

**Udbudsvilkår for kommunalt salg af
grundareal i området Cordozasvinget Nord
til opførelse af 30 lejligheder med et
samlet etageareal af ca. 2.457 m²**



1.	Baggrund	3
2.	Grundarealet	3
2.1.	Grundarealet – et delareal af matr.nr. 5bf og 5cv	3
2.2.	Eksisterende og historisk anvendelse	3
2.3.	Ledningsforhold og dræn	3
2.4.	Jordbunds- og forureningsforhold	3
2.5.	Arkæologi	3
3.	Anvendelses- og byggemuligheder	3
3.1.	Lokalplan	3
3.2.	Skitseprojektet	4
4.	Salgsvilkår	4
4.1.	Lovgrundlag	4
4.2.	Mindstepris og moms	4
4.3.	Krav til tilbudsgivers kompetence og soliditet	4
4.4.	DGNB	4
4.5.	Forpligtelse til at realisere etageboligbebyggelse iht. lokalplan og skitseprojekt	5
4.6.	Matrikulære arbejder	5
4.7.	Byggemodning	5
4.8.	Ansvarsfraskrivelse jordbund og miljø	5
4.9.	Bestående og nye byrder	5
4.10.	Grænseflader i udviklingsområdet ift. privat grundejer og udvikler af naboejendomme	6
4.11.	Regnvandshåndtering	6
4.12.	Grundejerforening	6
4.13.	Fælleslokale for områdets grundejerforening	6
4.14.	Myndighedsbehandling	6
4.15.	Vurdering og ejendomsskat	6
4.16.	Handel er betinget af endelig lokalplan	6
4.17.	Garantistillelse	6
4.18.	Overtagelsesdag	7
4.19.	Ad ordre overdragelse	7
4.20.	Berigtigelse	7
5.	Udbudsprocedure	7
5.1.	Spørgsmål tilbud og præciseringer	7
5.2.	Afgivelse af bud, budfrist og vedståelse	7
5.3.	Vurdering	7
5.4.	Forkøbsret	7
5.5.	Tildeling	7
6.	Bilagsoversigt	7

1. Baggrund

Solrød Kommune (herefter "Sælger") udbyder med disse udbudsvilkår et ubebygget grundareal i erhvervsområdet Cordozasvinget Nord til opførelse af 30 lejligheder med et samlet etageareal af ca. 2.457 m².

Udbuddet sker på baggrund af, at erhvervsområdet står overfor en omdannelse til boligområde, da den private ejer af områdets øvrige 5 matrikler ønsker at realisere lejlighedsbebyggelse og rækkehuse, hvilket kommuneplanen åbner mulighed for.

Sælger har i den forbindelse et ønske om, at der sker en samlet og rimeligvis tidsmæssig parallel byudvikling, som også omfatter det kommunale grundareal.

Der blev derfor i 2023 udarbejdet et samlet skitseprojekt **bilag 1** for hele Cordozasvinget Nord med henblik på at opnå den bedste helhedsløsning, herunder også ift. veje, stier og grønne arealer. Et skitseprojekt som blev politisk godkendt af Solrød Byråd den 30. august 2023 og som danner baggrund for lokalplanen som blev godkendt den 30. januar 2024 med bemærkninger fra byrådsmødet **bilag 2**.

2. Grundarealet

2.1. Grundarealet – et delareal af matr.nr. 5bf og 5cv

Grundarealet på ca. 3.475 m², der udbydes, er vist på kortrids, **bilag 3** og udgør matriklen matr.nr. 5bf Jersie By, Jersie bortset fra et mindre areal af ca. 97 m² mod syd, som bliver fraskilt af Sælger til nabo-ejendommen. Hertil kommer et mindre delareal af matr.nr. 5cv Jersie By, Jersie som tillægges på ca. 156 m²

Tingbogsattest for matriklen kan ses som **bilag 4**.

2.2. Eksisterende og historisk anvendelse

Grundarealet, som Sælger erhvervede i 1988, har i en årrække været benyttet som offentlig parkerings- og vendeplads for lastbiler.

På luftfotos fra 1980'erne ses grundarealet tidligere at have været anvendt til udstilling af campingvogne.

Grundarealet har Sælger bekendt aldrig været bebygget.

2.3. Ledningsforhold og dræn

Et vejledende kort vedr. ledningsforhold udarbejdet af LE34 den 30. september 2022 ses som **bilag 5**.

Sælger har herudover ikke kendskab til andre ledninger eller dræn på grundarealet jf. også svar fra WSP Danmark A/S, **bilag 6**.

2.4. Jordbunds- og forureningsforhold

Grundarealet er kortlagt som forurenet på vidensniveau 2 jf. jordforureningsattest **bilag 7** ud fra konstateret forurening med tung olie og tungmetaller.

En historisk redegørelse og indledende/vejledende miljøundersøgelse for bl.a. grundarealet er udarbejdet af Jord Miljø A/S den 26. januar 2022 jf. **bilag 8**.

En vejledende geoteknisk rapport udarbejdet af Jord Teknik A/S den 24. januar 2022, **bilag 9**, belyser grundarealets jordbunds- og funderingsforhold.

Et vejledende bygherreoverslag vedr. jordhåndtering og entreprenørydelser samt tilsyn udarbejdet af Jord Miljø A/S den 24. oktober 2023 ses som **bilag 10**.

2.5. Arkæologi

Der er ikke registreret fortidsminder på grundarealet, jf. ejendomsdatarapport **bilag 11**.

Museum Sydøstdanmark har afgivet arkivalsk udtalelse, **bilag 12**, jf. museumslovens § 23, stk. 3.

3. Anvendelses- og byggemuligheder

3.1. Lokalplan

Sælger har udarbejdet en lokalplan og tilhørende kommuneplanstillæg for boliger på Cordozasvinget Nord (bilag 2) med henblik på at muliggøre en realisering af etageboliger og rækkehuse i området. I alt 141 boliger.

Lokalplanforslaget blev sendt i høring fra 5. oktober til 30. november 2023 og godkendt på byrådsmødet 30. januar 2024 bl.a. med bemærkninger om fjernelse af 3. etage ud mod Jersie Strandvej.

Lokalplanens byggeregulerende bestemmelser for så vidt angår det udbudte grundareal (byggefelt 2 og 3) er i hovedtræk:

- I byggefelt 2 skal der opføres etageboliger/lejligheder i op til 4 etager.

- I byggefelt 3 skal der opføres etageboliger/lejligheder forskudt i hhv. 4 og 5 etager.
- Facader skal udføres i lyse grågule og beige teglsten med detaljebånd.
- Der skal etableres minimum 1 parkeringsplads pr. bolig i terræn for etagebebyggelse. Heraf skal der forventes krav om 1 handicap-plads.
- Der skal etableres altaner som vist på facadeopstalter jf. lokalplanens kortbilag 5 og tagterrasse jf. kortbilag 3.
- Der skal opsættes støjskærm ud for bygningsfacaden mod syd for overholdelse af miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for virksomhedsstøj.

3.2. Skitseprojektet

Skitseprojektet (bilag 1) har dannet grundlag for lokalplanen (bilag 2) og indeholder på enkelte punkter yderligere præcisering/specifikation end hvad der fremgår af lokalplanen.

4. Salgsvilkår

4.1. Lovgrundlag

Udbuddet af grundarealet sker i henhold til reglerne i lovbekendtgørelse nr. 396 af 3. marts 2021 samt den tilhørende vejledning om offentligt udbud ved salg af kommunens hhv. regionens faste ejendomme.

Sælger forbeholder sig retten til at forkaste alle indkomne bud.

I forhold til spørgsmål om fortrolighed omkring indkomne tilbud finder lovgivningens almindelige regler herom anvendelse, herunder navnlig offentlighedsloven.

4.2. Mindstepris og moms

Mindstepris for grundarealet fastsættes til 4.044.806 kr.

Det er på baggrund af en indhentet revisorvurdering Sælgers opfattelse, at et salg af grundarealet ikke er momspligtigt for Sælger, idet salget sker i kommunens egenskab af offentlig myndighed (ikke afgiftspligtig person), eftersom der er tale om salg af et areal, der udelukkende har været anvendt til kommunale formål, vederlagsfri offentlig parkering.

Mindsteprisen er derfor angivet uden moms og tilbudsgiver/køber afgiver også tilbud på tilbudsblanket uden moms. Såfremt Skattestyrelsen mod forventning måtte fastslå, at købesummen er momspligtig, vil køber dog være pligtig til at betale moms i tillæg til købesummen mod Sælgers udstedelse af faktura med tillagt moms.

4.3. Krav til tilbudsgivers kompetence og soliditet

Det er et vilkår for at deltage i udbuddet, at tilbudsgiver/køber samtidigt med afgivelse af dennes bud sandsynliggør at have den fornødne bygge- og projekteringskompetence samt finansielle styrke til at realisere et etageboligprojekt af den respektive størrelsesorden.

Såfremt tilbudsgiver ikke selv besidder den af Sælger forudsatte projekterfaring og/eller kompetence, kan der henvises til den/de samarbejdspartnere, rådgivere og entreprenører, som tilbudsgiver agter at lade bistå med projektets realisering.

Dokumentation for ovennævnte kan ske ved at fremlægge virksomhedspræsentation(er) med relevante referencebyggerier og CV på egne nøglemedarbejdere eller præsentation af eller CV på den/de eksterne rådgivere, der evt. agtes tilknyttet projektet.

Sammen med buddet skal tilbudsgiver desuden sandsynliggøre fornøden evne til at kunne stille en bankgaranti for købesummen, såfremt buddet bliver antaget jf. pkt. 5.5 foruden evne til at finansiere selve byggeriet.

Dokumentation for ovennævnte skal ske ved at fremlægge de 2 seneste årsrapporter (såfremt tilbudsgiver er et selskab), som viser solvens/soliditet eller på anden vis ved at fremlægge erklæring fra egen bank, revisor og/eller finansielt samarbejdspartner, hvor det tilkendes gives, at tilbudsgiver anses for at have den finansielle styrke til at erlægge såvel købesummen for grundarealet som til at opføre bebyggelsen.

4.4. DGNB

Køber forpligter sig til at opnå DGNB-certificering på min. guld-niveau for projektet.

Forud for købers ansøgning om byggetilladelse, skal der være indgået en skriftlig aftale med en auditor, som har de fornødne kvalifikationer (være uddannet DGNB-auditor) til at foretage en endelig DGNB-certificering. Auditoren skal præcertificere projektet og præcertificeringen skal vedlægges den endelige byggeansøgning.

Senest 14 dage efter modtaget byggetilladelse skal køber stille en særskilt bankgaranti af kr. 2.000.000 til sikkerhed for opfyldelse af certificeringskravet.

Hvis køber ikke senest 24 måneder efter ibrugtagningstilladelse har fremsendt dokumentation for endelig certificering, er Sælger berettiget til at kræve, at køber betaler kr. 2.000.000 som konventionalbod, hvorved Sælger pr. anfordring kan kræve garantien udbetalt.

4.5. Forpligtelse til at realisere etageboligbebyggelse iht. lokalplan og skitseprojekt

Ved at afgive bud på grundarealet forpligter tilbudsgiver/køber sig til at opføre 30 lejligheder med samlet ca. 2.457 etagemeter i nøje overensstemmelse med skitseprojektet (bilag 1) og lokalplanens (bilag 2) forudsatte rammer, herunder i overensstemmelse med varierende boligstørrelser, facadeopstalterne inkl. altaner og tagterrasser. Tilsvarende gælder pligten til at anlægge parkering, veje og stier og udenomsarealer som beskrevet eller illustreret.

Der vil blive tinglyst en servitut om byggepligt, evt. tillægskøbsum, vej/passage, fælles parkering samt forbud mod videresalg i ubebygget stand jf. **bilag 13**.

4.6. Matrikulære arbejder

Sælger sørger for fraskillelse af det mindre areal af ca. 97 m² mod syd til naboejendommen samt arealtilførsel af ca. 156 m² og afholder samtlige udgifter forbundet hermed.

Køber skal i øvrigt tåle en grundarealafvigelse på op til 200 m² ift. det foreløbigt anslåede/tilbageværende areal af 3.475 m² for matr.nr. 5bf Jersie By, Jersie.

4.7. Byggemodning

Køber afholder samtlige omkostninger til byggemodning og tilslutning hos området's forsyningselskaber som er:

- Klar Forsyning
- Solrød Vandværk
- Solrød Fjernvarme
- Cerius

Tilbudsgiver opfordres til at kontakte forsyningselskaberne for nærmere information, herunder om tilslutningsafgifter forinden afgivelse af bud.

4.8. Ansvarsfraskrivelse jordbund og miljø

Køber er berettiget til for egen regning at foretage yderligere forurenings-, geotekniske- samt arkæologiske undersøgelser af grundarealet. Sådanne undersøgelser skal være tilendebragt senest 5 uger efter køber har modtaget orientering om begge parters underskrift på tilbudsblanket. Køber skal inden for samme frist gøre eventuelle indsigelser gældende skriftligt **overfor** Sælger vedlagt resultatet af de pågældende undersøgelser samt et økonomisk overslag over udgifternes omfang.

Såfremt køber i forbindelse med egne undersøgelser dokumenterer forhold, som *væsentligt* afviger fra de vejledende prøver jf. bilag 7-12, og såfremt der er tale om forhold, som påfører projektet/køber en ikke-påregnelig merudgift (set ift. hvad der må anses for forventeligt ud fra bilagene) til ekstrafundering og/eller pilotering, håndtering af fortilsfund samt oprensning, og såfremt der er tale om ikke-påregnelige udgifter som overstiger kr. 750.000 ekskl. moms, har køber mulighed for at hæve handlen.

Køber har dog ikke adgang til at hæve handlen, hvis Sælger tilbyder at betale den del af de ikke-påregnelige merudgifter, der overstiger kr. 750.000 ekskl. moms - evt. som en reduktion i købesummen.

Såfremt de samlede ikke-påregnelige merudgifter, ligger *under* kr. 750.000 ekskl. moms, er disse udgifter Sælger uvedkommende i enhver henseende.

Sælger kan ikke rette noget krav mod køber i anledning af købers eventuelle berettigede tilbagetræden.

Køber er som en betingelse for tilbagetræden dog forpligtet til at foretage en retablering af grundarealet senest 14 dage efter afgivelsen af tilbagetrædelseserklæringen.

Har Sælger ikke modtaget underretning og/eller indsigelser vedr. miljø-, jordbunds- samt arkæologiske forhold inden for fristen på 5 uger, er køber afskåret fra at gøre misligholdelsesbeføjelser gældende overfor Sælger vedr. disse forhold.

4.9. Bestående og nye byrder

Grundarealet overdrages med samme rettigheder, byrder og servitutter, hvormed det har tilhørt Sælger og tidligere ejere, idet der henvises til tingbogsattest (bilag 3) og servitutredegørelse **bilag 14**.

Der overtages ingen gæld uden for købesummen, ligesom der heller ikke foreligger aftaler om leje- eller brugsrettigheder over grundarealet som tilbudsgiver/køber skal respektere.

Køber vil være pligtig til at tåle tinglysning af sådanne private og offentlige servitutter, som er nødvendige eller sædvanlige i forbindelse med bygge- modning og udnyttelse af grundarealet samt de servitutter, som i øvrigt fremgår af udbudsvilkårene.

4.10. Grænseflader i udviklingsområdet ift. privat grundejer og udvikler af naboejendomme

Grænsefladenotat **bilag 15** beskriver, hvorledes en køber kan/skal realisere etagebebyggelse på grundarealet selvstændigt men koordineret og rimeligvis parallelt med naboejendomme, herunder ift. passage, parkering. Køber skal respektere, at Sælger kan kræve, at der tinglyses en deklaration for at sikre grænsefladenotatets forpligtende hovedelementer, herunder ift. forudsætningen om fri parkering i lokalplanområdet, når området er fuldt udbygget og parkeringsnormen opfyldt for de enkelte ejendomme.

4.11. Regnvandshåndtering

Køber skal håndtere regnvand iht. gældende spildevandsplan.

Der henvises i den forbindelse yderligere til **bilag 16**

Køber opfordres til at tage kontakt til Klar Forsyning for nærmere afklaring inden afgivelse af bud.

4.12. Grundejerforening

Iht. lokalplanen er der fastsat bestemmelse om, at kommunen kan kræve, at der stiftes en grundejerforening for området, som varetager drift, vedligeholdelse og fornyelse af områdets fællesarealer, veje m.v.

4.13. Fælleslokale for områdets grundejerforening

Det er forudsat i grænsefladenotat (bilag 15), at en kommende grundejerforening skal være tinglyst ejer af et fælleslokale på ca. 160 m², som planlægges opført på naboejendommen. Lokalets funktioner og materiale m.v. er nærmere beskrevet i underbilag A til grænsefladenotat.

Køber skal stille en selvstændig sikkerhed (bankgaranti) for dennes forholdsmæssige betaling (p.t. 2457/11.160m²) af udgifterne til etablering af grundejerforeningens fælleslokale svarende til kr. 820.761 ekskl. moms, dvs. i alt kr. 1.025.240 inkl. moms.

4.14. Myndighedsbehandling

Køber skal forvente og acceptere, at der efter Sælgers meddelelse om accept af tilbud/endelig handel fortsat skal og vil blive foretaget en sædvanlig myndighedsbehandling af Købers senere indsendte byggeandragende, i hvilken forbindelse byggemyndigheden kan stille krav om mindre justeringer og tilpasninger samt også afvigelser ift. det illustrerede skitseprojekt, facadeopstalter m.v. bl.a. foranlediget af gældende krav og normer m.v. Herunder også justering/tilpasning af f.eks. udenomsarealer og regnvandshåndtering/-bassin m.v., hvis f.eks. en udvikling af området ikke sker tidsmæssigt helt parallelt. Dette beror bl.a. på, at et skitseprojekt ikke kan sidestilles med et fuldt projekteret detailprojekt. Tilsvarende vil en køber inden for lokalplanens og skitseprojektets angivne rammer have en vis valgfrihed ift. materialevalg - eksempelvis for teglsten, hvor der i lokalplanen er angivet flere muligheder for farver/nuancer.

4.15. Vurdering og ejendomsskat

Køber opfordres til at kontakte Vurderingsstyrelsen for nærmere vejledning om ejendommens fremtidige vurderings-/beskatningsgrundlag forinden afgivelse af bud.

4.16. Handel er betinget af endelig lokalplan

Et køb og salg af grundarealet vil være betinget af, at der vedtages endelig og upåankelig byggeretsgivende lokalplan, der muliggør en realisering af tilbudsgiver/købers skitseprojekt. Med endelig lokalplan forstås, at der jf. planlovens § 27 ikke modtages klager inden for klagefristen på 4 uger. Sker det, anses lokalplanen først for vedtaget, når klagesagen er endeligt afgjort.

Hvis der i tilfælde af planklage (over vedtaget lokalplan) ikke foreligger en endelig og upåklagelig lokalplan senest den 31/12 2025 har såvel køber som Sælger ret (men ikke pligt) til at lade handlen bortfalde uden at nogen part er den anden noget skyldig.

4.17. Garantistillelse

Senest 14 dage efter meddelelse om endelig tildeling og købers modtagelse af den af Sælger underskrevne tilbudsblanket/købsaftale, skal køber stille sædvanlig bankgaranti fra anerkendt pengeinstitut for købesummen, som skal overgå til kontant deponering senest pr. overtagelsesdagen.

Bankgarantien skal angive, at den i enhver henseende tjener til sikkerhed for købers forpligtelser overfor Sælger i henhold til det afgivne bud og nærværende udbudsvilkår.

På samme tidspunkt skal Køber stille selvstændig bankgaranti (efter Sælgers nærmere anvisning) til sikkerhed for dennes forholdsmæssige betaling af en andel af etableringsudgiften til grundejerforeningens fælleslokale jf. pkt. 4.13. og som kan kræves udbetalt til Sælger, såfremt der på naboejendommen (mod forventning) ikke måtte blive opført og ibrugtaget et fælleslokale senest 5 år efter overtagelsesdagen.

4.18. Overtagelsesdag

Overtagelsesdagen fastsættes til den 1. i måneden efter, at handlens vilkår er opfyldt jf. pkt. 4.16.

4.19. Ad ordre overdragelse

Vindende tilbudsgiver/køber er berettiget til at lade et datter-/koncernselskab tage skøde på grundarealet, hvilket i givet fald så sker på "ad ordre-vilkår", således vindende tilbudsgiver/køber i enhver henseende hæfter og indestår for aftalens opfyldelse.

4.20. Berigtigelse

Handlens berigtigelse inkl. tinglysning af servitutter forestås af Sælgers advokat. Køber afholder tinglysningsafgift til skødet registrering.

5. Udbudsprocedure

5.1. Spørgsmål tilbud og præciseringer

Spørgsmål til udbuddet kan sendes til teknisk@solrod.dk att.: Pia Bøttcher Petersen.

Spørgsmål og svar/præciseringer vil i anonymiseret form løbende blive offentliggjort på Solrød Kommunes hjemmeside:

Der modtages ikke spørgsmål senere end den 16. april 2024, og der offentliggøres ikke svar senere end den 23. april 2024.

Svar og evt. præciseringer af udbuddet offentliggjort på hjemmesiden til og med 23. april 2024 betragtes som en kendt, accepteret og integreret del af udbudsvilkårene.

5.2. Afgivelse af bud, budfrist og vedståelse

Købstilbud skal afgives på tilbudsblanket, **bilag 17**, og angive et fast beløb og være uden forbehold.

Købstilbud med tilhørende dokumentation for kompetence og finansiell styrke skal sendes digitalt til teknisk@solrod.dk, att.: Pia Bøttcher Petersen senest den 2. maj 2024, kl. 12:00.

Afgivne bud er bindende til og med 15 uger efter budfristen.

5.3. Vurdering

Sælger vurderer, om de indkomne tilbud med tilhørende dokumentation for kompetence og finansiell styrke er konditionelle, hvorefter eneste kriterium for tildeling, er højeste pris.

Ved to ens bud, findes vindende tilbudsgiver/køber ved lodtrækning.

5.4. Forkøbsret

Sælger har indgået projektudviklingsaftale med et ejendomsudviklingselskab, der som modydelse for at udarbejde skitseprojekt for bebyggelsen på det udbudte grundareal med tilhørende underbilag har opnået en forkøbsret, herunder en ret til at erhverve grundarealet til mindsteprisen, hvis der ikke indkommer andre bud.

Forkøbsretten medfører, at ejendomsudviklingselskabet har en frist på 21 dage (fra modtagelse af orientering om indkomne bud) til at give meddelelse til Sælger om, hvorvidt man ønsker at matche/udnytte dennes forkøbsret.

5.5. Tildeling

Det forventes, at den vindende tilbudsgiver/køber kan offentliggøres efter byrådets møde den 19. juni 2024, og når der foreligger afklaring af forkøbsret-tighed jf. pkt. 5.4, og når køber har stillet garanti for hhv. købesum og dennes andel af etableringsudgiften til grundejerforeningens fælleslokale.

6. Bilagsoversigt

- Bilag 1. Skitseprojekt
- Bilag 2. Lokalplan
- Bilag 3. Korttrids af 8. februar 2024
- Bilag 4. Tingbogsattest
- Bilag 5. Vejledende kort vedr. ledningsforhold
- Bilag 6. Udtalelse vedr. dræn WSP
- Bilag 7. Jordforeningsattest
- Bilag 8. Miljøundersøgelse
- Bilag 9. Vejledende geoteknisk rapport.
- Bilag 10. Vejledende bygherreoverslag
- Bilag 11. Ejendomsdatarapport med underbilag.
- Bilag 12. Arkivalsk udtalelse fra Museum Sydøstdanmark.
- Bilag 13. Servitut om byggepligt, vej, fælles parkering og forbud mod videresalg i ubebygget stand med korttrids af 8. februar 2024
- Bilag 14. Servitutredegørelse
- Bilag 15. Grænsefladenotat med underbilag A

- Bilag 16. Bilag vedr. regnvandshåndtering
- Bilag 17. Tilbudsblanket