

Indholdsfortegnelse

1. Indledning	1
2. Afleveringsfrist	2
3. Det udbudte areal	3
3.1 Beskrivelse af området.....	3
3.2 Planlægningsmæssige forudsætninger	4
4. Vilkår og forudsætninger	5
4.1 Tekniske forudsætninger	5
4.2 Salgsvilkår.....	8
5. Afgivelse af bud.....	11
6. Vurdering af projekt/tilbud	12
7. Bilagsmateriale	13

1. Indledning

Glostrup Kommune har i februar 2022 godkendt en ny lokalplan for et område til etageboliger på Christiansvej – herunder de med nærværende udbudsmateriale tre udbudte ejendomme. Den ny lokalplan (GL51) giver mulighed for at området mellem Christiansvej og Søndre Ringvej bebygges med en sluttet karrébebyggelse.

I april 2024 er det besluttet at udbyde de kommunale arealer Christiansvej 3 (matr.nr. 6aæ) samt Søndre Ringvej 2 og 4 (matr.nr. 6bi og 6ad) samlet til salg med dette udbudsmateriale. De udbudte arealer skal indgå i et samlet projekt for alle ejendomme omfattet af Lokalplan GL51. De øvrige ejendomme, Christiansvej 5A og 5B samt Søndre Ringvej 6 og 8 er henholdsvis private ejendomme (Christiansvej 5A og 5B) og ejet af Hovedstadens Letbane (Søndre Ringvej 6 og 8). Gennemførelse af et samlet byggeprojekt på hele området forudsætter erhvervelse af hovedparten af disse ejendomme. Det er et krav at et kommende byggeprojekt som minimum indeholder de 5 nordligste ejendomme i lokalplanområdet – Christiansvej 3 og 5A samt Søndre Ringvej 2, 4 og 6 idet der ellers ikke opnås den ønskede sammenhæng.

To af de udbudte arealer (Søndre Ringvej 2 og 4) indeholder imidlertid en omfattende jordforurening, der gør at udnyttelse af lokalplanens muligheder først realistisk set kan finde sted, når et kommende byggeprojekt i forbindelse med byggesagsbehandling kan opnå en §8-tilladelse, der ikke underkendes af Region Hovedstaden. En sådan tilladelse vil være en del af byggesagsbehandlingen, og er nødvendig for

at der kan etableres ny bebyggelse ovenpå den eksisterende jordforurening. Forureningen er så dyb, at det vil være prohibitivt dyrt at grave den væk.

Af den årsag gennemføres salget med forbehold for, at der kan opnås en §8-tilladelse og dermed mulighed for at udnytte lokalplanens byggeret til opførelse af et samlet projekt for ejendommene indenfor lokalplanens område. For at handlen kan betragtes som endelig, skal køber have opnået en §8-tilladelse til et samlet projekt for området senest 3 år efter sælgers accept af købstilbuddet.

Et projekt, der indleveres til byggesagsbehandling, skal så vidt muligt indeholde alle ejendomme indenfor lokalplanens område og som minimum lokalplanområdets 5 nordligste ejendomme. For at dokumentere belæg for denne hensigt skal købstilbuddet bilægges fuldmagt til byggesagsbehandling fra ejere af de ejendomme som projektet omfatter, og som ikke er kommunalt ejet.

Dette udbudsmateriale fastlægger en samlet mindstepris for den udbudte byggeret.

Udover købstilbud på byggeretten skal der afleveres et projektmateriale, der gør rede for projektets tiltænkte facadeløsning, overordnede disponering og indretning samt materialeholdning. 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.

Det er Glostrup Kommunes målsætning, at ny bebyggelse i den samlede karré vil udgøre et markant og arkitektonisk udtryksfuldt byggeri, der kan markere et af Hovedstadsområdets store vejkryds på en attraktiv måde. Nyt byggeri vil kunne blive en geografisk markør – et vartegn for Glostrup.

I de følgende afsnit beskrives kravene til købstilbuddet, de eksisterende forhold på arealerne, de planlægningsmæssige forudsætninger 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).

Nye boliger etableret indenfor lokalplanens område skal være almindelige ustøttede boliger.

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 arealer 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

onsdag den 22. maj 2024 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 Christiansvej 3 og Søndre Ringvej 2 og 4“.

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

Købstilbud med de krævede bilag skal tidligst i uge 21 og inden:

torsdag den 30. maj 2024 kl. 12.00

afleveres til Borgerserviceskranken:

Glostrup Kommune

Rådhusparken 2

2600 Glostrup

Købstilbud skal være uden forbehold – ud over det i dette udbudsmateriale nævnte om §8-tilladelsen, Købstilbud skal være i en lukket kuvert mærket „Udbud af Christiansvej 3 og Søndre Ringvej 2 og 4“ 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. Det udbudte areal

3.1 Beskrivelse af området

3.1.1 Området mellem Christiansvej og Søndre Ringvej i Glostrup

Området er centralt beliggende lige ud til de to store veje gennem Glostrup; Hovedvejen og Søndre Ringvej. Det meget store byrum, der skabes af Ringvejskrydset, giver mulighed for at tilstødende bebyggelser kan passe ind i sammenhængen selv med en størrelse, der ellers er usædvanlig for Glostrup. På den måde har lokalplanområdet et helt særligt potentiale.

Området består ud over de tre kommunale ejendomme, der udbydes med dette udbudsmateriale, ligeledes af to private ejendomme (Christiansvej 5A og 5B) og to ejendomme (Søndre Ringvej 6 og 8), der er ejet af Hovedstadens Letbane. Christiansvej 5A er en villabebyggelse og Christiansvej 5B er et mindre garageanlæg. Søndre Ringvej 6 og 8 er to tidligere boligejendomme, der efter ekspropriation og nedrivning af arealernes bebyggelse har været brugt som arbejdsarealer i forbindelse med etablering af letbanen.

De tre kommunale ejendomme, der udbydes indenfor området, er følgende:

Christiansvej 3 (matr.nr. 6aæ) med et grundareal på 1.063 m². Ejendommen rummer i dag en 2 etages murstensbebyggelse fra 1947. Det samlede etageareal er 338 m² hvoraf 53 m² er kælder. Ejendommens bebyggede areal er 175 m². Ejendommen har været anvendt af Glostrup Kommune til værested og dagcenter siden ejendommen blev købt af Glostrup Kommune i 1996. Ejendommen indeholder derudover en byggeret på 2.764 etm².

Søndre Ringvej 2 (matr.nr. 6bi) med et grundareal på 390 m². Ejendommen henligger ubebygget efter at have været anvendt som arbejdsareal i forbindelse med anlæg af letbanen i Ring3. En del af ejendommen indeholder offentlig vej idet det endelige vejskel til Søndre Ringvej endnu ikke er afsat. Det forventes at ejendommens grundareal efter skelregulering vil være 208 m². Ejendommen indeholder i så fald en byggeret på 541 etm².

Søndre Ringvej 4 (matr.nr. 6ad) med et grundareal på 560 m². Ejendommen henligger ubebygget efter at have været anvendt som arbejdsareal i forbindelse med anlæg af letbanen i Ring3. En del af ejendommen indeholder offentlig vej idet det endelige vejskel til Søndre Ringvej endnu ikke er afsat. Det forventes at ejendommens grundareal efter skelregulering vil være 296 m². Ejendommen indeholder i så fald en byggeret på 770 etm².

Søndre Ringvej 2 og 4 rummer en forurening med klorerede opløsningsmidler som stammer fra en tidligere renserivirksomhed. Forureningen er trængt dybt ned i jordlagene og er bekostelig at fjerne. Da det i praksis er umuligt at rense hele forureningen op, er det forventeligt at et kommende boligprojekt vil skulle indrettes, så oprensning vil kunne finde sted på et senere tidspunkt. Der er redegjort yderligere for forureningen samt den forventede oprensning i det vedhæftede bilagsmateriale.

3.2 Planlægningsmæssige forudsætninger

3.2.1 Lokalplan GL51 for et område til etageboliger på Christiansvej

Kommende bebyggelse skal overholde bestemmelserne i Lokalplan GL51 jf. dette udbudsmateriales bilag 2.

Lokalplanen giver mulighed for et samlet projekt for de forskellige ejendomme indenfor lokalplanområdet.

Et samlet nyt boligprojekt for området ejendomme er fastlagt som en etageboligbebyggelse med en karréstruktur med generel højde på 3-4 etager og med et tårn i karréens nordøstlige hjørne på indtil 8 etager. Den øverste etage af tårnet skal have en særlig anvendelse fx taghave, café, fælles ophold eller lignende. Det er i lokalplanen fastlagt at bebyggelsen skal aftrappes i højden, så den kommer til at passe til nabobebyggelserne. Den aftrappede form giver derudover et skærmet indre gårdmiljø fri for støj og larm og med gode lysforhold. Lokalplanen kræver etablering af et friareal svarende til 30 % af boligetagearealet.

Lokalplanen fastlægger en bebyggelsesprocent på 260, der for de tre udbudte arealers vedkommende forventes at give en samlet byggeret på 4.075 etm² (med forbehold for skelreguleringer). En fuld udnyttelse af den planlagte bebyggelsesprocent kræver p-kælder, der kan udformes som en høj kælder. Parkering vil tilsvarende kunne etableres med en parkeringsetage (i stueetagen) hvilket dog vil reducere muligheden for at udnytte lokalplanens fulde byggeret.

Lokalplanen fastlægger, at der skal etableres et høj stueplan, som vil hindre indkigsgener fra gadeplanet og ind til de nederste boliger. Ved andre funktioner end boliger, hvor indkigsgener ikke er et problem, kan stueetagen placeres i niveau med terræn (fx ved en parkeringsetage).

3.2.2 Deklarationer og servitutter

Kommende bebyggelse skal overholde deklarerationer og servitutter for området, jf. bilag 4 - udskrift af tingbogen. Køber er ligeledes forpligtet til at respektere tinglysning af nye deklarerationer samt lade bygningsrelevante forhold jf. pkt. 4.2.8 sikre ved tinglysning.

4. Vilkår og forudsætninger

4.1 Købesummen

4.1.1 Mindstepris

Byggeretten på de tre arealer i medfør af lokalplan GL51 sælges til en mindstepris på 15.300.000 kr., hvorfor købstilbud under dette beløb ikke er konditionsmæssigt, og derfor ikke vil blive taget i betragtning.

Mindsteprisen er fastsat med udgangspunkt i en vurderet mindste markedsværdi pr. byggeretsmeter på 4.250 kr. Mindsteprisen er ligeledes fastsat for et projekt, der kun udnytter lokalplanen delvist (har parkering i stueplan). En sådan udnyttelse vil skønsvist svare til en udnyttelse på 230 bebyggelsesprocent modsat lokalplanens 260 bebyggelsesprocent. Mindsteprisen er på den måde fastlagt til 230/260 af markedsværdien af lokalplanens samlede byggeret og er svarende til en udnyttet

byggeret på ca. 3.600 etm.

Der skal gøres opmærksom på pkt. 4.3.5 om regulering af købesummen såfremt en større del af byggeretten udnyttes i det konkrete projekt.

4.1.2 Momspligt

Christiansvej 3 er en eksisterende kommunal bygning. De to øvrige grunde er arealer, som efter konstatering af jordforurening har henligget som beplantningsbælte/vejudvidelsesareal. På den baggrund forventes videresalg af de tre arealer at være momsfrataget.

4.1.2 Indeksering af købesummen

Købesummen reguleres årligt pr. 1. juli med udviklingen i stigningen i Danmarks Statistiks Nettoprisindeks fra juni til juni, frem til §8-tilladelsen foreligger, første gang 1. juli 2024. Reguleringerne medtages i en refusionsopgørelse, der udarbejdes af købers rådgiver senest 14 dage efter skødet er endeligt tinglyst, hvorefter refusionssaldoen udbetales kontant til sælger. Der prisreguleres følgelig ikke i tilfælde af, at handlen ophæves eller §8-tilladelsen ikke opnås, jf. pkt. 4.3.5.

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.

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

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 Orsted i henhold til selskabets til enhver tid gældende takster.

4.2.5 Signalforsyning

Såfremt 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

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.

4.2.7 Eksisterende deklARATIONER

Allerede tinglyste deklARATIONER (pr. 1. marts 2024) fremgår af udskriften af tingbogen, jf. bilag 4.

4.2.8 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 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

4.2.9 Jordforhold

Alle arealerne er kortlagt som forurenede (V2). Fsva. Christiansvej 3 har der været nedgravet en olietank, som er fjernet. Der henvises i det hele til det offentligt tilgængelige Weblager (www.weblager.dk).

Sælger har foretaget en miljøteknisk undersøgelse af arealerne, jf. bilag 8, men har ikke foretaget geoteknisk undersøgelse, idet det umiddelbart forventes at bebyggelse skal påefunderes af hensyn til den underliggende jordforurening. Søndre Ringvej 2 og 4 har tidligere været bebygget. Sælger påtager sig intet ansvar for jordbundens beskaffenhed og bæreevne på de udbudte arealer.

4.2.10 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 såfremt 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.

Køber kan ikke rette krav mod sælger i relation til den eksisterende jordforurening som kortlagt og

beskrevet i bilag 8. Dette hverken i forhold til udgifter til bortkørsel eller deponi af forurenede jord eller udgifter relateret til indretning af bebyggelse ovenpå forureningen.

Jordbund

Ligeledes, hvis der senere i forbindelse med projektering og godkendelse af nyt byggeri, dog inden endelig handel, påvises behov for ekstra fundering - udover normalfundering og de funderingsløsninger, der vil være nødvendige af hensyn til den eksisterende jordforurening (for at sikre mulighed for en fremtidig oprensning af jordforureningen) 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.

Hvis sælger tilbyder at betale de rimelige ekstraudgifter udover 5% af købstilbuddet, skal betaling ske kontant til en af køber anvist bankkonto senest 3 uger efter sælgers tilbud herom til køber.

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.

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 reetablering af arealerne efter de geotekniske og/eller miljømæssige undersøgelser.

4.2.11 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 GL51.

4.3.4 Udstykning og sammenlægning

Arealerne sælges som de forefindes. Ifølge lokalplanen skal området ejendomme sammenlægges, såfremt der skal bygges over skel. Det er et krav at et kommende byggeprojekt som minimum indeholder lokalplanområdet 5 nordligste ejendomme og at alle ejendomme, indeholdt i byggeprojektet indenfor en frist på 1 år fra overtagelsestidspunktet vil være sammenlagte. I modsat fald har Glostrup Kommune ret til at tilbagekøbe de udbudte arealer jf. pkt. 4.3.10.

4.3.5 Købstilbud og procedure

Når Glostrup Kommune modtager projektforslag medio maj bliver disse gennemgået og vurderet inden købstilbud modtages senere samme måned. 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 bud, eksempelvis "10.000 kr over højeste bud".

Det forventes, at den vindende tilbudsgiver kan offentliggøres efter Kommunalbestyrelsens møde 19. juni 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.

Køber er allerede på det pågældende tidspunkt forpligtet til at stille sikkerhed for hele købesummen, uanset at køber efterfølgende efter resultatet af en supplerende miljøteknisk undersøgelse fremsætter indsigelser, jf. pkt. 4.2.10.

Såfremt der konstateres forurening, jf. pkt. 4.2.10, og det resulterer i, at Glostrup Kommune afholder en del af udgifterne hertil, vil udgifterne blive betalt til køber via en nedskrivning af den stillede sikkerhed.

Såfremt enten køber eller sælger har ret til og ønsker at hæve handlen, jfr. pkt. 4.2.10, eller der ikke opnås §8-tilladelse senest 3 år efter sælgers accept af købstilbuddet og handlen dermed ikke bliver endelig, jf. pkt. 1 vil sikkerhedsstillelsen blive returneret til køber.

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 (3.600 m²), der ligger til grund for mindsteprisen. Køber er i så fald forpligtet til at betale en sådan restkøbesum 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 tinglysningsafgift.

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 et minimumsskøde til sælgers godkendelse i så tilpas tid til, at der kan blive tinglyst endeligt skøde på arealerne 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 alle omkostninger ved handlens berigtigelse, herunder tinglysningsafgift og advokatsalær.

4.3.8 Misligholdelse

Såfremt køber misligholder et af sælger accepteret tilbud, herunder ikke overholder de i udbudsvilkårene og købsaftalen 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, at køber har modtaget en §8-tilladelse, der ikke er underkendt af Region Hovedstaden.

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 for, at køber fx kan igangsætte byggeansøgning og foretage miljøtekniske 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, krav om sammenlægning, sikring af projektets gennemførelse og købers byggepligt

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

Arealerne 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.

Arealerne skal være sammenlagte med minimum de to tilstødende ejendomme, Christiansvej 5A og Søndre Ringvej 6 inden 1 år efter overtagelsesdatoen. Hvis ikke denne frist overholdes er Glostrup Kommune berettiget til at tilbagekøbe arealerne, jf. i øvrigt bilag 3 – Deklaration om tilbagekøbsret mm.

Nyt byggeri på den samlede faste ejendom, bestående af minimum de fem ejendomme Christiansvej 3 og 5A samt Søndre Ringvej 2, 4 og 6, 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 den samlede faste ejendom overtaget fra den til enhver tid værende ejer. Glostrup Kommune er således berettiget til at købe den samlede faste ejendom 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 udbudsmaterialers 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 og anvendelsen af stueetagen.
- 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 bilag

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

Ved aflevering af købstilbud skal nedenstående materiale vedlægges:

- 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 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
- Fuldmagt til byggesagsbehandling fra ejere af de ejendomme, som projektet omfatter, som ikke er kommunalt ejet
- Kontaktoplysninger på tilbudsgivers bank og juridiske rådgiver

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. Pligt til at realisere det afleverede projektforslag vil blive tinglyst som et skødevilkår.

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 tilbudte købspris, (maks. 40 point).

B: Projektets kvalitet (maks. 60 point ialt), 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. Der vurderes ligeledes på den foreslåede anvendelse af stueetagen. (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 den lokalplanlagte hensigt om en samlet karrébebyggelse kommer til udtryk (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. (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. Såfremt 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. Såfremt 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. Oversigtskort
2. Lokalplan GL51
3. Deklaration om tilbagekøbsret (endnu ikke tinglyst)
4. Udskrift af tingbogen
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. Notat om oprensning

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