



### **Udbud af centralt beliggende projektejendomme i Hedensted midtby Østerbrogade 12 og 16, samt Bytorvet 2, 8722 Hedensted**

Hedensted Kommune ønsker hermed at udbyde centralt beliggende projektejendomme i Hedensted med en synlig og fremtrædende placering i bymidten. Se oversigtskort og fotos af ejendommene i bilag 1.

Udviklingen af projektejendommene er en vigtig del af realiseringen af åbningstrækket i Hedensted Midtbyplan, der skal forvandle Østerbrogade til en 'Café-Kultur-Cykelgade' med et attraktivt bymiljø ved at sammentænke detailhandel med spisesteder, wellness og kulturoplevelser i et levende og grønt gadeforløb (se bilag 2 for yderligere om åbningstrækket).

Det indebærer blandt andet, at der ønskes en relativ åben facade i projektets stueetage mod Østerbrogade med offentligt tilgængelige funktioner. Samtidig skal der indtænkes en gangforbindelse på tværs af ejendommen mellem Østerbrogade og Bytorvet.

Det er et ønske, at det nye byggeri på grunden udtrykker arkitektonisk kvalitet, grundet den synlige placering og beliggenheden i nærhed til den nyligt opførte karrébebyggelse Bytorvet.

### **Gældende planlægning**

Ejendommene er beliggende i delområde D i lokalplan nr. 90. Anvendelsen er blandet bolig og erhverv med erhverv fastlagt til handel, service og liberalt erhverv.

Bygningshøjden må ikke overstige 10 meter og bebyggelsesprocenten må ikke overstige 80% for den enkelte ejendom. Der er ikke fastsat maksimalt etageantal. [Link](#) til lokalplan 90.

Ejendommene udbydes med byggemulighed inden for den gældende lokalplan med efterfølgende dialog om mulighederne for dispensationer ud fra det konkrete projekt.

Der er på forhånd givet tilsagn om at dispensere for bygningshøjden, så der kan opføres byggeri i 3 etager med saddetag og mulighed for, at der kan dispenseres for bebyggelsesprocenten.

Hvis projektet i øvrigt overskrider den gældende planlægning, skal der anmodes om ny lokalplan. I så fald står den vindende byder for udarbejdelsen af lokalplanen.

Der er ikke fastsat bestemmelser om parkering i den gældende lokalplan for området. Den nødvendige parkering skal skaffes - enten på ejendommen eller et andet sted i umiddelbar nærhed. Derfor vil kravet til parkering blive reguleret af bygningsreglementet. Det endelige krav om parkering vil afhænge af projektet og vil blive fastsat i byggetilladelsen eller i lokalplanen, hvis projektet kræver ny planlægning.

Udvalget for Vækst & Klima besluttede i marts at igangsætte udarbejdelsen af en ny parkeringsstrategi for Hedensted bymidte, der tilgodeser detailhandel, caféer, restauranter og kulturinstitutioner, så disse fritages for parkeringskrav i forbindelse med byggesagsbehandling og ny lokalplanlægning.

### **Udbudsvilkår**

Vilkår for udbud er almindelige gældende kommunalretslige regler.

- Bekendtgørelse om offentligt udbud ved salg af kommunens faste ejendomme, BEK nr. 96 af 3. marts 2021
- Vejledning om offentligt udbud ved salg af kommunens faste ejendomme, VEJ nr. 9175 af 3. marts 2021

Buddet er bindende for budgivere, medmindre buddet tilbagekaldes inden fristens udløb, ikke accepteres af sælger eller bortfalder.

Hedensted Kommune forbeholder sig ret til at forkaste alle de indkomne tilbud.

### **Vilkår for handlen**

Ejendommene Østerbrogade 12 og 16 omfatter matr.nr. 7hc, 7av, 7bm og 7ip, Hedensted By, Hedensted, med et areal på ca. 1.111 m<sup>2</sup>. Ejendommene overtages som de henligger med bygninger. Ejendommene er ikke beboede, men stueetagen på Østerbrogade 12 er udlånt til Hedensted Fællesråd med kort opsigelsesvarsel.

Ejendommene i Østerbrogade overtages med bygninger, men Hedensted Kommune betinger, at ejendommene rives ned i forbindelse med projektudviklingen på arealet.

Ejendommen Bytorvet 2, matr.nr. 7au, Hedensted By, Hedensted, har et areal 211 m<sup>2</sup>. Ejendommen overtages uden bygninger.

### **Pristilbud**

Skal angives i dkr.

Ejendommene udbydes samlet og uden mindstepris.

I prisen indgår der ikke tilslutningsafgifter eller byggemodning af nogen art.

### **Forsyning**

Der forefindes el (NRGI), vand (Hedensted vandværk) og offentlig kloak (Hedensted Spildevand) i området. Området kan forsynes med fjernvarme fra Hedensted Varmeværk.

Nærmere oplysninger kan fås ved henvendelse til nævnte forsyningsselskaber.

### **Servitutter**

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Der er forbud mod videresalg af ejendommene til tredjemand inden der er foretaget projektudvikling af arealet. Hvis ejendommene ønskes solgt inden der er foretaget projektudvikling, har Hedensted Kommune tilbagekøbsret efter de nedenfor anførte regler. Hvis kommunen ikke ønsker at gøre brug af tilbagekøbsretten, skal kommunen godkende et videresalg til 3. part og en eventuel fortjeneste skal i givet fald tilfalde kommunen.

Hedensted Kommune har desuden tilbagekøbsret til ejendommene til den aftalte købesum, såfremt køber ikke overholder forpligtelsen omkring byggepligt.

Omkostninger ved tilbageskødning af ejendommene betales af køber, idet omkostningerne modregnes i tilbagekøbsprisen. Endvidere er Hedensted Kommune i tilfælde af et sådant tilbagekøb berettiget til at beholde 1% af købesummen til dækning af diverse omkostninger m.v. Hedensted Kommunes advokat står for tilbageskødningen.

Kommunen er endvidere berettiget til i tilbagekøbsprisen at modregne eventuelle udgifter, som måtte være nødvendige for at bringe ejendommene i en tilstand svarende til deres stand ved købet.

Denne bestemmelse bliver lyst servitutstiftende ved byggemodningen af grundene. Påtaleberettiget er Hedensted Kommune.

Servitutten kan aflyses, når der er udstedt ibrugtagningstilladelsen.

### **Byggepligt**

Hvis projektet ønskes opført inden for den gældende lokalplan, er køber forpligtet til senest 1 år efter overtagelsen af ejendommene at indsende byggesag til bygningsmyndigheden og til at påbegynde byggeriet inden 2 år fra overtagelsesdatoen. Hvis dette ikke sker, kan sælger forlange arealet tilbageskødet til den oprindelige pris, idet køber betaler alle omkostninger ved tilbageskødningen, jf. ovenstående.

Hvis projektet forudsætter udarbejdelse af en ny lokalplan, er køber forpligtet til senest 1 år efter vedtagelsen af lokalplanen at indsende byggesag til bygningsmyndigheden og til at påbegynde byggeriet inden 1 år fra lokalplanens vedtagelsesdato. Hvis dette ikke sker, kan sælger forlange arealet tilbageskødet til den oprindelige pris, idet køber betaler alle omkostninger ved tilbageskødningen, jf. ovenstående.

### **Disponering af arealet**

Der skal være en passage for gående mellem Østerbrogade og Bytorvet.

Der må maksimalt være én tilkørsel til området. Vendepladser skal dimensioneres i forhold til gældende vejregler, hvor en renovationsbil sidestilles med en lille lastbil.

**Ansvar**

Ejendommene sælges som de er med fuld ansvarsfraskrivelse.

**Zonestatus**

Ejendommene er beliggende i byzone.

**Jordbundsforhold**

Der foreligger ingen jordbundsanalyser. Ejendommene overtages som de er og forefindes uden ansvar for kommunen med hensyn til grundenes egnethed til bebyggelse, herunder jordbundens beskaffenhed.

**Jordforurening**

Der foreligger ingen jordbundsanalyser. Ejendommene overtages som de er og forefindes uden ansvar for kommunen med hensyn til grundenes egnethed til bebyggelse, herunder jordbundens beskaffenhed.

**Overfladevand**

Skal behandles inden for ejendommenes matrikler.

**Tilbuddets omfang**

Tilbuddet skal som minimum omfatte:

- Pristilbud
- Angivelse af om projektet ønskes opført inden for den gældende lokalplan 90 eller om projektet forudsætter udarbejdelse af en ny lokalplan.
- Situationsplan med disponering af byggeri, opholdsarealer, stiforbindelse, der forbinder Østerbrogade og Bytorvet, samt parkeringsareal.
- Visualisering af byggeriet og dets indpasning i Østerbrogade og Bytorvet.
- Disponering af fordelingen mellem butikker/erhverv og boliger.
- Tidsplan for realisering.

**Bilag**

- Oversigtskort
- Åbningstrækket Østerbrogade
- Tingbogsattester
- Servitutter
- Energimærkning
- Jordforureningsattest

**Vurdering af indkomne tilbud**

Vurderes som det mest veltilpassede tilbud. Således vægtes:

- 50% for samlet vurdering af projektet (disponering af grunden med forbindelsen på tværs, funktion i stueetagen, arkitektonisk udformning og tilpasning til gaderummet)
- 50% for pristilbud

**Bedømmelse**

Kommunalbestyrelsen skal endeligt godkende det indkomne konditionsmæssige bud.

**Tilbudsfrist**

Løbende. Tilbud bliver behandlet på førstkommende Kommunalbestyrelsesmøde efter indkommet tilbud.

Tilbuddet skal indeholde oplysninger om tilbudsgivers (firma)navn, cpr.nr./CVR.nr., adresse, telefonnummer og e-mailadresse samt dokumentation for tegningsret.

Tilbudsgiver er forpligtet til at vedstå sit tilbud i 12 uger fra tilbudsafgivelsen.

**Orientering**

Samtlige tilbudsgivere vil hurtigst muligt blive orienteret om udfaldet af tilbudsforretningen efter sagen har været behandlet af Kommunalbestyrelsen.

**Omkostninger**

Køber sørger for udmatrikulering af ejendommen og afholder disse udgifter.

Sælger sørger for tinglysning af skøde og servitutter. Omkostninger ved skødets tinglysning og udarbejdelse af de to servitutter afholdes alene af køber.

Hver part afholder udgifter til egne rådgivere.

**Aftale og overtagelse**

Endelig og bindende aftale er først indgået, når købsaftalen er underskrevet af begge parter.

Ønsker køber at gennemføre projekt uden udarbejdelse af ny lokalplan sker overtagelse senest 3 måneder efter købsaftalens underskrift.

Hvis køber ønsker udarbejdelse af ny lokalplan for ejendommene, skal overtagelse ske senest 30 dage efter endeligt godkendt lokalplan.

**Aflevering af tilbud**

Tilbud fremsendes til:

Administrationshus Tørring  
Vækst og Udvikling  
Stationsparken 1  
7160 Tørring

Mail: [grundsalg@hedensted.dk](mailto:grundsalg@hedensted.dk)

**Nærmere oplysninger**

Ved spørgsmål til udbud eller ønskes fremvisning kontakt: Mette Harbo Linee på [mette.linee@hedensted.dk](mailto:mette.linee@hedensted.dk) eller tlf.nr. 51718781.

## Tilbudsblanket

Navn: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Cvr.nr/cpr.nr.: \_\_\_\_\_

Telefon: \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_

Byder hermed på:

Østerbrogade 12 og 14 sælges med bygninger: \_\_\_\_\_ kr. (momsfri)

Bytorvet 2 er uden bygninger og sælges med moms: \_\_\_\_\_ kr. (med moms)

Endelig og bindende aftale er først indgået, når købsaftalen er underskrevet af begge parter.

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_

20% af købesummen skal betales ved aftalens indgåelse. Såfremt der skal udarbejdes ny lokalplan forfalder restkøbesummen når der foreligger en godkendt lokalplan. Såfremt der ikke skal udarbejdes ny lokalplan forfalder restkøbesummen efter godkendt byggetilladelse.

Sælger sender faktura. Sælger forbeholder sig ret til at hæve handlen, såfremt købesummen ikke bliver betalt rettidigt.

Købes ejendommen som forbruger gælder den lovbeskyttede fortrydelsesret som løber 6 hverdage fra købsaftalens underskrift. Ved fortrydelse betaler køber 1% af købesummen til sælger.

Køber erklærer at være indforstået med, at dette bud er bindende og afgivet i overensstemmelse med udbudsmaterialet.

I tilfælde af forsinket betaling forrentes købesummen med en årlig forrentning svarende til Nationalbankens officielle udlånsrente + 8 % (jf. rentelovens § 5). Købesummen forrentes fra overtagelsesdagen, og indtil betaling sker, eller til handlen ophæves.

Såfremt sælger vælger at hæve handlen grundet manglende betaling, skal køber betale 5 % af købesummen i godtgørelse til sælger. Godtgørelsen vil blive opkrævet ved faktura.

Dato \_\_\_\_\_

Underskrift \_\_\_\_\_ (Forpligtende underskrift)