



UDBUDSVILKÅR

for

Vinkelvej 10, 6870 Ølgod Del af matr.nr. 6x og 7a samt 45, Ølgod By, Ølgod

Varde Kommune udbyder hermed grunden på Vinkelvej 10, 6870 Ølgod. Kort over grunden er vedlagt bagerst i udbudsmaterialet.

Tildeling af ejendommen skal i henhold til de kommunalretlige principper ske til den tilbudsgiver, der tilbyder den højeste pris. En fravigelse herfra kan dog ske i det omfang, et andet tilbud i højere grad varetager en saglig kommunal interesse, jf. § 6, stk. 2 i bekendtgørelse nr. 799 af 24. juni 2011 om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme.

Tilbudsgivers pris for ejendommen er som følge heraf et parameter ved vurderingen af de indkomne tilbud. Varde Kommune tildeler point på de følgende underkriterier på en skala fra 0 – 10, og hvor 10 således er højeste score.

Kommunen vælger i forbindelse med salg af Vinkelvej 10 det økonomisk mest fordelagtige tilbud med følgende tildelingskriterier:

- Prisen vægtes med 40%
- Ejendommens anvendelse i forhold til udviklingspotentialet for Ølgod vægtes med 60 %

Tilbudsgiver skal afgive to forskellige priser på henholdsvis grunden med eksisterende bygninger, hvor Tilbudsgiver varetager nedrivningen, samt på grunden uden bygninger, hvor Varde Kommune har nedrevet bygningerne inden overlevering.

Det er Varde Kommunes ønske, at både en evt. nedrivning og byggeriet skal foregå bæredygtigt. Dette kan imødekommes f.eks. igennem genanvendelse af materiale, grøn bortskaffelse af spildmaterialer, samt genbrug af produkter (f.eks. døre, vinduer, vaske m.fl.)

1. Vægtning af prisen - 40%:

Varde Kommune vil vægte den højeste pris og budet skal afspejle markedsprisen. Prisen bedømmes på den underskrevne tilbudsliste. Pointtildelingen foretages efter retlinet interpolation mellem følgende yderpunkter:

Højeste pris = 10 point

Højeste pris + 100 % = 0 point

Såfremt der er tilbud der afviger mere end 100% fra laveste pris anvendes følgende sekundær bedømmelsesmodel:

Højeste pris = 10 point

Højeste pris + 150 % = 0 point

2. Projekt med anvendelse i forhold til udviklingspotentialet for Ølgod - 60%

Projektet skal bidrage til at sikre en positiv udvikling i nærområdet samt en udnyttelse af grunden til boligformål.

I bedømmelsen af kriteriet i de indkomne tilbud vil følgende elementer bl.a. indgå:

- Beskrivelse af det fremtidige projekt på grunden
- Tids- og handleplan for projektet
- Beskrivelse af det økonomiske grundlag for projektet.
- Projektet skal indtænke et samspil mellem byders anvendelse af grunden, lokalsamfundet og udviklingen af Ølgod.

Varde Kommune vil vægte positivt:

- Projekter der fremadrettet kan være med til at udvikle Ølgod gennem anvendelse af grunden.
- At bæredygtighed er et centralt element ifm. opførelsen af ny(e) bygning(er), samt ved nedrivning af eksisterende bygninger (f.eks. genanvendelse af materialer mm.).

Der skal indleveres et bud på prisen samt en uddybende beskrivelse af projektet, økonomisk redegørelse, skitser og tegninger mm. I beskrivelsen skal de ovenstående elementer indgå. Beskrivelsen må maksimalt udgøre 5 sider. Buddene vil blive vægtet på ovenstående kriterier og der vil blive lagt vægt på, hvordan projektet støtter op om udviklingen af Ølgod.

Udbuddets grundvilkår indeholder forudsætning om af kommunen nedriver ejendommen inden salg. Der er herudover indlagt en option, hvor der skal bydes på salg af ejendommen med bygninger på.

Vilkår for bud på grunden - kommunen nedriver bygninger

Nedrivning af bygningerne

Varde Kommune sørger for nedrivning af den eksisterende ejendomme på Vinkelvej 10 i Ølgod. Nedrivning af bygningerne forventes igangsat forår/sommer 2022.

Bygningen nedrives og saneres efter gældende regler. Grunden afleveres uden bygninger i ryddet og grov-planeret stand. Under tidligere bygninger opfyldes med indbygningssand, der minimum opfylder krav til bundsikring $U > 2,5$. Inden indbygning vibreres planum med vibratorplade. Opfyldningen komprimeres til ca. 98 standard Proctor. Beplantning i umiddelbar nærhed af bygningen fjernes.

Grunden sælges endvidere uden ansvar for sælger for forekomster i jorden af bygnings- og fundamentrester, træerødder, tidligere ledningsanlæg, diger og lignende, og sælger deltager ikke i udgifter til oprensning og bortskaffelse/sikring heraf.

Matr.nr. 45, Ølgod By, Ølgod er en eksisterende parkeringsplads. Den medfølger som den er og forefindes.

Byggemodning

Grunden er ikke byggemodnet. Byggemodning med alle der tilhørende udgifter afholdes af køber og er sælger uvedkommende.

Vilkår for option budgiver nedrivninger eksisterende bygninger mm.

I det tilfælde, at Varde Kommune vælger at gøre brug af optionen, da erstatter følgende 'Vilkår for option' ovenstående 'Vilkår for bud på grunden'.

Bygninger og anlæg på arealet

Tilbuddet skal omfatte eksisterende bebyggelse på arealet. Om omfanget af bebyggelsen og anlæggene henvises til ejendommens BBR, som kan findes på www.bbr.dk. Sælger hæfter ikke for bebyggelse og anlæg, der ikke fremgår af BBR-Meddelelsen.

Bygningerne skal nedrives og ejendommen må således ikke anvendes som den er.

Nedrivningen skal være færdiggjort, og grunden ryddet og planeret **senest 12 mdr.** efter byrådets godkendelse af handlen.

Misligholdes tidsfristen på 12 mdr. fra byrådets godkendelse af handlen, går handlen retur uden omkostninger for kommunen.

Køber overtager bygningerne, som de forefindes på overtagelsesdagen.

Ejendommen overdrages i øvrigt med de samme rettigheder, byrder, servitutter og forpligtelser, hvormed den har tilhørt sælger og tidligere ejere, herunder eventuelle rettigheder og forpligtelser overfor grundejerforening, elværk, vandværk samt øvrige forsyningsselskaber.

Sælger er fritaget for ejendomsskat. Køber opfordres til selv at søge rådgivning angående ejendomsskat og andre skatteforhold vedrørende ejendommen.

Købers efterfølgende beskatning af ejendommen er sælger uvedkommende, og køber kan ikke gøre krav gældende mod sælger.

Vilkår fælles for udbuddet

Beliggenhed og zoneforhold

Ejendommen har adressen Vinkelvej 10, 6870 Ølgod.
Ejendommen ligger i byzone.

Størrelse

Grundareal på ca. 8.731 m².

Sammatrিকulering af matriklerne

Kommunen har bestilt en sammatrিকulering af matriklerne som vist på ridset i bilagene til udbudsvilkårene. Arealet størrelse kan afvige i henhold til det endelige rids.

Udbuddet af arealet er betinget af GeoDatastyrelsens godkendelse af sammatrিকuleringen.

Adgangsforhold

Ejendommen har adgang til offentlig vej: Vinkelvej.

Nuværende planforhold

I Kommuneplan 2021 er hele grunden udlagt som område til boligformål, jf. rammeområde 24.01.B18.

Rammeområdet udlægges til åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse med en bebyggelsesprocent på henholdsvis 30% og 40%.

Den nuværende Lokalplan 1.3 skal aflyses for Vinkelvej 10, og der skal udarbejdes en ny lokalplan for området.

Fremtidige planforhold

Køber sørger selv for udarbejdelse af lokalplanen, da det vil være en såkaldt projektlokalplan. Køber skal søge om igangsætning af planlægning ved Varde Kommune via en kyndig konsulent, der er vant til at udarbejde lokalplaner. I Varde Kommune prioriterer Udvalget for Plan og Teknik igangsættelse af plansager én gang i kvartalet for det følgende kvartal. Normalt igangsættes én ny plansag pr. måned.

For yderligere information bedes I rette henvendelse til Plan og Vækst, Varde Kommune, Fagkoordinator Annette Gerd Schmidt, agsc@varde.dk

Ejendommens nuværende anvendelse

Ejendommen har indtil udgangen af september 2021 været anvendt til demenscenter. Demenscentret er flyttet til andre lokaler i Ølgod.

Byggepligt/anlægspligt samt videresalg

Køber skal påbegynde byggeri på grunden senest 2 år fra købsaftalens underskrift.

Der tinglyses en deklaration med bygge/anlægspligt for sælgers regning med Varde Kommune som påtaleberettiget. Varde Kommune udfærdiger og tinglyser deklarationen.

Såfremt byggepligten/anlægspligten ikke overholdes, går handlen tilbage uden omkostninger for Varde Kommune.

Der tinglyses ligeledes en deklaration med videresalg for øje. Varde Kommune er påtaleberettiget og skal godkende projekt, køber samt købesum.

Stisystemer

Der er udlagt sti mod det nordlige skel mod matr.nr. 5kx og 5hb, Ølgod By, Ølgod samt en sti mod det sydlige skel mod matr.nr. 7cø, Ølgod By, Ølgod.

De eksisterende stier skal bevares så det sikre adgang for gående mellem Lindealle og Vinkelvej samt Lindealle og ned til Sundhedshuset mod Vestergade.

Køber kan efter aftale med kommunen få mulighed for at omlægge stierne, så det tilpasses købers projekt.

Stierne skal vedligeholdes og evt. etableres for købers regning.

Der bliver tinglyst en deklaration med stiretten for begge stier.

Servitutter og ejendomsskat

Grunden overdrages i øvrigt med de samme rettigheder, byrder, servitutter og forpligtelser, hvormed den har tilhørt sælger og tidligere ejere, herunder eventuelle rettigheder og forpligtelser overfor grundejerforening, elværk, vandværk samt øvrige forsyningselskaber.

Sælger er fritaget for ejendomsskat. Køber opfordres til selv at søge rådgivning angående ejendomsskat og andre skatteforhold vedrørende ejendommen.

Købers efterfølgende beskatning af ejendommen er sælger uvedkommende, og køber kan ikke gøre krav gældende mod sælger.

Bevaringsværdige træer

Der er bevaringsværdige træer mod stien mod det nordlige skel.

LER-oplysninger

Oplysning om placering af såvel kloakbrønde som tilslutningsmuligheder for fjernvarme, el, vand, telefon og fællesantenne kan fås ved forespørgsel til LedningsEjerRegistret – LER på <http://www.ler.dk>.

Køber sørger selv for indhentning af LER oplysninger og evt. omkostninger forbundet hermed er for købers regning. Oplysningerne er sælger uvedkommende.

Kloaktilslutning

For grunden på 8731m² vil der ikke blive opkrævet yderligere kloaktilslutningsbidrag.

Eksisterende kloakstik til matriklen skal genbruges.

Hvis der ønskes nye stik eller anden dimension, er det for købers egen regning.

Eksisterende stik, hvis de ikke skal anvendes, skal afproppes ved hovedledningen og fyldes med beton. Dokumentation sendes til kloak@dinforsyning.dk i for af foto og tegning. Køber skal selv foretage foranstående.

Hvis der er ledninger som deles med andre matrikler i forbindelse med skelændringer, skal der udarbejdes en deklaration om fælles privat kloak. Køber sørger herfor og afholder udgifterne.

For yderligere information bedes køber rette henvendelse til Din Forsyning, Ulvsundvej 1, 6715 Esbjerg N, Lone Vinkel Helm-Petersen.

Skelpæle

Sælger bekoster ikke afsætning af arealet med skelpæle.

Arkæologiske undersøgelser

Sælger har ikke foretaget arkæologiske undersøgelser af ejendommen.

Udgifter til forundersøgelser og eventuelle senere udgravningsomkostninger inden arealets udnyttelse betales af køber.

Jordbundsforhold

Sælger har ikke gennemført jordbundsundersøgelser for oplysninger om grundens bæreevne for fremtidigt byggeri.

Interesserede købere kan for egen regning lade gennemføre undersøgelser efter aftale med sælger.

Hvis sådanne undersøgelser måtte medføre, at der ved bebyggelse skal foretages pilotering eller ekstra fundering, må køber være indforstået med selv at afholde de udgifter, der vil være forbundet hermed samt udgifterne til eventuelle afhjælpningsforanstaltninger.

Sælger kan ikke pålægges noget ansvar for grundens bæreevne, ligesom køber ikke kan gøre et forholdsmæssigt afslag gældende i anledning af eventuelle mangler ved grundens bæreevne.

Grunden sælges endvidere uden ansvar for sælger for forekomster i jorden af bygnings- og fundamentrester, evt. gamle olietanke, træødder, tidligere ledningsanlæg, diger og lignende, og sælger deltager ikke i udgifter til oprensning og bortskaffelse/sikring heraf. Arealet overtages i øvrigt i den stand, som det er og forefindes og som beset og antaget af køber.

Jordforurening

Region Syddanmark har ingen oplysninger om jordforureninger på ejendommen. Attest fra Region Syddanmark dateret 12.11.2021 er bilag til udbudsvilkårene.

Der er ikke taget prøver på arealet.

Kommunen fralægger sig ethvert ansvar som følge af en eventuel forurening af grunden i forbindelse med såvel sælgers som tidligere ejeres anvendelse af ejendommen.

Køber accepterer, at der, hverken nu eller senere, kan gøres krav gældende mod sælger i anledning af en mulig forurening, det være sig i form af erstatning eller i form af afslag i købesummen, ligesom handlen heller ikke vil kunne hæves som følge heraf.

Parterne er enige om, at buddet er fastsat under hensyntagen til, at køber således fuldt ud bærer risikoen for, at grunden eventuelt er forurennet.

Områdeklassificering

Vinkelvej 10 er områdeklassificeret som lettere forurennet.

Handelsomkostninger

Køber eller købers rådgiver udfærdiger digitalt skøde og anmelder det til tinglysningen, så sælger kan underskrive. Køber betaler tinglysningsafgiften. Køber afholder alle udgifter til indhentelse af dokumentation vedrørende arealet.

Sælger udfærdiger købsaftale for sælgers regning.

Overtagelsesdato

Overtagelsesdatoen aftales nærmere mellem parterne

Vedligeholdelse, renholdelse af arealerne samt vintervedligeholdelse af arealet og de tilstødende fortove overgår til køber på overtagelsesdagen. Køber afholder alle udgifter hertil.

Betaling af købesum

Varde Kommune sender en faktura på købesummen før overtagelsesdatoen. Såfremt betalingsdatoen ikke overholdes, er kommunen berettiget til at annullere handlen.

Købesummen forfalder pr. overtagelsesdagen.

I tilfælde af forsinket betaling forrentes købesummen i overensstemmelse med lov om renter ved forsinket betaling m.v.

Såfremt kommunen annullerer handlen, skal køber afholde samtlige udgifter ved tilbageskødning, ligesom køber herudover skal godtgøre kommunen dennes udgifter ved den oprindelige overdragelse, herunder registreringsafgiften til tinglysning.

Tilbud

Arealerne med byggeretterne udbydes i h.t. bekendtgørelse om offentligt udbud ved salg af kommunens faste ejendomme.

Kommunen er ikke forpligtet til at sælge ejendommen og forbeholder sig ret til eventuelt at forkaste alle bud.

Der skal, som nævnt indledningsvist, afgives to tilbud på henholdsvis grunden uden bygninger, hvor Varde Kommune har nedrevet bygningerne inden overlevering, samt på grunden med eksisterende bygninger, hvor Tilbudsgiver varetager nedrivningen.

Yderligere oplysninger samt booking af fremvisning kan fås ved henvendelse til Varde Kommune, Ejendomscentret, Bytoften 2, 6800 Varde att.: Pia Karmar Jensen, mail pjib@varde.dk, tlf.nr. 7994 7126.

Tilbud på køb af ejendommen skal indsendes til Varde Kommune, Teknik og Miljø, Bytoften 2, 6800 Varde

senest den 23.02.2022 kl. 12.00

Bemærk, at speciel tilbudskuvert skal anvendes, og at kuverten skal mærkes

”Tilbud Vinkelvej 10”.

Hvis ikke den specielle kuvert anvendes, kan man ikke være sikker på at indgå i budrunden. Tilbudsblanket og kuvert fremsendes efter anmodning - kontakt Ejendomscentret, Pia Karmar Jensen, tlf. 7994 7126.

Følgende bilag er vedhæftet:

- Kortbilag over det udbudte areal
- Forureningsattest
- Tingbog og deklARATIONER

Kort med stisystemerne mod nord og mod syd



TILBUDSBLANKET

Undertegnede

Navn	
Adresse, postnummer, by	
CPR eller CVR nr.	
Tlf.	
Mail	

Bud på Vinkelvej 10, 6870 Ølgod i nedrevet stand

_____ kr. ekskl. moms.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Bud på option på Vinkelvej 10, 6870 Ølgod, hvor budgiver nedrivninger bygningerne

_____kr. (momsfri)

Jeg er bekendt med, at buddene på ejendommen vægtes, når det afgøres, hvilket bud, der accepteres.

Kommunen er ikke forpligtet til at sælge arealet og forbeholder sig ret til eventuelt at forkaste alle bud.

_____, den _____

Underskrift

Ifølge udbudsvilkårene skal tilbud være Varde Kommune i hænde senest **den 23.02.2022 kl. 12.00**, og speciel kuvert skal anvendes.

Tilbuddene forventes at blive behandlet på **Byrådsmødet den 03.04.2020.**