

UDBUD AF KOMMUNALT AREAL – JERNBANEGADE 8, SKOLEGADE 3 OG TIDLIGERE BJERGVEJ, BRÆDSTRUP

Horsens Kommune udbyder et attraktivt areal til salg. Arealet består af matr.nr. 7000bø (Bjergvej), areal ca. 784 m², matr.nr. 6ad Brædstrup By, Ring, beliggende Jernbanegade 8, areal 358 m² og matr.nr. 6ao Brædstrup By, Ring, beliggende Skolegade 3, areal 543 m² heraf vej 90 m². Det samlede areal udgør ca. 1.685 m².

Arealets placering fremgår af bilag 1.

Matrn.nr. 7000BØ udgør et tidligere vejareal.

Udbud sker iht. lovbekendtgørelse nr. 396 af 3. marts 2021 om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme.

AREALET'S ANVENDELSE:

Arealet ligger i byzone.

Iht. kommuneplanramme 20CE01 er arealet udlagt til centerområde med åben-lav bebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse, etageboligbebyggelse, kontor- og service-erhverv, bymidte, publikums orienteret serviceerhverv.

Arealet er omfattet af lokalplan 11.88, delområde CB.5, jfr. bilag 2.

Iht. lokalplanens §4 kan arealet anvendes til boliger (etagebyggeri), Butikker, liberale erhverv, mindre fremstillingsvirksomhed i tilknytning til butikker, offentlige formål, restauration, cafe og lign. Butiksareal må max. udgøre 2.000 m².

Lokalplanen indeholder ingen bebyggelsesregulerende bestemmelser. Der gøres dog opmærksom på, at udendørs opholdsarealer iht. lokalplanens §6 skal svarer til boligarealet og 10% af erhvervsarealet.

Iht. lokalplanens punkt 9.2 skal der reserveres areal til såvel vej som sti indenfor lokalplanens område.

Lokalplanens krav til parkeringspladser fremgår af punkt 9.3.

Efter planlovens §19 kan der gives mindre dispensationer fra en gældende lokalplan. Videregående afvigelser forudsætter vedtagelse af ny lokalplan.

BYGGETILLADELSE - DISPENSATIONER:

Horsens Kommunes accept af et tilbud medfører ikke, at kommunen har forholdt sig til hvorvidt køber kan opnå byggetilladelse og evt. dispensationer.

Efter kommunens evt. accept af købers tilbud, vil den kommende køber (herefter benævnt køber) derfor skulle søge og opnå byggetilladelse og de evt. dispensationer, som er nødvendige for gennemførelsen af købers byggeprojekt.

SERVITUTTER:

I forhold til de på arealet tinglyste servitutter henvises til udbudsmaterialets bilag 2-8.

Køber er forpligtet til at acceptere de servitutter, som er tinglyst på arealet.

Køber er derudover forpligtet til at acceptere tinglysning af deklaration om byggepligt m.m., jfr. bilag 14. I det omfang deklarationen ikke er tinglyst på overtagelsesdagen, skal køber signere deklarationen, når sælger anmoder køber herom.

Deklarationen udgør i øvrigt en del af aftalegrundlaget i forhold køb af arealet.

VURDERING – SKATTER OG AFGIFTER :

På udbudstidspunktet af Skolegade 3 vurderet til 305.400 kr. Jernbanegade 8 er vurderet til 201.400 kr. Bjergvej er ikke selvstændigt vurderet på udbudstidspunktet. Vurderingsstyrelsen vil vurdere denne del af arealet når den matrikulære nedlæggelse af vejarealet er gennemført.

Køber er i forhold til sælger forpligtet til at acceptere kommende vurderinger af arealet. Sælger påklager ikke evt. nye vurderinger, som måtte foreligge inden overtagelsesdagen.

Køber skal betale de skatter og afgifter som opkræves i forhold til arealet fra overtagelsesdagen.

SÆRLIGE FORHOLD VEDR. 7000BØ - BJERGVEJ:

- Bjergvej udgør en nu nedlagt offentlig vej. Nedlæggelsen er ikke matrikulært berigtiget. Køber skal afholde de med den matrikulære berigtigelse forbundne omkostninger.
- I det omfang der findes ledninger på Bjergvej er disse omfattet af vejlovens § 77.
- Bjergvej er asfalteret. Hvis købers byggeprojekt forudsætter, at vejarealet fjernes, skal køber betale de hermed forbundne omkostninger.

BYGGEMODNING:

I det omfang arealet ikke er byggemodnet skal køber afholde samtlige udgifter til fremførelse og tilslutning i forhold til enhver form for forsyning til arealet.

Tilbudsgiver opfordres til at kontakte forsyningsværkerne for oplysning om de aktuelle priser.

FORTIDSMINDER:

Sælger har ikke foretaget arkæologiske forundersøgelser af arealet. Køber opfordres til at foretage sådanne undersøgelser inden køber påbegynder sit byggeprojekt.

Omkostningerne forundersøgelser og evt. yderligere udgravning skal betales af køber.

Hvis der konstateres fortidsminder på arealet, skal køber orientere Horsens Museum herom. Derudover skal køber følge museets instrukser i forhold til standsning af byggeriet o. lign.

Køberen kan ikke holde sælger ansvarlig for de tab og gener køber måtte opleve, hvis der konstateres fortidsminder på arealet.

JORDBUNDSFORHOLD:

Sælger har ikke kendskab til jordens bæreevne eller jordbundsforholdene i øvrigt. Som følge heraf, påtager sælger sig intet ansvar herfor.

FORURENING:

Arealet ligger i byzone og er som følge heraf områdeklassificeret.

Iht. den af Region Midt udarbejdede jordforureningsattest vedrørende Skolegade 3 og Jernbanegade 8, jfr. bilag 10 og 11 er der ikke konstateret forurening på disse matrikler.

I forhold til den del af arealet som udgør en tidligere offentlig vej (Bjergvej) bemærkes, at vejarealer generelt anses for at være lettere forurenet. Iht. jordforureningsloven kortlægges en sådan forurening ikke.

Som det fremgår af bilag 12, har Region Midt iværksat undersøgelser om mulig forurening med C6-C35 på en del af arealet. Regionens undersøgelser er iværksat idet en del af Bjergvej tidligere har været anvendt til maskinværksted, smede VVS og blikkenslager. Spørgsmål vedr. disse undersøgelser kan rettes til Region Midt, jordforurening@ru.rm.dk eller telefonnr. 7841 1999.

Sælger har ikke i sin ejertid konstateret forurening på arealet. Derudover har sælger ikke i sin ejertid udført aktiviteter på arealet, som kan have medført forurening.

På baggrund af ovenstående påtager sælger sig intet ansvar for de omkostninger og tab køberen måtte opleve som følge af evt. forurening af arealet.

UNDERSØGELSER AF JORDBUNDS- OG FORURENINGSFORHOLD

Hvis tilbudsgiver ønsker at foretage jordbunds- og/forureningsundersøgelser inden afgivelse af tilbud, kan dette ske mod forudgående aftale med sælger. Undersøgelserne udføres i øvrigt på følgende betingelser:

- Tilbudsgiver betaler de med undersøgelserne forbundne omkostninger.
- Tilbudsgiver betaler for evt. reetablering af arealet.
- Tilbudsgiver skal sende en kopi af resultatet af undersøgelserne til sælger senest 8 dage efter, at resultatet foreligger.
- Tilbudsgiver skal acceptere at resultatet af undersøgelserne vil indgå i udbudsmaterialet.

Hvis Horsens Kommunen modtager resultater af evt. jordbunds- og/eller forureningsundersøgelser, vil disse udgøre en del af de bilag som vil indgå i udbudsmaterialet. Undersøgelserne vil blive offentliggjort på kommunens hjemmeside sammen med det resterende udbudsmateriale.

Ved vurderingen af indkomne tilbud, vil det blive forudsat, at tilbuddet er afgivet på baggrund af det samlede udbudsmateriale som er offentliggjort på kommunens hjemmeside ved tilbudsfristens udløb. Tilbudsgivere opfordres derfor til løbende at gennemgå udbudsmaterialet.

I det omfang resultatet af undersøgelser af jordbundsforhold og/eller forurening medfører, at en tilbudsgiver vil tilbagekalde sit tilbud, skal dette skriftligt meddeles sælger inden tilbudsfristens udløb.

ANSVARSFRAKRIVELSE:

Som det fremgår af ovenstående, påtager sælger sig intet ansvar for arealet.

Uanset karakteren og omfanget af evt. mangler ved arealet vil køber derfor ikke kunne holde sælger erstatningsansvarlig, kræve nedslag i købesummen eller hæve købsaftalen.

ØVRIGE KØBSVILKÅR:

Køb af arealet sker i øvrigt på de i købsaftale, jfr. bilag 15 anførte vilkår.

MINDSTEPRIS:

Der kan kun afgives bud på det samlede areal. Mindsteprisen pr. m² udgør 462,00 kr. ekskl. moms.

AREALET SKAL BEBYGGES:

Horsens Kommune vil sikre sig, at arealet bliver bebygget. For at sikre dette, skal en kommende køber acceptere tinglysning af deklaration om byggepligt, pligt til at gennemføre byggeprojekt m.m., jfr. bilag 15. Deklarationen vil i øvrigt udgøre en del af aftalegrundlaget vedr. køb af arealet.

Hvis deklarationen ikke er tinglyst på overtagelsesdagen, er køber forpligtet til at acceptere tinglysning efter overtagelsesdagen. Køber afholder den med tinglysning af deklarationen forbundne tinglysningsafgift.

OMKOSTNINGER:

Køber betaler følgende udgifter:

- Matrikulær berigtigelse af det nedlagte vejareal.
- Matrikulær berigtigelse af købsaftalen.
- Tinglysningsafgift i forhold til skøde.
- Tinglysningsafgift i forhold til deklaration.
- Udgifter til egne rådgivere.
- Udgifter til finansiering af købesummen og byggeprojekt.

KRAV TIL TILBUD:

Tilbud skal afgives ved udfyldelse og underskrift af købsaftale, jfr. bilag 15. Tilbudsgiver skal udfylde de med * markerede felter. Derudover skal købsaftalen være underskrevet af tilbudsgiver personligt eller af den/de for tilbudsgiver tegningsberettigede personer.

Tilbuddet skal derudover indeholde oplysninger om til hvilket formål tilbudsgiver ønsker at købe arealet.

TILBUDSFRIST OG AFGIVELSE AF TILBUD:

Tilbud skal være modtaget af Horsens Kommune senest den 1. september 2025, kl. 12.

Tilbud kan afgives således:

- Fremsendes pr. brev til Horsens Kommune, Chr. M. Østergaardsvej 4, 8700 Horsens.
- Afleveres i receptionen.
- Sendes pr. mail til juridiskafdeling@horsens.dk.

TILBUD ER BINDENDE, HVIS DET GOKDENDES AF BYRÅDET:

Hvis Byrådet godkender et tilbud, vil tilbudsgiver være bundet af sit tilbud.

Sælger opfordrer derfor tilbudsgivere til at søge den rådgivning af enhver art som tilbudsgivere vurderer, er relevante i forhold til et køb af arealet og gennemførelse tilbudsgivers byggeprojekt.

TILBUD ER GÆLDENDE 2 MÅNEDER EFTER TILBUDSFRISTENS UDLØB:

Tilbudsgivere er bundet af deres tilbud i 2 måneder efter tilbudsfristens udløb. De tilbud som ikke er accepteret senest 2 måneder efter fristens udløb bortfalder.

BEHANDLING AF INDKOMNE TILBUD:

Horsens Kommune kan frit vælge mellem de indkomne tilbud og er ikke forpligtet til at acceptere det højeste bud. Kommunen kan i øvrigt forkaste alle indkomne tilbud.

Accept af indkomne tilbud forudsætter Byrådets godkendelse.

HVAD SKER DER EFTER BYRÅDETS EVT. GODKENDELSE?

Hvis Byrådet accepterer et af de indkomne tilbud, vil borgmester Peter Sørensen offentliggøre dette umiddelbart efter byrådsmødet. Offentliggørelsen vil ske via de sociale medier og Horsens Folkeblad.

Sælger orienterer tilbudsgiverne skriftligt, om Byrådets beslutning 1-2 dage efter byrådsmødet.

Købsaftale underskrevet af borgmester Peter Sørensen og kommunaldirektør Charlotte Lyrskov vil blive fremsendt til køber snarest muligt efter byrådsmødet.

Køber overtager arealet den 1. i en måned 30 dage efter Byrådets godkendelse af købers tilbud.

Sælger sørger for tinglysning af skøde og deklaration.

Købesum og tinglysningsafgift skal overføres til sælgers konto senest pr. overtagelsesdagen.

SPØRGSMÅL:

Evt. spørgsmål til udbudsmaterialet kan rettes til juridisk afdeling, Horsens Kommune, juridiskafdeling@horsens.dk eller tlf.nr. 4033 8869, att. Sara Westergaard eller Pernille Bøgh.

BILAG:

Bilag 1: Kort hvoraf arealets placering fremgår.

Bilag 2: Lokalplan 11:88

Bilag 3: Tingbogsattest Jernbanegade 8

Bilag 4: Tingbogsattest Skolegade 3

Bilag 5: Servitut om vejret for matr.nr. 6k og 6m Brædstrup By, Ring tinglyst 23. juni 1920 – Skolegade 3

Bilag 6: Servitut om færdselsret for matr.nr. 6k og 6m Brædstrup By, Ring, tinglyst 4. maj 1921 – Skolegade 3

Bilag 7: Servitut om færdselsret for mat.nr. 6k og 6m Brædstrup By, Ring – Skolegade 3 – tinglyst 10. december 1928 – Skolegade 3

Bilag 8: Servitut om færdselsret for matr.nr. 6v Brædstrup By, Ring, tinglyst 12. marts 1964 – Skolegade 3

Bilag 9: Servitut om kollektiv varmforsyning Skolegade 2 og Jernbanegade 8

Bilag 10: Jordforureningsattest for Jernbanegade 8

Bilag 11: Jordforureningsattest for Skolegade 3

Bilag 12: Jordforureningsattest for Bjergvej

Bilag 13: Kommuneplanramme 20CE01

Bilag 14: Deklaration om byggepligt, forbud mod videresalg i ubebygget stand.

Bilag 15: Købsaftale