

Indholdsfortegnelse

1. Indledning	1
2. Afleveringsfrist	3
3. De udbudte ejendomme	4
3.1 Beskrivelse af området.....	4
3.2 Planlægningsmæssige forudsætninger	5
4. Vilkår og forudsætninger	7
4.1 Tekniske forudsætninger	7
4.2 Salgsvilkår.....	11
5. Afgivelse af bud	14
6. Vurdering af projekt/tilbud	15
7. Bilagsmateriale	16

1. Indledning

Glostrup Kommune har i november 2024 vedtaget en ny lokalplan for et område til etageboliger på Kærmindevej – svarende til de med nærværende udbudsmateriale udbudte ejendomme. Den ny lokalplan (GL34) giver mulighed for at området bebygges som en næsten sluttet karrébebyggelse, hvor den eksisterende beboelsesejendom Kærmindevej 5 indarbejdes som et eksisterende bevaringsværdigt hus. Nye boliger etableret indenfor lokalplanens område skal være almindelige udstøttede boliger.

I februar 2025 er det besluttet at udbyde de kommunale ejendomme Kærmindevej 1, 4 og 5 (matr.nr. 8fg, 84 og 8fe) samt de to vejarealer litra 7000bh og 7000bl og del af vejlitra 7000c samlet til salg med dette udbudsmateriale. De udbudte ejendomme skal indgå i et samlet projekt jf. Lokalplan GL34.

Der er med dette udbudsmateriale anført en prisindikation for handelsværdien af den eksisterende beboelsesejendom (Kærmindevej 5). Tilsvarende er der anført en prisindikation for den byggeret som de ubebyggede arealer rummer jf. Lokalplan GL34. Købstilbuddet skal udgøre den pris som uden forbehold tilbydes på hver af de udbudte ejendomme beregnet på baggrund af de anførte prisindikationer. I forbindelse med vurdering af købstilbuddet vurderes dog med udgangspunktet i den samlede tilbudspris for de to udbudte ejendomme.

Udover købstilbud på byggeretten skal der afleveres et projektmateriale, der gør rede for det samlede projekts tiltænkte overordnede disponering og indretning, facadeløsning, materialevalg, udearealer

samt parkeringsløsning. Dette som svar på de krav, der opstilles i nærværende udbudsmateriale med tilhørende bilag. Købstilbud samt projektforslag skal afleveres til Glostrup Kommune som beskrevet i afsnit 2 og 5.

Glostrup Kommune udbyder arealerne sådan at handlen er betinget af udstykningen, der samtidig relaterer sig til overtagelsesdagen. Dette giver mulighed for at der kan gennemføres en række aktiviteter i perioden mellem sælgers accept af købstilbuddet og endelig handel herunder ikke mindst udstykning af arealerne samt købers evt. supplerende undersøgelser samt påbegyndelse af byggesagsbehandling.

I de følgende afsnit beskrives kravene til købstilbuddet, de eksisterende forhold på arealerne, de planlægningsmæssige forudsætninger, andre tekniske forhold samt principperne for vurderingen af de modtagne købstilbud.

Glostrup Kommune udbyder arealerne til salg i henhold til reglerne i Indenrigs- og Sundhedsministeriets bekendtgørelse nr. 396 af 3. marts 2021 (udbudsbekendtgørelsen) samt den tilhørende vejledning nr. 9175 af 3. marts 2021 om offentligt udbud ved salg af kommunens hhv. regionens faste ejendomme (udbudsvejledningen).

Dette udbudsmateriale samt bilagene til udbuddet - som nævnt på sidste side i dette hæfte - kan findes på Glostrup Kommunes hjemmeside: www.glostrup.dk/borger/bolig-og-byggeri/find-bolig-og-ejendomssalg/salg-af-ejendomme.

2. Afleveringsfrist

Købstilbud på de udbudte ejendomme beskrevet i dette materiale skal afleveres i overensstemmelse med pkt. 5 og følgende:

Projektforslag og købstilbud skal afleveres hver for sig.

Projektforslag med de krævede bilag skal inden

fredag den 25. april 2025 kl. 12.00

afleveres i lukket kuvert til:

Glostrup Kommune
Rådhusparken 4
2600 Glostrup
Att. Center for Miljø og Teknik

Projektforslaget og kuverten skal være mærket „Udbud af Kærmindevej“.

Ved Glostrup Kommunes modtagelse af projektet vil der blive udstedt kvittering for modtagelsen.

Købstilbud med de krævede bilag skal tidligst i uge 18 og inden:

onsdag den 7. maj 2025 kl. 12.00

afleveres til Borgerserviceskranken:

Glostrup Kommune
Rådhusparken 2
2600 Glostrup

Købstilbud skal være uden forbehold,

Købstilbud skal være i en lukket kuvert mærket „Udbud af Kærmindevej“ og afgives på tilbudsblanketten
- bilag 7

Købstilbud afleveret pr. e-mail accepteres ikke!

Købstilbuddet skal tydeligt referere til det tidligere indleverede projekt.

Ved Glostrup Kommunes modtagelse af tilbuddet, vil der blive udstedt kvittering for modtagelsen.

3. De udbudte ejendomme

3.1 Beskrivelse af området

3.1.1 Kærmindevejsgrunden

Området er yderst centralt beliggende i ca. 150 m gangafstand fra Glostrup Station. Området ligger i vinklen mellem Vestbanen gennem Glostrup og Østbrovej. Mod syd er området afgrænset af vejene Ørnebjergvej og Tunnelvej. Mod vest grænser området op til andelsboligforeningen Tunnelvej (Tunnelvej 2-10).

I alt udbydes et samlet grundareal på 6.165 m² jf. vedlagte udstykningsbilag. Som det fremgår af udstykningsbilaget, udstykker Glostrup Kommune i forbindelse med salget områdets ubebyggede arealer til en matrikel således at udbuddet består af to ejendomme: Del A (423 m²); den bebyggede del af ejendommen, Kærmindevej 5, matr.nr. 8fe og Del B (5.742 m²); en ny matrikel bestående af de omliggende ubebyggede arealer.

Området består pt. af matriklerne 8fg, 84 og 8fe (hhv. Kærmindevej 1, 4 og 5) samt de to vejarealer litra 7000bh og 7000bl og en del af vejlitra 7000c, alle Glostrup by, Glostrup. Alle ejendommene er kommunalt ejede.

Kærmindevej 1 (matr.nr. 8fg) har et grundareal på 925 m². Ejendommen er ubebygget og anvendes til parkeringsformål.

Kærmindevej 4 (matr.nr. 84) har et grundareal på 834 m². Ejendommen er ubebygget og anvendes til parkeringsformål jf. vedlagte deklaration om parkeringspladser for den nærliggende ejendom, matr.nr. 8eø (Tunnelvej 1). Deklarationen er beskrevet yderligere under pkt. 3.2.2 – Deklarationer.

Kærmindevej 5 (matr.nr. 8fe) har et grundareal på 729 m². Ejendommen rummer en bevaringsværdig beboelsesejendom i 3 etager. Ejendommen er opført i 1906 og har en lang række flot bevarede mur- og vinduesdetaljer. Ejendommen er opført i røde mursten med mansardtag i skifer og zink. Der er kælder under hele bebyggelsen. Bebyggelsens samlede etageareal er 394 m² og indeholder herudover 190 m² udnyttet tagetage. I alt 584 m² boligareal fordelt således:

- St. tv: 86m²
- St. th: 111 m²
- 1. tv: 86 m²
- 1. th: 111 m²
- 2. tv: 107 m²
- 2. th: 83 m²

Ejendommen indeholder 6 ejerlejligheder, som alle er udlejede til privatpersoner. Boliglejemålene er uopsagte, og køber overtager lejerne pr. overtagelsesdagen. Huslejeindtægten ex forbrug udgør årligt 362.241 kr.

Bygningen er gennemgået og vedligeholdelsesstanden fremgår af vedlagte vedligeholdelsesrapport, jf. bilag 11. Der kan forventes udestående vedligeholdelsesarbejder for 4,4 mio. kr.

Ejendommen er vurderet til en markedsværdi på 10,5 mio. kr. på baggrund af den nuværende stand, som det fremgår af vedlagte vurderingsrapport, jf. bilag 10. Den vurderede markedsværdi udgør den prisindikation, som ejendommen udbydes til, jf. pkt. 4.1.1.

Vejlitra 7000bh med et grundareal på 742 m². Ejendommen er ubebygget og anvendes til parkeringsformål.

Vejlitra 7000bl med et grundareal på 744 m². Ejendommen er ubebygget og anvendes til parkeringsformål.

Del af vejlitra 7000c med et grundareal på 2.191 m². Ejendommen er ubebygget og anvendt til adgangsvej (Kærmindevej) samt grønt areal og skråningsareal mod Østbrovej. Ved fuld udnyttelse af den udbudte byggeret vil en del af ny bebyggelse skulle etableres indenfor skråningsfoden til Østbrovej. Dette forhold er nærmere beskrevet i pkt. 4.2.7 – Byggeri indenfor skråningsfoden til Østbrovej.

3.2 Planlægningsmæssige forudsætninger

3.2.1 Lokalplan GL34 for etageboliger på Kærmindevejsgrunden

Kommende bebyggelse skal overholde bestemmelserne i Lokalplan GL34 jf. dette udbudsmateriales bilag 2.

Et nyt boligprojekt for de udbudte ejendomme er fastlagt som en etageboligbebyggelse med en åben karréstruktur med en stor højde mod nordøst (8 etager) og en mindre højde i det modsatte sydvestlige hjørne (3-4 etager). Lokalplanens byggefelter er fastlagt så bebyggelsen aftrappes i højden og derved kommer til at passe til nabobebyggelserne. Karrébebyggelsen giver et skærmet indre gårdmiljø fri for støj og larm og de aftrappede etagehøjder medfører gode lysforhold i gårdrummet.

Lokalplanen fastlægger anvendelsen af ny bebyggelse til etageboliger med en mindste gennemsnitsstørrelse på 70 m² bruttoetageareal. Stueetage mod Ørnebjergvej må herudover ligeledes anvendes til liberale erhverv samt serviceerhverv som restauration, café og lignende. Det vil sige at køber har mulighed for at disponere denne gadefacade til andet end boliger, men det er ikke et krav.

Lokalplanen kræver etablering af et friareal svarende til 30 % af boligetagearealet. En mindre del af friarealet vil skulle etableres som tagterrasser hvis lokalplanens byggemulighed skal kunne udnyttes fuldt ud. Ligeledes vil der skulle sættes støjskærm visse steder mod jernbanen og Østbrovej så også arealer på siderne af byggeriet kan bruges som friareal.

Lokalplanen fastlægger en bebyggelsesprocent på 190, der for det samlede lokalplanområdes vedkommende giver en teoretisk byggeret på 11.780 etm². Imidlertid giver lokalplanens byggefelter kun mulighed for et bebyggelsesomfang på ca. 10.000 etm² inkl. etagearealet i den eksisterende bygning Kærmindevej 5. Bygningen, Kærmindevej 5 indeholder 525 etm² hvorved den praktiske byggeret til nyt boligformål på de udbudte arealer udgør ca. 9.475 etm². Der udbydes dermed ikke den teoretiske byggeret jf. lokalplanens bebyggelsesprocent, men derimod det byggeri, der er praktisk muligt indenfor lokalplanens byggefelter. Hvis det skulle vise sig muligt at udnytte en større del af lokalplanens teoretiske byggeret indenfor byggefelterne vil købesummen skulle justeres tilsvarende jf. pkt. 4.3.5.

Der skal tilvejebringes 0,8 p-plads pr. bolig. Parkering vil skulle udføres som parkering i konstruktion i form af delvis nedgravet p-kælder, fuldt nedgravet p-kælder og ligeledes forventeligt en parkeringsetage mod jernbanen. Parkeringsløsningen vil flere steder skulle være i to lag – dog ikke nødvendigvis to lag kælder, men fx kælderparkering med en parkeringsetage ovenpå. Parkeringsløsninger der jf. bygningsreglementet udgør parkeringsetager vil være en mindre del af den samlede parkeringsløsning og kan forventes at være fuldt omfattet af bygningsreglementets faste fradrag til parkering pr. bolig. Der henvises i øvrigt til pkt. 4.2.6 og bilag 2.

3.2.2 Eksisterende deklarationer og servitutter

Kommende bebyggelse skal overholde deklarationer og servitutter for området, jf. bilag 4 - Udskrift af tingbogen samt servitutgennemgang.

Der skal særskilt gøres opmærksom på deklaration af 6. august 2007 om parkeringsrettighed for ejer af matr.nr. 8eø (Tunnelvej 1). Deklarationen sikrer at den til enhver tid værende ejer af matr.nr. 84 Glostrup by, Glostrup (køber) har pligt til at stille 22 parkeringspladser til rådighed på sin ejendom for at ejeren af Tunnelvej 1 kan opfylde parkeringskravet. Ifølge deklarationen kan p-pladserne ændres/indbygges i et fremtidigt byggeri, og p-pladserne kan derfor anvises et vilkårligt sted på projektejendommen, idet det oprindelige matrikelnummer 84, som deklarationen er tinglyst på, ved udstykningen af området kommer til at indgå i en større samlet ejendom. Deklarationen er vedlagt som bilag 4A – Deklaration af 6. august 2007

Der skal ligeledes gøres opmærksom på eksisterende hovedkloakledning i "Kærmindevej". Ledningen er ikke sikret ved deklaration, da den pt. er beliggende i vejareal. Ved udstykning af de udbudte arealer kan der forventes tinglyst en beskyttelsesdeklaration. Udkast til deklaration er vedlagt som bilag 13. Ledningen må overbygges, men dette skal ske på en sådan måde at der til enhver til sikres adgang til ledningen gennem udførelse af belægning og frihøjde over ledningen. Der skal i øvrigt gøres opmærksom på øvrige ledninger i området, herunder tele- og elledninger placeret langs foden af skråningen til Søndre Ringvej. Ledningerne vil skulle flyttes af køber og gives et nyt tracé i forbindelse med gennemførelse af et byggeprojekt. Køber må i den forbindelse forvente at ledningsejerne kræver tinglyst en beskyttelsesdeklaration for et sådan nyt ledningstracé over de udbudte arealer. De samlede ledninger fremgår af bilag 12 – Ledningsplan.

I forhold til ledningsplanen skal oplyses at en ledning tilhørende Banedanmark (signalfiber) jf. LER2 tilsyneladende gennemskærer den nordlige del af det udbudte areal. Dette forventes at bero på en fejlregistrering i LER, da der intet er tinglyst på matriklerne og kommunen ej heller har kendskab til en sådan ledning på arealerne.

Køber er ligeledes forpligtet til at respektere tinglysning af nye deklarationer samt lade bygningsrelevante forhold jf. pkt. 4.2.8 sikre ved tinglysning.

4. Vilkår og forudsætninger

4.1 Købesummen

4.1.1 Prisindikation

Byggeretten på de udbudte ubebyggede ejendomme (9.475 etm²) er indikativt vurderet til en bruttoenhedspris på 4.000 kr./etm² ekskl. moms, svarende til en samlet bruttoværdi på 37,9 mio. kr. for den samlede ikke-udnyttede byggeret.

Markedsværdien af den eksisterende bygning, Kærmindevej 5 er vurderet til 10,5 mio. kr. ekskl. moms., jf. Bilag 10 - Vurdering af Kærmindevej 5. Markedsværdien er anført under hensyntagen til vedligeholdelsesstanden jf. Bilag 11 - Vedligeholdelsesrapport – Kærmindevej 5.

4.1.2 Momspligt

De eksisterende ejendomme og vejarealer sælges som de forefindes i deres nuværende tilstand. Alle arealerne er eksisterende kommunale funktioner/ejendomme. På den baggrund vil udbuddet være momsfrataget. Købstilbuddet skal angives ekskl. moms.

4.2 Tekniske forudsætninger

4.2.1 Byggemodning

Om forsyning med kloak, vand, varme, el, telefon og kabel-tv henvises til punkterne herunder.

4.2.2 Ledninger generelt

Køber er selv forpligtet til at indhente ledningsoplysninger fra diverse forsyningsselskaber.

4.2.3 Vand, varme og kloakforsyning

Køber etablerer selv vand-, kloak- og fjernvarmeforsyning af det samlede projekt efter aftale med Glostrup Forsyning. Kærmindevej 5 er allerede forsynet.

Byggeriet har tilslutningspligt til fjernvarmenettet. Stikledning etableres fra hovedledning frem til afspærringsventil i bebyggelsen efter aftale med Glostrup Forsyning.

Tilslutning til vand, varme og kloak udføres af Glostrup Forsyning (tlf. 4320 8020) og tilslutningsbidraget betales uden for købesummen af køber i henhold til Glostrup Forsynings til enhver tid gældende takster. Se desuden: www.glostrupforsyning.dk

4.2.4 Elforsyning

Tilslutningsafgift betales uden for købesummen af køber til elselskabet/leverandøren i henhold til selskabets til enhver tid gældende takster. Kærmindevej 5 er allerede tilsluttet elnettet.

4.2.5 Signalforsyning

Hvis køber ønsker telefon-, tv-, internetforbindelse eller lign., er det købers egen forpligtelse. Køber skal således selv kontakte den/de respektive udbydere i området og aftale tilslutning, ligesom tilslutningsafgifter afregnes direkte med udbyderen, og betales uden for købesummen af køber i

henhold til de til enhver tid gældende takster. Lejerne i Kærmindevej 5 har selv individuelle signalforsyningsaftaler.

4.2.6 Overkørsler og parkering

Køber skal selv og for egen regning etablere overkørsel fra kørebane til grund efter et af kommunen godkendt projekt, jf. www.glostrup.dk/borger/veje-og-trafik/veje/brug-veje.

Køber skal etablere parkering efter retningslinjerne i Lokalplan GL34. Dette medfører at det kommende byggeprojekt kommer til at rumme parkering for den eksisterende ejendom Kærmindevej 5. Glostrup Kommune tinglyser en deklaration, der sikrer etablering af parkering for Kærmindevej 5 indenfor projektejendommen for det tilfælde, at der sker frasal af Kærmindevej 5.

4.2.7 Byggeri indenfor skråningsfoden til Østbrovej

Købers projekt skal udføres så vejskråningen mod Østbrovej ikke svækkes. I det projektforslag, der fremsendes forud for købstilbuddet, må skråningsarealet kun udnyttes, som Lokalplan GL34 åbner mulighed for.

Køber skal i sit projekt beskrive hvilke aktiviteter der vil skulle udføres på det eksisterende skråningsanlæg mod Østbrovej. På baggrund af dette udarbejder Glostrup Kommune en deklaration som præciserer det hensyn, der i forbindelse med anlæg og drift skal tages til skråningsanlægget. Køber skal tåle tinglysning af en sådan deklaration.

4.2.8 Eksisterende deklarationer

Allerede tinglyste deklarationer (pr. 7. november 2024) fremgår af udskriften af tingbogen, jf. bilag 4.

4.2.9 Nye deklarationer

Køber er ved overtagelsen pligtig til for egen regning at udfærdige og tinglyse deklaration om:

- Vedtægter for andels-, lejer eller ejerforening.

Deklarationerne skal inden tinglysning heraf godkendes af Glostrup Kommune.

Køber skal i øvrigt respektere tinglysning af følgende deklarationer, der vil blive udarbejdet og tinglyst af Glostrup Kommune og for kommunens regning inden overtagelsesdagen:

- Deklaration om tilbagekøbsret mv. jf. pkt. 4.3.10
- Deklaration om pligt til at realisere det afleverede projektforslag, jf. pkt. 4.3.10 og 5
- Deklaration om anlægsopgaver og drift indenfor vejskråningsareal, jf. pkt. 4.2.7
- Deklaration om anlæg af parkering til ejendommen Kærmindevej 5, jf. pkt. 4.2.6
- Deklaration om hovedkloakledning, jf. pkt. 3.2.2

4.2.10 Jordforhold

Der er ikke kortlagt forurening indenfor lokalplanens område eller i nærområdet.

Området ligger i byzone og er områdeklassificeret. Den øverste jord kan derfor forventes at være lettere forurenet. Flytning af jord fra områdeklassificerede arealer skal anmeldes og normalt analyseres forud for flytningen.

Sælger har foretaget en miljøteknisk samt en geoteknisk undersøgelse af arealerne, jf. bilag 8 og 9.

I den geotekniske undersøgelse har Glostrup Kommune udført 14 boringer til 9 meters dybde for at opnå kendskab til jordbundsforholdene på screeningsniveau. I de fleste boringerne træffes fed senglacialt smeltevandsler under et fyldlag på indtil 1,3 m. Herunder træffes glaciale aflejringer af moræneler. Et mindretal af boringer viser et noget tykkere fyldlag - indtil ca. 2 m og enkelte boringer viser et afvigende tykt fyld ned 4 meter under terræn, hvilket vurderes at skyldes en gammel ledning eller en brønd.

2-3 etagers byggerier med kældre kan opføres med en direkte og dyb direkte fundering, hvor fundamenterne dimensioneres med lavere styrkeparametre i OBL-niveau. Byggerier i 3-8 etager med kældre skal forventeligt opføres med en dyb og dybere direkte fundering i OFL-niveau, hvor fundamenterne dimensioneres med højere styrkeparametre.

Den dybe og dybere direkte fundering kan eventuelt udføres i form af en gruspudedefundering. En gruspude vil dog kræve ekstra afrømning udvendigt på fundamenterne for at opnå tilstrækkelig sidestøtte til fundamenterne. Tilløbende vand i udgravningerne skal fjernes med lænsepumpe kombineret med nedgravede pumpesumpe og drænrender i kælderen.

Kældergulve kan udføres som almindelige kældergulve efter udgravning til kælder og afrømning af muld og overjord. Ved en gruspudedefundering opføres kældergulve direkte i det indbyggede sand. Kælderen kan tørholdes med et traditionelt drænsystem, bestående af tæppedræn der føres til omfangsdræn via stikdræn. Der må foretages en nærmere vurdering, når det endelige projekt foreligger.

I den miljøtekniske undersøgelse er der udtaget 3 jordprøver fra de udførte boringer. Prøverne er udtaget i intervallerne 0-0,33 m, 0,33-0,66 m og 0,66-1,0 m. Den miljøtekniske undersøgelse viser at den øverst meter fyldjord i lidt over 50% af de udtagne og analyserede jordprøver kan konstateres at være lettere forurenede jord, svarende til klasse 2/3.

Forureningen er primært konstateret i den øverste 0,66 meter, dog med undtagelse af to boringer, hvor der er konstateret lettere forurenede jord ned til 1 m u.t. Den konstaterede forurening svarer overens med områdeklassificeret byjord, hvor der gennem mange årtier kan være flyttet rundt på jorden i forbindelse med byggeaktiviteter og den generelle brug af arealerne.

Sælger påtager sig intet ansvar for jordbundens beskaffenhed og bæreevne på de udbudte arealer.

4.2.11 Vilkår i forbindelse med jordforhold

Forurening

Køber er berettiget til for egen regning at foretage yderligere forureningsundersøgelser på arealerne. Sådanne undersøgelser skal være tilendebragt senest 45 dage efter sælgers accept, jf. pkt. 4.3.5. Køber skal indenfor samme frist gøre eventuelle indsigelser gældende skriftligt overfor sælger, bilagt resultatet af de pågældende undersøgelser samt et økonomisk overslag over udgifternes omfang. Såfremt fristen ikke overholdes, fortaber køber retten til i enhver henseende at gøre eventuelle indsigelser gældende overfor sælger.

Sælger vil herefter vurdere det indkomne materiale, og hvis der er påvist forurening - udover den jordforurening, der fremgår af Glostrup Kommunes forureningsundersøgelse, jf. bilag 8 - og de samlede efter sælgers vurdering rimelige udgifter til afdækning og håndtering af denne yderligere forurening overstiger i alt 5% af købstilbuddet, har køber mulighed for at hæve handelen, medmindre sælger tilbyder at dække disse udgifter. Hvis sådanne udgifter ligger under 5% af tilbudsprisen for de udbudte arealer som de foreligger, er disse udgifter sælger uvedkommende.

Jordbund

Ligeledes, hvis der konstateres behov for fundering udover hvad der kan regnes for sædvanlig fundering til et tilsvarende byggeprojekt og de samlede efter sælgers vurdering rimelige udgifter til sådan ekstra fundering overstiger i alt 5% af købstilbuddet, har køber mulighed for at kræve handlen ophævet, medmindre sælger tilbyder at dække disse udgifter. Ekstraudgifter under 5% af tilbudsprisen er sælger uvedkommende.

Forurening og jordbund

Ovennævnte bestemmelser gælder alene de arealer, hvor der skal opføres bebyggelse, hvorfor geotekniske og forureningsforhold uden for de arealer, hvor der påtænkes opført bebyggelse, er Glostrup Kommune uvedkommende og vil ikke blive taget i betragtning ved en vurdering af eventuelle ekstraudgifter.

Ift. beslutningen om, hvorvidt sælger ønsker at dække evt. rimelige ekstraudgifter udover 5% af købstilbuddet, skal køber tåle en vis sagsbehandlingstid under hensyntagen til beslutningsprocessen hos sælger, der er en offentlig myndighed. Sælger skal omvendt medvirke til, at beslutning træffes snarest muligt.

Hvis sælger tilbyder at betale de rimelige ekstraudgifter udover 5% af købstilbuddet, og der indgås aftale herom, vil den aftalte betaling ske via nedskrivning i deponeringsbeløbet, jf. pkt. 4.3.5.

Køber og sælger kan ikke rette noget krav mod hinanden i anledning af handlens ophævelse som følge af ovenstående, udover at køber er forpligtet til for egen regning at foretage en fuldstændig retablering af arealerne efter de geotekniske og/eller miljømæssige undersøgelser.

4.2.12 Fortidsminder

Der er ikke udført en arkæologisk forundersøgelse af de udbudte arealer. Der forventes dog ikke væsentlige fortidsminder. Hvis der under jordarbejder findes spor af fortidsminder, skal arbejdet standses i det omfang, det berører fortidsmindet, og fundet skal straks anmeldes til Museet på Kroppedal, Antikvarisk Enhed, Kroppedals Allé 3, 2630 Tåstrup, tlf. 43 30 30 00. Sælger yder ingen erstatning, forholdsmæssigt afslag i købesummen eller lignende, hvis byggeriet forsinkes på grund af fortidsminder.

4.3 Salgsvilkår

4.3.1 Lovgivning

Udbuddet af arealerne sker i henhold til udbudsbekendtgørelsen samt udbudsvejledningen, jf. bilag 5, hvilket begge parter erklærer sig indforstået med.

4.3.2 Udgifter

Køber skal afholde alle udgifter i forbindelse med realisering af den ny bebyggelse. Udover de bygningsmæssige anlægsudgifter skal køber afholde udgifter i overensstemmelse med dette udbudsmateriale.

Der skal i den forbindelse gøres opmærksom på udgifterne, som nævnt i pkt. 4.2.

4.3.3 Arealerne og benyttelsen mv.

Arealerne sælges som de forefindes og i medfør af nærværende udbudsmateriale.

Arealerne ligger i byzone. Arealerne er lokalplanlagt jf. udbudsmaterialets bilag 2 - Lokalplan GL34.

4.3.4 Udstykning

Glostrup Kommune foretager udstykning og sammenlægning af de udbudte arealer som vist på Bilag 1 - Udstykningsplan. Udstykning igangsættes når sælger har accepteret købstilbuddet. Endelig handel vil i sagens natur være betinget af færdig udstykning.

4.3.5 Købstilbud og procedure

Når Glostrup Kommune modtager projektforslag primo april bliver disse gennemgået og vurderet inden købstilbud modtages en måneds tid senere. Dette er besluttet for at sikre den mest objektive tilgang til vurderingerne af de enkelte projekter. Når købstilbud foreligger, fastlægges den samlede vurdering af Kommunalbestyrelsen.

Kommunalbestyrelsen er ikke forpligtet til at sælge arealerne, og forbeholder sig ret til at forkaste samtlige indkomne tilbud, jf. udbudsbekendtgørelsen § 6. Fortrolighed omkring købstilbud reguleres efter forvaltnings-, offentligheds- og miljøoplysningsloven.

Købstilbud skal angive et fast beløb, hvorfor der ikke accepteres flydende/relative eller variable bud, fx "10.000 kr. over højeste bud".

Det forventes, at den vindende tilbudsgiver kan offentliggøres umiddelbart efter Kommunalbestyrelsens møde 28. maj 2024, hvor resultatet af udbuddet behandles.

Når køber har modtaget skriftlig besked om, at denne er vindende tilbudsgiver, er køber forpligtet til at deponere hele købesummen i Glostrup Kommunes pengeinstitut, Danske Bank, Hovedvejen 107, 2600 Glostrup, senest 8 dage efter modtagelse af accepten.

Hvis der konstateres forurening og/eller jordbundsforhold, jf. pkt. 4.2.10 og 4.2.11, og det resulterer i, at Glostrup Kommune vælger at afholde en del af udgifterne hertil, vil den aftalte betaling ske via nedskrivning i den deponerede købesum.

Deponeringsrenter af købesummen før overtagelsesdagen tilfalder (hvis positive) eller afholdes (hvis negative) af køber. Deponeringsrenter af købesummen efter overtagelsesdagen tilfalder (hvis positive)

eller afholdes (hvis negative) af sælger.

Det bemærkes, at købesummen reguleres opad, hvis arealopgørelsen for det samlede byggeri øges i det endelige projekt i forhold til den byggeret der anføres på tilbudsblanketten. Køber er i så fald forpligtet til at betale en sådan tillægskøbesum kontant til sælgers pengeinstitut senest 3 uger efter anfordring herom fra sælger. Købesummen kan aldrig blive mindre end den i købstilbuddet anførte, uanset arealopgørelsen af det samlede byggeri.

4.3.6 Købers rådgiver og berigtigelse af handlen

Det er et krav, at køber i forbindelse med handlen benytter en bestallingshavende advokat eller en købermægler, som er registreret som ejendomsmægler, herunder til selve berigtigelsen, som forestås af købers advokat/købermægler. Køber afholder alle udgifter i forbindelse hermed, herunder advokatsalær og tinglysningsafgifter.

Dette udbudsmateriale med bilag udgør sammen med købers tilbud og projekt samt sælgers accept handlens aftalegrundlag, hvorfor en købsaftale ikke er nødvendig.

Den berigtigende advokat skal på baggrund heraf fremsende prøvetinglysning i form af minimumsskøder til sælgers godkendelse i så tilpas tid til, at der kan blive tinglyst endeligt skøde på ejendommene så hurtigt som muligt og senest på overtagelsesdagen. Sælger underskriver digitalt med 2 medarbejdersignaturer, koblet op på CVR.nr. 65 12 01 19.

Købesummen frigives til sælger, når der foreligger endeligt tinglyst anmærkningsfrit skøde.

4.3.7 Omkostninger uden for købesummen

Jf. pkt. 4.2, betaler parterne følgende omkostninger udenfor købesummen:

- Sælger betaler alle omkostninger forbundet med udbuddet, herunder udbudsmaterialet, annoncering samt evt. rådgivers salær.
- Sælger betaler ligeledes udgifter forbundet med tinglysning af deklarationer jf. pkt. 4.2.8.
- Køber betaler alle udgifter ved afgivelse af tilbud og projektforslag.
- Køber betaler alle omkostninger ved eventuelle undersøgelser af diverse forhold vedrørende arealerne. Det gælder både undersøgelser på baggrund af nærværende udbudsmateriale og på baggrund af andre forhold, herunder købers overvejelser vedrørende brug af arealerne samt øvrige udgifter opstået som resultat af byggeaktiviteter og lignende, jf. pkt. 4.3.2.
- Køber betaler udgiften til udarbejdelse af og tinglysning af deklaration om vedtægter for andels-, lejer- eller ejerforening, jf. pkt. 4.2.9
- Køber betaler alle omkostninger ved handlens berigtigelse, herunder tinglysningsafgift og advokatsalær.

4.3.8 Misligholdelse

Hvis køber misligholder det af sælger accepterede tilbud, herunder ikke overholder de i udbudsvilkårene/aftalegrundlaget nævnte tidsfrister, er sælger berettiget til at hæve handelen og kræve erstatning efter dansk rets almindelige regler herom, ligesom køber er forpligtet til at tilbageskøde ejendommene til sælger for købers regning.

4.3.9 Overtagelsesdag

Overtagelsesdagen er fastsat til den første i måneden efter udstykningssagens gennemførelse. Dette tidspunkt er forventeligt 1. oktober 2025. Glostrup Kommune er forpligtet til løbende at holde køber orienteret om den forventede afslutning af udstykningssagen.

Fra overtagelsesdatoen henligger arealerne for købers regning og risiko i enhver henseende.

Indtil overtagelsesdagen meddeler sælger som ejer af arealerne de for projektet nødvendige fuldmagter til, at køber fx kan igangsætte byggeansøgning og foretage diverse tekniske undersøgelser.

Arealerne overdrages som de henligger, og i øvrigt med samme rettigheder, byrder og forpligtelser, hvormed de har tilhørt sælger. Arealerne overdrages af sælger, uden at sælger har noget ansvar overfor faktiske eller retlige mangler, undtagen for vanhjemmel.

4.3.10 Forbud mod videresalg og sælgers tilbagekøbsret, sikring af projektets gennemførelse og købers byggepligt

Nyt byggeri på de udbudte ubebyggede ejendomme skal opføres i overensstemmelse med projektskitsen tilhørende det vindende tilbud. Glostrup Kommune udfærdiger og tinglyser en deklaration, der sikrer dette forhold.

Ubebyggede arealer må kun videreoverdrages i ubebygget stand med samtykke fra Glostrup Kommune og kun, hvis de oprindelige aftalevilkår fortsat er gældende, jf. i øvrigt bilag 3 - Deklaration om tilbagekøbsret mm. Den eksisterende bygning Kærmindevej 5 må dog overdrages/videresælges uafhængigt af de øvrige arealer, når tilbudsgiver har opnået endelig adkomst og købesummen for denne ejendom er frigivet til sælger, dog kun under forudsætning af, at det samtidig sikres, at det samlede projekts gennemførelse ikke forhindres ved et sådant frasal.

Hvis køber er et selskab, vil en overdragelse af fx aktie- eller anpartsmajoriteten i selskabet til andre end de nuværende aktionærer/anpartshavere, blive sidestillet med et ejerskifte i relation til videreoverdragelse af arealet.

Nyt byggeri skal være færdiggjort senest 3 år efter overtagelsesdagen i handlen mellem Glostrup Kommune og den oprindelige grundkøber. Ved færdiggørelse forstås, at byggeriet skal være færdigmeldt og –behandlet af myndigheden, ligesom forholdene skal være indberettet til BBR, jf. i øvrigt bilag 3 – Deklaration om tilbagekøbsret mm.

Hvis byggepligtsfristen ikke overholdes, kan Glostrup Kommune kræve ejendommen bestående af de ubebyggede arealer overtaget fra den til enhver tid værende ejer. Glostrup Kommune er således berettiget til at købe disse arealer til en pris, svarende til den på tilbagekøbstidspunktet af en af kommunen udpeget uvildig sagkyndigs vurdering heraf.

5. Afgivelse af bud

Købstilbud afgives i henhold til nærværende udbudsmaterialers salgsvilkår, der således tiltrædes af køber.

Det understreges, at købstilbud og projekt skal afleveres separat jf. dette udbudsmateriales pkt. 2.

Ved aflevering af projekt skal nedenstående materiale være vedlagt. Følgende materiale skal samles i (5) mapper i A3-format:

- Projektblanket, jf. bilag 6
- Forslag til disponering af bebyggelsen i mål 1:200 med redegørelse for bebyggelsens hovedtræk herunder fordeling mellem boligtyper.
- Opstalter af facader visende vinduesrytmer, opdelinger, forsætninger, altaner, fremspring og andre arkitektoniske detaljer
- Redegørelse for materialevalg til facader med anvisning af konkrete materialereferencer m.v.
- Redegørelse for parkerings- og tilkørselsforhold
- Samlet arealopgørelse for nyt byggeri
- Eventuelle yderligere relevante bilag

Materialet skal være forsynet med oplysninger om ansvarlige rådgivere (arkitekt, ingeniør mv.)

Ved aflevering af købstilbud skal nedenstående materiale vedlægges:

- Separate købstilbud på hver af de to udbudte ejendomme: Del A, bestående af den eksisterende bygning, Kærmindevej 5, og Del B, den nye ejendom bestående af de ubebyggede arealer.
- Arealopgørelse, der angiver hvor stor en del af lokalplanens byggeret, der udnyttes i det tiltænkte projekt – altså hvilken konkret byggeret, der købes.
- Købstilbud afgivet på den formelle tilbudsblanket, jf. bilag 7
- Bekræftet tegningsudskrift for tilbudsgiver fra Erhvervs og Selskabsstyrelsen, maksimalt 3 måneder gammel
- Dokumentation fra tilbudsgivers bank eller revisor for, at tilbudsgiver er i stand til økonomisk at efterleve købstilbuddet, dvs. en soliditetserklæring, maksimalt 3 måneder gammel.
- Erklæring om, at der ikke er gæld til det offentlige, max. 3 måneder gammel
- Kontaktoplysninger på tilbudsgivers bank og juridiske rådgiver(e)

Projekt- og købstilbud, der ikke er vedlagt ovenstående dokumenter, er ikke konditionsmæssige, og vil derfor ikke blive taget i betragtning.

Tilbudsgiverne afholder selv samtlige omkostninger forbundet med udarbejdelse og indsendelse af projekt og købstilbud, herunder eventuel forsikring, uanset om deres tilbud kommer i betragtning eller ej, jf. pkt. 4.3.7. Pligten til at realisere det afleverede projektforslag vil blive deklareret på ejendommene, jf. pkt. 4.9.2 og pkt. 4.3.10.

6. Vurdering af projekt/tilbud

6.1 Vurderingskriterier

De beskrevne vilkår i dette udbudsmateriale danner grundlag for bedømmelsen af de indkomne tilbud med tilhørende projekt. Det er en forudsætning for den efterfølgende afvejning af indkomne tilbud og

projekter efter nedenstående kriterier, at udbudsmaterialets tekniske krav og betingelser er indarbejdet i tilbuddet/projektet.

Tilbuddet/projektet vil blive afvejet efter følgende kriterier:

A: Den samlede tilbudte købspris for de to udbudte ejendomme, (maks. 40 point).

B: Projektets kvalitet (maks. 60 point i alt), herunder vurdering af:

Bebyggelsens disponering og program. Bedømmes ud fra hvordan den samlede bebyggelse er disponeret og om der opnås en fornuftig fordeling af boligtyper og størrelser. (maks. 15 point)

Byggeriets arkitektoniske udtryk. Bedømmes ud fra den samlede arkitektoniske identitet af bebyggelsen og hvorvidt der opnås et spændende og varieret facadeudtryk. Der vurderes blandt andet efter hvordan friarealer placeres og foreslås indrettet. (maks. 20 point)

Kvaliteten og udtrykket i de valgte materialer. Bedømmes på en vurdering af visuelt udtryk af de enkelte facadeelementer og hvordan holdbarheden er og om en æstetisk tilfredsstillende ældning af materialerne kan forventes. (maks. 15 point)

Byggeriets parkeringsløsning. Bedømmes på om projektet er i stand til at anvise en tilfredsstillende parkeringsløsning jf. lokalplanens muligheder og de tinglyste deklarationer. (maks. 10 point)

Det forudsættes, at projektet er udformet således, at det i forbindelse med realisering umiddelbart kan opnå myndighedsgodkendelse.

6.2 Fremgangsmåde ved vurdering

På baggrund af ovenstående kriterier gives point til de enkelte tilbud/projekter. Hvert tilbud/projekt kan opnå indtil 100 point.

Indenfor hvert kriterie er fastsat et maksimalt antal point - vist i parentes ved hvert kriterie.

Pointskalaen er en tilstræbt absolut skala, sådan at 0 point gives for den virkelig ringe løsning og maksimum antal point gives til det/de projekter, der giver den bedst tænkelige løsning/tilbud. Hvis flere eller alle projekter indenfor et kriterie anviser samme løsning eller tilbyder samme pris skal de gives det samme antal point.

Det købstilbud/projekt, der opnår den højeste samlede pointsum (projekt + købstilbud) udpeges som vinder. Hvis to tilbud opnår det samme antal point, findes vinderen ved lodtrækning. Ved offentliggørelse af vinderprojektet fremsender Glostrup Kommune en begrundet redegørelse for pointfordelingen i anonymiseret form og uden angivelse af størrelsen af købstilbuddene til alle tilbudsgivere.

6.3 Vurderingsmodel

Hovedkriterium B vurderes af et bedømmelsesudvalg nedsat af Glostrup Kommune.

Bedømmelsesudvalget vil bestå af repræsentanter fra Kommunalbestyrelsen assisteret af medlemmer af administrationen samt en ekstern rådgiver.

7. Bilagsmateriale (digitalt)

1. Udstykningsplan + dwg-udgave
2. Lokalplan GL34
- 2A. Situationsplan med byggefelter + dwg-udgave
3. Deklaration om tilbagekøbsret (endnu ikke tinglyst)
4. Udskrift af Tingbogen + servitutgennemgang
- 4A. Deklaration af 6. august 2007
5. Udskrift af følgende:
Indenrigs- og Sundhedsministeriets bekendtgørelse nr. 396 af 3. marts 2021
(udbudsbekendtgørelsen) samt den tilhørende vejledning nr. 9175 af 3. marts 2021 om offentligt
udbud ved salg af kommunens hhv. regionens faste ejendomme (udbudsvejledningen)
6. Projektblanket
7. Tilbudsblanket
8. Miljøteknisk undersøgelse
9. Geoteknisk undersøgelse
10. Vurdering af Kærmindevej 5
11. Vedligeholdelsesrapport – Kærmindevej 5
12. Ledningsplan
13. Udkast til ledningsdeklaration for hovedkloakledning

Alle bilag findes i digital form på Glostrup Kommunes hjemmeside www.glostrup.dk.