

## KØBSTILBUD

Ejendom beliggende  
Stationsvej 16A, 5853 Ørbæk

Underskrevne: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_

By: \_\_\_\_\_

E-mail og tlf. nr.: \_\_\_\_\_

CVR.nr.: /CPR.nr.: \_\_\_\_\_

Undertegnede afgiver hermed tilbud på følgende på køb af ejendommen beliggende Stationsvej 16A, 5853 Ørbæk.

- Ejendommen omfatter matr.nr. 124, 13cc, 13cd, 13ce Ørbæk By, Ørbæk.
- Grundareal på 2.286 m<sup>2</sup> her vejareal på 821 m<sup>2</sup>.
- Samlet bygningsareal på 242 m<sup>2</sup>.

**Ejendommen udbydes til en mindstepris på 650.000 kr.**

**Tilbudt kontakt købesum:** \_\_\_\_\_ kr.

**Ønsket overtagelsesdag:** \_\_\_\_\_ **2026.**

Overtagelsesdatoen fastsættes efter nærmere aftale, dog senest 3 måneder fra afgivelse af bud.

Købesummen betales kontant på overtagelsesdagen.

Tilbudsgiver erklærer ved sin underskrift, at tilbuddet afgives på de i købstilbuddet beskrevne vilkår.

Underskrevet tilbud skal være Nyborg Kommune i hænde senest den **16. november 2026 kl. 12.00.**

Underskrevet tilbud skal fremsendes pr. mail til [grundsalg@nyborg.dk](mailto:grundsalg@nyborg.dk)

Tilbuddet kan alternativ afleveres til:



**Nyborg**  
KOMMUNE

**Nyborg Kommune**, Teknik og Miljø, Nørrevoldgade 9, 5800 Nyborg  
Att. Viktoriya Zelenyak

Nyborg Kommune forbeholder sig ret til at vælge frit mellem indkommende bud eller forkaste dem alle.

## Tegningsberettigede underskrifter

### For køber

Dato: \_\_\_\_\_

Underskrift: \_\_\_\_\_

Navn og titel: \_\_\_\_\_

### For køber

Dato: \_\_\_\_\_

Underskrift: \_\_\_\_\_

Navn og titel: \_\_\_\_\_

### For sælger – Nyborg Kommune CVR-nr. 29189722

Dato: \_\_\_\_\_

Underskrift: \_\_\_\_\_

Navn og titel: Kenneth Lundager Muhs, Borgmester

### For sælger – Nyborg Kommune CVR-nr. 29189722

Dato: \_\_\_\_\_

Underskrift: \_\_\_\_\_

Navn og titel: Anders Martin Sørensen, Vicekommunaldirektør



## **Vilkår for Nyborg Kommunes salg af ejendom beliggende Stationsvej 16A, 5853 Ørbæk**

### **§1 Baggrund**

Nyborg Kommune udbyder hermed ejendommen Stationsvej 16A, 5853 Ørbæk, der tidligere benyttet til service af kommunale hjemmeplejebiler, men bruges nu som depot.

Ejendom vurderes ikke længere nødvendig i den kommunale drift.

Med salget får nye ejere mulighed for at overtage og anvende den centralt beliggende ejendom til andre formål og dermed bidrage til den fortsatte udvikling i Ørbæk bymidte.

Nyborg Kommune har på denne baggrund besluttet at udbyde ejendommen til salg i henhold til nærværende udbudsbetingelser.

### **§ 2 Offentlig udbud**

Salget af ejendommen sker efter Indenrigsministeriets bekendtgørelse nr. 396 af 3. marts 2021 om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme. Det fremgår bl.a. heraf, at kommunen ikke er forpligtet til at sælge til den udbudte pris, og at kommunen kan forkaste alle indkommende tilbud.

### **§ 3 Beskrivelse af ejendom**

Ejendommen er beliggende på Stationsvej 16A, 5853 Ørbæk, og omfatter følgende matrikler jf. BBR-oplysninger. Se bilag nr. 2

- Matr.nr.: 13cc Ørbæk By, Ørbæk
- Matr.nr.: 13cd Ørbæk By, Ørbæk
- Matr.nr.: 13ce Ørbæk By, Ørbæk
- Matr.nr.: 124 Ørbæk By, Ørbæk

Der er to bygninger på ejendommen:

- **Bygning 1** anvendt til lager med tilhørende kontorfaciliteter og værksted. Ejendommen er opført i 1900. Bygningens areal er på 220 m<sup>2</sup>.
  - **Bygning 3** anvendt til serviceerhverv (kode 323) Ejendommen er beliggende på Stationsvej 16B, 5853 Ørbæk og er opført i 1983. Bygnings areal er på 22 m<sup>2</sup>.
- Samlet bygningsareal: 242 m<sup>2</sup>
  - Grundareal: 2.286 m<sup>2</sup>, heraf vejareal på 821 m<sup>2</sup>.



Matrikler nr.: 13cc, 13cd og 13ce, alle Ørbæk By, Ørbæk er vejarealer (kode 411853) og udgør dele af Pilevej og Glentevej.

Ejendommen er pålagt servitutter, som fremgår af vedlagte tingbogsattest. Se bilag nr. 3.

Ejendommen overdrages i øvrigt med det i bygningen værende grund-, mur- og nagelfaste tilbehør, herunder varmeanlæg, ledninger og installationer.

### **Ejendommens byrder m.v.**

Køber er forpligtet til at respektere de byrder, herunder deklarationer, der påhviler ejendommen på tidspunktet for købsaftalens underskrift. Der henvises til servituterklæring i vedlagte tingbogsattest.

### **Private fællesveje og vedligeholdelse**

De private fællesveje vedligeholdes af de vejberettigede grundejere af de tilgrænsende ejendomme, jf. privatvejlovens<sup>1</sup> § 44. Der påhviler således den kommende grundejer af vejarealet intet ansvar i forhold til vedligeholdelsen af de private fællesveje.

Ejeren af vejarealerne skal høres i forbindelse med gravearbejder på vejene. Ejeren kan som udgangspunkt ikke modsætte sig gravearbejder, der er lovligt tilladt eller godkendt af kommunen, jf. privatvejslovens § 68. Ejeren kan dog bidrage med oplysninger om tidligere aktiviteter på arealerne, som kan være relevante i forbindelse med gravearbejdet.

## **§ 4 Sælgers ansvarsfraskrivelse**

Ejendommen sælges i den stand, hvori den er og forefindes, samt som beset af køber – uden ansvar for mangler af enhver art, både faktiske og retlige, bortset fra adkomstmangler.

Køber kan således ikke gøre misligholdelsesbeføjelser gældende i anledning af mangler ved det solgte. Dette omfatter bl.a. retten til at hæve handlen, forlange afhjælpning, kræve forholdsmæssigt afslag i købesummen eller erstatning.

Det understreges, at køber forud for aftalens indgåelse har haft mulighed for at foretage en fysisk besigtigelse af ejendommen.

## **§ 5 Jordbundsforhold og forurening**

Sælger er ikke bekendt med forurening på grunden.

---

<sup>1</sup> LBK nr 1050 af 17/09/2024



Ifølge jordforureningsattest fra Region Syddanmark er der på nuværende tidspunkt ikke registreret jordforurening på den pågældende matrikel. Se bilag nr. 4

Køber har undersøgelsespligt og opfordres til for egen regning at lade udføre jordbundsundersøgelser ved et geoteknisk specialfirma, udføre relevante jordbundsundersøgelser

Det er et vilkår for handlen, at køber påtager sig det fulde ansvar for jordbundsforholdene. Nyborg Kommune medfinansierer ikke eventuelle udgifter til ekstrarundering eller håndtering af forurening.

## § 6 Sælgeroplysninger

### **Sælger erklærer:**

- at ejendommen overdrages fri for hæftelser af noget art
- at ejendommen overdrages fri for lejemål eller forpagtninger

### **Due diligence**

Køber har adgang til at gennemføre undersøgelser af ejendommens faktiske, juridiske, økonomiske, miljømæssige, skattemæssige og byggetekniske forhold for egen regning. Sælger skal medvirke til besvarelse af forespørgsler og eventuel fuldmagt til indhentelse af yderligere oplysninger.

Køber har forud for indgåelse af denne aftale fået adgang til oplysninger om ejendommen, herunder Tingbogsattest, servitutter, BBR-meddelelse, forureningsattest, kort- og tegningsmateriale.

## § 7 Ejendommens anvendelse

Ejendommen er beliggende i byzone og er omfattet af Byplanvedtægten nr. 2 i Ørbæk Kommune, Ørbæk by, og beliggende i område II A, inden for zone II – håndværkerområde. Se bilag nr. 5.

Ifølge Byplanvedtægtens § 2, stk. 2, må ejendommen anvendes til bolig- og håndværksformål, herunder liberalt erhverv og serviceerhverv samt åben-lav bebyggelse (parcelhuse). Der må kun opføres eller indrettes en bolig for en familie på hver ejendom samt bebyggelse for mindre håndvirksomheder, herunder et salgslokale til virksomheden. Håndværksvirksomheder må ikke medføre væsentlige gener for den omkringliggende bebyggelse.

Køber er selv ansvarlig for at undersøge, om den påtænkte anvendelse af ejendommen, herunder eventuel ændret anvendelse, ombygning eller indretning til boligformål eller liberalt erhverv, kan godkendes efter gældende planforhold og øvrig lovgivning.



Køber er selv ansvarlig for at indhente de nødvendige tilladelser og godkendelser fra relevante myndigheder i forbindelse med en eventuel ændring af ejendommens anvendelse eller ombygning.

## § 8 Købesum

Købesummen betales kontant på overtagelsesdagen.

Såfremt beløbet ikke er indbetalt senest på denne dag, forrentes beløbet med en rente på 8 % p.a. fra overtagelsesdagen, og indtil betaling sker. Såfremt beløbet ikke er indbetalt senest på denne dag, forrentes beløbet med en rente på 8 % p.a. fra overtagelsesdagen, og indtil betaling sker.

### Moms af købesum:

Købesummen er ikke tillagt moms, idet overdragelsen ikke anses for momspligtig. Hvis Skattestyrelsen mod forventning måtte anse overdragelse som momspligtig, skal købesummen tillægges moms. Fakturaen skal udstedes i overensstemmelse med momslovens regler.

### Overtagelsesdag

Overtagelsesdagen fastsættes efter nærmere aftale, dog senest 3 måneder fra afgivelse af bud.

Fra denne dato henstår ejendommen i enhver henseende for købers regning og risiko.

### Berigtigelse

Købers advokat eller anden rådgiver udfærdiger skøde.

## § 9 Omkostninger

Køber betaler:

- samtlige omkostninger til egen advokat, herunder udfærdigelse af skøde mv..
- omkostningerne til tinglysning og registreringsafgift af skøde.

Sælger betaler:

- samtlige omkostninger til evt. egen advokatbistand.
- 

## § 10 Refusionsopgørelse

Med overtagelsesdagen som skæringsdag udarbejder køber refusionsopgørelse for indtægter og udgifter vedrørende ejendommen. Refusionssaldoen berigtiges kontant. Køber er forpligtet til at betale alle ydelser vedrørende ejendommen, der forfalder efter overtagelsesdagen.

## § 11 Forsyningsvirksomheder

Køber indtræder fra overtagelsesdagen i rettigheder og forpligtelser over for ejendommens forsyningsselskaber. Sælger meddeler ejerskifte til værkerne for aflæsning af målere og slutopgørelse.

## § 12 Risikoovergang og forsikring

Risikoen for ejendommen overgår til køber på overtagelsesdagen.

Nyborg Kommune forsikrer og vedligeholder ejendommen indtil overtagelsesdagen. Køber sørger herefter for forsikring.

## § 13 Budfrist

Udbudsperioden løber fra **23. Oktober 2026 til den 16. november 2026 kl.12:00**

Nyborg Kommune forbeholder sig retten til at afvige fra ovenstående tidsplan.

Besigtigelse af ejendommen kan ske efter aftale med Nyborg Kommune ved henvendelse til Viktoriya Zelenyak, på tlf. 2157 9792 eller til [grundsalg@nyborg.dk](mailto:grundsalg@nyborg.dk).

Købstilbuddet skal, for at være konditionsmæssigt, være udfyldt korrekt, herunder med angivelse af navn på tilbudsgiver, adresse, kontant købesum mv., og afleveres eller sendes. Yderligere tilføjelser til købstilbuddet ud over anførelse af bud vil være ensbetydende med, at tilbuddet betragtes som værende ikke konditionsmæssigt.

Tilbuddet kan afleveres til Nyborg Kommune, Teknik og Miljø, Fællessekretariat, Grundsalg, Nørrevoldgade 9, 5800 Nyborg.

Tilbuddet kan sendes til [grundsalg@nyborg.dk](mailto:grundsalg@nyborg.dk)

Tilbudsgiver bekræfter ved sin underskrift, at tilbuddet er afgivet på de beskrevne vilkår.

Indtil sælgers accept af købstilbuddet foreligger, anses nærværende købstilbud som et uigenkaldeligt tilbud fra køber til sælger.

Aftalen er betinget af Byrådets godkendelse. Nyborg Kommune forbeholder sig ret til at vælge frit mellem de indkomne tilbud eller forkaste dem alle.

### **Fortrolighed**

Indkomne købstilbud er fortrolige indtil Byrådets beslutning om salg



## § 14 Bilag

Køber erklære, at have fået udleveret og gjort sig bekendt med købsaftalen samt følgende af ejendommens dokumenter:

- Bilag nr. 1 - Købstilbud, Stationsvej 16A, 5853 Ørbæk
- Bilag nr. 2 - BBR-meddelelse, Stationsvej 16A, 5853 Ørbæk
- Bilag nr. 3 - Tingbogsattest, Stationsvej 16A, 5853 Ørbæk
- Bilag nr. 4 - Jordforureningsattest, Stationsvej 16A, 5853 Ørbæk
- Bilag nr. 5 – Byplanvedtægt nr. 2 for Ørbæk By
- Bilag nr. 6 - Kommuneplanramme nr. 3.BL.1 – Ørbæk, Hovedgaden og Glentevej
- Bilag nr. 7 - LER-ledningsregister
- Bilag nr. 8 - Matrikelkort
- Bilag nr. 9 - Oplysning om fortrydelsesret