

**UDBUDSVILKÅR FOR SALG AF EJENDOMME SDR. STATIONSVEJ 30 M.FI., 4200 SLAGELSE, VED OFFENTLIGT UDBUD.**

Slagelse Kommune udbyder følgende ejendom:

Adresse –	Matr.nr.	Areal m <sup>2</sup>
Sdr. Stationsvej 30, 4200 Slagelse m.fl.	476r, 476k samt del af 476 s, alle Slagelse Markjorder	ca. 9.000

til salg ved offentligt udbud.

Udbuddet består af matr.nr. 476r, 476k samt del af matr.nr. 476 s alle Slagelse Markjorder. Det samlede udbudsareal på ca. 9.000 m<sup>2</sup> er markeret med gult nedenfor og på **bilag 1**:



Ejendommen udbydes i henhold til bekendtgørelse nr. 799 af 24. juni 2011 om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme.

Ejendommene annonceres til salg i Sjællandske samt på Slagelse Kommunes hjemmeside <http://www.slagelse.dk/ejendomssalg>.

Tilbud skal afgives skriftlig og skal være modtaget af Advokathuset Slagelse v/advokat René Rasmussen senest den **4. september 2017 kl. 12:00**. Se nærmere under afsnittet "Afgivelse af købstilbud".

## EJENDOMSBEKRIVELSE

<i>Matr. nr.</i>	476r, 476k samt del af 476 s, alle Slagelse Markjorder ca. 9.000 m <sup>2</sup>
<i>Adresse</i>	Sdr. Stationsvej 30, 4200 Slagelse.  Ejendommens beliggenhed er vist på <b>bilag 1</b> .
<i>Areal</i>	Ejendommens areal kommer til at udgøre ca. 9.000 m <sup>2</sup> .
<i>Offentlig ejendomsvurdering</i>	Udbudsarealet er ikke særskilt vurderet.
<i>Skatter og afgifter</i>	Da ejendommen er ejet af Slagelse Kommune, har der ikke været betalt ejendomsskat (grundskyld) for ejendommen. Køber har pligt til at betale ejendomsskat med virkning fra overtagelsesdagen.
<i>Bygninger m.v.</i>	Godsbanebygningen nedrives af kommunen i forbindelse med handlen og inden køber igangsætter byggeri.
<i>Forsyning</i>	Ifølge BBR-Meddelelse, <b>bilag 2</b> , er der registeret alment vandforsyningsanlæg og afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg.
<i>Ejendomsdatarapport</i>	Som <b>bilag 3</b> vedlægges ejendomsdatarapporten for ejendommen.
<i>Planforhold</i>	Ejendommen er omfattet af lokalplan 161, <b>bilag 4</b> fra 1991 samt lokalplan 1172 der forventes endelig godkendt i Byrådet den 28. august 2017, <b>bilag 5</b> . Salget er betinget af, at lokalplan 1172 endelig godkendes af Byrådet.
<i>Servitutter</i>	Der er tinglyst servitutter vedrørende 476k, 476r, 476s, 476x, således som de fremgår af <b>bilag 6</b> , servitutoversigt udarbejdet af Landinspektørfirmaet SKEL.DK  I forbindelse med udstykningen udarbejdes der servitutattest, der viser de servitutter, der kommer til at påhvile arealet omfattet af udbuddet.

Der vil blive tinglyst servitutter på arealet i henhold til **bilag 7 og 7a**, tinglysningsrids vedr. servitut om kloakanlæg og servitutbælte vedr. pælefundering.

Som **bilag 8** vedlægges ledningsoplysninger modtaget fra Banedanmark og DSB. Yderligere oplysninger om ledningsnet m.v. kan rekvireres hos Banedanmark og DSB.

#### *Arkæologiske forhold*

Slagelse Kommune oplyser, at der ikke er foretaget arkæologiske undersøgelser inden for arealet.

Det anbefales derfor køber at indhente en udtalelse forud for jordarbejder på arealet, jf. museumslovens § 25. Herved kan standsninger af anlægsarbejder og unødige udgifter til arkæologiske undersøgelser imødegås. Køber skal selv påregne at afholde alle udgifter, som er forbundet med ovennævnte. Som **bilag 9** vedlægges udtalelse fra Museum Vestsjælland i henhold til museumslovens § 23.

#### *Hæftelser*

Der er ikke tinglyst hæftelser på ejendommen.

Som **bilag 10** vedlægges tingbogsattest for 476k Slagelse Markjorder og som **bilag 11** tingbogsattest for 476r Slagelse Markjorder.

#### *Udlejning*

Ejendommen er udlejet/i brug frem til overtagelsen.

#### *Jordbund og miljø-/forureningsforhold*

Ejendommen er kortlagt i henhold til Lovbekendtgørelse nr. 434 af 13. maj 2016 om forurenede jord. Som **bilag 12** og **bilag 13** vedlægges miljørapport og miljørapport – historisk redegørelse, udarbejdet af Dansk Miljørådgivning A/S.

Som **bilag 14** vedlægges supplerende forureningsundersøgelse.

Som **bilag 15** vedlægges geoteknisk undersøgelse.

Som **bilag 16** vedlægges forureningsundersøgelse.

Kommunen reducerer salgsprisen til godtgørelse af dokumenterede nødvendige forureningsrelaterede meromkostninger på op til 5.0 mio. kr. eksl. moms.

Oprensningen skal ske til formålet (undervisningsbyggeri), og i henhold til krav i forbindelse med byggeri og/eller der skabes grundlag for, at der kan bygges på grundstykket, hvor den eksisterende jordforurening kan forblive på ejendommen.

Arealet vil efter oprensning fremtidigt vil være forureningsregistreret.

#### *Trafikale forhold og parkering*

Adgang via Sdr. Stationsvej.

Der tinglyses en vejadgang i en direkte forlængelse af Sdr. Stationsvej til arealet vest for arealet omfattet af dette udbud, således at brugere af dette areal, herunder Banedanmark og brugere af idrætshallen mv. sikres uhindret vejadgang.

#### *Byggeret*

Der forventes en byggeret på arealet på op til 200 %.

#### *Byggepligt*

Tilbudsgiver er gjort bekendt med, at der skal påbegyndes byggeri på ejendommen inden 2 år efter overtagelsesdagen, samt at byggeriet skal være fuldført inden 4 år fra overtagelsesdagen. Hvis en eller begge af disse frister ikke overholdes, er tilbudsgiver forpligtet til - hvis Slagelse Kommune kræver det - at tilbageskøde ejendommen til Slagelse Kommune for den samme købesum, som tilbudsgiver overtog den af Slagelse Kommune. Enhver omkostning ved en evt. tilbageskødning skal betales af den ejer, som ikke har overholdt byggepligten.

#### *Videresalgsklausul*

Ejendommen, eller dele af den, må ikke videresælges i ubebygget stand uden Slagelse Kommunes godkendelse. Kommunen har forkøbsret. Såfremt Slagelse Kommune skal købe ejendommen tilbage, er kommunen berettiget til at købe den for den købesum, tilbudsgiver har erhvervet, fratrukket omkostningerne i forbindelse med tilbageskødningen.

Såfremt særlige forhold taler for det, kan Slagelse Kommune dispensere fra nævnte bestemmelse.

Der vil ved videresalg af arealet ikke kunne forventes godkendt større salgssum end den købesum, som tilbudsgiver overtog ejendommen for af Slagelse Kommune.

Slagelse Kommune skal i øvrigt godkende samtlige salgsbetingelser ved salg af den ubebyggede ejendom.

*Anvendelse*

Det udbudte areal skal anvendes til undervisningsformål.

*Parkering*

Køber skal påtage sig at etablere p-områder på arealet eller sikre parkeringsmulighed i konstruktion jf. bygningsreglementet og gældende parkeringsnorm.

*Energimærkning*

Ejendommen er ikke energimærket.

*Forsikring*

Samtlige af Slagelse Kommunes ejendomme er forsikrede på en fælles police i Gjensidige Bygningsforsikring – police nr. 987234.

*Moms*

Købesummen tillægges moms.

*Øvrige forhold*

Arealet sælges med eksisterende bygning (Godsbanebygningen) som af Kommunen vil blive nedrevet, inden der påbegyndes nybyggeri. Nedrivningen afventer en række afklaringer med Banedanmark. Nedrivningen vil ske miljømæssigt korrekt.

Tilbudsgiver skal påtage sig en forpligtelse til at deltage i drift af fællesvej, sti m.v.

Der er ikke foretaget byggemodning af nogen art på arealet.

Der kan bygges i varierende højde mellem 1 og 6 etager på den nordlige del af arealet.

Facadeforløbet ud mod Sdr. Stationsvej skal have et varierende forløb.

Der kan bygges i varierende højde på den sydlige del, dog under hensyntagen til de nærliggende ejendomme.

Der sikres mulighed for en broforbindelse over jernbanen mellem Sdr. og Ndr. Stationsvej, evt. via den bygning der skal opføres på arealet.

## **SALGSVILKÅR**

Ejendommen sælges på vilkår som anført i den som **bilag 17** vedlagte købsaftale, herunder følgende hovedvilkår:

Købesummen fastsættes på baggrund af tilbudsgivers købstilbud og betales kontant.

Ejendommen sælges som den er og forefindes og som besat af tilbudsgiver. Slagelse Kommune påtager sig intet ansvar for ejendommen, bortset fra ansvar for vanhjemmel.

Med overtagelsesdagen som skæringsdag udarbejdes refusionsopgørelse, hvis saldo berigtiges kontant.

Købesummen indbetales kontant senest pr. overtagelsesdagen på Slagelse Kommunes konto i Jyske Bank med reg.nr. 5066 og kontonr. 4191769 med angivelse af "Sdr. Stationsvej".

Tilbudsgiver sørger for berigtigelse af handlen og betaler alle omkostninger forbundet hermed, herunder tinglysningsafgift af skøde.

Tilbudsgiver er forpligtet til at lade sig repræsentere ved advokat.

Tilbudsgiver antager selv landinspektør til berigtigelse af udstykningen og betale selv alle udstykningsomkostningerne.

## **BETINGELSER**

Købsaftalen er betinget af købesummens betaling.

Salget er betinget af, at lokalplan 1172 endelig godkendes af Byrådet.

Det vil være muligt at tage et finansieringsforbehold, der udløber 11 uger fra tilbudsfristens udløb. Såfremt Køber inden 11 uger efter tilbudsfristens udløb meddeler, at der ikke kan opnås finansiering til erhvervelse af ejendommen, skal meddelelse herom skriftligt sendes til advokat René Rasmussen, Advokathuset Slagelse, på [rr@advokathuset-slagelse.dk](mailto:rr@advokathuset-slagelse.dk), idet handlen ellers er bindende for Køber.

Skøde (prøvetinglysningen) skal foreligge til Slagelse Kommunes godkendelse senest 6 hverdage efter udstykningen er approberet.

## **AFGIVELSE AF KØBSTILBUD**

Købstilbud skal afgives ved tilbudsgivers udfyldelse af og underskrift på den som bilag 17 vedlagte købsaftale med angivelse af et fast beløb under købsaftalens punkt 5.1. "Købesummen".

Slagelse Kommune forbeholder sig ret til at vælge frit mellem de indkomne købstilbud, herunder at forkaste alle indkomne købstilbud.

Slagelse Kommune lægger vægt på at sælge ejendommen til den tilbudsgiver, hvis tilbud ud fra en samlet vurdering skønnes bedst at varetage kommunens interesser. I vurderingen indgår købesummens størrelse.

Købstilbud fremsendes i lukket kuvert mærket "Fortroligt/Udbud fast ejendom - Sdr. Stationsvej" og sendes til:

**Advokathuset Slagelse**  
**att. advokat René Rasmussen**  
**Rådhuspladsen 7**  
**4200 Slagelse**

Købstilbuddet, i form af den som bilag 17 vedlagte købsaftale, skal fremsendes i 2 originale underskrevne eksemplarer.

Såfremt tilbudsgiver er et selskab, skal købstilbuddet være vedlagt tegningsudskrift, der ikke må være mere end 1 måned gammel.

#### **TILBUDSFRIST**

Købstilbud, skal være Advokathuset Slagelse i hænde **senest den 4. september 2017, kl. 12.00.**

Tilbudsgiver er bundet af sit købstilbud i 12 uger fra tilbudsfristens udløb.

#### **REKVIRERING AF UDBUDSMATERIALE**

Udbudsmaterialet kan rekvireres ved telefonisk henvendelse til advokat René Rasmussen fra Advokathuset på e-mail: [rr@advokathuset-slagelse.dk](mailto:rr@advokathuset-slagelse.dk).

#### **SPØRGSMÅL**

Eventuelle spørgsmål vedrørende ejendommen og/eller udbudsmaterialet skal fremsendes skriftligt til: [rr@advokathuset-slagelse.dk](mailto:rr@advokathuset-slagelse.dk).

#### **UDBUDSMATERIALE**

Købstilbud afgives på grundlag af udbudsmaterialet, der består af ovenstående udbudsvilkår med tilhørende bilag som angivet nedenfor.

Udbudsmaterialet vil sammen med købsaftalen udgøre aftalegrundlaget for salget af ejendommen. Udbudsmaterialet er således en integreret del af købsaftalen.

I øvrigt gælder vilkårene i bekendtgørelse nr. 799 af 24. juni 2011 om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme, jfr. **bilag 18**.

*Bilagsfortegnelse:*

1. Kortbilag med markering af det udbudte areal
2. BBR-Meddelelse
3. Ejendomsdatarapport
4. Lokalplan 161
5. Lokalplan 1172
6. Servituroversigt
7. Tinglysningsrids vedrørende servitut om kloakanlæg
- 7a. Tinglysningsrids vedrørende servitútbælte vedr. pælefundering**
8. Ledningsoplysninger fra Banedanmark og DSB
9. Udtalelse fra Museum Vestsjælland i henhold til museumsloven § 23
10. Tingbogsattest 476k, Slagelse Markjorder
11. Tingbogsattest 476r, Slagelse Markjorder
12. Miljørapport udarbejdet af Dansk Miljørådgivning A/S
13. Miljørapport – historisk redegørelse
14. Supplerende forureningsundersøgelse udarbejdet af Dansk Miljørådgivning A/S
15. Geoteknisk undersøgelse
16. Forureningsundersøgelse
17. Købsaftale
18. Bekendtgørelse om offentlige udbud

De på ejendommen tinglyste servitutter fremsendes særskilt ved anmodning.