

Udbud af ejendommen

**“Haverslev Ældrecenter”, Dahlsensvej 18, Haverslev, 9610
Nørager, matr. 20d, Haverslev By, Haverslev**



1. Indledning

Rebild Kommune udbyder ejendommen "Haverslev Ældrecenter" med grund og bygninger til salg under forbehold for ressortministeriets godkendelse af salget.

Bygningskomplekset ved Haverslev Ældrecenter er oprindeligt opført som beskyttede boliger/pensionist boliger i perioden 1974/75 og løbende til- og ombygget med ældrecenter i 1998/1999 samt løbende vedligeholdt i overensstemmelse med anvendelsen som ældrecenter med tilhørende ældreboliger.

Arealet udgør i alt ca. 8.500 m², heraf hhv. ejerlejlighed nr. 1, bestående af oprindelig 35 ældreboliger samt et mindre gangareal samt ejerlejlighed 2, bestående af hovedindgangsparti med aktivitetscenter mm., gang og kælderarealer.

4 tidligere ældreboliger er frasolgt og rummer i øjeblikket lægeklinik og indgår ikke i dette udbud ligesom nuværende parkeringsareal til Rebild kommunes el-biler tilhørende hjemmeplejen heller ikke indgår.

Arealet er omfattet af lokalplan N2.11 - N2.11 Offentlig-, center- og boligområde Søndergade/Vestbygade Haverslev, endelig vedtaget af byrådet i Nørager kommune, 17. december 1996.

Rebild Kommune indbyder interesserede købere til at aflevere købstilbud ledsaget af evt. beskrivelse samt evt. skitseforslag til den fremtidige udnyttelse af arealet.

Såfremt fremtidig anvendelse ikke kan afholdes indenfor eksisterende lokalplan, vil der efter købet, skulle fremlægges en ansøgning til udarbejdelse af en ny lokalplan.

2. Vision for den fremtidige anvendelse

Byrådet har i forbindelse med budget 2023, vedtaget en moderniseringsplan for ældreområdet med det formål at fremtidssikre Rebild kommunes ældre- og plejeboligstruktur.

For fremtidens senioregnede boliger, er visionen, at:

- Der ikke er kommunal visitation til boligen
- Der er kommunal visitation af hjemme- og eller sygepleje ved behov
- Der i tilknytning til boligerne, er sygeplejeklinik og lokale træningsfaciliteter bemandet af kommunen
- Der i tilknytning til boligerne, er fælles lokaler for frivillige aktiviteter drevet af frivillige og udlejer

- Der tilbydes moderne boliger med egen adgang til udeareal/altan
- Boliger placeret samlet
- Der om muligt kan etableres fælles overnatningsfaciliteter til gæster

Bygningerne udbygges således med det formål, at moderniseringsplanens vision kan opfyldes bedst muligt.

3. Undtagelse fra udbud:

Arealet med hjemmeplejens p-areal og hvori der er etableret ladestandere, udbygdes ikke. Arealet udmatrikuleres i forbindelse med handlens gennemførelse.

4. Kommunal lejeaftale af kortere varighed

Til brug for hjemmeplejens medarbejdere, ønskes mulighed for at leje blok 5 eller tilsvarende. Dette forventes at være af kortere varighed, maksimalt op til 3 år. Der gives mulighed for yderligere dialog om evt. midlertidig leje til de øvrigt beskrevne formål, som kan medvirke til en realisering af den fremtidige vision som beskrevet under punkt 2.

5. Vurdering af de indkomne tilbud

Tilbud skal fremsendes til Økonomiudvalget i Rebild kommune. Økonomiudvalget er berettiget til at sælge ejendommen til en tilbudsgiver, der ikke har afgivet det højeste købstilbud, hvis kommunen derved varetager en saglig, kommunal interesse i overensstemmelse med anden lovgivning, herunder statsstøttereglerne, jf. udbudsbekendtgørelsens § 6, stk. 2 (Bekendtgørelse 2021-03-03 nr. 396 om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme).

Kommunen er berettiget til frit at vælge imellem indkomne tilbud og eventuelt at forkaste alle indkomne tilbud.

Køber har derfor mulighed for at vedlægge en projektbeskrivelse indeholdende en beskrivelse af købers udnyttelse af ejendommen, som Økonomiudvalget vil kunne bruge i forbindelse med valg af tilbudsgiver.

Såfremt kommunen accepterer et købstilbud, som ikke er det højeste købstilbud, vil kommunen iagttage passende foranstaltninger for at sikre, at den kommunale interesse varetages, herunder ved indgåelse af aftale med køberen om eventuel rådighedsindskrænkning, forpligtelse til en bestemt anvendelse eller lignende.

Køber er ikke forpligtet til at vedlægge en projektbeskrivelse.

6. Ejendommens vurdering og tidligere anvendelse

Ved årsreguleringen pr. 1. oktober 2000 er ejendommens 2 ejerlejlighedsforeninger vurderet vurderet til:

Ejerlejlighedsforening 1:

Kontant ejendomsværdi kr. 15.000.000

Heraf kontant grundværdi kr. 638.600

Ejerlejlighedsforening 2:

Kontant ejendomsværdi kr. 1.300.000

Heraf kontant grundværdi kr. 304.900

Ejendommen er et ældrecenter med tilhørende ældreboliger efter almenboliglovens regler og skal afmærkes som sådan.

7. Bestanddele og medfølgende tilbehør

Overdragelsen omfatter ejendommens bygninger med grund-, mur- og nagelfast tilbehør, herunder varme- og varmtvandsanlæg med centralvarme, fastskruet badeværelsesudstyr, eventuelle faste lamper, ledninger, installationer, hegn, træer og planter og i øvrigt alt ejendommens tilhørende.

ABA anlæg medfølger i udgangspunkt, men uden abonnement. Øvrige tekniske anlæg medfølger ikke.

Ejendommen sælges uden inventar. Salg af overskydende møblement til kommende køber af ejendommen, vil bero på en nærmere forhandling efterfølgende.

Det overdragne nagelfaste tilbehør er gældfrit og afleveres i brugbar stand på overtagelesdagen, men sælges i øvrigt uden garantier. Tilsvarende sælges evt. løst inventar efter konkret aftale og uden garanti.

8. Ejendommens stand og sælgeroplysninger

Ejendommen sælges i den stand, hvori den er og forefindes og som beset og antaget af køber.

Rebild Kommune oplyser,

- at der sælger bekendt ikke verserer sager eller består uopfyldte krav fra det offentlige eller private vedrørende ejendommen,
- at sælgeren ikke har kendskab til en konkret forurening på ejendommen,
- at sælger ikke har begæret ejendommen omvurderet eller indgivet klage over den fastsatte vurdering,
- at ejendommen er godkendt til undervisnings- og pasningsformål. Der henvises til lokalplan
- at ejendommen er beliggende ved offentlig vej.
- at køber ikke kan disponere over parkeringsareal der anvendes til opladning af el-biler. Ved en fremtidig privat aktivitet i bygningen, skal der etableres parkering indenfor ejendommens skel.

Forud for handlen har køber gjort sig bekendt med ejendommen og dennes tilstand, og er indforstået med, at sælger ikke hæfter for eventuelle mangler ved ejendommen. Køber har forinden afgivelse af tilbud haft mulighed for at besigtige ejendommen, og købesummen er fastsat under hensyntagen til ejendommens stand og sælgers ansvarsfraskrivelse.

Sælger fraskriver sig ethvert ansvar for enhver forurening på ejendommen. Køber kan således ikke gøre misligholdelsesbeføjelser gældende over for sælger som følge af kendt såvel som ukendt forurening på ejendommen af en hvilken som helst art, det være sig i form af ophævelse af handlen, krav om forholdsmæssigt afslag eller krav om erstatning eller andet.

Køber accepterer, at der ikke kan gøres mangelsansvar gældende overfor sælger, og som følge af sælgers fuldstændige ansvarsfraskrivelse opfordres køber til at søge sagkyndig og juridisk rådgivning forud for afgivelse af tilbudet, med henblik på konstatering af ejendommens stand m.v.

9. Kommunal brug af det solgte

Ejendommen vil på tidspunktet for overdragelsen være ryddet for lejere i plejeboliger, mens der ønskes forhandling om lejeaftale vedr. lokaler til administrativ anvendelse samt evt. sundhedscenter faciliteter.

Der kan befinde sig enkelt lejer i lejemål for ældrebolig.

10. Folkeoplysende foreninger

Såfremt der ønskes indgået aftale om udlån/leje af lokaler til folkeoplysende foreninger, kan der indgås konkret aftale herom. Folkeoplysende foreninger har mulighed for at ansøge om lokaletilskud hertil. Nærmere oplysninger herom, fås ved henvendelse til Rebild Kommune, Center Sundhed, Kultur og Fritid.

11. Jordbundsforhold

Ejendommen overtages af køber i den stand, hvori den er og forefindes og som beset og antaget af køber. Køber opfordres til at få foretaget en byggeteknisk gennemgang af ejendommen forud for afgivelse af bud.

Ejendommen sælges uden garanti for funderingsforholdene. Køber opfordres til at foretage undersøgelser om ejendommens funderingsforhold, forud for afgivelse af bud.

2. Overtagelsesdag

Overtagelsesdagen fastsættes af sælger til snarest muligt efter sælgers accept af købstilbuddet. Ejendommen vil være væsentlig ryddet ved overtagelsen.

Eventuelt ønske til overtagelsesdag: _____ (Datoforslag er *ikke* bindende for sælger)

Ejendommen henligger fra overtagelsesdagen for købers regning og risiko i enhver henseende.

Inden køber disponerer over ejendommen, skal

- a) hele købesummen være betalt,
- b) de køber påhvilede handelsomkostninger være betalt, og
- c) køber have underskrevet købsaftalen og fuldmagter til brug for den digitale tinglysning.

Med overtagelsesdagen som skæringsdag udarbejdes af sælger sædvanlig refusionsopgørelse og tilkommende saldo betales kontant på anfordring. Køber refunderer en forholdsmæssig andel af ejendomsskatter i tiden fra overtagelsesdagen.

12. El, vand og varme

Køber indtræder i sælgers rettigheder og forpligtelser over for ejendommens forsyningselskaber fra overtagelsesdagen.

Sælger drager omsorg for, at der foretages aflæsning af forbrugsmålere og giver de respektive forsyningsværker meddelelse om aflæsningstillene.

Når køber har tilmeldt sig som ny bruger hos ejendommens leverandører af el, vand og varme, mv. og flytteopgørelserne foreligger, betaler køber evt. slutregning eller køber modtager evt. overskydende beløb.

13. Forsikring

Sælger oplyser, at ejendommen er brandforsikret i Gjensidige, policenr **5050429**, kundenr: **3301602623**. Køber tegner forsikring for ejendommen fra overtagelsesdagen og foranlediger, at det nye selskab fra samme tidspunkt opsiges sælgers forsikring.

Såfremt sælger har tegnet fuld og nyværdi forsikring er risikoen for brand dog overgået fra købsaftalens dato, og køber er berettiget til i skadestilfælde at få udbetalt forsikringssummerne til genopførelse af ejendommen mod forinden at opfylde handlen.

Når køber har tegnet ny brandforsikring, tilgår forsikringsristorno, vedrørende den af sælger tegnede brandforsikring, køber.

14. Energimærkning

Ejendommen er omfattet af lov om fremme af energibesparelser i bygninger. Det påhviler derved sælger til køber at fremlægge energimærkning for ejendommen. Energimærkning er under udarbejdelse og forventes fremlagt inden overtagelsen.

15. Rettigheder og pligter

Ejendommen sælges med de samme rettigheder og forpligtelser, hvormed den har tilhørt sælgeren, herunder eventuelle rettigheder og forpligtelser over for grundejerforening og forsyningsselskaber. Køber skal respektere eventuelle servitutter, som måtte forlanges tinglyst i forbindelse med handlen. Der påhviler ikke sælger bekendt, ejendommen utinglyste rettigheder eller forpligtelser.

I øvrigt henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Ejendommens anvendelse er i lokalplanen anført til offentligt område, center- og boligformål.

Køber er ansvarlig for enhver beskadigelse af anlagte vejstrækninger, gadeinventar, rabatter, ledninger, beplantninger og grønne arealer i forbindelse med byggearbejder på ejendommen.

3. Tilbagekøbsklausul

Afhængig af den tilbudte købspris og den fremtidige anvendelse, kan der blive stillet krav om tilbagekøbsklausul. Den nærmere ordlyd herom, vil indgå i de nærmere forhandlinger med køber og Rebild kommune.

4. Selskabserklæring

Hvis køber er et selskab, en forening, m.v., erklærer køber ved underskrift af købsaftalen i henhold til sommerhuslovens § 8 (lovbekendtgørelse nr. 949 af 3. juli 2013), at den erhvervede ejendom skal anvendes i erhvervsøjemed, der ikke er omfattet af lovens § 1.

5. Handelsomkostninger

Omkostninger ved skødets tinglysning betales af parterne hver med halvdelen.

Hver part betaler egne advokatomkostninger.

Sælger berigtiger handlen og antager advokat hertil.

Med overtagelsesdagen som skæringsdag udfærdiges sædvanlig refusionsopgørelse over ejendommens indtægter og udgifter.

6. Øvrigt

Ejendommen er udbudt efter reglerne i bekendtgørelse nr. 396 af 3. marts 2021 om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme.

Købstilbud skal være skriftlige og angive et fast beløb. Rebild Kommune er forpligtet til at sælge til markedspris, hvorfor kommunen er berettiget til frit at vælge imellem indkomne tilbud og eventuelt at forkaste alle indkomne tilbud.

Tilbudsfrist er fastsat til **XX. april 2023, kl. 8.00**

Fra tilbudsfristen har sælger 3 måneders acceptfrist. Købers tilbud er dermed bindende indtil udløbet af denne acceptfrist.

Bilag:

1. BBR udskrift, dateret 15. marts 2023
2. Tingbogsattest

Tilbudsskema

Undertegnede (herefter benævnt "køber")

Navn/Virksomhed:
Adresse:
CPR/CVR.:
Tlf.:
E-mail:

tilbyder herved at købe "Haversdal Ældrecenter" med grund og bygninger.

Sælger er: Rebild Kommune, Hobrovej 110, 9530 Støvring, CVR-nr.: 29 18 94 63.

Tilbuddet afgives på følgende vilkår:

Købesum og dens berigtigelse

Købesummen er fastsat til kr. _____ inkl. moms.

Købesummen betales kontant senest på overtagelsesdagen.

Ved forsinket betaling tillægges der renter efter den gældende rentelov.

[] Sæt kryds her, hvis der er vedlagt projektbeskrivelse eller tegninger.

Underskrifter

Den / 20

Som tilbudsgiver:

Accept af købstilbud

For Rebild Kommune, den / 20

Borgmester

Direktør