

## Udbud af ejendommen

**"Administrationsbygningen i Terndrup", Skørpingvej 7, 9575 Terndrup, matr. 4ad og 4am, Terndrup By, Lyngby**



### 1. Indledning

Med ønske om at undersøge muligheden for flere tilbud, genudbyder Rebild Kommune ejendommen "Kommunal administrationsbygningen i Terndrup" med grund og bygning til salg.

Administrationsbygningen er beliggende på et areal, der udgør 11.293 kvm (matr.nr. 4ad, Terndrup by, Lyngby). Syd for ejendommen ejer Rebild Kommune ligeledes et areal, der udgør 4.728 kvm (matr. 4am, Terndrup by, Lyngby)

Nærmeste nabo er hhv. Terndrup Ældrecenter og Ældreboliger. Terndrup kirke er endvidere beliggende på modsatte side af gaden og overfor ældrecentret.

Området er omfattet af lokalplan 2.2.4 der udlægger området til offentlige formål så som administrationsbygning og ældrecenter/plejeinstitution. Andre anvendelser vil således forudsætte, at der vedtages en ny lokalplan.

Området er i kommuneplanen udlagt til offentlige formål – rammeområde 12.090 - med mulighed for boligområde, sundhedsinstitutioner, døgninstitutioner og offentlig administration. Det fremgår af den generelle anvendelse, at der er tale om ældreboliger. Jf. kommuneplanen må der bygges i op til 8,5 m, og bebyggelsesprocenten må være højst 40 %.

Det vil være muligt at vedtage et tillæg til kommuneplanen sideløbende med vedtagelsen af en ny lokalplan, hvis nødvendigt for at realisere et konkrete projekt. Der må dog påregnes sagsbehandlingstid for vedtagelse af plangrundlag afhængig af projektets udformning.

Området kan både anvendelse til boliger og til kontor erhverv ligeledes vil byggemuligheder først kunne fastsættes, når der foreligger nærmere beskrevet projektet.

Boligområde vurderes mest oplagt til tæt-lave boliger eller en blanding af tæt-lav og etageboliger i 2 etager (8,5 m), for at indpasse det med de omkringliggende bebyggelser og for at tage hensyn til kirken, da området er omfattet af kirkebyggelinje, hvor der ikke må bygges i mere end 8,5 m.

Ved anvendelse til boligområde gøres opmærksom på, at der også skal etableres opholdsareal (både privat: 100% af etageareal, og fælles: 10% af grundarealet), etableres det fornødne antal parkeringspladser og regnvandshåndtering. Det forventes, at der kan være behov for en form for forsinkelse af overfladevand.

I forhold til planmæssige bindinger gør det ikke nogen forskel, om det er privat boligbyggeri eller alment boligbyggeri. Dog gøres opmærksom på, at såfremt området udbydes som alment boligområde, skal der særskilt søges om midler til nødvendigt grundkapitalindskud til Landsbyggefonden.

## 2. Vurdering af de indkomne tilbud

Tilbud skal fremsendes til Økonomiudvalget i Rebild Kommune. Økonomiudvalget er berettiget til at sælge ejendommen til en tilbudsgiver, der ikke har afgivet det højeste købstilbud, hvis kommunen derved varetager en saglig, kommunal interesse i overensstemmelse med anden lovgivning, herunder statsstøttereglerne, jf. udbudsbekendtgørelsens § 6, stk. 2 (Bekendtgørelse 2021-03-03 nr. 396 om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme).

Kommunen er berettiget til frit at vælge imellem indkomne tilbud og eventuelt at forkaste alle indkomne tilbud.

Køber har derfor mulighed for at vedlægge en projektbeskrivelse indeholdende en beskrivelse af købers udnyttelse af ejendommen, som Økonomiudvalget vil kunne bruge i forbindelse med valg af tilbudsgiver.

Såfremt kommunen accepterer et købstilbud, som ikke er det højeste købstilbud, vil kommunen iagttage passende foranstaltninger for at sikre, at den kommunale interesse varetages, herunder ved indgåelse af aftale med køberen om eventuel rådighedsindskrænkning, forpligtelse til en bestemt anvendelse eller lignende.

Køber er ikke forpligtet til at vedlægge en projektbeskrivelse.

### 3. Ejendommens vurdering og tidligere anvendelse

Ved årsreguleringen pr. 1. oktober 2000 er ejendommen vurderet til:

**Matrikelnummer 4ad:**

Ejendomsværdi: 8.750.000 heraf

Grundværdi: 1.058.600

**Matrikelnummer 4am:**

Ejendomsværdi: 611.400 heraf

Grundværdi: 611.400

Ejendommen har været anvendt som administration for først Skørping Kommune nu Rebild Kommune.

### 4. Bestanddele og medfølgende tilbehør

Overdragelsen omfatter ejendommens bygninger med grund-, mur- og nagelfast tilbehør, herunder varme- og varmtvandsanlæg med centralvarme, fastskruet badeværelsesudstyr, eventuelle faste lamper, ledninger, installationer, hegn, træer og planter og i øvrigt alt ejendommens tilhørende.

Ejendommen sælges uden inventar. Eventuelt salg af overskydende møblement til kommende køber af ejendommen, vil bero på en nærmere forhandling efterfølgende.

Det overdragne nagelfaste tilbehør er gældfrit og afleveres i brugbar stand på overtageledagen, men sælges i øvrigt uden garantier. Tilsvarende sælges evt. løst inventar efter konkret aftale og uden garanti.

## 5. Ejendommens stand og sælgeroplysninger

Ejendommen sælges i den stand, hvori den er og forefindes og som beset og antaget af køber.

Rebild Kommune oplyser,

- at der sælger bekendt ikke verserer sager eller består uopfyldte krav fra det offentlige eller private vedrørende ejendommen,
- at sælgeren ikke har kendskab til en konkret forurening på ejendommen,
- at sælger ikke har begæret ejendommen omvurderet eller indgivet klage over den fastsatte vurdering,
- at ejendommen er godkendt til undervisnings- og pasningsformål. Der henvises til lokalplan
- at ejendommen er beliggende ved offentlig vej.
- at køber ikke kan disponere over parkeringsareal der anvendes til opladning af el-biler. Ved en fremtidig privat aktivitet i bygningen, skal der etableres parkering indenfor ejendommens skel.

Forud for handlen har køber gjort sig bekendt med ejendommen og dennes tilstand, og er indforstået med, at sælger ikke hæfter for eventuelle mangler ved ejendommen. Køber har forinden afgivelse af tilbud haft mulighed for at besigtige ejendommen, og købesummen er fastsat under hensyntagen til ejendommens stand og sælgers ansvarsfraskrivelse.

Sælger fraskriver sig ethvert ansvar for enhver forurening på ejendommen. Køber kan således ikke gøre misligholdelsesbeføjelser gældende over for sælger som følge af kendt såvel som ukendt forurening på ejendommen af en hvilken som helst art, det være sig i form af ophævelse af handlen, krav om forholdsmæssigt afslag eller krav om erstatning eller andet.

Køber accepterer, at der ikke kan gøres mangelsansvar gældende overfor sælger, og som følge af sælgers fuldstændige ansvarsfraskrivelse opfordres køber til at søge sagkyndig og juridisk rådgivning forud for afgivelse af tilbudet, med henblik på konstatering af ejendommens stand m.v.

## 6. Jordbundsforhold

Ejendommen overtages af køber i den stand, hvori den er og forefindes og som beset og antaget af køber. Køber opfordres til at få foretaget en byggeteknisk gennemgang af ejendommen forud for afgivelse af bud.

Ejendommen sælges uden garanti for funderingsforholdene. Køber opfordres til at foretage undersøgelser om ejendommens funderingsforhold, forud for afgivelse af bud.

## 7. Overtagelsesdag

Overtagelsesdagen fastsættes af sælger til snarest muligt efter sælgers accept af købstilbuddet, dog tidligst 1. januar 2024. Ejendommen vil være væsentlig ryddet ved overtagelsen.

Eventuelt ønske til overtagelsesdag: \_\_\_\_\_ (Datoforslag er *ikke* bindende for sælger)

Ejendommen henligger fra overtagelsesdagen for købers regning og risiko i enhver henseende.

Inden køber disponerer over ejendommen, skal

- a) hele købesummen være betalt,
- b) de køber påhvilede handelsomkostninger være betalt, og
- c) køber have underskrevet købsaftalen og fuldmagter til brug for den digitale tinglysning.

Med overtagelsesdagen som skæringsdag udarbejdes af sælger sædvanlig refusionsopgørelse og tilkommende saldo betales kontant på anfordring. Køber refunderer en forholdsmæssig andel af ejendomsskatter i tiden fra overtagelsesdagen.

## 8. El, vand og varme

Køber indtræder i sælgers rettigheder og forpligtelser over for ejendommens forsyningsselskaber fra overtagelsesdagen.

Sælger drager omsorg for, at der foretages aflæsning af forbrugsmålere og giver de respektive forsyningsværker meddelelse om aflæsningstallene.

Når køber har tilmeldt sig som ny bruger hos ejendommens leverandører af el, vand og varme, mv. og flytteopgørelserne foreligger, betaler køber evt. slutregning eller køber modtager evt. overskydende beløb.

## 9. Forsikring

Sælger oplyser, at ejendommen er brandforsikret i Gjensidige, policenr 5050429, kundenr: 3301602623. Køber tegner forsikring for ejendommen fra overtagelsesdagen og foranlediger, at det nye selskab fra samme tidspunkt opsiger sælgers forsikring.

Såfremt sælger har tegnet fuld og nyværdi forsikring er risikoen for brand dog overgået fra købsaftalens dato, og køber er berettiget til i skadestilfælde at få udbetalt forsikringssummerne til genopførelse af ejendommen mod forinden at opfylde handlen.

Når køber har tegnet ny brandforsikring, tilgår forsikringsristorno, vedrørende den af sælger tegnede brandforsikring, køber.

## 10. Energimærkning

Ejendommen er omfattet af lov om fremme af energibesparelser i bygninger. Det påhviler derved sælger til køber at fremlægge energimærkning for ejendommen. Energimærkning er under udarbejdelse og forventes fremlagt inden overtagelsen.

## 11. Rettigheder og pligter

Ejendommen sælges med de samme rettigheder og forpligtelser, hvormed den har tilhørt sælgeren, herunder eventuelle rettigheder og forpligtelser over for grundejerforening og forsyningselskaber. Køber skal respektere eventuelle servitutter, som måtte forlanges tinglyst i forbindelse med handlen. Der påhviler ikke sælger bekendt ejendommen utinglyste rettigheder eller forpligtelser.

I øvrigt henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Ejendommens anvendelse er i lokalplanen anført til offentligt område, center- og boligformål.

Køber er ansvarlig for enhver beskadigelse af anlagte vejstrækninger, gadeinventar, rabatter, ledninger, beplantninger og grønne arealer i forbindelse med byggearbejder på ejendommen.

## 12. Selskabserklæring

Hvis køber er et selskab, en forening, m.v., erklærer køber ved underskrift af købsaftalen i henhold til sommerhuslovens § 8 (lovbekendtgørelse nr. 949 af 3. juli 2013), at den erhvervede ejendom skal anvendes i erhvervsøjemed, der ikke er omfattet af lovens § 1.

## 13. Handelsomkostninger

Omkostninger ved skødets tinglysning betales af parterne - hver med halvdelen.

Hver part betaler egne advokatomkostninger.

Sælger berigtiger handlen og antager advokat hertil.

Med overtagelsesdagen som skæringsdag udfærdiges sædvanlig refusionsopgørelse over ejendommens indtægter og udgifter.

## 14. Øvrigt

Ejendommen er udbudt efter reglerne i bekendtgørelse nr. 396 af 3. marts 2021 om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme.

Købstilbud skal være skriftlige og angive et fast beløb. Rebild Kommune er forpligtet til at sælge til markedspris, hvorfor kommunen er berettiget til frit at vælge imellem indkomne tilbud og eventuelt at forkaste alle indkomne tilbud.

Ejendommen er genudbudt den 4. oktober 2023 og tilbudsfrist er fastsat til 23. oktober 2023, kl. 8.00. Økonomiudvalget forventes at behandle de indkomne tilbud på dets møde 22. november 2023.

Fra tilbudsfristen har sælger 3 måneders acceptfrist. Købers tilbud er dermed bindende indtil udløbet af denne acceptfrist.

### **Bilag:**

1. BBR-udskrift,
2. Tingbogsattest

## Tilbudsskema

Undertegnede (herefter benævnt "køber")

Navn/Virksomhed:
Adresse:
CPR/CVR.:
Tlf.:
E-mail:

tilbyder herved at købe "Administrationsbygningen i Terndrup" med grund og bygninger samt tilknyttet matrikelnr. 4am

Sælger er: Rebild Kommune, Hobrovej 110, 9530 Støvring, CVR-nr.: 29 18 94 63.

Tilbuddet afgives på følgende vilkår:

## Købesum og dens berigtigelse

Købesummen er fastsat til kr. \_\_\_\_\_ inkl. moms.

Købesummen betales kontant senest på overtagelsesdagen.

Ved forsinket betaling tillægges der renter efter den gældende rentelov.

[ ] Sæt kryds her, hvis der er vedlagt projektbeskrivelse eller tegninger.

## Underskrifter

Den / 20

Som tilbudsgiver:

---

## Accept af købstilbud

For Rebild Kommune, den / 20

---

Borgmester

Direktør