



FAKTABLAD - salgsvilkår Herfølge Kohave, storparcel

Gældende for storparcel på 10.045 kvm. til tæt/lav - salg uden byggemodning

Køge Kommune ønsker med salg og projektudvikling af storparcel via privat projektudvikling, at få udviklet området til en ny og levende bebyggelse der både forener og går i samspil med de eksisterende kvaliteter i byen, mens der gerne ses projekter der tilfører nærområdet nye elementer og variation.

Der ses gerne projekter der viser forståelse for bæredygtighed og fællesskabsdannelse.

Tilbudsfrist: **Mandag 15. maj 2023, kl. 12.00** (for byrådsmøde 20. juni)

Købstilbud: **Købstilbud skal indeholde** oplysninger om tilbudsgiver (navn og CVR), samt hvorvidt der ønskes etableret et projektselskab (med fuld indeståelse fra tilbudsgiver både for købesum og projektets gennemførelse). Prisforventning fra 7,5 mio. kr. + moms.

Pristilbud skal være på et fast beløb ekskl. moms, samt angive det samlede antal etagemeter. Der modtages gerne alternative pristilbud, såfremt der gives dispensation fra lokalplanens krav i § 10.8 om anlæg til opsamling af regnvand fra tage og facader til brug for toiletskyl.

Egnethed:

Tilbudsgiver skal oplyse om relevante referenceprojekter, påtænkte rådgivere og ekstern finansiering. Sælger kan forlange bankgaranti for købesummens betaling.

Tilbudsgivere skal oplyse nøgletal (og evt. konsortiedeltagere) for de seneste 3 år (omsætning, overskudsgrad og egenkapital). Sælger kan forlange at tilbudsgiver dokumenterer adgang til likviditet og samlet finansiering til gennemførelse af det samlede projekt.

Arkitektoniske, funktionelle løsninger, miljøhensyn og fællesskab:

Tilbudsgiver skal redegøre for og beskrive eget projektforslag med facader, materialevalg, omtrentligt antal boliger og størrelse, påtænkt ejerform etc., samt et udkast til bebyggelsesplan. Der ønskes illustration af klimaskærm etc.

Tilbud inkl. bilag sendes elektronisk til mailadresserne johan.leo@koege.dk samt 4000@nordicals.dk

Evaluering af købstilbud inkl. projektforslag Byrådet forbeholder sig at give accept af købstilbud, uanset om dette ikke er højeste tilbudspris, når der hermed varetages en saglig kommunal interesse.

Der vil blive lagt vægt på tilbudsgivers egnethed (økonomiske soliditet), tilbudte salgsvilkår (pristilbud), projektforslagets arkitektoniske og funktionelle løsninger (bebyggelsesplan, udformning og materialevalg etc.), miljøhensyn og fællesskab (certificering, fælleshus, etc.).



Spørgsmål Der kan indtil kort før tilbudsfristens udløb afgives spørgsmål til udbudsproces, og i mindre grad til fortolkning af lokalplanen. Der behandles ikke og gives ikke myndighedstilladelser eller dispensationer som en del af tilbudsgivning og spørgsmål/ -svar.

Skriftlige spørgsmål sendes til projektchef Johan Leo,
johan.leo@koege.dk / mobil 23622289.

Købers ansvar:

Køber bekoster og udfører samtlige byggemodningsarbejder for storparcellen, inkl. alle forsyningstilslutninger, midlertidige og permanente overkørsler og vejtilslutninger efter ansøgning og Vejmyndighedens godkendelse.

Køber samarbejder med sælger som bygherre for byggemodningen i området, herunder ved at forberede projektet med tilslutningspunkter, vejtilslutninger etc. Se teknisk specifikation med bl.a. ledningsplan etc.

Fælles ansvar (grundejerforening):

Køber og sælger har et fælles ansvar for snarest muligt at etablere en grundejerforening for området, hvorefter der gives foreningen skøde på fællesarealer.

I købsprisen er inkluderet:

Kloakforsyning:

Intet.

Vandforsyning:

Intet

Elforsyning:

Intet.

Fjernvarme:

Intet.

Fællesantenneanlæg:

Intet.

Telefon:

Intet.

Gadebelysning:

Intet.

Køber betaler selv:

Kloakforsyning:

Tilslutningsbidrag til offentligt spildevandsanlæg.
Ledningsarbejder på egen grund og frem til tilslutningspunkt anvist af forsyningen/kommunen som bygherre på stamveje.

Vandforsyning:

Tilslutningsafgifter og ledningsarbejder på og frem til anvist tilslutningspunkt.
Forbrugs- og statsafgift betales via ejendomsskattebilletten.

Elforsyning fra netselskab:

Evt. investeringsbidrag til Cerius
(nettilslutninger@cerius.dk).

Fjernvarme:

Tilslutningspligt til VEKS (køber skal kontakte selskabet direkte)

Fællesantenneanlæg:

Frit valg af leverandør inkl. indholdsleverandør.

Telefon:

Forberedelse og oprettelsesafgift og forbrug direkte til den valgte leverandør.

Gadebelysning:

**Skødeomkostninger:**

Intet.

Geotekniske undersøgelser

Orienterende undersøgelse. Se nedenfor om jordbundsforhold.

Udstykning af storparcel

Udstykning undervejs som storparcel. Se grundrids inkl. dwg/dgn-filer.

Parkeringsareal og fortov

Ved stamvej B-B, kortbilag 3.

Eableres af køber på egen grund inkl. fællesparkering på vejareal inden- og udenfor egen grund.

Skødeomkostninger:

Alle omkostninger til udfærdigelse af skøde samt omkostninger til tinglysning. Se nedenfor.

Geotekniske undersøgelser

Køber anbefales at undersøge jordens bæreevne til eget byggeri / fundament og interne veje.

Udstykning

Yderligere udstykning sker ved købers foranstaltning, regning og særskilt godkendelse hos myndigheder.

Parkeringsareal og fortov

Køber overtager og anlægger parkering og fortov langs B-B samt anlægger fortov på sydsiden af Svanelunden jf. lokalplan § 5.7.

Byggeret

Med bebyggelsesprocent på 40 og en storparcel på 10.064 = 4.026 etagemeter, dog maksimalt 40 boliger.

Byggemodning af området - tidsplan

Sælger forestår og bekoster byggemodningen for øvrige delområder i Herfølge Kohave for så vidt angår parcelhusgrunde, stamveje og fællesarealet mellem delområderne. Fællesarealer etableres til et minimumsniveau og overdrages snarest muligt via skøde til en grundejerforening.

Tidsplan for byggemodning er med forbehold. Der forventes byggemodningsarbejder fra april 2023 og afslutning i foråret 2024, med mulighed for midlertidigt at tilgå storparcellen direkte fra Svanelunden før den samlede byggemodning er tilendebragt. Se bilag i detailprojektering. Storparcel anvendes af Sælgers entreprenør som materialplads, hvilket Køber kan forlange ophørt og ryddet med 1 måneds varsel.

Tilbudsgivers erklæring

Ved tilbudsgivning erklærer tilbudsgiver at have gjort sig bekendt med udbudsvilkårene med bilag, herunder grundrids, kortbilag og

- udkast til købsaftale
- deklaration om grundejerforening
- deklaration om byggepligt, tilbagekøb og forbud mod videresalg (samt prisfradrag ved tilbagekøb)

Overtagelsesdato:

Ejendommen overtages den første i den måned, der følger efter den første hele måned efter Byrådets godkendelse er meddelt. Derved gives et varsel på mindst én måned.

Jordbundsforhold:

Køber gives efter nærmere anmodning og aftale, snarest muligt adgang til at foretage prøveboringer på storparcellen. Mod at aflevere undersøgelsesresultatet til sælger.



- Byggepligt og forbud mod videresalg ubebygget:** Pligt til at starte boligbyggeri inden 24 måneder efter overtagelsen (kan aftales etapeopdelt) og herefter færdiggøre inden 18 måneder herefter. Ved tilbagekøb fratrækkes 5% af oprindelig købesum. Se tinglyst deklaration.
- Lokalplan:** Området er omfattet af lokalplan 1061 for "Herfølge Kohave - boligområde".
- Grundejerforening:** Alle grundejere har pligt til at være medlem af grundejerforeningen, som skal oprettes i henhold til lokalplanen for området. Grundejerforeningen skal bl.a. forestå drift og vedligeholdelse af de private fællesveje, fælles friarealer, vej- og stiarealer, anlæg mv. der er beliggende indenfor lokalplanområdet.
- Se lokalplan og deklaration
- Anvendelse:** Området må kun anvendes til boligformål i form af helårsbeboelse, - delområde II med maks. 40 tæt/lav boliger (40% i to etager).
- Se lokalplan.
- Grundarealet er udvidet med ca. 1960 m² i det nordøstlige hjørne i forhold til angivelse af storparcellens areal i Lokalplan 1061. Det ekstra areal må ikke benyttes til byggeri eller p-areal, men kan udelukkende indgå i områdets fællesareal. Se kortbilag.
- Information om arkæologi og geoteknik** Sælger har fået udført en arkæologisk forundersøgelse, samt en orienterende geoteknisk forundersøgelse. Disse er en del af udbudsmaterialet.
- Udlagte p-arealer** Køber anlægger og drifter som grundejer både p-pladser og fortov. Køber vil kunne påvirke udformning af p-arealet, herunder placering af fortov og parkering. Udformning skal godkendes af Vejmyndighed.
- Afløbskoefficient** Afløbskoefficienten angiver, hvor stor en del af det regnvand, der falder på en grund, som må ledes væk fra arealet til afløbs-systemet. For storparcellen er koefficienten på 0,35 svarende til den afledningsret grundejer har. Afledningsretten for hele delområde II kan herefter beregnes til $1,0064\text{ha} \times 0,35 \times 110\text{l/s/ha} = 38,75\text{l/s}$. Overskrides koefficienten skal grundejer på egen grund selv foranstalte anlæg til udligning. Der stilles krav om permeable belægninger på parkerings- og stiarealer mv.

Ret til ændringer forbeholdes.

Ved tvivl om fortolkning af det mellem parterne aftalte, har den underskrevne købsaftale forrang og vil altid være den gældende mellem parterne, uanset evt. modstridende oplysninger ovenfor.