



Dato: 13. maj 2024

Sagsnummer:
82.02.00-G10-12-24

Vesthimmerlands kommune sælger gl. svømmehal i 3 dele



Dette udbudsmateriale omfatter delområde B.

Område B er på nuværende tidspunkt en del af matrikel 2a Aars Præstegård, Aars beliggende på Himmerlandsgade 25, Aars. På matriklen ligger den gamle svømmehal. Delområde B måler ca. 2.400 m², men kan varigere efter endelig udstykning. Området sælges som projektudbud.

Der gøres opmærksom på, at Vesthimmerlands Kommune påtænker at nedrive bygningerne forinden købers overtagelse af arealet. Der vil være mulighed for at inkludere nedrivning i budet, men dette skal i så fald være gældende for både område B og C.

Som udgangspunkt udstykkes hele matriklen i 3 dele til uafhængige(?) projekter. Såfremt budgiver ønsker at købe den samlede hele matrikelen eller 2 delområder, bedes budgiver tydeligt oplyse herom. Endvidere bedes budgiver oplyse, om hvis denne ønsker at forestå nedrivningen af den nuværende bygning.

De indkomne projektilbud vil blive vurderet ud fra opfyldelsen af de ovennævnte politiske ønsker og den tilbudte pris for arealet.

Nærmere beskrevet som følger:

- Den tilbudte pris vægter 50 pct.
- Tilbuddets planmæssige tanker, visioner og ideer til områdets udvikling vægter 50 pct.
 - I forbindelse med afgivelse af bud på delområdet, forventes det, at der følger en udførlig plan for områdets fremtid, som kan foreligges økonomiudvalget samt planafdelingen.

Delområde B

Vesthimmerlands Kommune lægger op til, at der kan bygges tæt-lav på delområdet B, evt. til seniorboligfællesskab.

Vesthimmerlands Kommune har fastlagt at der maksimalt kan bygges i 2,5 etager (2 etager med udnyttelig tagetage under et skråt tag)

Delområde B afgrænses af Himmerlandsgade, Hans Tavsens vej, samt de to andre projektområder fra den gamle svømmehal. Delområdet er udset til at skulle være en overgang fra det høje byggeri, der tillades længst mod vest i delområde A og til det lavere byggeri, der tillades i delområde C samt de omkringliggende villakvarterer. Byggeriet skal derfor trods muligheden for højere bebyggelse stadig tilpasse sig en nærhed af lavere villaer, hvoraf de fleste er med sadeltage.

I opdraget for projektområde A er der lagt op til, at der kan hentes inspiration fra det nærliggende Aars museum og Per Kirkebys betydning for det byggede miljø i Aars By. Et projektforslag for projektområde B

Med udgangspunkt i arealets aflange form og ønsket om en mindre og mere menneskelig skala, er det vigtigt, at et projektforslag bearbejder disse forhold positivt i forhold til at skabe et godt miljø mellem bygningerne. Et projektforslag skal derfor sikre en tydelig markering af de enkelte boligenheder, ligesom det skal sikre en passende variation og/eller repetition i det samlede facadeudtryk og bygningskrop, således at byggeriet fremstår som mange små enheder. Hensigten er dels at sikre en menneskelig skala i byggeriet, men ligeledes fremme wayfinding i området samt give mulighed for individuelt præg på den enkelte bolig. Vesthimmerlands kommune har ikke direkte krav til virkemidler, men kan som eksempler og forslag nævne; *materialeskift, farveskift, forskydninger, repetitioner af mindre enheder, slip mellem bygningskroppe samt rotationer af hele bygningskroppe eller tagrygge*. Et projektforslag forventes at fremvise og argumentere for valgte virkemidler.

Mellem delområde B og delområde C etableres en fælles adgangsvej til disse bebyggelser. Denne vej forventes at danne ramme om et fælles offentligt byrum for de to bebyggelser. Et projektforslag skal derfor henvende sig til dette byrum gennem disponering af semi-private rum og funktioner, ude såvel som inde, samt hvordan disse optræder i facaden. Udgangspunktet skal derfor være at private opholdsarealer primært placeres andet steds, end mod dette byrum og der i stedet fokuseres på, at de funktioner, der mere naturligt relaterer sig ud mod en mere offentlig zone, placeres her. Dette rum, også kaldet kantzone, sammen med boligernes indretning skal derfor programmeres intelligent for at skabe en passende buffer mellem den private bolig og offentlige byrum ved vejen.

Budgiver skal forvente, at kunne tåle en vej løbende mellem delområderne B og C. Vesthimmerlands kommune påtænker at etablere kørebane mellem de to delområder, men yderligere arealer og funktioner såsom fortov eller parkering skal etableres af budgiver.

Køber skal være opmærksom på at vejen skal have vejadgang fra Hans Tavsens vej og må ikke være gennemgående til Himmerlandsgade. I sammenhæng med byrum skal der laves en kørebane i varierende bredde, som skal tilgodese delområde B og C. Vejadgang fra Himmerlandsgade er ikke muligt. Såfremt budgiver ønsker at byde på både delområde B & C kan der bydes ind på, at budgiver selv etablerer vejen.

Delområde B kan ikke benyttes til særskilt erhverv ud over, hvad der sædvanligvis kan drives fra en bolig i almindelige boligområder.

Nedrivning

Køber har mulighed for, at inkludere nedrivningen i det fremsendte bud. Såfremt Økonomiudvalget accepterer et tilbud, hvor køber forestår nedrivning, træder følgende betingelse i kraft.

Nedrivningen skal være påbegyndt senest 3 måneder efter overtagelsesdatoen, såfremt nedrivningen ikke er påbegyndt, vil Vesthimmerlands Kommune påbegynde nedrivningen for købers regning, uden yderligere varsel.

Køber er ansvarlig for, at alle regler og nødvendige tilladelser er indhentet og overholdes i forbindelse med nedrivningen.

Generel info om Aars

Aars er Vesthimmerlands Kommunes største by med ca. 8.400 indbyggere. Byen er beliggende 43 km sydvest for Aalborg, 44 km nord for Viborg og 27 km sydøst for Løgstør.

Aars er en by, der konstant er i udvikling og hvor der både er seværdigheder og interessante faciliteter, herunder Vesthimmerlands Musikhus ALFA, Teater Bio, Messecenter Vesthimmerland osv.

Servitutter

Ejendommen udbydes med de rettigheder, servitutter og byrder der er tinglyst på ejendommen.

Se servitutter på <https://www.tinglysning.dk/tinglysning/landingpage/landingpage.xhtml>

log ind med MitID og søg adressen.

Lokalplan

Området er på nuværende tidspunkt ikke omfattet af en lokalplan.

Alt efter, hvad budgiver ønsker med arealet, vil der blive udarbejdet lokalplan herefter.

Budgiver skal påregne at lokalplan først påbegyndes 2025 (Nærmere tidspunkt kan ikke angives)

Kommuneplanramme

Området er omfattet af Kommuneplanramme 1.O.1: Område til offentlige formål ved Himmerlandsgade og Jyllandsgade.

Arkæologi og Kulturarv

Der er ikke lavet undersøgelser for arkæologiske- og kulturarvsinteresser på området.

Salgsvilkår

Arealet sælges efter Lov om kommunernes styrelse § 68, og bekendtgørelse nr. 396 af 3. marts 2021. og gældende salgsvilkår for Vesthimmerlands Kommune. Lov om kommunernes styrelse kan læses på retsinfo.dk Gældende salgsvilkår for Vesthimmerlands Kommune kan læses på www.grundeivesthimmerland.dk.

Salgsvilkårene for Vesthimmerlands Kommune er som følger:

Betaling af købesum

Købesummen betales kontant senest på overtagelsesdagen. Ved senere betaling betales morarenter med en årlig rentesats svarende til Nationalbankens udlånsrente med et tillæg på 8 %. Renten fastsættes på baggrund af Nationalbankens udlånsrente pr. 1. januar og 1. juli.

Overtagelsesdag

Ejendommen overtages d. 1. i den efterfølgende måned. Arealet købes som beset, hvor køber er ansvarlig for udarbejdelse af skøde, og afholder omkostninger hertil.

Tilbageskødning

Såfremt køber ønsker at handlen skal gå tilbage kræver dette Økonomiudvalgets accept. Tilbageskødning af en handel sker alene til 90% af overtagelsesprisen uden rentetillæg. Ved tilbageskødning afholdes omkostningerne hertil inkl. tinglysningsudgifter ikke af Vesthimmerlands Kommune.

Fortrydelsesret

Der er ingen fortrydelsesret ved erhvervshandler.

Tinglysning af handler

I forbindelse med handler står køber for tinglysning af skødet. Tinglysningsafgiften deles mellem køber og sælger med halvdelen til hver.

Køber anbefales at have egen rådgiver med i forbindelse med handel og skøde på grunden. Omkostningerne hertil er udelukkende købers.

Byggefrist

Senest 2 år efter lokalplansgrundlaget er vedtaget skal byggeri på grunden være påbegyndt. Efter yderligere 1 år skal ejendommen være færdigmeldt. Byggefristen kan forhandles, såfremt budgiver har saglige grunde herfor.

Ved manglende overholdelse af denne byggefrist kan Vesthimmerlands Kommune kræve grunden tilbageskødet uden nogen udgift for kommunen.

Udmatrikulering

I forbindelse med handlen står Vesthimmerlands Kommune for udmatrikulering af arealet samt afholder udgifter til landinspektør.

Ejendomsskat

Der opkræves ejendomsskat til 1. februar og 1. august i Vesthimmerlands Kommune.

Jordbundsforhold

Jordbundsforhold på arealet er ikke undersøgt. Køber opfordres til at undersøge jordbundsforholdene i forbindelse med handlen.

Forurening

Der er ifølge jordforureningsattesten fra Region Nordjylland, ikke oplyst nogen form for forureningen på matriklen.

Øvrige forhold i forbindelse med handler

Vesthimmerland Kommune forestår ikke byggemodning, køber står selv for indhentning af tilbud samt byggemodningen.

Køber gøres opmærksom på at der skal betales tilslutningsbidrag, til det antal boligenheden som lokalplanen kommer til, at tillades der kan opføres.

Tilslutninger til varme betales direkte til det private værk, der har ansvaret. Det vil sige direkte til Aars Fjernvarmeværk.

Arealet overtages som den er og forefindes. Køber er ansvarlig for at indhente de nødvendige tilladelser til ønsket brug af arealet. Endvidere bærer køber risikoen for, at arealet kan anvendes til det ønskede.

Arealet må på ingen måde anvendes til oplag eller rod.

Vilkår for budrunden

Vilkårene skal tages i betragtning når du afgiver bud.

- Vesthimmerlands Kommune kan forkaste alle indkomne bud jf. lov om kommuners styrelse §68 og Bekendtgørelse nr. 396 af 3. marts 2021.
- Vesthimmerlands Kommune kan forkaste alle indkomne bud og indgå i individuelle forhandlinger efterfølgende.

Sådan afgives bud

Budgiver opfordres til at se hele udbudsmaterialet igennem inden der afgives bud. Det samlede materiale skal tages i betragtning inden der afgives bud. Bud der ikke opfylder konditionerne i udbudsmaterialet afvises.

Et korrekt afgivet bud er afgivet på budblanket i udbudsmateriale og indeholder bankaccept eller bankgaranti.

Der afgives bud opnå den blanket, der er en del af det samlede materiale. Blanketten sendes sammen med bankaccept/garanti i en lukket kuvert til Vesthimmerlands Kommune, Post Box 67, 9600 Aars mærket "**Delområde B ved gl. svømmehal**". eller blanketten kan afleveres på Rådhuset, Vestre Boulevard 7, 9600 Aars i en lukket kuvert mærket "**Delområde B ved gl. svømmehal**". Bud skal være Vesthimmerlands Kommune i hænde senest **18. juli 2024 kl. 14.00**. Bud, der kommer senere ind, afvises. Bud kan tillige afgives på salg@vesthimmerland.dk, dog skal blanketten til afgivelse af bud vedhæftes som PDF-fil, tillige med bankaccept/garanti. Det er ikke nok, at skrive budet i mailen, det skal afgives på blanketten. I emnefeltet på mailen skrives "**Delområde B ved gl. svømmehal**".

Det er tilbudsgiver der bærer risikoen for, at tilbuddet kommer rettidigt frem inden for fristen. Det er tidspunktet for autosvar eller kvittering, der er gældende for, at tilbuddet er modtaget rettidigt.

Bud skal angives uden forbehold og skal angives med et bestemt beløb. Der kan ikke afgives bud med variable beløb som eksempelvis "højeste bud + x kr."

Behandling af indkomne bud

Alle bud, der er kommet ind korrekt og til rette tid, åbnes **18. juli 2024 kl. 14.00**. Åbningen af bud sker ikke i overværelse af de, som har givet bud. Vesthimmerlands Kommune gør opmærksom på at budgiver er forpligtet af sit bud i 2 måneder fra budsfristen.

Når beslutningen fra Økonomiudvalget er administrationen i hænde, får budgiverne besked om udfaldet på deres individuelle bud. Der bliver givet besked via mail eller digital post.

Buddene bliver behandlet på et lukket punkt på Økonomiudvalgsmødet. Det betyder, at offentligheden ikke får kendskab til, hvilke bud der er givet og hvem bud er modtaget fra.

Vesthimmerlands Kommune forbeholder sig retten til at forkaste alle indkomne bud.

Det samlede udbudsmateriale

Det samlede udbudsmateriale består af

- Vilkår for udbuddet
- Blanket til afgivelse af bud
- Kommuneplanramme
- Jordforureningsattest

Spørgsmål til udbuddet

Du er velkommen til at stille spørgsmål til udbudsmaterialet. Du kan stille dine spørgsmål til Vesthimmerlands Kommune att. Grundsalg e-mail: salg@vesthimmerland.dk eller på telefon 99 66 70 00.

Eventuelle svar på spørgsmål til udbudsmaterialet vil blive offentliggjort på kommunens grundsalgsside, sammen med udbudsmaterialet.