



Nyborg
KOMMUNE

KØBSTILBUD

Ejendom beliggende
Skippergade 28, 5800 Nyborg

Underskrevne: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____

By: _____

E-mail og tlf. nr.: _____

CVRnr./CPR.nr.: _____

Navn på tilbudsgivers advokat: _____

Adresse, e-mail og tlf. nr.: _____

Afgiver herved følgende tilbud på køb af ejendom, beliggende Skippergade 28, 5800 Nyborg.

- Ejendommen består af matr. nr. 110aæ, Nyborg Bygrunde.
- Grundens areal er på 306 m².
- Bygningens samlede areal er på 482 m².
- Kælderens areal er på 115 m².

Ejendommen udbydes til fastsat mindstepris på kr. 3.625.000

Tilbudspris: _____ kr.

Ønsket overtagelsesdag: _____

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

Underskrevet tilbud skal være Nyborg Kommune i hænde senest den **30. november 2026 kl. 12:00.**

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



Nyborg
KOMMUNE

Underskrevet tilbud skal fremsendes pr. mail til grundsalg@nyborg.dk

Tilbuddet kan alternativ afleveres til:

Nyborg Kommune

Teknik og Miljø

Nørrevoldgade 9

5800 Nyborg

Att. Viktoriya Zelenyak

Køber:

dato

underskrift

Accept af købstilbud:

Nyborg Kommune CVR-nr. 29189722

dato

underskrift

Vilkår for Nyborg Kommunes salg af ejendom beliggende Skippergade 28, 5800 Nyborg.

§1 Baggrund

Nyborg Kommune udbyder hermed ejendommen Skippergade 28, 5800 Nyborg, der tidligere har rummet den kommunale tandpleje.

Nyborg Kommune har opført en ny og moderne tandklinik, som rummer bedre faciliteter til borgere og personale. Dermed er bygningen på Skippergade 28 ikke længere nødvendig i den kommunale drift.

Med salget åbnes muligheden for, at nye ejere kan udnytte den centralt beliggende bygning til andre formål og bidrage til den fortsatte udvikling af Nyborgs historiske bymidte.

Nyborg Kommune har 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 består af matr.nr. 110aæ, Nyborg Bygrunde, jf. BBR-oplysninger. Se bilag nr. 2

Ejendommen er beliggende på **Skippergade 28, 5800 Nyborg** og er opført i 1976. Bygningen er i to etager med følgende registrerede arealer i BBR-ejermeddelelsen:

- Samlet bygningsareal: 482 m²
- Kælderareal: 115 m²
- Grundareal: 306 m²

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 servitüterklæring i vedlagte Tingbogsattest.



§ 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.

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

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

Køber har undersøgelsespligt og opfordres til for egen regning at lade udføre jordbundsundersøgelser ved et geoteknisk specialfirma, således at jordbundsforholdene kan dokumenteres.

§ 7 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 allerede haft adgang til relevante dokumenter, herunder Tingbogsattest, servitutter, BBR-meddelelse, forureningsattest, kort- og tegningsmateriale.

§ 8 Ejendommens anvendelse

Ejendommen er omfattet af følgende rammer i kommuneplanen: 1.C.2 – Bykernen / Gågadecentrum og Lokalplanen nr. 306 – Nyborg bykerne og voldanlæg og er beliggende inden for lokalplanens delområde III. Se bilag nr. 5.

I henhold til lokalplanens § 3.2 må delområde III anvendes til boligformål samt centerformål i form af mindre butikker, liberale erhverv, klinikker med videre, der kan indpasses uden væsentlige



gener for beboerne og uden at ændre områdernes karakter af boligområder. Restauranter, caféer og værtshuse kan ikke tillades.

Ved etablering af nye boliger samt ved anvendelsesændringer skal der etableres parkeringspladser til beboere og ansatte.

Krav til parkering:

- minimum 1 p-plads pr. bolig.
- minimum 1 p-plads pr. 25 m² butiksareal.
- minimum 1 p-plads pr. 50 m² til andet erhvervsformål.

Ejendommen har sidst været anvendt til offentlige formål, og ved ombygning eller anden anvendelse af ejendommen er køber forpligtiget til, at sørge for de fornødne godkendelser/tilladelser hos relevante myndigheder mfl.

§ 9 Købesum

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. Køber modtager en faktura via Digital Post, forfaldsdatoen vil typisk ligge ca. 3 dage inden overtagelsesdatoen.

Overtagelsesdag

Overtagelsesdagen fastsættes efter nærmere aftale, dog senest 3 måneder fra afgivelse af købstilbuddet. Fra denne dato henstår ejendommen i enhver henseende for købers regning og risiko.

§ 10 Omkostninger

Køber betaler:

- samtlige omkostninger til egen advokat, herunder udfærdigelse af skøde mv..
- omkostningerne til Tinglysningssretten i forbindelse med tinglysning og registrering af skøde.

Sælger betaler:

- samtlige omkostninger til evt. egen advokatbistand.

§ 11 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.

§ 12 Forsyningsvirksomheder

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

§ 13 Risikoovergang og forsikring

Risikoen for ejendommen overgår til køber på overtagelsesdagen.

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

Grundejerforening

Ejendommen er underlagt Grundejerforeningen Nyenstad.

Se vedlagte deklaration med tillæg, bilag nr. 6.

Grundejerforening i Nyenstad forestår al drift og vedligeholdelse af vandpumpe, dræn og tilhørende installationer. Jf. deklarationens §7 pkt.b. Nævnte pumpebrønd med pumpe og elinstallation til brug for fælles drænanlæg er placeret i gården på matrikel nr. 110aæ. Grundejerforeningen skal have adgang til pumpestationen.

§ 14 Budfrist

Udbudsperioden løber fra **9. oktober 2026 til den 30. 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.

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

Underskrevet købstilbud fremsendes pr. mail til grundsalg@nyborg.dk

Alternativt kan det afleveres til:

Nyborg Kommune
Teknik og Miljø
Nørrevoldgade 9
5800 Nyborg

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



Nyborg
KOMMUNE

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.



§ 15 Bilag

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

- Bilag nr. 1 – Købstilbud, Skippergade 28
- Bilag nr. 2 - BBR – meddelelse, Skippergade 28
- Bilag nr. 3 – Tingbogsattest, Skippergade 28
- Bilag nr. 4 – Jordforureningsattest, Skippergade 28
- Bilag nr. 5 - Lokalplan nr.: 306, Nyborg Bykerne og Voldanlæg
- Bilag nr. 6 - Deklaration med tillæg om Grundejerforening Nyenstad
- Bilag nr. 7 – Energimærke, Skippergade 28
- Bilag nr. 8 – Tilstandsrapport, Skippergade 28
- Bilag nr. 9 – Skitse – Stueplan, Skippergade 28
- Bilag nr. 10 – Skitse – 1. salsplan, Skippergade 28
- Bilag nr. 11 – Skitse – Kælderplan, Skippergade 28
- Bilag nr. 12 – Oplysning om fortrydelsesret