

Udbudshæfte for salg af areal til et vandværk

Indholdsfortegnelse

1. Indledning	1
2. Afleveringsfrist	2
3. De udbudte ejendomme	2
3.1 Beskrivelse af området.....	2
3.2 Planlægningsmæssige forudsætninger	3
4. Vilkår og forudsætninger	4
4.1 Tekniske forudsætninger	4
4.2 Salgsvilkår	6
5. Afgivelse af bud	9
6. Vurdering af tilbud	9
7. Bilagsmateriale	9

1. Indledning

Glostrup Kommune har i marts 2025 besluttet at fremlægge et forslag til en ny lokalplan for et område til et vandværk i Hvissinge – svarende til den, med nærværende udbudsmateriale, udbudte ejendom. Lokalplanen forventes endeligt vedtaget i Kommunalbestyrelsen på mødet d. 17. september 2025.

Lokalplansforslaget (HL26) giver mulighed for at udstykke en parcel på 4.420 m² som efterfølgende kan bebygges med en bebyggelsesprocent på 50 til et teknisk anlæg i form af et vandværk. Dette er svarende til et bebyggelsesomfang på 2.210 etagemeter. Det er denne byggeret, der med dette udbudsmateriale udbydes.

Glostrup Kommune har fået den specifikke byggeret til et vandværk det pågældende sted vurderet til en værdi af 8 mio. kr. Dette udbud finder således sted som et almindeligt offentligt udbud af byggegrund til et vandværk med en mindste købspris på 8,0 mio. kr.

Glostrup Kommune udbyder arealet sådan at handlen er betinget af endelig vedtagelse af lokalplan for det kommende vandværk (HL26) samt udstykning af grunden. Begge dele relaterer sig derved til overtagelsesdagen idet lokalplanen dog forventes endeligt vedtaget (17. september 2025) inden udstykningen er gennemført. 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 arealet samt købers evt. supplerende undersøgelser samt påbegyndelse af byggesagsbehandling.

I de følgende afsnit beskrives kravene til købstilbuddet, de eksisterende forhold på arealet, de planlægningsmæssige forudsætninger og andre tekniske forhold.

Glostrup Kommune udbyder arealet 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/ejendomme-og-grunde-til-salg

2. Afleveringsfrist

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

Købstilbud med de krævede bilag skal inden:

fredag den 1. august 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 Vandværksgrund“ og afgives på tilbudsblanketten - bilag 7

Købstilbud afleveret pr. e-mail accepteres ikke!

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

3. Den udbudte ejendom

3.1 Beskrivelse af området

3.1.1 Vandværksgrunden

Området er beliggende ud til Hvissingevej mellem de tidligere pelsauktioner (Kopenhagen Furs ejendom) og det kommunale anlæg ”Østervangsbanerne”.

Området består i dag af et grusareal omkranset af træer. Arealet er anlagt som parkeringsplads for boldbanerne, men har på det seneste primært været brugt til materialeoplag. På arealet er der ligeledes to mindre fodboldbaner (pannabaner) som vil skulle nedlægges i forbindelse med et salg.

I alt udbydes et grundareal på 4.420 m² med 2 byggefeltet, jf. vedlagte udstykningsbilag (bilag 1). Grunden er pt. en del af matrikel 12ht, Hvissinge by, Glostrup med adressen Hvissingevej 63B, 2600 Glostrup, der også rummer Østervangsbanernes klubhus og resten af pannabanerne. Ejendommen er kommunalt ejet.

3.2 Planlægningsmæssige forudsætninger

3.2.1 Lokalplan HL26 for vandværk på Hvissingevej

Kommende bebyggelse skal overholde bestemmelserne i Lokalplan HL26 jf. dette udbudsmateriales bilag 2.

Et vandværk på den udbudte grund må gives en bygningshøjde på indtil 11 m. Enkelte dele af bygningerne kan opføres i op til 13 m højde. Vandværket forventes at komme til at indeholde proceshal(ler) til vandbehandling, rentvandstanke, en velfærdsbygning samt CO₂-tank m.v.

Lokalplan HL26 giver mulighed for etablering af 2.210 m² bebyggelse fordelt mellem de to byggefeltet A og B.

Ny bebyggelse til vandværk skal sammensættes af forskellige bygningsvolumener med forskellige højder, hvormed de indre funktioner afspejles i bygningens udformning. Vandværket skal opføres med forskudte og sammensatte volumener som giver forskellige rumligheder til teknik og tanke, og udenfor skal der være plads til afsætning, parkering, affaldshåndtering og beplantning.

Hovedbygningen skal indenfor byggefelt A fremstå markant ved placering af den højeste del af bebyggelsen i øst mod T-krydset Essedal og Hvissingevej og den laveste del mod boldbanerne i vest.

Facadematerialerne skal være træ, tegl, metal, beton, cementbaserede og glas. Materialerne kan kombineres og skal fremstå i afdæmpede jordfarver eller sort. Tagmaterialer skal være tagpap eller metal. På taget kan der opsættes solceller. Tekniske installationer skal integreres i bygningens udformning eller skjules.

Bebyggelse i byggefelt B vil være sekundær og i form af et tankanlæg. Her fastlægger lokalplanen, at materialer skal være stål eller beton og farverne hvide, mørke eller rolige jordfarver.

Syd for det udbudte areal ligger Encientestien. Ud til denne skal der fastholdes et grønt udtryk i form af buskads med træer på række. Den samlede beplantning i lokalplanområdet skal udgøre mindst 30 % af grundarealet. Dette er gjort for at forankre vandværket i det grønne område med forbindelse til Encientestien, boldbanerne og fredskoven langs Degnestien.

3.2.2 Deklarationer og servitutter

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

Køber er ligeledes forpligtet til at respektere tinglysning af nye deklARATIONER samt lade bygningsrelevante forhold jf. pkt. 4.2.9 sikre ved tinglysning.

4. Vilkår og forudsætninger

4.1 Købesummen

4.1.1 Mindstepris

Byggeretten på den udbudte ejendom (2.210 etm²) er vurderet til en mindstepris på 8,0 mio. kr. Parcellen anført på bilag 1 udbydes til en mindstepris på 8,0 mio. kr. under forudsætning af at der opføres et vandværk.

4.1.2 Momspligt

Ejendommen sælges som den forefindes i den nuværende tilstand. Arealet rummer eksisterende kommunale funktioner. På den baggrund vil udbuddet være momsfritaget. Købstilbuddet skal angives ekskl. moms.

4.2 Tekniske forudsætninger

4.2.1 Byggemodning

Om forsyning med kloak, vand, varme, el og signalforsyning 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.

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 elskabet/leverandøren i henhold til selskabets til enhver tid gældende takster.

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.

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 HL26.

4.2.8 Eksisterende deklarationer

Allerede tinglyste deklarationer (pr. 5. maj 2025) fremgår af udskriften af tingbogen, jf. bilag 4.

4.2.9 Nye deklarationer

Køber skal respektere tinglysning af nedenstående deklaration, der vil blive udarbejdet og tinglyst af Glostrup Kommune og for kommunens regning inden overtagelsesdagen:

- Deklaration om videresalg mv. jf. pkt. 4.3.10

4.2.10 Jordforhold

Sælger har foretaget en miljøteknisk samt en geoteknisk undersøgelse af arealerne, jf. bilag 6.

I den geotekniske undersøgelse har Glostrup Kommune udført 8 boringer til 6 meters dybde for at opnå kendskab til jordbundsforholdene på screeningsniveau. I de fleste boringerne træffes under fylden glaciale aflejringer af moræneler, der generelt er beskrevet som ret fedt.

I den miljøtekniske undersøgelse er der udtaget 3 jordprøver fra hver af de udførte boringer. Prøverne er udtaget i intervallerne 0-0,5 m, 0,5-1,0 m og 1,0-1,5 m. I undersøgelsen er der påvist lettere og kraftig forurening med bly og cadmium i 5 af de 24 analyserede prøver. I de resterende 19 prøver er der ikke påvist forurening. Denne forurening forventes håndteret ifm. bygge- og anlægsarbejdet.

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 arealet. 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. Hvis 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 hvad der kan forventes ved normal områdeklassificeret jordoverflade og udover hvad, der følger af de foreliggende boringer - 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 det udbudte areal 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 byggeprojekt af den tiltænkte størrelse 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 arealet efter de geotekniske og/eller miljømæssige undersøgelser.

4.2.12 Fortidsminder

Der er ikke udført en arkæologisk forundersøgelse af de udbudte arealer, da Kroppedal Museum har vurderet, at der er en meget lille risiko for, at der er bevaret væsentlige jordfaste fortidsminder i området. 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 arealet 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 Arealet og benyttelsen mv.

Arealet sælges som det forefindes og i medfør af nærværende udbudsmateriale.

Arealet ligger i byzone. Arealet er lokalplanlagt jf. udbudsmaterialets bilag 2 - Lokalplan HL26.

4.3.4 Udstykning

Glostrup Kommune foretager udstykning som vist på Bilag 1 - Udstykningsplan. Udstykning igangsættes samtidig med offentliggørelse af udbudsmaterialet og kan forventes at vare indtil 5 måneder. Endelig handel vil i sagens natur være betinget af færdig udstykning.

4.3.5 Købstilbud og procedure

Når Glostrup Kommune har modtaget købstilbud, fremlægges disse til Kommunalbestyrelsens videre behandling.

Kommunalbestyrelsen er ikke forpligtet til at sælge arealet, 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 27. august 2025, 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 30 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.

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 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 ejendommen 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

Parterne betaler 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. 4.2.9.
- Køber betaler alle udgifter ved afgivelse af tilbud, jf. pkt. 5.
- Køber betaler alle omkostninger ved eventuelle undersøgelser af diverse forhold vedrørende arealet. Det gælder både undersøgelser på baggrund af nærværende udbudsmateriale og på baggrund af andre forhold, herunder købers overvejelser vedrørende brug af arealet samt øvrige udgifter opstået som resultat af byggeaktiviteter og lignende, jf. pkt. 4.3.2.
- Køber betaler alle omkostninger ved handlens berigtigelse, herunder tinglysningsafgift og advokatsalær, jf. pkt. 4.3.6.

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 ejendommen 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. december 2025. Glostrup Kommune er forpligtet til løbende at holde køber orienteret om den forventede afslutning af udstykningssagen.

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

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

Arealet overdrages som det henligger, og i øvrigt med samme rettigheder, byrder og forpligtelser, hvormed det har tilhørt sælger. Arealet 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 og købers byggepligt

Det solgte 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.

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.

5. Afgivelse af bud

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

Ved aflevering af købstilbud skal nedenstående materiale vedlægges:

- 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)

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 købstilbud, herunder eventuel forsikring, uanset om deres tilbud kommer i betragtning eller ej, jf. pkt. 4.3.7.

6. Vurdering af tilbud

Det udbudte areal sælges til højstbydende.

7. Bilagsmateriale (digitalt)

1. Udstykningsplan
2. Forslag til Lokalplan HL26
3. Deklaration om videresalg (endnu ikke tinglyst)
4. Udskrift af Tingbogen + servitutgennemgang
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. Miljøteknisk undersøgelse
7. Tilbudsblanket

Alle bilag findes i digital form på Glostrup Kommunes hjemmeside:

www.glostrup.dk/borger/bolig-og-byggeri/find-bolig-og-ejendomssalg/ejendomme-og-grunde-til-salg