SALGSOPSTILLING

Hånbækskolen, Hånbækvej 32A og 32B, 9900 Frederikshavn

Udbydes uden mindstepris

Ejendommen udbydes til offentligt formål som skoler, ikke-generende institutioner og lignende

Der kan bydes på bygningerne sammen med et grundareal på enten cirka 50.000 m^2 eller cirka 32.000 m^2

Fotos findes nederst i denne salgsopstilling

1. Ejendommen

1.1 Ejendomsdata

Beliggenhed	
Adresse	Hånbækvej 32A og 32B, 9900 Frederikshavn
Matrikelnummer	Del af 107b Bangsbo, Frederikshavn Jorder
Anvendelse	
Aktuel anvendelse	Kommunale kontorer, sprogskole, forenings-formål m.v.
Tidligere anvendelse	Folkeskole
Opført	
Opførelsesår	1971
Arealer	
Anslået grundareal efter udmatrikulering	Enten 50.000 m^2 eller 32.000 m^2
Bebygget areal	7.854 m^2

Ejendommen er vist med gul og grøn på vedlagte luftfoto. Der kan afgives købstilbud på bygningerne sammen med enten et grundareal på cirka 50.000 m^2 eller cirka 32.000 m^2.

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.

En del lokaler er indrettet som kontorer, undervisningslokaler, og møderum. Desuden er der aula, hjemkundskabslokale, 2 idrætssale, elevator, 2 trappelifte, parkeringsarealer, idrætsbaner, garage m.m. En tidligere svømmehal er opfyldt og ombygget i 2015. Bygningen er benævnt ”Bygning 1” på BBR-meddelelsen.

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.

Sælger oplyser, at oplysningerne i BBR-Meddelelsen ikke stemmer overens med de faktiske forhold, idet der er åbne byggesager, og der ikke er foretaget fysiske opmålinger, men sælger forventer, at byggesagerne er godkendt og afsluttet inden overtagelsesdagen. Køber accepterer, at der er uoverensstemmelser mellem de oplyste bygningsarealer og de faktiske forhold. Køber bør for kontrol af arealerne selv lade disse opmåle.

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.

Der gøres opmærksom på, at der findes sikringsrum i ejendommen.

1.2 Planforhold, herunder anvendelse og bebyggelse

Kommuneplanramme FRE.O.11.17 gælder for området. Området er udlagt til offentlige formål som skoler, ikke-generende institutioner og lignende, herunder teknisk kollegium.

Bebyggelsesprocenten er maksimum 40 for den enkelte ejendom.

Maksimum 3 etager med højde 10,5 m. Byrådet kan for enkelte særlige bygninger godkende en højde på op til 11,5 m.

Afstand til skel skal være minimum 5 meter. Dette gælder både for bygninger, oplag, lastbilparkering m.m.

Læs mere i kommuneplanrammen, 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 og risiko at sikre, at købers planer for ejendommens anvendelse kan godkendes. Hvis købers projekt kræver ny kommuneplanramme og lokalplan, skal køber medvirke til tilvejebringelse af et sådant, og udgifter forbundet med dette er kommunen uvedkommende. Det er købers risiko, om der kan tilvejebringes et sådan plangrundlag for det påtænkte projekt.

1.3 Bygningernes tilstand og energimærke

Bygningsrapport og elinstallationsrapport er udarbejdet i september 2025, og dokumenterne er vedlagt som bilag.

Sælger fraskriver sig ethvert ansvar for forhold, som 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 1.6 om sælgers ansvarsfraskrivelse.

Ejendommen er omfattet af Lov om fremme af energibesparelser i bygninger. Gyldigt energimærke foreligger af 15. juni 2016 med energiklassifikation E. Gymnastiksale har klassifikation D. Energimærke er vedlagt.

1.4 Inventar og løsøre

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

Hvad angår eventuelle projektorer, smartboards, tavler og lignende, der er nagelfaste, medfølger disse som udgangspunkt ikke. Dette gælder desuden kunst. Dog medfølger dette, hvis det befinder sig på ejendommen pr. overtagelsesdagen, medmindre andet er aftalt.

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 Spildevand A/S
El:	Tilsluttet Frederikshavn Forsyning A/S
Varme	Fjernvarme fra Frederikshavn Forsyning A/S

Der er frit valg med hensyn til valg af el-leverandør.

Kontaktoplysninger: Telefon 98 29 90 00 eller mail kundeservice@forsyningen.dk

Der henvises i øvrigt til vedlagte BBR-Meddelelse.

1.5.2 Solceller

Der er solceller på de to idrætshaller og bygning med tidligere svømmehal. Anlægget er lavet i 2014 og er et DC 48,6 kWp-anlæg. Der er opsat 180 paneler svarende til 300 m^2. Anlægget producerer el for cirka 48.600 kWh, og med en elpris på 1,50 kr. pr. kWh spares der cirka 72.900 kr. på el pr. år. Kommunens udgift til vedligehold af anlægget har været cirka 10.000 kr. om året. Sælger indestår ikke for, at køber kan opnå samme besparelse og udgift.

1.5.3 Netværk og CTS-anlæg

Der findes 5 krydsfelter med datakabler ud til kontorerne og CTS-anlæg til styring af tekniske anlæg. Sælger fjerner aktivt netværksudstyr inden overtagelsesdatoen. Når krydsfelterne 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 alt ansvar i forhold til fremtidig styring og etablering heraf.

1.5.4 Alarmsystem

Ejendommen er udstyret med et alarmsystem, der på nuværende tidspunkt er i drift. Anlægget er af ældre dato, og køber overtager anlægget i den stand, hvori det forefindes. Sælger garanterer ikke, at anlægget er funktionsdygtigt på overtagelsesdagen.

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, bygninger, installationer, ledninger m.v., 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 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.

Sælger garanterer ikke for, at den installerede vareelevator samt 2 trappelifte fungerer, og ansvarsfraskrivelsen i punkt 1.6 gælder også disse.

1.7 Lejeforhold

Køber overtager ejendommen fri for lejemål og andre brugsrettigheder.

1.8 Vejadgang

Ejendommen har tre eksisterende kørende adgange fra den store parkeringsplads matrikelnummer 7000cg syd for ejendommen: To adgange til den interne parkeringsplads og en adgang til den private vej, som løber øst for bygningerne.

Fra den private vej er der ikke kørende adgang til stien, som løber nord for ejendommen, men der er i stedet en gående adgang. Der er ligeledes en eksisterende gående adgang til stien nord for i det nordvestlige hjørne.

Hvis køber kun erhverver det gule areal, skal køber tillade, at der eventuelt matrikulært udlægges en fælles vejadgang over det gule areal med bygninger til det grønne areal. Køber skal følge sælgers anvisninger om dette i forbindelse med udstykningssagen. Desuden skal køber acceptere, at der ved eventuel fælles vejadgang skal tinglyses vilkår om vedligeholdelse m.v. af vejadgangen.

1.9 Parkeringsforhold

Parkering skal ske på egen grund.

1.10 Udstykning

Der skal ske udstykning, og køber afholder alle omkostninger herved.

Udstykning af ejendommen skal som udgangspunkt ske som vist med grøn og gul på vedhæftede luftfotos af 14. august 2025.

Stiarealer, der er offentligt tilgængelige, medfølger som udgangspunkt ikke i handlen, og udstykningen skal ske under hensyntagen til dette. Desuden skal ejendommen udstykkes sådan, at eventuelle forsyningsledninger fremover ligger uden for ejendommen. Se vedlagte ledningsplaner. Køber skal følge sælgers anvisninger om disse forhold 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.

1.11 Offentlig vurdering

Ejendomsværdien for den samlede ejendom er 42.500.000 pr. 1. oktober 2023, heraf grundværdi 11.520.400 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. Du kan eventuelt søge om et bindende svar via dette link.

1.12 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.

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

1.13 Tinglysning af servitutter

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

Køber accepterer, at der eventuelt tinglyses fælles vejadgang, hvis det kun er grunden på cirka 32.000 m^2, der erhverves. Læs mere i afsnit 1.8.

Desuden skal køber acceptere, at der eventuelt tinglyses eksisterende ledninger.

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 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. 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. Ejendommens udgifter, herunder forsikringer

3.1 Forbrugsafgifter

Samlet opgørelse af el-, vand- og varmeforbrug i 2024 vedlægges.

3.2 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.

3.3 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.

4. Udbudsform og valg af køber

Ejendommen udbydes uden mindstepris.

Ejendommen udbydes på projekt og pris. Læs mere nedenfor.

Ejendommen 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 på vedlagte tilbudsblanket.

Tilbudsgivere skal aflevere følgende:

- Beskrivelse af projektet med ønsket anvendelse
- Tilbudsblanket, som du finder på kommunens hjemmeside
- Skriftlig erklæring fra tilbudsgivers pengeinstitut om, at budsummen er til rådighed

På tilbudsblanketten skal tilbudsgiver angive en købesum. Købesummen er momsfri. 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.

Ejendommen er vist med gul og grøn på vedlagte luftfoto. Tilbudsgiver skal markere med et X på tilbudsblanketten, om tilbudsgiver ønsker at købe enten det gule areal på cirka 32.000 m^2 eller på det samlede gule og grønne areal på i alt cirka 50.000 m^2.

4.2 Aflevering af købstilbud

Købstilbud skal sendes pr. mail til grunde@frederikshavn.dk eller afleveres i en lukket kuvert mærket: "Købstilbud Hånbækvej 32A – 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.

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.

Ejendommen sælges med forbehold for byrådets godkendelse.

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 arealet 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 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.

5. Fremvisning

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

6. Generelt

Tilbudsgivere har mulighed for at stille spørgsmål til salgsmaterialet, herunder anmode om yderligere oplysninger. 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.

7. Bilag

1. 2 luftfotos af 14. august 2025
2. Tingbogsattest
3. Skattebilletter 2023 og 2025
4. Ejendomsdatarapport af 31. juli 2025 med følgende bilag:
   * BBR-meddelelse
   * Jordforureningsattest
   * Energimærke af 15. juni 2016
   * Råstofplanskort
   * Vejforsyningskort
5. BBR-Meddelelse af 29. oktober 2025
6. Kommuneplanramme FRE.O.11.17
7. Tegning stueplan
8. Tegning kælderplan
9. Ledningspakke
10. Generelle salgsbetingelser af 1. maj 2025
11. Udkast til købsaftale
12. Tilbudsblanket

7. Fotos











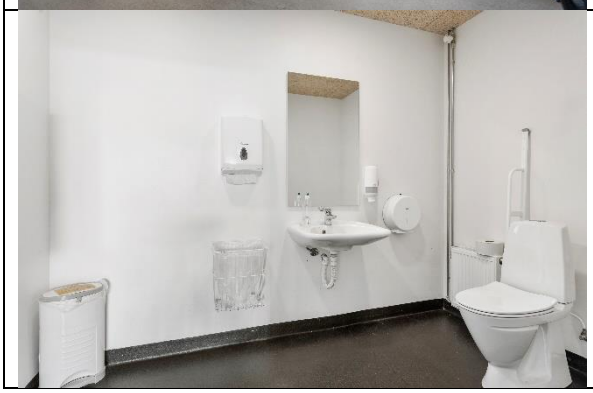

7. Fotos





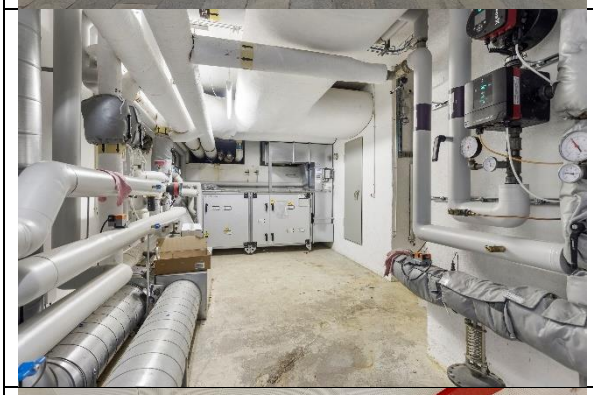





7. Fotos












7. Fotos









7. Fotos












7. Fotos





