



UDBUD af parceller i Køge Nord, Alstærk

Køge Kommune udbyder 10 individuelle parceller til boligbyggeri



Figur 1: Illustrationsplan af bebyggelsen

Udbuddet giver mulighed for køb af grund til fritliggende huse eller dobbelthuse langs en blind vej, der munder ud i et fredet engareal ved én af Køge Nords gravhøje.

Nogle af nøgleordene for den kommende bebyggelse er bæredygtighed, gode muligheder for nære fællesskaber samt tætheden til offentlig transport med kun få minutter fra Køge Nord station.

Indholdsfortegnelse

1	Udbudsform, spørgsmål mv.	3
1.1	Områdebeskrivelse.....	4
1.2	Matrikel, grundareal og mindstepris.....	4
2	Beliggenhed og bebyggelse	4
2.1	Planforhold	4
2.2	Bebyggelse.....	4
2.3	Varmeinstallation	5
2.4	Særlige krav til bebyggelse.....	5
2.5	Parkering og udendørsarealer	5
2.6	Affald	5
2.7	Fortidsmindebeskyttelse	5
2.8	Miljø-, geotekniske- og arkæologiske forhold	6
2.9	Grundejer- og bydelsforening, pligt til medlemskab	6
2.10	Byggemodning	6
	Inkluderet i grundprisen	6
	Køber betaler selv	6
3	Tilbudsgivning og evaluering af tilbud.....	7
3.1	Formelle krav til tilbudsgivning.....	7
3.2	Fortrydelsesret (forbrugere).....	8
3.3	Købesum.....	8
3.4	Omkostninger ved handlen, berigtigelse	8
4	Øvrige udbudsvilkår	8
4.1	Byggepligt	8
4.2	Forbud mod videresalg	9
4.3	Jordbundsforhold forhold.....	9
4.4	Vedståelsesfrist.....	9
4.5	Tro- og loveerklæring om ubetalt, forfalden gæld til det offentlige	9

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.

Parcellerne udbydes til salg uden en fast pris, men med en fastsat mindstepris. Parcellerne vil blive solgt til den, som tilbyder den højeste pris, dog henvises til pkt. 3.1 ang. fortrin til dobbelthuse. 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 notat er supplement til udbudsmaterialet og udkast til købsaftale. Dette notat er en integreret del af udbudsmaterialet, hvor købsaftale (inklusive bilag) tillægges forrang.

TILBUDSFRIST:

Købstilbud modtages løbende

Spørgsmål.

Tilbudsgiver kan stille spørgsmål vedrørende udbudsvilkår, udbudsproces, lokalplan mv. Spørgsmål vil blive besvaret direkte.

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

Parcellerne er beliggende i Alstærk i Køge Nord Skovby, som bliver et grønt og bæredygtigt boligområde med fokus på sociale fællesskaber. Med både fjerntog, regionaltoget og s-togforbindelser fra Køge Nord station, og med tæt afstand til Køge Bugt Motorvejen, er der hurtige og let tilgængelige forbindelser til resten af landet.

Den nye bydel i Køge Nord vil opfylde drømmen om at bo tæt på byen og samtidig i grønne omgivelser, og med korte afstande til skoven, stranden, byen og hovedstadsområdet. Den grønne identitet bliver gennemgribende for bydelen med bynatur helt tæt på boligerne og regnvandshåndteringen som synlige grønne områder centralt placerede i boligklyngerne, så de imiterer landsbystrukturer med bebyggelse omkring små gadekær.

Med en variation af boligformer, -størrelser og -typer vil bydelens beboersammensætning spænde bredt og byde på kultur- og idrætsaktiviteter for alle.

1.2 Matrikel, grundareal og mindstepris

Oplysninger om de enkelte parceller, herunder størrelser og mindstepriser, fremgår af bilaget "Prisoversigt – Alstærk".

Der gælder særlige vilkår vedr. Alstærk 9 og 14 (del 8 og 7. pga. fortidsmindebeskyttelse). Se nærmere under pkt. 2.7.

2 Beliggenhed og bebyggelse

2.1 Planforhold

Området er omfattet af rammelokalplan "1089 – Boliger i Køge Nord" samt byggeretsgivende lokalplan "1099 – Boliger i Køge Nord, delområde F1 og F2".

2.2 Bebyggelse

Der henvises generelt til lokalplan 1099, hvor parcellerne er beliggende i delområde F1. Der er særlige krav til byggemateriale af hensyn til ydre fremtræden samt af hensyn til drikkevandsinteresser, hvor der henvises til lokalplanens § 7.

På den enkelte parcel må der opføres én bolig med et fodafttryk på 100 m², jf. § 6.1. Bygninger må opføres i max. 2 etager og i op til 8,5 m jf. § 6.2. Den samlede mulighed for bebyggelse er dermed 200 m² bolig i to plan pr. parcel, uanset grundstørrelse. Boliger må ikke opføres nærmere skel mod nabo end 1 meter.

Det er tilladt at opføre dobbelthuse i skel. Ved dobbelthuse opgøres byggemuligheden pr. parcel. Dvs. 200 m². pr. bolig.

Udover beboelse kan der opføres max. 30 m² garage, carport, udhus, skur, drivhus og lignende. Se nærmere herom under afsnit 2.5 samt § 6.1. i lokalplan 1099.

Hovedindgang skal placeres i den facade, som vender mod den interne vej.

2.3 Varmeinstallation

Der er ikke indlagt fjernvarme i forbindelse med byggemodningen. Parcellerne er beliggende indenfor forsyningsområdet, men der er ikke forsynings- eller aftagepligt.

Jf. lokalplan 1099 § 9.3 er der forbud mod installation af varmepumpe. Dette forbud kan imidlertid ikke håndhæves, hvorfor der vil kunne opnås dispensation herfor. Hensigten ved bestemmelsen er at undgå nabogener- og konflikter. Der henstilles til, at der ved valg af varmepumpe vælges løsninger af støjsvag karakter indarbejdet i boligen, med baggrund i den tætte bebyggelse, som der vil blive i området. Ved naboklager er det grundejers eget ansvar og bekostning at foretage støjbegrænsning.

Lokalplanen giver mulighed for solceller.

2.4 Særlige krav til bebyggelse

Byggeriets klimapåvirkninger skal dokumenteres med en klimaberegning (en livscyklusvurdering, LCA). Derudover skal køber overholde de nye klimakrav i bygningsreglementet til byggeri over 1000 m², dvs. grænseværdien på 12 kg CO₂-eq./m²/år skal overholdes.

Uagtet at ovenstående ikke er krævet for bebyggelse på parcellerne, jf. bygningsreglementet, er dette et krav der stilles af Køge Kommune som sælger i forbindelse med udbuddet.

Klimaberegningen indsendes samtidig med færdigmelding af byggeriet, før der kan opnås ibrugtagningstilladelse.

2.5 Parkering og udendørsarealer

Garager og carporte på den enkelte parcel skal placeres mindst 10 meter fra skel mod den interne vej, og ikke inden for arealet mellem hovedhuset og den interne vej jf. lokalplan 1099 § 6.5.

Alle hegn i skel skal være levende hegn. Hegn i skel mod den interne vej og vendepladsen må kun bestå af enkeltstående træer og buske og græsser. Buske skal være arter, som ikke bliver højere end 1,5 meter, jf. lokalplan 1099, § 8.2.

Parcellerne placeres langs en blind vej, der munder ud i et fredet engareal. Der etableres fælles parkering ved indkørslen fra Nordlyset således, at trafikken i området vil være begrænset. Der er trukket (tomme) trækrør frem til fælles parkeringsareal, hvorefter grundejerforeningen evt. kan etablere ladestandere til elbiler.

2.6 Affald

Der etableres fælles affaldshåndtering ved den fælles parkeringsplads.

2.7 Fortidsmindebeskyttelse

Køge Kommune har søgt og fået dispensation fra fortidsmindebeskyttelseslinjen omkring rundhøjen Rishøj. Afgørelsen er betinget af, at følgende vilkår efterleves:

- Der må ikke opføres bebyggelse i haverne indenfor fortidsmindebeskyttelseslinjen.
- Der må ikke plantes træer i haverne inden for beskyttelseslinjen, og evt. hæk må maksimalt have en højde på 1 meter.
- Der må ikke etableres hegn – hverken fast eller levende – mellem vendepladsen og engarealet mod fortidsmindet mod vest.
- Der må ikke ske terrænspring i skel mellem henholdsvis vendepladsen og haverne og engarealet mod fortidsmindet mod vest.

Ovennævnte vilkår har særlig betydning for Alstærk 9 og 14 (delnr. 8 og 7), hvor en del af grundarealet er omfattet af dispensationen, og der er således særlige forhold, som bebyggelse og beplantning skal overholde. Vilkår herfor er tinglyst på de pågældende 2 parceller.

2.8 Miljø-, geotekniske- og arkæologiske forhold

Køge Kommune har gennemført en arkæologiske undersøgelse, og arealerne 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 Museumlovens § 27, stk. 2.

I forbindelse med byggemodningen er der gennemført 4 geotekniske borer i vejarealet samt gennemført to nedsivningstest pr. matrikel. Rapporterne er en del af udbudsmaterialet.

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

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

2.9 Grundejer- og bydelsforening, pligt til medlemskab

Der er medlemspligt til grundejerforening, jf. § 11.1 lokalplan 1099. Referat fra stiftende generalforsamling afholdt 15. oktober 2024, vedtagne vedtægter for grundejerforening samt plejeplan for vådområder er en del af udbudsmaterialet

Grundejerforeningen skal varetage drift og vedligeholdelse af privat fællesvej, fælles opholds- og adgangsarealer samt anlæg for bebyggelsen, herunder regnvandshåndtering umiddelbart syd for parcellerne samt faskine under fællesparkering. Det må derfor forventes, at der fastsættes et årligt kontingent til grundejerforeningen.

Grundejerforeningen har medlemspligt til bydelsforeningen "Køge Nord Skovby". Bydelsforeningen skal forestå fornyelse, drift, ren- og vedligeholdelse af Bydelsforeningens fællesarealer, herunder Bakkekammen, Gravhøj og engareal indenfor beskyttelseszonen, skovarealer, adgangsveje, parkeringsanlæg, stier, fælles installationer, fælles bygninger og anlæg, fælles affaldssystemer, naturområder, hvor pågældende områder ikke varetages af grundejerforening, KLAR Forsyning A/S eller Køge Kommune. Vedtægter for bydelsforeningen samt et overslag over drift af udlagte friarealer er en del af udbudsmaterialet.

2.10 Byggemodning

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

Nedenfor angives hvilke omkostninger, der er inkluderede 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 på egen grund og frem til tilslutningspunkt. Tilslutning sker til KLAR Forsyning www.klarforsyning.dk

<u>Vandforsyning</u> Køge Kommune har betalt tilslutningsbidrag, og stik er ført frem til tilslutningspunkt	<u>Vandforsyning</u> Køber betaler ledningsarbejder på egen grund og frem til tilslutningspunkt. Forsyning via LI. Skensved Vandværk Takster findes på vandværkets hjemmeside: https://www.skensvedvand.dk/
<u>Elforsyning</u> Køge Kommune har betalt tilslutningsbidrag, og stik er ført frem til tilslutningspunkt.	<u>Elforsyning</u> Køber betaler ledningsarbejder på egen grund og frem til tilslutningspunkt. Leverandør er Nexel/Andel Energi.
<u>Varmeforsyning</u> Ingen	<u>Varmeforsyning</u> Køber skal selv installere og betale alle installationer. Se nærmere under udbudsnotatet afsnit 2.3.
<u>Fibernet</u> Der er klaggjort til installering af fibernet hvor valgt udbyder kan trække ledninger	<u>Fibernet</u> Køber betaler ledningsarbejder på egen grund og frem til tilslutningspunkt. Netleverandører er TDC, Stofa og Fibia. Evt. oprettelsesafgift og forbrug afregner køber direkte til den valgte leverandør.
<u>Overkørsel til ejendommen</u> Intet inkluderet i købesummen	<u>Overkørsel til ejendommen</u> Køber skal selv søge om overkørsel hos Vejmyndigheden. Køber afholder alle omkostninger i denne forbindelse. Der henvises til Køge Kommunes hjemmeside for yderligere oplysninger.

Byggemodningen afsluttes med asfalt slidlag og gule majssten, når grundene er bebyggede. Forventeligt vil dette være 2-3 år efter igangsættelse af udbud, dvs. 2025-2026. Grundejerforeningen overtager herefter ansvaret for fremtidig vedligeholdelse af vejen.

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 efterhånden som de modtages.

Købstilbud, der er lavere end den fastsatte mindstepris, vil ikke komme i betragtning. For at sikre variation og lokalplanens mulighed for dobbelthuse gives der fortrin til tilbudsgivere, der enten alene, i fællesskab eller som byggefirma afgiver tilbud på opførelse af dobbelthus, såfremt dette tilbud samlet set for sælger fortsat er økonomisk mest fordelagtigt. I det tilfælde at tilbudsgiver ønsker at opføre dobbelthus, vil det også være muligt for én tilbudsgiver at afgive tilbud på køb af 2 tilstødende grunde. Sælger kan optage dialog med tilbudsgiver(e) om alternativ placering af parceller til dobbelthuset. Der gives fortrin til maksimalt to dobbelthuse (4 parceller).

Som udgangspunkt vil grundene blive tilbudt højestbydende tilbudsgiver for den konkrete grund, dog i respekt for ovenstående om mest fordelagtige tilbud, i henhold til fortrinsstilling for dobbelthuse. Såfremt der ønskes dobbelthus, udfyldes oplysninger om dette på tilbudsblanketten.

Det er tilladt at byde på flere grunde i prioriteret rækkefølge, men der accepteres kun max. ét købstilbud pr. tilbudsgiver såfremt denne er højestbydende på flere grunde. Tilbud på to tilstødende grunde til opførelse af dobbelthuses betragtes som ét købstilbud.

Tilbudsblanketten skal af hensyn til GDPR-regler, fremsendes til Køge Kommune med sikker post via borger.dk hvor der logges ind med NemID. Link hertil findes på tilbudsblanketten eller på koege.dk under kontaktoplysninger til Køb & Salg, tryk på "Send sikkerpost".

Senest samtidigt 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 Køge Kommunens accept af tilbudsgivers tilbud, indsættes de manglende oplysninger (tilbudsgivers navn(e) mv.) i købsaftalen, som straks herefter underskrives af begge parter.

1. indbetaling af 25% af købesum senest 6 hverdage efter sælgers accept af købstilbud,
2. evt. meddelelse om forbrugers fortrydelse indenfor 6 hverdage fra accept af købstilbud (inkl. indbetaling af godtgørelse pkt. 3.2,
3. restkøbesum skal senest indbetales 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 køber give Køge Kommune besked herom inden 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.

Såfremt tilbudsgiver er den ene part i et påtænkt dobbelthusprojekt, og den anden part ikke er højstbydende og dermed ikke får tilbudt grunden, kan fortrydelsesretten benyttes omkostningsfrit. Dog skal tidsfristen på de 6 hverdage fortsat overholdes.

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.

Indbetaling sker til sælgers konto i Jyske Bank med oplysninger "køb af Alstærk nr. x", reg. nr. 5035 konto 4690005.

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 at anmelde til 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 parcellen inden 24 måneder fra overtagelsesdagen, 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 parceller til en pris svarende til en uvildig sagkyndig vurdering fratrasket 20%.

4.2 Forbud mod videresalg

Ejendommen må ikke videreoverdrages 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 ibrugstagningstilladelse til boligen under byggeriet, hvis der er tale om en overdragelse til et projektselskab med tilbudsgiver som deltager og majoritetssejer, samt med tilbudsgivers fulde økonomiske indeståelse for byggeriets opførelse.

4.3 Jordbundsforhold forhold

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 100 kvm, er ekstraudgifter på 80.000 kr. eller derover

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

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

Til ekstra fundering 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 købstilbud om indgåelse af købsaftale i minimum 6 uger fra tilbudsfristens udløb. Såfremt tilbudsgiver er højestbydende og sælger acceptere købstilbuddet, men tilbudsgiver efterfølgende ikke ønsker at indgå købsaftale, henvises til reglerne om fortrydelsesret i pkt. 3.1.

4.5 Tro- og loveerklæring 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 -----