



# Udbudsvilkår

## Greve Main 39 – Erhverv og grønt område

Greve Kommune  
Politik, Organisation og Bor-  
gerbetjening  
Jura  
Rådhusolmen 10  
2670 Greve

J.nr. 22-004167

Tlf. 43 97 97 97  
[juristfastejendom@greve.dk](mailto:juristfastejendom@greve.dk)  
[www.greve.dk](http://www.greve.dk)



## Indholdsfortegnelse

1.	Baggrund	3
2.	Udbuddet	3
3.	Ejendommene	3
4.	Planmæssige forhold	3
5.	Byrder	4
6.	Trafikale forhold	5
7.	Tekniske forudsætninger	6
8.	Forurening og fundering	6
9.	Ansvarsfraskrivelse	7
10.	Byggepligt og forbud mod videresalg i ubebygget stand	7
11.	Tillægskøbesum	7
12.	Forbud mod tilstandsændring af beskyttet naturområde	8
13.	Etablering af regnvandslaug	8
14.	Tilbudsgivers økonomiske formåen	8
15.	Øvrige hovedvilkår	8
16.	Købstilbud	9
17.	Bilag	9



## 1. Baggrund

Greve Kommune udbyder med disse udbudsvilkår følgende tre ejendomme:

1. matr.nr. 20z Greve By, Greve, beliggende Korskindelund 3, 2670 Greve
2. matr.nr. 20cc Greve By, Greve, beliggende Greve Main 39B, 2670 Greve
3. matr.nr. 20cd Greve By, Greve, beliggende Greve Main 39A, 2670 Greve

Greve Kommune har tinglyst adkomst til ejendommene.

Ejendommene udbydes med henblik på købers opførelse af erhvervsbyggeri, og Greve Kommune ønsker, at der indrettes et funktionelt og smukt erhvervsområde med grønt friareal.

## 2. Udbuddet

Ejendommen udbydes til salg i henhold til kommunestyrelsesloven § 68 og bekendtgørelse nr. 396 af 3. marts 2021 om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme samt i overensstemmelse med de vilkår og retningslinjer, der følger af disse udbudsvilkår med tilhørende bilag, herunder den betingede købsaftale inklusive bilag, der vedlægges som bilag 1.

Greve Kommune anmoder om at modtage tilbud på de udbudte ejendomme og gør opmærksom på, at der skal bydes på de tre ejendomme individuelt. Tilbudsgiver er velkommen til at byde på alle tre ejendomme, idet dette i så fald skal ske som tre individuelle tilbud. Hvilken ejendom, tilbuddet vedrører, skal oplyses i tilbudsblanketten, der vedlægges som bilag 2. Se nærmere herom under punkt 16.

Greve Kommune forbeholder sig retten til at forkaste alle indkomne tilbud.

Ejendommene sælges til markedspris. For at sikre at ejendommene sælges til markedspris, har Greve Kommune indhentet en markedsvurdering af ejendommene fra to uafhængige ejendomsmæglere.

Udbuddet annonceres på Greve Kommunes hjemmeside: [www.greve.dk/erhverv/byggeri-og-grunde/](http://www.greve.dk/erhverv/byggeri-og-grunde/)

## 3. Ejendommene

Ejendom (1) udgøres af matr.nr. 20z Greve By, Greve, beliggende Korskindelund 3, 2670 Greve. Ejendom (1) har et tinglyst areal på 10.377 m<sup>2</sup>, heraf 0 m<sup>2</sup> vej. Der henvises til tingbogsattest af den 21. marts 2022, der vedlægges som bilag 3.

Ejendom (2) udgøres af matr.nr. 20cc Greve By, Greve, beliggende Greve Main 39B, 2670 Greve. Ejendom (2) har et tinglyst areal på 13.337 m<sup>2</sup>, heraf 0 m<sup>2</sup> vej. Der henvises til tingbogsattest af den 21. marts 2022, der vedlægges som bilag 4.

Ejendom (3) udgøres af matr.nr. 20cd Greve By, Greve, beliggende Greve Main 39A, 2670 Greve. Ejendom (3) har et tinglyst areal på 16.286 m<sup>2</sup>, heraf 0 m<sup>2</sup> vej. Der henvises til tingbogsattest af den 21. marts 2022, der vedlægges som bilag 5.

Matrikelkort over ejendommene vedlægges som bilag 6.

## 4. Planmæssige forhold

Ved udbuddets offentliggørelse er ejendommene omfattet af lokalplan 14.19 for erhvervsområdet Greve Main, herunder delområde A.

Lokalplanen tillader, at der etableres erhverv, som f.eks. kontorer, udstillingsvirksomheder og fremstillingsvirksomheder uden støj og visuelle gener for naboerne.

Lokalplan 14.19 vedlægges som bilag 7, og Greve Kommunes kommuneplan 2017-2029 vedlægges som bilag 8.

## 5. Byrder

### *Servitutter*

Der henvises til tingbogsattesterne for ejendommene af den 21. marts 2022 (bilag 3, 4 og 5). Kopi af de på ejendommene tinglyste servitutter vedlægges som bilag 9, bilag 10 og bilag 11.

De fremlagte tingbøger og servitutter kan alene anses som vejledende, og tilbudsgiver opfordres til selv at gennemgå tingbøger inklusive servitutter.

Der henvises til den betingede købsaftale (bilag 1) for en nærmere redegørelse af hvilke servitutter og hæftelser, der vil blive aflyst, og hvilke servitutter der vil blive pålagt ejendommene i forbindelse med salget.

### *Naturbeskyttet naturområde*

Der findes et § 3 område i form af en mose på ejendommene. Kort over det naturbeskyttede område vedlægges som bilag 12. Det naturbeskyttede område må ikke bebygges, og tilbudsgiver må ikke dræne et nærliggende areal, så mosen udtørres.

Der vil i forbindelse med salget blive tinglyst en deklaration vedrørende § 3 området, se også afsnit 12. Den fulde deklarationstekst, som vil blive tinglyst i forbindelse med salget, vedlægges som bilag 13.

### *Skovbyggelinje*

Ejendommene er beliggende inden for en skovbyggelinje. Kort over skovbyggelinjen vedlægges som bilag 14. Etablering af byggeri på ejendommene forudsætter ændring af skovbyggelinjen, hvilket der er taget højde for i den betingede købsaftale (bilag 1). Ændring i skovbyggelinjen kan alene ske ved dispensation fra Greve Kommune.

### *Ledninger*

Der henvises til udtræk fra [www.LER.dk](http://www.LER.dk), der vedlægges som bilag 15.1-15.9. Tilbudsgiver opfordres derudover til selv at undersøge hvilke ledninger, der findes på ejendommene.

### *Vandboring*

Der er en vandboring beliggende på (en af) ejendommene, men Greve Kommune er ikke lykkedes med at lokalisere vandboring 207.2249 ved sin besigtigelse den 10. august 2017. Vedlagt som bilag 16 er derfor et notat inklusiv kort over boringens placering ifølge lokaliseringsskema fra Jupiter.

Greve Kommune foreslår, at tilbudsgiver i forbindelse med byggemodning af ejendommene er opmærksom på vandboringen - eller spor af den - ved sædvanlig afrømning af muld. Når boringen lokaliseres, tages der stilling til, om boringen er sløjftet forsvarligt, eller om dette skal gøres af brøndborer med A-bevis. Greve Kommune er uden ansvar for dette forhold.

### *Regnvand og spildevand*

Der skal etableres et regnvandslaug, som skal sikre drift og vedligeholdelse af rør i vold. Et kortbilag med angivelse af rørets placering vedlægges som bilag 17. Der vil i forbindelse med salget blive tinglyst en deklaration vedrørende etableringen af regnvandslauget, se også afsnit 13. Den fulde deklarationstekst vedlægges som bilag 17.1.

Ejendommene er på nuværende tidspunkt separatkloakeret og er sikret for T = 5 år, hvorfor der i området ved Vardegårdsløbet forventes at skulle etableres supplerende bassiner.

Spildevandshåndtering på grunden skal overholde Greve Kommunes spildevandsplan 2015-2022, herunder en befæstelsesgrad på maks. 42% (FI = 0,42). Greve Kommunes spildevandsplan 2015-2022 vedlægges som bilag 18. Tillæg 6 til spildevandsplanen vedlægges som bilag 18.1.

På matrikelniveau har erhvervsområdet afledningsret for befæstelsesgrad maks. 70% (Fi = 0,7) og T = 5 til KLAR's nuværende regnvandssystem. Beregningsgrundlag sker i henhold til bilag H til spildevandsplanen (bilag 18). Det er endnu uklart, hvorvidt området fra Greve Kommunes side får et serviceniveau på T = 10 år, eller om bygherre skal etablere klimatilpasningen.

### *Drikkevandsinteresser*

Ejendommene er beliggende indenfor et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD), og indvindingsoplandet til Mosede Kildeplads.

### *Støj*

Der er trafikstøj på ejendommene. Støjdata stammer fra Miljøstyrelsens kortlægning af støjbelastede boliger i 2017 og er alene vejledende. Denne oplysning er indhentet fra Geodatastyrelsens hjemmeside.

### *Bevaringsværdig beplantning*

Der findes bevaringsværdig beplantning på ejendommene, se bilag 1 og bilag 2 til lokalplan 14.19 (bilag 7).

### *Ejendomsdatarapporter*

Ejendomsdatarapporter for ejendommene vedlægges som bilag 19.1, 19.2 og 19.3.

## 6. Trafikale forhold

### *Adgangsvej til ejendommene samt overkørsel*

Ejendommene har for nuværende adgangsvej fra hovedfordelingsvejen Greve Main samt fra Korskindelund.

Alle tre ejendomme skal have separat overkørsel ind på de enkelte ejendomme. Greve Main er en privat fællesvej, og ejer skal orienteres, inden der etableres overkørsel til vejen.

### *Parkering*

Lokalplan 14.19 (bilag 7) foreskriver, at der skal anlægges de for virksomheden nødvendige parkeringspladser. Parkeringspladser til den enkelte virksomhed skal indrettes på egen grund.

Parkeringspladserne skal udformes som samlede anlæg placeret langs de mindre adgangsveje eller bag bygningerne tilbage på grundene.



Før nogen del af bebyggelsen tages i brug, skal parkeringspladser og ubebyggede arealer være anlagt efter bestemmelserne i lokalplan 14.19, jf. også herom i den betingede købsaftale (bilag 1).

Kommuneplan 2017-2029 (bilag 8) foreskriver, at parkeringspladser skal udregnes således:

- Kontorbyggeri: 1 parkeringsplads pr. 50 m<sup>2</sup>
- Lager og produktionsbyggeri: 1 parkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup>

## 7. Tekniske forudsætninger

### *Byggemodning*

Tilbudsgiver skal for egen regning forestå etablering af egne adgangsveje, -stier, parkeringspladser, grønne områder m.v. på ejendommene.

Om forsyning med kloak, vand, varme, el, telefon og kabel-tv henvises til punkterne herunder.

### *Tilslutning til ledninger generelt*

Kloakforsyning og regnvandsafledning forventes at ville kunne varetages af KLAR Forsyning og etableres i samarbejde med tilbudsgiver som bygherre efter de til enhver tid gældende leveringsbestemmelser og priser. Enhver omkostning hertil er Greve Kommune uvedkommende. Tilslutningsbidrag mv. betales af tilbudsgiver uden for købesummen i henhold til KLAR Forsynings til enhver tid gældende takster.

Vandforsyning forventes at ville kunne varetages af Greve Vandværk og etableres i samarbejde med tilbudsgiver som bygherre efter de til enhver tid gældende leveringsbestemmelser og priser. Enhver omkostning hertil er Greve Kommune uvedkommende. Tilslutningsbidrag mv. betales af tilbudsgiver uden for købesummen i henhold til Greve Vandværks til enhver tid gældende takster.

Varmeforsyning forventes at ville kunne varetages af VEKS Distributionsnet og etableres i samarbejde med tilbudsgiver som bygherre efter de til enhver tid gældende leveringsbestemmelser og priser. Enhver omkostning hertil er Greve Kommune uvedkommende. Tilslutningsbidrag mv. betales af tilbudsgiver uden for købesummen i henhold til VEKS' til enhver tid gældende takster.

Såfremt tilbudsgiver ønsker telefon-, tv-, internetforbindelse eller lign., er det tilbudsgivers egen forpligtelse. Tilbudsgiver skal således selv kontakte den/de respektive udbydere i området og aftale tilslutning. Tilslutningsafgifter afregnes direkte med udbyderen, og betales uden for købesummen af tilbudsgiver i henhold til de til enhver tid gældende takster hos udbyder.

Elledninger må kun udføres som jordkabler. Tilbudsgiver skal selv sørge for etablering af ledninger til elforsyning og internet på ejendommene. Tilslutningsafgifter betales uden for købesummen af tilbudsgiver til elskabet i henhold til selskabets til enhver tid gældende takster.

Tilbudsgiver opfordres til selv at undersøge oplysninger om ledninger på ejendommene.

## 8. Forurening og fundering

Ejendommene er beliggende i byzone og er som udgangspunkt klassificeret som lettere forurenede. Der er ikke på nuværende tidspunkt registreret forurening på ejendommene.

Der har tidligere eksisteret bygninger på ejendommene, som kan have forårsaget forurening af grundene.



Greve Kommune har i forbindelse med udbuddet indhentet orienterende undersøgelser vedrørende ejendommens geo- og miljøtekniske forhold. Forundersøgelserne vedlægges som bilag 20 og bilag 21.

Greve Kommune har på baggrund af en udtalelse fra Museum Sydøstdanmark, der vedlægges som bilag 22, desuden indhentet en arkæologisk forundersøgelse af ejendommene. Resultatet af forundersøgelsen vedlægges som bilag 22.1.

Tilbudsgiver opfordres til nøje at gennemgå ovenstående bilag, evt. sammen med en teknisk rådgiver, idet der specifikt henvises til oplysningerne i de miljøtekniske forundersøgelser vedrørende forekomster af nikkel på ejendommene samt Museum Sydøstdanmarks vurdering af behovet for gennemførelse af arkæologiske undersøgelser på ejendommene.

## 9. Ansvarsfraskrivelse

Greve Kommune fraskriver sig ethvert ansvar for ejendommens beskaffenhed.

Ejendommene sælges som de er og forefindes og som beset af tilbudsgiver. Tilbudsgiver kan således **ikke** rejse krav mod Greve Kommune med begrundelse om:

- Forurening
- Jordbundsforholdenes beskaffenhed, herunder evt. nødvendig pilotering eller ekstrafundering
- Terrænregulering
- Fortidsminder
- Evt. nedgravede ledninger, bygningsdele, anlæg, bygningsrester samt andre forhold som måtte være nedgravet på Ejendommen

Det bemærkes, at ovenstående liste ikke er udtømmende

## 10. Byggepligt og forbud mod videresalg i ubebygget stand

Der vil i forbindelse med salget blive tinglyst en servitut på hver af de tre udbudte ejendomme vedrørende byggepligt og forbud mod videresalg i ubebygget stand. Servitutterne vil indeholde følgende regulering:

- Byggepligt: Det påhviler tilbudsgiver at opføre erhvervsbyggeri på ejendommene i overensstemmelse med lokalplan 14.19 (bilag 7).
- Forbud mod videresalg i ubebygget stand: Ejendommene kan ikke uden Greve Kommunes forudgående skriftlige tilladelse videresælges i ubebygget stand. Tilladelse til videresalg kan kun forventes, hvis tilbudsgiver betaler 90 % af differencen mellem salgssummen og den købesum, der blev betalt til Greve Kommune for ejendommene, hvis førnævnte købspris er højere.

Den fulde deklarationstekst om byggepligt og forbud mod videresalg i ubebygget stand, der vil blive tinglyst individuelt på ejendommene, vedlægges som bilag 23.

## 11. Tillægskøbesum

Der vil i forbindelse med salget blive tinglyst en servitut på hver af de tre udbudte ejendomme vedrørende tillægskøbesum. Servitutterne vil indeholde følgende regulering:



- Såfremt der opføres bebyggelse ud over det i lokalplan 14.19 (bilag 4) tilladte, eller såfremt anvendelsesmulighederne øges i forhold til den ved udbuddet tilladte anvendelse, skal den til enhver tid værende ejer af ejendommene eller udstykninger heraf betale et tillæg til købesummen til Greve Kommune.
- Tillægskøbesummen, der er et vederlag for den ændrede anvendelse eller forøgede udnyttelse af ejendommene, beregnes efter prisniveauet og anvendelsen på det pågældende tidspunkt.

Den fulde deklarationstekst om tillægskøbesum, der vil blive tinglyst individuelt på ejendommene, vedlægges som bilag 24.

## 12. Forbud mod tilstandsændring af beskyttet naturområde

Der vil i forbindelse med salget blive tinglyst en servitut på ejendommene vedrørende forbud mod tilstandsændring af det naturbeskyttede område.

Der henvises til deklaration om forbud mod tilstandsændring samt vedligeholdelsespligt af det beskyttede naturområde på ejendommene (bilag 13).

## 13. Etablering af regnvandslaug

Der vil i forbindelse med salget blive tinglyst en servitut på ejendommene vedrørende etablering af et regnvandslaug for at sikre drift og vedligehold af rør. Udgifterne til etableringen af regnvandslauget og den efterfølgende drift og vedligeholdelse af røret fordeles med 1/3 pr. ejendom.

Der henvises til deklaration om etablering af regnvandslaug (bilag 17.1).

## 14. Tilbudsgivers økonomiske formåen

Tilbudsgiver skal dokumentere at have tilstrækkelig finansiel styrke til at kunne afholde købesummen for grunden. Det afgivne tilbud **skal** derfor vedlægges en revisorerklæring, som bekræfter, at tilbudsgiver har den finansielle styrke til at kunne afholde købesummen for ejendommene (enten samlet eller enkeltvist). Såfremt tilbudsgiver er et konsortium, skal dokumentationen indleveres for hver enkelt konsortiedeltager.

Såfremt tilbudsgiver baserer købet og realiseringen af projektet på fremmedfinansiering, **skal** tilbudsgiver fremlægge dokumentation herfor i form af et finansieringstilsagn fra et anerkendt finansieringsinstitut, evt. betinget af endelig godkendelse af kreditkomite eller tilsvarende organ.

## 15. Øvrige hovedvilkår

Forud for Byrådets tiltrædelse af salget forpligter tilbudsgiver sig til at underskrive den betingede købsaftale (bilag 1).

Tilbudsgiver **skal** senest 5 hverdage fra tilbudsgivers underskrift af den betingede købsaftale (bilag 1), stille bankgaranti – eller moderselskabsgaranti såfremt Greve Kommune finder dette tilstrækkeligt – som sikkerhed for købesummens betaling. Bankgarantien **skal** svare til tilbudssummen med tillæg af moms, da handlen



er omfattet af momsloven, og købesummen dermed tillægges moms. Der henvises til bestemmelserne i den betingede købsaftales § 11 (bilag 1).

## 16. Købstilbud

Der må afgives tilbud på flere af ejendommene. Købstilbud skal angives særskilt på vedlagte tilbudsblanket (bilag 2) for hver enkelt ejendom, som der bydes på. Det skal tydeligt anføres hvilken ejendom, der bydes på.

Købstilbud **skal** være uden forbehold, og afgivne tilbud må ikke være betingede, f.eks. af dispensationer, ny lokalplan eller andet.

Tilbudsblanketten **skal** fremsendes i elektronisk form til [juristfastejendom@greve.dk](mailto:juristfastejendom@greve.dk) med emnefelt: "Udbud af Greve Main 39 – erhverv og grønt område".

Købstilbud **skal** være gældende 6 måneder fra den dato, hvor dette er modtaget af Greve Kommune.

Udbudsmateriale, tilbudsblanket og andet relevant udbudsmateriale kan rekvireres på Greve Kommunes hjemmeside: <https://greve.dk/erhverv/grunde-og-bygninger/koeb-af-grunde-og-bygninger>. Materialet vil ligeledes være offentligt tilgængeligt på Greve Kommunes Rådhus, Rådhusholmen 10, 2670 Greve.

Spørgsmål vedrørende udbuddet og ejendommene kan fremsendes til [juristfastejendom@greve.dk](mailto:juristfastejendom@greve.dk). Spørgsmål vil blive besvaret skriftligt og efterfølgende offentliggjort i spørgsmål/svar på kommunens hjemmeside, således at alle tilbudsgivere har samme informationer til rådighed. Frist for fremsendelse af spørgsmål til udbuddet og ejendommene er onsdag den 29. juni 2022 kl. 12.00.

## Frist for afgivelse af tilbud er fredag den 30. september 2022 kl. 12.00

Valg af tilbudsgiver sker efter fristens udløb. Kommunalbestyrelsen kan forkaste alle indkommende tilbud.

## 17. Bilag

- Bilag A – Bekendtgørelse nr. 396 af 3. marts 2021 om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme
- Bilag B – Bekendtgørelse nr. 1393 af 21. juni 2021 om spildevandstilladelser mv. efter miljøbeskyttelseslovens kapital 3 og 4
- Bilag C – Lovbekendtgørelse nr. 1986 af 27. oktober 2021 om naturbeskyttelse
- Bilag 1 – Betinget købsaftale
- Bilag 2 – Tilbudsblanket
- Bilag 3 – Tingbogsattest af den 21. marts 2022 for matr.nr. 20z Greve By, Greve (Ejendom (1))
- Bilag 4 – Tingbogsattest af den 21. marts 2022 for matr.nr. 20cc Greve By, Greve (Ejendom (2))
- Bilag 5 – Tingbogsattest af den 21. marts 2022 for matr.nr. 20cd Greve By, Greve (Ejendom (3))
- Bilag 6 – Matrikelkort
- Bilag 7 – Lokalplan 14.19
- Bilag 8 – Kommuneplan 2017-2029
- Bilag 9 – Servitut
- Bilag 10 – Servitut



- Bilag 11 – Servitut
- Bilag 12 – Kort over naturbeskyttet område
- Bilag 13 – Deklarationstekst vedrørende naturbeskyttet område
- Bilag 14 – Kort over skovbyggelinje
- Bilag 15 – LER Kvittering
- Bilag 15.1 – Evida
- Bilag 15.2 – GlobalConnect
- Bilag 15.3 – Fibia
- Bilag 15.4 – Citelum
- Bilag 15.5 – Greve Vandværk
- Bilag 15.6 – TDC
- Bilag 15.7 – VEKS
- Bilag 15.8 – Radius
- Bilag 15.9 – YouSee
- Bilag 16 – Notat inklusive kort over placering af vandboring
- Bilag 17 – Kortbilag over placering af rør
- Bilag 17.1 – Deklaration om etablering af regnvandslaug
- Bilag 18 – Spildevandsplan 2015-2022
- Bilag 18.1 – Tillæg 6 til spildevandsplanen
- Bilag 19.1 – Ejendomsrapport inklusive bilag for matr.nr. 20z Greve By, Greve
- Bilag 19.2 – Ejendomsrapport inklusive bilag for matr.nr. 20cc Greve By, Greve
- Bilag 19.3 – Ejendomsrapport inklusive bilag for matr.nr. 20cd Greve By, Greve
- Bilag 20 – Orienterende geoteknisk undersøgelse
- Bilag 21 – Orienterende forureningsundersøgelse
- Bilag 22 – Udtalelse fra Museum Sydøstdanmark
- Bilag 22.1 – Resultat af arkæologisk forundersøgelse
- Bilag 23 – Deklaration om byggepligt og forbud mod videresalg
- Bilag 24 – Deklaration om tillægskøbesum