

SALGSOPSTILLING

Nørregade 40A og 50-52, Hørby, 9300 Sæby

Udbydes til salg uden mindstepris

Budfrist: 1. oktober 2026 kl. 12

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

Spørgsmål til salgsmaterialet skal sendes til grunde@frederikshavn.dk **senest onsdag den 17. september.**

1. Ejendommen

1.1 Ejendomsdata

Beliggenhed

Adresse

Nørregade 40A, Hørby, 9300 Sæby
Nørregade 50, Hørby, 9300 Sæby

Matrikelnummer

11 ab Den sydlige Del, Hørby
11 bc Den sydlige Del, Hørby

Kommune

Frederikshavn

Zonestatus

Ejendommen er beliggende i byzone

Anvendelse

Anvendelse, aktuel

Plejehjem

Opført

Opførelsesår

1930

Om-/tilbygningsår

1990

Energimærke

Nørregade 40A - Energiklasse C
Nørregade 50-52 – Energiklasse B

Arealer

Grundareal

29.124 heraf vej 715 m²

Bebygget areal

392 m²

Erhvervsareal

183 m²

Boligareal

404 m²

Etageareal i alt

587 m²

Sekundære arealer

187 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

Ejendommen består af 2 bygninger, hvor Nørregade 40A er opført i 1930 og til-/ombygget i 1990 og fremstår med facader af røde mursten, trævinduer og tegltag. Ejendommen fordeler sig med 5 boligenheder på henholdsvis 50 m², 36 m², 68 m², 60 m² og 60 m². Nogle enheder er sammenlagt. Alle lejlighederne har et mindre værelse, køkken og toilet. Til ejendommen er der stor kælder med vaskerum, og kælderrum til opbevaring. Ejendommen opvarmes med fjernvarme.

Nørregade 50 er opført i 1990 og fremstår med facader af røde mursten, plastik vindue og eternit-tag. Ejendommen fordeler sig i 2 boligenheder i tæt lav på 65 m². Begge boligenheder har værelse, køkken og toilet. Til hver lejlighed er der udhus til opbevaring. Ejendommen opvarmes med fjernvarme.

1.3 Planforhold, herunder anvendelse

Ejendommen er omfattet af Lokalplan SAE.3.05.0 - Alderdomshjemmet i Hørby, og er beliggende i lokalplanens delområde A. Ifølge lokalplanen er området, hvor ejendommen ligger, udlagt til følgende anvendelse (nedenstående er et uddrag):

"Område A må kun anvendes til offentlige formål (plejehjem) herunder også beskyttede/lettere kollektive boliger i forbindelse med plejehjemmet."

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.

Ejendommen er desuden omfattet følgende kommuneplanrammer:

- Kommuneplan SAE.O.08.65
- Kommuneplan SAE.R.08.01

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.

1.5 Inventar og løsøre

Ejendommen overtages med det løsøre og inventar, som måtte befinde sig på ejendommen på overtagelsesdagen.

Sælger kan ikke garantere, at det løsøre og inventar, der er vist på fotos eller omtalt i salgsmaterialet, fortsat er til stede ved overtagelsen.

Eventuelt tilbageværende løsøre, inventar m.v. overdrages vederlagsfrit på overtagelsesdagen. Sælger påtager sig derudover ingen garanti for løsøre og/eller inventar.

1.6 Bygningens tilstand og energimærke

Køber en inden underskrift af købsaftalen opfordret til at gennemgå ejendommen sammen med en byggesagkyndig.

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

Nørregade 40A har energimærke C og Nørregade 50-52 har energimærke B. Energimærkerne er vedlagt som bilag.

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 ønskes 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.

Sælger garanterer ikke for, at den installerede elevator fungerer, og ansvarsfraskrivelsen i dette punkt gælder også for denne.

1.8 Tekniske installationer

De på ejendommen værende tekniske installationer m.v. overtages som beset, og som de er og forefindes.

1.8.1 Vand, el og varme

Afløbsforhold:	Afløb til offentlig kloak
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg, Frederikshavn Forsyning
El:	Administrations Service Fyn
Varme:	Opvarmning sker ved fjernvarme, Hørby Varmeværk

1.8.2 Alarmsystem/adk

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

1.9 Vejadgang

Ejendommen er beliggende til offentlig og privat fællesvej.

1.10 Fredning

Der påhviler fredningsstatus og/eller bevaringsværdi på Nørregade 40A, Hørby, 9300 Sæby. Ejenden har en bevaringsværdi 3.

1.11 Skovbyggelinje

Der er skovbyggelinje på en del af arealet. Se skovbyggelinjen på vedlagte kortbilag.

1.12 Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i et område med særlige drikkevandsinteresser og i et følsomt indvindingsområde.

1.13 Lejeforhold

Køber overtager ejendommen fri for lejemål og andre brugsrettigheder.

1.14 Offentlig vurdering

Ejendomsværdien er 3.650.000 kr. pr. 1. oktober 2020, heraf grundværdi 273.600 kr.

1.15 Servitutter

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

- Nr. 1 lyst d. 30.10.1985 lbnr. 933171-79 Tillægstekst Lokalplan nr. 305.0 Filnavn: 79_Y_507
- Nr. 2 lyst d. 28.03.2006 lbnr. 4687-79 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv. vedr 26a Filnavn: 79_Z_496
- Nr. 3 lyst d. 30.03.2009 lbnr. 3057-79 Tillægstekst Dok for kabelrør mv. Filnavn: 79_T_378
- Nr. 4 lyst d. 15.12.2022 lbnr. 1014491453 – deklaration om vejret - Filnavn: 920db035-cc81-4721-bf70-8057c9b044f9

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

1.16 Tinglysning af servitutter

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

1.16.1 Ledninger

Køber accepterer, 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 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 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.

3.2 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 forsikringsselskab, 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. De generelle betingelser gælder i det omfang, de ikke er i strid med udbudsmaterialet, der gælder forud for de generelle betingelser.

4.1 Sådan afgives købstilbud

Købstilbud skal afleveres senest **onsdag den 1. oktober 2025, 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 Nørregade 40A og Nørregade 50-52 – 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 fastsættes til den 1. i måneden efter, at Frederikshavn Byråd har godkendt at ville sælge ejendommen til køber, eller efter nærmere aftale 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. dispositionsdagen.

5. Fremvisning – Tilmelding kræves

Ejendommen kan besigtiges efter nærmere aftale.

Alle henvendelser vedrørende ejendommen bedes rettet til:

Grunde@frederikshavn.dk.

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 17. september 2025**.

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. Kortbilag – skovbyggelinje
3. Kommuneplanramme SAE.O.08.65
4. Kommuneplanramme SAE.R. 08.01
5. Lokalplan SAE.3.05.0
6. Ejendomsdatarapport
7. Bevaringsværdi
8. BBR
9. Energirapporter
10. Energimærker
11. Jordforureningsattester

- 12. Råstofplan
- 13. Vejforsyningskort
- 14. Tingbogsattest
- 15. Skattebillet
- 16. Ledningspakke
- 17. Generelle salgsbetingelser af 1. maj 2025
- 18. Udkast til købsaftale
- 19. Tilbudsblanket

8. Fotos





8. Fotos



8. Fotos





8. Fotos





8. Fotos

