



7

NOTAT

## Til Økonomiudvalget (ØU)

Aflæggerbordet den 14. december 2010

### Vitskøl Kloster

#### Indstilling

- Til orientering

Som led i Budget 2010 tiltrådte Borgerrepræsentationen (BR) den 8. oktober 2009 en hensigtserklæring om salg af ejendomme, der ikke anvendes til kommunale formål, og som derfor kan sælges med henblik på at disponere salgsprovenuet til andre formål, herunder idrætsrenovering, nyetablering af idrætsanlæg og næridrætspladser/lommeparker.

På den baggrund nedsatte Økonomiforvaltningen (ØKF) og Kulturfritidsforvaltningen (KFF) en fælles arbejdsgruppe, som havde til formål at gennemgå Københavns Ejendommers portefølje af ejendomme, som udlejes til ikke-kommunale formål med henblik på at vurdere, hvorvidt det kunne være hensigtsmæssigt for kommunen at afhænde nogle af disse.

Forvaltningerne identificerede herefter 10 ejendomme ud af ca. 60 ejendomme, som umiddelbart forekom salgsegnete, heriblandt Vitskøl Kloster. På den baggrund godkendte BR den 16. juni 2010, at ØKF og KFF fik bemyndigelse til at arbejde videre med disse ejendomme med henblik på at disse sælges.

ØKF udbyder nu Vitskøl Kloster til salg, jf. vedlagte udbudsmateriale (minus bilag).

Såfremt ØKF herefter modtager tilfredsstillende bud på Vitskøl Kloster, vil ØKF senere indstille over for ØU og BR, at ejendommen sælges til den højstbydende. Et eventuelt salg vil således blive forelagt konkret for ØU og BR. I den forbindelse vil det blive oplyst i indstillingen, om der ved salget vil fremkomme midler – og af hvilken størrelse - som BR kan anvende til andet end realisering af det ordinære salgsbudget.

ØKF vil annoncere i Børsen torsdag den 16. december 2010, 23. december 2010 og 30. december 2010. Herefter er der pause i tre uger, og der annonceres igen den 27. januar 2011 og den 3. februar 2011.

Endvidere vil ØKF forskudt fra ovenstående annoncere Jyllands-Posten. Der annonceres således den 4. januar 2011, 11. januar 2011 og 18. januar 2011. Desuden annonceres der to gange i Berlingske Tidende, henholdsvis den 9. og 16. februar 2011.

09-12-2010

Sagsnr.  
2010-111046

Dokumentnr.  
2010-856974

Sagsbehandler  
Laleh Maleki

**Økonomiforvaltningen**  
**Center for Byudvikling**

Rådhuset  
1599 København V

Telefon  
33 66 22 92

Telefax  
33 66 70 03

Direkte telefon  
33 66 33 66

E-mail  
lam@okf.kk.dk

EAN nummer  
5798009800176

www.kk.dk



**KØBENHAVNS KOMMUNE**  
Økonomiforvaltningen  
Center for Byudvikling



# Københavns Kommune udbyder Vitskøl Kloster til salg

Matr.nr. 2a, 2b, 2eb Bjørnsholm Hgd., Ranum, Ia, Ioæ, Ipk, Iag, Ipl, Ipm, Iah, Iai, Ib, Ibg, 4, Icu Bjørnsholm Hgd., Overlade, beliggende Viborgvej 460-466, 475, 9681 Ranum



Fotograf: Benny Rytter

## INDHOLDSFORTEGNELSE

HISTORIE .....	3
FREMVISNING .....	3
BELIGGENHED .....	3
UDBUDSVILKÅR .....	4
EJENDOMSBEKRIVELSE .....	4
Matr.nr.....	4
Beliggenhed .....	4
Ejendommene .....	4
Bebyggelse.....	5
Beskrivelse .....	5
Energimærke .....	5
Offentlig ejendomsværdi .....	5
Servitutter mv.....	5
Planforhold.....	6
Bevaringsværdi .....	6
Fredning.....	7
Fredskov .....	7
Strandbeskyttelse .....	7
Lejeforhold.....	7
Inventar og indbo .....	8
Varmeforbrug.....	8
Miljøforhold .....	8
Jordforhold.....	8
Ledninger .....	8
Forsikring .....	8
Ejendomsskat.....	8
Moms .....	8
Ejendomsoplysningsskema.....	8
Øvrige oplysninger.....	8
SALGSVILKÅR.....	9
Ansvarsfraskrivelse .....	9
Servitutter mv.....	9
Overtagelse og refusion.....	10
Købesummen .....	10
Berigtigelse og omkostninger .....	10
TILBUDSAFGIVELSE.....	11
BILAG .....	12

## HISTORIE

Vitskøl Kloster, også tidligere kaldt Bjørnsholm, er et tidligere kloster, som blev grundlagt i 1158 af Kong Valdemar den Store for munke i cistercienseordenen. Kong Valdemar den Store skænkede området og godset til munkene for at takke Gud for sejren over kong Svend på Grathe Heden den 23. oktober 1157. Klostersamfundet var igennem middelalderen en væsentlig økonomisk institution i Limfjordsområdet. Navnet Vitskøl stammer fra navnet på landsbyen Withscuele og latiniseredes af munkene til Vitae Scholae = Livets Skole.



Efter ordenens forskrifter blev der først anlagt det firefløjede bygningssanlæg med klosterkirken vendt mod nord. Det var oprindelig tanken at bygge nordens dengang største kirke, hvilket imidlertid ikke lykkedes på grund af en omfattende brand i 1287, men klostret blev vellykket, og Vitskøl Kloster er fortsat et af Europas ældste, bevarede Klosteranlæg. Klostrets kirke henligger i dag som en velbevaret og spændende ruin, der har gennemgået talrige restaureringer og arkæologiske undersøgelser.

Efter Reformationen i 1536 blev Vitskøl Kloster en herregård. De sidste munke fik dog lov til at blive boende indtil 1563. Ti år senere overtog adelsmanden Bjørn Andersen klosteret, der omdøbtes til "Bjørnsholm". Hovedbygningen fik sit gamle navn Vitskøl Kloster tilbage i 1935 i forbindelse med statens overtagelse, mens den tilhørende avlsgård stadig bærer navnet Bjørnsholm.

Cistercienserordenens munke medbragte mange lægeurter til Vitskøl kloster, hvoraf en del i dag fortsat gror vildt. Andre er samlet i den store krydderurtehave med mere end 100 forskellige lægeurter, der i nyere tid har gjort Vitskøl Kloster landskendt.

Klosterbygningerne blev omkring 1981 gennemgribende renoveret og moderniseret og er meget velholdt i dag. Vestfløjen og betydelige dele af østfløjen går tilbage til klostertiden, mens klosterets gamle sydfløj er forsvundet. Som erstatning for den nedlagte kirke opførtes i 1668 den nuværende nordfløj, som skulle fungere som kirkefløj.

Den historiske hovedbygning rummer i dag et kursus- og mødecenter og er indrettet med særdeles præsentable kursus- og mødelokaler. Der er ligeledes reception, spisesale m.v. Den ene af de to sidebygninger anvendes overvejende til kursus- og mødefaciliteter, mens den anden overvejende er indrettet med 19 værelser og er velegnet til kursusovernattinger.

Ud over hovedbygningen er der på ejendommen opført en række mindre bygninger, der er indrettet til bolig, administration og landbrugsdrift.

Ejendommene erhverves med nugældende lejekontrakt til TAMU (Træningsskolens Arbejdsmarkedsuddannelser).

## FREMVISNING

Henvendelse vedr. fremvisning af Vitskøl Kloster og spørgsmål i øvrigt kan rettes til fuldmægtig Laleh Maleki på telefon 33 66 22 92 og e-mail lam@okf.kk.dk eller kontorchef Per Justesen på telefon 33 66 26 80 og e-mail pju@okf.kk.dk.

Materialet samt bilag kan endvidere findes på [www.kk.dk/ejendomssalg](http://www.kk.dk/ejendomssalg) i elektronisk form.

## BELIGGENHED

Det fredede Vitskøl Kloster er præsentabelt og smukt beliggende i den nordvestlige del af Himmerland, direkte ud til Bjørnsholm Bugt. Klosteret ligger 5 km syd for Løgstør og ud til Limfjorden i naturskønne omgivelser, let hævet på landsiden med en imponerende udsigt over de omkringliggende skove, strandenge og Limfjorden. Det samlede areal andrager ca. 200 HA.

Området umiddelbart omkring ejendommene er udlagt som landbrugsarealer, skov og strandenge. Ca. 1 km fra ejendommene findes et større sommerhusområde.

Klosteret ligger ca. 63 km fra Ålborg lufthavn.

## UDBUDSVILKÅR

Ejendommen udbydes til salg i henhold til bekendtgørelse nr. 472 af 20. juni 1991 om offentligt udbud ved salg af kommunens faste ejendomme.

Tilbudsgiver skal stå ved sit bud i 12 uger fra Københavns Kommunes modtagelse af købstilbuddet.

Sælger er berettiget til at kræve bankgaranti (anfordringsgaranti) fra anerkendt pengeinstitut eller forsikringsselskab for den tilbudte købesum med tillæg af 2 % til dækning af evt. forrentning af købesummen, udgifter til handlens berigtigelse og refusionssaldo i sælgers favør, som betingelse for at tage tilbuddet i betragtning. Tekst til bankgaranti vedlægges som **bilag 1**.

Sælger er berettiget til frit at vælge mellem alle indkomne tilbud og eventuelt at forkaste dem alle.

Salget er betinget af Københavns Kommunes Økonomiudvalgs og Borgerrepræsentations godkendelse.

## EJENDOMSBEKRIVELSE

### Matr.nr.:

Matr.nr. 2a, 2b, 2eb Bjørnsholm Hgd, Ranum, 1a, 1oæ, 1pk, 1ag, 1pl, 1pm, 1ah, 1ai, 1b, 1bg, 4, 1cu Bjørnsholm Hgd., Overflade. Areal- og Matrikelkort samt luftfoto over ejendommene vedlægges som **bilag 2**.

### Beliggenhed:

Viborgvej 460-466, 475, 968I Ranum

### Ejendommene:

Grundareal udgør ifølge tingbogen i alt 1.968.069 m<sup>2</sup>, heraf vej 15.710 m<sup>2</sup>.

Matr.nr. 1a Bjørnsholm Hgd., Overlade: 67.940 m<sup>2</sup>

Matr.nr. 2a Bjørnsholm Hgd., Ranum: 241.199 m<sup>2</sup>, heraf vej 1.825 m<sup>2</sup>

Matr.nr. 2b Bjørnsholm Hgd., Ranum: 28.430 m<sup>2</sup>

Matr.nr. 1oæ Bjørnsholm Hgd., Overlade: 96.020 m<sup>2</sup>, heraf vej 880 m<sup>2</sup>

Matr.nr. 2eb Bjørnsholm Hgd., Ranum: 541.437 m<sup>2</sup>, heraf vej 10.600 m<sup>2</sup>

Matr.nr. 1pk Bjørnsholm Hgd., Overlade: 85.770 m<sup>2</sup>

Matr.nr. 1ag Bjørnsholm Hgd., Overlade: 145.206 m<sup>2</sup>, heraf vej 2.405 m<sup>2</sup>

Matr.nr. 1pl Bjørnsholm Hgd., Overlade: 21.955 m<sup>2</sup>

Matr.nr. 1pm Bjørnsholm Hgd., Overlade: 32.408 m<sup>2</sup>

Matr.nr. 1ah Bjørnsholm Hgd., Overlade: 4.816 m<sup>2</sup>

Matr.nr. 1ai Bjørnsholm Hgd., Overlade: 386.675 m<sup>2</sup>

Matr.nr. 1b Bjørnsholm Hgd., Overlade: 308.450 m<sup>2</sup>

Matr.nr. 1bg Bjørnsholm Hgd., Overlade: 700 m<sup>2</sup>

Matr.nr. 4 Bjørnsholm Hgd., Overlade: 6.200 m<sup>2</sup>

Matr.nr. 1cu Bjørnsholm Hgd., Overlade: 863 m<sup>2</sup>

**Bebyggelse:**

Ifølge BBR er der opført 27 bygninger på grunden med et samlet bebygget areal på 7660 m<sup>2</sup> og et samlet bygningsareal på 8625 m<sup>2</sup> (ekskl. kælder og tagetage). Hertil kommer samlet udnyttet tagetage på 1441 m<sup>2</sup> og samlet kælderareal på 191 m<sup>2</sup>. Der er et samlet etageareal på 10.152 m<sup>2</sup> (Bygningsareal plus kælder, hvor loftet er mere end 1,25 m over terræn (86 m<sup>2</sup>), og udnyttelige tagetage). Kopi af BBR-ejermeddelelserne vedlægges som **bilag 3**, og oversigtsplan over bygninger vedlægges som **bilag 4**.

Selve hovedbygningen har et bebygget areal på 1326 m<sup>2</sup> og et samlet bygningsareal på 2355 m<sup>2</sup>. Hertil kommer udnyttet tagetage på 70 m<sup>2</sup>.

Administrationsbygningen har et bebygget areal samt et samlet bygningsareal på 253 m<sup>2</sup>. Hertil kommer udnyttet tagetage på 158 m<sup>2</sup> og samlet kælderareal på 33 m<sup>2</sup>.

**Beskrivelse:**

Tilstandsrapport vedlægges som **bilag 5**.

**Energimærke:**

Energimærkninger vedlægges som **bilag 6**.

**Offentlig ejendomsværdi:**

Ejendommene er ved seneste offentlige ejendomsvurdering pr. 2009 samlet ansat til kr. 37.900.000, heraf grundværdi kr. 3.956.200, se **bilag 7**.

**Servitutter mv.:**

Af tingbogsattest af 15. oktober 2010 vedrørende matr.nr. 1a, 1oæ, 1pk Bjørnsholm Hgd., Overlade og 2a, 2b, 2eb Bjørnsholm Hgd., Ranum, jf. **bilag 8**, fremgår følgende servitutter:

1. Dok. lyst den 17. juni 1908 om fredskov
2. Dok. lyst den 28. juni 1918 om fredning
3. Dok. lyst den 18. oktober 1922 om fredning
4. Dok. lyst den 29. november 1922 om færdselsret m.v.
5. Dok. lyst den 19. november 1932 om fredning
6. Dok. lyst den 7. juni 1935 om baderet samt færdselsret mv
7. Dok. lyst den 7. juni 1935 om ingensinde at bebygge del af 1A
8. Dok. lyst den 7. april 1937 om bygningsfredning mv. Vedr. 1A, 2A, 1AG, 1AI
9. Dok. lyst den 25. juli 1940 om byggelinier mv. Vedr. 1A, 2A, 1AG, 1AI
10. Dok. lyst den 25. juli 1940 om byggelinier mv
11. Dok. lyst den 28. september 1945 om fredskov mv. (Tinglysningsretten har oplyst, at dokumentet ikke kan findes)
12. Dok. lyst den 4. november 1959 om bebyggelse, benyttelse mv, vedr. 1AG
13. Dok. lyst den 13. januar 1961 om byggelinier mv. Vedr. 2A, 1A, 1B, 1AG, 1AI
14. Dok. lyst den 14. juni 1961 om indskrænkning i bebyggelse, brugsret for Nationalmuseet, vedligeholdelse mv. Vedr. 1AG, 1AI, 1B, 4
15. Dok. lyst den 19. februar 1962 om ret til at tage sand og grus (Afventer servitut fra Tinglysningsretten)
16. Dok. lyst den 26. november 1965 om oversigt mv. Vedr. 1A, 2A, 1AG, 1AI
17. Dok. lyst den 26. november 1965 om adgangsbegrænsning mv. Vedr. 1A, 2A, 1AG, 1AI
18. Dok. lyst den 26. november 1965 om byggelinier mv. Vedr. 1A, 2A, 1AG, 1AI
19. Dok. lyst den 24. februar 1970 om oversigt mv. Vedr. 1A, 2A, 1AG, 1AI
20. Dok. lyst den 7. januar 1974 om adgangsbegrænsning mv. Vedr. 1B, 1AI, 1AG
21. Dok. lyst den 28. september 1976 om adgangsbegrænsning mv. Vedr. 1A, 2A, 1AG, 1AI (Tinglysningsretten har oplyst,

at dokumentet ikke kan findes)

22. Dok. lyst den 25. august 1980 om oversigt mv
23. Dok. lyst den 3. september 1981 om adgangsbe­grænsning mv.Vedr. 2A
24. Dok. lyst den 8. februar 1983 om byggelinier mv.Vedr. 2A
25. Dok. lyst den 20. august 1999 om byggelinier mv.Vedr. IB, IAG, IAI, ICU

Kopi af servitutterne er vedlagt som **bilag 9**.

Af tingbogsattest af 16. marts 2010 vedrørende matr.nr. 1ah Bjørnsholm Hgd., Overlade, jf. **bilag 10**, fremgår følgende servitutter:

1. Dok. lyst den 13. januar 1961 om byggelinier mv.Vedr. 2A, IA, IB, IAG, IAI
2. Dok. lyst den 7. januar 1974 om adgangsbe­grænsning mv.Vedr. IB, IAI, IAG

Kopi af servitutterne er vedlagt som **bilag 11**.

Tingbogsattest af den 16. marts 2010 vedrørende matr.nr. 1bg Bjørnsholm Hgd., Overlade, vedlægges som **bilag 12**. For så vidt angår servitutter, se ovenfor under matr.nr. 1ah Bjørnsholm Hgd., Overlade.

Tingbogsattest af den 15. oktober 2010 vedrørende matr.nr. 1ag, 1pl og 1pm Bjørnsholm Hgd., Overlade, vedlægges som **bilag 13**. For så vidt angår servitutter, se ovenfor under matr.nr. 1a Bjørnsholm Hgd., Overlade m.v.

Tingbogsattest af den 15. oktober 2010 vedrørende matr.nr. 1ai Bjørnsholm Hgd., Overlade, vedlægges som **bilag 14**. For så vidt angår servitutter, se ovenfor under matr.nr. 1a Bjørnsholm Hgd., Overlade m.v.

Tingbogsattest af den 15. oktober 2010 vedrørende matr.nr. 1b Bjørnsholm Hgd., Overlade, vedlægges som **bilag 15**. For så vidt angår servitutter, se ovenfor under matr.nr. 1a Bjørnsholm Hgd., Overlade m.v.

Tingbogsattest af den 15. oktober 2010 vedrørende matr.nr. 1cu Bjørnsholm Hgd., Overlade, vedlægges som **bilag 16**. For så vidt angår servitutter, se ovenfor under matr.nr. 1a Bjørnsholm Hgd., Overlade m.v.

Tingbogsattest af den 15. oktober 2010 vedrørende matr.nr. 4 Bjørnsholm Hgd., Overlade, vedlægges som **bilag 17**. For så vidt angår servitutter, se ovenfor under matr.nr. 1a Bjørnsholm Hgd., Overlade m.v.

### Planforhold

Ejendommene er hverken omfattet af kommuneplanen for Vesthimmerlands Kommune eller en lokalplan.

Ejendommene er beliggende i landzone.

### Bevaringsværdi

Vitskøl Kloster og området omkring klosteret indgår i Vesthimmerlands kommuneplan 2009 som et særligt værdifuldt kultur­miljø, jf. kortbilag, som vedlægges som **bilag 18**. Ved et værdifuldt kulturmiljø forstås et geografisk afgrænset område, som ved sin fremtræden afspejler væsentlige træk af den samfundsmæssige udvikling.

Vesthimmerlands Kommuneplan 2009 henviser i den forbindelse til en beskrivelse udarbejdet af Aalborg historiske Mu­seum, hvori Vitskøl Kloster bliver beskrevet som et værdifuldt kulturmiljø, jf. **bilag 19**.

Det fremgår af nævnte kommuneplan 2009 pkt. 12.1.1, at de kulturhistoriske værdier, inden for de udpegede værdifulde kultur­miljøer, skal beskyttes. Byggeri, anlægsarbejder og andre indgreb, der i væsentlig grad vil forringe oplevelsen eller kvaliteten af de kulturhistoriske værdier, må ikke finde sted i disse områder.

Det følger af noterne til pkt. 12.1.1, at en udpegnings af et kulturmiljø ikke er en fredning. I tilfælde af, at der skal ske byggeri eller ændret anvendelse inden for kulturmiljøets afgrænsning, skal der ske en afvejning af de forskellige hensyn, så kul­turbeskyttelseshensynene varetages.

Endvidere fremgår det af kommuneplanens pkt. 12.1.3, at ændring af anvendelsen af historisk værdifulde bygninger og anlæg

kan finde sted, hvis den tjener til anlæggenes bevarelse, respekterer de særlige kulturtræk og er i overensstemmelse med øvrig planlægning og lovgivning.

### **Fredning**

Den trefløjede hovedbygning er en fredet bygning, jf. servitut tinglyst 28. juni 1918. Endvidere er der tinglyst en bevaringsdeklaration tinglyst den 7. april 1937, som medfører, at bygningen ikke må nedrives, ombygges eller ændres uden nationalmuseets tilladelse.

Københavns Kommune har i perioden fra 1981 gennemført et omfattende restaureringsarbejde af klostret og det tilgrænsende anlæg i samarbejde med Nationalmuseet og Skov- og Naturstyrelsen.

Den udgravede ruin af Vitskøl Kloster Kirke samt areal begrænset mod sydøst, øst og nordøst af den opkastede vold og på de øvrige sider af den nedlagte Bjørnsholms Kirkegaard er i henhold til servitut tinglyst den 18. oktober 1922 fredet. Fredningen omfatter også den i 1916 nedlagte Bjørnsholm kirke, der danner hovedgårdens nordfløj.

Klosterkirken dannede nordfløjen af klosteranlægget. Den var af kong Valdemars bygmestre planlagt efter munkeordenens regler, dvs. som en treskibet korskirke med kraftige korsarme og fire østkapeller. Kirkeruinen vidner om et stort anlagt byggeri, der kunne være blevet en af landets største kirker, hvis den var blevet fuldført. Historikere mener, at kræfterne blev opbrugt på koret og korsarmenes ydermure, hvorimod skibet blev ganske kort. Det kun to fag lange skib tilhører en senere tid. I kraft af bl.a. korinteriørets maleriske og interessante perspektiver blev Vitskølkirken den prægtigste af alle cistercienserkirker. I 1287 brændte klosterkirken. Alt hvad der nu kan ses vest for korsarmene er opført efter branden. Allerede før reformationen har kirken været i forfald. I 1563 blev klosteret ophævet, og klosterkirken forfaldt mere og mere for til sidst at blive den ruin, som nu er blevet færdigrestaureret. I 1643 byggedes en helt ny kirke, der allerede 25 år senere blev afløst af den nu stående kirkefløj syd for klosterkirken.

I henhold til servitut tinglyst den 14. juni 1961 vedr. matr.nr. lag, lai, lb og 4 må der bl.a. ikke ske forandring af bygning, hverken ydre og indre. Endvidere er der bl.a. tinglyst en brugsret for nationalmuseet over ruinarealet.

Se alle servitutter om fredning under bilag 8.

### **Fredskov**

Efter det oplyste fra Miljøministeriet, Skov- og Naturstyrelsen Himmerland, samt i henhold til notering i matriklen er der fredskovspligt på hele matr.nr. lb og lai Bjørnsholm Hgd., Overlade. Endvidere er der fredskovspligt på en del af matr.nr. loæ, svarende til 0,4 HA og lag, svarende til 9,9 HA, jf. **bilag 20** samt bilag 7, 9 og 11-16.

### **Strandbeskyttelse**

I henhold til notering i tingbogen er der foretaget notering af strandbeskyttelse på matr. nr. la med 66.091 m<sup>2</sup>, lb med 97.452 m<sup>2</sup>, lag med 10.289 m<sup>2</sup>, lai med 86.275 m<sup>2</sup>, lpk, lpl, lpm og 2eb med 346.240 m<sup>2</sup>.

### **Lejeforhold**

Ejendommene er udlejet til TAMU (Træningsskolens Arbejdsmarkedsuddannelser). Årsløjen pr. 1. februar 2011 udgør kr. 2.670.998,47. Skatter og afgifter, i alt kr. 78.838,00, er inkluderet i lejen.

Københavns Kommune har i henhold til erhvervslejelovens § 13 varslet lejeforhøjelse overfor lejer med kr. 563.621,53 om året fordelt over 4 år, jf. Københavns Kommunes brev af 10. december 2010 til lejer, der vedlægges som **bilag 21**.

Lejemålet kan fra udlejers side tidligst opsiges til fraflytning den 31. september 2014. Såvel lejers som udlejers opsigelse skal ske med tre måneders varsel til fraflytning den første i en måned.

TAMU-Center Vitskøl anvender Vitskøl Kloster bl.a. til uddannelsescenter, hvor unge kan opnå praktisk orienterede arbejdsmarkedsuddannelser inden for servicefag, såsom kantinedrift, værkstedsdrift, landbrugs- og skovdrift, rengøring, byggevedligehold og gartneriområdet samt opretholdelse af den øvrige drift. Endvidere bliver Vitskøl Kloster anvendt som



kursus- og mødecenter i forbindelse med undervisning m.v.

Der vedlægges ikke budgetter og regnskaber, da ejendommen ikke drives som landbrugsejendom.

Køber indtræder i sælgers rettigheder og forpligtelser overfor ejendommens lejer. Erhvervslejekontrakt vedlægges som **bilag 22**.

To tjenesteboliger er fremlejet af TAMU, jf. **bilag 23**. Den årlige leje i 2010 udgør for det ene lejemål kr. 21.089,40 og for det andet lejemål kr. 21.700.

### **Inventar og indbo**

Alt det løse inventar i køkken og kantine, såsom skranke, oven, fryser, komfur m.v. ejes af lejer. Køber kan evt. kontakte TAMU v/Jens Bay, såfremt køber har en interesse i kantine. Det samme gælder malerier m.v.

Alt produktionsrelateret udstyr og driftsmateriel ejes af lejer.

Alt nagelfast inventar, såsom fryserum, centralvarmeanlæg m.v., ejes af Københavns Kommune.

Af **bilag 24** fremgår det indbo, som ejes af Københavns Kommune. Køber kan evt. rette henvendelse til Københavns Kommune, såfremt køber har en interesse i disse indbo.

### **Varmeforbrug**

Lejer har oplyst, at det årlige varmeforbrug i perioden fra den 1. september 2009 til den 31. august 2010 har udgjort kr. 852.011,64.

### **Miljøforhold**

Region Nordjylland har oplyst, at ejendommene matr.nr. 1a og 1ah Bjørnsholm Hgd., Overlade er kortlagt på vidensniveau I på grund af tidligere benzinsalgssted samt smedje- og maskinværksted jf. Region Nordjyllands brev af 11. august 2010 med bilag, der vedlægges som **bilag 25**.

### **Jordforhold**

På Vitskøl Kloster er der ca. 60 HA jord, som kan anvendes til agerbrug, jf. vedhæftet markplan 2010, der vedlægges som **bilag 26**. I markplanen fremgår de jorde, der ikke kan anvendes til agerbrug som "Vedv. Græs".

### **Ledninger**

Der henvises til Ledningsejerregistret på [www.ler.dk](http://www.ler.dk).

### **Forsikring**

Ejendommene er bygningsforsikret hos TopDanmark under police nr. I 3032-509-044. Køber foranlediger selv indhentet tilbud på forsikring af ejendommen. Police vedlægges som **bilag 27**.

### **Ejendomsskat**

Ejendomsskat udgør for år 2010 i alt kr. 24.082,57. Kopi af ejendomsskattebilletter for år 2010 vedlægges som **bilag 28**.

### **Moms**

Ejendommen er ikke momsregisteret.

### **Ejendomsoplysningskema**

Kommunale ejendomsoplysningskemaer vedlægges som **bilag 29**.

### **Øvrige oplysninger**

Der er olietanke på ejendommene. Se vedlagte brev af 11. november 2010 fra Vesthimmerlands Kommune, jf. **bilag 30**.

# SALGSVILKÅR

## Ansvarsfraskrivelse

Ejendommen sælges således, som den er og forefindes og som beset af køber.

Ejendommen 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 ejendommen.

Bortset fra vanhjemmel påtager sælger sig intet ansvar for ejendommen, herunder men ikke begrænset til bundforholdene, 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 handelen, krav om forholdsmæssigt afslag eller krav om erstatning eller andet.

Ansvarsfraskrivelsen omfatter både allerede kendte forhold og senere konstaterede forhold ved ejendommen samt faktiske såvel som retlige mangler, f.eks. en begrænsning i ejendommens anvendelsesmuligheder.

**Som følge af sælgers fuldstændige ansvarsfraskrivelse opfordres køber til inden afgivelse af tilbud at gennemgå ejendommen med en bygningsagkyndig og en juridisk rådgiver med henblik på konstatering af eventuelle fejl og mangler.**

## Servitutter mv.

Ejendommen overtages af køber fri for pantehæftelser, men med de rettigheder, byrder og forpligtelser, som fremgår af tingbogen, jf. bilag 7, 9 og 11-16 samt de servitut(ter), der vil blive pålagt ejendommen ved dette salg, jfr. nedenfor.

Med prioritet forud for al pantegæld vil ejendommen ved salget blive pålagt følgende servitut(ter):

"Servitut om betaling af tillægskøbesum:

*Såfremt der på Ejendommene opføres bebyggelse med et bruttoetageareal efter byggelovgivningen på mere end 10.152 m<sup>2</sup>, eller såfremt Ejendommen skifter anvendelse i forhold til den ved salget tilladte anvendelse til landzone, skal den til enhver tid værende ejer af Ejendommen betale et tillæg til købesummen til Københavns Kommune.*

*Tillægskøbesummen, der er vederlag for den ændrede anvendelse eller forøgede udnyttelse af Ejendommen, beregnes efter prisniveauet og anvendelsen på det pågældende tidspunkt.*

*Nærværende bestemmelse tinglyses servitutstiftende forud for al pantegæld. Københavns Kommune, Økonomiforvaltningen, er påtaleberettiget."*

Ejendommen vil kunne sælges såvel **med som uden servitut om tilbagekøbsret** for Københavns Kommune, hvilket der bør tages hensyn til ved budgivning, jfr. nedenfor. Sælges ejendommen med tilbagekøbsret, skal følgende servitut tinglyses servitutstiftende på ejendommen med prioritet forud for al pantegæld:

"Servitut om tilbagekøbsret:

*I anledning af, at Københavns Kommune for en pris af kr. [købesum] til undertegnede har overdraget ejendommene matr.nr. matr. nr. 2a, 2b, 2eb Bjørnsholm Hgd, Ranum, 1a, 1oæ, 1pk, 1ag, 1pl, 1pm, 1ah, 1ai, 1b, 1bg, 4, 1cu Bjørnsholm Hgd., Overflade, beliggende Viborgvej 460-466, 475 med et samlet grundareal på 1968069 m<sup>2</sup>, erklæres herved for nuværende og fremtidige ejere af den nævnte ejendom eller parceller af denne:*

*Københavns Kommune skal være berettiget til efter mindst 5 års forudgående varsel at overtage ejendommen eller fremtidige parceller deraf med de ved varslets afgivelse påstånde bygninger i april måned i året 2080). Dersom kommunen ikke gør brug af sin ret til at overtage ejendommen i det nævnte år, skal dette kunne ske hvert tiende år derefter i samme måned og med samme varsel.*

*Overtagelsen af ejendommen i dens helhed sker for den sum af kr. [købesum], der ved ovennævnte salg er blevet betalt til kom-*

*munen for det pågældende areal uden tillæg for bygningernes værdi eller andet.*

*Såfremt kommunen på det pågældende tidspunkt alene ønsker at overtage en del af ejendommen, sker overtagelsen for en efter nettoarealer beregnet forholdsmæssig del af ovennævnte sum af kr. [købesum] uden tillæg for bygningers værdi eller andet.*

*Med hensyn til de på ejendommen påhvilende servitutter henvises til ejendommens blad i tingbogen.*

*Denne deklaration tinglyses som servitutstiftende forud for al pantegæld på ejendommen matr.nr. 2a, 2b, 2eb Bjørnsholm Hgd, Ranum, 1a, 1oæ, 1pk, 1ag, 1pl, 1pm, 1ah, 1ai, 1b, 1bg, 4, 1cu Bjørnsholm Hgd., Overflade, beliggende Viborgvej 460-466, 475, og må ikke udslættes af tingbogen uden samtykke fra Københavns Kommune, Økonomiforvaltningen, der er påtaleberettiget.”*

### **Overtagelse og refusion**

Overtagelsesdagen fastsættes til den sidste kalenderdag i den måned, hvor Borgerrepræsentationen godkender salget.

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

### **Købesummen**

Købesummen betales kontant på overtagelsesdagen mod sælgers indeståelse for, at skøde kan tinglyses uden præjudicerende retsanmærkninger. Ved eventuel betaling efter dette tidspunkt, f.eks. mod ubetinget bankgaranti, tillægges der renter i henhold til renteloven.

### **Berigtigelse og omkostninger**

Køber sørger for berigtigelse af handlen og betaler alle omkostninger forbundet hermed, herunder udgifter til advokat, registreringsafgifter ved tinglysning, garantistillelse m.v. Køber forpligter sig til at lade sig repræsentere af advokat.

Anmeldelse af skøde og servitutter til tinglysning skal foreligge til sælgers godkendelse senest 3 uger efter Borgerrepræsentationens godkendelse af salget. Overholdes fristen ikke, er sælger berettiget til at lade berigtigelsen forestå af en af sælger udpeget advokat for købers regning og medtage omkostninger herved i refusionsopgørelsen.

## TILBUDSAFGIVELSE

Tilbud, der skal afgives skriftligt og underskrevet på en udskrift af dette dokument i sin helhed, jfr. nedenfor, sendes i kuvert, mærket "udbud/FORTROLIGT", til:

**Københavns Kommune  
Økonomiforvaltningen  
Center for byudvikling  
Rådhuset, 3. sal, værelse 35  
1599 København V  
Att.: Laleh Maleki /FORTROLIGT**

eller skannes og sendes som e-mail til:  
**lam@okf.kk.dk.**

Undertegnede (underskrift): \_\_\_\_\_  
Navn: \_\_\_\_\_  
Adresse: \_\_\_\_\_  
Tlf.: \_\_\_\_\_  
E-mail: \_\_\_\_\_

byder herved på de ovenfor anførte vilkår på ejendommene, matr.nr. 2a, 2b, 2eb Bjørnsholm Hgd, Ranum, 1a, 1oæ, 1pk, 1ag, 1pl, 1pm, 1ah, 1ai, 1b, 1bg, 4, 1cu Bjørnsholm Hgd., Overflade, beliggende Viborgvej 460-466, 475, 9681 Ranum

Kr.: \_\_\_\_\_  
Skriver kroner: \_\_\_\_\_

**med** tilbagekøbsret for kommunen hvis ja, sæt kryds her:

**uden** tilbagekøbsret for kommunen hvis ja, sæt kryds her:

**Når meddelelse om Borgerrepræsentationens godkendelse af ovenstående købstilbud er kommet frem til tilbudsgiver, udgør disse tilsammen en købsaftale vedr. ejendommene.**

## BILAG

1. Tekst til bankgaranti
2. Areal- og matrikelkort
3. BBR-ejermeddelelser
4. Oversigtsplan over bygninger
5. Tilstandsrapport
6. Energimærkninger
7. Vurderingsattester pr. 2009
8. Uofficiel tingbogsattest af den 15. marts 2010 vedr. matr.nr. 1a Bjørnsholm Hgd., Overlade m.v.
9. Kopi af tinglyste byrder
10. Uofficiel tingbogsattest af den 16. marts 2010 vedr. matr.nr. 1ah Bjørnsholm Hgd., Overlade
11. Kopi af tinglyste byrder
12. Uofficiel tingbogsattest af den 16. marts 2010 vedr. matr.nr. 1bg Bjørnsholm Hgd., Overlade
13. Uofficiel tingbogsattest af den 16. marts 2010 vedr. matr.nr. 1ag Bjørnsholm Hgd., Overlade m.v.
14. Uofficiel tingbogsattest af den 16. marts 2010 vedr. matr.nr. 1ai Bjørnsholm Hgd., Overlade
15. Uofficiel tingbogsattest af den 16. marts 2010 vedr. matr.nr. 1b Bjørnsholm Hgd., Overlade
16. Uofficiel tingbogsattest af den 16. marts 2010 vedr. matr.nr. 1cu Bjørnsholm Hgd., Overlade
17. Uofficiel tingbogsattest af den 16. marts 2010 vedr. matr.nr. 4 Bjørnsholm Hgd., Overlade
18. Kortbilag over værdifulde kulturmiljøer
19. Beskrivelse af Vitskøl Kloster som et værdifuldt kulturmiljø udarbejdet af Aalborg historiske museum
20. Kortbilag – Fredskov
21. Københavns Kommunes brev af 10. december 2010 til lejer – varsling af lejeforhøjelse
22. Erhvervslejekontrakt og tillæg til kontrakt
23. Fremlejekontrakter
24. Indboliste
25. Region Nordjyllands oplysninger af den 11. august 2010 om forurening
26. Markplan 2010
27. Forsikringspolice – TopDanmark
28. Skatter og afgifter m.m.
29. Kommunale ejendomsoplysninger
30. Brev af 11. november 2010 fra Vesthimmerlands Kommune – olietanke
31. Billeder

