KØBSAFTALE

Underskrevne **VIBORG KOMMUNE, 8800 Viborg,** sælger og skøder herved til medunderskrevne

yy

Del af matr. nr. 235s og del af matr. 235f, Viborg markjorder beliggende Tingvej, 8800 Viborg - i alt ca. 4.860 m^2. Arealet er vist med skravering på skitse ndf. Arealet udstykkes i forbindelse med handlen. Tinglysning af handlen vil først ske, når arealet og overtagelsesdagen er endeligt fastlagt. Købesummen ændres ikke ved mindre fravigelser af den angivne grundstørrelse.

Handlen er i øvrigt indgået på følgende

VILKÅR.

1.

Overtagelsesdagen fastsættes til senest den 1. i måneden 3 måneder efter at endelig ny lokalplan for ejendommen er vedtaget - fra hvilken dato det solgte i enhver henseende henligger for købers regning og risiko.

Overtagelsesdagen er tillige skæringsdag for skatter og afgifter.

2.

Købesummen er aftalt til XX kr. Beløbet betales kontant på overtagelsesdagen. Beløbet tillægges moms. Senest 7 dage efter Byrådets godkendelse af aftalen betales dog et depositum på 500.000 kr. Beløbet, der henstår uforrentet hos sælger, modregnes ved købesummens betaling eller tilbagebetales, hvis handlen hæves jf. denne kontrakts bestemmelser om mulighed for at hæve handlen.

Købesummen er inklusiv kloaktilslutningsafgift.

3.

Køber kan ikke opføre ny bebyggelse efter den gældende lokalplan – nr. 306.

Der skal vedtages en ny lokalplan for ejendommen, og køber vil blive inddraget i udarbejdelsen af denne. Køber skal til brug for udarbejdelsen af lokalplanen snarest efter købet aflevere redegørelse for evt. støjforanstaltninger i forhold til omgivelserne og redegørelse for foranstaltninger mod vinturbulens (højhus).

Såfremt der ikke senest den 1. maj 2018 er vedtaget en ny lokalplan for ejendommen, kan køber og sælger hver især hæve handlen, og køber kan få det betalte depositum tilbagebetalt uden forrentning. Lokalplanen skal i hovedtræk indeholde de muligheder og vilkår, som fremgår ndf.

- Området udlægges til centererhverv, og der gives mulighed for hotel, konferencevirksomhed, boliger, forlystelser, idræts- og kulturformål o. lign.

- Bebyggelsesprocenten i området forhøjes, så der gives mulighed for nybyggeri - herunder op til 200 hotelværelser. F.s.v. angår 50 af værelserne bliver der mulighed for konvertering til boliger.

- Inden for et særskilt angivet delområde gives mulighed for at opføre et byggeri i op til 12 etager med en maksimal bygningshøjde på 41 m.

- Parkeringsarealer udlægges som fællesparkering for hele stadion-kaserneområdet. Dog udlægges mulighed for etablering af p-pladser (forbeholdt hotelgæster) inden for det angivne delområde til hotel.

- Vejadgang til hotel skal ske fra rundkørsel på Tingvej.

- Varelevering skal ske fra Markedsvej.

- Hvis der etableres parkeringskælder under delområdet til hotel kan der etableres overkørsel til Markedsvej.

Herudover vil lokalplanen indeholde bestemmelser, der sikrer at:

- Facader udformes med en høj arkitektonisk kvalitet, herunder at de funktionelt bidrager til bylivet omkring Tingvej (med indgange, indblik til aktivitet i stueetage, mv.)

- Sammenbygning mellem de enkelte foyerafsnit udføres med samme arkitektoniske og materialemæssige løsning

- Højhusvolumenet i form eller facadeudtryk opbrydes, så det fremstår med slankhed og bidrager til at mindske vindturbulensgener

- Byrum og udearealer bearbejdes ift. afskærmning, beplantning, tilgængelighed og så de indbyder til ophold

- Bæredygtighedshensyn tilgodeses f.eks. i form af lokal regnvandshåndtering, "grønne" tage og facader, træbeplantning, mv.

4.

KRAV TIL SAMMENKOBLING MED TINGHALLEN

Overordnede dimensioner
Som led i en overordnet strategi, der skal sikre stærke synergieffekter og arkitektonisk helhed i området ved Tingvej, påkræves køber, i forbindelse med opførelse af et hotel, at udføre en to etagers sammenbygning med Tinghallen. (Se tegningsbilag 1 – 4).

Koblingen skal fremstå som en direkte forlængelse af Tinghallens nye foyer og skal minimum have en åben dybde på cirka 11 meter, således at udvidelsen tangerer den eksisterende toiletkerne i stueetagen. En dybere sammenkobling på cirka 17 meter, som svarer til den generelle rumdybde i Tinghallens nye foyer (samt syd-facadens længde på 1. sal), vil imidlertid blive imødeset som særligt attraktiv!

Koblingens facade mod vest skal placeres i direkte flugt med Tinghallens nye foyer-facade.

Foyeren skal forlænges minimum 12 meter mod syd, og gerne mere. Den maksimale længde på koblingen er dog fastsat til cirka 15 meter for at sikre passende afstand til den eksisterende rundkørsel.

Funktioner
Koblingen skal fungere som en spatiøs foyer, der anvendes af såvel Tinghallens gæster, som hotellets gæster. Rummet skal udføres som et dobbelthøjt volumen i to fulde etager for at sikre en værdig ankomst fra syd til såvel hotellet som til Tinghallen. Der skal sikres stor åbenhed mellem Tinghallens foyer og foyer-udvidelsen således, at hele det samlede foyer-areal på naturlig vis kommer i spil som et åbent rumflow med mange opholdsmuligheder for større menneskemængder. Hotellets gæster skal på indbydende vis have let og niveaufri adgang til Tinghallens foyer-faciliteter på 1. sal. Disse leder via gangbroer gæsterne videre til BDO Lounge funktionerne på modsatte side af Tingpladsen. For at udnytte synergieffekten mellem hotellet og Tinghallen optimalt ønskes et åbent lounge-område i den dobbelthøje foyer, som kan anvendes i direkte forbindelse med / forlængelse af Tinghallens åbne foyer-lounge på første sal.

Kvalitet og udseende
Koblingen skal såvel i interiør og eksteriør fremstå helt identisk med Tinghallens nye foyer og synlige forskelle i sammenbygningens overgange må ikke forekomme.

Vejledende kvalitetsniveauer på primære overflader i koblingen:
Facader: Alu-profil system med samme glastype, overflader, modulering og opsprosning m.v. som tilstødende facade.

Solafskærmning: Lodrette, udenpå liggende aluminiumslameller med en tæthedsgrad, der sikrer stor åbenhed – ligesom lamellerne angivet på den tværgående foyer-del ude på Tingpladsen. Se 3D bilag nr. 5 og 6 til illustration af den omgivende kontekst.

Gulve: Poleret beton i samme kvalitet og udseende, som tilstødende gulve.

Vægge: Poleret beton og / eller brandbehandlede akustiklister i træ.
Lofter: Systemloft i mineraluld med skjult skinnesystem, som tilstødende lofter.

Belysningsarmaturer og – kilder, som tilstødende.

O.K. færdige gulve i stueplan og første sal skal være helt identisk med Tinghallens eksisterende koter:
(Vejledende koter: O.K. gulv Stueetage: 47.69, O.K. gulv 1. sal: 50.85 og O.K. murkrone: 54.93).

Køber må påregne at såvel udbuddets skitsemateriale som ovenstående materialebeskrivelse er vejledende, og at der under den kommende projektering og opførelse af Tinghallens udvidelse vil forekomme mindre justeringer.

Tegningsmateriale
Køber skal som bilag til det afgivne bud aflevere minimum en 2D plan af stueetagen og en 2D plan af første sal, som illustrerer sammenkoblingen til Tinghallen.

Endvidere afleveres 2 stk. 3D visualiseringer af den påtænkte bygningsmasse på grunden. Af 3D materialet skal tydeligt fremgå: Den overordnede disponering på grunden, bygningens højde og drøjde samt overordnede facademæssige udtryk og karakter. Modellen renderes som en forenklet "hvid papmodel" som anvist, hvorfor materiale- og farvegengivelse ikke er nødvendig. 3D modellen skal kunne bruges til skyggediagrammer. Endvidere skal afleveres, arealopgørelse og redegørelse for vindturbulens.

I det udleverede digitale 3D tegningsgrundlag er der udvalgt 2 stk. perspektiv-vinkler med fastlagt øjenhøjde. Købers 3D visualiseringer skal udarbejdes til gengivelse i præcis disse vinkler. (Se tegningsbilag 7 og 8).

Den digitale fil, som udleveres med salgsmaterialet er udarbejdet i 3D Studio Max. Her kan køber indsætte sin 3D model direkte. I tilfælde af, at køber /underrådgiver ikke har adgang 3D Studio Max, kan der i stedet afleveres en 3D model i dwg, FBX eller SketchUp format, placeret på den udleverede situationsplan. Så vil sælgers rådgiver overføre filen til 3D Studio Max modellen.

3D Studio Max modellen er udarbejdet på grundlag af Viborg Kommunes bymodel, og kommunen påtager sig intet ansvar for at data i modellen er nøjagtige.

3D materialet, der leveres med tilbudsprisen, indgår ikke i bedømmelsen, men skal betragtes som købers seriøse og realistiske hensigtserklæring vedr. den overordnede udformning på det påtænkte projekt. 3D materialet vil danne grundlag for de første drøftelser i forbindelse med udarbejdelse af ny lokalplan, som igangsættes umiddelbart efter sælgers endelige godkendelse af tilbud.

5.

Videresalg
Grunden må ikke uden Viborg Kommunes tilladelse videresælges i ubebygget stand. Der kan dog ske salg til selskaber, der er 100% ejet af køber.

Påbegyndelse af byggeri
Medmindre andet aftales med Viborg Kommune, påhviler det ejeren af grunden at påbegynde byggeri senest 1. maj 2019. Køber skal bygge et hotel med mindst 150 værelser. Såfremt fristen ikke overholdes, betaler køber en bod til sælger på 25.000 kr. pr. påbegyndt måned, fristen overskrides.

Tilbageskødning af parcellen
Såfremt ovennævnte tidsfrist ikke overholdes, kan Viborg Kommune tillige kræve grunden tilbageskødet.

Alle omkostninger i tilfælde af en evt. tilbageskødning afholdes af køber, således at Viborg Kommune holdes skadesløs for enhver udgift.

I forbindelse med tilbageskødning som følge af overskridelse af fristen for byggeriets påbegyndelse tilbagebetales alene 50 % af købesummen. Såfremt bygningen på grunden (”Bankohallen”) på dette tidspunkt er nedrevet eller i øvrigt forringet i ikke ubetydeligt omfang i forhold til overtagelsestidspunktet, tilbagebetales intet af købesummen.

Færdiggørelse af byggeri
Hotelbyggeriet skal være færdiggjort med ibrugtagningstilladelse senest den 1. maj 2022. Såfremt hotelbyggeriet ikke er færdiggjort med ibrugtagningstilladelse senest den 1. maj 2022, betaler køber en bod til sælger på 25.000 kr. pr. påbegyndt måned, fristen overskrides.
Ovenstående bestemmelser om forbud mod videresalg, tilbagekøbsret, påbegyndelse af byggeri og færdiggørelse af byggeri kan tinglyses servitutstiftende på ejendommen med Viborg Kommune som påtaleberettiget.

Grundens bæreevne
Grunden overtages af køber, som den er og forefindes og som beset af køber.
Det bemærkes specielt i den forbindelse, at Viborg Kommune ikke har undersøgt jordbundsforholdene og derfor fraskriver sig ethvert ansvar herfor.

Køber opfordres til at rette henvendelse til sagkyndige med henblik på at foretage de undersøgelser af jordbundsforholdene, som måtte være nødvendige for at fastslå jordbundsforholdene på grunden.

6.

Bygningen på ejendommen (Bankohallen) nedrives af køber, og køber sørger i den forbindelse for evt. ”afpropning” af forsyningsledninger m.v.

Asfaltbelægningen på den købte del af grunden fjernes af køber i det omfang, det er nødvendigt eller ønskeligt.

7.

Køber accepterer de servitutter, der efter udstykning påhviler ejendommen, idet bemærkes, at ingen af dem hindrer den anvendelse, der forudsættes i denne kontrakt.

8.

Viborg Kommune udfærdiger elektronisk skøde uden omkostninger for køber og foranlediger dette tinglyst.

Viborg Kommune betaler udstykningsomkostninger.

Køber betaler afgiften til skødets tinglysning.

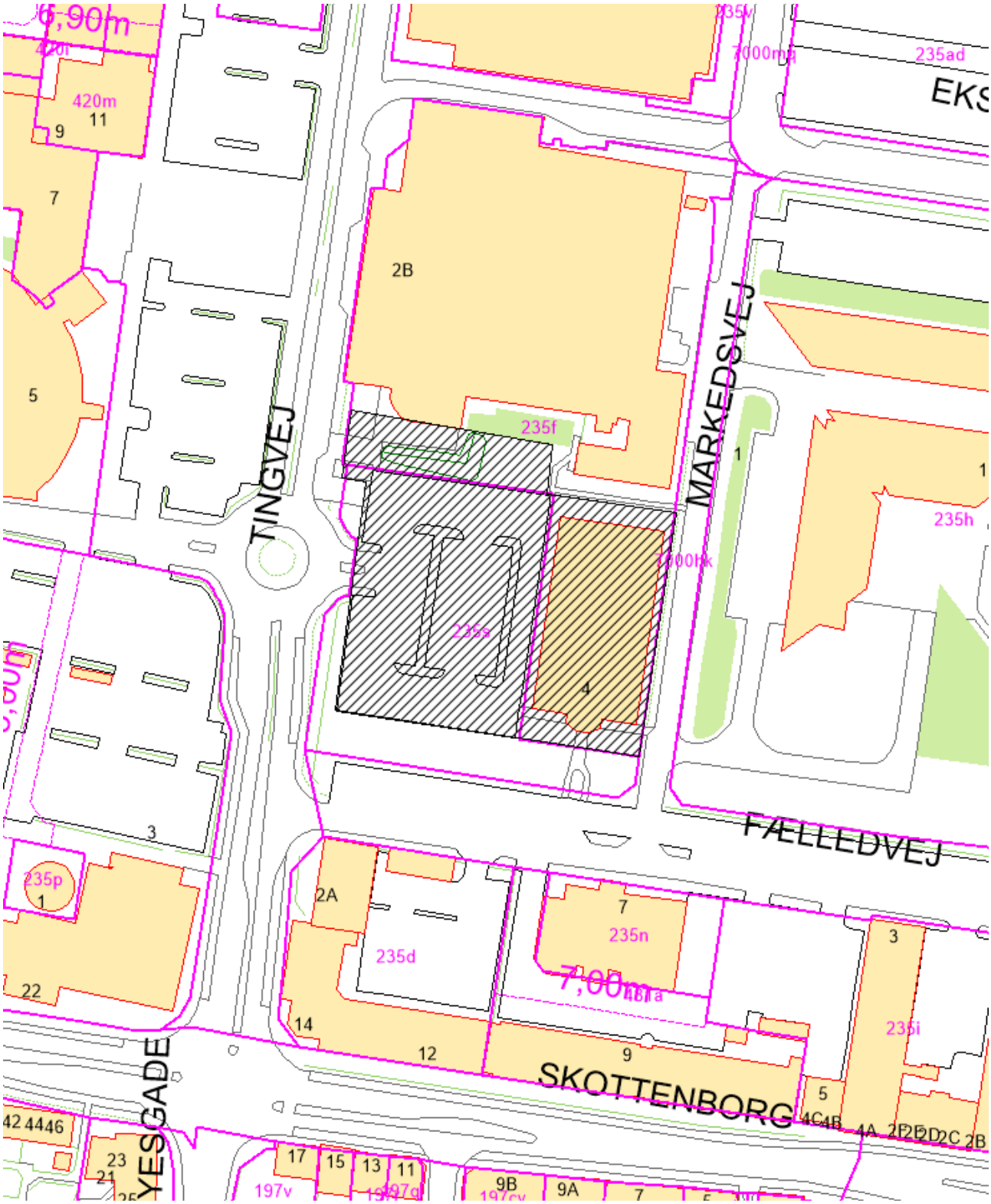
Hver part betaler eventuelle udgifter til egen advokat.

Viborg, den
Som køber:

_____

Viborg, den
Som sælger:
For Viborg kommune:

_____


6,90m
420m
11
9
7
5
2B
TINGVEJ
235f
MARKEDSVEJ
1
235h
4
3
FÆLLEDVEJ
235p
1
22
2A
235d
7
235n
7,00m
14
12
9
3
235i
SKOTTENBORG
5
4C
4B
4A
2D
2C
2B
YESGADE
42
44
46
23
21
17
15
13
11
9B
9A
7