virksomheder

Overgang af risiko i øvrigt, overtagelse af vedligeholdelse samt aflæsning af forbrugsmålere m.v. sker pr. dispositionsdagen.

6. Kontakt

Alle henvendelser vedrørende ejendommen bedes rettet til:

Frederikshavn Kommune
Center for Teknik og Miljø
Gitte Nielsen
ginl@frederikshavn.dk
Tlf.nr. 98 45 50 21

7. Generelt

Spørgsmål skal sendes skriftligt til grunde@frederikshavn.dk

Spørgsmål og svar vil i anonymiseret form blive offentliggjort på www.frederikshavn.dk. Eventuelle rettelser til salgsmaterialet vil tillige blive offentliggjort på hjemmesiden. Tilbudsgivere opfordres til løbende at holde sig orienteret på hjemmesiden.

Potentielle købere opfordres til at gennemgå dokumenter i Frederikshavn Kommunes arkiver, der findes via weblager.dk. Er der spørgsmål til dette, kan der sendes mail til tf@frederikshavn.dk.

Sælger fraskriver sig ethvert ansvar for eventuelle unøjagtigheder i materialet, herunder plantegninger, arealangivelser, tekniske installationer og lovgivningsmæssige forhold.

8. Bilag

1. Luftfoto
2. Tingbogsattest
3. Kommunale ejendomsbidrag 2026
4. BBR-meddelelse
5. Energimærke juni 2026
6. Jordforureningsattest
7. Ledningspakke
8. Ledningsoplysninger Frederikshavn Forsyning
9. Servitut om transformer
10. Frederikshavn Forsynings brev af 16. januar 2026 om kloakforhold
11. Dronefotos
12. Indendørs fotos
13. Generelle salgsbetingelser af 1. maj 2025
14. Udkast til købsaftale
15. Tilbudsblanket