



UDBUD af parcelhusgrunde i Herfølge Kohave

Køge Kommune udbyder 48 parcelhusgrunde til boligbyggeri



Figur 1: Illustrationsplan af bebyggelsen

Herfølge Kohave udstykningen giver samlet mulighed for ca. 88 boliger, hvor de 48 er parcelhuse.

Det er lokalplanens hensigt at kommende bebyggelse skal tilpasses landskabet. Herudover skal lokalplanen sikre et attraktivt boligområde med fokus på biodiversitet, samt naturlige arealer der indbyder til fællesskaber i området.

Indholdsfortegnelse

1	Udbudsform, spørgsmål mv.	3
1.1	Områdebeskrivelse	4
1.2	Grundareal og mindstepris	4
2	Beliggenhed og bebyggelse	4
2.1	Planforhold	4
2.2	Bebyggelse	4
2.3	Varmeinstallation.....	4
2.4	Regnvandshåndtering	5
2.5	Koter og terrænregulering.....	5
2.6	Særligt om afledningsret og afløbskoefficient.....	5
2.7	Nedsivningsforhold og faskiner	5
2.8	Miljø-, geotekniske-, og arkæologiske forhold	6
2.8.1	Særligt omkring jordbundsforhold for Kohavevej 90 og 92 samt Kohave Agre 10 og 12	6
2.9	Affald	6
2.10	Grundejerforening samt vedligeholdelse af fællesarealer	6
2.11	Byggemodning og aflevering af fællesarealer.....	7
	Inkluderet i grundprisen	7
	Køber betaler selv.....	7
3	Tilbudsgivning og evaluering af tilbud.....	8
3.1	Formelle krav til tilbudsgivning	8
3.2	Fortrydelsesret (forbrugere)	8
3.3	Købesum	8
3.4	Overtagelsesdag.....	9
3.5	Omkostninger ved handlen, berigtigelse	9
4	Øvrige udbudsvilkår	9
4.1	Byggepligt.....	9
4.2	Forbud mod videresalg	9
4.3	Jordbundsforhold.....	9
4.4	Vedståelsesfrist	10
4.5	Tro- og love erklæring om ubetalt forfalden gæld til det offentlige	10

1 Udbudsform, spørgsmål mv.

Udbud gennemføres i henhold til bekendtgørelse. nr. 396 af 3. marts 2021, om forudgående offentligt udbud ved bl.a. grundsalg.

Køge Kommune er som sælger berettiget til sagligt at vælge mellem de modtagne tilbud og eventuelt forkaste dem alle.

Parcelhusgrundene udbydes til salg uden en fast pris, men med en fastsat mindstepris, og vil blive solgt til den som tilbyder den højeste pris. Købstilbud, der er lavere end den fastsatte mindstepris vil ikke komme i betragtning.

Modtagne købstilbud vil blive behandlet fortroligt, og det er ikke muligt at få udleveret oplysninger herom.

Vilkår beskrevet i dette udbudsnotat er en integreret del af udbudsmaterialet, hvor købsaftale (inklusive bilag) tillægges forrang.

Spørgsmål.

Tilbudsgiver kan stille spørgsmål vedrørende udbudsvilkår, udbudsproces, lokalplan mv. Spørgsmål vil eventuelt blive anonymiseret og udsendt via hjemmesiden, eller blive besvaret direkte til spørger. Spørgsmål modtaget kort tid inden tilbudsfrist kan ikke forventes besvaret.

Spørgsmål kan rettes til grundsalg på mail eller telefon:

Mail: grundsalg@koege.dk

Mette Brink
Tlf. 56 67 24 65

Janni Døssing Hansen
Tlf. 56 67 24 05

1.1 Områdebeskrivelse

Udstykningen er beliggende i den sydøstlige del af Herfølge lige syd for Svanelunden ved Tessebøllevvej.

Udbuddet giver mulighed for køb af parcelhusgrund i forlængelse af eksisterende børnevenligt boligkvarter i smukke landlige omgivelser med udsigt til kuperet terræn med åbne marker. Der er skoler og daginstitutioner tæt ved.

Indkøbsmuligheder findes i Herfølge midtby ca. 1 km væk.

Fra Herfølge Station er der togdrift uden skift direkte til Københavns Hovedbanegård, hvor togturen tager 36 min., og Motorvejstilkørsel til E55 ligger ganske få minutter væk i bil.

1.2 Grundareal og mindstepris

Oplysninger om de enkelte parcelhusgrunde, herunder størrelse og mindstepriser, fremgår af bilaget "Prisoversigt – Herfølge Kohave".

Tilbudsgiver gøres særligt opmærksom på, at der er særlige bemærkninger til følgende parcelhusgrunde.

Kohavevej 90 og 92 (delnr. 120 og 121).

Der henvises til nærmere oplysninger under "Miljø- geotekniske og arkæologiske forhold" pkt. 2.6.

Kohavevej 90 - 99 (delnr. 120 til 129).

Der henvises til nærmere oplysninger "Koter" pkt. 2.5.

2 Beliggenhed og bebyggelse

2.1 Planforhold

Området er omfattet af lokalplan "1061 Herfølge Kohave – boligområde", og parcelhusgrundene er placeret i delområde I (a-b-c-).

2.2 Bebyggelse

Jf. lokalplanen må der på den enkelte parcelhusgrund opføres én bolig i op til 1,5 etage med en bygningshøjde på max. 8,5 meter.

Bebyggelsesprocent: 30 % jf. lokalplanens § 6.8.

Der gøres specifikt opmærksom på, at lokalplanen stiller særlige krav til udformning, materialevalg samt farver til bl.a. tage, facader og vinduer. Der henvises især til afsnittet "Arkitektur" på side 8, samt § 6 og § 7 i lokalplanen.

Tilbudsgiver bør sikre sig, at eget byggefirma har taget højde for disse forhold i beregning af budget for husprojektet.

2.3 Varmeinstallation

Der bliver ikke indlagt fjernvarme i forbindelse med byggemodningen. Køber skal selv stå for individuel varmeinstallation samt afholde alle omkostninger hertil.

Lokalplanens § 10 giver mulighed for solceller.

Varmepumper må etableres mod baghave væk fra naboskel pga. generende støj fra pumpen, jf. lokalplanen § 10.6.

2.4 Regnvandshåndtering

Indenfor lokalplansområdet håndteres vand på overfladen og ledes til regnvandsbassiner, og boligvejene anlægges med overfladiske vandrender til tagvand. Tagvandet skal derfor ledes til disse vandrender på overfladen, så vandet tilsluttes i tilslutningspunktet. Koter i tilslutningspunktet er angivet på parcellskitserne.

Køber skal sørge for afdækning/beskyttelse af vandrender med køreplader i forbindelse med byggeri således, at disse ikke beskadiges af tung kørsel. Konkret vejledning til afdækning er under udarbejdelse, og køber skal overholde denne.

2.5 Koter og terrænregulering

Af hensyn til at overfladevand ledes den rigtige vej, opfordres der til, at der tages hensyn til at bygge efter de vejledende koter for hver enkelt parcelhusgrund jf. terrænplanen som er en del af udbudsmaterialet. Angivne koter skal betragtes som laveste kote for gulve i stueplan (se terrænplan hvor GK = gulvkote)

Der gøres opmærksom på at vejen, hvor parcelhusgrundene **Kohavevej 90-99 (delnr. 120 – 129)** er beliggende, er etableret ca. 0,5 meter højere end parcelhusgrundenes nuværende niveau. Køberne af disse parcelhusgrunde skal være opmærksomme på, at afhængigt af hvor meget overskudsjord der er til rådighed fra eget byggeri, kan det blive nødvendigt at påfylde yderligere jord for at nå vejens niveau.

Jf. lokalplanen skal bebyggelsen tilpasse sig lokalplanområdets terræn. Dette kan ske ved trinvis terrassering i de lodrette boligskel, opførelse i forskudte plan eller afvikles over sokkel.

Inden for lokalplanområdet må der ikke terrænreguleres mere end højst +/- en halv meter. Herfra dog undtaget terrænregulering til håndtering af regnvand. Der kan ikke forventes dispensationer fra dette.

Der henvises til § 6 i lokalplanen angående forhold om terræn samt illustrationer af mulighed for bebyggelse i dette.

2.6 Særligt om afledningsret og afløbskoefficient

Det er vigtigt at tænke håndtering af vand ind i byggeriet fra starten af, så bygninger placeres hensigtsmæssigt på grunden.

[Regn- og spildevandsplan 2021 – 2026](#) for Køge Kommune afgør den maksimale afledningsret for regnvand fra de enkelte ejendomme. Afløbskoefficient for regnvand er på $\phi = 0,25$, hvilket betyder at hvis man bygger og befæster grunden med mere end 25 %, så kan alt vandet ikke udledes uforsinket til vandrenden. For at kunne overholde afløbskoefficienten og ejendommens afledningsret, kan man enten håndtere noget af vandet på egen grund – eller alternativt forsinke det, så man overholder afledningsretten.

Bilaget "Vigtig information til nye enfamiliehuse", som er en del af udbudsmaterialet, indeholder regneeksempler på betydningen af afløbskoefficient og afledningsret, hvilket købers planlagte byggeri skal tage højde for. Køber kan ved spørgsmål om vandhåndtering kontakte Spildevandsgruppen i Køge Kommune på mail spildevand@koege.dk eller telefon 56 67 24 77.

2.7 Nedsivningsforhold og faskiner

Der henvises til pkt. 4.3 i geoteknisk rapport udarbejdet af GEOSYD, dateret 07.10.2024, hvoraf fremgår, at de aktuelle terrænnære jordarter ikke kan betegnes som vel-/selvdrænende. I forbindelse med udgravnings- og funderingsarbejder forventes tilsivet vand at kunne fjernes via singledræn ført til pumpeumpe.

Etablering af faskiner til regnvand kræver et meget præcist kendskab til jordens varierende nedsivningsevne på den enkelte byggegrund. Under "spørgsmål og svar" nr. 6 på dokumentet "Bilagliste inkl. spørgsmål og svar", fremgår der konkrete oplysninger omkring etablering af faskiner.

2.8 Miljø-, geotekniske-, og arkæologiske forhold

Kommunen har gennemført en arkæologisk undersøgelse for parcellerne, og området er frigivet af Museum Sydøstdanmark. Uanset frigivelsen skal jordarbejder under opførelsen til enhver tid standses i det omfang fortidsminder berøres, og fundet skal anmeldes til Museum Sydøstdanmark i henhold til Museumslovens § 27, stk. 2.

Der er udført orienterende geotekniske borer indenfor lokalplanområdet, og rapporten er en del af udbudsmaterialet.

Køber er berettiget til at foretage egne geotekniske undersøgelser af parcelhusgrunden, nærmere vilkår fremgår under "Jordbundsforhold" pkt. 4.3.

Tilbudsgiver opfordres generelt til at forholde sig realistisk til størrelsen på de udgiftsposter, som eget byggefirma medtager ved beregning af udgifter til fundament, bortkørsel af jord mv.

2.8.1 Særligt omkring jordbundsforhold for Kohavevej 90 og 92 samt Kohave Agre 10 og 12

For så vidt angår Kohavevej 90 og 92 (delnr. 120 og 121) er der tidligere foretaget prøvegravning af DJ Miljø & Geoteknik som gav anledning til en vurdering af, at der skulle gøres særlige foranstaltninger på begge disse grunde. Sælger har derfor foretaget udskiftning af jorden på den sydligste del af grundene og dokumentation herfor er en del af udbudsmaterialet.

Derudover er der på baggrund af den udførte orienterende geotekniske undersøgelse givet et prisnedslag på 500.000 kr. inkl. moms på henholdsvis Kohavevej 90 og 92 samt 350.000 kr. inkl. moms på henholdsvis Kohave Agre 10 og 12 som følge af, at der forventes at være behov for alternativ fundering, herunder pælefundering.

Købers mulighed for at træde tilbage fra handlen på baggrund af ekstra udgifter til fundering, jf. udbudsnotatets pkt. 4.3 er fortsat gældende, dog således at de angivne beløbsgrænser i forhold til fundamentets størrelse tillægges det ovenfor angivne afslag.

2.9 Affald

Husholdningsaffald håndteres ved hver enkelt parcelhusgrund.

Lokalplanens § 8.6 giver mulighed for, at der senere etableres fælles opsamlingsenheder til husholdningsaffald, hvilket grundejerforeningen kan beslutte og udføre, og dermed kan der eventuelt opnås besparelser i renovationsudgiften for hver enkelt grundejer.

2.10 Grundejerforening samt vedligeholdelse af fællesarealer

Der er medlemspligt til grundejerforening, jf. § 12.1 i lokalplanen, og grundejerforeningen "Herfølge Kohave" er under stiftelse.

Grundejerforeningen skal varetage drift og vedligeholdelse af private fællesveje og stier, fælles opholds- og adgangsarealer samt anlæg for bebyggelsen, herunder også vejgrøfter, vandreder og regnbede. Køge Kommune har udarbejdet vejledende plejeplan for lokalplanens vådområde inkl. opholdsarealer som grundejerforeningen skal vedligeholde.

Der tinglyses deklaration ang. sikring af KLAR Forsynings adgang til regnvandsanlæg.

Vedligeholdelsespligten af fællesarealer, vandrender mv., overtages af grundejerforeningen fra når 20 stk. af parcelhusgrundene er solgt, dog senest 1. september 2025. Storparcellen (delområde II) er solgt til tæt/lav boliger, og de 40 boliger forventes opført og indflyttet fra 2024/2025.

Det må derfor forventes, at der fastsættes et årligt kontingent til grundejerforeningen, herunder udgifter til vedligeholdelse samt opsparing via vejfond. Der er beregnet en anslået udgift i dokumentet "Plejeplan og budgetudkast", men det endelige kontingent skal fastsættes på en generalforsamling i grundejerforeningen.

2.11 Byggemodning og aflevering af fællesarealer

Køber forestår og bekoster al klargøring samt byggemodning indenfor grunden inkl. ledningsarbejder til anvist tilslutningspunkt.

Køge Kommune afleverer byggemodningen med etablerede regnvandsbassiner samt tilsåede fællesarealer.

Afsluttende arbejder såsom slidlag på asfalt forventes udført i løbet af 2024, men der tages forbehold for evt. ændringer i tidsplanen.

Nedenfor angives hvilke omkostninger der er inkluderet i grundprisen:

Inkluderet i grundprisen	Køber betaler selv
<u>Udstykningsomkostninger</u> Parcellerne er udstykket, og Køge Kommune har afholdt udgiften	<u>Udstykningsomkostninger</u> Køber betaler intet
<u>Kloakforsyning</u> Køge Kommune har betalt kloaktilslutning og stik er ført frem til tilslutningspunkt	<u>Kloakforsyning</u> Køber betaler ledningsarbejder frem til tilslutningspunkt. Tilslutning sker til KLAR Forsyning
<u>Vandforsyning</u> Køge Kommune har betalt tilslutningsbidrag og stik er ført frem til tilslutningspunkt	<u>Vandforsyning</u> Køber betaler ledningsarbejder frem til tilslutningspunkt. Forsyning via KLAR Forsyning, Vasebækvej 40, 4600 Køge Takster findes på vandværkets hjemmeside: www.klarforsyning.dk/vand
<u>Elforsyning</u> Køge Kommune har betalt tilslutningsbidrag. Trækrør er ført frem til tilslutningspunkt for grunden. Af Cerius projektplan, som er en del af udbudsmaterialet, kan ses hvilket skab køber skal tilslutte sig. Der gøres opmærksom på, at trækrør stopper udenfor, og er ikke ført ind i selve elskabet. Der skal graves 70-80 cm ned foran skabet for fremfinde trækrør.	<u>Elforsyning</u> Køber betaler ledningsarbejder frem til tilslutningspunkt samt tilmelder sig el-leverandør. Netleverandør er www.cerius.dk .
<u>Varmeforsyning</u> Ingen	<u>Varmeforsyning</u> Køber skal installere og betale alle installationer, se udbudsnotat pkt. 2.3

<u>Fibernet</u> Der er klargjort til installering af fibernet på grundene med 20 m tomrør hvori valgt udbyder kan trække ledninger	<u>Fibernet</u> Ledningsarbejder og nødvendige installationer på egen grund, oprettelsesgebyr mv. betales af køber til den valgte leverandør
---	---

3 Tilbudsgivning og evaluering af tilbud

3.1 Formelle krav til tilbudsgivning

Tilbudsgiver skal indsende en udfyldt tilbudsblanket med angivelse af den pris, som der tilbydes for den pågældende grund. Købstilbud behandles løbende når de modtages.

Parcelhusgrundene vil blive solgt til den som tilbyder den højeste pris. Købstilbud, der er lavere end den fastsatte mindstepris vil ikke komme i betragtning.

Det er tilladt at byde på flere grunde i prioriteret rækkefølge, men der accepteres kun max ét købstilbud pr. tilbudsgiver såfremt denne er højstbydende på flere grunde.

Senest samtidig med fremsendelse af tilbudsblanket, skal køber fremsende køberbevis/ bankerklæring fra pengeinstitut, alternativt en anden form for bekræftelse på købers økonomiske formåen i forbindelse med handlen og boligens opførelse. Dette er en forudsætning for sælgers stillingtagen til det fremsendte købstilbud. Køge Kommune kan forlange bankgaranti som forudsætning for at behandle købstilbud.

Umiddelbart efter eller samtidigt med kommunens accept af tilbudsgivers tilbud indsættes de manglende oplysninger (tilbudsgivers navn(e) mv.) i købsaftalen, som straks underskrives af begge parter.

Vilkår for betaling og evt. fortrydelse

1. Indbetaling af 25% af købesum senest 6 hverdage efter sælgers accept af købstilbud,
2. evt. meddelelse om brug af fortrydelse indenfor 6 hverdage fra accept af købstilbud (inkl. indbetaling af godtgørelsen pkt. 3.2),
3. Restkøbesum skal indbetales senest på overtagelsesdagen

3.2 Fortrydelsesret (forbrugere)

Køber kan træde tilbage fra handlen såfremt betingelserne herfor er opfyldt jf. "Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv". Ønsker køber at benytte sig af fortrydelsesretten, skal denne give Køge Kommune besked herom inden for 6 hverdage regnet fra modtagelse af sælgers skriftlige accept, samt indbetale godtgørelsen svarende til 1% af den aftalte købesum. Bilaget "Oplysning om fortrydelsesret" indgår som en del af udbudsmaterialet.

3.3 Købesum

Ved underskrift af købsaftalen, dog senest efter 6 hverdage, indbetaler køber 25% af købesummen til Køge Kommune. Senest på overtagelsesdagen indbetaler køber restkøbesummen til Køge Kommune. Indbetalinger sker til Sælgers konto Jyske Bank, reg. 5035 konto 4690005 med oplysninger "køb af boliggrund (adresse), Herfølge Kohave".

3.4 Overtagelsesdag

Overtagelsesdagen aftales som udgangspunkt til den første i måneden 2 hele måneder efter modtagelse af købstilbud. Dette af hensyn til købers mulighed for geotekniske undersøgelser jf. pkt. 4.3. Aftale om tidligere overtagelsesdag kan indgås, hvis køber ønsker det.

3.5 Omkostninger ved handlen, berigtigelse

Køber betaler alle omkostninger til skøde, herunder tinglysningsafgift samt honorar til egen advokat i forbindelse med berigtigelsen.

Købers advokat sørger for, at skødet bliver udfærdiget og fremsendt til Køge Kommunes underskrift senest 14 dage før overtagelsesdagen, samt sørger for tinglysning senest 2 dage efter sælgers og købers signering.

4 Øvrige udbudsvilkår

4.1 Byggepligt

Køber forpligter sig til at påbegynde opførelsen af bebyggelse på parcelhusgrunden inden 24 måneder, og færdiggøre byggeri senest efter 18 måneder efter påbegyndelse. Jordarbejder betragtes ikke som byggestart, hvorimod støbning af fundament vil være at anse for at byggeriet er påbegyndt.

Såfremt byggepligten ikke overholdes, kan Køge Kommune forlange ejendommen tilbageskødet mod tilbagebetaling af købesummen med fradrag af 5%, dog ikke mindre end 40.000 kr. Køber afholder samtlige omkostninger til tilbageskødningen, og modtager ingen refusion for ejerudgifter eller andre udgifter. Køber foranlediger og bekoster aflysning af eventuelle hæftelser.

Hvis byggeriet er påbegyndt indenfor fristen, men ikke færdiggjort til ibrugtagning, har Køge Kommune ret til at tilbagekøbe parcellen til en pris svarende til en uvildig sagkyndig vurdering fratrukket 20%.

4.2 Forbud mod videresalg

Parcelhusgrunden må ikke videresælges i ubebygget stand, men kan forlanges tilbageskødet til Køge Kommune efter samme regler som nævnt under reglerne for "Byggepligt", jf. pkt 4.1.

For byggevirksomheder som tilbudsgiver gælder, at tilbudsgiver og eventuelt projektselskab skal udgøre samme juridiske person, og tilbudsgiver skal selv være bygherre under byggeriet. Tilbudsgiver vil alene kunne gennemføre et videresalg før ibrugtagningstilladelse til boligen, hvis der er tale om en overdragelse til et projektselskab med tilbudsgiver som deltager og majoritetsejer, samt med tilbudsgivers fulde økonomiske indeståelse for byggeriets opførelse.

4.3 Jordbundsforhold

Køber er berettiget til for egen regning at foretage jordbundsundersøgelse på grundlag af købers påtænkte byggeri og dets placering. Jordbundsundersøgelser kan igangsættes, når Køber har underskrevet Købsaftalen samt indbetalt 25% af Købesummen. Ønskes undersøgelserne igangsat på et tidligere tidspunkt, skal Køber indhente Sælgers accept.

Såfremt undersøgelserne viser forurening, eller at det påtænkte byggeri grundet blød jordbund kræver en væsentlig større ekstraudgift til fundering end ved normale funderingsforhold og dybde, er køber berettiget til, mod at overgive undersøgelsesresultatet til sælger, at træde tilbage fra handlen, hvis nedennævnte betingelser er opfyldt.

Ophævelse af handlen kan forlanges såfremt der ved ¹⁾:

- Fundament op til 130 kvm, er ekstraudgifter på 100.000 kr. eller derover ²⁾
- Fundament over 130 kvm, og indtil 190 kvm, er ekstraudgifter på 140.000 kr. eller derover ²⁾
- Fundament over 190 kvm, er ekstraudgifter på 180.000 kr. eller derover ²⁾.

1) Intervaller og ved en gennemsnitspris på "Normalfundering" á 1.500 kr./kvm fundament.

2) Beløbsgrænser hæves med 500.000 kr. inkl. moms for Kohavevej 90 og 92 samt med 350.000 kr. inkl. moms for Kohave Agre 10 og 12 jf. pkt. 2.8.1.

Meddelelse om ophævelse af handlen skal være modtaget af sælger senest indenfor 60 dage fra modtagelsen af sælgers accept af købstilbuddet.

Til ekstrafundering medregnes IKKE skrånende grunde, bortkørsel af overskudsjord, terrænregulering (opfyld eller ensidigt forhøjet fundament), omfangsdræn, forhøjet gulvkote mv.

Ved ophævelse af handlen er allerede afholdte omkostninger ved handlen sælger uvedkommende, og der gives ikke afslag i prisen, men alene mulighed for ophævelse af handlen. Den indbetalte del af Købesummen tilbagebetales uden forrentning.

Alle udgifter ved annullering/tilbageskødning som følge af jordbundsforholdene afholdes af køber.

4.4 Vedståelsesfrist

Tilbudsgiver skal vedstå og være bundet af sit tilbud om indgåelse af købsaftale i minimum 6 uger fra afgivelse af købstilbud.

4.5 Tro- og love erklæring om ubetalt forfalden gæld til det offentlige

Ved sin underskrift og tilbudsgivning, erklærer tilbudsgiver, at tilbudsgivers ubetalte, forfaldne gæld til det offentlige på tilbudstidspunktet ikke overstiger 100.000 kr.

Ved ubetalt forfalden gæld oplyser tilbudsgiver om gældens størrelse. Ved gæld, der overstiger 100.000 kr., oplyses tillige om evt. sikkerhedsstillelse eller betalingsordning.

----- O -----