



SALGSOPSTILLING

Undervisningslokaler

Søvej 6E
4900 Nakskov

8.700.000 kr.



Offentligt udbud.



INDHOLD

Side	BESKRIVELSE
3	Beskrivelse og billeder
Side	FAKTA
11	Ejendommen
11	Offentlig vurdering
11	Tekniske installationer - løsøre
12	Energimærke
12	Offentlige forhold / planer
12	Miljøforhold
12	Tingbog og servitutter
Side	EJERFORENING
13	Ejerforening
Side	ØKONOMI
14	Købesum
14	Kapitalbehov
14	Moms
14	Driftsudgifter
14	Likviditetsbudget
15	Købesummens fordeling / afskrivninger
15	Handelsomkostninger
Side	KORT
16	Kort
Side	KONTAKTINFORMATION
17	Kontaktinformation og åbningstider

BESKRIVELSE OG BILLEDER



Nakskov

CELLF - Center for Erhvervsrettede uddannelser Lolland Falster S/I udbyder hermed ejerlejlighed 5 - beliggende Søvej 6E, 4900 Nakskov.

Ejerlejligheden udbydes til salg i henhold til cirkulære nr. 7 af 25. januar 2010 om salg af statens faste ejendomme - se nedenfor.

Udbuddet omfatter en del af Campus Nakskov.

Ejerlejligheden er indrettet med fag/undervisningslokaler, mødefaciliteter, kontorer mv.

Sælger forbeholder sig ret til ikke at videreføre eventuelle salgsforhandlinger - samt forkaste samtlige indkomne tilbud, uden at tilbudsgiverne kan rejse noget krav mod sælger.

Salgsvilkår

Ejerlejligheden udbydes til salg til en vejledende pris på kontant kr. 8.700.000.

Udbudsprisen er fastsat på baggrund af sælgers vurdering af den aktuelle markedspris. Tilbudsgiver har mulighed for at afgive et højere eller lavere købstilbud end den vejledende pris.

Ved vurdering af de modtagne købstilbud, vil tilbudsgivers ønskede anvendelse og den tilbudte købesum være afgørende for sælger.

Plangrundlag/anvendelse

Der henvises til de i salgsmaterialet anførte planer.

Forsikring

Ejendommen er pt. selvforsikret.

Sælger er uden ansvar for om ejendommen kan forsikres efter overtagelsesdagen.

Lejeforhold

Køber overtager ingen lejeaftaler.

Ansvarsfraskrivelse

Ejerlejligheden sælges uden ansvar for opfyldelse af myndighedskrav såvel i relation til den nuværende som fremtidige anvendelse.

Køber indhenter alle nødvendige tilladelser til den påtænkte anvendelse af ejerlejligheden.

Bortset fra vanhjemmel påtager sælger sig intet ansvar for ejerlejligheden, herunder, men ikke begrænset til, bygninger, bund- og miljøforhold og grundens beskaffenhed i øvrigt. Køber kan således ikke gøre misligholdelsesbeføjelser gældende over for sælger, som følge af konstatering af mangler af en hvilken som helst art ved nogen del af ejendommen, det være sig i form af ophævelse af handlen, krav om forholdsmæssigt afslag, krav om erstatning eller andet.

Ansvarsfraskrivelsen omfatter både allerede kendte forhold og senere konstaterede forhold ved ejerlejligheden, samt faktiske såvel som retlige mangler, fx en begrænsning i ejerlejlighedens anvendelsesmuligheder.

Sælger er ikke i besiddelse af andre oplysninger end de i nærværende udbudsmateriale anførte, og sælger fralægger sig ethvert ansvar i relation hertil.

Som følge af sælgers fuldstændige ansvarsfraskrivelse, opfordres køber til inden afgivelse af tilbud at gennemgå ejerlejligheden med en bygningssagkyndig, med henblik på undersøgelse af eventuelle fejl og mangler.

Køber er indforstået med, at der i købsprisen er taget højde for nærværende ansvarsfraskrivelse.

Berigtigelse af handlen

Fra overtagelsesdagen ligger ejerlejligheden for købers regning og risiko i enhver henseende. Med overtagelsesdagen som skæringsdag udfærdiges sædvanlig refusionsopgørelse vedr. ejerlejlighedens indtægter og udgifter, hvis saldo betales kontant senest en måned efter refusionsopgørelsens fremsendelse. Ved betaling efter dette tidspunkt tillægges renter iht. renteloven fra overtagelsesdagen.

Bankgaranti

Den tilbudsgiver, hvis tilbud indstilles til accept, skal senest 8 dage efter accepten er modtaget, stille sikkerhed for 10 % af købesummen i et af sælger godkendt pengeinstitut - eller alternativt deponere købesummen på en af sælger anvist deponeringskonto. Såfremt der er stillet en garanti, konverteres garantien på overtagelsesdagen til en deponering i sælgers bank. Købesummen frigives til sælger, når endeligt skøde uden anmærkninger foreligger.

Afgivelse af tilbud

Afgivne købstilbud skal være skriftlige og angive et fast beløb og være i overensstemmelse med de i nærværende dokument beskrevne vilkår. Købstilbud skal være uden forbehold, herunder advokat- og bankforbehold.

Bud på ejendommen skal afgives skriftligt senest d. 5. januar 2025, med overtagelse d. 1. marts 2025.

Købstilbuddet skal ledsages af en beskrivelse for den fremtidige anvendelse.

Tilbudsgiverne er bundet af de afgivne købstilbud.

Den tilbudsgiver, hvis tilbud indstilles til accept, er bundet af sit tilbud indtil accept foreligger fra sælger.

Købstilbud er fortrolige indtil salg har fundet sted.

Hvis tilbudsgiver er et selskab, skal der vedlægges dokumentation for tegningsretten for selskabet i form af en udskrift fra CVR. Udskriften må max. være 3 måneder gammel.

Er der blandt flere tilbudsgivere afgivet samme højeste bud, vil disse tilbudsgivere få mulighed for at fremkomme med et nyt bud, der størrelsesmæssigt mindst skal lyde på det oprindelige tilbud.

Meddelelse herom vil blive givet pr. mail.

Fristen for fremsendelse af det nye bud er 5 dage fra sælgers meddelelse om 2. budrunde. Er der herefter flere med samme højeste bud, foretages lodtrækning.

Ved afgivelse af købstilbud skal anvendes en særlig tilbudsblanket, der udfyldes, underskrives og sendes via mail til Syddan A/S: info@syddan.dk.

Tilbudsblanketten (købsaftalen) rekvireres hos ejendomsmægler.

Syddan A/S sender bekræftelse pr. mail, når købstilbuddet er modtaget. Såfremt der ikke modtages bekræftelse af bud senest 3 hverdage efter fremsendelse, opfordres budgiver til at rette henvendelse til Syddan A/S med oplysning herom. Køber kan alene påregne, at buddet er modtaget, hvis bekræftelse som anført ovenfor er modtaget.

Cirkulære om salg af statens faste ejendomme**Offentligt udbud**

§ 1. Salg af fast ejendom fra staten skal ske i overensstemmelse med reglerne i budgetvejledningen om ejendomssalg. Når det af budgetvejledningen følger, at et salg først kan ske efter at der har været foretaget offentligt udbud, skal udbuddet foretages efter reglerne i dette cirkulære.

Stk. 2. Ved salg af fast ejendom fra staten til private, skal institutionen sikre overholdelse af de i lovgivningen fastsatte regler om salg af fast ejendom. Salg af statens faste ejendomme er omfattet af bestemmelserne i lov om omsætning af fast ejendom og bestemmelser, der er fastsat i medfør af loven, i det omfang salg sker til forbrugere, jf. lovens § 1, stk. 5. Ifølge

bekendtgørelse om undtagelse af salg af statens faste ejendomme fra visse bestemmelser i lov om omsætning af fast ejendom, finder § 1, stk. 4, 2. pkt., i loven ikke anvendelse på salg af statens faste ejendomme, når salget foregår uden medvirken af en ejendomsformidler.

Tilbudsblanket og annoncering

§ 2. For ejendomme, der agtes afhændet, udfærdiger institutionen en tilbudsblanket med oplysninger om ejendommen og handelsvilkårene. Hvis salg af ejendommen i medfør af budgetvejledningens regler om salg af statens faste ejendomme skal forelægges bevillingsmyndighederne, inden tilbud kan accepteres, skal dette udtrykkeligt angives i tilbudsblanketten. En vejledende tilbudsblanket er optaget som bilag til cirkulæret.

§ 3. Ejendommen annonceres som hovedregel til salg både i trykte og elektroniske udgaver af lokal og landsdækkende dagspresse eller i øvrigt i det omfang, der efter institutionens skøn findes hensigtsmæssigt.

Stk. 2. I annoncerne anføres, at tilbud normalt bør afgives på særlige tilbudsblanketter, der kan rekvireres hos institutionen. Fristen for indgivelse af tilbud samt tid og sted for åbningen af tilbud angives i annoncerne. Endvidere angives ejendommens skønnede kontantpris baseret på en konkret vurdering, der er indhentet fra en eller to ejendomsformidlere, medmindre institutionen skønner, at denne oplysning kan være til hinder for, at der opnås den højest mulige købesum. Endvidere angives oplysninger om ejendommens beliggenhed og størrelse, herunder grundareal og boligareal. Der kan endvidere bl.a. angives eksempler på brutto- og nettoudgift samt finansiering.

Stk. 3. Institutionen kan bestemme, at salg og annoncering forestås af en ejendomsmægler eller en anden, der efter lov om omsætning af fast ejendom er berettiget til at udøve ejendomsformidlingsvirksomhed.

§ 4. Ved fremsendelsen af tilbudsblanketter skal institutionen vedlægge et eksemplar af dette cirkulære.

Afgivelse af tilbud

§ 5. Tilbud indsendes efter institutionens ønske elektronisk eller pr. post i lukket kuvert mærket »Tilbud på matr.nr.«.

Institutionen anviser fremgangsmåde ved elektronisk tilbudsafgivelse.

Stk. 2. De bydende har adgang til at overvære åbningen af tilbuddene og få oplysning om størrelsen af tilbuddene.

Vurdering af tilbuddene

§ 6. Senest 4 uger efter åbningen af tilbuddene meddeler institutionen hver tilbudsgiver, om institutionen agter at videreføre salgsforhandlingerne på grundlag af de indkomne tilbud, eller om institutionen forkaster alle de indkomne tilbud. I sidstnævnte tilfælde vælger institutionen herefter, om man vil annoncere på ny eller stille afhændelsen i bero.

Stk. 2. Vælger institutionen at videreføre salgsforhandlingerne med nogle af tilbudsgiverne, meddeles der samtidig de øvrige tilbudsgivere afslag på deres tilbud.

Overbud

§ 7. Vælger institutionen at videreføre salgsforhandlingerne, kan institutionen give de fem højstbydende meddelelse om

- 1) størrelsen af de fem højeste bud,
- 2) et tidspunkt, da de fem højstbydende senest skal indgive supplerende tilbud, og
- 3) et tidspunkt, da de supplerende tilbud åbnes.

Stk. 2. Inden tidspunktet for indgivelse af supplerende tilbud kan institutionen optage forhandling med de fem højstbydende med henblik på at sikre højest mulige bud.

Stk. 3. For de fem højstbydende er der adgang til at afgive supplerende tilbud. For afgivelsen af supplerende tilbud gælder reglerne i §§ 5 og 6.

Sikkerhed m.v.

§ 8. Institutionen skal påse, at det af udbudsmaterialet fremgår, at tilbudsgiverne er bundet af deres bud, indtil der er stillet sikkerhed, jf. stk. 3. Dette gælder ikke, hvis tilbuddet er forkastet eller afslået i medfør af § 6, stk. 1 eller 2, eller hvis reglerne i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. om fortrydelsesret finder anvendelse, jf. § 14.

Stk. 2. Det skal af udbudsmaterialet fremgå, at den tilbudsgiver, hvis bud indstilles til accept, er bundet af sit bud, indtil accept foreligger.

Stk. 3. Det skal af udbudsmaterialet fremgå, at den tilbudsgiver, hvis bud indstilles til accept, inden en uge efter, at institutionen har meddelt, at man vil acceptere eller indstille budet til accept, skal stille sikkerhed for 10 pct. af købesummen. Sikkerheden kan bestå i kontant deponering, deponering af værdipapirer, bank- eller sparekassebog, eller anfordringsgaranti stillet af anerkendt bank, sparekasse eller forsikringsselskab.

Stk. 4. Hvis tilbuddet ikke accepteres, refunderer institutionen tilbudsgiveren eventuelt afholdte udgifter til etablering af sikkerheden.

Accept af tilbud

§ 9. Det skal af udbudsmaterialet fremgå, hvilket tildelingskriterium der lægges til grund. Salg skal som udgangspunkt ske til højstbydende, eventuelt efter gennemført overbudsrunde.

Stk. 2. Institutionen kan acceptere det højeste tilbud uden forelæggelse for bevillingsmyndighederne, hvis handelsvilkårene er godkendt af SKAT, jf. stk. 3, og hvis salgssummen omregnet til kontantsum ikke overstiger 5 mill. kr. For statslige ejendomsvirksomheder, Forsvarsministeriet og Skov og Naturstyrelsen er beløbsgrænsen 60 mill.kr.

Stk. 3. Kan handelsvilkårene ikke godkendes af SKAT, skal institutionen søge at opnå et fordelagtigere tilbud gennem anvendelse af ejendomsmægler eller anden person, der efter § 8 i lov om omsætning af fast ejendom er berettiget til at udøve ejendomsformidlingsvirksomhed, eller der kan ske salg efter forudgående tilslutning fra bevillingsmyndighederne, jf. § 12.

Krav mod staten

§ 10. Institutionen skal påse, at det af udbudsmaterialet fremgår, at ingen tilbudsgiver kan rejse noget krav mod staten, hvis institutionen opgiver at videreføre salgsforhandlingerne, eller hvis institutionens indstilling om ejendomssalg ikke tiltrædes, jf. dog § 8, stk. 4.

Undtagelser

§ 11. Cirkulæret gælder ikke for overdragelse af ejendomme fra en statsinstitution til en anden statsinstitution. Herom er der fastsat særlige regler i budgetvejledningen.

Stk. 2. Cirkulæret gælder heller ikke ved indskud af ejendomme i Statens Ejendomsselskab A/S.

§ 12. Hvor vægtige grunde i øvrigt taler for, at offentligt udbud ikke finder sted, fremsættes anmodning herom af vedkommende ministerium over for Finansministeriet. Dette kan ske samtidig med, at Finansministeriet anmodes om tilslutning til forelæggelse af aktstykke for Finansudvalget. Finansministeriet tager herefter stilling til, om sagen kan forelægges Finansudvalget. Hvor dette findes tilstrækkeligt velbegrundet, skal det udtrykkeligt anføres i aktstykkets punkt b, at der ikke har været foretaget offentligt udbud.

§ 13. I særlige tilfælde vil cirkulærets procedurebestemmelser kunne fraviges. Ændringerne skal da tydeligt fremgå af udbudsmaterialet.

Forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

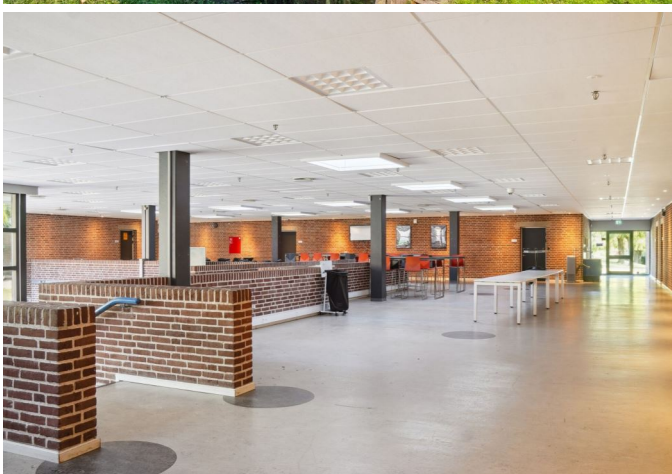
§ 14. Opmærksomheden henledes på reglerne i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. om tilbagekaldelsesadgang og fortrydelsesret, når en ejendom hovedsagelig er bestemt for beboelse for køberen.

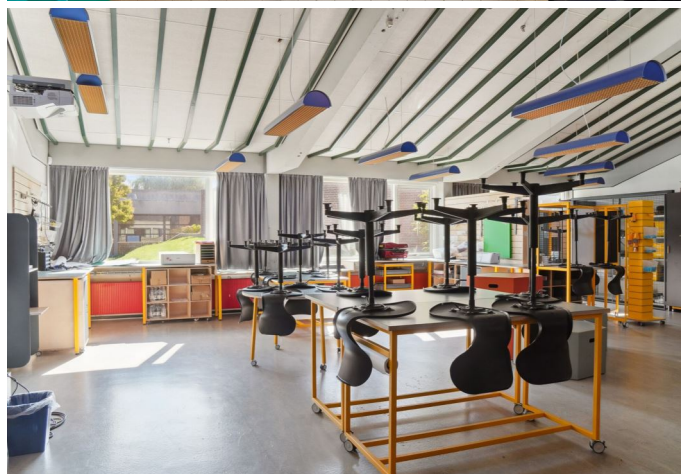
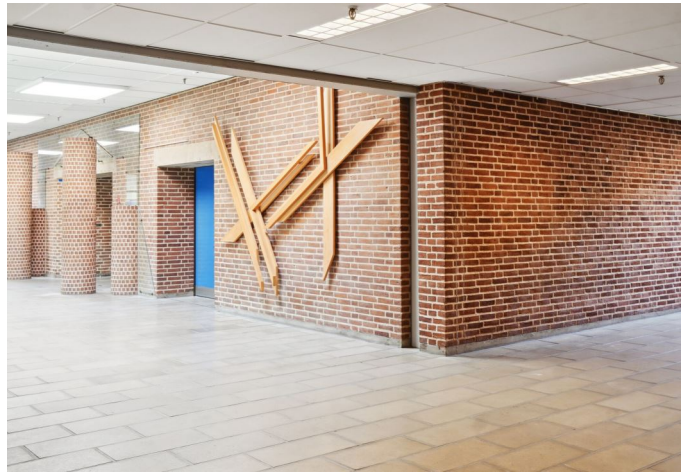
§ 15. Reglerne i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. om tilstandsrapport og tilbud om ejerskifteforsikring kan anvendes af institutionen.

Ikrafttræden m.v.

§ 16. Cirkulæret træder i kraft den 1. februar 2010 og har virkning for ejendomssalg, der iværksættes fra og med denne dato.

Stk. 2. Samtidig ophæves cirkulære nr. 158 af 13. december 2002 om salg af statens faste ejendomme.









FAKTA

Ejendommen

Beliggende	Søvej 6E, 4900 Nakskov
Kommune	Lolland
Region	Region Sjælland
Zonestatus	Byzone
Vejforhold	Offentlig

Anvendelse

Ejendomstype	Undervisningslokaler
Anvendelse, aktuel	Undervisning

Matr. nr.	Areal	heraf vej
10 er Nakskov Markjorder	56.377 m ²	460 m ²

Arealfordeling

Grundareal	56.377 m ²	heraf vej 460 m ²
Bebygget areal		2.018 m ²
Erhvervsareal u/afskrivninger		2.018 m ²
Etageareal i alt		2.018 m ²

Ejerlejligheder

Tinglyst areal	1.726 m ²
Tinglyst fordelingstal	1726 / 14741

Parkeringsforhold

Gode parkeringsforhold ved ejendommen.

Bygningsspecifikation, herunder ejerlejlighed 5

Bygning nr. 1 - Søvej 6

- opført / ombygget	1977/1989
- bebygget areal	2.018 m ²
- antal etager	1

Beskrivelse

Ydervægge er af mursten. Tag som tagpap.

Enhed		Ejerlejlighed nr. 5		
Søvej 6 E	Tinglyst areal	1.726 m²	Etageareal	2.018 m²
	Tinglyst fordelingstal	1726/14.741		
Anden enhed til undervisning og forskning	BFE-nr.	5419217	Type	Afskrivning
			Erhvervsareal	Nej

Ejerlejlighed 5

Bygningen er ikke særskilt opmålt.

Offentlig vurdering

År 2020	Beløb i kr.
Ejendomsværdi	9.450.000
Grundværdi	412.500

Tekniske installationer - løsøre

Kloak

Afløb til offentligt kloaksystem

Installationer forsyninger

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Varme: Fjernvarme

Løsøre og inventar

Et salg omfatter alene ejerlejlighedens faste installationer (el, vand og varme)

Energimærke

Ejendommens bygninger er omfattet af lov om fremme af energibesparelser i bygninger.

Energimærke

Hele ejendommen



Offentlige forhold / planer

Anvendelse

Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som Undervisning

Anvendelsesmuligheder, herunder evt. særlige begrænsninger, ifølge sælger:

Lokalplan 367-13: For et område til erhverv og beboelse ved Svingelsvej
Lokalplan 367-BP8: Blegen Undervisningsområde
Kommuneplanramme 367-D18: Nakskov Uddannelsescenter
Kommuneplanramme 360-B35: Boligområde ved Svingelsvej syd i Nakskov.

-

Nævnte planforhold er oplyst uden ansvar for Syddan A/S.

Brandmæssige forhold

Ejendommen forudsættes at være lovliggjort for sin nuværende anvendelse.

Miljøforhold

Forurening på V1 / V2 niveau

Matriklens jordforureningsstatus er uafklaret.

Områdeklassificering

Pr. 1. januar 2008 er samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt områdeklassificeret som lettere forurenet, jf. § 1 i LBK nr. 282 af 27/03/2017 om ændring af Lov om forurenet jord. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriteriet for kortlægning som forurenet, men over et defineret mindstekrav. Kommunen kan dog undtage større sammenhængende områder inden for byzoner, som den har viden om, ikke er lettere forurenet, hvilket i så fald skal ske gennem et kommunalt regulativ.

Olie-/tankanlæg

Ingen registrerede jordtanke jvf. BBR.

Miljøforhold, øvrige bemærkninger

Ejendommen skal separatkloakeres inden h.h.v. 2026 og 2027.

Tingbog og servitutter

- Nr. 1 lyst d. 12.04.1967: Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 2 lyst d. 07.01.1974: Byplanvedtægt
- Nr. 3 lyst d. 19.12.1974: Dok om pligt til overdragelse på anfordring til I/S Nakskov Uddannelsesamter mv.
- Nr. 4 lyst d. 26.11.1987: Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv
- Nr. 5 lyst d. 08.08.2002: Tilslutningspligt til kollektivt varmforsyningsanlæg, fjernvarmforsyningen i Nakskov.
- Nr. 6 lyst d. 09.09.2008: Dok om færdselsret, trappe og forsyningsledninger mv.
- Nr. 7 lyst d. 09.09.2008: Vedtægter for ejerforeningen Nakskov Uddannelsescenter

Nærværende udbud omfatter ejerlejlighed 5.

Ejerlejlighedens fordelingstal udgør 1.726/14.741.

Ejerlejlighedsejere har pligt til medlemskab af ejerforeningen.

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

EJERFORENING

Ejerforening

Ejerforening

Fællesudgifter / Sikkerhedsstillelse

Fællesudgifter betales i forhold til en særlig administrativ fordelingsnøgle.

Til sikkerhed for forpligtelser overfor ejerforeningen er tinglyst kr. 10.000 i hver ejerlejlighed i form af pantstiftende vedtægter. Forhøjelse af sikkerhed .

Øvrige bemærkninger

Udbuddet omfatter ejerlejlighed nr 5. Dennes fordelingstal udgør 1.726/14.741.

ØKONOMI

Købesum*Beløb i kr.*

Kontantpris	8.700.000
-------------	-----------

Kapitalbehov*Beløb i kr.*

Kontantpris	8.700.000
Handelsomkostninger anslået	103.363
Anslået kapitalbehov	8.803.363

Moms

Ejendommen er ikke momsregistreret.

Driftsudgifter

<i>Udgift</i>	<i>Specificeret</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Renovation / miljøafgift:		
Miljøafgifter		1.000
Grundejerforening / ejerforening		486.892
I alt, anslået		487.892

Øvrige bemærkninger

Ejendommen er pt. fritaget for ejendomsskatter.

Ejendommen er pt. selvforsikret, hvorfor der ikke er budgetsat særskilte udgifter til forsikringspræmie.

Der verserer aktuelt en sag for Skatteankenævnet om eventuel momspligt på omkostningerne i det administrative driftfællesskab.

Køber opfordres til at udarbejde egne budgetter.

Likviditetsbudget*Skattemæssigt i kr. Likviditetsmæssigt i kr.*

Indtægter		
Lejeindtægter	0	0

Udgifter

Driftsudgifter	487.892	487.892
----------------	---------	---------

Skattemæssigt resultat 1. år

Før skat og afskrivninger 1. år	-487.892	
- afskrivning, anslået	0	
I alt	-487.892	

Likviditetsmæssigt resultat 1. år

Likviditet før skat 1. år		-487.892
- skattevirkning ved 22,00%		-107.336
I alt		-380.556

Øvrige bemærkninger

Ejendommens resultat forudsættes beskattet som et selskab - eller ved anvendelse af reglerne i Virksomhedsskatteloven.

Købesummens fordeling / afskrivninger

	<i>Beløb i kr.</i>
Kontant købesum	8.700.000

Handelsomkostninger, anslået

Tinglysningsafgift skøde	54.050
Advokatsalær skøde	39.450
Moms ekskl. evt. momsrefusion	9.863

Kontant anskaffelsessum	8.803.363
-------------------------	-----------

Kontant købesum er vejledende / handelsomkostninger er anslået.

Fordeling af kontant købesum

	<i>Beløb i kr.</i>
Bygninger og installationer	
Grundens værdi	412.500
Ikke afskrivningsberettigede bygninger	8.287.500
I alt	8.700.000

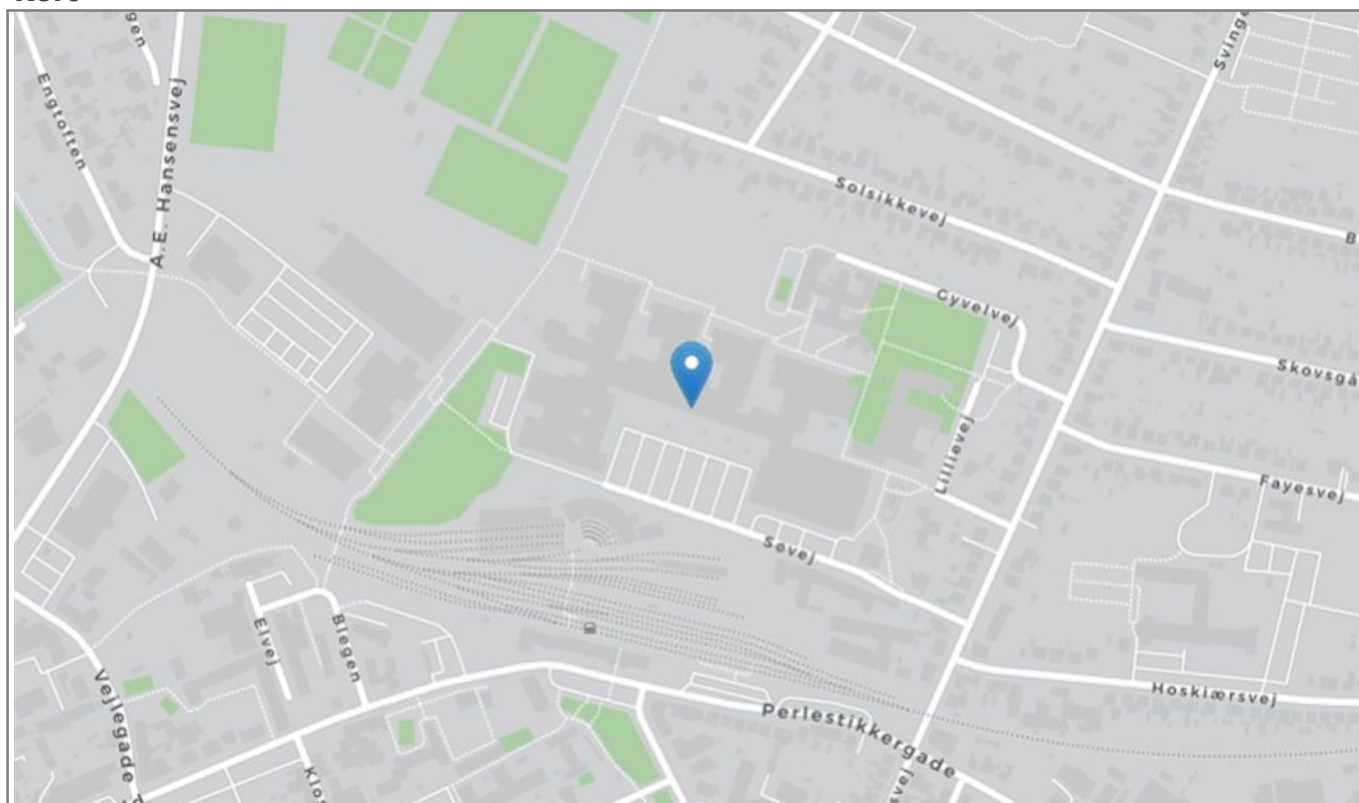
Køber henvises til egen rådgiver for skatteteknisk bistand og konsekvensberegning.

Handelsomkostninger**Købers handelsomkostninger, anslået**

	<i>Beløb i kr.</i>
Tinglysningsafgift - skøde	54.050
Advokatsalær - skøde	39.450
Moms	9.863
Handelsomkostninger inkl. moms	103.363

KORT

Kort



KONTAKTINFORMATION



EJENDOMSMÆGLER

Syddan A/S
Hjulsporet 27
4930 Maribo

Telefon: 54781400
E-mail: syddan@syddan.dk
Hjemmeside: www.syddan.dk

Åbningstider

Mandag	9.00 - 16.00
Tirsdag	9.00 - 16.00
Onsdag	9.00 - 16.00
Torsdag	9.00 - 16.00
Fredag	9.00 - 14.00
Lørdag	lukket
Søndag	lukket

Kontakt

Torben Christoffersen
Ejendomsmægler, Valuar, EA

Mobil: 40892288
E-mail: torben@syddan.dk