



# Udbudsvilkår

## Greve Main 39 – Erhverv og grønt område

Greve Kommune  
Politik, Organisation og  
Borgerbetjening  
Jura  
Rådhusolmen 10  
2670 Greve

J.nr. 21-011347

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.	Planmæssige forhold	3
4.	Byrder	4
5.	Trafikale forhold	5
6.	Tekniske forudsætninger	5
7.	Forurening og fundering	6
8.	Byggepligt og forbud mod videresalg i ubebygget stand	7
9.	Tillægskøbesum	7
10.	Deklaration om vedligeholdelsespligt af beskyttet naturområde	7
11.	Tilbudsgivers økonomiske formåen	8
12.	Øvrige hovedvilkår	8
13.	Købstilbud	8
14.	Bilag	9



## 1. Baggrund

Greve Kommune udbyder med disse udbudsvilkår tre grunde (1), (2) og (3), matrikel nr. 20z, beliggende Greve Main 39, 2670 Greve, som Greve Kommune har adkomst til, med henblik på Købers opførelse af erhvervsbyggeri, i overensstemmelse med lokalplan 14.19, herunder delområde A's bestemmelser. Lokalplan er vedlagt som **bilag 4**.

Vedlagt som **bilag 6** er skitse over Greve Kommunes udstykningsforslag af grunden. Vedlagt, som **bilag 15.1** er tillæg 6 til spildevandsplanen, der sikrer klimatilpasning og sikrer mod udtørring af § 3 området. Endvidere er vedlagt som **bilag 24**, deklarationstekst om forbud mod tilstandsændring af § 3 området.

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

## 2. Udbuddet

Ejendommen udbydes til salg i henhold til kommunestyrelseslovens § 68 og bekendtgørelse nr. 396 af 03. marts 2021 om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme (herefter Udbudsbekendtgørelsen) samt med de vilkår og retningslinjer, der følger af dette udbudsmateriale med tilhørende bilag og den betingede købsaftale, jf. **bilag 1** med tilhørende bilag.

Greve Kommune anmoder om at modtage tilbud på de udbudte grunde. Greve Kommune forbeholder sig retten til at forkaste alle indkomne tilbud jf. § 6 i Bekendtgørelse nr. 396 af 03. marts 2021 om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme (Udbudsbekendtgørelsen).

Greve Kommune ønsker, at der indrettes et funktionelt og smukt erhvervsområde med grønt friareal, i overensstemmelse med lokalplan 14.19, delområde A, jf. **bilag 4**.

Ejendommen sælges til markedspris. For at sikre at Ejendommen sælges til markedspris har Greve Kommune indhentet markedsvurdering fra to uafhængige ejendomsmæglere.

## 3. Planmæssige forhold

Ved udbuddets offentliggørelse er Ejendommen omfattet af lokalplan 14.19 for erhvervsområdet Greve Main, herunder delområde A, som tillader at der etableres erhverv, som fx kontorer, udstillingsvirksomheder og fremstillingsvirksomheder uden støj og visuelle gener for naboerne.

Lokalplan 14.19 er vedlagt som **bilag 4**.

Matrikelkort over arealet er vedlagt som **bilag 3**.



## 4. Byrder

### *Servitutter*

Der henvises til tingbogsattesten af den 01-02-2022, vedlagt som **bilag 9**. Kopi af de på Ejendommen tinglyste servitutter er vedlagt som **bilag 9(1)** og **bilag 9(2)**. Disse kan kun anses som vejledende. Køber opfordres til selv at undersøge tingbogen.

Der henvises til den betingede Købsaftale vedlagt som **bilag 1**, for nærmere redegørelse af hvilke servitutter og hæftelser vil blive aflyst og hvilke servitutter vil blive pålagt Ejendommen, i forbindelse med salg.

### *Naturbeskyttet naturområde*

Der findes et § 3 område på Ejendommen, se kort vedlagt som **bilag 7**. Det naturbeskyttede område må ikke bebygges og tilbudsgiver må ikke dræne et nærliggende areal, så mosen udtørres. Der vil i forbindelse med salg blive tinglyst en deklaration vedrørende §3 området. Den fulde deklarationstekst vedlagt som **bilag 24**.

### *Skovbyggelinje*

Hovedejendommen er omfattet af skovbyggelinje som vist på **bilag 17**. Det vil derfor forudsætte en ændring i skovbyggelinjen, før byggeri kan etableres, hvilket der er taget højde for i Købsaftalen vedlagt som **bilag 1**. Ændring i skovbyggelinjen kan f.eks. ske ved dispensation fra kommunen, eller at kommunen sender en ansøgning til Miljøstyrelsen som efterfølgende træffer afgørelse.

### *Ledninger*

Der henvises til Købsaftalen vedlagt som **bilag 1**, hvori der er vedlagt udtræk fra LER, servitutter og lokalplan. Tilbudsgiver opfordres til selv at undersøge hvilke ledninger der findes på Ejendommen.

Greve Kommune er ikke lykkedes med at lokalisere vandboring 207.2249 ved sin besigtigelse den 10. august 2017. Vedlagt som **bilag 14**, er derfor kort over boringens placering ifølge lokaliseringsskema fra Jupiter. Greve Kommune foreslår, at tilbudsgiver i forbindelse med byggemodning af grunden, er opmærksom på vandboringen eller spor af den, ved sædvanlig afrømning af muld. Når boringen findes, tages der stilling til hvorvidt boringen er sløjftet forsvarligt eller om dette skal gøres af brøndborer med A-bevis. Greve Kommune er ikke ansvarlig for dette forhold.

### *Regnvand og spildevand*

Der etableres et regnvandslaug, se nærmere herom i bilag 27 og den betingede Købsaftale, vedlagt som **bilag 1**.

Hovedejendommen 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).

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.



Det er endnu uklart hvorvidt området fra Greve Kommunes side får et serviceniveau på T = 10 år eller om bygherre skal etablere klimatilpasningen. Spildevandsplanen er vedlagt som **bilag 15**. Tillæg 6 til spildevandsplanen er vedlagt som **bilag 15.1**.

*Drikkevandsinteresser:*

Ejendommen ligger indenfor et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og indvindingsoplandet til Mosede Kildeplads.

*Støj:*

Der er trafikstøj på adressen. 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 ejendommen, se bilag 1 og bilag 2 i lokalplan 14.19, vedlagt som **bilag 4**.

## 5. Trafikale forhold

*Adgangsvej til Ejendommen samt overkørsel*

Ejendommen har for nuværende adgangsvej fra hovedfordelingsvejen Greve Main Vej samt fra Korskindelundvej.

Alle tre delområder skal have separat overkørsel ind på grunden. Greve Main Vej er en privat fællesvej og ejer skal orienteres inden der etableres overkørsel til vejen.

*Parkering*

Lokalplanen 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.

Kommuneplan 2017-2029, vedlagt som **bilag 5**, foreskriver at parkeringspladser skal udregnes således:

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

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 købsaftalen, vedlagt som **bilag 1**.

## 6. Tekniske forudsætninger



### *Byggemodning*

Køber skal for egen regning forestå etablering af egne adgangsveje, -stier, parkeringspladser, grønne områder m.v. på det udbudte areal.

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 gældende leveringsbestemmelser og priser, idet enhver omkostning hertil er Greve Kommune uvedkommende. Tilslutningsbidragene betales uden for købesummen af tilbudsgiver i henhold til KLAR Forsynings til enhver tid gældende takster.

Vandforsyning vil kunne varetages af Greve Vandværk, og etableres i samarbejde med tilbudsgiver som bygherre efter de gældende leveringsbestemmelser og priser, idet enhver omkostning hertil er Greve Kommune uvedkommende. Tilslutningsbidragene betales uden for købesummen af tilbudsgiver i henhold til Greve Vandværks til enhver tid gældende takster.

Varmeforsyning vil kunne varetages af VEKS Distributionsnet og etableres i samarbejde med tilbudsgiver som bygherre efter de gældende leveringsbestemmelser og priser, idet enhver omkostning hertil er Greve Kommune uvedkommende. Omkostninger til etablering af forsyning på Ejendommen betales uden for købesummen af tilbudsgiver 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.

El-ledninger må kun udføres som jordkabler. Tilbudsgiver skal selv sørge for etablering af ledninger til elforsyning og internt på Ejendommen. Tilslutningsafgift betales uden for købesummen af tilbudsgiver til elselskabet i henhold til selskabets til enhver tid gældende takster.

Tilbudsgiver opfordres til selv at undersøge oplysninger om ledninger på grunden. Greve Kommune har udover lokalplan fremlagt oplysninger fra tingbogen, se **bilag 9** og LER vedlagt som **bilag 13**.

## 7. Forurening og fundering

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

Der har tidligere eksisteret bygninger på ejendommen, hvilket kan have forårsaget forurening af grunden. Se Ejendomsdatarapport for grunden, vedlagt som **bilag 18**.

Greve Kommune har i forbindelse med udbuddet indhentet orienterende undersøgelser vedrørende ejendommens geo- og miljøtekniske forhold jf. **bilag 10** og **bilag 11**.

Greve Kommune har på baggrund af udtalelse fra Museum Sydøstdanmark vedlagt som **bilag 12**, indhentet arkæologisk forundersøgelse. Resultatet af undersøgelsen er vedlagt som **12.1**.



Tilbudsgiver opfordres til at gennemgå ovenstående bilag, idet der specifikt henvises til oplysningerne i de miljøtekniske forundersøgelser vedrørende forekomster af nikkel på ejendommen, samt Museum Sydøstdanmarks vurdering af behov for gennemførelse af arkæologiske undersøgelser på ejendomme.

Greve Kommune fraskriver sig ansvaret for ejendommens beskaffenhed. Ejendommen sælges som den er og forefindes. Tilbudsgiver kan ikke rejse krav mod Greve Kommune med begrundelse i:

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

Det bemærkes at ovenstående liste ikke er udtømmende.

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

Der vil i forbindelse med salget blive tinglyst en servitut på hovedejendommen vedrørende byggepligt og forbud mod videresalg i ubebygget stand. Servituten vil indeholde følgende regulering:

- Byggepligt – Det påhviler tilbudsgiver at opføre erhvervsbyggeri på ejendommen i overensstemmelse med den gældende lokalplan for ejendommen.
- Videresalg - Ejendommen kan ikke uden Greve Kommunes forudgående skriftlige tilladelse videresælges. Tilladelse til videresalg kan kun forventes, hvis tilbudsgiver betaler 90% af differencen mellem salgssummen og den købesum der blev betalt til Greve Kommune for ejendommen, hvis førnævnte købspris er højere.

Den fulde deklarationstekst om byggepligt og forbud mod videresalg i ubebygget stand er vedlagt som **bilag 20**.

## 9. Tillægskøbesum

Der vil i forbindelse med salget blive tinglyst en servitut på hver enkelt grund på Ejendommen vedrørende tillægskøbesum. Servituten vil indeholde følgende regulering:

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

Den fulde deklarationstekst om tillægskøbesum er vedlagt som **bilag 21, 22 og 23**.

## 10. Forbud mod tilstandsændring af beskyttet naturområde



Der henvises til deklaration om vedligeholdelsespligt af et beskyttet naturområde på Ejendommen. Den fulde deklarationstekst om vedligeholdelsespligt på det naturbeskyttede område er vedlagt som **bilag 24**.

## 11. Etablering af regnvandslaug

Der skal etableres et regnvandslaug for at sikre drift og vedligehold af rør, se bilag 28. Udgifterne fordeles 1/3 pr. grund.

## 12. Tilbudsgivers økonomiske formåen

Tilbudsgiver **skal** dokumentere at have tilstrækkelig finansiel styrke til at kunne afholde købesummen for grunden.

Det afgivne tilbud **skal** dermed vedlægges dokumentation i form af revisorerklæring. Såfremt tilbudsgiver er et konsortium, skal dokumentationen indleveres for hver enkelt konsortiedeltager.

Derudover **skal** tilbudsgiver dokumentere, at den af købsaftalens, jf. **bilag 1** omtalte garanti stilles i overensstemmelse med vilkår herom, evt. betinget af endelig godkendelse af kreditkomite eller tilsvarende organ.

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.

## 13. Øvrige hovedvilkår

Forud for Byrådets tiltrædelse af salget, **forpligter** tilbudsgiver sig til at underskrive den af **bilag 1** vedlagte betingede Købsaftale.

Tilbudsgiver **skal** senest 2 uger fra Byrådets tiltrædelse af den betingede Købsaftale, jf. **bilag 1**, stille bankgaranti 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.

## 14. Købstilbud

Der må afgives tilbud på flere grunde (1), (2) og (3). Købstilbud **skal** angives særskilt på vedlagte tilbudsblanket, jf. **bilag 2**, for hver enkelt grund som der bydes på, idet det tydeligt **skal** anføres, hvilken grund, der bydes på.

Købstilbud **skal** være uden forbehold, og afgivne tilbud må *ikke* være betingede af f.eks. dispensationer eller af at tilbudsgiver fx kun vil købe to grunde, i stedet for én.

Tilbudsblanketterne **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 **alene** indleveret pr. e-mail accepteres *ikke*.

Købstilbud **skal** være gældende 6 måneder frem, gældende fra den dato hvor det er modtaget.





Udbudsmaterialer, 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 Ejendommen 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 afgivelse af tilbud er den fredag d. 18. februar 2022 kl. 12.00**

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

### **15. Bilag**

- Bilag 1 – Betinget købsaftale.
- Bilag 2 - Tilbudsblanket.
- Bilag 3 – Matrikel kort
- Bilag 4 – Lokalplan 14.19.
- Bilag 5 – Kommuneplan 2017-2029
- Bilag 6 – Greve Kommunes skitseforslag til udstykning
- Bilag 7 – Kort over naturbeskyttet område
- Bilag 8 – Landinspektørens opmålingsblad/skematisk redegørelse/ændringskort
- Bilag 9- Tingbogsattest af d. 01.02.2022
- Bilag 9.1 – Servitut 18\_C\_151
- Bilag 9.2 – Servitut 18\_CA\_387
- Bilag 10 – Orienterende Geoteknisk undersøgelse
- Bilag 11 – Orienterende Forureningsundersøgelse
- Bilag 12 – Udtalelse fra Museum Sydøstdanmark om Arkæologisk undersøgelse
- Bilag 12.1 - Arkæologisk forundersøgelse
- Bilag 13 – LER Kvittering
- Bilag 13.1 - Evida
- Bilag 13.2 - GlobalConnect
- Bilag 13.3 - Fibia
- Bilag 13.4 – Citelum
- Bilag 13.5 – Greve Vandværk
- Bilag 13.6 – TDC
- Bilag 13.7 – VEKS
- Bilag 13.8 – Radius
- Bilag 13.9 - YouSee
- Bilag 14 – Kort over placering af vandboring
- Bilag 15 – Spildevandsplan med tillæg
- Bilag 15.1 - Tillæg 6 til spildevandsplanen
- Bilag 16 – BEK nr. 1317 af 4. december 2019 – Spildevandsbekendtgørelsen



- Bilag 17 – Kort over skovbyggelinje
- Bilag 18 – Ejendomsdatarapport
- Bilag 19 – Ejendomsskattebillet 2020
- Bilag 19.1 Ejendomsskattebillet 2021
- Bilag 20 – Deklaration om byggepligt og forbud mod videresalg
- Bilag 21 – Deklaration om tillægskøbesum del areal 1
- Bilag 22 – Deklaration om tillægskøbesum del areal 2
- Bilag 23 - Deklaration om tillægskøbesum del areal 3
- Bilag 24 – Deklaration om naturbeskyttet område
- Bilag 25 – BEK nr. 799 af 24/06/2011 (Udbudsbekendtgørelsen)
- Bilag 26 - LBKG 2019-03-13 nr. 240 om naturbeskyttelse (naturbeskyttelsesloven)
- Bilag 27 – Deklaration om etablering af regnvandslaug
- Bilag 28 – Kortbeskrivelse af rør i vold