

## Udbud af Silkeborgvej 141 og 143

Udbud af matr.nr. 6gq og 6gp begge Lund by Tamdrup, beliggende Silkeborgvej 141 og 143, Horsens er annonceret på bl.a. Horsens Kommunes hjemmeside med opfordring til at afgive tilbud indenfor den i annoncen anførte frist.

Mindsteprisen pr m<sup>2</sup> udgør kr. 175 ekskl. moms. Det er kommunens vurdering at mindsteprisen svarer til markedsprisen pr. m<sup>2</sup> på tilsvarende arealer.

Alene tilbud på eller over den fastsatte mindstepris pr. m vil blive taget i betragtning.

Tilbud skal i øvrigt som min. indeholde en beskrivelse af tilbudsgivers håndtering af de under "Bedømmelse" anførte forhold, se nedenfor.

Tilbud skal derudover indeholde oplysninger, som gør det muligt for Horsens Kommune at vurdere, hvorvidt tilbudsgiver såvel økonomisk som organisatorisk er i stand til at gennemføre det i tilbuddet beskrevne projekt.

Med mindre andet skriftligt aftales med Horsens Kommune, skal den vindende tilbudsgiver skulle stille sædvanlig bankgaranti til sikkerhed for købesummens betaling.

Idet købsaftale vil være betinget af, at køber dokumenterer, at køber har opnået byggetilladelse til det af Horsens Kommune valgte byggeprojekt, skal bankgarantien være gældende i 2 år fra sælgers underskrift af købsaftalen.

Ved afgivelse af tilbud accepter tilbudsgiver at købsaftale vedr. den udbudte parcel vil blive indgået på nedenstående vilkår.

### **Det udbudte areal**

Horsens Kommune udbyder matr.nr. 6gq Lund by, Tamdrup, beliggende Silkeborgvej 141, Horsens af areal ifølge tingbogen 6.299 m<sup>2</sup>, heraf vej 0 m<sup>2</sup> samt matr.nr. 6gp Lund by, Tamdrup, beliggende Silkeborgvej 143, Horsens af areal ifølge tingbogen 4.503 m<sup>2</sup>.

## **Anvendelsesbestemmelserne**

Tilbudsgiver skal i sit tilbud dokumentere, at det påtænkte projekt kan rummes indenfor anvendelsesbestemmelserne i Lokalplan 357 § 3.

Projektet skal endvidere indeholde en vis andel af kontor- og serviceerhverv f.eks. frisør, massør, fysioterapeut, klinikker (læge- tandlæge mm), kontorfællesskab, fitness og crossfit, padelbaner, holdundervisning, lokalt mødested og foreningslokaler.

Det er således et krav at projektet indeholder flere af ovenstående eller tilsvarende kontor- og servicefunktioner.

Projektet skal ligeledes overholde lokalplan 357, §1. Projektet skal derfor visuelt disponeres, bebygges og beplantes, så der er efter Horsens Kommunes vurdering tages hensyn til, at projektet vil få placering ved kommunens mest trafikerede indfaldsveje.

## **Økonomiske forudsætninger**

Som ovenfor anført udbydes parcellen til salg for min. 175 kr. ekskl. moms pr. m<sup>2</sup>.

Der vil ved afgørelsen blive lagt vægt på kvaliteten af det tilbudte løsningsforslag, overtagelsestidspunktet samt den tilbudte pris (det økonomisk mest fordelagtige tilbud).

Horsens Kommune forbeholder sig retten til at forkaste samtlige tilbud.

Horsens Kommune forbeholder sig retten til at forhandle med den vindende tilbudsgiver.

Parcellen overtages som beskrevet og beset.

Køber afholder samtlige udgifter til byggemodning, tilslutningsafgifter samt byggesagsbehandling.

Købesummen overføres senest pr. overtagelsesdagen til Horsens Kommunes konto i Spar Nord reg.nr. 9211 kontonr. 0350208038.

## **Overtagelsesdag**

Købsaftalen vil bl.a. være betinget af, at den vindende tilbudsgiver opnår byggetilladelse til det af Horsens Kommune valgte projekt. Overtagelsesdagen fastsættes til den første i måneden 14 dage efter at fornøden byggetilladelse er opnået samt evt. øvrige betingelser i købsaftalen er opfyldte.

### **Tinglysningsafgift**

Den vindende tilbudsgiver betaler den med tinglysning af skøde forbundne tinglysningsafgift. Denne afgift udgør 0,6% af købesummen afrundet til nærmeste kr. 100 og tillagt kr. 1.750. Tinglysningsafgiften overføres senest pr. overtagelsesdagen til ovennævnte konto.

### **Advokat/rådgiver**

Horsens Kommune opfordre tilbudsgivere at søge juridiks og økonomisk rådgivning forud for afgivelse af tilbud. Købsaftale vedr. det udbudte areal vil således ikke være betinget af godkendelse af hverken den vindende tilbudsgivers advokat/rådgiver eller bank. Den vindende tilbudsgiver afholder egne advokat- og rådgivningsudgifter.

### **Krav til byggeriets igangsættelse og afslutning**

Medmindre Horsens Kommune skriftligt accepterer andet skal byggeriet være igangsat senest 1 år efter overtagelsesdagen. Byggeriet skal være færdigmeldt overfor Horsens Kommune i så god tid, at ibrugtagningstilladelse kan foreligge indenfor 3 år efter overtagelsesdagen. Er dette ikke tilfældet kan Horsens Kommune kræve, at handelen går tilbage uden udgifter for Horsens Kommune.

Overdragelse af arealet eller dele af arealet kræver skriftligt samtykke fra Horsens Kommune.

Den vindende tilbudsgiver kan vælge at overdrage hele eller dele af arealet til selskaber som er koncernforbundne med tilbudsgiveren. Dette forudsætter dog, at det selskab som overtager arealet/dele heraf påtager sig at opføre det vindende projekt og accepterer de herfor stillede vilkår.

### **Bedømmelse**

Skitseforslagene vil blive administrativt bedømt med efterfølgende indstilling til Økonomi- og Erhvervsudvalget og Byrådet.

Bedømmelsesudvalget består af:

Chef i Plan, Byg og Erhverv Randi Vuust Skall

Jurist Pernille Bøgh

Teamkoordinator og arkitekt Helene Mai Krusborg

Landinspektør Claus Lundgaard Karlsen

Byggesagsbehandler Klaus Hessellund Abildskov

Som ovenfor anført vil der ved afgørelsen blive lagt vægt på kvaliteten af det tilbudte løsningsforslag, overtagelsestidspunkt og på den tilbudte pris (det økonomisk mest fordelagtige tilbud).

Ved udvælgelsen vil der særligt blive lagt vægt på følgende (ikke i prioriteret rækkefølge):

- At den nye bebyggelses samspil og integration med landskabet er tydelig og veludført.
- At bebyggelsen opføres i en høj arkitektonisk standard, jf. Horsens Kommunes arkitekturpolitik.
- At bebyggelsen via bearbejdning og udformning af udearealer, vej- og parkeringsarealer samt opholdsarealer sikres smukke og fantasifulde uderum der ind byder til fællesskab.
- At bæredygtighedstiltag indgår og er beskrevet.
- At projektforslaget indeholder en redegørelse for vandhåndtering.
- At projektforslaget indeholder en redegørelse for beplantning.
- At projektforslaget er i overensstemmelse med forudsætninger og krav i nærværende udbudsmateriale og Lokalplan 357 Erhverv, Silkeborgvej, Lund, Horsens.
- At tilbudsgiveren har dokumenteret organisatorisk og økonomisk evne til at realisere det projekt der indgås aftale om

## **Skitseforslagets omfang**

### Beskrivelse

Der ønskes en kort redegørelse for forslagets disponering og hovedidé samt en redegørelse for beplantning, materiale-, farvevalg, mv samt principper for vandhåndtering og terrænregulering.

### Tegninger

Der skal afleveres illustrationsplan, skitse-mæssige, principsnit, facader og visualiseringer af bebyggelsen. Tegninger skal forsynes med oplysning om målforhold og terræn.

Der skal redegøres for de forhold, der vil blive lagt vægt på ved bedømmelsen, herunder for grundens hoveddisponering, principper for vandhåndtering, parkering, beplantning og sammenhæng med omgivelserne. Modeller modtages ikke. Derimod kan modelfotografier indgå i det indleverede materiale.

## **Tilbudsgiver er forpligtet til at gennemføre projektet**

Tilbudsgiver skal i sit tilbud bekræfte, at tilbudsgiver accepterer følgende:

a. At tilbudsgiver indsender ansøgning om byggetilladelse til Horsens Kommune senest 2 måneder efter, at Horsens Kommune skriftligt har accepteret tilbudsgivers tilbud. Måtte Horsens Kommune stille betingelser for udstedelse af byggetilladelse er tilbudsgiver forpligtet til at opfylde sådanne betingelser hurtigst muligt.

b. At ansøgning om byggetilladelse skal omfatte et byggeri, som i videst muligt omfang er identisk med det vindende projekt. Afvigelser i forhold til det vindende projekt kan således alene ske, hvis dette er nødvendigt pga. faktiske eller retlige forhold.

Afvigelser vil f.eks. kunne accepteres, hvis jordbundsforholdene ikke gør det muligt at gennemføre det vindende projekt fuldt ud. Derudover vil krav i forhold til opnåelse af byggetilladelse kunne medføre, at afvigelser kan accepteres. Hvis de faktiske og/retlige forhold medfører afvigelser i det vindende projekt, vil tilbudsgiver være forpligtet til at opføre et byggeri, som i videst muligt omfang er identisk med det vindende projekt.

c. At byggeriet skal være igangsat senest 1 år efter overtagelsesdagen og færdigmeldt i så god tid, at ibrugtagningstilladelse kan foreligge senest 3 år efter overtagelsesdagen.

d. At manglende opfyldelse af ovenstående forpligtelser medfører, at Horsens Kommune vil kunne vælge at tilbagekøbe parcellen på følgende vilkår:

- De med tilbagekøb af parcellen forbundne omkostninger betales af tilbudsgiver.
- Horsens Kommune betaler den købesum, som tilbudsgiver har betalt kommunen i forbindelse med tilbudsgivers overtagelse af matr.nr. 6gp og 6gq begge Lund by, Tamdrup.
- Horsens Kommune deponerer købesummen på særskilt konto i Spar Nord indtil anmærkningsfrit skøde foreligger.
- Evt. bygninger, byggemodning m.m. tilfalder Horsens Kommune vederlagsfrit.

e. At Horsens Kommune ikke kan fremsætte krav om tilbagekøb af parcellen, hvis købers manglende opfyldelse af ovenstående forpligtelser skyldtes krig, naturkatastrofer eller andre hændelser for hvilke køber ikke kan holdes ansvarlig.

g. At Horsens Kommune kan vælge at tinglyse deklARATION iht. hvilken køber og efterfølgende erhververe forpligter sig til at opfylde punkt a til e.

Den vindende tilbudsgiver vil være forpligtet til at acceptere tinglysning af en sådan deklARATION. DeklARATIONEN aflyses op ejerens begæring, når ibrugtagningstilladelse til hele byggeriet er udstedt.

## **Vilkår for købsaftale vedr. den udbudte parcel**

Ved afgivelse af tilbud forpligter tilbudsgiver sig til at underskrive købsaftale på nedenstående vilkår:

1. At købsaftalen er betinget af Byrådets godkendelse.
2. At den vindende tilbudsgiver opnår byggetilladelse til det vindende projekt.
3. At overtagelsesdagen fastsættes til den 1. i en måned 14 dage efter, at punkt 1 og 2 er opfyldt.
4. At den vindende tilbudsgiver overtager parcellen i den stand den er og forefindes på overtagelsesdagen. Parcellen ryddes således ikke for beplantning m.m. inden overtagelsesdagen.
5. At Horsens Kommune ikke påtager sig ansvar for jordbundsforholdene, herunder for jordens bæreevne m.m. Køber afholder udgifter til evt. jordbundsundersøgelser, ekstrarundering, pilotering, på-/bortkørsel af jord m.m. Derudover afholder køber de med oprensning af evt. konstateret forurening på parcellen forbundne omkostninger.
6. At terrænregulering alene kan ske iht. lokalplan 357.
7. At den vindende tilbudsgiver ikke kan holde Horsens Kommune ansvarlig for tab eller forsinkelser som måtte opstå som følge af fund af fortidsminder.
8. At den vindende tilbudsgiver afholder samtlige udgifter til etablering af varmeforsyning, tilslutningsafgifter samt byggesagsbehandling
9. At den vindende tilbudsgiver skal indhente byggetilladelse hos Horsens Kommune og opfylde de for opnåelse af en sådan byggetilladelse evt. stillede krav. De med opnåelse af byggetilladelse forbundne omkostninger betales af den vindende tilbudsgiver.
10. At den vindende tilbudsgiver er forpligtet til at acceptere tinglysning af deklaration iht. hvilken den til enhver tid værende ejer af parcellen er forpligtet til at opfylde de ovenfor under punkt a-f anførte vilkår.
11. At den vindende tilbudsgiver accepterer de på overtagelsesdagen tinglyste servitutter.
13. At købesummen tillægges moms.
14. At den vindende tilbudsgiver er forpligtet til at stille sædvanlig bankgaranti senest 8 bankdage efter Horsens Kommune skriftligt at godkendt tilbudsgivers projekt. Bankgarantien – som skal være gældende i 2 år efter sælgers underskrift af købsaftalen - stilles til sikkerhed for købesummens betaling.
15. At den vindende tilbudsgiver betaler den med tinglysning af skødet forbundne tinglysningsafgift.

16. At købesum samt tinglysningsafgiften senest pr. overtagelsesdagen overføres til Horsens Kommunes konto i Spar Nord reg.nr. 9211, konto.nr. 0350208038.
17. At der udarbejdes sædvanlig refusionsopgørelse, hvis saldo betales kontant.
18. At den vindende tilbudsgiver betaler skatter og afgifter fra overtagelsesdagen.
20. At den vindende tilbudsgivers underskrift af købsaftalen er ubetinget.
21. At den vindende tilbudsgiver betaler udgifter til egen advokat og evt. øvrige rådgivere.

### **Horsens Kommunes vurdering af indkomne tilbud**

Horsens Kommune vurderer, hvorvidt modtagne tilbud opfylder de i nærværende udbudsmateriale anførte krav. Ved vurderingen heraf vil såvel kvaliteten af det i tilbuddet projektforslag som størrelsen af den tilbudte købesum blive tillagt betydning.

Det står Horsens Kommune frit at vægte kvaliteten af de tilbudte projektforslag højere end den tilbudte købesum. Hvis Horsens Kommune vurderer at et tilbudt projektforslag bedst opfylder de i nærværende udbudsmateriale opstillede kriterier, kan Kommunen vælge dette tilbud frem for andre tilbud, som tilbyder betaling af samme eller en højere købesum end det valgte tilbud.

Det står derudover Horsens Kommune frit – uden begrundelse – at forkaste alle indkomne tilbud.

Modtager Horsens Kommune flere tilbud, som efter Kommunens opfattelse er sammenlignelige, skal kommunen frit kunne vælge at opfordre disse tilbudsgivere til at fremsætte nye tilbud alene med det formål at opnå tilbud om en højere købesum.

Horsens Kommune forbeholder sig ligeledes ret til efter accept af et modtaget tilbud at forhandle projektforslag og øvrige vilkår med den vindende tilbudsgiver.

Måtte den vindende tilbudsgiver ikke opfylde sine forpligtelser iht. det af Horsens Kommune accepterede tilbud, vil Kommunen kunne vælge et af de øvrige indkomne bud. Kommunens mulighed for at vælge et andet tilbud bortfalder 3 måneder den annoncerede frist for at fremsende tilbud.

- Bilag 1. Lokalplan 357 Erhverv, Silkeborgvej, Lund, Horsens
- Bilag 2. Måleblad
- Bilag 3. Geoteknisk rapport Grund 2 (vejledende)
- Bilag 4. Geoteknisk rapport Grund 3 (vejledende)

### **Indlevering af tilbud**

Tilbud og skitseprojekt (PDF) skal mærkes "Lund" og indsendes såvel elektronisk til [bin@horsens.dk](mailto:bin@horsens.dk)

Tilbud og skitseprojekt skal være kommunen i hænde senest den **01.09.2022 kl. 12.00.**

### **Generelle forhold**

Salget sker i henhold til bekendtgørelse nr. 396 af 3. marts 2021 om offentligt udbud af kommunens henholdsvis Regionens faste ejendomme.

Kommunen har i henhold til denne bekendtgørelse ret til at forkaste samtlige indkomne tilbud.

Sælger er Horsens Kommune, cvr: 29189889. For nærmere beskrivelse af Horsens Kommune henvises til Horsens Kommunes hjemmeside [www.horsens.dk](http://www.horsens.dk)

Måtte der være spørgsmål til arealet eller til processen i øvrigt kan henvendelse rettes til:

Brian Ingvard Christiansen,  
tlf.nr. 2337 3192 eller  
e-mail: [bin@horsens.dk](mailto:bin@horsens.dk)