

SALGSOPSTILLING

Sæby Rådhus, Rådhusvej 1, 9300 Sæby

Udbydes uden mindstepris

Budfrist: 1. april 2026 kl. 12

Ønsker du en fremvisning af ejendommen, eller har du spørgsmål til salgsmaterialet, bedes du sende en mail til grunde@frederikshavn.dk.

1. Ejendommen

1.1 Ejendomsdata

Beliggenhed

Adresse

Rådhusvej 1, 9300 Sæby

Matrikelnummer

1gs, Sæbygård Hgd., Volstrup

Kommune

Frederikshavn

Zonestatus

Ejendommen er beliggende i byzone

Anvendelse

Anvendelse, aktuel

Rådhus

Opført

Opførelsesår

1971

Om-/tilbygningsår

1988

Energimærke

Ejendommen er energimærket med karakteren C

Arealer

Anslået grundareal efter udmatrikulering

12.100 m²

Bebygget areal

3.135 m²

Arealerne baserer sig på oplysninger fra BBR, som er vedlagt. Køber er informeret om og accepterer, at der kan være uoverensstemmelser mellem de oplyste arealer og de faktiske forhold. Køber bør for kontrol af arealerne selv lade disse opmåle.

1.2 Beskrivelse af ejendommen

Arkitektegnet rådhus med fantastisk placering i Sæby udbydes til salg.

Ejendommen består af et ét-plansbyggeri med et bebygget areal på 3.135 m² i stueplan samt en kælder på 2.097 m².

Ejendommen, som er opført i 1971, fremstår med facade i brune mursten og med tag med tagpap-beklædning. De fleste vinduer er udskiftet i år 2006, medens de øvrige vinduer er renoveret og malet samme år. Tilbygningen, som er opført i 1988, fremstår i samme stil og kvalitet som den oprindelige bygning, hvilket skaber et harmonisk helhedsindtryk.

Ejendommen indeholder en indbydende reception i et åbent kontormiljø, som fremtræder pænt og lyst. I den vestlige del af den oprindelige bygning fra 1971 er der en kombination af mindre og større kontorer og mødelokaler. Den østlige del rummer flere mindre cellekontorer, en kantine og den tidligere byrådssal. Desuden er der udgang samt store vinduespartier til en skøn atriumgård, som giver et godt lysindfald til specielt området ved receptionen.

Tilbygningen fra 1988 er primært indrettet med mindre cellekontorer samt få større kontorer.

1.3 Planforhold, herunder anvendelse

Ejendommen er omfattet af lokalplan 4.83.0 og er beliggende i lokalplanens delområde 1. Ifølge lokalplanen er området, hvor ejendommen ligger, udlagt til følgende anvendelse (nedenstående er et uddrag):

"Området må kun anvendes til offentlige- og kulturelle formål samt mindre butikker på maksimalt 400 m² bruttoetageareal i tilknytning til den enkelte virksomhed/institution, dog samlet i alt 1.200 m² butik i området.

Delområde 1: Området skal primært anvendes til offentlige formål som for eksempel udvidelse af rådhuset eller lignende."

Spørgsmål om planforhold, herunder anvendelse skal ske skriftligt, som beskrevet i afsnit 6.

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.

1.3.1 Nyt plangrundlag

Det er købers ansvar at undersøge, om købers projekt kræver ændret plangrundlag.

Såfremt købers projekt kræver et ændret plangrundlag, skal køber medvirke til tilvejebringelse af et sådant.

Køber skal da indlevere et professionelt og gennemarbejdet planforslag til Frederikshavn Kommune. Der aftales herefter nærmere om tidsplan og proces med Frederikshavn Kommune, Center for Teknik og Miljø. Udgifter forbundet med dette er kommunen uvedkommende.

Det er købers risiko, om der kan tilvejebringes et plangrundlag for det påtænkte projekt.

1.4 Ejendommens bestanddele og tilbehør

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.

Hvad angår eventuelle projektorer, smartboards, tavler og lignende, der er nagelfaste, medfølger disse som udgangspunkt ikke.

1.5 Inventar og løsøre

Ejendommen overtages som udgangspunkt med det løsøre og inventar, herunder borde, stole, køkkenudstyr, gardiner m.v., i det 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.

De arkitekttegnede lamper i byrådssalen medfølger som udgangspunkt ikke i handlen.

1.6 Bygningens tilstand og energimærke

Der er udarbejdet bygningsrapport og elinstallationsrapport, som er vedlagt som bilag.

Sælger fraskriver sig ethvert ansvar for forhold, som er fremgår af de nævnte rapporter. Køber kan således ikke gøre krav gældende mod sælger vedrørende forhold, der er beskrevet i rapporterne, idet disse anses som accepteret af køber ved aftalens indgåelse.

Der henvises til punkt 1.7 om sælgers ansvarsfraskrivelse.

Ejendommen er omfattet af Lov om fremme af energibesparelser i bygninger. Gyldigt energimærke foreligger af 27. marts 2017 med energiklassifikation C. Energimærke er vedlagt.

1.7 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, bygninger, installationer, ledninger med videre, hvad enten disse befinder sig over eller under jord, udvendigt eller indvendigt i ejendommen samt sælgers 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 har opfordret køber til selv at foretage en omhyggelig undersøgelse af alle for køber relevante forhold vedrørende ejendommen, således køber – gennem de af køber selv foranstaltede og bekostede undersøgelser - har modtaget eller dog haft lejlighed til at modtage enhver af køber ønskede oplysning om ejendommen og dennes fysiske stand og retlige forhold.

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.

1.8 Tekniske installationer

1.8.1 Vand, el og varme

Vand: Tilsluttet alment vandforsyningsanlæg
El: Tilsluttet Frederikshavn Forsyning
Varme: Opvarmning sker ved fjernvarme

1.8.2 Teknikhus

På ejendommen står et teknikhus til kompressor og nødgenerator. Teknikhuset er benævnt som bygning 3 på BBR-meddelelsen.

Sælger vil inden overtagelsesdatoen fjerne teknikhuset. Teknikhuset indgår således ikke i handlen, og vil ikke være en del af ejendommen på overtagelsesdatoen. Køber accepterer, at der kan forekomme rester fra teknikhuset på grunden.

1.8.3 Netværk og CTS-anlæg

Der findes krydsfelt med datakabler ud til kontorerne og CTS-anlæg til styring af tekniske anlæg. Sælger fjerner aktivt netværksudstyr inden overtagelsesdatoen. Når krydsfeltet fjernes, fungerer automatikken på for eksempel varme, ventilation, udendørs lys, automatik på døre og vinduer m.m. ikke. Ikke aktive kabler, skabe osv. medfølger i handlen.

De styrende enheder for varme, ventilation osv. bliver siddende, så ved etablering af nyt netværk kan enheder genanvendes, hvis der etableres nyt netværk og indgås aftale med den eksisterende CTS-leverandør. Sælger frasiger sig ethvert ansvar i forhold til fremtidig styring og etablering heraf.

1.8.4 Alarmsystem/adk

Ejendommens alarmsystem/adk medfølger ikke i handlen. Der kan forefindes installationer som ledninger og detektorer relateret til alarmsystemet, som overtages af køber.

1.8.5 Ladestander

På ejendommen er der en ladestander. Ladestanderen medfølger ikke i handlen, og sælger vil inden overtagelsesdagen fjerne denne. Køber accepterer, at der kan forekomme rester fra ladestanderen på grunden.

1.9 Vejadgang

Ejendommen er beliggende ved offentlig vej.

1.10 Parkeringsforhold

Parkering skal ske på egen grund.

1.11 Sikringsrum

Sælger gør opmærksom på, at der er sikringsrum i kælderen.

1.12 Flagermus

Sælger gør opmærksom på, at der kan være flagermus i bygningen. Flagermusene er tidligere set i bygningen, og der er gået alarmer, som man mistænker, kan være udløst af flagermus.

Flagermus er fredet efter dansk lovgivning og EU's habitatdirektiv, og de må ikke slås ihjel, og deres yngle- eller rasteområder må ikke ødelægges eller beskadiges.

Flagermusenes tilstedeværelse kan medføre særlige hensyn og restriktioner ved fremtidige bygningsmæssige ændringer. Køber skal derfor være særlig opmærksom på flagermusenes tilstedeværelse ved renovering, ombygning eller nedrivning af ejendommen.

Køber accepterer og er gjort bekendt med, at der kan være flagermus i bygningen.

1.13 Udstykning

Ejendommen er en del af en samlet ejendom. Der skal ske udstykning af ejendommen, hvilket køber skal sørge for.

Udstykning af ejendommen skal som udgangspunkt ske som vist på vedlagte kortbilag.

En del af ejendommens eksisterende parkeringsareal skal arealoverføres til det tilstødende vejarreal, således at disse parkeringspladser fremadrettet bliver offentlige parkeringspladser. Køber skal følge sælgers anvisninger om dette i forbindelse med udstykningssagen.

Køber forpligter sig til at igangsætte den matrikulære sag senest 4 uger efter, at køber har modtaget den underskrevne købsaftale fra sælger. Køber afholder alle omkostninger herved.

Grundens størrelse og matrikelskel er vejledende, idet grunden ikke er udstykket. Der tages forbehold for ændret grundstørrelse og ændringer i forhold til fastsættelse af skel. Efter udstykning vil grundarealet udgøre ca. 12.100 m².

1.14 Fortidsminde

Ejendommen er beliggende inden for 100 meter af en registreret rundhøj, som er et beskyttet fortidsminde i henhold til naturbeskyttelseslovens § 18. Inden for beskyttelseslinjen må der ikke foretages ændringer af tilstanden uden en kommunal dispensation. Se beskyttelseslinjens afgrænsning på vedlagte kortbilag.

1.15 Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

1.16 Byggesag

Der er en igangværende byggesag på ejendommen. Sælger forventer, at byggesagen vil være godkendt og afsluttet inden overtagelsesdagen.

1.17 Lejeforhold

Køber overtager ejendommen fri for lejemål og andre brugsrettigheder.

1.18 Offentlig vurdering

Ejendomsværdien for den samlede ejendom er 14.700.000 kr. pr. 1. oktober 2020, heraf grundværdi 7.951.000 kr.

Ejendommen skal udmatrikuleres, og derfor foreligger der endnu ikke en offentlig vurdering af grundværdien. Sælger opfordrer køber til at kontakte Skattestyrelsen for nærmere oplysninger om vurderingsgrundlaget og ejendomsskattens størrelse.

1.19 Servitutter

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

- 03.08.1971 - Dokument om fjernvarme/anlæg m.v.,
- 28.02.2003 – Lokalplan 4.83.0
- 20.09.2017 – Færdselsret
- 21.01.2021 – Dokument om brandvej

Køber skal gøre sig bekendt med de servitutter, der påhviler ejendommen og respekterer disse, idet omfang de påhviler ejendommen.

1.20 Tinglysning af servitutter

Bestemmelsen om kommunens tilbagekøbsret nævnt i punkt 7.1 tinglyses ikke, men bestemmelsen i punkt 7.2 om hegn skal tinglyses.

1.20.1 Ledninger

Køber accepterer, at der eventuelt tinglyses eksisterende ledninger.

1.20.2 Kunstværker

På ejendommen, foran rådhuset, står et kunstværk i natursten udført af billedhugger Sven Bovin. Motivet på stenen er Sæbys byvåben og på bagsiden er indgraveret "Sæby Rådhus" og året 1971. Kunstværket blev skænket som gave i forbindelse med opførelsen af rådhuset og rejst i 1971.

I atriumgården er en granitfigur af en sæl.

Sælger tinglyser servitut som sikrer, at naturstenen og sælen forbliver kommunens ejendom, og at de kan blive stående på matriklen, så længe ejendommen anvendes til offentlige formål. Den fremtidige vedligeholdelse af kunstværkerne påhviler sælger, men køber har pligt til at sikre, at de ikke tager skade.

2. 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.

2.1. 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 forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Betingelsernes stk. 3 om forurening gælder ikke i handlen. Ejendommen sælges med fuld ansvarsfraskrivelse for jordbunds- og miljørisici. Køber opfordres til forinden budafgivelse at foretage en miljømæssig due diligence samt søge teknisk rådgivning med henblik på vurdering af miljømæssige risici.

3. Økonomiske forhold, herunder forsikringer

3.1 Forbrugsafgifter

Årsopgørelse 2024

	Ex. moms	Inkl. moms
El	249.585 kr.	311.981kr.
Vand	35.530 kr.	44.413 kr.
Varme	167.152 kr.	208.940 kr.
I alt	452.267 kr.	565.334 kr.

Sælger gør opmærksom på, at bygning 3 angivet på BBR har haft et elforbrug på 55.763 kWh i perioden fra den 8. august 2024 til den 6. august 2025. Da bygning 3 fjernes inden overtagelsesdagen og således ikke indgår i handlen, forventes købers fremtidige elforbrug at være lavere end sælgers.

3.2 Ejendomsskat

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

3.3 Forsikringer

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

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 forsikringssselskab, som overtager forsikringen.

4. Udbudsform og valg af køber

Ejendommen udbydes uden mindstepris.

Ejendommen udbydes på projekt og pris. Læs mere nedenfor.

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

4.1 Sådan afgives købstilbud

Købstilbud skal afleveres senest **onsdag den 1. april 2026, kl. 12.**

Tilbudsgivere skal aflevere følgende:

- Tilbudsblanket
- Beskrivelse af projektet med ønsket anvendelse
- Skriftlig erklæring fra tilbudsgivers pengeinstitut om, at budsummen er til rådighed

På tilbudsblanketten skal tilbudsgiver angive en købesum inklusive moms. 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.

4.2 Aflevering af købstilbud

Købstilbud skal sendes pr. mail til grunde@frederikshavn.dk eller afleveres i en lukket kuvert mærket: "Købstilbud Rådhusvej 1 – 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.

Det er tilbudsgivers ansvar, at købstilbud kommer frem rettidigt.

4.3 Valg af køber

Sælger vil ved udvælgelse af køber lægge vægt på, hvem der afgiver det højeste købstilbud. Der vil også blive lagt vægt på projektet.

Modtager sælger flere enslydende købstilbud lig med eller over den udbudte pris, kan sælger vælge at søge overbud blandt tilbudsgiverne. Modtages købstilbud efter budfristens udløb, der er væsentligt over eller bedre end de øvrige indkomne købstilbud, skal sælger tage hensyn til disse.

Ejendommen sælges med forbehold for byrådets godkendelse. Sælger vil snarest muligt efter udbudsfristens udløb fremlægge købstilbud for byrådet til endelig afgørelse om salg.

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

4.4 Overtagelsesdato og betaling af købesum

Overtagelsesdatoen aftales mellem parterne.

Købesummen betales kontant pr. overtagelsesdatoen. Købesummen ændres ikke uanset, om grundarealet er større eller mindre efter udstykning.

4.5 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 vand, varme og el, 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 have tegnet forsikring for det købte, som skal være trådt i kraft
- c. sælger meddele måleraflæsning til respektive forsyningsvirksomheder og opsige abonnenter, der ikke skal overtages af køber
- d. 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. overtagelsesdagen.

5. Fremvisning – Tilmelding kræves

Der er mulighed for at få ejendommen fremvist. Det kræver tilmelding. Skriv til grunde@frederikshavn.dk for at aftale tid for en fremvisning.

Alle henvendelser vedrørende ejendommen bedes rettet til:

Frederikshavn Kommune
Center for Teknik og Miljø
Rikke Søndergaard
risn@frederikshavn.dk
Tlf.nr. 98 45 50 22

6. Generelt

Tilbudsgivere har mulighed for at stille spørgsmål til salgsmaterialet, herunder anmode om yderligere oplysninger. Spørgsmål skal sendes skriftligt til grunde@frederikshavn.dk **senest onsdag den 13. marts 2026.**

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.

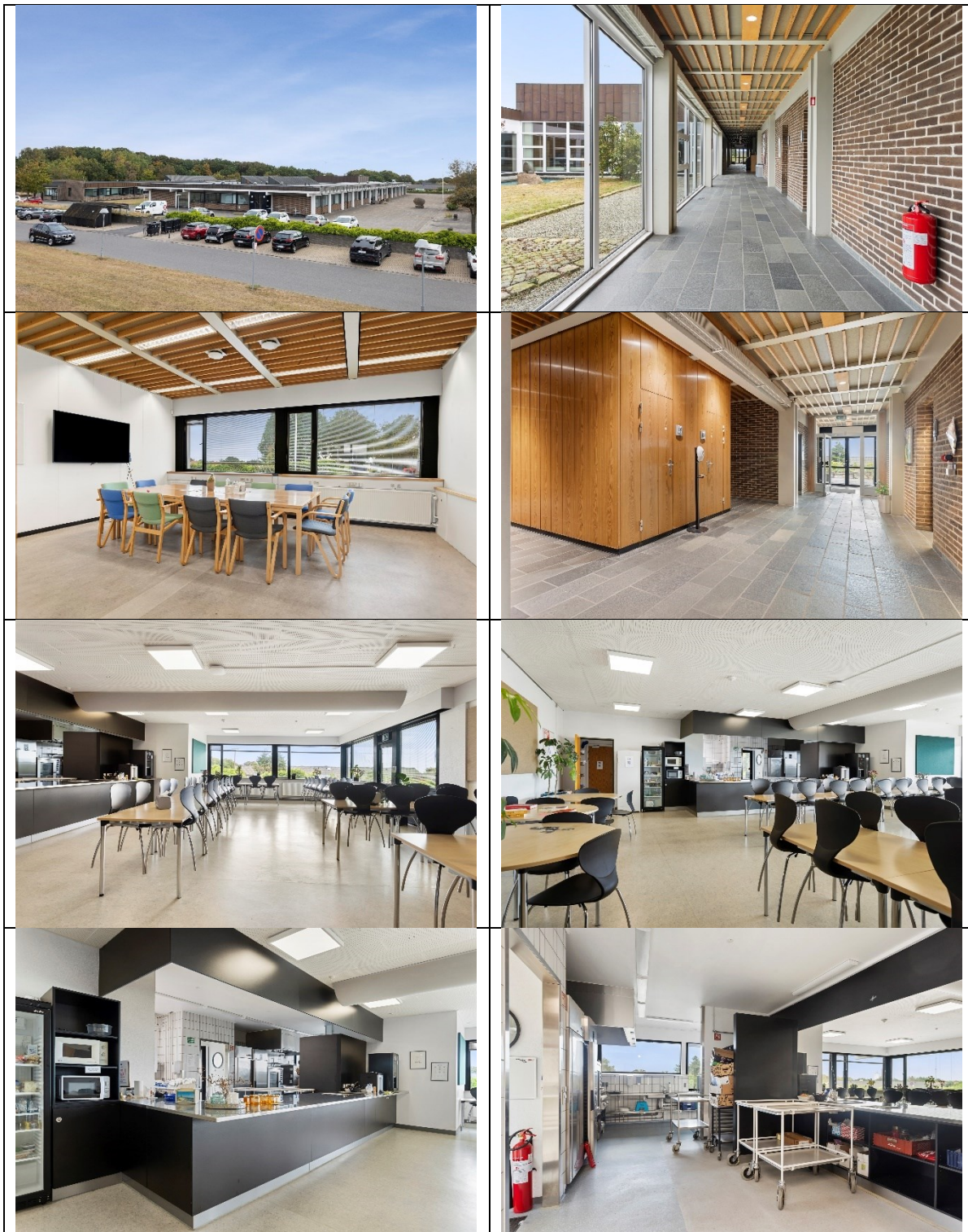
Potentielle købere opfordres til at gennemgå dokumenter i Frederikshavn Kommunes arkiver, der findes via weblager.dk. Er der spørgsmål til dette, kan der sendes mail til tf@frederikshavn.dk.

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

7. Bilag

1. Kortbilag
2. Tingbogsattest
3. Skattebillet
4. Ejendomsdatarapport med følgende bilag:
 - *BBR-meddelelse
 - *Jordforureningsattest
 - *Energimærke
 - *Råstofplanskort
 - *Vejforsyningskort
5. Kommuneplanramme SAE.O.03.60
6. Lokalplan 4.83.0
7. Tegning af stueplan
8. Tegning af kælderplan
9. Ledningspakke
10. Kortbilag - beskyttelseslinje
11. Generelle salgsbetingelser af 1. maj 2025
12. Udkast til købsaftale
13. Tilbudsblanket

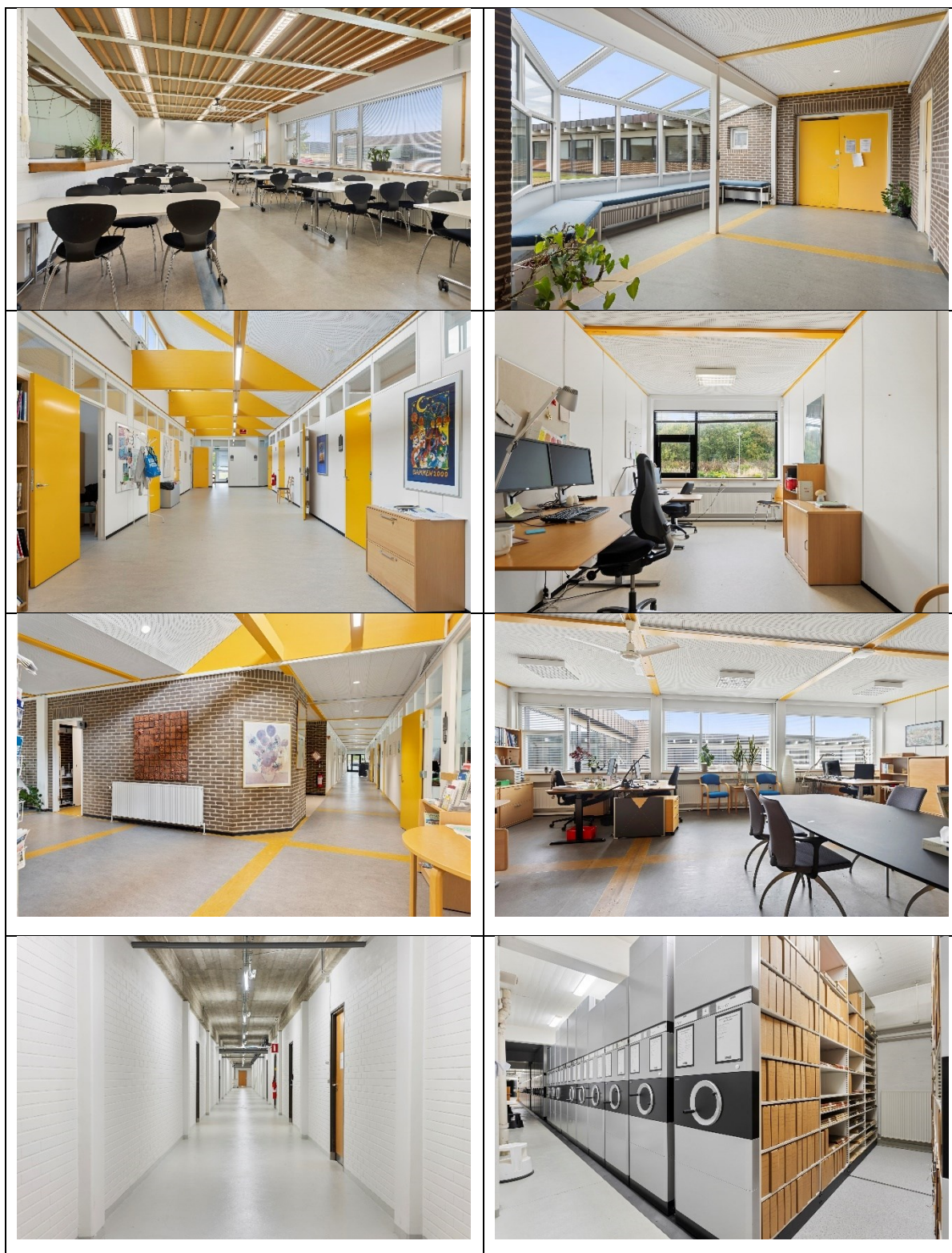
8. Fotos



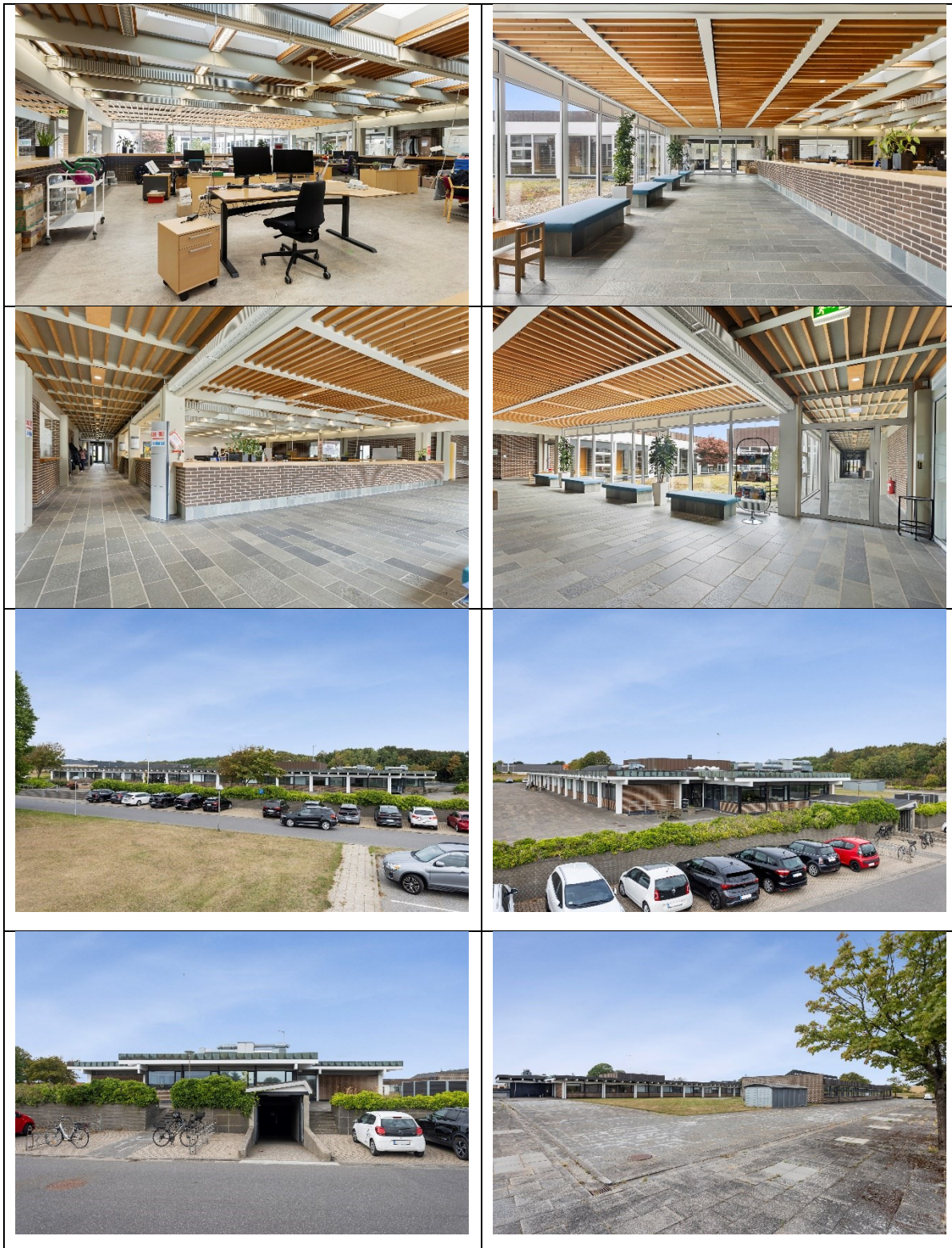
8. Fotos



8. Fotos



8. Fotos



8. Fotos

