

Salgsprospekt

Almuevej 1, Vrold, Skanderborg udbydes til salg



November 2023

Sagsnr. 13.06.02-G10-9-23

Henvendelse og spørgsmål om ejendommen kan rettes til:
Grundsalg, Skanderborg Kommune, grundsalg@skanderborg.dk

Sælger gør opmærksom på, at såfremt der er uoverensstemmelse mellem dette salgsprospekt og købsaftalen, da er det købsaftalen, der er gældende.

Ejendommen sælges til højeste pris over mindsteprisen.

Fristen for afgivelse af tilbud er onsdag d. 13. december 2023 kl. 12.00.

Indledning

Ejendommen Almuevej 1 i Vrold i Skanderborg udbydes til salg. Den sælges til højeste bud over mindsteprisen på 11.600.000 kr.

Ejendommen er beliggende i bydelen Vrold i den sydlige del af Skanderborg og skal anvendes til åben-lav eller tæt-lav boligbyggeri.

Efter gennemførelsen af udbuddet vil Skanderborg Kommune i samarbejde med køber udarbejde ny lokalplan for ejendommen. Købet vil derfor være betinget af at plangrundlaget tilvejebringes.

Beskrivelse af ejendommen

Ejendommen Almuevej 1 i Vrold består af et større areal med boldbaner, petanquebaner samt klubhus med tilhørende parkeringsarealer. Den er af Byrådet besluttet omdannet til boligområde samt nærrekreativt område.



Ejendommen udgør i alt 26.251 m², hvoraf ca. 17.500 m² (selve boldbanearealet) ligger i kommuneplanramme 11.B.06, der udlægger dette areal til boligformål. Ca. 5.800 m² er udlagt til rekreative formål, hvoraf ca. 1.500 m² er lokalplanlagt til formålet. Det rekreative område beliggende i tilknytning til det boligudlagte område (kommuneplanramme 11.R.09) kan benyttes til rekreativt område for det kommende boligområde samt for bydelen Vrold. Det skal således være et offentligt tilgængeligt friareal. Det må herudover anvendes regnvandshåndtering for det kommende boligområde.

Den del af ejendommen, der er beliggende vest for Almuevej lokalplanlagt til rekreative formål. Dette areal udgør ca. 1.500 m² og er udlagt til sti og beplantning for det bagvedliggende boligkvarter, Almuevej. Herudover udgør 2.890 m² af ejendommen vejareal i form af den private fællesvej Almuevej. Almuevej skal forventes opretholdt i sin helhed, og skal fortsat fungere som adgangsvej for Almuevej 1 samt de bagvedliggende ejendomme.

Ejendommen er ikke opmålt i forbindelse med dette salg og evt. afvigelse i arealer i forhold til det her angivne, er sælger uvedkommende.

Ejendommen sælges med den eksisterende bebyggelse, der indtil nu har fungeret som klubhus og forsamlingshus.

Ejendommen er ifølge BBR bebygget som følger:

Bygning nr. 1.	
Opførelsesår:	1975
Bebygget areal:	460m ²
Samlet bygningsareal:	460 m ²
Samlet erhvervsareal:	427 m ²
Heraf kælder:	0 m ²
Herunder indbygget udhus	33 m ²

Der tages forbehold for BBR-oplysningernes overensstemmelse med de faktiske forhold på ejendommen. Køber opfordres i den anledning til selv at gennemgå ejendommen.

Køber har mulighed for at nedrive bygningsmassen eller ombygge/ genanvende bygningen til rekreative formål/beboerhus.

Såfremt køber vælger at nedrive den eksisterende bygningsmasse, afholder køber selv udgiften hertil.

Bygning er ikke opmålt i forbindelse med handlen og sælger er uden ansvar for afvigelser ift. i BBR angivne bygningsareal.

Plangrundlag

Ejendommen er omfattet af 3 kommuneplanrammer.



Området til bebyggelse er reguleret af kommuneplanramme 11.B.06, der udlægger området til boligområde i form af åben-lav, tæt-lav boligbebyggelse med bebyggelsesprocenter på hhv. 30 og 40% for de enkelte jordstykker. Dette rammeområdes fælles friarealer kan i forbindelse

med områdets lokalplanlægning udlægges til rekreativ anvendelse i sammenhæng med det tilstødende rammeområde 11.R.09.

Det må forventes, at der i forbindelse med lokalplanlægningen af området vil blive stillet krav om bevaring af den eksisterende omkransende beplantning. Beplantningen vil eventuelt kunne reduceres.

Ejendommens fremtidige bebyggelse skal kunne rummes inden for gældende kommuneplanrammes bestemmelser ift. højde og bebyggelsesprocent. Der vil eventuelt kunne være mulighed for at indarbejde vandrette skel i den kommende bebyggelse, så længe at bebyggelsen ikke overstiger 2 etager.

Parkeringskravet fastsættes efter Skanderborg Kommunes gældende parkeringsnorm.

Kommuneplanramme 11.R.09 – De gamle boldbaner ved Vrold Tværvej udlægger området omkring Almuevej til nærrekreativt område for det kommende boligkvarter samt for området Vrold. Endvidere kan arealet anvendes til regnvands- og klimaanlæg. Der skal være offentlig adgang til det rekreative område. Dette område skal uændret fungere som adgangsvej til boligudlægget i kommuneplanramme 11.B.06.

Arealet vest for Almuevej er omfattet af kommuneplanramme 11.B.05, og i lokalplan 090 for et parcelhusområde ved Almuevej i Vrold udlagt til fælles friareal for bebyggelsen syd for ejendommen.

Det skal sikres, at vejledende grænseværdier for støj og andre miljøpåvirkninger kan overholdes. Det må forventes, at støjproblematikker skal håndteres med afstand fremfor etablering af støjafskærmning.

Ved screening af ejendommen har det vist sig, at det grundet støj alene er muligt at bebygge den sydlige halvdel af Kommuneplanramme 11.B.06 bebyggelige areal. En mulig disponering af arealet er vist nedenfor. Det bemærkes, at vejadgang til ejendommen vil skulle ske fra Almuevej.



Køber skal i samarbejde med Skanderborg Kommune udarbejde lokalplan for ejendommen. Køber er forpligtet til kontinuerligt at arbejde for udarbejdelse af lokalplan. Lokalplanen

forventes endeligt vedtaget primo 2025, hvorefter køber overtager ejendommen. Det forventes at køber igangsætter byggeri umiddelbart efter overtagelsen.

Miljøforhold mv.

Ejendommen er ikke registreret forurenede hverken på vidensniveau 1 eller 2 hos Region Midtjylland.

Der er foretaget miljøundersøgelser af bygningen i det omfang, det har været muligt uden at fjerne belægninger mv. Resultatet heraf er vedlagt som bilag.

Endvidere er der foretaget boreprøver af jordbundens bæreevne. Disse er vedlagt som bilag.

Sælger har intet kendskab til ejendommens jordbundsforhold, forureningsforhold eller lignende, udover hvad der fremgår heraf.

Arkæologi

Der vil blive foretaget arkæologiske undersøgelser af ejendommen uden for bebyggelsen inden købers overtagelse af ejendommen.

Servitutter

Ejendommen overtages af køber fri for pantehæftelser, dog er der på ejendommen et tinglyst ejerpantebrev pålydende 300.000 kr. fri for hæftelser.

Ejendommen sælges med de rettigheder, byrder og forpligtelser, som fremgår af tingbogen. Køber er pligtig til at respektere disse samt tinglysning af andre servitutter med eller uden pant, der er nødvendige eller sædvanlige i forbindelse med tilsvarende byggeri i tilsvarende områder, eller som i øvrigt lovligt kræves tinglyst af offentlige myndigheder og forsyningsvirksomheder.

Af tingbogsattest dateret den 26.09.2023 fremgår følgende servitutter for Almuevej 1:
17.04.2000 Lokalplan nr. 090
09.01.2001 Dok. om ekspropriation

Sælger oplyser, at der sælger bekendt ikke påhviler ejendommen utinglyste rettigheder eller forpligtelser.

Forsyningsledninger

Oversigtskort med angivelse af placering af forsyningsledninger vedlægges som bilag.

Skatter og afgifter mm.

Ejendommen er pt. fritaget for grundskyld grundet kommunalt ejerskab.

Køber opfordres til at kontakte SKAT med henblik på en afklaring af, hvorvidt ejendommen ved købers erhvervelse, vil blive vurderet af SKAT samt pålagt ejendomsskatter og andre offentlige gebyrer i medfør af købers erhvervelse af ejendommen.

Køber foranlediger selv at indhente tilbud på forsikring af ejendommen fra overtagelsesdagen. Sælger kan ikke gøres ansvarlig, såfremt ejendommen ikke kan forsikres.

Øvrige forhold

Byrådet ser gerne, at hele eller dele af den kommende bebyggelse bliver seniorvenlig, men det er ikke et krav.

For udvikling af denne konkrete ejendom vil det være muligt at opnå kommunegaranti i henhold til bestemmelserne i almenboligloven, såfremt bebyggelsen etableres som private andelsboliger.

Ansvarsfraskrivelse

Ejendommen sælges således, som den er og forefindes og som beset af køber.

Ejendommen overdrages med de på grunden værende bygninger med grund-, mur- og nagelfast tilbehør, herunder de i ejendommen værende tekniske anlæg og installationer af enhver art, alle slags ledninger, indlagte rør og elektriske installationer, i det omfang disse installationer mv. tilhører sælger, hegn, træer og beplantninger og alt ejendommens i øvrigt rette tilliggende og tilhørende. Installationer og løsøre medfølger i den stand, hvori de er og forefindes på overtagelsesdagen og fri for gæld.

Købesummen, overtagelse, refusion og berigtigelse

Senest 5 hverdage efter underskrift af købsaftale for ejendommen stiller køber pengeinstitutgaranti for 15% af købesummen.

Senest kl. 12.00 på overtagelsesdagen overfører køber den fulde købesum af arealet til sælgers pengeinstitut Nordea.

Overtagelse af ejendommen finder sted senest 30 dage efter, der foreligger en endelig og upåanket lokalplan. Hvis lokalplanen er påklaget finder overtagelse sted senest 7 dage efter meddelelse om klagens manglende opsættende virkning.

Pr. overtagelsesdagen som skæringsdag udfærdiges sædvanlig refusionsopgørelse vedr. ejendommens indtægter og udgifter, hvis saldo betales kontant senest en måned efter refusionsopgørelsens fremsendelse. Ved eventuel betaling efter dette tidspunkt tillægges renter efter renteloven fra overtagelsesdagen.

Alle omkostninger ved skødets tinglysning afholdes af køber.

Hver part betaler egne advokat-/rådgiveromkostninger.

Køber betaler nødvendige undersøgelser til lokalplanen bortset fra de her fremlagte.

Der medvirker ikke mægler i handlen.

Skanderborg Kommunes Grundsalg er berigtigende.

Tilbudsafgivelse

Ejendommen udbydes til salg efter reglerne i bekendtgørelse om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme af 3. marts 2021.

Købstilbud afgives på købsaftalen.

Købsaftalen sendes pr. mail eller afleveres i lukket kuvert, mærket ”udbud/FORTROLIGT”, til:

Skanderborg Kommune
Udvikling, Kultur og Erhverv
Skanderborg Fælled 1
8660 Skanderborg
Att.: Henriette Lund Momme
PDF-fil(er) fremsendes til følgende e-mailadresse: grundsalg@skanderborg.dk.

Fristen for afgivelse af tilbud er d. 13. december 2023 kl. 12.00.

Sælger er berettiget til frit at vælge mellem alle indkomne tilbud og eventuelt at forkaste dem alle.

Salget er betinget af endelig, vedtaget lokalplan. Køber er forpligtet til at arbejde for udarbejdelse af lokalplan. Lokalplanen forventes endeligt vedtaget primo 2025, hvorefter køber overtager ejendommen.

Bilag

- Bilag 1: Tingbogsattest
- Bilag 2: Servitutter (indeholdende bl.a. lokalplan 90 for et parcelhusområde ved Almuevej i Vrold)
- Bilag 3: Kommuneplanramme 11.B.06
- Bilag 4: Kommuneplanramme 11.R.09
- Bilag 5: Kommuneplanramme 11.B.05
- Bilag 6: Jordforureningsattest
- Bilag 7: Jordbundsundersøgelser
- Bilag 8: Bygningsrapport fra DMR
- Bilag 9: Energimærke
- Bilag 10: BBR
- Bilag 11: Ejendomsdatarapport
- Bilag 12: Støjrapport
- Bilag 13: Kortbilag med angivelse af ledninger (vejledende)

UDVALGTE BILLEDER AF BYGNINGEN





















