

UDBUDSVILKÅR

for

Salg af projektgrunde til tæt-lav i Varde Kommune Brorsonparken 31 og nr. 50, delområde 1 og 2, 6800 Varde matr.nr. 31en og 31 eo, Varde Markjorder

Varde Kommune udbyder hermed projektgrundene, delområde 1 og 2 på Brorsonparken, 6800 Varde. Kort over projektgrundene er vedlagt i udbudsmaterialet.

Der kan etableres max 22 boligenheder på projektgrundene, fordelt med 10-12 boliger i delområde 1 og 8-10 boliger i delområde 2.

Udbud af projektgrundene sker i henhold til bekendtgørelse nr. 396 af 3. marts 2021 om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme.

Udbudsbetingelser

- Tilbudsblanketten og projektbeskrivelse skal sendes med posten eller afleveres på Rådhuset, Bytoften 2, 6800 Varde i en tilbudskuvert udleveret af Varde Kommune. Kuverten mærkes "Tilbud Brorsonparken".
- Tilbudsblanketten er at finde på kommunens hjemmeside eller kan rekvireres, ligesom tilbudskuverten kan rekvireres hos Ejendomscentret, att. Pia Karmar Jensen på tlf. 79947126 eller på mail pjib@varde.dk
- Hvis tilbudskuverten sendes med posten, skal den sendes til adressen Bytoften 2, 6800 Varde. Tilbudskuverten kan også lægges i Varde Kommunes postkasse på samme adresse. Bemærk sendes kuverten med posten er det budgivers risiko, at kuverten er nået frem inden budfristens udløb.
- Der gives et samlet bud på de to delområder.
- Der skal vedlægges en projektbeskrivelse inkl. en skitsetegning over det påtænkte projekt. Det er kun projekter forbeholdt tæt-lav bebyggelse med lokalplanen som ramme for, hvad der må opføres, som vil komme i betragtning.
- Købstilbud lavere end den fastsatte mindstepris, vil ikke komme i betragtning.

- Købstilbud skal være uden forbehold af nogen art.
- Der gives ikke grundkapital til opførelsen af tæt-lav bebyggelse på projektgrundene.
- Tilbudsblanket, som ikke er underskrevet, vil ikke komme i betragtning.
- Tilbudsblanket inkl. projektbeskrivelse og skitseforslag skal være Varde Kommune i hænde **senest d. 23. maj 2025 kl. 12.00.**

Byrådet forventes at behandle et salg af projektgrundene på byrådsmødet d. 24. juni 2025.

Overtagelsesdatoen sker efter nærmere aftale dog senest d. 1. september 2025.

Der henvises til "skabelon for købsaftale for delområde 1 og 2" og lokalplan nr. 23.02.L19 for nærmere vilkår.

Forventninger til projektet

Salg af projektgrundene, vil ske ud fra en samlet vurdering af projektet, hvor pris, projektbeskrivelse og skitseforslag vil være den afgørende faktor.

Varde Kommune ønsker, at de to delområder til Brorsonparken med tæt-lav bebyggelse, etableret som gårdhavehuse/klyngehuse i høj kvalitet og med det arkitektoniske udtryk i højsæde.

Vi ønsker, at projektet skal have et udtryk som gårdhavehuse/klyngehuse i én etage og med referencer som Kingohusene og Fredensborgterrasserne af Jørn Utzon samt Friis & Moltkes gårdhavehuse med fladt tag. Der henvises til lokalplanen for området.

I lokalplanen er der blandt andet lagt vægt på, at det nye boligområde med tæt-lav skal fremstå som gårdhavehuse i klyngebebyggelse, og princippet for udstykning er derfor, at grunde skal gives en nogenlunde kvadratisk form og forskydes i forhold til hinanden, så boligbebyggelsen ikke vil ligge på lige rækker som ved rækkehusbebyggelse.

Med lokalplanen ønsker man at sikre de gode rammer for et identitetsskabende boligområde med speciel fokus på et samspil mellem det nye boligområde Brorsonparken og resten af byen.

Vi forestiller os et boligområde til tæt-lav bebyggelse med udformning som gårdhavehuse/klyngehuse, hvor der er kræset for detaljerne, i høj kvalitet og med det arkitektonisk udtryk i højsæde med et nytænkende projekt med bæredygtige løsninger.

Tildelingsprocedure

Varde Kommune forbeholder sig ret til at vælge frit mellem de indkomne tilbud og eventuelt forkaste dem alle.

Vilkår for udbuddet

Salgspris

Mindste prisen er på 4 mio. kr. + moms

Der opkræves ikke særskilt tilslutningsbidrag pr. boligenhed til kloak, da der er taget højde herfor ved fastsættelsen af mindsteprisen.

Alle udgifter til yderligere udstykning af delområderne samt alle udgifter til tilslutningsbidrag til vand, el, varme m.m. for samtlige boligenheder betales af køber. Alt anlæg og belysning på selve delområderne udføres og betales af køber.

Stamvejen bliver ført til delområdernes skel, hvorefter det er køber der udfører og betaler for den resterende del.

Beliggenhed og zoneforhold

Projektgrundene, delområde 1 og 2 er beliggende på Brorsonparken, matr.nr. 31eo og 31 en, Varde Markjorder.

Brorsonparken er i byzone.

Størrelse

Delområde 1, matr.nr. 31en, Varde Markjorder på ca. 6.114 m²

Delområde 2, matr.nr. 31eo, Varde Markjorder på 4.872 m²

Tilkørsel

Vejadgang skal ske fra Ringkøbingvej

Privat fællesvej

Brorsonparken har status af privat fællesvej.

Planforhold

Projektgrundene er omfattet af lokalplan 23.02.L19.

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 forsyningsselskaber.

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

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

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 uvedkommen.

Skelpæle

Skelpæle (jernrør) etableres af landinspektøren i forbindelse med grundens udstykning. Når byggemodningen af grundene i et udstykningsområde er færdig, kontrollerer landinspektøren, at skelpæle (jernrør) er korrekt placeret. Ved køb af en grund er køber selv forpligtet til at konstatere, at alle skelpæle er til stede, og at de er korrekt placeret. Er det ikke tilfældet, kan køber rette henvendelse til kommunen inden overtagelsesdatoen, hvorefter kommunen betaler for korrekt placering eller genplacering af skelpæle. Efter overtagelsesdatoen må køber selv afholde udgifter til korrekt placering eller genplacering af skelpæle. Kommunen, som grundsælger, kan ikke pålægges noget ansvar for, om byggeriet på grunden placeres korrekt i forhold til skellene.

Arkæologiske undersøgelser

Projektgrundene er frigivet af museet, jf. lokalplanen side 34.

Terrænkoter

Terrænet i hele lokalplanområdet er generelt fladt. Dog hælder terrænet ved delområde 1 og 2 mod regnbedene:

Delområde 1 (2a): cirka 10 meter inde i den sydøstlige del af grunden er anlægget 1:10 mod regnbedet

Delområde 2 (2b): cirka 15 meter inde i den østlige del af grunden er anlægget 1:20 mod regnbedet

På alle grunde i delområde 1a og 1b samt i delområde 1 (2a) og delområde 2 (2b) må der foretages terrænregulering på maks. +/- 0,5 m i forhold til eksisterende terræn.

Respektafstand til vandboring

Køber er bekendt med, at der er tinglyst respektafstande til to vandboringer, som er placeret nord for delområde 1 og vest for delområde 2. Dette areal vil blive beplantet jævnfør deklarationen.

Kælder

Køber er bekendt med, at det ikke kan påregnes, at bundforholdene er egnede til opførelse af byggeri med kælder uden, at der træffes særlige foranstaltninger. Udgifter hertil er sælger uvedkommende. På grund af hovedledningernes dybde i forhold til terræn, kan der ikke umiddelbart etableres afløb fra kælder som gravitationsledninger.

Særlige betingelser

Projektgrundene overtages i den stand, hvori den er og forefindes. Sælger påtager sig ikke noget ansvar for sætninger i jorden, som følge af opgravninger i forbindelse med byggemodningen, herunder til kloakstikbrønde, samt opgravninger vedrørende tidligere lednings- og bygningsanlæg, og køber opfordres til at være opmærksom herpå ved bebyggelsens placering.

Jordbundsforhold

Sælger har fået foretaget jordbundsundersøgelser på projektgrundene om grundens bæreevne for fremtidigt byggeri.

Interesserede købere kan for egen regning lade gennemføre yderligere undersøgelser efter aftale med Varde Kommunes Ejendomscenter.

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

Projektgrundene overtages i øvrigt i de stand, som det er og forefindes og som beset og antaget af køber.

Derudover henvises til tillæg til salgsvilkår for storparceller.

Jordforurening

Region Syddanmark har ingen oplysninger om jordforureninger på ejendommen.

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.

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, dog senest d. 01.01.2026.

Renholdelse af ubebygget grund

Køber er bekendt med, at den ubebyggede grund fra overtagelsesdagen skal klippes minimum 3 gange årligt, så grunden til enhver tid fremstår i pæn og ordentlig stand, og beboere i området ikke bliver generet af ukrudtsfrø o.l.

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

Projektgrundene udbydes i h.t. bekendtgørelse om offentligt udbud ved salg af kommunens faste ejendomme.

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

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

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

senest den 23.05.2025 kl. 12.00

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

"Tilbud Brorsonparken".

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:

- Tillæg til salgsvilkår storparceller
- Kortbilag over det udbudte areal
- Lokalplan 23.02.L19
- Jordbundsundersøgelser
- Tingbog og deklARATIONER
- Byggemodningsredegørelse



TILBUDSBLANKET

Undertegnede

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

Samlet bud på delområderne 1 og 2 på Brorsonparken

_____ **kr. ekskl. moms.**

Ønsket overtagelsesdato: _____ **(senest d. 01.01.2026)**

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

_____, den _____

Underskrift

Ifølge udbudsvilkårene skal tilbud være Varde Kommune i hænde senest **den 23.05.2025 kl. 12.00**, og speciel kuvert skal anvendes.

Tilbuddene forventes at blive behandlet på **Byrådsmødet den 24.06.2025.**

