



UDBUDSMATERIALE FOR EJENDOMMEN, SOM TIDLIGERE
HUSEDE PRÆSTELUNDSKOLEN

Adresse **Skolestien – Søndervænget – Præstelunden – Ågade, 7330 Brande**

Matr.nr. **3f Brande By, Brande og del af 4bo Brande By, Brande**

Grundstørrelse **ca. 12.900 m² + 14.500 m² - grønt fællesareal 4.469 m², som skal overdrages til grundejerforeningen**

Der kan afgives tilbud på et eller flere af følgende områder:

Område A – ca. 12.900 m²

Område B – ca. 14.500 m² samt ca. 980 m² vej



De sorte pile illustrerer vejadgange til området. Grundene består af mørke og lys farve. På de lyse arealer må der max opføres boliger i 8,5 meters højde.

Der gøres opmærksom på følgende:

- Ikast-Brande Kommune er ikke forpligtet til at sælge
- Der kan ikke forventes meddelt tilsagn om støtte til opførelse af almene boliger på grund A og/eller grund B
- Købstilbud skal være skriftlige og angive et fast beløb
- Indkomne købstilbud er fortrolige, indtil salg har fundet sted
- Byrådet kan forkaste alle indkomne tilbud



1. BETINGELSER FOR SALG

1.1. Tilbuddets udformning

Tilbudsgiver (Tilbudsgiver) skal afgive tilbuddet på dansk.

Med henblik på at opnå et ensartet grundlag for tilbudsafgivelsen og dermed for vurderingen af de indkomne tilbud, bedes tilbuddene i øvrigt følge nedennævnte disposition:

1.1.1. Oplysninger om Tilbudsgiver mv.

Tilbuddet skal indeholde oplysninger om Tilbudsgivers navn, CVR-nr. (hvis relevant), adresse, telefonnummer, e-mailadresse samt kontaktpersoner.

Afgives tilbuddet af flere virksomheder i forening, skal tilbuddet indeholde tilsvarende oplysninger for hver af disse samt oplysninger om den enkelte virksomheds rolle i samarbejdet. Tilbuddet skal desuden indeholde oplysning om, hvorvidt virksomhederne hæfter solidarisk for hinandens forpligtelser, samt hvem der har fuldmagt til at varetage kontakten til Sælger, herunder kan tegne sammenslutningen overfor Sælger.

1.1.2. Kvalitet

Tilbudsgiver skal som en del af sit tilbud redegøre for, hvordan Tilbudsgiver vil imødekomme og håndtere de nedenstående kvalitetsmæssige kriterier, der skal medvirke til, at Byrådets ønsker for område A, område B samt område C (herefter kaldet henholdsvis grund A og grund B) kan realiseres.

Sælger forventer en overordnet redegørelse i form af besvarelse af de stillede spørgsmål. Besvarelsen af spørgsmålene kan suppleres med tegninger, skitseforslag eller lignende, hvis Tilbudsgiver finder det relevant. Det skal understreges, at der ikke skal afleveres et konkret forslag til en fysisk plan, og at skitser/tegningsmateriale skal begrænses til det, der er nødvendigt for at underbygge Tilbudsgivers svar.

I. Sammenhæng med byen

Sælger ønsker en plan for grunden(e), hvor Tilbudsgiver indtænker byen i visionen for grunden(e). Planen ønskes at afspejle, at Tilbudsgiver indtænker hvordan planen for grunden(e) kan være med til at give mere tilbage til byen, end den tager.

Spørgsmål:

- Tilbudsgiver bedes redegøre for, hvordan Tilbudsgivers forslag kan bidrage til Ikast-Brande Kommune som helhed, herunder opfyldelse af Ikast-Brande Kommunes ønsker for grunden(e).
- Tilbudsgiver bedes redegøre for, hvad Tilbudsgiver vil bringe i anvendelse med henblik på at sikre inddragelse af byen, herunder med bud på, hvilke interessenter og aktører Tilbudsgiver anser som særlig vigtige.

II. Harmonisk udnyttelse af grundene

Byrådets ønske er en harmonisk udnyttelse af grunden(e).

Planen for grunden(e) ønskes at danne rammen om samvær mellem mennesker, både for de mange og for dem, der bor i området. Det kræver, at der er et vedvarende fokus på at indbygge



og anlægge kvalitet i byrum, der styrker fornemmelsen af, at det er rart at være. Herudover ønsker Sælger en beskrivelse af Tilbudsgivers kompetencer og erfaringer i forbindelse med tilsvarende projekter, herunder Tilbudsgivers kompetencer og erfaringer som er med til at sikre en hensigtsmæssig udvikling, byggemodning og anlægsprojektering under projektet.

Spørgsmål:

- Tilbudsgiver bedes redegøre for, hvordan Tilbudsgiver kan bidrage til at sikre opfyldelse af Ikast-Brande Kommunes ønsker til kvalitet i byrum, herunder hvordan Tilbudsgivers forslag kan bidrage til at sikre en mere harmonisk bydel.
- Tilbudsgiver bedes redegøre for, om Tilbudsgiver vurderer, at der er forhold, som Tilbudsgiver anser for særligt vigtige for at sikre, således at grundene integreres i de eksisterende bydele i Ikast-Brande Kommune.
- Tilbudsgiver bedes redegøre for, hvilke kompetencer som Tilbudsgiver stiller til rådighed for projektet, herunder Tilbudsgivers erfaringer med tilsvarende projekter.

1.1.3. Pris

Tilbudsgiver skal tilbyde en fast pris for grund A, eller grund B eller et samlet tilbud på både grund A og grund B. Grund C skal efter etablering overdrages til en grundejerforening, der er fælles for ejerne af grund A og grund B. Der betales ikke en særskilt pris for grund C.

Der er ikke fastsat en mindstepris.

Se punkt 2.21 vedrørende sideordnet tilbud.

Hvis udfaldet af valget mellem de sideordnede tilbud i pkt. 2.1 indebærer, at Sælger vælger model 1, ønsker Sælger sikkerhed for, at Tilbudsgiver gennemfører nedrivningen af bygningerne inden for en periode på mellem 3 måneder og 1 år fra overtagelsesdagen, jf. pkt. 5. 2. afsnit. Denne sikkerhed består i, at Tilbudsgiver skal stille en anfordringsgaranti. Anfordringsgarantien skal lyde på forskellen mellem prisen på model 1 og model 2, jf. pkt. 2.1, dog skal anfordringsgarantien som minimum lyde på 6 mio. kr. per grund. Ved beregningen af værdien på anfordringsgarantien tager Sælger udgangspunkt i det tilbud, hvor der er tilbudt den højeste pris. Anfordringsgarantien skal være ubetinget og uigenkaldelig og stilles på sædvanlige vilkår senest på overtagelsesdagen.

Prisen skal angives i Tilbudsblanketten.

1.1.4. Afgivelse af tilbud

Tilbud skal afgives senest torsdag den **28. oktober 2021, kl. 11.00.**

Der vil forud for tilbudsafgivelsen blive givet mulighed for at besigtige ejendommen og bygningerne. Sælger har/får udarbejdet en miljøscreening af bygningerne, der er vedlagt. Såfremt Tilbudsgiver har spørgsmål eller behov for yderligere fra dem der har udarbejdet miljøscreeningen, står det for Tilbudsgivers regning.

Vi gør opmærksom på, at bud afgivet pr. e-mail ikke opfylder de retlige krav for et lukket tilbud, fordi det kan have været alment tilgængelige på Rådhuset. Tilbud, der er fremsendt pr. e-mail, vil derfor ikke komme i betragtning.

Købstilbud indsendes i lukket kuvert til

Ikast-Brande Kommune, Grundsalg, Rådhusstrædet 6, 7430 Ikast



mrk. "Storparcel Præstelunden".

1.1.5. Procedure for salget samt forhandling

Byrådet har fastsat følgende procedure for salget:

- Der kan optages dialog/forhandling med Tilbudsgiver i forhold til, hvad Tilbudsgiver ønsker at bygge på arealet samt evt. forhøjelse af det afgivne tilbud. I denne dialog kan Sælger kræve, at Tilbudsgiver udarbejder skitser og tegninger, som viser placering, omfang og type af det byggeri der ønskes opført
- Byrådet kan forkaste alle indkomne tilbud
- Salg kan kun finde sted, såfremt tilbudsprisen svarer til markedsprisen
- Indkomne tilbud skal behandles på Byrådsmødet den 20. december 2021, hvorfor Tilbudsgiver er bundet af sit bud, indtil det har været behandlet af Byrådet
- Handlen vil være betinget af, at der godkendes en lokalplan, som muliggør Tilbudsgivers byggeri. Lokalplanen skal kunne rummes inden for rammerne af kommuneplanen.

Bemærk, at der tidligst kan være overtagelse på grunden den 1. oktober 2022, men at overtagesdagen fastsættes til 5 uger efter, at lokalplanen er endeligt vedtaget.

2. Tilbudsevaluering

2.1. Sideordnet tilbud

Tilbudsgiver kan vælge at afgive tilbud på enten grund A, grund B eller både grund A og grund B. Hvis Tilbudsgiver vælger at afgive tilbud på enten grund A eller grund B, skal Tilbudsgiver vælge mellem to modeller for nedrivning. Hvis Tilbudsgiver afgiver et samlet tilbud på både grund A og grund B, skal Tilbudsgiver for det samlede tilbud vælge enten model 1 eller model 2 for nedrivning. Modellerne er beskrevet nedenfor.

Hvis nedrivningen forestås af Sælger, vil den tilbudte pris blive tillagt en beregningsteknisk pris på 6.000.000 kr. uden moms per grund. Hvis Tilbudsgiver afgiver et samlet tilbud på både grund A og grund B, vil den tilbudte pris blive tillagt en beregningsteknisk pris på 12.000.000 kr. uden moms. Priskorrektionen foretages alene til brug for beregningen af den evalueringstekniske pris, således at model 1 og model 2 kan sammenlignes.

Modellerne for sideordnet tilbud er følgende:

Tilbud på grund A:

- Model 1: Nedrivning af bygninger varetages af Tilbudsgiver
- Model 2: Nedrivning af bygninger varetages af Sælger

Tilbud på grund B:

- Model 1: Nedrivning af bygninger varetages af Tilbudsgiver
- Model 2: Nedrivning af bygninger varetages af Sælger

Samlet tilbud på både grund A og grund B:

- Model 1: Nedrivning af bygninger varetages af Tilbudsgiver
- Model 2: Nedrivning af bygninger varetages af Sælger

Valget mellem de sideordnede tilbud:

Sælger foretrækker et samlet tilbud på både grund A og grund B med model 1. Ved valget mellem de sideordnede tilbud vil Sælger vælge det/de tilbud, hvorved Sælger opnår den højeste pris for grund A og grund B (med enten model 1 eller model 2). Sælger vil dog vælge et samlet tilbud på grund A og grund B med model 1, hvis prisen for dette tilbud er lig med eller højere end prisen for tilbud på grund A og/eller grund B (med enten model 1 eller model 2).

Det skal for en god ordens skyld fremhæves, at købsaftalen ikke alene vil blive tildelt ud fra den tilbudte pris, men ud fra en samvurdering af pris og kvalitet, jf. pkt. 2.2.

2.2. Tilbudsvurdering

Sælger vil antage det samlet set bedste tilbud, i hvilken forbindelse der både lægges vægt på kvaliteten og prisen i Tilbudsgivernes tilbud. Vurderingen af kvaliteten og prisen indeholder følgende kriterier:

- Kvalitet: 50 %
- Pris: 50 %

Ved vurderingen af tilbuddene og som grundlag for beslutning om indgåelse af købsaftale vil Sælger lægge vægt på følgende:

Kvalitet:

- I hvor høj grad Tilbudsgivers besvarelse af de kvalitative kriterier ovenfor i pkt. 1.1.2 dokumenterer, at Tilbudsgiver har forstået Sælgers ønsker for anvendelsen af grundene.
- I hvor høj grad den tilbudte tilrettelæggelse af opgaven vurderes at kunne sikre gennemførelsen af projektet, herunder om Tilbudsgiver råder over de fornødne kompetencer og erfaringer til at kunne sikre hensigtsmæssig udvikling, byggemodning og anlægsprojektering af grundene.

Pris:

- Tilbudsgivers tilbudte pris.

Der vil blive nedsat et bedømmelsesudvalg bestående af borgmesteren, teknik- og stabsdirektøren, en repræsentant fra Plan og Udvikling samt chefen for Erhverv, Bosætning og Fritid til at vurdere kvaliteten af de afgivne tilbud.

2.3. Orientering

Samtlige Tilbudsgivere vil hurtigst muligt og samtidigt blive orienteret om evalueringen af de modtagne tilbud og udfaldet af udbudsforretningen, dog tidligst når Byrådet har truffet beslutning om Tilbuddene. Dette forventes af ske på Byrådsmødet den 20. december 2021.

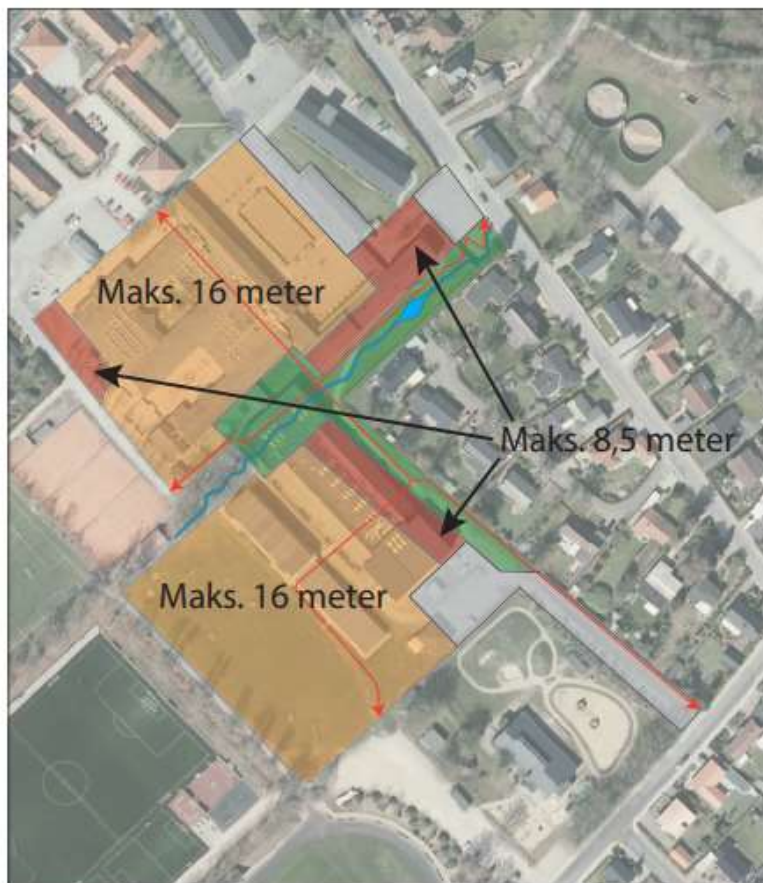
Meddelelse til den vindende Tilbudsgiver om, at Tilbudsgivers tilbud er identificeret som det vindende tilbud, er ikke et løfte om at indgå købsaftale med Tilbudsgiveren. Købsaftalen anses således først for indgået, og udbudsprocessen afsluttet, når Byrådets endelige godkendelse foreligger, og når købsaftalen er underskrevet af Tilbudsgiver og Sælger.



3. KOMMUNEPLAN OG LOKALPLAN

Kommuneplantillæg nr. 39 er gældende for området.

Uddrag af kommuneplanetillæg nr. 39:



Illustrationen viser de forskellige arealer, der planlægges for ved Præstelunden. De orange felter er arealer til boliger i op til 16 meters højde, de røde er arealer til boliger i op til 8,5 meters højde, mens de grønne områder udlægges til rekreative områder. De gråhvide arealer er tiltænkt trafik håndtering, herunder vej og parkering, men udlægges som del af boligområder, så der opnåes større fleksibilitet i forhold til placering af vej og parkering. De røde pile markerer stiforbindelser på tværs af området.

Anvendelse

Det indskrives i bestemmelserne for boligområderne, at der ikke må opføres bebyggelse i mere end 8,5 meter inden for henholdsvis 20 og 25 meter fra de vestlige og østlige skel til eksisterende åben-lave boliger. Grunden til, at der indføres to forskellige afstande er, at terrænet falder mod nordøst, og der derfor vil være større indbliksgener mod øst end mod vest.

- Der kan opføres tæt-lav boligbebyggelse og etageboligbebyggelse
- Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40 % for tæt-lav boligbebyggelse
- Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 80 % for etageboligbebyggelse
- Bebyggelsen må opføres i højst 4 etager
- Bebyggelsen må ikke overstige en højde på 16 meter, målt fra det omkringliggende terræn – dog er højden nogle steder max 8,5 meter

Der henvises til det fulde kommuneplantillæg nr. 39, som er vedlagt som bilag.



For at der kan opføres byggeri på arealet, skal der udarbejdes en lokalplan for grund A, grund B og grund C. Udarbejdelsen af lokalplanen vil ske i samarbejde med Tilbudsgiver. Lokalplanen skal udformes inden for rammerne i kommuneplantillæg nr. 39.

Hvis grund A og grund B sælges til to forskellige tilbudsgivere, skal disse sammen med Ikast-Brande Kommune udarbejde en fælles lokalplan for grund A og grund B samt for det område, der skal overdrages til en fælles grundejerforening (grund C), jf. pkt. 17.

4. BYGGEMODNING

Al byggemodning sker for Tilbudsgivers regning. Tilbudsgiver skal være opmærksom på, at der er mulighed for vejtilslutning til området fra Præstelunden, Skolestien, Søndervænget samt Ågade, alt afhængig af, hvor i området der købes en grund.

Ikast-Brande Kommune lægger vægt på, at der i en kommende lokalplan etableres fælles parkeringspladser, gerne i udkanten af området, således at områderne mellem boligerne kan blive grønne fællesområder, som indbyder til fællesskab.

Ejerskabet af de eventuelle fælles parkeringsarealer kan enten være hos grundejerforeningen eller hos en eller begge ejere i fællesskab. Etablering af de eventuelle fælles parkeringspladser og adgangsvveje, påhviler udelukkende Tilbudsgiver.

For område B / Vejadgang fra Ågade:

Tilbudsgiver skal være opmærksom på, at vejadgangen fra Ågade er delvist etableret, men der vil muligvis være behov for en udvidelse af vejen. Udgiften hertil afholdes af Tilbudsgiver.

Fællesareal

Område C skal anlægges af Tilbudsgiver og for dennes regning, og når det er anlagt og godkendt af Ikast-Brande Kommune, skal det overdrages til en fælles grundejerforening for grund A og grund B, der herefter forestår drift og vedligeholdelse af område C. Såfremt grund A og grund B sælges til to forskellige tilbudsgivere, fordeles udgifterne til etablering af fællesarealer mellem tilbudsgiverne i forhold til de byggeretter, der kan udnyttes på henholdsvis grund A og grund B i henhold til en kommende lokalplan for det samlede område.

5. GRUNDEN

Sælger rydder grunden(e) forud for overtagelsesdagen i overensstemmelse med udfaldet af de sideordnede tilbud, jf. 2.1. Hvis Sælger rydder grunden(e), nedriver Sælger inden overtagelsesdagen alle bygningerne på grunden(e). Tilbudsgiver er derfor bekendt med, at grunden(e) vil have en beskaffenhed, hvor der kan være opfyld, og hvor der vil kunne findes mindre dele af byggematerialer i jorden. Tilbudsgiver kan ikke i den anledning fremsætte noget krav mod Sælger.

Hvis tilbudsgiver overtager forpligtelsen til at rydde grunden(e), er denne forpligtet til senest tre måneder efter overtagelsesdagen at påbegynde nedrivningen af bygning 10 i henhold til BBR ejerregisteret, der er kondemnabel, og som derfor SKAL nedrives. Arbejdet skal færdiggøres uden unødigt ophold. Nedrivning af de øvrige bygninger SKAL påbegyndes senest 1 år efter overtagelsesdagen og færdiggøres uden unødigt ophold, medmindre en eller flere bygninger i henhold til lokalplanen for området KAN bevares. Arealet skal efter nedrivningen fremstå ryddet for bygninger, renholdt og tilsået med græs, der plejes, indtil byggeri påbegyndes. Sælger er, hvis Tilbudsgiver ikke



opfylder de omhandlede forpligtelser, berettiget til at udføre arbejderne og hæve omkostningerne til udførelse af nedrivningen og de efterfølgende omkostninger til renholdelse og pleje af grunden på den i pkt. 1.1.3 omhandlede anfordringsgaranti.

Uanset udfaldet af valget mellem de sideordnede tilbud i pkt. 2.1 gælder følgende:

Grunden overdrages, således som den er og forefindes og som beset og antaget af Tilbudsgiver. Jordbundsforholdene er nærmere beskrevet under punkt 9.

Grunden overdrages med eventuelle værende hegn og beplantninger og med de rettigheder, byrder og forpligtelser, hvormed den har tilhørt Sælger og tidligere ejere uden ansvar fra Sælgers side af nogen art, bortset fra vanhjemmel efter loven.

Med hensyn til servitutter og andre byrder henvises til ejendommens blad i tingbogen, hvorved bemærkes, at der blandt andet er eller vil blive tinglyst følgende servitutter:

For matr.nr. 3f Brande By, Brande:

- Servitut om byggepligt og tilbagekøbsret for Ikast-Brande Kommune. Se punkt 16.
- Lyst den 16. marts 1966 Byplanvedtægt nr. 1 (ikke relevant, da der skal udarbejdes en lokalplan inden overtagelsesdagen)
- Lyst den 18. oktober 2005 Lokalplan nr. 96 (ikke gældende for det areal, der sælges)
- Lyst den 27. april 2006 Deklaration om kloakanlæg
- Lyst den 16. september 2010 Deklaration om kloakanlæg

For matr.nr. 4bo Brande By, Brande:

- Servitut om byggepligt og tilbagekøbsret for Ikast-Brande Kommune. Se punkt 16.
- Lyst den 29. april 1920 Dok om vejudlæg eller forpligtigelse hertil
- Lyst den 7. juli 2009 Lokalplan nr. 203 (ikke relevant, da der skal udarbejdes en lokalplan inden overtagelsesdagen)

På begge matrikler vil der blive tinglyst en servitut om forpligtelsen for den til enhver tid værende ejer til at nedrive bygning 10 samt alle eller en del af de øvrige bygninger, og Sælgers ret til at anvende den stillede sikkerhed til at udføre arbejderne og kræve betaling herfor under den stillede garanti, jf. 1.1.3 og pkt. 5, 2. afsnit.

Offentlig vurdering

Den offentlige vurdering for matr.nr. 3f Brande By, Brande for 2019 udgør 36.000.000 kr. heraf grundværdi 1.722.400 kr. Den offentlige vurdering er foretaget ud fra den bebyggelse og den planlægning, der er gældende i dag. Nedrivning af bygningerne og ændret planlægning vil kunne ændre på den offentlige vurdering, hvilket er Sælger uvedkommende.

Ejendomsskat

Ejendommen er i dag fritaget for betaling af ejendomsskat, da ejendommen benyttes til et kommunalt formål. Tilbudsgiver vil komme til at betale ejendomsskat efter gældende lovgivning. Ikast-Brande Kommune kan være behjælpelig med at oplyse reglerne for beskatning af ejendomsskat. Ud fra den gældende vurdering på matr.nr. 3f Brande By, Brande, vil den beregnede ejendomsskat for 2021 udgøre 35.050,84 kr.

En ændring i ejendomsskatten er Sælger uvedkommende.



6. OVERTAGELSESDAG

Overtagelsesdagen aftales til 5 uger efter, at Byrådet har godkendt en lokalplan endeligt, som muliggør det byggeri, som Tilbudsgiver ønsker – inden for den ramme, som kommuneplantillæg 39 muliggør.

Tilbudsgiver er indforstået med, at byggeriet tidligst kan påbegyndes, når grunden er betalt, garanti er stillet, jf. pkt. 1.1.3 og pkt. 5.2, og der er givet en byggetilladelse.

7. REFUSION

Der udfærdiges ikke refusionsopgørelse. Tilbudsgiver modtager opkrævning på ejendomsskat direkte fra Ikast-Brande Kommune.

8. KØBESUMMENS BETALING

Købesummen betales kontant pr. overtagelsesdagen. Senest 6 hverdage efter, at begge parter har accepteret en købsaftale på arealet, skal Tilbudsgiver stille en ubetinget og uigenkaldelig anfordringsgaranti til sikkerhed for betaling af købesummen. Garantien afløses af kontant deponering pr. overtagelsesdagen.

Når Sælger har registreret indbetaling, og grunden er udstykket, vil det endelige skøde blive tinglyst.

9. JORDBUNDSFORHOLD

Grunden overtages, som den er og forefindes.

Såfremt Tilbudsgiveren afbryder eksisterende dræn på grunden, skal drænet omlægges forsvarligt. Større omlægninger af dræn vil kræve tilladelse efter vandløbsloven. I sådanne tilfælde skal der rettes henvendelse til Teknik og Miljø, Natur og Vandløb. Det er den til enhver tid værende ejer af et dræn, der har ansvaret for drænet, uanset om ejer har kendskab til det eller ej.

Sælger oplyser, at området er drænet dybt (under eksisterende kælder), som løber i egen ledning til Brande Å. Drænenes funktion bør undersøges inden nyt byggeri, og drænenes påvirkning på det omkringliggende område bør tages i betragtning.

Da en del af arealet hidtil er benyttet som fodboldbane, er det forventeligt at der er drænet. Det er vigtigt at dræn omlægges, så der ikke bliver vandproblemer i/ved bygningen eller andre steder på drænets vej.

Sælger oplyser, at der på grund A, i det nordvestlige hjørne, er to grundvandspumper. På udbudstidspunktet er det uklart, hvorvidt grundvandspumperne kun pumper grundvand væk fra den tidligere Præstelundskole, eller om de pumper væk fra et større område. Tilbudsgiver skal derfor sikre sig, at en slukning / ændring af grundvandspumperne ikke påvirker uden for egen grund.

**9.1. FORURENING**

Sælger er ikke bekendt med, om der på grunden skulle findes kemikalier eller andre forurenende stoffer, der kan medføre krav fra miljømyndigheder om foretagelse af afhjælpende foranstaltninger. Grunden er ikke registreret som affaldsdepot og heller ikke kortlagt efter lov om forurenede jord.

Overdragelsen sker uden ansvar for Sælger, og Tilbudsgiver kan således ikke rejse erstatningskrav, kræve forholdsmæssigt afslag i købesummen, såfremt det viser sig, at grunden er forurenede.

Tilbudsgiver har dog ret til at træde tilbage fra handelen senest 3 uger efter overtagelsesdagen, såfremt det viser sig, at det er et myndighedskrav, at der skal ske hel eller delvis oprensning af arealet, før det kan anvendes til boligformål. Ingen af parterne kan i den anledning rejse krav mod den anden part.

Da grunden er beliggende i byzone, er grunden områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindste kriterium, men under kriterierne for kortlægning for forurenede.

9.2. GEOTEKNISKE JORDBUNDSUNDERSØGELSER

Sælger har ladet foretage geotekniske jordbundsundersøgelser den 23. oktober 2020, jævnfør vedlagte bilag.

Tilbudsgiver opfordres til selv at få foretaget jordbundsundersøgelser.

Der er risiko for, at lerlaget under planområdet ligger meget højt, og det dermed ikke er muligt at anlægge fundamenter dybt nok til, at der kan opføres byggeri i 16 meters højde. Det er derfor nødvendigt at undersøge undergrunden og dokumentere, at det er muligt at opføre byggeri i op til 16 meter, før det kan tillades i det enkelte projekt. De foreløbige undersøgelser viser, at det bør være muligt at opføre byggeri i denne højde. Jordbundsforholdene skal undersøges nærmere i forbindelse med lokalplanlægningen for de enkelte projekter.

10. SKELPÆLE/NABOAREAL

Tilbudsgiver skal inden 8 dage efter overtagelsesdagen at regne fremsætte evt. krav om reetablering af skelpæle overfor Sælger. Herefter sker reetablering for egen regning.

Grunden vil blive udstykket i forbindelse med salget, og der vil ske de nødvendige tilretninger i forhold til eksisterende skel.



Tilbudsgiver gøres opmærksom på, at hækken markeret med rødt på nedenstående, udelukkende står på de udbudte arealer:



Det er ikke tilladt at disponere over nabogrunde, grønne arealer og vejarealer med oplag af muld/overskudsjord, byggematerialer, skurvogne, kørsel og lignende.

11. ARKÆOLOGISKE UNDERSØGELSER

Museum Midtjylland har ikke foretaget en forundersøgelse, da der på stor del af arealet er bebyggelse.

Museum Midtjylland ønsker at besigtige del af område B, når dette bliver muldafrømmet. Tilbudsgiver skal derfor kontakte Museum Midtjylland for en aftale om dette.

Der gøres opmærksom på, at der, jf. lovbekendtgørelse nr. 358 af 8. april 2014 om museer §§ 25-27 m.fl., er pligt til straks at anmelde fundne fortidsminder til kulturministeren og hjemmel for samme til at standse allerede påbegyndt byggeri, ligesom bygherren eller den, for hvis regning et jordarbejde udføres, skal standse jordarbejdet i det omfang dette berører et fortidsminde.

I det omfang påbegyndt byggeri standses, kan Tilbudsgiver ikke over for Sælger gøre mangelindeigelser gældende, hverken erstatning, forholdsmæssigt afslag, eller ophævelse, som følge af, at byggeriet standses. Arealet overdrages altså uden ansvar for Sælger også vedrørende dette forhold.



Sælger kan alene henvise Tilbudsgiver til at søge erstatning hos Kulturministeren i medfør af foranævnte lovbekendtgørelse om museer § 27. Opmærksomheden henledes specielt på lovens § 27, stk. 4-7.

12. VEJE, STIER M.V.

Præstelunden, Skolestien, Søndervænget samt Ågade er alle kommunevej. Interne veje i området vil blive privat fællesveje.

Købesummen indeholder ikke bidrag til vej- og stianlæg, herunder belysning. Der bliver ikke ændret på noget, i forhold til hvordan det er i dag på Præstelunden, Skolestien, Søndervænget samt Ågade. Det påhviler således Tilbudsgiver at etablere og afholde udgifterne til vej- og stianlæg, herunder belysning.

Eventuel højdeforskel mellem grunden og tilgrænsende vej/sti skal udlignes på grunden som anført i bygningsreglementet/den kommende lokalplan.

Tilbudsgiver bærer det økonomiske ansvar for eventuel beskadigelse af vej- og stianlæg, der opstår i forbindelse med byggeri på grunden og har pligt til straks at anmelde eventuel beskadigelse til Ikast-Brande Kommune.

Der skal søges om tilladelse til etablering af indkørsel/privat fællesvej/asfaltrampe ved Teknisk Område, Vej og Park via selvbetjeningsløsning på kommunens hjemmeside.

Vejprojekt skal godkendes af Teknik og Miljø, Vej og Park forud for etablering.

Sammen med Område B overdrages vejenadgangen fra Ågade.

13. FORSYNING OG TILSLUTNINGSBIDRAG

Tilbudsgiver skal afholde alle omkostninger til byggemodning inden for storparcellens grænser, herunder:

- projektering og udførelse af private kloakker, private veje, stier, belysning, parkeringspladser samt etablering af fællesareal på grund C mv.
- varmforsyning
- elforsyning
- vandtilslutning
- antenne/fiber/telefon

13.1. KLOAK- OG RENSNINGSANLÆG

Der er tilslutningspligt til spildevandssystemet via Ikast-Brande Spildevand A/S, www.ikast-brandespildevand.dk. Tilslutningsbidrag til kloak afregnes i henhold til "Betalingsvedtægt for spildevandsanlæg - Ikast-Brande spildevand A/S".

Følgende skal dog bemærkes:

Der er betalt kloaktilslutningsbidrag for område A.

Der er betalt kloaktilslutningsbidrag for den del af område B, der ligger på matr.nr. 3f.

Den resterende del af område B er der ikke betalt kloaktilslutningsbidrag for, hvorfor Tilbudsgiver skal afregne det til Ikast-Brande Spildevand.



Inden der etableres kloak til lokalplanområdet, skal der foreligge en godkendt udstykningsplan, hvorefter Ikast-Brande Spildevand udfører kloak til de enkelte matrikler.

Såfremt storparcellen skal vedblive at være en storparcel, skal Tilbudsgiver selv udføre kloaksystemet på storparcellen. Ikast-Brande Spildevand leverer stik til matrikelgrænse for storparcel og opkræver tilslutningsbidrag for det antal boligenheder, det er muligt at etablere på storparcellen. Det skal tinglyses, at kloaksystemet er privat (også ved en evt. senere udmatrikulering), og der skal angives et ejerlav, f.eks. en grundejerforening eller andelsboligforening. Nærmere oplysninger om muligheder og rettigheder kan fås ved at kontakte Ikast-Brande Spildevand.

Afgift til drift af kloakker og rensningsanlæg opkræves særskilt og betales af Tilbudsgiver over vandafledningsbidraget i henhold til gældende betalingsvedtægt.

13.2. VANDFORSYNING

Bebyggelsen skal tilsluttes privat fælles vandforsyning fra Brande Vandværk, www.brandevand.dk.

13.3. VARMEFORSYNING

Der er mulighed for tilslutning til fjernvarme i området fra www.brande-fjernvarme.dk.

Der er betalt investeringsbidrag for noget af grund A og grund B. Kontakt Brande Fjernvarme for nærmere afklaring af hvad der skal betale for i forbindelse med nyt byggeri – der skal under alle omstændigheder afregnes for de reelle udgifter Brande Fjernvarme måtte have i forbindelse med tilslutning af ny bebyggelse/ændring af stikledninger mv.

13.4. EL

Der er mulighed for tilslutning til MES Net A/S. Tilbudsgiver vælger selv leverandør.

Tilbudsgiver vil have mulighed for at "genbruge" det installationsbidrag, der allerede er betalt på ejendommen. Der er i dag 225 ampere indlagt, som i et vist omfang kan deles mellem delområderne. Der kan være tale om udgift til yderligere ampere eller opsplitting, el-anlæg med videre. For nærmere herom, kontakt Sælger. Såfremt grund A og grund B sælges til to forskellige Tilbudsgivere, fordeles rettighederne mellem tilbudsgiverne i forhold til de byggeretter, der kan udnyttes på henholdsvis grund A og grund B i henhold til en kommende lokalplan for det samlede område.

13.5. EVT. TILSLUTNING TIL BREDBÅND/ANTENNEFORENING

Etableres efter aftale mellem Tilbudsgiver og netudbyder.

14. FORTRYDELSESRET

Der er ingen fortrydelsesret.

15. TINGLYSNING AF SKØDE

Udstedelse af og tinglysning af skøde varetages af Sælger. Tinglysningsafgift vedrørende skøde betales af Sælger.



Tinglysning af skøde sker først, når grunden er endeligt udstykket. Tilbudsgiver har ikke mulighed for at få tinglyst pantehæftelser på grunden, før der er tinglyst endeligt, anmærkningsfrit skøde til Tilbudsgiver.

16. SERVITUT OM BYGGEPLIGT OG TILBAGEKØBSRET FOR SÆLGER (IKAST-BRANDE KOMMUNE)

Følgende tinglyses:

Undertegnede ejer af ejendommen, del af matr.nr. 3f / 4bo Brande By, Brande, beliggende Skolestien – Søndervænget – Præstelunden – Ågade, Brande, (herefter benævnt "Ejendommen") deklarerer herved med bindende virkning for nuværende og fremtidige ejere af Ejendommen og arealer eller ejendomme udstykket herfra, følgende:

16.1. INDLEDNING

I forbindelse med Ikast-Brande Kommunes salg af Ejendommen er der aftalt vilkår vedrørende begrænsning i Tilbudsgivers muligheder for at lade Ejendommen udstykke samt vilkår vedrørende Tilbudsgivers pligt til at opføre boliger på Ejendommen, Ikast-Brande Kommunes tilbagekøbsret, forbud mod videresalg i ubebygget stand og forkøbsret for Ikast-Brande Kommune.

16.2. UDSYKNING

Ejendommen må ikke reduceres ved udstykning eller arealoverførsel af nogen art uden tilladelse fra Ikast-Brande Kommune. Hvis der udstykkes en eller flere ejendomme eller overføres arealer fra Ejendommen, skal nærværende servitut ligeledes være gældende for den/de enkelte udstykkede eller arealoverførte ejendom(me)/areal(er).

16.3. BYGGEPLIGT OG TILBAGEKØBSRET

Tilbudsgiver, eller den til enhver tid værende ejer, skal påbegynde opførelse af minimum 25 % af det for grunden maksimale boligareal på Ejendommen inden 2 år efter overtagelsesdagen. Byggeriet skal gennemføres efter sædvanlig byggeproces, og senest to år efter, at der er meddelt byggetilladelse, skal byggeriet være afsluttet.

Hvis byggeriet på Ejendommen ikke er påbegyndt senest 2 år efter overtagelsesdagen, og såfremt byggeriet efter påbegyndelsen ikke er fortsat kontinuerligt med henblik på at få færdigopført boligerne, har Ikast-Brande Kommune ret, men ikke pligt, til at tilbagekøbe Ejendommen for en købesum, der svarer til det beløb, Ejendommen er købt for af Tilbudsgiver fra Ikast-Brande Kommune, uden tillæg af renter og uden godtgørelse eller erstatning af nogen art til Tilbudsgiver, eller den til enhver tid værende ejer. Af købesummen, som Ikast-Brande Kommune skal betale, fratrækkes 2 %, der udgør en fortrydelsesgodtgørelse til dækning af Ikast-Brande Kommunes udgifter forbundet med tilbagekøbet.

Der henvises desuden til pkt. 16.5 vedrørende udgifter, retablering og udbetaling af købesum.

16.4. FORBUD MOD VIDERESALG OG FORKØBSRET

Tilbudsgiver har ikke ret til at videresælge Ejendommen, før der er opført minimum 25 % af det for grunden maksimale mulige boligareal på Ejendommen, som retmæssigt kan tages i brug, dvs. hvor



der er sket behørig færdigmelding til Ikast-Brande Kommune eller udstedt ibrugtagningstilladelse, såfremt dette er påkrævet.

Måtte Tilbudsgiver, eller den til enhver tid værende ejer, ønske at videresælge Ejendommen – eller en del af denne – før der er opført minimum 25 % af det for grunden maksimale mulige boligareal på Ejendommen, som retmæssigt kan tages i brug, dvs. hvor der er sket behørig færdigmelding eller udstedt ibrugtagningstilladelse, såfremt dette er påkrævet, er Tilbudsgiver, eller den til enhver tid værende ejer, forpligtet til skriftligt at tilbyde Ikast-Brande Kommune at købe Ejendommen.

Såfremt Ikast-Brande Kommune udnytter forkøbsretten, udgør købesummen, det beløb, Ejendommen er købt for af Tilbudsgiver fra Ikast-Brande Kommune, uden tillæg af renter og uden godtgørelse eller erstatning af nogen art til Tilbudsgiver, eller den til enhver tid værende ejer. Af købesummen, som Ikast-Brande Kommune skal betale, fratrækkes 2 %, der udgør en fortrydelsesgodtgørelse til dækning af Ikast-Brande Kommunes udgifter forbundet med tilbagekøbet.

Såfremt Ikast-Brande Kommune ikke senest 3 måneder efter tilbuddets modtagelse skriftligt har accepteret dette, har Tilbudsgiver, eller den til enhver tid værende ejer, ret til at sælge Ejendommen til tredjemand.

Forkøbsretten er på ovenstående vilkår gældende ved alle fremtidige salg af ejendommen i ubebygget stand, altså før der er opført boliger på ejendommen, som retmæssigt kan tages i brug, dvs. hvor der er sket behørig færdigmelding eller udstedt ibrugtagningstilladelse, såfremt dette er påkrævet.

Der henvises desuden til pkt. 16.5 vedrørende udgifter, reetablering og udbetaling af købesum.

16.5. UDGIFTER, REETABLERING OG UDBETALING AF KØBESUM

Ved Ikast-Brande Kommunes tilbagekøb af Ejendommen, jf. punkt 16.3 og 16.4, skal Ejendommen overdrages uden pantehæftelser af nogen art.

Overdragelsen skal ske uden udgifter for Ikast-Brande Kommune, og Tilbudsgiver, eller den til enhver tid værende ejer, afholder således alle omkostninger forbundet med berigtigelsen af overdragelsen, herunder til udarbejdelse af skøde og betaling af tinglysningsafgift.

Ikast-Brande Kommune eller en af kommunen antaget advokat forestår berigtigelsen af overdragelsen fra Tilbudsgiver til kommunen.

Yderligere skal Tilbudsgiver, eller den til enhver tid værende ejer, sørge for, at Ejendommen afleveres i samme stand som ved Tilbudsgivers overtagelse af Ejendommen, dog accepteres det, at Ejendommens bygninger er nedrevet. Tilbudsgiver, eller den til enhver tid værende ejer, afholder alle udgifter forbundet med eventuelle reetablering, undtagen genopførelse af bygninger, der er nedrevet.

Købesummen, med fradrag af tinglysningsafgiften og eventuelle udgifter til reetablering af Ejendommen, udbetales til Tilbudsgiver, eller den til enhver tid værende ejer, når skøde vedrørende Ikast-Brande Kommunes adkomst til Ejendommen er tinglyst endeligt og uden retsanmærkninger.

16.6. PÅTALERETTEN

Påtaleretten tilkommer alene Ikast-Brande Kommune.



16.7. TINGLYSNING

Servitutten begæres tinglyst servitutstiftende forud for pantegæld.

17. GRUNDEJERFORENING

Der bliver medlemspligt til en fælles grundejerforening for ejerne af ejendomme på grund A og grund B i den kommende lokalplan.

Grundejerforeningens område udgør grund C og evt. øvrige arealer, herunder fælles veje, stier, og øvrige arealer og anlæg, der er fælles for flere grundejere, som Tilbudsgiver og Ikast-Brande Kommune i en kommende lokalplan måtte vælge at udlægge til fællesarealer, fælles veje og stier. Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme inden for området.

Grundejerforeningen skal oprettes, når Ikast-Brande Kommune forlanger det, dog senest når 50 % af de udstykkede grunde er bebygget og ibrugtaget.

Såfremt grundene udstykkes etapevis, indtræder medlemspligten, når 50 % af de udstykkede grunde i etappen er solgt, eller når Ikast-Brande Kommune forlanger det.

Grundejerforeningerne skal forestå drift og vedligeholdelse af det fælles område C og af fælles veje, stier, og øvrige arealer og anlæg, der er fælles for flere grundejere. Bidrag til grundejerforeningen fordeles mellem ejerne af grund A og grund B i forhold til de byggeretter, der kan udnyttes på henholdsvis grund A og grund B i henhold til en kommende lokalplan for det samlede område.

Grundejerforeningen har ret og pligt til at tage skøde på fællesarealet C.

Bemærk at Tilbudsgiver skal forestå etableringen af område C, jævnfør punkt 4.

Grundejerforeningernes vedtægter og ændringer heri skal godkendes af Ikast-Brande Kommune.

18. BILAG OG KORT

Bilag:

- Kommuneplantillæg nr. 39
- Tingbogsattest for matr. nr. 3f Brande By, Brande
- Tingbogsattest for matr. nr. 4bo Brande By, Brande
- Tinglyste servitutter
- Geoteknisk rapport af 23. oktober 2020
- Offentlig ejendomsvurdering 2019
- BBR-ejermeddelelse af den 21. september 2021
- Miljøscreening af bygninger af den 20. september 2021



Kortet viser afgrænsningen af området med rødt og bygningerne kan ses på kortet.



Kort fra BBR, med bygningsnumre på.



Her kan du finde information om, hvordan Ikast-Brande Kommune behandler dine oplysninger i forbindelse med køb af grund:

<https://www.ikast-brande.dk/oplysningsbrev/afdelingen-for-erhverv-bosaetning-og-fritid/grundsalg>



Tilbudsblanket

for tilbud på ejendommen matr. nr. 3f og del af 4bo Brande By, Brande beliggende med vejadgang fra Præstelunden, Skolestien, Søndervænget samt Ågade (tidligere Præstelundskolen)

Undertegnede:

Navn/firma: _____

Cpr. nr. / CVR. nr.: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____

Tlf. nr.: _____

e-mail: _____

Kontaktperson: _____

der har modtaget og er bekendt med udbudsmaterialet vedrørende det offentlige udbud af den tidligere Præstelundskole, dateret 21. september 2021 med tilhørende bilag, tilbyder hermed på de i udbudsmaterialet nævnte vilkår at købe:

Grund:

____ **A: model 1** **Kontaktpris i alt for grunden** _____

____ **A: model 2** **Kontaktpris i alt for grunden** _____

____ **B: model 1** **Kontaktpris i alt for grunden** _____

____ **B: model 2** **Kontaktpris i alt for grunden** _____

____ **A og B: model 1** **Kontaktpris i alt for grunden** _____

____ **A og B: model 2** **Kontaktpris i alt for grunden** _____

Sæt kryds i det eller de områder der afgives bud på, samt angiv den tilbudte pris.

Ud over ovenstående skal tilbuddet indeholde oplysning i overensstemmelse med udbudsbetingelsernes pkt. 1.1.2. Oplysningerne vedlægges tilbuddet som bilag A.

Jeg / vi er bekendt med og accepterer Ikast-Brande Kommunes udbudsbetingelser samt de i dette materiale stillede vilkår for handlen, og det bemærkes i den forbindelse, at jeg / vi er bekendt med:



- Ikast-Brande Kommune ikke er forpligtet til at sælge
- Købstilbud skal være skriftlige og afgives som et fast beløb
- Indkomne købstilbud er fortrolige, indtil salg har fundet sted

Byrådet har fastsat følgende procedure for salget:

- Der kan optages dialog/forhandling med tilbudsgiver i forhold til, hvad tilbudsgiver ønsker at bygge på arealet samt eventuel forhøjelse af det afgivne tilbud. I denne dialog kan sælger kræve, at tilbudsgiver udarbejder tegninger, som viser placering, omfang og type af det byggeri der ønskes opført
- Byrådet kan forkaste alle indkomne tilbud
- Salg kan kun finde sted, såfremt tilbudsprisen svarer til markedsprisen
- Indkomne tilbud skal behandles på Byrådsmødet den 20. december 2021, hvorfor Tilbudsgiver er bundet af sit bud, indtil det har været behandlet af Byrådet
- Handlen vil være betinget af, at der godkendes en lokalplan, som muliggør Tilbudsgivers byggeri. Lokalplanen skal kunne rummes inden for rammerne af kommuneplanen.

Købstilbud skal afgives på denne særskilte blanket og i lukket kuvert mrk.: "Storparcel Præstelunden" sendes / afleveres til Ikast-Brande Kommune, Rådhusstrædet 6, 7430 Ikast, att.: Grundsalg.

Købstilbud skal være Ikast-Brande Kommune i hænde senest

torsdag den 28. oktober 2021, kl. 11.00 for at indgå i den lukkede budrunde.

Sted: _____

Dato: _____

Tilbudsgivers underskrift: _____