

UDBUDSVILKÅR FOR SALG AF 2 KOMMUNALT EJEDE GRUNDE I HHV. HERSTEDVESTER LANDSBY OG ALBERTSLUND VEST

Senioregnede boliger



Hjørnegrunden
(Herstedvesterstræde 4-6, 2620 Albertslund)



Stenmosegrunden
(Randager 1, 2620 Albertslund)



Indhold

1.	INDLEDNING	3
2.	DE UDBUDTE EJENDOMME	3
2.1	Ejendommenes bebyggelsesmuligheder, jf. lokalplanforslagene	4
2.2	Jordbunds- og forureningsforhold.....	4
2.3	Arkæologi.....	5
3.	SALGSVILKÅR	5
3.1	Udstykning.....	5
3.2	Udgifter til byggemodning og tilslutning.....	5
3.3	Købers undersøgelse af jordbundsforhold og sælgers ansvarsfraskrivelse	6
3.4	Sælgers overdragelse af ejendommene	6
3.5	Kvalitets- og minimumskrav til opførelse af bebyggelse på grundene	6
3.6	Overtagelsesdag	8
3.7	Deklaration om byggepligt og forbud mod videresalg i ubebygget stand	8
3.8	Forkøbsret	8
4.	PROCEDURE FOR UDBUD OG SALG	8
4.1	Lovgrundlag og budfrist.....	8
4.2	Vejledende mindstepris og udvælgelse.....	9
4.3	Tilbud	9
4.4	Tildeling	9
4.5	Projektmateriale og overholdelse af udbudsvilkårene ift. minimums- og kvalitetskrav.....	10
4.6	Fortrolighed og udgifter i forbindelse med afgivelse af tilbud.....	10
5.	BILAG	10

1. INDLEDNING

Albertslund Kommune (herefter *sælger*) udbyder med nærværende udbudsvilkår to grunde (herefter "*ejendommene*" og hver for sig "*Hjørnegrunden*" og "*Stenmosegrunden*") i beliggende i hhv. Herstedvester Landsby og Albertslund Vest.

Ejendommene udbydes med henblik på opførelse af senioregnede boliger, der understøtter fællesskab.

De to ejendomme udbydes under ét samlet udbud.

Udbudsvilkårene skal ses og læses i sammenhæng med de to lokalplanforslag:

- Hjørnegrunden: Forslag til lokalplan 9.8 – Senioregnede boliger i Herstedvester Landsby, bilag 1, (herefter "*lokalplanforslag 9.8*"), der fremlægges i høring i perioden 12. september til 9. november 2018, samt i fornyet 4 ugers høring i ultimo 2018.
- Stenmosegrunden: Forslag til lokalplan 23.5 – Senioregnede boliger i Albertslund Vest, bilag 2, (herefter "*lokalplanforslag 23.5*"), der fremlægges i høring i perioden 12. september til 9. november 2018, samt i fornyet 4 ugers høring i ultimo 2018.

På ejendommene kan der opføres rækkehuse samt etagebebyggelse i to etager i boligstørrelser fra 50 til 90 m².

På Hjørnegrunden kan der opføres bebyggelse med et samlet etageareal på op til 3.100 m².

På Stenmosegrunden kan der opføres bebyggelse med et samlet etageareal på op til 3.400 m².

2. DE UDBUDTE EJENDOMME

Ejendommenes samlede grundareal er 18.830 m².

Grundarealet for Stenmosegrunden (matr.nr. 2dp Herstedvester By, Herstedvester) udgør 9.678 m², og ejendommens beliggenhed er illustreret på lokalplanforslag 23.5's kortbilag 1.

Grundarealet for Hjørnegrunden (matr.nr. 13g Herstedvester By, Herstedvester og del af matr.nr. 49d Herstedvester By, Herstedvester) udgør ca. 9.152 m², og ejendommens beliggenhed er illustreret på lokalplanforslag 9.8's kortbilag 1.

Det bemærkes, at Hjørnegrunden er under arealoverførsel, således at det udbudte areal aktuelt består af:

- Matr. nr. 13g Herstedvester By, Herstedvester
- Delareal(er) af matr.nr. 49d Herstedvester By, Herstedvester
- Delarealer af vej.

Der henvises til skematisk redegørelse, bilag 3, og ændringskort, bilag 4, samt måleblad, bilag 5.

Den matrikulære sag forventes afsluttet foråret 2019.

Grundarealet for Hjørnegrunden (efter arealoverførsel til matr.nr. 13 g, Herstedvester By, Herstedvester) fastsættes endeligt ved den matrikulære sag. Købesummen og garantier reguleres ikke som følge af evt. ændringer heraf.

2.1 Ejendommens bebyggelsesmuligheder, jf. lokalplanforslagene

I lokalplanforslagene, bilag 1 og bilag 2, er angivet de byggeregulerende bestemmelser, der gælder for udbuddet i forhold til ejendommens anvendelse i relation til bl.a. udstykning, veje og stier, parkering, ledningsanlæg, belysning, omfang og placering af bebyggelse, ydre fremtræden af bygninger, fælles- og ubebyggede arealer, krav til støjafskærmning m.v.

Desuden er der i nærværende udbudsbetingelser med bilag 6 fastsat en række præciserende minimums- og kvalitetskrav, som købers projekt/projektforslag skal overholde.

Køber opfordres til at gennemgå såvel lokalplanforslagene som nærværende udbudsvilkår inkl. bilag nøje og til at kontakte sælger for afklaring af eventuelt tilbageværende spørgsmål.

Spørgsmål kan sendes til sekretariatet for byudvikling og erhverv pr. mail byudvikling.erhverv@albertslund.dk senest 7 dage før udløb af budfristen jf. pkt. 4.1.

Spørgsmål og svar vil i anonymiseret form løbende blive offentliggjort på Albertslund Kommunes hjemmeside:

www.albertslund.dk/grundetilsalg

Svar offentliggjort på hjemmesiden betragtes som en integreret del af udbudsvilkårene. Der offentliggøres ikke svar senere end 2 dage før udløb af budfrist.

2.2 Jordbunds- og forureningsforhold

Ejendommene ligger i byzone og er derfor klassificeret som lettere forurenede jord.

- Hjørnegrunden:

Det fremgår af Albertslund Kommunes elektroniske byggesagsarkiv (Weblager), at der i 1975 blev opført ridehal, og at tidligere værkstedsbygning anvendtes til hestestald og stuehus til beboelse. Der var tale om en mindre bedrift, således var der i 1987 13 heste opstaldet på rideskolen, og i 2002 kun 4 heste. I 1979 blev der nedlagt en 5.000 liters olietank i jorden. I begyndelsen af 1993 blev der indlagt fjernvarme, og tanken blev sløjfet. I forbindelse med nedrivning af bygningen i 2012 blev tanken gravet op. Ejendommen er ikke kortlagt som hverken muligt forurenede (v1) eller forurenede (v2). Kommunen foretog i 1997 forureningsundersøgelse på ejendommen, bilag 7. Analysen viste ingen forurening.

- Stenmosegrunden:

Det fremgår af Albertslund Kommunes elektroniske byggesagsarkiv (Weblager), at der frem til 1993 har ligget en varmecentral på ejendommen. I 1997 konstateres olieforurening i jorden, hvor der tidligere har været en olietank. Olietanken blev gravet op i 1993. I 1998 blev der på initiativ af grund-

ejer (Albertslund Kommune) foretaget oprensning af den påviste jordforurening. 214 tons forurenede jord blev fjernet, og der blev taget prøver af jorden efter bortgravning som viste, at jorden var ren, bilag 8. Region Hovedstaden vurderede på den baggrund, at der ikke var grundlag for at kortlægge ejendommen som hverken mulig forurenede (v1) eller forurenede (v2).

Sælger har ikke nærmere kendskab til ejendommens funderingsforhold.

I forbindelse med Kroppedal Museums arkæologiske forundersøgelser er der blevet konstateret et lag af stabilgrus, gammel asfalt under fiberdug, ikke tinglyste ledninger og byggeaffald på grundene jf. bilag 9.

Sælger har efterfølgende gennemført prøvegravningerne de steder, hvor man på baggrund af historiske luftfotos har kunnet registrere bygninger. Der er foretaget ca. 23 prøvegravninger på hver ejendom á huller 3-4 m længde, 1-1,5 m bredde og ca. 0,6 m dybde.

På ejendommene er der ikke fundet byggeaffald af betydning alene enkelte afproppede kloak- og fjernvarmerør, telefonledninger samt nogle punktfundamenter. Det konstaterede byggeaffald er fjernet af sælger.

Sælger foretager ikke yderligere undersøgelser eller oprydning.

2.3 Arkæologi

Kroppedal Museum har gennemført arkæologiske forundersøgelser af grundene og har på denne baggrund frigivet arealerne, bilag 9.

Sælger er herefter uden ansvar af enhver art for eventuelle yderligere fund af fortidsminder, herunder udgifter som følge af forsinkelser på baggrund heraf.

3. SALGSVILKÅR

3.1 Udstykning

Sælger overdrager efter den matrikulære arealoverførsel Hjørnegrunden som en samlet ejendom matr.nr. 13g Herstedvester By, Herstedvester til køber.

Eventuel yderligere opdeling/udmatrikulering af ejendommene er sælger uvedkommende.

3.2 Udgifter til byggemodning og tilslutning

Køber afholder alle udgifter til kloakanlæg både til spildevand og tag- og overfladevand på arealerne, herunder skal køber uden for købesummen betale normale tilslutningsbidrag og stikledningsbidrag til HOFOR. Køber afholder alle udgifter til etablering af vand- og elforsyning til arealerne og den kommende bebyggelse i henhold til de til enhver tid gældende regler for betaling af tilslutningsbidrag og tilslutningsafgifter for HOFOR og Radius.

Ejendommene ligger i et kollektivt forsyningsområde med tilslutningspligt til kommunalt fjernvarmenet, og forsyningen sker efter de sædvanlige regler for Albertslund Forsyning, og der skal udenfor købesummen betales normale tilslutningsbidrag og stikledningsbidrag.

3.3 Købers undersøgelse af jordbundsforhold og sælgers ansvarsfraskrivelse

Køber er berettiget til for egen regning at foretage forurenings- og geotekniske undersøgelser. Sådanne undersøgelser skal være tilendebragt senest 10 uger efter begge parter underskrift på købsaftalen.

Køber skal indenfor samme frist gøre eventuelle indsigelser gældende skriftligt overfor sælger, bilagt resultatet af de pågældende undersøgelser samt et økonomisk overslag over ekstraudgifternes omfang.

Såfremt køber konstaterer forurening, og/eller usædvanlige og for byggerierne væsentligt fordyrende jordbundsforhold, hvortil udgifter til påkrævet oprensning og/eller ekstrafundering samlet set for både Stenmo-segrunden og Hjørnegrunden overstiger kr. 1.500.000 inkl. moms, har køber mulighed for at hæve handlen.

Køber har dog ikke adgang til at hæve handlen, hvis sælger tilkendegiver at ville betale den del af udgifterne, der overstiger kr. 1.500.000 inkl. moms.

Såfremt de samlede udgifter ligger under kr. 1.500.000 inkl. moms, er disse udgifter således sælger uvedkommende.

Køber og sælger kan ikke rette noget krav mod hinanden i anledning af købers eventuelle tilbagetræden. Køber er som en betingelse for tilbagetræden dog forpligtet til at foretage en fuldstændig retablering af arealerne senest 14 dage efter afgivelsen af tilbagetrædelseserklæringen.

Har sælger ikke modtaget underretning og/eller indsigelser vedr. miljø og jordbundsforhold indenfor fristen på 10 uger, er køber afskåret fra at gøre misligholdelsesbeføjelser gældende i anledning af grundenes miljø- og jordbundsforhold af enhver art, det være sig krav om erstatning, forholdsmæssigt afslag eller handlens ophævelse.

3.4 Sælgers overdragelse af ejendommene

Ejendommene overdrages med de samme rettigheder, byrder og servitutter, hvormed de har tilhørt sælger og tidligere ejere.

Der henvises til vedlagte udskrifter fra tingbogen, bilag 10a, bilag 10b og bilag 10c.

Køber vil desuden være pligtig til at tåle tinglysning af sådanne private og offentlige servitutter og byrder (med og uden pant), som er nødvendige eller sædvanlige i forbindelse med den forudsatte udstykning, byggeomdning og udnyttelse af arealerne samt servitutter og byrder, som i øvrigt fremgår af nærværende udbudsvilkår.

Ejendommene overtages uden gæld udenfor købesummen og fri for leje- eller forpagtningsrettigheder af enhver art.

3.5 Kvalitets- og minimumskrav til opførelse af bebyggelse på grundene

Lokalplanforslag 9.8 og lokalplanforslag 23.5 beskriver rammerne for de kommende bebyggelser, som køber og købers skitseprojekt skal overholde.

Supplerende fastætter sælger enkelte kvalitets- og minimumskrav til såvel bolig som funktioner på fællesare-

aler.

Den kommende bebyggelse (og købers skitseprojekt) skal herunder iagttage følgende:

- Minimumsstørrelse på altan og terrasse
- Pladskrav til elevatortårn
- Kvalitetskrav til og minimumsstørrelse på orangeri og på fælleshus
- Overdækket cykelparkering
- Kvalitetskrav til affaldsstationer
- Pladskrav til indretning af bad og toilet
- Niveaufri adgang til og i boligen
- Krav til minimum dørbredden i boligen
- Krav til indretning af og plads ved dørpartier
- Krav til frit gulvareal i diverse rum i boligen
- Krav til brystningshøjder

Sælgers minimums- og kvalitetskrav til de ovennævnte elementer og funktioner er beskrevet mere udførligt i bilag 6.

Senest samtidig med, at der stilles garanti for købesummen, skal køber stille en uigenkaldelig anfordringsgaranti fra et anerkendt pengeinstitut til sikkerhed for etablering af de ovennævnte fælles elementer og funktioner i bebyggelserne samt for overholdelse af særkrav til boligerne.

Garantien skal lyde på kr. 5.000.000.

Garantien frigives til køber, når ovennævnte elementer og funktioner iht. sælgers minimums- og kvalitetskrav er etableret på ejendommene uden væsentlige mangler. Køber indkalder sælger til en fælles gennemgang heraf.

Købers færdiggørelse af fælles funktioner og elementer skal ske senest samtidigt med købers færdigmelding og/eller købers anmodning om ibrugtagningstilladelse for ejendommene. Køber kan dog gives en forlængelse på op til 4 måneder, såfremt en senere færdiggørelse heraf beror på en naturlig arbejdsgang for byggerierne, hvor de fælles ude- og friarealer etableres i forlængelse af boligernes færdiggørelse.

Sælger er berettiget til at kræve anfordringsgarantien helt eller delvist udbetalt, såfremt køber trods frister og påkrav ikke opfylder sælgers minimums- og kvalitetskrav.

I tilfælde af uenighed om, hvorvidt og i hvilket omfang kravene er overholdt, kan såvel sælger som køber anmode Voldgiftsnævnet for Bygge- og Anlægsvirksomhed om at bringe en egnet skønsmand i forslag til afgive en redegørelse på spørgsmålet, og herunder prissætte hvilken udgift der må forventes at være forbundet med 1) konditionel efterlevelse af kravene for køber - eller omvendt 2) hvilken besparelse køber har opnået ved manglende efterlevelse.

Udbetalingen af anfordringsgarantien til sælger medfører ikke en pligt for sælger til at gennemføre opretning/udbedring af ovenfor nævnte forhold, idet udbetaling kan betragtes som bod. Sælger afgør om bodsbetaling fastsættes på baggrund af 1) udgiften til efterlevelse (udbedring) af kravene eller 2) besparelsen som køber har opnået ved ikke-efterlevelse – dvs. for det tilfælde, at der er forskel på de to beløb jf. ovenfor.

Udbetalingen af anfordringsgarantien til sælger påvirker ikke forhold omkring købesummen eller sælgers mulighed for at gøre brug af sine beføjelser i tilfælde af manglende overholdelse af byggepligten på arealerne beskrevet i pkt. 3.7 og bilag 11.

3.6 Overtagelsesdag

Ejendommene overtages af køber den 1ste i måneden efter, at følgende betingelser alle er opfyldt:

- Der foreligger endelige og upåklagelige lokalplaner
- Den matrikulære sag angående Herstedvesterstræde er afsluttet med arealoverførsel til og fra matr.nr. 13g Herstedvester By, Herstedvester.

Sælger forventer, at oprydning af byggefald jf. pkt. 2.2 og omlægning eller fjernelse af utinglyste ledninger jf. 3.4. er afsluttet inden overtagelsesdagen. Sælger forbeholder sig dog adgang til ensidigt at udskyde overtagelsesdagen med op til 2 måneder yderligere, såfremt arbejderne ikke måtte være afsluttede.

Såfremt køber ønsker en overtagelsesdag på Stenmosegrunden, som ligger før afslutningen på den matrikulære sag på Hjørnegrunden, kan dette aftales særskilt med sælger.

Tilsvarende kan aftales for begge grunde, såfremt der ikke foreligger endelig og upåankelig lokalplan på samme tid.

Køber skal dog fortsat overholde alle andre tidsfrister fremsat i dette udbud.

3.7 Deklaration om byggepligt og forbud mod videresalg i ubebygget stand

Sælger ønsker, at køber skal påbegynde realisering af boligbebyggelse på ejendommene umiddelbart efter overtagelsesdagen.

I forbindelse med salget vil der derfor blive tinglyst en deklARATION om byggepligt og forbud mod videresalg i ubebygget stand på ejendomme, som køber skal respektere.

Udkast til denne deklARATION ses som bilag 11.

3.8 Forkøbsret

Som nævnt i lokalplanforslagene har sælger indgået udviklingsaftale med et ejendomsudviklingsselskab vedr. udvikling af koncept og dispositionsforslag mv. til senioregnet bebyggelse.

Ejendomsudviklingsselskabet har i den forbindelse opnået en forkøbsret til ejendommene, dvs. en ret til at matche det vindende købstilbud, såfremt der gives meddelelse om forkøbsrettens udnyttelse indenfor 3 uger efter tildelingsbeslutningens meddelelse til den vindende part.

4. PROCEDURE FOR UDBUD OG SALG

4.1 Lovgrundlag og budfrist

Udbuddet af grundene sker i henhold til reglerne i lovbekendtgørelse nr. 799 af 24. juni 2011 samt den tilhø-

rende vejledning om offentligt udbud ved salg af kommunens hhv. regionens faste ejendomme.

Kommunen forbeholder sig derfor retten til at forkaste alle indkomne bud.

Købstilbud skal være Albertslund Kommune i hænde senest den 15. februar 2019 kl. 12 og sendes pr. mail til Albertslund Kommune.

Mail: byudvikling.erhverv@albertslund.dk

Att.: Pernille Bech.

Købstilbud kan ikke betinges af andre vilkår end de som allerede fremgår af tilbudsblanket/købsaftalens bilag 12 og nærværende udbudsvilkår.

4.2 Vejledende mindstepris og udvælgelse

Sælger har indhentet en mægler vurdering på ejendommenes handelsværdi på baggrund af lokalplanforslagene og nærværende udbudsvilkår.

Den vejledende mindstepris for de to ejendomme fastsættes på den baggrund til kr. 21.500.000 inkl. moms.

Sælger vurderer om de indkomne tilbud er konditionelle, og eneste kriterium for udvælgelse og tildeling er højeste pris.

4.3 Tilbud

Købstilbud skal angive et fast beløb inkl. moms, hvorfor der ikke accepteres flydende bud, eksempelvis "kr. 10.000,-. over højeste bud".

Ved aflevering af købstilbud skal nedenstående materiale vedlægges:

- Underskrevet købstilbud på tilbudsblanket/købsaftale, bilag 12
- Bekræftet tegningsudskrift fra Erhvervsstyrelsen, max. 3 måneder gammel.
- Dokumentation for, at tilbudsgiver er i stand til økonomisk at opfylde købstilbuddet; det sig være en soliditetserklæring fra eget pengeinstitut eller revisor, hvoraf det skal fremgå, at tilbudsgiver/køber må anses i stand til at kunne opfylde dennes tilbud.
- Regnskaber for de seneste 3 år, hvis køber er et selskab.

Købstilbud skal være gældende i 3 måneder efter budfristens udløb.

4.4 Tildeling

Det forventes, at den vindende tilbudsgiver/køber kan offentliggøres efter kommunalbestyrelsens møde i marts 2019.

Når køber har modtaget skriftlig besked om, at denne er vindende tilbudsgiver, modtager køber en af Albertslund Kommune underskrevet tilbudsblanket/købsaftale, hvorefter køber er forpligtet til at stille bankgaranti for hele købesummen senest 4 uger herefter.

Tillægsgaranti til sikkerhed for købers etablering af fælles elementer og funktioner af kr. 5.000.000 skal stilles inden for samme frist.

Sælgers meddelelse om tildeling vil være betinget af, at tredjemands forkøbsret ikke udnyttes inden for fristen på 3 uger herfor.

4.5 Projektmateriale og overholdelse af udbudsvilkårene ift. minimums- og kvalitetskrav

Minimum 14 dage inden køber indsender detailprojekt og byggeandragende, skal køber til sælger indsende en skriftlig redegørelse og skitseforslag, hvori køber redegør for, hvorledes (skitse)projektet overholder de minimums- og kvalitetskrav, bilag 6 der er fastsat i udbuddet.

Kravet om købers fremsendelse af ovennævnte redegørelse/materiale inden indgivelse af byggeandragende sker med henblik på at sikre, at sælger (som grundsælger) foretager en tidlig screening for imødegå senere uenigheder om, hvorvidt købers projekt er konditionelt i forhold til minimums- og kvalitetskrav.

4.6 Fortrolighed og udgifter i forbindelse med afgivelse af tilbud

Købstilbud er fortrolige, indtil salg har fundet sted.

Tilbudsgiver afholder samtlige omkostninger forbundet med udarbejdelse og indsendelse af projekt og købstilbud, herunder eventuel forsikring, uanset om tilbudsgivers tilbud kommer i betragtning eller ej.

5. BILAG

Bilag 1	Forslag til lokalplan 9.8 – Senioregnede boliger i Herstedvester Landsby
Bilag 2	Forslag til lokalplan 23.5 – Senioregnede boliger i Albertslund Vest
Bilag 3	Skematisk redegørelse af 9/8-2018 udarbejdet af Landinspektørfirmaet Hyldegaard I/S
Bilag 4	Ændringskort af 9/8-2018 udarbejdet af Landinspektørfirmaet Hyldegaard I/S
Bilag 5	Måleblad af 9/8-2018 udarbejdet af Landinspektørfirmaet Hyldegaard I/S
Bilag 6	Sælgers kvalitets- og minimumskrav til opførelse af bebyggelse på grundene
Bilag 7	Hjørnegrunden - forureningsundersøgelse
Bilag 8	Stenmosegrunden - forureningsundersøgelse
Bilag 9	Mail af 26. september 2018 fra Kroppedal Museum, vedr. frigivelse
Bilag 10a	Tingbogsskrift for matr.nr. 13g Herstedvester By, Herstedvester
Bilag 10b	Tingbogsskrift for 49d Herstedvester By, Herstedvester
Bilag 10c	Tingbogsudskrift matr. nr. 2dp Herstedvester By, Herstedvester
Bilag 11	Deklaration om byggepligt og forbud mod videresalg i ubebygget stand
Bilag 12	Tilbudsblanket/købsaftale
Bilag 13a	Ejendomsdatarapport for matr.nr. 13g Herstedvester By, Herstedvester

- | | |
|-----------|--|
| Bilag 13b | Ejendomsdatarapport for matr.nr. 2dp Herstedvester By, Herstedvester |
| Bilag 14a | BBR-meddelelse for matr.nr. 13g Herstedvester By, Herstedvester |
| Bilag 14b | BBR-meddelelse for matr.nr. 2dp Herstedvester By, Herstedvester. |

Albertslund, den 24 . oktober 2018