

## **Udbud Aldershvile**

### **Salg af dele af det eksisterende plejehjem Aldershvile**

Randers Kommune udbyder en del af det eksisterende plejehjem Aldershvile til salg. Plejehjemmet er beliggende Kirkevej 2A, 8970, Havndal, matr.nr. 13bp, Udbyover By, Udbyneder. Den udbudte del af plejehjemmet nedlægges.

De eksisterende bygninger opdeles i 2 ejerlejligheder, hvoraf den ene ejerlejlighed fortsat vil indeholde en række plejeboliger, mens den anden ejerlejlighed ved nærværende udbud søges bortsolgt.

Køber vil således blive medlem af en ejerforening bestående af 2 ejerlejligheder.

Den udbudte del af plejehjemmet er i det følgende blot benævnt "ejerlejligheden".

Ejerlejligheden overtages som den er og forefindes. Den bydende skal selv nøje gennemgå bygningerne inden afgivelse af bud. Der kan ikke rettes krav mod Randers Kommune vedrørende bygningernes fysiske tilstand.

Køber overtager ejerlejligheden gældfri og med samme rettigheder og forpligtelser, hvormed den har tilhørt Randers Kommune.

### **Lokalplan og kommuneplan**

Ejendommen Kirkevej 2A, 8970 Havndal er omfattet af Lokalplan H.1.11-H, som har til formål at sikre, at ejendommen anvendes til offentligt institutionsformål (ældrecenter og ældrevenlige boliger).

Da lokalplanen specifikt sikrer anvendelse til ældrecenter og ældreboliger, er det nødvendigt at aflyse lokalplanen for at kunne muliggøre anden anvendelse af ejerlejligheden. Randers Kommunes Planafdeling igangsætter aflysning af planen i efteråret 2020.

Området er i kommuneplanen udlagt til offentlige formål, såsom børnehave, skole, idrætshaller, idrætsbaner, samt sådanne offentlige og private servicefunktioner og aktiviteter, der efter Byrådets skøn naturligt finder plads i området.

Kommuneplanrammen er i overensstemmelse med anvendelse til et sundhedshus, som er Randers Kommunes hensigt med udbuddet.

Lokalplan H.1.11-H og de gældende kommuneplanrammer findes som bilag 3 og 4.

### **Areal**

Ejerlejligheden vil få et bruttoetageareal på ca. 1.097 m<sup>2</sup>, i det der henvises til landinspektøropmåling (bilag 8). Ejerlejligheden består af 3 plan og beliggende i den nordlige ende af bygningen.

Det samlede grundareal for ejendommen Kirkevej 2A er efter tingbogen 4.586 m<sup>2</sup>.

Det præciseres, at arealer er oplyst uden ansvar fra Randers Kommune, og at en køber således ikke vil kunne rette krav mod kommunen, selvom det ved en eventuel efterfølgende opmåling måtte blive konstateret, at der er afvigelser mellem det oplyste areal og det opmålte.

### **Særligt om anvendelse**

Det er med udbuddet kommunens hensigt at skabe rammer for, at der i ejerlejligheden kan drives et sundhedshus i private rammer, men uden at den bydende i udbuddet pålægges særlige forpligtelser i forhold til den fremtidige anvendelse. Det præciseres dog, at en fremtidig anvendelse skal respektere rammerne gældende for ejendommen i kommuneplanen og anden offentlig regulering.

Randers Kommune har udarbejdet forslag til indretning af et samlet sundhedshus, og der henvises til tegninger dateret 1. juli 2020 (bilag 10). Det udarbejdede forslag tager udgangspunkt i et princip om, at indretningen skal danne grundlag for en fleksibel og flerstrengt brug af lokaler og faciliteter. Dette opnås ved, at lokalerne kan rumme forskellige hold- og træningsaktiviteter, samtalerum, klinikfaciliteter, foredrag, og børne- og familiemiljø. Endvidere rummer forslaget mulighed for, at frivillige interessenter kan afholde forskellige aktiviteter.

Det er kommunens håb, at der efter salget af ejerlejligheden kan etableres et fælles hus med kommunale, regionale, private og frivillige aktører, og at ligeledes de øvrige lokaler i ejerlejligheden vil blive anvendt til virksomheder autoriseret af Sundhedsstyrelsen.

Den bydende bedes forholde sig hertil i tilbuddet, herunder hvordan det sikres, at løfter fra den bydende vedrørende en sådan anvendelse kan håndhæves af Randers Kommune.

Forslaget rummer følgende hovedelementer:

#### Stueetagen:

- Der skal etableres nyt indgangsparti i midten af bygning med tilhørende gangsti udenfor fra parkeringsplads.
- Sal til træning/holdaktiviteter samt foredrag med foldevæg i midten.
- Cafe og børnemiljø med foldevæg i midten.
- Større grupperum/samtale.
- To klinikrum.
- Samtalerum til individuelle samtaler/små grupper.
- Herudover bad- og toiletforhold inklusive handicapforhold samt pusleplads.

#### Første etage:

- Denne etage er efter forslaget dels forbeholdt købers udlejning til andre aktører inden for private serviceerhverv, ligesom der eventuelt kan etableres fællesarealer.
- Endvidere indebærer forslaget, at kommunen lejer en mindre del til frivillige aktiviteter, ligesom der foreslås etableret et cafeområde/foredragssal med mulighed for mange forskellige aktiviteter, herunder frivillige arrangementer, som ligeledes vil være omfattet af kommunens lejekontrakt.

#### Tagetagen

- Forslaget indebærer ikke nogen ændring af de nuværende lokaler, men lokalerne tænkes anvendt til eksempelvis frivillige/kontorer mv.

### Udenomsarealer

- Det etableres ny gangsti til ny indgang.
- Der etableres barnevognsskur og cykelparkering.
- Der sikres tilfredsstillende p-forhold til personale og brugere af lokalerne.

### De kommunale aktiviteter

Det er hensigten, at aktiviteterne i de af kommunen lejede lokaler blandt andet vil omfatte:

- Babycafe, børnegrupper fra f.eks. dagplejen,
- Forskellige aktiviteter for børn/unge og deres forældre.
- Tilbud omkring forskellige børne- og ungegrupper
- Sundhedsklinik
- Klinik for overvægt mv.
- Individuel rådgivning/samtaler
- Holdaktiviteter – f.eks. for kronikere, rygestophold, livstilshold mv
- Forebyggende events/temadage og foredrag
- Mulighed for mange forskellige typer af frivillige aktiviteter og arrangementer
- Mulighed for ”drop-in”- arbejdspladser for kommunens sundhedsfaglige personale.

Det præciseres, at forslaget alene er vejledende, og at Randers Kommune er fleksible i forhold til den endelige indretning, men det er væsentligt, at den tilbudte indretning skaber tilfredsstillende rammer for de aktiviteter, som kommunen ønsker at placere i de lejede lokaler.

### **Ombygningsomkostninger**

Køber vil selv skulle afholde udgifter til den ombygning og reovering, som vil være nødvendigt for at stille lokalerne til rådighed overfor Randers Kommune i den aftalte stand.

### **Lejeforhold til Randers Kommune**

Randers Kommune ønsker samtidig med salget - og som en del af en samlet aftale med køber - at leje ca. 65 % af lokalerne til en årlig husleje på ca. 275.000 kr. ekskl. forbrug. Lokalerne skal være klar til kommunens overtagelse heraf i overensstemmelse med den indgåede lejekontrakt senest 9 måneder efter overtagelsesdagen.

Det kan forventes, at Randers Kommune vil være indstillet på at påtage sig en indledende gensidig uopsigelighedsperiode på 15 år.

Kommunen ønsker ubegrænset fremlejeret.

Kommunens uopsigelighed vil være betinget af, at der ikke sker udlejning af de øvrige lokaler i ejerlejligheden til lejere, som ikke er autoriseret af Sundhedsstyrelsen.

Der vil ved forhandlingerne om de fremtidige lejevilkår blive taget udgangspunkt i bilagte oplæg til lejekontrakt (bilag 9). Såfremt den bydende vil tilbyde lejevilkår, som afviger andet end uvæsentligt fra vilkårene i bilag 9, skal der redegøres herfor i tilbuddet.

### **Overtagelsesdato**

Overtagelsesdato fastsættes efter nærmere aftale og senest 1. april 2021.

### **Forsyning**

Der skal sikres forsyning med vand, varme og el. Der henvises til notatet vedrørende de tekniske installationer (bilag 11).

Det forudsættes, at den bydende sammen med Randers Kommune (i dennes egenskab af ejer af den anden ejerlejlighed) aftaler rammer for den fremtidige forsyning til den samlede ejendom med vand, varme og el, som derfor gøres til genstand for drøftelser mellem parterne efterfølgende.

### **Ejerforening**

Køber bliver del af ej ejerforening bestående af 2 ejerlejligheder. Der henvises til kortbilag fra landinspektør Bjørn Christiansen (bilag 8).

Der vil blive oprettet en individuel ejerforeningsvedtægt for ejerforeningen, som vil hvile på det overordnede princip, at ejerlejlighederne i videst muligt omfang fungerer uafhængigt af hinanden, herunder vil bygningsvedligeholdelse, såvel indvendigt som udvendigt skulle håndteres af ejerne af de 2 ejerlejligheder individuelt.

Køber overlader det til Randers Kommune efterfølgende at fastsætte indholdet af ejerforeningsvedtægten indenfor rammerne af ovenstående hovedprincip.

### **Moms**

Ejerlejligheden er ikke momsregistreret, og lejebetalingen fra Randers Kommune vil ikke blive tillagt moms.

Købesummen tillægges ikke moms, da overdragelsen vedrører eksisterende bygninger.

### **Ejendomsskat**

Ejerlejligheden vil ikke på overtagelsesdagen være selvstændig vurderet, og køber refunderer Randers Kommune skatter, dækningsbidrag og afgifter, som efter sædvanlige principper kan henføres til ejerlejligheden, indtil køber betaler ejendomsskat mv. vedrørende ejerlejligheden direkte til SKAT.

### **Tinglysning af skøde**

Købers advokat berigtiger handlen, ligesom køber betaler den fulde tinglysningsafgift vedrørende skødet.

### **Bilag**

Det samlede udbudsmateriale består - ud over nærværende udbudsbeskrivelse - af følgende bilag, og det præciseres, at materialet i stort omfang vedrørende den samlede ejendom, da opdelingen i ejerlejligheder endnu ikke er registreret:

1. Tingbog
2. 4 stk. servitutter
3. Lokalplan nr. H-1-11
4. Kommuneplansrammer gældende for ejendommen
5. BBR Ejermeddelelse
6. Ejendomsvurdering
7. Ejendomsskattebillet

8. Kortbilag fra landinspektør Bjørn Christiansen
9. Oplæg til lejekontrakt
10. Tegning T-A-21, T-A-23 og T-A-29
11. Notat vedrørende forsyningsforhold

### **Afgivelse af bud**

Bindende købstilbud sendes pr. e-mail til [udbudgrundsalg@randers.dk](mailto:udbudgrundsalg@randers.dk) senest den 28. september 2020.

Bud skal angive en kontant købesum for ejerlejligheden samt indeholde en visualisering eller beskrivelse af de lokaler Randers Kommune skal leje samt en visualisering eller beskrivelse af adgangsforholdene udendørs til lokalerne. Afgives der tilbud indholdene en indretning mv. i overensstemmelse med det med udbuddet fremlagte forslag, kan der blot henvises hertil.

Købstilbud er bindende for tilbudsgiver indtil den 1. marts 2021.

Købstilbud skal afgives på tilbudsformular, som findes i salgsmappen på kommunens hjemmeside,

<https://www.randers.dk/borger/bolig/byggegrunde/salg-af-arealer-og-ejendomme>

Randers Kommune er ikke ansvarlig for, at tilbud når rettidigt frem, ligesom købstilbud afgivet på andet end tilbudsformular, samt tilbud uden underskrift, ikke godtages.

Randers Kommune forbeholder sig ret til at forkaste alle indkomne tilbud, jf. bekendtgørelse nr. 799 af 24. juni 2011 om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme § 6.

### **Tildeling**

Ejerlejligheden sælges til den bydende, som efter en samlet bedømmelse afgiver det bedste tilbud, hvor følgende kriterier indgår i vurdering:

- Tilbudt pris.
- Indretning, adgangsforhold og funktion af lokalerne kommunen skal råde over.
- Lejevilkår vedrørende de lokaler, som kommunen skal råde over.
- Indretning og fremtidig brug af de øvrige lokaler.

### **Spørgsmål**

Spørgsmål kan rettes til Christina Breddam på e-mail, [Christina.Breddam@randers.dk](mailto:Christina.Breddam@randers.dk), eller telefonisk på tlf.nr. 89151368.