



Referat Kommunalbestyrelsen mandag den 18. december 2017

Kl. 18:00 i Rådssalen, Lejrevej 15, 4320, Allerslev

Afbud:

Mikael Ralf Larsen (F)

Indholdsfortegnelse

1. KB - Spørgetid	1
2. KB - Godkendelse af dagsorden	3
3. ØU - Forventet Regnskab 2017-3, 2. behandling.....	4
4. ØU - Finansiering af leaset udstyr på IT-området	12
5. ØU - Lånoptagelse 2017.....	15
6. ØU - Overførsel af anlægsbevillinger fra 2017 til 2018	18
7. ØU - Etablering af nye fritidsfaciliteter hvis Lejrevej 15 A-G sælges	22
8. ØU - Lejre Kommuneplan 2017	29
9. ØU - Godkendelse af Skema A for almene boliger Baunemosen, Osted	34
10. ØU - Godkendelse af Skema A for almene boliger Ebbemosen, Ejby.....	39
11. ØU - Godkendelse af Skema A for almene boliger Elverbakken, Hvalsø.....	44
12. ØU - Godkendelse af Skema A for almene boliger Enghaven, Kr. Hyllinge	49
13. ØU - Godkendelse af Skema A for almene boliger Rynkebjerggårdsvej, Lejre	54
14. ØU - Godkendelse af Skema A for almene ældreboliger Ammershøj, Kr. Hyllinge	59
15. ØU - Udpegning til Huslejenævn	63
16. ØU - Udpegning til fælles Beboerklagenævn	66
17. SSÆ - 12 Plejeboliger - Godkendelse af programoplæg	69
18. KF - Fleksible haller. Frigivelse af midler	73
19. KF - Biblioteket i Lejre by. Kontraktvilkår	76
20. TM - Lokalplan LK 52 for boliger, Elverbakken, ved Hyllegården	79
21. TM - Lokalplan LK 53 for boliger ved Ryttergården i Kirke Hyllinge	82
22. TM - Forslag til Lokalplan LK 54 for Ejby Strandvej 4	86
23. TM - Istidsruten- skal vi fortsætte som partner?	88
24. TM - Godkendelse af takstblad 2018 for vand og spildevand.....	91
25. TM - Godkendelse af regulativ for husholdningsaffald	95
26. TM - Administration af taxabevillinger	98
27. ØU - Valg af tilbudsgiver, Lejrevej 15	100

27. ØU - Valg af tilbudsgiver, Lejrevej 15

Sagsnr.: 17/6825

Resumé:

Økonomiudvalget besluttede den 19. september 2017 at der skulle gennemføres forhandlinger med begge tilbudsgivere på ejendommen Lejrevej 15 A-G.

Disse forhandlinger blev gennemført den 31. oktober 2017 og begge tilbudsgivere afgav endelige og bindende tilbud den 22. november 2017.

Det skal beslottes, hvilken tilbudsgiver der har afgivet det samlet set mest attraktive tilbud.

Indstilling:

Koncerndirektionen indstiller;

1. at ejendommen Lejrevej 15 B-G, 4320 Lejre sælges til Kraka/Almennr som er den tilbudsgiver, der har afgivet det samlet set bedste bud på ejendommen,
2. at bygning A ikke medsælges, da det vurderes, at markedsprisen ikke er opnået og da medtagelsen af denne bygning ikke har givet væsentligt bedre projekter,
3. at administrationen bemyndiges til at gennemføre salget på de ovenfor nævnte vilkår,
4. at der meddeles anlægsbevilling på udgift 550.000 kr. til dækning af salgsomkostninger,
5. at der meddeles rådighedsbeløb på udgift 550.000 kr. til dækning af salgsomkostninger til budget 2017,
6. at der meddeles anlægsindtægt på 7.750.000 kr. vedr. salg af Lejrevej 15 B-G,
7. at der meddeles rådighedsbeløb på indtægt 7.750.000 kr. til budget 2019.

Beslutningskompetence:

Kommunalbestyrelsen

Beslutning Kommunalbestyrelsen den 18-12-2017:

Et flertal bestående af A, B, C, F, I, O og V (23) tiltræder indstillingerne.

Ø (1) kan ikke tiltræde indstillingerne.

Afbud:

Mikael Ralf Larsen (F)

Beslutning Økonomiudvalget den 12-12-2017:

Indstillingerne anbefales.

Sagsfremstilling:

Økonomiudvalget besluttede den 19. september 2017 at bemyndige administrationen til at forhandle videre med de to tilbudsgivere på ejendommen Lejrevej 15 A-G med afsæt i følgende forhandlingstemaer:

- a. Pris
- b. Forbehold i materialet

- c. Risikominimering for tilbudsgiver
- d. Adkomsttidspunkt
- e. Projektplan og -indhold
- f. Ejendommen med eller uden bygning A

Forhandlingerne blev gennemført den 31. oktober 2017. Tilbudsgiverne blev på forhandlingen opfordret til at forhøje deres tilbud og at medtage de elementer i deres tilbud, som kunne bidrage til et væsentligt højere bud – herunder fx forøgelse af udnyttelsen af grunden eller en inddragelse af bygning A. Tidlig overtagelse af dele af bygningerne blev også drøftet.

Frem til afgivelse af de endelige tilbud, havde tilbudsgiverne mulighed for at stille spørgsmål til ejendommen, vilkårene for salget mv. Denne mulighed benyttede begge tilbudsgivere sig af.

Der blev afgivet tilbud rettidigt fra begge de interesserede bydere – Allerslev Friskole og Krake/Almennr.

Denne udbudsform er reguleret i reglerne for salg af offentlig ejendom, som adskiller sig fra de almindelige udbudsregler især ved formkravene. Salg af offentlig ejendom er væsentligt mindre reguleret, så længe hovedhensynene er opfyldt – at der er gennemsigtighed for alle tilbudsgivere i forhold til processen og der ligebehandles. Det er derfor muligt at foretage en afvejning indenfor kriteriet Vores Sted, som er skønsbaseret og uden tildeling af point.

Processen for salg af ejendommen og den efterfølgende forhandlingsproces var beskrevet forud for tilbudsafgivningen og begge tilbudsgivere, har fået de samme informationer.

Modtagne tilbud

Ved fristens udløb den 22. november 2017 kl. 12 var der modtaget to tilbud fra henholdsvis Krake/Almennr og Allerslev Friskole. Begge tilbud indeholdt et bud på enten køb af bygningerne A-G eller alene bygningerne B-G. tilbuddene er vedlagt som bilag.

Buddene fordelte sig således:

Krake/Almennr: 7,75 mio. kr. (+1,5 mio. kr. for bygning A)

Friskole: 5,5 mio. kr. (+1 mio. kr. for bygning A)

Tilbud fra Krake/Almennr svarer således til 141% af tilbuddet fra Allerslev Friskole.

Tilbud fra Krake/Almennr blev forhøjet med 0,75 mio. kr. i forholdt til deres oprindelige tilbud efter gennemførelse af forhandlingerne.

Det er fastsat i udbudsmaterialet, at vægtningen ved vurderingen af de endelige tilbud skal fordeles med 70% pris og 30% på projektets understøttelse af strategien Vores Sted.

De konkrete beskrivelser fremgår af udbudsmaterialet som er vedlagt som bilag.

Det fremgår af udbudsmaterialet, at det står Kommunalbestyrelsen frit for, om bygning A skal medgå i salget. På baggrund af de indkomne bud er det vurderingen, at bygning A med fordel kan holdes udenfor salget, da markedsprisen ikke er opnået og da projektforslagene ikke blev væsentligt bedre af at lade bygning A medgå.

Administrationen har sammen med ekstern advokat gennemgået de to tilbud ud fra ovennævnte kriterier og foretaget en vurdering af de to tilbudsgiveres pris og hvordan de foreslåede anvendelser af ejendommen er i tråd med Vores Sted. Begge projektforslag er godt i tråd med tankerne bag Vores Sted, men prisforskellen er markant.

Anbefalingen er på den baggrund, at Lejrevej 15 B-G sælges til Krake/Almennr.

Se i øvrigt bilag med notat om vurdering og proces.

Tidligere vurderinger af ejendommen

Ejendommen A-G er tidligere vurderet af 3 separate mæglere i prisspændet 5-8,5 mio. kr. Ejendommen B-G er vurderet til 4,5-7 mio. kr.

En mægler har værdisat ejendommen Lejrevej 15 A ved separat salg til 2,3 mio. kr. De øvrige mæglere har ikke foretaget denne vurdering.

Administrationens vurdering:

Det er administrationens vurdering, at Krake/Almennr har afgivet det samlet set bedste bud ud fra en vægtning med 70% pris og 30% Vores Sted.

Den uddybende vurdering fremgår af bilag.

Det vurderes også, at markedsprisen for bygning A ikke er opnået med de indkomne tilbud eller at et medsalg af bygningen giver væsentligt bedre projekter. Bygningen anbefales derfor ikke solgt.

Handicappolitik:

Sagen har ikke handicappolitiske aspekter.

Økonomi og finansiering:

Der er til forberedelse af salgsprocessen afholdt omkostninger til ejendomsvurderinger, miljøundersøgelser samt geotekniske undersøgelser. Ejendomsmæglersalær, annonceringsudgifter samt ekstern juridisk bistand.

Der er d.d. afregnet for ca. 370.000 kr.

Der udestår afregning af sidste rate til ejendomsmægleren, ekstern advokat samt omkostninger til udmatrikulering. Det vurderes, at der udestår udgifter for ca. 180.000 kr. Samlet set en udgift på 550.000 kr.

Ved et salg til Krake/Almennr på 7.750.000 kr. vil der være et nettoprovenu på 7.200.000 kr.

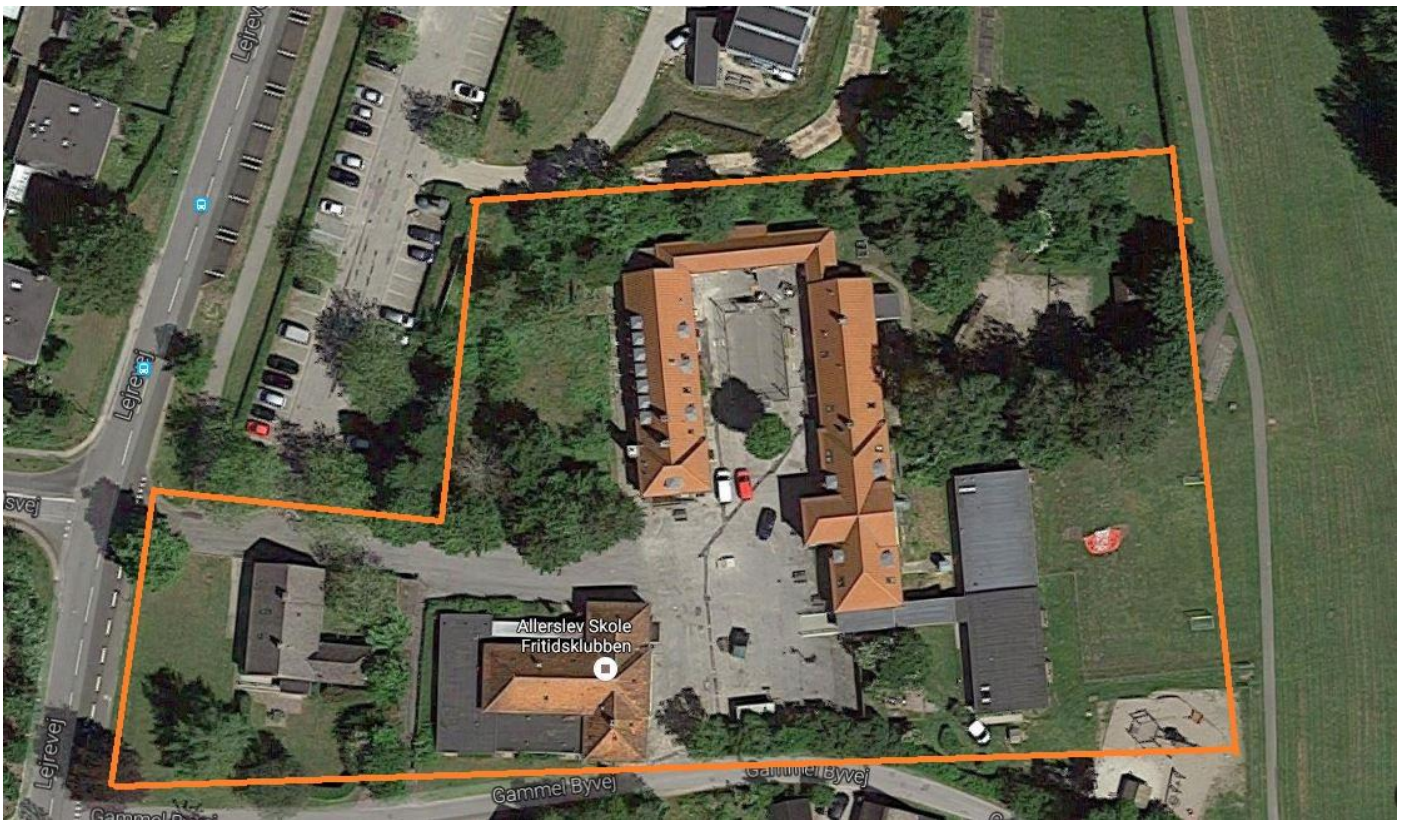
Nettoprovenuet anvendes til finansiering af projektet ved Allerslev Skole, der skal huse de aktiviteter, der skal fraflytte Lejrevej 15 B-G. Sagen behandles i andet punkt på dette møde.

Bilag:

1. Vurderingsrapport Heideby Estate.pdf
2. Vurderingsrapport Nybolig.PDF
3. Vurderingsrapport EDC.pdf
4. Udbudsmateriale Lejrevej 15 A-G.docx
5. Almennr - Købstilbud 22.11.2017.pdf
6. Allerslev Friskole - Købstilbud 22.11.2017.pdf
7. Lejre vurderingsnotat - Lejre vurderingsnotat.docx

VURDERINGSRAPPORT

Sagsnr. VU1642



Ejendommen beliggende:
Lejrevej 15A-G, 4320 Lejre

Vurderingsrapporten er udarbejdet for:
Lejre Kommune

Formål	Vurderingen har til formål at fastsætte værdien for ovennævnte ejendom ved et normalsalg, til rekvirentens interne brug.
Vurderingstema	Med henvisning til mail fra Lejre Kommune, Louise B. Marquertsen, af den 23.08.2016 er Heideby Estate anmodet om at foretage en vurdering af ejendommen. Vurderingstemaet er at definere salgsmulighederne af ejendommen indenfor disse kategorier: Lejrevej 15 A-G som samlet kompleks Lejrevej 15 B-G som samlet kompleks Lejrevej 15A som særskilt bygning Vurdering skal foretages på baggrund af: 1. En konvertering fra de nuværende faciliteter til boligudlejning 2. En konvertering fra de nuværende faciliteter til boligudlejning, hvor Lejre Kommune selv klargør/boligudvikler Ejendommen vurderes som projekt -/investeringsejendom, idet potentielle erhververe af ejendommen ved prisfastsættelsen (excl. særlige installationer) primært forventes at fokusere på ejendommens fysiske udformning, anvendelsesmuligheder og beliggenhed, dog under hensyntagen til den vægtede substansværdi pr. etage-m². Markedsværdien danner baggrund for vurderingssummen. I øvrigt skal følgende iagttages: • vurderingen skal ikke omfatte en detaljeret beskrivelse af ejendommen og dens indhold, men alene en beskrivelse af hovedtræk på grundlag af den besigtigede del af ejendommen, • vurderingen skal ikke omfatte en teknisk bygningsgennemgang, men alene et skøn over eventuelle vedligeholdelsesefterslæb.
Dokumentations- omfang	Vi har modtaget kopi/indhentet følgende dokumenter: • BBR-meddelelse af 25.08.2016 • Ejendomsvurdering 2015 • Tingbogsattest 25.08.2016 • Miljøoplysninger af 25.08.2016 • Lokalplaner 4 & 20 samt 3 stk. kommuneplaner • Energimærkninger

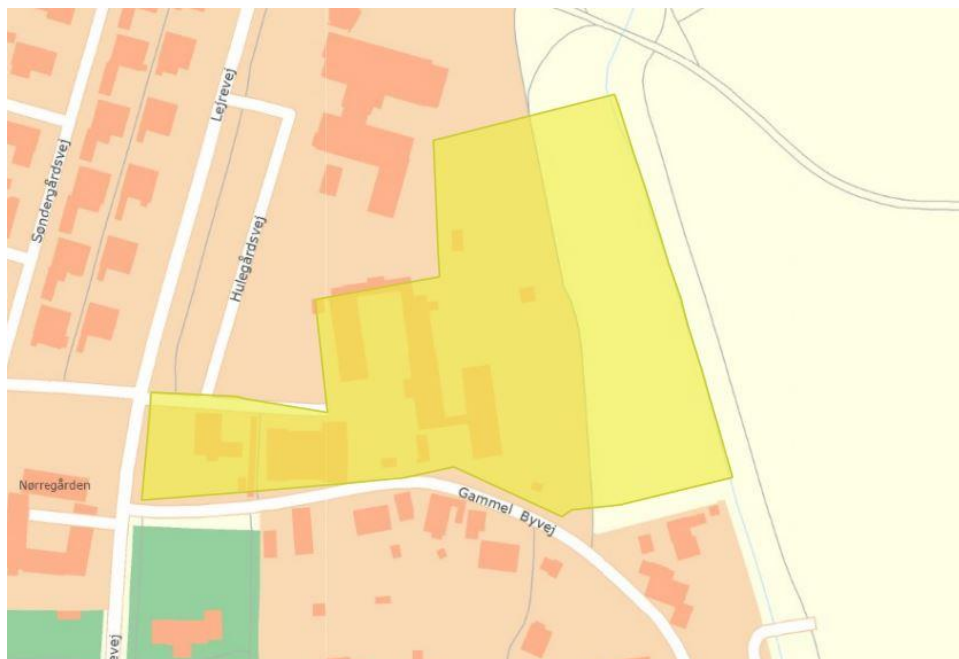
Forudsætninger

Til grund for udførelsen af nærværende vurdering ligger følgende særlige forudsætninger:

- at indholdet af tinglyste ikke gennemgåede deklarationer mv. ikke påvirker ejendommens rentabilitet eller anvendelse væsentligt, - herunder at der ikke påhviler ejendommen rettigheder eller byrder, som ikke er oplyst,
- at der ikke på ejendommen er uopfyldte krav eller påbud fra det offentlige eller private vedrørende ejendommen,
- at der ikke på ejendommen er uoplyst gæld, og at der ikke er udført arbejder eller afsagt kendelser, for hvilke udgifterne senere vil blive pålagt ejendommen,
- at den nuværende anvendelse af arealerne er lovlig,
- at bygninger og installationer er intakte og lovligt opført og indrettet,
- at en teknikergennemgang ikke peger på nødvendigheden af, at der er behov for yderligere ekstraordinære vedligeholdelses- eller forbedringsarbejder - udover de allerede skønnede,
- at der ved ejerskifte kan tegnes sædvanlig bygningsforsikring - uden yderligere forbehold og til normal præmie,
- at der ikke er foretaget nedgravning af kemikalier eller i det hele taget udført aktiviteter, der har øget risikoen for forurening af miljøet,
- at hele ejendommen er beliggende i byzone,
- at lokalplan ændres og der gives tilladelse til boligformål og at købers projekt kan indeholdes i bestemmelserne,
- at der ikke kan bebygges yderligere på grunden,
- at den eksisterende pavillonbygning på Lejrevej 15D nedrives,
- at der til projektet tillægges værdi for byggeret på 383 m², svarende til arealet for pavillonen på Lejrevej 15D.

Arealer iflg. off. vurdering

Grundareal, matr. nr 1a Allerslev by, Allerslev	16.728 m ²
Grundareal, matr. nr 13k Allerslev by, Allerslev	1.742 m ²



Arealer iflg. BBR-meddelelse

Bebygget areal	1.944 m ²
Antal etager	1-3
Bygningsarealer (excl. kælder)	2.194 m ²
Erhvervsarealer i alt	2.837 m ²
Boligarealer i alt	0 m ²
Samlet kælderareal hvor loftet er mindre end 1,25 mtr. over terræn	379 m ²
Carporte / udhuse i alt	52 m ²

Besigtigelse

Besigtigelsen af ejendommen er foretaget torsdag den 25.08.2016 af ejendoms-mægler Laura Heideby, Heideby Estate.

Ejendommen blev fremvist af Per Stallknecht.

Ejendommens karakteristika	Vi finder at ejendommen har følgende styrker og svagheder, hvilket har haft indflydelse på værdifastsættelsen: Styrker: • Bygningens klassiske ydre • Bygningens skønne placering • Bygningens effektivt udnyttede bredde • Parkeringsforhold ved bygningen Svagheder: • Relativ øget løbende udvendige vedligeholdelsesudgifter grundet bygningens alder
Miljø	Ejendommen er ifølge Miljøkontrollen i Region Sjælland/Kort- og Matrikelstyrelsen den 26.08.2016 ikke kortlagt iht. Lov om forurennet jord.
Forudsætninger for prisfastsættelsen	Vi skønner at der kan opnås omkring 2.200 boligkvadratmeter i de eksisterende bygninger. (Pavillon nedrives). Ombygning skønnes at koste omkring kr. 10.000,- pr. m² + moms. Hertil kommer diverse udgifter til landmåler, advokat, omkostninger til pengeinstitut, tinglysningsafgifter, tilslutningsafgifter, osv. For området skønnes denne type privatboliger at kunne sælges i niveauet 22-24.000,- pr. m². Herudover kommer udgifter til ejendomsmæglersalærer, annoncering og liggetid.
Den samlede ejendom A-G	Salget af den samlede ejendom fastsættes til kr. 8.500.000,-.
Bygning B-G	Bygningerne på Lejrevej 15B-G værdisættes til kr. 7.000.000,-.
Bygning A	Det vurderes at Lejrevej 15A vil kunne sælges separat i niveauet kr. 2.300.000,-, hvor køber selv forestår de nødvendige ombygninger.
Lejre Kommune beholder og udvikler selv	På baggrund af det aktuelle markedsniveau og ejendommens specifikke kvaliteter i øvrigt, skønnes det, at ejendommen repræsenterer et årligt markedslejeniveau på ca. kr. 2.000.000,-.

Ejendomsret

Materialet omfatter udelukkende oplysninger til brug for rekvirentens interne overvejelser, og det er aftalt, at materialet ikke uden vores tilladelse må udleveres til tredjemand.

Habilitet

Underskreven vurderingsmand erklærer,
at jeg ikke har andre interesser i denne sag end at udføre nærværende vurdering,
at der ikke har fundet nogen form for påvirkning sted fra rekvirenten under udarbejdelsen af nærværende vurdering,
at jeg ikke har videregående økonomiske eller andre interesser i nærværende vurderingsresultat.

Prisniveauet er konstant underlagt svingninger - bl.a. afledt af markedets forventninger til udviklingen i obligations- og realrente, inflation, skatte- og lejeregler, samt efterspørgselspres m.v. Efter vores bedste skøn finder vi, at den angivne vurdering er realistisk under de nuværende nuancerede og kritiske markedsforhold og ved det øjeblikkelige renteniveau.

Roskilde, den 26.08.2016



Laura Heideby
Ejendomsmægler, MDE

-
- Denne vurdering bør læses i sammenhæng med samtlige bilag. **Heideby Estate** påtager sig intet ansvar for anslåede og skønnede driftsbeløb, m.v. De er anført efter vores bedste skøn omkring forhold, hvorom der ikke har foreligget fyldestgørende faktuelle oplysninger. Omkostninger i form af udgifter til liggetidsperioder, ekstraordinære istandsættelser m.v. er svære at forudsige, men er skønnede efter vores erfaring om køberes og sælgeres forventninger.

Vurderingsrapport



Lejrevej 15A-G
4320 Lejre
Sagsnr.: 2016R044

Vurderingsrapporten er udarbejdet for:
Lejre kommune

Nybolig Erhverv
Jørgen Klode P/S

Roskilde: Københavnsvej 69, 1. · 4000 Roskilde
4003@nybolig.dk · Tlf. 4635 2292
nyboligerhverv.dk/roskilde

Andre afdelinger

Næstved: Præstøvej 111 · 4700 Næstved
4701@nybolig.dk · Tlf. 5950 1212
Slagelse: Nygade 6, 1. · 4200 Slagelse
4202@nybolig.dk · Tlf. 5850 1212



Sag:	2016R044	Dato:	16.09.2016
Vejnavn:	Lejrevej 15A-G	Postnr.:	4320 By: Lejre

Formål

Vurderingen har til formål at fastsætte værdien for 2 kommunalt ejede grunde, hvor det forudsættes at alle bygninger på grundene er nedrevet. Endvidere værdisættes grundene under forudsætningen om, at lokalplanen muliggør opførelse af tæt-lavt boligbyggeri. Vurderingen vil ske ud fra følgende scenarier:

1. Vurdering af Lejrevej 15A-G
2. Vurdering af Lejrevej 15B-G

Formålet er således at fastsætte værdien for de to ovennævnte scenarier ved et normalsalg til rekvirentens interne brug.

Vurderingstema

Med henvisning til mail fra Peter Due Østerbye af den 5. september 2016 er Nybolig Erhverv Jørgen Klode P/S anmodet om at foretage en vurdering af erhvervsgrundene beliggende på Lejrevej 15A-G, 4320 Lejre – matr.nr. 13k og 1a Allerslev By, Allerslev.

Vurderingstemaet er at anslå det beløb grundene vurderes at kunne sælges for på vurderingsdagen i en handel mellem en villig køber og en villig sælger – efter sædvanlig markedsføring og forhandling, samt hvor parterne er uafhængige af hinanden og har handlet kyndigt, fornuftigt og uden tvang, således at der ikke er taget hensyn til specielle liebhaverinteresser, (dvs. individuelle ikke markedsrelaterede interesser), samt handlet på sædvanlige handelsvilkår.

Følgende grunde skal vurderes:

- Lejrevej 15A-G som tom grund
- Lejrevej 15B-G som tom grund

Grundene vurderes som brugerejendom, dvs. grundene sælges ledig for købers brug til opførelse af bygninger. Potentielle erhververe af ejendommen vil ved prisfastsættelsen (excl. Særlige installationer) primært forventes at fokusere på ejendommens fysiske udformning, anvendelsesmuligheder og beliggenhed.

Vurderingen er foretaget på baggrund af en muliggørelse for opførelse af boligbyggeri med en bebyggelsesprocent på 40.

I øvrigt skal følgende iagttages:

- at vurderingen ikke skal omfatte en detaljeret beskrivelse af grundene og deres indhold, men alene en beskrivelse af grundene i hovedtræk,
- at vurderingen alene skal foretages af matr.nr. 13k og 1a, Allerslev By, Allerslev, og at udgifter til nedrivning af eksisterende bygninger ikke medtages i vurderingen

Dokumentations- omfang

Vi har modtaget kopi/indhentet følgende dokumenter:

- BBR-meddelelse af 08-09.2016
- Ejendomsvurdering 2015
- Tingbogsattest af 08-09-2016
- Miljøoplysninger fra Region Sjælland af 14.09.2016
- Lokalplan nr. 20
- Lokalplan nr. 4
- Notat om lokalplaner, kirkefredning, kirkebyggelinje og åbeskyttelseslinje
- Matrikelkort

Forudsætninger

Til grund for udførelsen af nærværende vurdering ligger følgende særlige forudsætninger:

- at indholdet af tinglyste ikke gennemgåede deklarationer mv. ikke påvirker ejendommens rentabilitet eller anvendelse væsentligt, - herunder at der ikke påhviler grunden rettigheder eller byrder, som ikke er oplyst,
- at der ikke på grunden er uopfyldte krav eller påbud fra det offentlige eller private vedrørende grunden,
- at der ikke på grunden er uoplyst gæld, og at der ikke er udført arbejder eller afsagt kendelser, for hvilke udgifterne senere vil blive pålagt grunden,
- at der ikke er foretaget nedgravning af kemikalier eller i det hele taget udført aktiviteter, der har øget risikoen for forurening af miljøet,
- at grunden i øvrigt ikke er forurenet,
- at grunden er beliggende i byzone,
- at alle bygninger på ejendommen er nedrevne,
- at der er vedtaget lokalplan for ejendommen som giver mulighed for opførelse af tæt-lavt boligbyggeri med en bebyggelsesprocent på 40,
- at der ikke kan placeres bebyggelse indenfor åbeskyttelseslinjen,
- at der ikke kan placeres bebyggelse indenfor kirkefredningen,
- at matr.nr. 1a og 13k kan sammatrikuleres,
- at arealet indenfor åbeskyttelseslinjen kan indgå som grundlag for beregning af bebyggelsesprocenten,
- at der med respekt for div. restriktioner mv. kan bygges 5.000 m² tæt-lav bebyggelse, svarende til en bebyggelsesprocent på ca. 27, på Lejrevej 15A-G,
- at der med respekt for div. restriktioner mv. kan bygges 4.500 m² tæt-lav bebyggelse, svarende til en bebyggelsesprocent på ca. 24, på Lejrevej 15B-G.

Arealer iflg. BBR-meddelelse

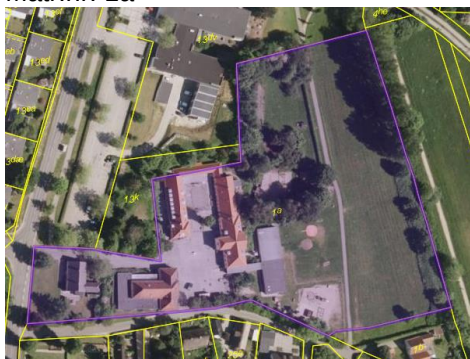
Grundareal, matr. nr. 1a Allerslev By, Allerslev	16.725 m ²
heraf vej	0 m ²
Grundareal, matr. nr. 13k Allerslev By, Allerslev	1.742 m ²
heraf vej	0 m ²

Ifølge tingbogsoplysning af 08.09.2016

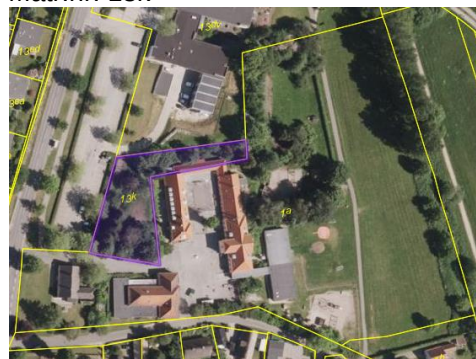
Grundareal, matr.nr. 1a, Allerslev By, Allerslev	
Lejrevej 15A alene (anslået)	1.416 m ²
Resterende areal, Lejrevej 15B-G (anslået)	17.051 m ²

Det samlede tinglyste areal på begge matrikler tilhørende Lejrevej 15A-G, 4320 Lejre er i alt 18.467 m².

Matr.nr. 1a



Matr.nr. 13k



Matr.nr. 1a (lejrevej 15A alene)



Tingbogen

Ifølge tingbogsattest af den 08.09.2016, vurderer vi, at ingen af servitutterne har betydning for ejendommens omsættelighed.

Dog kan nogle servitutter have indflydelse på byggelinjer og bebyggelsen, hvilket kan have en effekt på prisen.

Planforhold

Ejendommens planforhold ændres i forbindelse med ny anvendelse. Områdets bebyggelsesprocent forudsættes at være 40.

Besigtigelse	Besigtigelsen af grunden er foretaget torsdag den 08.09.2016 af Erhvervsmægler MDE, Lars Hansen, Nybolig Erhverv Jørgen Klode P/S. Da det udelukkende er grundene, som skal vurderes, er der ikke foretaget grundigere besigtigelse af bygningerne på grundene.
Beskrivelse af ejendommen	Grundene er beliggende i den vestlige del af Lejre, Allerslev. Grundenes arealer grænser op til Lavringe å mod øst og Allerslev Kirke mod syd. Mod åren findes store grønne arealer med stisystemer som giver let adgang til Lejres øvrige centrale områder. Grundenes beliggenhed er meget central med få hundrede meter til idrætsanlæg, plejecenter, institutioner, Allerslev Skole samt Lejrehallen. Lejre station samt indkøbsmuligheder ved Fakta findes ligeledes indenfor få hundrede meter. Beskrivelsen omhandler alene grundene, hvorfor eksisterende bygninger ikke er beskrevet nærmere.
Ejendommens karakteristika	Vi finder at grundene har følgende styrker og svagheder, hvilket har haft indflydelse på værdifastsættelsen: Styrker: • Beliggenhed • Mulighed for udnyttelse af udenomsarealer • Mulighed for at forme bygninger/området efter ønske • Kommunens adgang til ændring af planforhold Svagheder: • Område med lav efterspørgsel • Høj udgift til opførelser af boliger • Ubrugbare arealer
Miljø	Ejendommene er ifølge Miljøkontrollen i Region Sjælland/Kort- og Matrikelstyrelsen den 14.09.2016 ikke kortlagt iht. Lov om forurennet jord. Da ejendommene er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurennet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurennet.
Alternativ anvendelsesmulighed	Ejendommens anvendelse fastsættes i vurderingstemaet som grund med mulighed for opførelse af tæt-lav boligbebyggelse.
Markedet	Vi oplever pt. en øget interesse for erhvervsgrunde til opførelse af boligbyggeri, men primært i områder omkring de større byer. Markeder indenfor salg af grunde har i en længere årrække været trykket af investorers manglende interesse. Vi oplever fortsat, at banker og kreditforeninger er tilbageholdende med finansiering af virksomhedernes projekter udenfor større provinsbyer.

**Kontant
handelsværdi**

Lejrevej 15A-G

Grundenes kontante handelsværdi jf. vurderingstemaet vurderes at udgøre:

Kr. 5.000.000

* Skriver kroner fem millioner 00/100 *

- med købesummen erlagt kontant, før afholdte udgifter til evt. købsomkostninger.

Den kontante handelsværdi svarer til en byggeretskvadratmeterpris på kr. 1.000.

Lejrevej 15B-G

Grundenes kontante handelsværdi jf. vurderingstemaet vurderes at udgøre:

Kr. 4.500.000

* Skriver kroner fire millioner fem hundrede tusinde 00/100 *

- med købesummen erlagt kontant, før afholdte udgifter til evt. købsomkostninger.

Den kontante handelsværdi svarer til en byggeretskvadratmeterpris på kr. 1.000.

Ejendomsret

Materialet omfatter udelukkende oplysninger til brug for rekvirentens interne overvejelser, og det er aftalt, at materialet ikke uden vor tilladelse må udleveres til tredjemand.

Habilitet

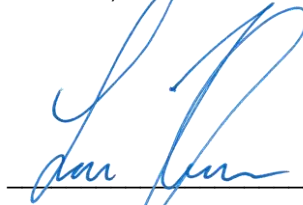
Underskreven vurderingsmand erklærer,

at jeg ikke har andre interesser i denne sag end at udføre nærværende vurdering,
at der ikke har fundet nogen form for påvirkning sted fra rekvirenten under udarbejdelsen af nærværende vurdering,

at jeg ikke har videregående økonomiske eller andre interesser i nærværende vurderingsresultat.

Prisniveauet er konstant underlagt svingninger - bl.a. afledt af markedets forventninger til udviklingen i obligations- og realrente, inflation, skatte- og lejerregler, samt efterspørgselspres m.v. Efter vores bedste skøn finder vi, at den angivne vurdering er realistisk under de nuværende nuancerede og kritiske markedsforhold og ved det øjeblikkelige renteniveau.

Roskilde, den 16.09.2016



Lars Hansen
Erhvervsmægler, MDE



Kenneth Hansen
Erhvervsmægler, MDE

-
- Denne vurdering bør læses i sammenhæng med samtlige bilag. **Nybolig Erhverv Jørgen Klode P/S** påtager sig intet ansvar for anslåede og skønnede driftsbeløb, m.v. De er anført efter vores bedste skøn omkring forhold, hvorom der ikke har foreligget fyldestgørende faktuelle oplysninger. Omkostninger i form af udgifter til liggetidsperioder, ekstraordinære istandsættelser m.v. er svære at forudsige, men er skønnede efter vor erfaring om køberes og sælgeres forventninger.

VURDERING AF EJENDOMMEN



Beliggende: Lejrevej 15A-G, 4320 Lejre
Matrikelnummer: 1 A Allerslev By, Allerslev
Ejer: Lejre kommune
Sagsnr: 40301000

1	Rekvirent.....	3
2	Vurderingsmænd	3
3	Vurderingsobjekt.....	3
4	Adkomstforhold	3
5	Vurderingsformål	3
6	Vurderingstema	3
7	Indhentede oplysninger	4
8	Specifikationer	4
8.1	Art og anvendelse	4
8.2	Grundareal	4
8.3	Ejendomsarealer.....	4
8.4	Bygningsarealer	5
8.5	Bygningsarealer BBR	7
8.6	Byggesager	10
8.7	Energiforhold	10
8.8	Offentlig ejendomsvurdering.....	10
8.9	Forsikringsforhold	11
8.10	Planforhold.....	11
8.11	Byrder og servitutter	11
8.12	Panthæftelser	11
8.13	Forurening.....	11
9	Besigtigelse.....	11
10	Beskrivelse.....	12
10.1	Ejendommens beskrivelse.....	12
10.2	Kort	13
11	Besvarelse	14
11.1	Markedsforhold	14
11.2	Byggeretter	15
12	Forudsætninger	15
13	Habilitetserklæring	15
14	Copyright.....	16
15	Ansvar	16
16	RICS Danmark.....	16
17	Fremsendelse	16
18	Datering og underskrift	16
19	Fotos	17

1 Rekvirent

Lejre Kommune
Lejrevej 15
4030 Lejre
peos@lejre.dk
Att.: Peter Due Østerbye

2 Vurderingsmænd

Jesper K. Madsen

Ejendomsmægler, MDE
Skomagergade 15, 3, 4000 Roskilde
Telefon: 58587870
E-mail: jkm@edc.dk

Arno Starup Werner

Ejendomsmægler og valuar, MDE
Skomagergade 15, 3, 4000 Roskilde
Telefon: 58587873
E-mail: asw@edc.dk

3 Vurderingsobjekt

Ejendommen er beliggende Lejrevej 15A, 4320 Lejre i Lejre Kommune.

Ejendommen består af følgende matrikler:

Matrikelnummer	Ejerlav	Ejerlejl.nr.	Zone
1 A	Allerslev By, Allerslev		Byzone

I det følgende benævnt ejendommen.

4 Adkomstforhold

Ejendommens ejer er i følge tingbogen: Lejre kommune

5 Vurderingsformål

Nærværende vurdering skal af rekvirenten anvendes til overvejelser om salg af grundarealet uden bygninger.

6 Vurderingstema

Fastsættelse af jordarealets kontante markedsværdi uden bygninger ud fra de på vurderingstidspunktet gældende marked- og konjunkturforskel.

Der er 2 scenarier som der skal vurderes:

- Lejrevej 15A-G (hele arealet)
- Lejrevej 15B-G (dvs. Lejrevej 15A indgår ikke)

Den samlede ejendom er matr. nr. 1-a.

Markedsværdi er den sum, til hvilken et aktiv skulle kunne omsættes på vurderingsdagen mellem en villig køber og en villig sælger i en normal handel mellem gensidig uafhængige parter efter en rimelig markedsføring og forhandling, hvori parterne hver især har handlet kyndigt, fornuftigt og uden tvang.

7 Indhentede oplysninger

Vi har indhentet kopier af følgende dokumenter:

- Tingbogsattest
- Martrikelkort
- Lokalplan nr. 4 og nr. 20
- Kommuneplan 10.O5 Lejre, Rådhuset i Allerslev, 10.B8 Lejre, Gammel Byvej m.fl. og 10.B2 Lejre
-

8 Specifikationer

8.1 Art og anvendelse

Ejendommen er en erhvervsejendom, opført i 1917 ifølge oplysninger fra OIS. Ejendommen er væsentlig om- /tilbygget i 1988. Ejendommen anvendes til skole.

8.2 Grundareal

I følge tingbogen andrager grundarealet følgende:

Matrikelnr.	Ejerlav	Zone	Grundareal	Vejareal
1 A	Allerslev By, Allerslev	Byzone	16.728 kvm	0 kvm.
			16.728 kvm.	0 kvm.

8.3 Ejendomsarealer

Ifølge oplysninger fra OIS, dateret 12-09-2016 andrager ejendommens arealer følgende:

Ejendommens samlede arealer	
Antal bygninger	8
Samlet bebygget areal	1.996 kvm.
Samlet bygningsareal	2.194 kvm.
Samlet boligareal	0 kvm.
Samlet erhvervsareal	2.837 kvm.
Samlet kælderareal	379 kvm.

8.4 Bygningsarealer

Arealet fordeler sig således på de enkelte bygninger:

Bygning 1 - Lejrevej 15A		
Opførelsesår		1917
Ombygningsår		1988
Bebygget areal		183 kvm.
Bygningsareal		183 kvm.
Boligareal		0 kvm.
Erhvervsareal		235 kvm.
Tagetageareal		105 kvm.
Kælderareal		52 kvm.
Anvendelse	Bygning til undervisning og forskning (skole, gymnasium, forskningslaboratorium o. lign.)	
Fredning		Nej
Bygning 2 - Lejrevej 15B		
Opførelsesår		1938
Ombygningsår		0
Bebygget areal		343 kvm.
Bygningsareal		343 kvm.
Boligareal		0 kvm.
Erhvervsareal		530 kvm.
Tagetageareal		199 kvm.
Kælderareal		74 kvm.
Anvendelse	Bygning til undervisning og forskning (skole, gymnasium, forskningslaboratorium o. lign.)	
Fredning		Nej
Bygning 3 - Lejrevej 15C		
Opførelsesår		1938
Ombygningsår		1980
Bebygget areal		484 kvm.
Bygningsareal		569 kvm.
Boligareal		0 kvm.
Erhvervsareal		973 kvm.
Tagetageareal		246 kvm.
Kælderareal		253 kvm.
Anvendelse	Bygning til undervisning og forskning (skole, gymnasium, forskningslaboratorium o. lign.)	
Fredning		Nej

Bygning 4 - Lejrevej 15D		
Opførelsesår		1971
Ombygningsår		0
Bebygget areal		383 kvm.
Bygningsareal		383 kvm.
Boligareal		0 kvm.
Erhvervsareal		383 kvm.
Tagetageareal		0 kvm.
Kælderareal		0 kvm.
Anvendelse	Bygning til undervisning og forskning (skole, gymnasium, forskningslaboratorium o. lign.)	
Fredning		Nej
Bygning 5 - Lejrevej 15G		
Opførelsesår		1938
Ombygningsår		1976
Bebygget areal		551 kvm.
Bygningsareal		716 kvm.
Boligareal		0 kvm.
Erhvervsareal		716 kvm.
Tagetageareal		0 kvm.
Kælderareal		0 kvm.
Anvendelse	Bygning til undervisning og forskning (skole, gymnasium, forskningslaboratorium o. lign.)	
Fredning		Nej
Bygning 7 - Lejrevej 15B		
Opførelsesår		2003
Ombygningsår		0
Bebygget areal		16 kvm.
Bygningsareal		0 kvm.
Boligareal		0 kvm.
Erhvervsareal		0 kvm.
Tagetageareal		0 kvm.
Kælderareal		0 kvm.
Anvendelse		Carport
Fredning		Nej
Bygning 8 - Lejrevej 15C		
Opførelsesår		2004
Ombygningsår		0

Bebygget areal	16 kvm.
Bygningsareal	0 kvm.
Boligareal	0 kvm.
Erhvervsareal	0 kvm.
Tagetageareal	0 kvm.
Kælderareal	0 kvm.
Anvendelse	Udhus
Fredning	Nej

Bygning 9 - Lejrevej 15A

Opførelsesår	2006
Ombygningsår	0
Bebygget areal	20 kvm.
Bygningsareal	0 kvm.
Boligareal	0 kvm.
Erhvervsareal	0 kvm.
Tagetageareal	0 kvm.
Kælderareal	0 kvm.
Anvendelse	Udhus
Fredning	Nej

8.5 Bygningsarealer BBR

Arealet fordeler sig således på de enkelte bygninger:

Bygning 1 - Lejrevej 15A

Anvendelse	Bygning til undervisning og forskning (skole, gymnasium, forskningslaboratorium o. lign.)				
Opførelsesår	1917	Ombygningsår	1988		
Bebygget areal	183 kvm.	Samlet bygningsareal	183 kvm.	Samlet boligareal	0 kvm.
heraf affaldsrum i terræn	0 kvm.	heraf udvendig efterisolering	0 kvm.	heraf lovlig beboelse i kælder	0 kvm.
heraf indbygget garage	0 kvm.	Kælder	52 kvm.	Samlet erhvervsareal	235 kvm.
heraf indbygget carport	0 kvm.	heraf kælder m/loft < 1,25	52 kvm.	Adgangsareal	0 kvm.
heraf indbygget udhus	0 kvm.	Tagetage	105 kvm.	Andet areal	0 kvm.
heraf indbygget udestue	0 kvm.	heraf udnyttet	0 kvm.	Antal etager u. kælder og tagetage	1
Overdækkende arealer	0 kvm.	Lukkede overdækninger	0 kvm.	Åbne overdækninger	0 kvm.

Bygning 2 - Lejrevej 15B

Anvendelse	Bygning til undervisning og forskning (skole, gymnasium, forskningslaboratorium o. lign.)
------------	---

Opførelsesår	1938	Ombygningsår	0		
Bebygget areal	343 kvm.	Samlet bygningsareal	343 kvm.	Samlet boligareal	0 kvm.
heraf affaldsrum i terræn	0 kvm.	heraf udvendig efterisolering	0 kvm.	heraf lovlig beboelse i kældere	0 kvm.
heraf indbygget garage	0 kvm.	Kældere	74 kvm.	Samlet erhvervsareal	530 kvm.
heraf indbygget carport	0 kvm.	heraf kældere m/loft < 1,25	74 kvm.	Adgangsareal	0 kvm.
heraf indbygget udhus	0 kvm.	Tagetage	199 kvm.	Andet areal	0 kvm.
heraf indbygget udestue	0 kvm.	heraf udnyttet	113 kvm.	Antal etager u. kældere og tagetage	1
Overdækkende arealer	19 kvm.	Lukkede overdækninger	0 kvm.	Åbne overdækninger	0 kvm.

Bygning 3 - Lejrevej 15C

Anvendelse	Bygning til undervisning og forskning (skole, gymnasium, forskningslaboratorium o. lign.)				
Opførelsesår	1938	Ombygningsår	1980		
Bebygget areal	484 kvm.	Samlet bygningsareal	569 kvm.	Samlet boligareal	0 kvm.
heraf affaldsrum i terræn	0 kvm.	heraf udvendig efterisolering	0 kvm.	heraf lovlig beboelse i kældere	0 kvm.
heraf indbygget garage	0 kvm.	Kældere	253 kvm.	Samlet erhvervsareal	973 kvm.
heraf indbygget carport	0 kvm.	heraf kældere m/loft < 1,25	253 kvm.	Adgangsareal	0 kvm.
heraf indbygget udhus	0 kvm.	Tagetage	246 kvm.	Andet areal	0 kvm.
heraf indbygget udestue	0 kvm.	heraf udnyttet	151 kvm.	Antal etager u. kældere og tagetage	1
Overdækkende arealer	0 kvm.	Lukkede overdækninger	0 kvm.	Åbne overdækninger	0 kvm.

Bygning 4 - Lejrevej 15D

Anvendelse	Bygning til undervisning og forskning (skole, gymnasium, forskningslaboratorium o. lign.)				
Opførelsesår	1971	Ombygningsår	0		
Bebygget areal	383 kvm.	Samlet bygningsareal	383 kvm.	Samlet boligareal	0 kvm.
heraf affaldsrum i terræn	0 kvm.	heraf udvendig efterisolering	0 kvm.	heraf lovlig beboelse i kældere	0 kvm.
heraf indbygget garage	0 kvm.	Kældere	0 kvm.	Samlet erhvervsareal	383 kvm.
heraf indbygget carport	0 kvm.	heraf kældere m/loft < 1,25	0 kvm.	Adgangsareal	0 kvm.
heraf indbygget udhus	0 kvm.	Tagetage	0 kvm.	Andet areal	0 kvm.
heraf indbygget udestue	0 kvm.	heraf udnyttet	0 kvm.	Antal etager u. kældere og tagetage	1
Overdækkende arealer	0 kvm.	Lukkede overdækninger	0 kvm.	Åbne overdækninger	0 kvm.

Bygning 5 - Lejrevej 15G

Anvendelse	Bygning til undervisning og forskning (skole, gymnasium, forskningslaboratorium o. lign.)				
Opførelsesår	1938	Ombygningsår	1976		
Bebygget areal	551 kvm.	Samlet bygningsareal	716 kvm.	Samlet boligareal	0 kvm.
heraf affaldsrum i terræn	0 kvm.	heraf udvendig efterisolering	0 kvm.	heraf lovlig beboelse i kældere	0 kvm.
heraf indbygget garage	0 kvm.	Kældere	0 kvm.	Samlet erhvervsareal	716 kvm.
heraf indbygget carport	0 kvm.	heraf kældere m/loft < 1,25	0 kvm.	Adgangsareal	0 kvm.
heraf indbygget udhus	0 kvm.	Tagetage	0 kvm.	Andet areal	0 kvm.
heraf indbygget udestue	0 kvm.	heraf udnyttet	0 kvm.	Antal etager u. kældere og tagetage	2
Overdækkende arealer	0 kvm.	Lukkede overdækninger	0 kvm.	Åbne overdækninger	0 kvm.

Bygning 7 - Lejrevej 15B

Anvendelse	Carport				
Opførelsesår	2003	Ombygningsår	0		
Bebygget areal	16 kvm.	Samlet bygningsareal	0 kvm.	Samlet boligareal	0 kvm.
heraf affaldsrum i terræn	0 kvm.	heraf udvendig efterisolering	0 kvm.	heraf lovlig beboelse i kældere	0 kvm.
heraf indbygget garage	0 kvm.	Kældere	0 kvm.	Samlet erhvervsareal	0 kvm.
heraf indbygget carport	0 kvm.	heraf kældere m/loft < 1,25	0 kvm.	Adgangsareal	0 kvm.
heraf indbygget udhus	0 kvm.	Tagetage	0 kvm.	Andet areal	0 kvm.
heraf indbygget udestue	0 kvm.	heraf udnyttet	0 kvm.	Antal etager u. kældere og tagetage	0
Overdækkende arealer	6 kvm.	Lukkede overdækninger	0 kvm.	Åbne overdækninger	0 kvm.

Bygning 8 - Lejrevej 15C

Anvendelse	Udhus				
Opførelsesår	2004	Ombygningsår	0		
Bebygget areal	16 kvm.	Samlet bygningsareal	0 kvm.	Samlet boligareal	0 kvm.
heraf affaldsrum i terræn	0 kvm.	heraf udvendig efterisolering	0 kvm.	heraf lovlig beboelse i kældere	0 kvm.
heraf indbygget garage	0 kvm.	Kældere	0 kvm.	Samlet erhvervsareal	0 kvm.
heraf indbygget carport	0 kvm.	heraf kældere m/loft < 1,25	0 kvm.	Adgangsareal	0 kvm.
heraf indbygget udhus	0 kvm.	Tagetage	0 kvm.	Andet areal	0 kvm.
heraf indbygget udestue	0 kvm.	heraf udnyttet	0 kvm.	Antal etager u. kældere og tagetage	0

Overdækkende arealer	0 kvm.	Lukkede overdækninger	0 kvm.	Åbne overdækninger	0 kvm.
Bygning 9 - Lejrevej 15A					
Anvendelse	Udhus				
Opførelsesår	2006	Ombygningsår	0		
Bebygget areal	20 kvm.	Samlet bygningsareal	0 kvm.	Samlet boligareal	0 kvm.
heraf affaldsrum i terræn	0 kvm.	heraf udvendig efterisolering	0 kvm.	heraf lovlig beboelse i kælder	0 kvm.
heraf indbygget garage	0 kvm.	Kælder	0 kvm.	Samlet erhvervsareal	0 kvm.
heraf indbygget carport	0 kvm.	heraf kælder m/loft < 1,25	0 kvm.	Adgangsareal	0 kvm.
heraf indbygget udhus	0 kvm.	Tagetage	0 kvm.	Andet areal	0 kvm.
heraf indbygget udestue	0 kvm.	heraf udnyttet	0 kvm.	Antal etager u. kælder og tagetage	0
Overdækkende arealer	0 kvm.	Lukkede overdækninger	0 kvm.	Åbne overdækninger	0 kvm.

8.6 Byggesager

Det forudsættes, at der ikke er verserende byggesager vedrørende ejendommen.

8.7 Energiforhold

Bygning	Energimærke	Dato	Omfattet
Bygning 1 - Lejrevej 15A			Nej
Bygning 2 - Lejrevej 15B			Nej
Bygning 3 - Lejrevej 15C			Nej
Bygning 4 - Lejrevej 15D			Nej
Bygning 5 - Lejrevej 15G			Nej
Bygning 7 - Lejrevej 15B			Nej
Bygning 8 - Lejrevej 15C			Nej
Bygning 9 - Lejrevej 15A			Nej

I nærværende vurdering der taget udgangspunkt i at bygningerne, ved salg skal rives ned. Der skal derfor ikke udarbejdes energimærke. Såfremt ejendommen Lejrevej 15A Bygning 1 ikke sælges sammen med det øvrige grundareal skal der i forbindelse med salg udarbejdes energimærke.

8.8 Offentlig ejendomsvurdering

Adresse	Vurderingsdato	Ejendomsværdi	Grundværdi
Lejrevej 15A	01-10-2015	11.300.000 kr.	3.246.300 kr.

8.9 Forsikringsforhold

Vi har ikke modtaget oplysninger om ejendommens forsikringsforhold. Det forudsættes, at ejendommen kan forsikres mod bygningsbrand, anden bygningsbeskadigelse samt svamp- og insektangreb.

8.10 Planforhold

Lokalplan nr. 4 Stianlæg i Lejre - Allerslev og nr. 20 Offentligt område i Allerslev er gældende for området.

Lokalplanens bestemmelser giver ikke anledninger til bemærkninger.

Kommuneplan 10.O5 Lejre, Rådhuset i Allerslev, 10.B8 Lejre, Gammel Byvej m.fl. og 10.B2 Lejre, Degnejorden m.fl. er gældende for området.

Kommuneplanerne giver ikke anledning til bemærkninger.

8.11 Byrder og servitutter

Der henvises til vedhæftede tingbogsattest.

Vi har ikke gennemgået tingbogen og den tilhørende akt.

Det forudsættes, at de på ejendommen tinglyste byrder og servitutter ikke er så belastende for ejendommen at de er til hinder for en normal omsætning af denne.

8.12 Panthæftelser

De på ejendommen tinglyste panthæftelser fremgår af vedhæftede tingbogsattest.

Der er ved nærværende vurdering set bort fra de på ejendommen tinglyste panthæftelser, idet ejendommen er vurderet til kontant markedsværdi.

8.13 Forurening

Det forudsættes, at der på ejendommen ikke forefindes forurening.

9 Besigtigelse

Ejendommen blev besigtiget den 08-09-2016 af Jesper K. Madsen fra EDC Erhverv Poul Erik Bech.

Besigtigelsen har ikke haft karakter af en byggeteknisk gennemgang af ejendommen.

Den i nærværende vurderingsforretning anførte beskrivelse er således alene vurderingsmandens umiddelbare indtryk af ejendommen under besigtigelsen med de bemærkninger, som måtte være knyttet hertil.

10 Beskrivelse

Nærværende vurdering vil ikke omfatte en detaljeret beskrivelse af ejendommen og dens indretning, men alene en summarisk beskrivelse på grundlag af besigtigelsen, idet ejendommen er rekvirenten bekendt.

10.1 Ejendommens beskrivelse

Ejendommen består af bygningerne 15a, b, c, d, e, f, g og har tidligere fungeret som skole mv. Da vurderingen kun tager udgangspunkt i grundarealet uden bygningerne, beskrives bygningerne ikke yderligere.

Grunden er smukt beliggende i Lejre mellem Kirken og Rådhuset. Der vil fra de kommende ejendomme være en flot udsigt over græs og engarealer.

10.2 Kort



11 Besvarelse

På baggrund af den foretagne besigtigelse, de foreliggende dokumenter og indhentede oplysninger kan vi efter bedste evne og overbevisning besvare det stillede vurderingstema:

1) 15A-G (hele ejendommen)

6.700.000,- incl. moms

Der skrives kroner seksmillionersyvhundredetusinde 00/100

Svarende til kr. 400,- pr. kvm og kr. 1.000,- pr. byggeretsmeter.

2) 15B-G /anslået grundareal 15.328 kvm

6.100.000,- incl. moms

Der skrives kroner seksmillionerethundredetusinde 00/100

Svarende til kr. 400,- pr. kvm og kr. 1.000,- pr. byggeretsmeter

11.1 Markedsforhold

Erhvervsejendomsmarkedet er for tiden meget positivt inden for næsten alle segmenter.

I løbet af de seneste to år har den generelle efterspørgsel og udbud af erhvervsejendomme været stigende i forhold til årene forud. Den stigende efterspørgsel har tillige medført prisstigninger på udvalgte typer af erhvervsejendomme og i bestemte områder.

Alt efter hvor i landet man befinder sig, og i øvrigt efter hvilken type ejendom man taler om, er der naturligvis forskelle i udbud og efterspørgsel.

I de større byområder, og her især i København og Århus, har udviklingen været meget positiv, både hvad angår udbud og efterspørgsel efter velbeliggende erhvervsejendomme.

Prismæssigt har udviklingen været størst inden for boligudlejningsejendomme og kontorejendomme, men også strøgejendomme med meget detail har mærket kraftige prisstigninger.

Vi har i Danmark i de seneste år oplevet en massiv efterspørgsel fra udenlandske investorer. De udenlandske investorer har efterspurgt erhvervsejendomme inden for næsten alle segmenter. Kravet fra disse investorer er dog helt klart, at de efterspurgte erhvervsejendomme skal være beliggende i København eller Århus, dog med enkelte undtagelser som f.eks. logistikejendomme, som naturligt er beliggende i centrale områder ved motorveje uden for byerne.

Det segment der har udvist de største stigninger på grund af den stigende efterspørgsel, er markedet for beboelsesejendomme. Afkastniveauet på denne type af erhvervsejendom er i gennem de seneste to år faldet meget. Udbuddet har været lidt større end i årene forud, men til gengæld har efterspørgslen været betydeligt højere.

Et andet segment, hvor efterspørgslen også har været rigtig god, er markedet for kontorejendomme. Masser af nyopførte kontorejendomme bliver solgt på roden til institutionelle ejere, hvorfor de ikke kommer ud i den almindelige omsætning.

Efterspørgslen efter velbeliggende detailejendomme har også oplevet en meget positiv udvikling, der hovedsagelig er drevet af udenlandsk efterspørgsel. Store udenlandske pensionskasser har kastet deres interesse efter detailejendomme på strøggaderne. Men også danske investorer har vist stor interesse for denne type af erhvervsejendomme.

Efterspørgslen efter kontorlokaler til leje har været og er stadigvæk fornuftig. Ledigheden inden for dette segment er næsten på det samme niveau, som for nogle år siden, men set i lyset af, at der er blevet bygget mange nye kontorejendomme i de seneste år, har udviklingen været meget positiv. På grund af det stadigvæk meget store udbud af ledige kontorlokaler er det generelle lejeniveau ikke steget betydeligt.

Med hensyn til de kommende år forventer vi stadigvæk en positiv udvikling i priser og lejeniveauer på velbeliggende investeringsejendomme. Den udenlandske interesse for danske ejendomme vil efter vor opfattelse være tilstede lige så længe, der er uro på kapitalmarkederne, og renten er lav. Efter vor opfattelse vil interessen fra danske investorer forsætte, så længe vi har et stabilt renteniveau, og der ikke kommer uventede finans- eller skattepolitiske ændringer, som vil influere investering i fast ejendom.

11.2 Byggeretter

Der er i vurderingen taget udgangspunkt i en bebyggelsesprocent på 40 og at der på arealet ikke må bygges højere end 8,5 m.

Der er i vurderingen ligeledes taget udgangspunkt i en maksimal bebyggelse på 6.691 kvm og der er ikke taget hensyn til, hvorvidt det reelt set er muligt, at bebygge så mange kvadratmeter på det areal hvor der må bebygges.

12 Forudsætninger

Vi har i nærværende vurdering forudsat at:

- ejendommen ikke er forurennet i henhold til miljølovgivningen, og at den ikke er registreret eller anmeldt til registrering som muligvis forurennet/muligt kemikaliedepot
- de tinglyste bestemmelser ikke er til hinder for normal omsætning af arealet
- der ikke påhviler ejendommen utinglyste rettigheder overfor tredjemand
- der ikke påhviler ejendommen utinglyst gæld til det offentlige eller andre
- der ikke er planer, afsagt kendelser, vedtaget betalingsvedtægter eller udført arbejder vedrørende anlægs- og/eller vedligeholdelsesarbejder, hvoraf der senere pålægges ejendommen udgifter
- der ikke skal foretages ekstrarundering i forbindelse med evt. bebyggelse af grunden
- at der ikke er taget højde for udgifter til evt. tilslutning til kloakering, el og vand.

13 Habilitetserklæring

Nærværende vurdering er afgivet efter bedste evne og overbevisning, og vi kan erklære, at vi ikke har nogen interesse i denne sag, udover denne vurderingsforretning.

14 Copyright

Nærværende vurderingsforretning må ikke uden vurderingsmændenes skriftlige samtykke anvendes af andre end rekvirenten, til andre formål end angivet i vurderingsformålet og må ikke gengives helt eller delvist.

15 Ansvar

Ejendomsmægleren er omfattet af Dansk Ejendomsmæglerforenings kollektive ansvarsforsikring med en dækning på indtil kr. 5 mio., hvilket beløb ejendomsmæglerens ansvar er begrænset til.

16 RICS Danmark

Nærværende vurdering er ikke udarbejdet efter RICS Danmarks standardbetingelser for vurderinger.

17 Fremsendelse

Nærværende vurdering er fremsendt til rekvirenten på mail.

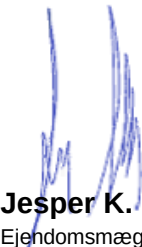
18 Datering og underskrift

Roskilde den 14-09-16

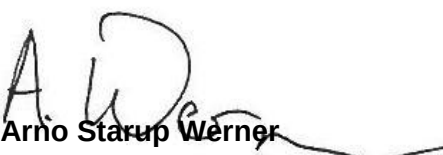
Som vurderingsmænd:

EDC Erhverv Poul Erik Bech




Jesper K. Madsen
Ejendomsmægler, MDE
Tlf.: 58587870
E-mail: jkm@edc.dk




Arno Starup Werner
Erhvervschef, ejendomsmægler og valuar, MDE
Tlf.: 58587873
E-mail: asw@edc.dk







Sagsnr...: 403-01122

Dato.....: 6. juni 2017



UDBUDSVILKÅR OG EJENDOMSDATA

Lejrevej 15A-G/15B-G, 4320 Lejre



Erhverv Poul Erik Bech







Indholdsfortegnelse

1.	Indledning	4
2.	Beliggenhed og informationsmøde med besigtigelse	6
3.	Ejendomsbeskrivelse	6
4.	Ejendomsskatter	8
5.	Tildelingskriterium og tilbudsafgivelse	8
6.	Garanti og betaling af købesummen m.m.....	10
7.	Overtagelse	11
8.	Refusionsopgørelse	11
9.	Forsikringsforhold	12
10.	Momsregistrering / Momsreguleringsforpligtelse	12
11.	Abonnementer og servicekontrakter	12
12.	Miljø- / forureningsforhold	12
13.	Energimærkning	12
14.	El, vand, varme og kloak.....	13
15.	Zonestatus.....	13
16.	Planforhold	13
17.	Pantehæftelser	13
18.	Gæld uden for købesum	13
19.	Ansvarsfraskrivelse	13
20.	Forældelse.....	13
21.	Øvrige vilkår	14
22.	Henvendelser - besigtigelse	15
23.	Udbudsmateriale	16



1. Indledning

Med henvisning til bekendtgørelse om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme (bkg. nr. 799 af 24. juni 2011) ønsker Lejre Kommune at indhente tilbud på salg af ejendommen beliggende Lejrevej 15A-15G/15B-G, 4320 Lejre inklusive nuværende bebyggelse.

Ved nærværende udbud kan der afgives tilbud på overtagelse af Lejrevej 15A-G eller Lejrevej 15B-G (dvs. uden nr. 15A/bygning 1). Det står tilbudsgiverne frit for, om man ønsker at afgive mere end ét tilbud, og om man ønsker at afgive selvstændige tilbud på enten 15A-G eller 15B-G eller begge.

I umiddelbar forlængelse af tilbudsmodtagelsen foretager kommunen en indledende vurdering af de indkomne tilbud med henblik på at vurdere, om der er afgivet tilbud på Lejrevej 15A-G, der er tilstrækkeligt attraktive til, at kommunen ønsker at inddrage nr. 15A i salget. I så fald gennemføres alene tilbudsevaluering og forhandling med den/de tilbudsgiver(e), der har afgivet de mest attraktive/fordelagtige bud på Lejrevej 15A-G, jf. fremgangsmåden i pkt. 5.2.

Såfremt kommunen efter tilbudsmodtagelsen vurderer, at der ikke er afgivet tilstrækkeligt attraktive tilbud på Lejrevej 15A-G til, at man ønsker at inddrage 15A i salget, gennemføres alene tilbudsevaluering og forhandling med den/de tilbudsgiver(e), der har afgivet de mest attraktive/fordelagtige bud på Lejrevej 15B-G, jf. fremgangsmåden i pkt. 5.2. I så fald udstykkes 15A med tilhørende grund inden overdragelsen, jf. det vedlagte matrikelkort, der viser princippet for denne udstykning.

Som del af tilbuddet skal tilbudsgiver anføre, om der afgives tilbud på Lejrevej 15A-G eller 15B-G, og den påtænkte fremtidige anvendelse samt vedlægge konkrete skitser herfor.

Området er i dag udlagt som offentlig område i Kommuneplan 2013 og skal med et kommuneplantillæg og en lokalplan ændre anvendelse. Under hensyntagen til de indkomne tilbud og det identificerede vinderprojekt, vil kommunen være indstillet på at vedtage en ny lokalplan med udgangspunkt i den gældende kommuneplan 2013 og med bebyggelsesprocenter gældende for tilsvarende områder i kommunen: 30% for åbenlav, 40% for tæt-lav. For det rigtige projekt, der understøtter visionerne i "Vores Sted" i en særlig grad vil kommunen endvidere overveje at øge bebyggelsesprocenten til 50%. Det vil dog fordre en udvidet offentlighedsproces, da rammerne ændres væsentligt i forhold til gældende kommuneplan. Hvad der forstås ved understøttelse af "Vores Sted" er nærmere beskrevet i pkt. 5.1.

Området er omfattet af en kirkebeskyttelseslinje, hvilket begrænser højden til maksimalt 8,5 m, men kun én etage over Lejrevejs terrænniveau, jf. gældende kommuneplanramme. Højden skal regnes fra terræn i et eller flere niveauplan. En del af grunden er desuden omfattet af å-beskyttelseslinjen for Lavringe å. Kort, der viser både kirkebeskyttelseslinje (skråskraveret felt) og å-beskyttelseslinjens placering (vandret-skraveret felt) er vedlagt. Endvidere vedlægges materiale vedrørende fredningen af kirken, hvori det bl.a. fremgår, at der inden for kirkebeskyttelseslinjen ikke må bygges noget, der hindrer indsyn til kirken.

Det er ikke muligt at bygge inden for beskyttelseslinjen. Det er muligt at dispensere for beplantning og aktiviteter i den gamle have, hvis det ikke slører vandløbet som landskabsэлемент væsentligt.

Der går en offentlig sti gennem området. Stien er reguleret efter Lokalplan nr. 4 for et stianlæg i Lejre Allerslev og skal forblive som en offentlig sti.

Efter udvælgelse af vinderprojektet-/tilbuddet, iværksætter kommunen udarbejdelse af en



ny lokalplan for området. Lokalplanen vil blive udarbejdet i i tæt samarbejde med køber, så det sikres, at købers projekt kan gennemføres inden for lokalplanens rammer. Handlen betinges af, at der inden 1. januar 2019 opnås endelig og upåankelig lokalplan.

Det tilbudte projekt kan omfatte både genanvendelse, renovering og til-/ombygning af eksisterende bebyggelse samt nedrivning og nyopførelse af andet byggeri. Der kan alene bydes ind med projekter omfattende boligbyggeri og gerne med en variation og mangfoldighed, der understøtter livet på tværs af generationer og livssituationer.

Overtagelsesdag for ejendommen følger af pkt. 7 i nærværende udbudsvilkår.

Den nuværende bebyggelse anvendes bl.a. til børneinstitution (forventning fraflytning ultimo 2017) og SFO (forventet fraflytning 2018) i bygning 3 og 5, jf. kortet nedenfor i afsnit 2. Såfremt køber kan se en fordel i at overtage ejendommen før 1. januar 2019, kan dette ske på betingelse af, at køber udlejer ejendommen til kommunen, således at der kan videreføres børneinstitution og SFO til disses respektive fraflytninger. Markedslejeniveauet er fastsat af ejendomsmægler og som følger for henholdsvis bygning 3 og 5, jf. vedlagte vurdering fra EDC:

Bygning 3	kr. 240.425 pr. år
Bygning 5	kr. 90.000 pr. år

Som følge af ovenstående, skal i tilbuddet anføres, om tilbudsgiver ønsker førtidig overtagelse af ejendommen på betingelse af udlejning til børneinstitution og SFO på ovennævnte vilkår.

Såfremt tilbudsgivers projekt indebærer behov hel- eller delvis nedrivning af eksisterende bebyggelse, sker det for tilbudsgivers egen regning. Som bilag til nærværende udbudsvilkår, vedlægges dels miljøundersøgelsesrapport DMR Bygningsundersøgelse vedrørende de eksisterende bygninger samt rapport fra Normann & Petersen Nedbrydning A/S med anslåede nedrivningsomkostninger, samlet kr. 1.600.400 ekskl. moms. Såfremt de faktiske nedrivningsomkostninger ved en hensigtsmæssig håndtering kan dokumenteres at overstige det i rapporten anslåede beløb, nedsættes købesummen med et beløb svarende til 80% af den del af meromkostningerne, der med mere end kr. 300.000 ekskl. moms måtte overskride det i rapporten anførte beløb. Dette forudsætter, at køber giver fuld indsigt i de afholdte omkostninger, og at disse i øvrigt er sædvanlige og rimelige samt at køber senest 5 hverdage efter, at overskridelsen er eller burde have været konstateret, giver kommunen skriftlig meddelelse om overskridelsen.

Såfremt tilbudsgivers projekt indebærer behov for opgravning, fundering o.l., sker dette for tilbudsgivers egen regning. Som bilag til nærværende udbudsvilkår, vedlægges DMR Geotekniks rapport af 31. maj 2017 vedrørende jordbundsforhold. Hvis de faktiske jordbundsforhold viser sig anderledes end hvad ovennævnte rapport giver anledning til at forvente, og dette ved en dokumenterbart hensigtsmæssig håndtering af jordbundsforhold, fundering mv., medfører meromkostninger for køber, nedsættes købesummen med et beløb svarende til 80% af den del af meromkostningerne, der med mere end kr. 300.000 ekskl. moms overskrider, hvad rapporten måtte give anledning til at forvente. Dette forudsætter, at køber giver fuld indsigt i de afholdte omkostninger, og at disse i øvrigt er sædvanlige og rimelige samt at køber senest 5 hverdage efter, at overskridelsen er eller burde have været konstateret, giver kommunen skriftlig meddelelse om overskridelsen.

Eksempel:

Rapporten anviser samlede nedrivningsomkostninger på kr. 1.600.400 ekskl. moms. De faktiske nedrivningsomkostninger viser sig at blive kr. 2.200.000 ekskl. moms, hvilket køber inden for 5 hverdage efter dette er konstateret, giver kommunen skriftlig meddelelse om. De faktiske nedrivningsomkostninger kan dokumenteres og er i øvrigt sædvanlige og rimelige. Køber modtager i så fald forholdsmæssigt nedslag i købesummen på kr. 239.680 $((2.200.000 - 1.600.400) \cdot 0,8 = 239.680)$.



2. Beliggenhed og informationsmøde med besigtigelse

Ejendommen ligger smukt ned til Lavringe Å og med Allerslev Kirke og Rådhuset i Allerslev, som nærmeste nabo.

For så vidt angår inddragelse af nr. 15A (bygning 1), jf. nedenfor, henvises der til pkt. 1. Den fremtidige vedligeholdelse af det offentlige område øst for den offentlige sti påhviler Lejre Kommune.

Der afholdes informationsmøde og efterfølgende besigtigelse af ejendommen mandag den 14. august 2017, kl. 10.00.

Kortmateriale



Signaturforklaring: BYGN. = bygning, BYGN. (NY) = ny-byggeri bygning, VIND. = vindmølle og VIND. (NY) = nyt anlæg.

3. Ejendomsbeskrivelse

Grunden består af et samlet areal på ca. 18.470 m² (hvis 15A inklusive grund omfattes) og ca. 17.750 kvm. (anslået, hvis Lejrevej 15A frastykkes), heraf er ca. 3.299 kvm. erhvervsareal bestående af Allerslev Gl. Skole, inkl. SFO og børneinstitution.

Bygning på grundarealet

Bygningskomplekset er delvist fraflyttet, men rummer stadig SFO og børneinstitution. Børneinstitutionen fraflytter ultimo 2017 og SFO'en (samt aktiviteterne i bygning 1, forudsat at denne inddrages i salget, jf. pkt. 1)



forventes at fraflytte/ophøre brug i 2018.

Det forventes, at der nybygges SFO andetsteds og indflytningen heri afgør endelig overtagelsesdag, således at kommunen fastsætter overtagelsesdagen med minimum 6 måneders skriftligt varsel, jf. dog pkt. 1 om muligheden for at overtage tidligere mod udlejning frem til fraflytning.



Ejendomsdata / BBR-oplysninger

Nedenfor indgår Lejrevej 15A, der dog udstykkes, hvis ikke der indkommer tilstrækkeligt attraktive tilbud på Lejrevej 15A-G, jf. pkt. 1:

Matrikel nr.....: 13k og 1a Allerslev By, Allerslev

Beliggende.....: Lejrevej 15B-G, 4320 Lejre

Grundareal.....: 18.470 m² heraf vej 0 m² (efter udstykning af Lejrevej 15A skønnes ca. 17.750 kvm.)

Ejendomsvurdering for matr.nr. 13k og 1a Allerslev By, Allerslev:



Ejendomsvurdering. pr. 2015: kr. 11.300.000

- heraf grundværdi.....: kr. 3.246.300

Bemærk incl. Værdi af Lejrevej 15A der frastykkes inden overtagelse.

Bygningsarealer ifølge BBR-Ejer meddelelsen

Ejendommens samlede arealer

Antal bygninger	8
Samlet bebygget areal	1.716 kvm.
Samlet bygningsareal	2.602 kvm.
Samlet boligareal	0 kvm.
Samlet erhvervsareal	3.299 kvm.
Samlet kælderareal	379 kvm.

4. Ejendomsskatter

- 4.1 Den offentlige ejendoms- og grundværdi fremgår af den for 2017 vedlagte skattebillet. Den offentlige grundværdi er kr. 3.246.300 og ejendomsværdi er kr. 11.300.00. Udgiften for rottebekæmpelse udgør for 2017 kr. 489,79 Udgiften til dagrenovation (det faste gebyr) udgør for 2017 kr. 1.412,00 ekskl. moms. Bemærk at disse omkostninger omfatter Lejrevej 15A.
- 4.2 Fremtidige ændringer af ejendomsskatter og evt. dækningsafgift m.m. er sælger uvedkommende.

5. Tildelingskriterium og tilbudsafgivelse

- 5.1 Med henvisning til pkt. 1 kan der afgives tilbud på overtagelse af Lejrevej 15A-G og/eller Lejrevej 15B-G (dvs. uden nr. 15A/bygning 1). For så vidt angår kommunens beslutning om der forhandles og eventuelt indgås kontrakt på grundlag af et tilbud vedrørende 15A-G eller et tilbud vedrørende 15B-G, henvises der til pkt. 1.

Efter kommunen har foretaget ovenstående indledende vurdering, evalueres alene tilbud, der omfatter det valgte salgsobjekt (Lejrevej 15A-G eller Lejrevej 15B-G). Tilbudsevalueringen og processen herfor forløber herefter i henhold til det i pkt. 5.2 beskrevne.

- 5.2 På basis af de indkomne tilbud vurderer Lejre Kommune om der skal forhandles



med én eller flere af tilbudsgiverne. Beslutning herom træffes ud fra en vurdering og rangordning af de indkomne tilbud, hvor der lægges vægt på

- Den tilbudte pris (70%)
- Det tilbudte projekt (30%)

Ved den tilbudte pris vurderes den samlede pris som Lejre Kommune tilbydes for byggeretterne/ejendommen.

Ved vurderingen af det tilbudte projekt lægges vægt på, at projektet understøtter intentionerne i "Vores Sted".

Vores Sted er visionen om det gode liv på landet i naturen tæt på storbyen, om den moderne landsby med frirum og fællesskaber, om at nytænke nærdemokrati og civilsamfundet og om hvordan borgere, erhvervsliv, politikere og kommunens medarbejdere går sammen om at skabe og tage fælles ansvar for at understøtte det gode liv. Nye projekter skal være med til at definere byernes særlige attraktivitet og bosætningskvalitet med naturen, fællesskaber og frirum til initiativ i centrum. Byggeriet skal arkitektonisk indpasses i omgivelserne og naturen skal inviteres ind til husene. Gode adgangs-, parkeringsforhold og rekreative områder skal balancere med et godt bolig-socialt liv, der understøtter det gode liv på tværs af livssituationer og aldersgrupper. Bæredygtige, energirigtige og klimasikre projekter er også en del af værdigrundlaget. Se mere på vores-sted.lejre.dk.

På baggrund af disse forhandlinger, identificeres det projekt, der giver kommunen det bedste forhold mellem pris og projekt, jf. ovenstående kriterier, og kommunen beslutter i den forbindelse, om der skal ske tildeling af købsaftale til denne tilbudsgiver.

Forhandlingerne forventes afholdt ultimo september-primo oktober 2017 og afsluttes med, at den/de tilbageværende tilbudsgiver(e) opfordres til at afgive endeligt tilbud (forventet frist herfor: primo-medio november 2017).

Salg af ejendommen/byggeretter er betinget af politisk godkendelse af kommunalbestyrelsen, der forventes at foreligge senest i december 2017 efter afgivelse af endeligt tilbud.

- 5.3 Købstilbud skal angives med et fast og bindende kontant beløb og vedlægges projektbeskrivelse og -skitser, der muliggør en evaluering i henhold til pkt. 5.1. Tilbudsgiver skal i tilbuddet anføre, om det tilbudte, kontante beløb er med eller uden moms, idet det understreges, at det er købers risiko, om købesummen pålignes moms. Såfremt købesummen måtte blive pålignet moms, tillægges denne således en købspris, der måtte være angivet uden moms, og køber er i så fald forpligtet til at betale moms til kommunen.
- 5.4 Tilbud afgives enten i en i lukket kuvert eller pr. e-mail til nedenfor nævnte adresse/mailadresse. Kuvert/e-mail mærkes med:

"Tilbud på Lejrevej 15B-G/15A-G – Sagsnr.403001122"



Tilbud fremsendes/indleveres til:

EDC Erhverv Poul Erik Bech

Mail: jkm@edc.dk

Skomagergade 15, 3. sal

4000 Roskilde,

Tilbudsfristen er: **mandag den 11. september 2017, kl. 12.00**

- 5.5 Tilbudsgiver er gjort opmærksom på, at ejendomsmægleren i henhold til Lovbekendtgørelse nr. 806 af d. 06.08.2009 om forebyggende foranstaltninger mod hvidvask af udbytte og finansiering af terrorisme har pligt til at kræve, at kunder legitimerer sig, når der optages forretningsmæssig forbindelse med disse og at opbevare disse oplysninger i mindst 5 år.
- 5.6 Vindende tilbudsgiver udleverer samtidig med meddelelse af tildeling af købsaftale kopi af følgende dokumenter:
- Tegningsudskrift for selskabet (ved tilbud via selskab) og
 - Sygesikringsbevis for underskriver på tilbud
 - Kørekort eller pas for underskriver på tilbud
- 5.7 Såfremt tilbudsgiver finder det strengt nødvendigt at fravige nærværende udbudsvilkår, opfordres tilbudsgiver til klart og tydeligt at præcisere forbeholdet/fravigelsen samt baggrunden herfor. Tilbudsgiverne opfordres dog til tidligst mulige at søge eventuelle uklarheder eller uhensigtsmæssigheder afhjulpnet ved at stille skriftlige spørgsmål til den i pkt. 5.4 nævnte e-mail adresse. Spørgsmål, svar og eventuelle rettelsesblade udsendes til de tilbudsgivere, der har henvendt sig til EDC og rekvireret udbudsmaterialet via EDC, jf. pkt. 21.1.
- 5.8 Indkomne købstilbud er fortrolige, indtil salg har fundet sted. Tilbudsgiver skal vedstå sit købstilbud i 6 måneder. Dog forventes der en afklaring på kommunalbestyrelsesmøde i december 2017.
- 5.9 Lejre Kommune er ikke forpligtet til at sælge ejendommen, men kan forkaste samtlige tilbud eller vælge frit imellem de afgivne tilbud i henhold til bekendtgørelse nr. 799 af d. 24.06.2011 om offentligt udbud ved salg af kommunens, henholdsvis regionens faste ejendomme.
- 5.10 Snarest efter modtagelse af tilbud tager Lejre Kommune stilling til de pågældende tilbud og meddeler, om der indkaldes til forhandlinger, jf. pkt. 5.1.

6. Garanti og betaling af købesummen m.m.

- 6.1 Køber skal senest 10 dage efter, at Lejre Kommune har meddelt tildeling/accept stille en bankgaranti (anfordringsgaranti) – uden særlige vilkår – på 25% af købesummen overfor sælger til sikkerhed for sælgers erstatning ved dækningssalg. Gyldigheden af betalingsgarantien må ikke være tidsbegrænset. Sælger accepterer kun bankgaranti fra anerkendt penge- eller garantiinstitut.



- 6.2 Den fulde købesum betales, når der er tinglyst digitalt minimalskøde uden præjudicerende retsanmærkninger, dog senest pr. overtagelsesdagen.
- 6.3 Efter endelig godkendelse af aftalen skal udfærdigelse af digitalt minimalskøde iværksættes af købers advokat.

7. Overtagelse

- 7.1 Overtagelsesdagen er fastsat til den 1. i måneden + 18 måneder efter endelig politisk godkendelse af kontrakttildeling, dog således at kommunen er berettiget til at fremrykke henholdsvis udskyde overtagelsesdagen med +/- 3 måneder. Kommunen er under disse betingelser forpligtet til at fastsætte overtagelsesdagen med minimum 6 måneders skriftligt varsel til køber, jf. også pkt. 3. Såfremt køber ønsker førtidig overtagelse kan dette ske på betingelse af udlejning til børneinstitution og SFO, jf. pkt. 1.
- 7.2 Overtagelsesdag i henhold til det i pkt. 7.1 forudsætter, at der senest den 1. januar 2019 foreligger endelig og upåankelig lokalplan, der muliggør købers tilbudsprojekt.
- 7.3 Det solgte henligger fra overtagelsesdagen for købers regning og risiko. Risikoen for ildsvåde overgår dog til køberen allerede på tidspunktet for aftalens indgåelse, således at køberen i skadestilfælde oppebærer brandassurance summen til anordningsmæssig anvendelse mod forinden at opfylde de aftalte vilkår.
- 7.4 Overdragelsen omfatter grund, herunder evt. varme- el, og vandstik, ledninger indført på grunden, installationer og uden beplantning.
- 7.5 Det fremhæves, at ejendommen overtages, som den er og forefindes pr. overtagelsesdagen. Alt som indgår i handlen overdrages således til køber, som det er og forefindes og som besigtiget og gennemgået af køber. Som bilag til nærværende udbudsvilkår vedlægges rapporter vedrørende nedrivning af eksisterende bebyggelse og jordbundsforhold. Såfremt de faktiske forhold viser sig væsentligt forskellige fra det i disse rapporter anførte, forholdes som anført i pkt. 1 til nærværende vilkår.
- Herudover påtager kommunen sig intet ansvar for det overdragne, bortset fra vanhjemmel, og køber accepterer derfor at frafalde ethvert mangelskrav mod sælger, uanset om dette måtte være begrundet i reglerne om erstatning eller reglerne om forholdsmæssigt afslag. Købers tilbud er fastsat under hensyntagen hertil. Køber er udtrykkeligt opfordret til, inden afgivelse af tilbud, nøje at gennemgå ejendommen med egne rådgivere.
- 7.6 Køber skal acceptere yderligere, sædvanlig forringelse af ejendommen, inventar m.m. frem til overtagelsesdagen. Kommunen foretager ingen vedligeholdelse eller forbedringer af nogen art inden overtagelsesdagen.
- 7.7 Ejendommen sælges med de samme rettigheder og forpligtelser, hvormed den har tilhørt kommunen. Om servitutter og andre byrder henvises til tingbogen.
- 7.8 Løjre Kommune frasiger sig hegnspligt for tilgrænsende ubebyggede kommunale grunde, herunder offentlige grønne områder.
- 7.9 Der medfølger ikke inventar eller hårde hvidevarer. Endvidere medfølger intet løst inventar eller løsøre af nogen art i handlen idet disse tilhører sælger.



8. Refusionsopgørelse

- 8.1 Med overtagelsesdagen som skæringsdato udfærdiges sædvanlig refusionsopgørelse over ejendommens indtægter og udgifter. Samtlige udgifter, der betales over ejendommens skattebillet, reguleres på basis af skattebilletten i overtagelsesåret, forholdsmæssigt efter ejertidens længde.
- 8.2 Endelig udkast til refusionsopgørelse skal være udfærdiget senest 30 dage efter overtagelsesdagen.

9. Forsikringsforhold

- 9.1 Køber forsikrer selv ejendommen pr. overtagelsesdagen.

10. Momsregistrering / Momsreguleringsforpligtelse

- 10.1 Ejendommen er ikke momsregistreret, hvormed der ikke overtages nogen momsreguleringsforpligtelse uden for købesummen.

11. Abonnementer og servicekontrakter

- 11.1 Sælger opsiges samtlige serviceabonnementer til ophør pr. overtagelsesdagen.

12. Miljø- / forureningsforhold

- 12.1 Ejendommen er omfattet af jordforureningslovens regler om områdeklassificering og jordflytning. Reglerne indebærer, at al jord inden for byzone fra 1. januar 2008 som hovedregel betragtes som lettere forurenet, og derfor skal flytning af jord fra byzone forudgående anmeldes til Renovationsvæsenet og samtidig skal jorden analyseres. Køber kan ikke fremsætte krav af nogen art i anledning heraf overfor sælger.
- 12.2 Nærmere oplysninger om områdeklassificeringen for ejendommen og fremgangsmåden ved anmeldelse af jordflytning m.v. kan indhentes hos Lejre Kommune.
- 12.3 Der henvises endvidere til attester fra Region Sjælland og Danmarks Miljøportal, som indgår som bilag til udbudsmaterialet.
- 12.4 Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

13. Energimærkning

- 13.1 Ejendommen er omfattet af lov om fremme af energi- og vandbesparelser i bygninger.



14. El, vand, varme og kloak

- 14.1 El: Seas-NVE
Vand & spildevand: Fors
Varme: Dong

- 14.2 Sælger kan oplyse følgende 2017-priser for afledning til kloak, jf. <http://www.fors.dk/priserspildevand>:

Pris for afledning pr. m ³ vand	41,48
Fast årlig betaling for kloak	717,91

15. Zonestatus

- 15.1 Ejendommen er beliggende i byzone.

16. Planforhold

- 16.1 Ejendommen er omfattet af lokalplan 20 Offentligt område i Allerslev og 4 Stianlæg i Lejre – Allerslev. Kommunen er dog indstillet på at vedtage ny lokalplan, jf. pkt. 1.

16.2 Tingbogsoplysninger og servitutter

- 16.1 Køber opfordres til nøje at gennemgå de på ejendommen tinglyste servitutter og deklarationer.

17. Pantehæftelser

- 17.1 Ejendommen overtages fri for pantehæftelser.

18. Gæld uden for købesum

- 18.1 Sælger erklærer, at der ikke påhviler ejendommen nogen gæld vedrørende allerede udførte anlæg til vej, fortov, gadebelysning, kloak eller rensningsanlæg. Hvad der senere måtte blive pålagt ejendommen, er sælgeren uvedkommende også for så vidt angår foranstaltninger, der allerede måtte være planlagt eller påbegyndt, men det er ikke sælgeren bekendt, at der er aktuelle planer, udførte arbejder eller afsagte kendelser vedrørende sådanne anlæg.

19. Ansvarsfraskrivelse

- 19.1 Det forudsættes at køber inden afgivelse af købstilbud nøje har gennemgået ejendommen, udbudsmaterialet og samtlige fremlagte bilag med sagkyndig bistand via egne rådgivere herunder byggesagkyndig, revisor og advokat.
- 19.2 Sælger er uden ansvar for tilbudsgivers fremtidige benyttelse af ejendommen.

20. Forældelse

- 20.1 Den 1. januar 2008 trådte Lov nr. 522 af 6. juni 2007 om forældelse af fordringer i kraft. I medfør af denne lov er forældelsesfristen for fordringer 3 år efter, at fordringshaver er blevet bekendt med eller burde være bekendt med



fordringens eksistens, jf. § 3, stk. 1. Der gælder dog en absolut forældelsesfrist på 10 år, hvilket betyder, at også selvom fordringshaveren ikke har kendskab til den pågældende fordrings eksistens, vil fordringen under alle omstændigheder bortfalde 10 år efter overtagelsesdagen.

- 20.2 Ved forurening er den absolutte forældelsesfrist for at gøre krav gældende mod forureningen nu 30 år, jf. § 3, stk. 3, nr. 1. Køber gøres særligt opmærksom på og accepterer, at i det omfang, der i forbindelse med handlens dokumenter fremkommer fejlagtig henvisning til de nu ophævede forældelsesregler, er evt. henvisninger uden retsvirkninger, idet det er ovennævnte forældelsesregler, der finder anvendelse.

21. Øvrige vilkår

- 21.1 Det samlede udbudsmateriale kan rekvireres hos EDC. Dette gøres ved at sende en mail til 403@edc.dk og anmode om adgang til udbudsmaterialet vedrørende Lejrevej 15, 4320 Lejre.
- 21.2 Såfremt køber er et selskab, erklæres i henhold til § 8 i lovebekendtgørelse nr. 785 af 21. juni 2007 om sommerhuse og camping mv., at ejendommen erhverves i et øjemed, der ikke er omfattet af lovens § 1.
- 21.3 Parterne er enige om, at denne aftale ikke er omfattet af lov nr. 391 af 14. juni 1995 om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. med senere ændringer, idet ejendommen ikke hovedsageligt anvendes til beboelse for sælger eller ikke hovedsageligt er bestemt til beboelse for køber.
- 21.4 Parterne er endvidere enige om, at denne aftale ikke er omfattet af lov nr. 453 af 30. juni 1995 om omsætning af fast ejendom med senere ændringer, idet sælger og køber ikke er forbrugere i den betydning, der fremgår af lovens § 1, stk. 5, nr. 1 - 2.
- 21.5 Køber lader udfærdige digitalt minimalskøde ved advokat og betaler udgifterne hertil. Nærværende udbudsvilkår inklusive bilag samt købers tilbud i underskrevet stand udgør købsaftalen mellem parterne, hvorfor dette skal indscannes og vedlægges som bilag til det digitale minimalskøde i tinglysningssystemet.
- 21.6 Efter politisk godkendelse af aftalen skal køber iværksætte udfærdigelse af digitalt minimalskøde.
- 21.7 Såfremt køber eller dennes advokat ikke har fremsendt digitalt minimalskøde inden 30 dage, forbeholder sælgers sig retten til at færdiggøre berigtigelsen af handlen for købers regning. Såfremt sælger eller dennes repræsentant ved fremsendelsen af det digitale minimalskøde gør indsigelser mod de fremsendte dokumentudkast, eller såfremt disse ikke foreligger på tiltrædelsesdagen, kan sælger give meddelelse om, at han ønsker at udnytte sin førnævnte ret til færdiggørelse af berigtigelsen. Såfremt dokumenterne herefter ikke foreligger eller foreligger i en form, der giver berettiget anledning til indsigelser senest 8 dage efter sælgers førnævnte meddelelse, kan sælger uden yderligere varsel iværksætte advokatens udarbejdelse af dokumenterne for købers regning.
- 21.8 Køber betaler omkostningerne til skødets værdisafgift og fast tinglysningsafgift.
- 21.9 Såfremt de tidsmæssige betingelser i pkt. 7.1-7.2 ikke overholdes, er hver af parterne berettiget til ved skriftlig henvendelse til modparten at træde tilbage fra handlen. I så fald har ingen af parterne krav mod hinanden, og forgæves afholdte omkostninger, uanset art og herunder garantiprovision,



tilbudssomkostninger o.l., kan ikke gøres gældende overfor modparten.

- 21.10 EDC Erhverv Poul Erik Bech har opfordret parterne til at lade sig repræsentere af advokat, revisor m.m. i forbindelse med belysning af handlens skattemæssige forhold m.m. herunder avancebeskatning samt momsforhold, idet EDC Erhverv Poul Erik Bech på ingen måde kan rådgive herom.

Det forudsættes, at begge parter har undersøgt de nærmere konsekvenser herved inden handlens endelige gennemførelse.

22. Henvendelser - besigtigelse

Alle henvendelser vedrørende ejendommen, herunder aftale for besigtigelse, bedes efter aftale med ejeren venligst rettet til:



Roskilde

Ejendomsmægler & valuar, MDE

Direkte telefon: 58 58 78 65

Mobil telefon: 24 94 24 64

E-mail: jkm@edc.dk



23. Udbudsmateriale

Udover nærværende udbudsprospekt består udbudsmaterialet på offentliggørelsestidspunktet af følgende bilag:

- BBR-ejermeddelelse (BBRMeddelelse (51/ID0RB) af dato: 09-02-2017)
- Bevaringsværdig - udskrift (Nr. 15b af dato: 08-03-2017)
- Bevaringsværdig - udskrift (Nr. 15c af dato: 08-03-2017)
- Bevaringsværdig - udskrift (Nr. 15d af dato: 08-03-2017)
- Bevaringsværdig - udskrift (Nr. 15f af dato: 08-03-2017)
- Bevaringsværdig - udskrift (Nr. 15g af dato: 08-03-2017)
- Byggesag (Byggesag fra 1963 - Ombygning af lærebolig af dato: 13-02-2017)
- Byggesag (Byggesag fra 1966 - Tilbygning og fremtidig udvidelse af dato: 09-03-2017)
- Byggesag (Byggesag fra 1970 - Opførsel af pavillon af dato: 13-02-2017)
- Byggesag (Byggesag fra 1975 - Kloakering af dato: 09-03-2017)
- Byggesag (Byggesag fra 1976 - Opførsel af carport af dato: 09-03-2017)
- Byggesag (Byggesag fra 1976 - Opførsel af læskur til heste af dato: 09-03-2017)
- Byggesag (Byggesag fra 1976 - Opførsel af tilbygning af dato: 09-03-2017)
- Byggesag (Byggesag fra 1980 - Ombygning af eks. inspektørbolig til fritidsklub af dato: 09-03-2017)
- Byggesag (Byggesag fra 1980 - Omlægning af kloak af dato: 09-03-2017)
- Byggesag (Byggesag fra 1986 - Udvidelse af værksted af dato: 09-03-2017)
- Byggesag (Byggesag fra 1988 - Udvidelse af eks. skolepasningsordning af dato: 09-03-2017)
- Byggesag (Byggesag fra 1990 - Ombygning af del af vestfløj til klubfaciliteter af dato: 09-03-2017)
- Byggesag (Byggesag fra 1992 - Indretning af Daginstitution af dato: 09-03-2017)
- Byggesag (Byggesag fra 1999 - Byggetilladelse til indretning af grupperum af dato: 09-03-2017)
- Byggesag (Byggesag fra 1999 - Indretning af grupperum af dato: 09-03-2017)
- Byggesag (Byggesag fra 1999 - Indretning af SFO i 2 tidl. klasselokaler af dato: 09-03-2017)
- Byggesag (Byggesag fra 2003 - Opførsel af skur af dato: 09-03-2017)
- Byggesag (Byggesag fra 2004 - Opførsel af skur til legeredskaber af dato: 09-03-2017)
- Byggesag (Byggesag fra 2005 - Opførsel af bålhytte af dato: 09-03-2017)
- Byggesag (Byggesag fra 2006 - Indretning af børnehave i del af eks pavillon af dato: 09-03-2017)
- Diverse dokumenter (Sælgers opgørelse af forbrug af el, vand og varme af dato: 09-03-2017)
- Ejendomsdatarapport (Ejendomsdatarapport Lejrevej 15A, 4320 Lejre af dato: 09-02-2017)
- Ejendomsskattebillet (Ejendomsskattebillet (56/ID0RB) af dato: 09-02-2017)
- Energimærke (Lejrevej 15B - Karakter F af dato: 08-03-2017)
- Energimærke (Lejrevej 15D - Karakter D af dato: 09-03-2017)



- Forureningsrapport (Forureningsattest (78/ID0EBD) af dato: 09-02-2017)
- Forureningsrapport (Forureningsattest (79/ID0EBD) af dato: 09-02-2017)
- Kompakt ejendomsdatarapport (Kompakt ejendomsdatarapport Lejrevej 15A, 4320 Lejre af dato: 09-02-2017)
- Servitutudskrift (Servitut nr. 01 - lyst d. 08.04.1925 - matr.nr. 1a af dato: 08-03-2017)
- Servitutudskrift (Servitut nr. 01 - lyst d. 25.10.1935 - matr.nr. 13k af dato: 08-03-2017)
- Servitutudskrift (Servitut nr. 02 - lyst d. 09.06.1937 - matr.nr. 13k af dato: 08-03-2017)
- Servitutudskrift (Servitut nr. 02 - lyst d. 25.10.1935 - matr.nr. 1a af dato: 08-03-2017)
- Servitutudskrift (Servitut nr. 03 - lyst d. 09.06.1937 - matr.nr. 1a af dato: 08-03-2017)
- Servitutudskrift (Servitut nr. 03 - lyst d. 16.10.1978 - matr.nr. 13k af dato: 08-03-2017)
- Servitutudskrift (Servitut nr. 04 - lyst d. 03.09.1951 - matr.nr. 1a af dato: 08-03-2017)
- Servitutudskrift (Servitut nr. 05 - lyst d. 24.09.1955 - matr.nr. 1a af dato: 08-03-2017)
- Servitutudskrift (Servitut nr. 06 - lyst d. 16.10.1978 - matr.nr. 1a af dato: 08-03-2017)
- Servitutudskrift (Servitut nr. 07 - lyst d. 05.09.1983 - matr.nr. 1a af dato: 08-03-2017)
- Vejforsyningskort (Vejforsyning - 13k (69/ID0ETAAC) af dato: 09-02-2017)
- Vejforsyningskort (Vejforsyning - 1a (69/ID0EGBAC) af dato: 09-02-2017)
- Vurderingsmeddelelse (Vurderingsmeddelelse - AVM_350_10037 (80/ID0RB) af dato: 09-02-2017)
- Tingbogsudskrift (Automatisk) (Officiel tingbogsudskrift (Allerslev By, Allerslev - 0001a - Ejendom) af dato: 08-02-2017)
- Miljøundersøgelse af bygningen (DMR Bygningsundersøgelse) af 31-05-2017
- Rapport vedrørende nedrivning
- Geoteknisk rapport/rapport vedrørende jordbundsforhold (DMR Geoteknik) af 31-05-2017
- Kort med beskyttelses- og fredningslinjer af 13-05-2017
- Materiale vedr. fredning af Allerslev Kirke
- Matrikelkort, der viser den potentielle udstykning af Lejrevej 15A
- Skattebillet, 2017 (udskrevet den 08-12-2016)
- Markedslejevurdering af bygning 3 og 5 (EDC)

Følgende offentlige dokumenter er tilgængelige

- Lejre Kommuneplan 2013 af dato: 16-05-2013
- 20 - Offentligt område i Allerslev af dato: 26-08-2009
- 4 - Stianlæg i Lejre - Allerslev af dato: 26-08-2009

Almennr ApS
Skabelontøft, Refshalevej 167A
DK 1432 København K

T +45 40 42 41 12
E info@almennr.dk
www.almennr.dk

Tilbud på Lejrevej 15B-G – sagsnr. 403001122

Med spændt forventning byder vi hermed på Allerslev Gl. Skole.

I vedlagte to dokumenter fremlægger vi vores planer for skolen og illustrerer hvad vi bygningsmæssigt, æstetisk og socialt vil skabe på stedet.

Almennrs bud for ejendommen er kr. 9.250.000,- mio. (Såfremt købesummen er momspåligtig, er buddet stort kr. 9.250.000 mio inkl. moms.) fordelt på to bud på hhv bygning A og bygning B-G.

Almennrs ønsker og forbehold ift. buddet skal ikke opfattes som statiske. Vi er meget indstillede på et dynamisk forløb, hvor drøftelser og forhandlinger med kommunen vil ende ud i et resultat, der er til alle parter gavn og tilfredsstillelse.

Vi håber at komme i betragtning som købere af Allerslev Gl. Skole. Holdet bag Almenr og Boligfællesskabet Krake er alle stærkt engageret i byudvikling og nye fællesskabsorienterede boligformer. Og de kommende beboere forventes at være stærke aktiver for Lejre. For os, er købet derfor ikke blot en forretning, men en unik mulighed for at realisere en boligform, som mange borgere efterspørger, men det traditionelle boligmarked har meget svært ved at tilbyde. Vi er overbeviste om (også bekræftet i vores forprojekt) at Lejre Kommune kan øge sin allerede stærke tiltrækningskraft med boligformer, der direkte udfolder visionerne om et aktivt landsbyliv i Vores Sted.

Vi ser frem til dialogen og håber at få mulighed for at bidrage til visionerne i Vores Sted.

Med venlige hilsner



Lars Lundbye, den 22. november 2017
på vegne af Byggefællesskabet Almenr ApS.

BOFÆLLESSKABET KRAKE



**Der findes et sted
med både krop og sjæl**

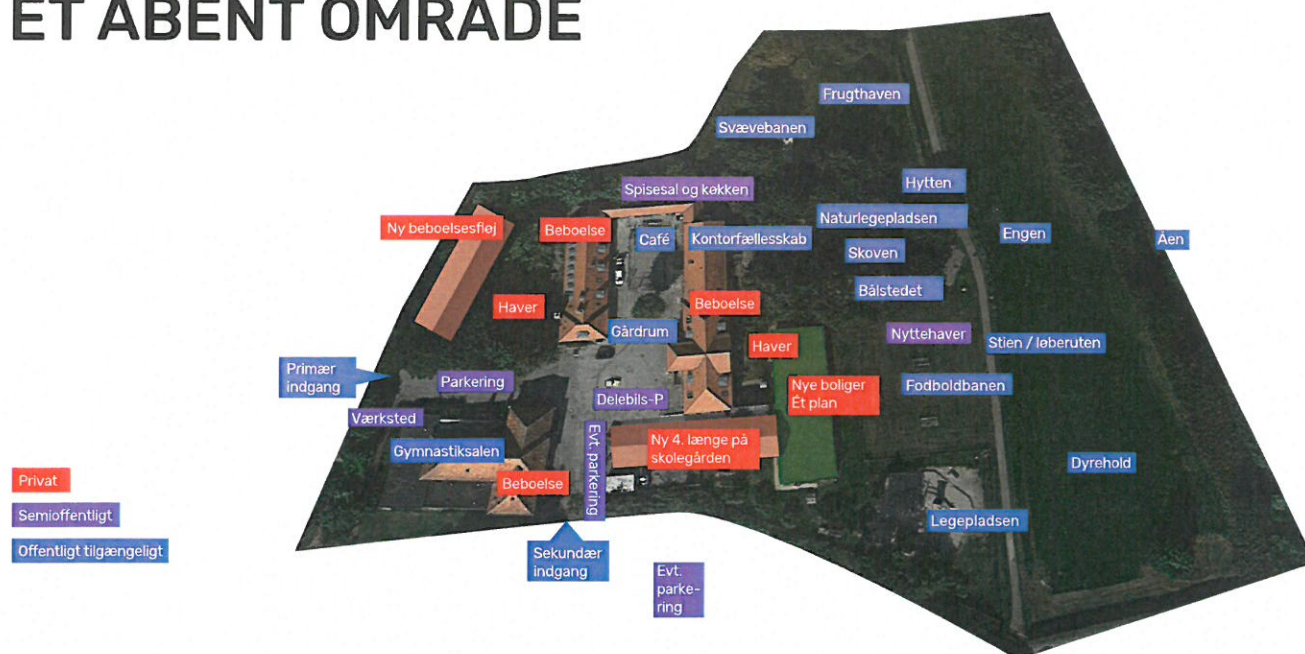
I bofællesskabet Krake bor en flok familier, der
deler passion for et aktivt fritidsliv med leg,
sport, og aktiviteter i naturen.

Bofællesskabet Krake gør Allerslev Gl. Skole til en lille dynamisk landsby i landbyen - og et mødested for hele lokalområdet - unge som gamle. En bolig og arbejdsplads for op til 80 mennesker, og også en integreret del af Lejre.

Krake kombinerer et åbent, friluftsf- og sportsorienteret bofællesskab med et mødested, en aktiv arbejdsplads og en alsidig legeplads for hele byen - et levende og fremadrettet bidrag til Vores Sted.

Det er en åben landsby i landsbyen, hvor lokale foreninger går til gymnastik og leger på naturlegepladsen, hvor beboernes hjemme-kontorfællesskab også tilbyder pladser til medborgere, og hvor festivaller og sportsaktiviteter deles med hele lokalsamfundet.

ET ÅBENT OMRÅDE

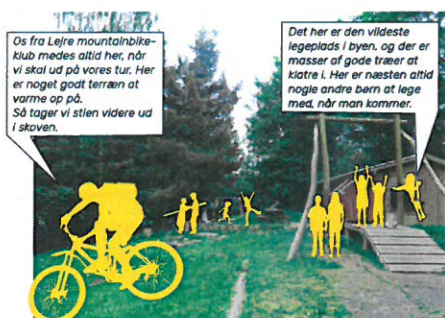


Krake bliver en aktiv del af lokalsamfundet, hvor stedets faciliteter og skønne beliggenhed gøres tilgængelig for alle og udgør et mødested, hvor byens borgere og bofællesskabets beboere dyrker idræt, foreningsliv og arbejdsliv i fællesskab.

Gymnastiksalen : Sportsaktiviteter, workshops, foreningsaktiviteter og fester
Værkstedet : Fælles kreativt værksted for bl.a. træ- og metalarbejde
Spisesal og køkken : Fællesspisning for beboere og åben fællesspisning for områdets beboere
Kontorfællesskab : Kontorpladser for hele byen
Naturlegeplads og legeplads : Udendørs leg for store og små
Engen : "Vild" eng med dyrehold, rig biodiversitet, festival, marked og leg i naturen.

*Den endelige udformning, faciliteter og antal boliger vil i overensstemmelse med Almenr's proces blive designet sammen med de kommende beboere og i dialog med lokalsamfundet.

LEG OG FÆLLES UDENDØRS FACILITETER



Området ned mod åen er endnu et mødested for by og bofællesskab. Naturlegepladsen tiltrækker børnene og bliver samlingspunkt for udendørsaktiviteter som mountainbiking, naturvandring og friluftsgymnastik.

Lige som gymnastiksalen bliver de fælles udendørs faciliteter et symbol på Krakes aktive integration i lokalmiljøet og rolle som naturligt samlingspunkt for Vores Sted.

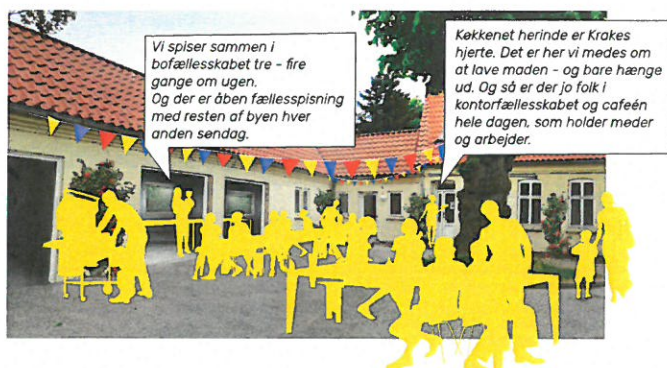
NATUREN IND I BYEN

Engen indbyder åbenlyst til langt mere natur. Her trækkes den "vilde" natur ind i landsbyen. En fårefold i samarbejde med en lokal landmand skaber sjove aktiviteter for børn og naturoplevelser for alle. Og engen er det perfekte sted til større begivenheder som den årlige Krake Festival.

Engen og strækningen skal udvikle sig med en mangfoldighed af planter og dyreliv. Et sted hvor biodiversitet får lov at udfolde sig.



ET CENTRUM FOR AKTIVITETER



Krake bliver sted for en lang række aktiviteter fra sport og fritid til kultur og arbejdsliv. Aktiviteter som også inviterer byen og skaber et fælles mødested.

Visionen er at Krake bliver et sted, hvor man mødes og diskuterer verdenssituationen, starter mountainbiketuren og naturvandringen, eller arrangerer den årlige Krake-festival.

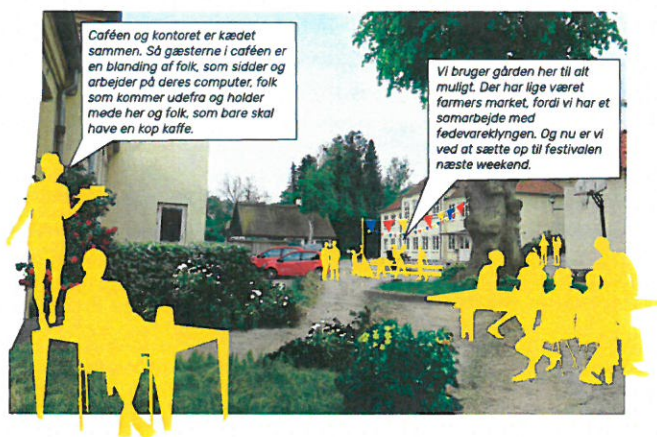
ÅBENT ARBEJDS- OG KONTORFÆLLESSKAB

Kontorfællesskabet er placeret centralt og er en integreret del af dagligdagen i Krake. Her kan man arbejde alene eller sammen med andre, samtidig med at man holder lidt øje med børnene, der leger i gården.

Kontorfællesskabet er stedet, hvor bofællesskabets beboere til dagligt arbejder sammen med de øvrige beboere i Lejre og omegn. Fokus er på kreative erhverv, og vi forestiller os, at Krake bliver arnested for nye natur- og fødevarerinitiativer, der kan styrke Vores Sted. Skal der bygges prototyper eller holdes workshop kan gymnastiksalen og værkstedet tages i brug, ligesom gårdspladsen er oplagt til markeder og større events.



GÅRDRUMMET - TORVET I MIDTEN



Gårdrummet fungerer som det offentlige torv i hjertet af området. Det er her besøgende og beboere mødes og hænger ud i solen og til fællesspisning.

Caféen foran fællesrummet bliver et naturligt samlingspunkt for beboerne, men også et sted, hvor Lejres borgere kan få en kop kaffe og en hyggesludder. Stedet drives som en del af kontorfællesskabet.

GYMNASTIKSALEN TIL IDRÆT OG SAMLING

Med udgangspunkt i idrætsforeningens 105 års historie vil Krake gøre gymnastiksalen til et samlingssted for indendørs og udendørs sport og foreningsaktiviteter samt for fester, koncerter, workshops og andre sociale aktiviteter.

Her mødes byen og boligfællesskabet på daglig basis for at holde sig i form, dyrke fælles interesser eller blot nyde hinanden selskab.



DE KOMMENDE BEBOERE

Den for nyligt oprettede interesseliste for Krake viser en stor mangfoldighed i både alder, baggrund og familiestruktur.

Generelt for de fremtidige beboere er, at de er aktive, sociale friluftsmennesker med et ønske om at bidrage til at gøre Krake til et lokalt centrum for frilftsaktiviteter. Et sted hvor alle byens borgere føler sig velkommen.

De nedenstående personaer repræsenterer helt konkrete ansøgere til bofællesskabet (fra Almennrs platform) med typiske begrundelser for, hvorfor de gerne vil bo i Krake.



"Vi vil gerne flytte ud af byen, hvis det kan ske i et fælleskab. Vi vil bo sammen med andre, fordi vi tror på, at mennesker har brug for mennesker. Fordi det er sundt for ens parforhold at se hinanden i fællesskab med andre, og en gave for ungerne at bo sammen og indgå i varige relationer med mennesker, som ikke er ens familie. Vi vil genskabe "landsbyen" og tror, det er mere bæredygtigt for familie, samfund og kloden."

Par med små børn, 33 og 37 år, dyrlæge og kommunikationsdirektør, bosat i Kbh.



"Vi kan godt lide tanken om, at man er fælles om de praktiske opgaver, at man har nogen at lave mad sammen med en gang imellem. At man bor sammen med kreative folk, der ikke er bange for at kaste sig ud i projekter og tage fat. Vi tror på, at bofællesskabet kan bidrage med noget god energi og gode projekter til området og øge sammenholdet i landsbyen. Hvis vi skal flytte ud af København skal vi ud og bo et sted som Krake, hvor der er fokus på det sociale, og det at man kender sine naboer."

Par, 23 og 25 år, studerende og iværksætter, bosat i Kbh.



"Jeg er single, og ønsker andre mennesker – børn som voksne – omkring mig. Jeg drømmer om et sted med fællesskaber omkring spisning, have, vedligeholdelse – og fællesskaber omkring fritidsaktiviteter i lokalsamfundet."

Jeg behøver ikke at bo så stort, som jeg gør nu. Hellere småt med masser af fællesareal."

Single, 63 år, længere videregående uddannelse, bosat i Lejre Kommune.



"Jeg har tidligere boet i bofællesskab og savner fællesskabet med fællesspisning og fællesarbejdsdage og lange aftner med bål og samtale. Vi er begge vokset op på landet og savner naturen og nærværet i en landsby. Nu hvor børnene er blevet lidt større (gymnasiet og efterskole om lidt), tager vi springet!"

Par med store børn, 41 og 50 år, sygehjælper og ingeniør, bosat i Storkøbenhavn



"Vi vil bo i et levende hverdagsfællesskab, hvor vi deler måltider, værktøj, hverdagsoplevelser og meget andet med tætte naboer. Vi vil have vores eget private hjem, så vi har mulighed for bare at være familie, når vi har brug for det, men allerhelst i tæt nærhed til gode voksne og børn, som vi kan lege, grine og hygge med. Derfor er Krake helt perfekt til os som et slags moderne landsby."

Par med små børn, 34 og 35 år, senioranalytiker og arkitekt, bosat i Roskilde.



"Det skal være et bofællesskab, der bygger på Lejre Kommunes prioritering af økologi og bæredygtighed. Jeg vil gerne bo i et bofællesskab, hvor der er plads til både individ og fælleskab, og som er forbundet med en stor grad af frivillighed. Jeg vil elske at dyrke fælleshaver, passe høns og andre dyr, lave kreative projekter med børn mv., og jeg vil meget gerne være med til madlavning og fællesspisning, men med valgmuligheder vedr. hvor tit, og hvor meget man deltager i fx fællesspisningen."

Single, 71+, pensioneret, bosat i Lejre Kommune.

BEVARELSE AF DE GAMLE BYGNINGER



Krake tager udgangspunkt i de eksisterende bygninger, der danner kernen i bofællesskabet og renoveres med respekt for den oprindelige stil.

Der bliver bygget to nye længer til de oprindelige skolebygninger. De bliver bygget i samme stil med samme materialer og farver som den resterende skole.*

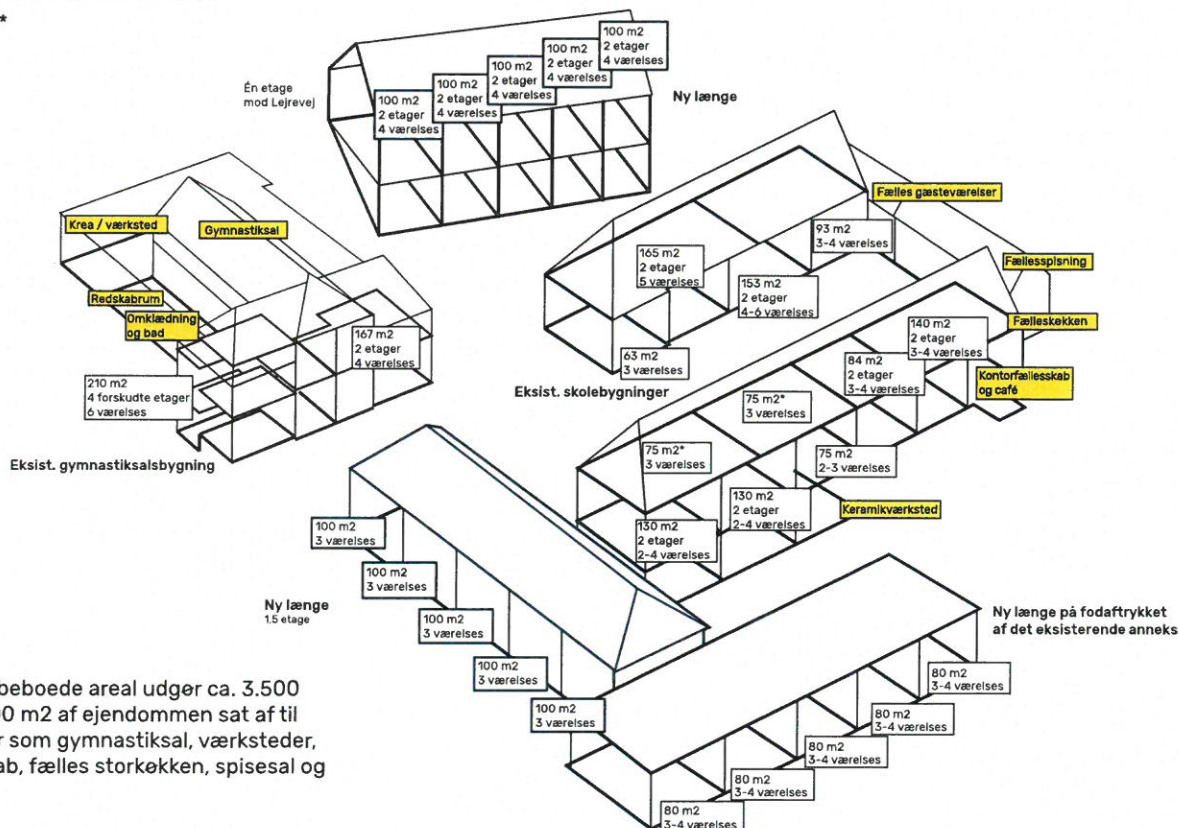


Den nye bygning, som erstatter det eksisterende anneks, har grønt tag og facader og er på en gang et nyt bæredygtigt arkitektonisk bidrag til Vores Sted og en diskret måde at respektere det oprindelige udtryk og udsigten til bebyggelsen fra ådalen.

*Den endelige udformning og antal boliger vil blive designet sammen med de kommende beboere og i dialog med lokalsamfundet.

28 BOLIGER

I bygning B - G*



Det fremtidige beboede areal udgør ca. 3.500 m2. Heraf er 600 m2 af ejendommen sat af til fællesfaciliteter som gymnastiksal, værksteder, kontorfællesskab, fælles storkøkken, spisesal og gæsteværelse.

Der etableres 28 boliger i størrelser mellem 75 m2 og 210 m2. 13 boliger bliver etableret i de eksisterende bygninger og 15 boliger bliver etableret i tre nye boliglænger.

*Bliver Bygning A også tilkøbt vil programmet for denne bygning blive afklaret igennem en proces med kommune og lokalsamfund.

De forskellige boligstørrelser og typer vil appellere til forskellige aldersgrupper og målgrupper, og der vil være gode muligheder for, at beboerne selv tilpasser deres boenheder efter egne præferencer. Der vil således være en indbygget fleksibilitet med mulighed for at flytte vægge og derved inddrage kvadratmeter fra naboeligheden.

Der findes et sted med både krop og sjæl

I bofællesskabet Krake bor en flok familier, der deler passion for et aktivt fritidsliv med leg, sport og aktiviteter i naturen.

Bofællesskabet Krake på Allerslev Gl. Skole

Allerslev Gl. Skole har gennem en menneskealder været en del af Vores Sted. Det skal den vedblive med at være. Vores tilbud baserer sig derfor på følgende præmisser:

1. Vi ønsker ikke kun at respektere, men også aktivt understøtte værdierne i Vores Sted, specielt deling, samskabelse, mangfoldighed, natur og friluftsliv, gummistøvlebo, frirum og en respekt for historien.
2. Vi ønsker at bibeholde herlighedsværdien i de eksisterende bygninger og udvikler en boligmasse i tæt samspil med det eksisterende miljø. Og vi giver resten af grunden et løft med naturværdier bragt ind i hjertet af Allerslev.
3. Vi ønsker at skabe et sted, der er åbent og fungerer i et positivt og konstruktivt samspil med lokalsamfundet.
4. Vi ønsker at tiltrække mennesker med interesse for naturen, friluftsliv, sport og fællesskab til et bofællesskab baseret på de ovenstående præmisser.
5. Vi vil drive en stærk dialogproces mellem de kommende indflyttere og det omkringliggende lokalsamfund for at skabe fælles aktiviteter og offentligt tilgængelige rum – fx omkring sports- og foreningsfaciliteterne, legepladsen og det planlagte kontorfællesskab.

Kernen i bofællesskabet er de eksisterende bygninger, der laves om til 13 lejligheder samt gæsteværelser og fælles køkken, spisesal, gymnastiksal, værksted og kontorfællesskab. Herudover nybygges 15 lejligheder. De 2 nye bygninger (den nye fløj ved gården og en fløj op mod vejen) bygges i stil med den eksisterende bygningsmasse med hver 5 boliger, og der, hvor annekset nu ligger, bygges et bæredygtigt grønt hus (grønne facader og tag) med 5 boliger, der falder ind i naturen ned mod engen. Den nye fløj mod Gammel Byvej bygges med størst mulig hensyntagen til påvirkningen af det omkringliggende landsbymiljø og naboejendommenes udsigt. Indtil videre er den planlagt til at være i halvanden etage (n etage + høj beboet tagetage) i samme højde som bygning C, men vi er åbne for, at længen kan være lavere. Den eksisterende gymnastiksal vil fortsætte med at være til rådighed for lokale foreninger og initiativer og vil ligesom engen og legepladsen udgøre et mødested mellem beboerne og lokalsamfundet.

Det fremtidige beboede areal udgør som udgangspunkt ca. 3.500 m² (plus bygning A). Heraf er ca. 600 m² af ejendommen sat af til fællesfaciliteter som gymnastiksal, værksteder, kontorfællesskab, fælles storkøkken, spiserum og gæsteværelser. Fællesskabet får blandt andet delebiler, sportsfaciliteter og en parklignende have direkte ned til Lavringe Å og med udsigt langt ud over ådalen. Beboerne køber således ikke blot en bolig på et antal kvadratmeter. De får en lang række faciliteter, som ikke er mulige at anskaffe uden et bofællesskab. De får et fællesskab, som de selv har været med til at forme. Og de får samtidig et fællesskab med det omkringliggende lokalsamfund.

Beboerne vil være en blanding af unge og ældre og af enlige og familier, der alle har været igennem en profilerings- og matchmaking-proces (se afsnittet "Om budgiverne, Almennr"). Denne proces sikrer et produktivt fællesskab med udgangspunkt i en fælles passion for et aktivt fritidsliv med leg, sport, og aktiviteter i naturen.

De nærmere kriterier for fællesskabet, den detaljerede brug af lokalerne, endeligt antal boliger, og den endelige udformning af byggeriet designs med de fremtidige beboere, ligesom dialogen med lokalsamfundet vil påvirke design.

Vores Sted og byggeriet

Helt centrale elementer i Vores Sted er fællesskabet, nærheden til naturen og respekten for historien. Alle tre dele vil kendetegne vores løsning.

1. For det første vil vi sikre, at bofællesskabet etableres og drives som en aktiv del af lokalsamfundet, eksempelvis gennem at fastholde åbenhed i terrænet og deling af gymnastiksal og legeplads og gennem aktiviteter, hvor også byens andre beboere inviteres til at deltage. Dette gælder fx også det planlagte kontorfællesskab, der dels er beboernes hjemmearbejdsplads og dels kan tilbydes andre Lejre-borgere med samme behov for et mere socialt

(hjemme)arbejdsfællesskab (hver dag arbejder ca. 2000 lejreborgere hjemme, så der er et stort eksisterende behov). Foreningslivet tilbydes fortsat brug af gymnastiksalen (og rektorboligen, bygning A, hvis den indgår), så bofællesskabet også d r tilfører muligheder og aktiviteter til lokalsamfundet.

2. For det andet vil vi sikre, at både renovering og nybyggeri sker i tæt samklang med naturen. Vi ønsker at udnytte den direkte adgang til både naturlegeplads og det fredede område ned mod åen – også med henblik på at integrere naturen i hverdagsaktiviteterne. Bl.a. trækkes naturen ind til Allerslev ved at hele området ned mod åen bearbejdes landskabsmæssigt i retning mod mere ”vild natur”, ideelt set med dyrehold og områder til leg.
3. Og for det tredje vil vi i videst muligt omfang fastholde de historiske bygninger og sikre, at nybyggeriet sker i en stil og udførelse, der harmonerer med det eksisterende. Hvor der i årenes løb er sket ændringer af det eksisterende byggeri, vil vi i videst muligt omfang forsøge at genoprette det oprindelige udseende. Dette sker, fordi vi mener, byggeriet har en stil, der er værd at bevare (selvom kvaliteten i selve byggeriet skal løftes), fordi vi mener, det er det mest bæredygtige ud fra et større miljøhensyn, og fordi mange Lejre-borgere udtrykker et emotionelt tilhørsforhold til ”den gamle skole”.

De fremtidige beboere vil få stor frihed til sammen at definere formål og leveregler, men præmisserne om åbenhed over for lokalsamfundet og respekt for historien og naturen vil ligge fast og anvendes aktivt i udvælgelsen af, hvem der får lov til at være med. Disse rammer vil være skrevet ind i selve prospektet.

Vi ser meget store potentialer for bofællesskaber i Lejre Kommune. Ikke kun tiltrækker bofællesskaber en høj andel af profiler, der kan og vil bidrage til kvaliteterne i Vores Sted, men den kritiske ”pendlergrænse”, som går gennem Lejre, rykkes også længere vest og sydover for borgere i boligfællesskaber.

Foruden Krake, er Almennr i Lejre Kommune også i dialog med to private grundejere omkring mulige bofællesskaber (nybyg), og vi har høje ambitioner omkring den gamle skole i Allerslev. Som kommunen ser vi også gode muligheder for Lejre i den store efterspørgsel efter mere fællesskabsorienterede boligformer, der som Almennrs moderne bofællesskaber kombinerer individuelle boliger og private områder med fælles faciliteter og aktiviteter.

Almennr har gennemført to workshops med interesserede baseret på den gamle skole i Allerslev, og har afviklet en stribe interviews i lokalsamfundet, for at sikre bofællesskabers levedygtighed før tilbudsgivelse.

I den vedlagte projektbeskrivelse vises typiske profiler på de allerede tilmeldte i Krake-projektet, hvor foreløbigt 140 har ansøgt om at være med.

Om Byggefællesskabet Almennr og bofællesskaber

Almennr er skabt af designvirksomheden **Blå Himmel** i et samarbejde med konsulenthuset **Workz**, entreprenørvirksomheden **Enemærke & Pedersen**, og arkitekterne **V!GØR** og **Urbego**. Endvidere indgår advokatselskabet **Foldschack, Forchhammer, Dahlager & Barfod** og bygherrerådgiver **Schødt** som samarbejdspartnere. I byggefasen bestræber vi os endvidere på at benytte lokale rådgivere og håndværkere.

Byggefællesskabet Almennr ApS (benævnt Almennr) er et firma specialiseret i bofællesskaber. Det er medstiftet og ledet af Lars Lundbye (der som medskaber af hele Vores Sted-strategien kender Lejre som sin egen bukselomme og er meget optaget af Vores Sted).

Almennr er en nyskabelse på boligmarkedet, der som mission har at hjælpe mennesker med at realisere deres drøm om at bo sammen med andre. Almennr arbejder for at gøre det meget lettere at skabe flere landsbyer! Flere og mere mangfoldige bofællesskaber; moderne landsbyer der forener individuelle boliger med fælles faciliteter.

Almennr bringer boligsøgende med drømme om mere sociale boligformer sammen ud fra interesser, kompetencer, behov, drømme og værdier. Herefter faciliteter Almennr designprocessen og organiserer de juridiske og finansielle processer og formaliserer bofællesskabet i en byggeforening med den operationelle bygge-organisation omkring sig.

Det særlige ved Almennrs proces er dels profilering og matchning af bofællesskabets medlemmer, der sikrer en høj social kapital og samhørighed såvel som handlekraft. Derudover er det den professionelle håndtering af selve byggeriet, der sker på fællesskabets vegne. Selve designprocessen adskiller sig også fra traditionelle ”top-down-arkitektur”, id t Almennrs arkitekter er fokuseret på brugerinddragende design og sikrer, at hele designet er de fremtidige beboeres eget.

Bofællesskaber er et indlysende svar på den store efterspørgsel efter nye boligformer, der passer til tidens behov og udfordringer. Antallet af bofællesskaber er vokset med 25 procent de seneste 10 år, og der eksisterer i dag 200.000 bofællesskabsbolsignende boliger i Danmark.

Det vurderes, at hver sjette husholdning gerne vil flytte til en type fællesskab, men ikke kan finde det rigtige – fremfor alt fordi det ikke tilbydes på markedet, men også fordi moderne familier har større krav til individuelle faciliteter end traditionelle bofællesskaber kan tilbyde (Kilde: Deleby og Danmarks Statistik). Både blandt unge og blandt børnefamilier er efterspørgslen stor, og i segmentet 50+ er der lange ventelister (Kilde: Eldresagen og RealDania).

Men bofællesskaber har svære vilkår. På trods af den store interesse bliver der bygget meget lidt, som imødekommer fællesskaber og deres behov. Ejendomsindustrien og markedet er målrettet en mindste fællesnævner, enfamiliehuset og enfamileiejligheden. Det er ganske enkelt ikke muligt at købe boligfællesskabsløsninger på det almindelige marked. Derfor kræver det, at man gør det selv. Og det er svært. Komplexiteten og de meget store risici forbundet med fællesskabsdannelse, finansiering, jura og byggeriet gør, at meget få lykkes med selv at realisere nybyggeri. Og for de, der lykkes, tager processen 7-10 år (Kilde: RealDania).

Derfor råber markedet på nye løsninger. Almennr er inspireret af den meget succesfulde tyske model med *Byggefællesskaber*, som bringer de rigtige mennesker sammen og dermed sikrer en høj grad af fællesskab helt fra starten. Almennr's fokus og ekspertise er at finde de fremtidige beboerne, matche dem omkring profil, fælles interesser og drømme og sammen med dem udvikle en fælles, realistisk drøm. Derefter fjerner vi usikkerhed omkring byggeriet. Selve byggeprocessen varetages med vores byggepartnere, Schødt (erfaren bygherrerådgiver) og Enemærke & Pedersen (en af Danmarks mest erfarne entreprenører indenfor sociale boliger), der kvalitetssikrer renovering og nybyggeri for Almennrs byggefællesskaber.

Almennr fjerner således de to store risici forbundet med boligfællesskaber:

- Etableringen af byggefællesskabet på forhånd fjerner risikoen omkring både bofæller og salg
- Leverance af byggeriet til (næsten) fastpris af entreprenør fjerner bygge-risikoen.

Moderne bofællesskaber skal være både privat og fælles: Derfor er Krake som en landsby med helt individuelle ejerboliger med masser af plads og muligheder for privatliv og ro – og samtidigt en række fælles faciliteter organiseret som en andelsforening. Denne pragmatiske ejerform og balance er typisk for Almennrs projekter og muliggør på en gang de mange kvaliteter ved bofællesskabet og det moderne familieliv – og også at boliger kan omsættes frit på boligmarkedet (endda ofte til højere priser en omkringliggende parcelhuse).

"Almennr" er norront og betyder 'for alle mennesker'. Ordet kan genfindes i ordene almen og almindingen på skandinavisk, allgemein på tysk og nederlandsk og kan oversættes til det engelske commons.

Om budgiveren, Almennr Krake ApS

Budgiver og køber af ejendommen bliver det til projektet oprettede datterselskab til Almennr, *Almennr Krake ApS*. *Almennr Krake* overdrager ejendommen til *Byggefællesskabet Krake*, når dette etableres i Almennr. Byggefællesskabet vil juridisk være organiseret som en byggeforening.

Almennr sikrer transparens omkring købspris overfor det kommende byggefællesskab. Ved overdragelsen betales en difference, der dækker omkostninger til køb, finansiering og proces. Almennrs proces sikrer at byggeforeningen selv høster gevinsten ved at forestå byggeriet (i modsætning til en traditionel developermodel).

Almennrs juridiske samarbejdspartner, Advokatselskabet Foldschack, Forchhammer, Dahlager & Barfod, der er Danmarks suverænt mest erfarne mht. bofællesskaber, sikrer byggefællesskabets formalia i forbindelse med overdragelsen, og Schødt Bygherrerådgivning sikrer den tekniske byggeledelse.

Forbehold, udbuddets betingelser og dialogproces med kommune og lokalsamfund

Krakeprojektet er stærkt forbundet med Vores Sted og sigter efter at være et levende udtryk af værdisættet heri. Det gør, at bofællesskabets interesse er koblet til disse værdier og nødvendiggør en dialog og samarbejde med kommune omkring lokalplan, der forudsættes godkendt, så planerne kan gennemføres.

Derfor er Almennrs bud betinget af visse forhold. Vi er således glade for, at kommunen lægger op til en dialog- og samarbejdsproces omkring lokalplan og planlægning.

I det følgende lister vi de forbehold og ønsker, Almennr har til processen:

Grænsefladen mellem offentlig og privat: Vi ser oplagte muligheder i at skabe en flydende grænse til den omgivende landsby, der gør Krake til et aktiv for hele Allerslev, Lejre.

Således fx "Engen", "Naturlegepladsen" og "Gymnastiksalen", der alle tænkes som semioffentlige rum. Det kræver lokalplans-tilladelser i overensstemmelse hermed samt, for fx sports-aktiviteter, kommunens aktive deltagelse.

Vi ønsker fx at bruge Engen i overensstemmelse med "naturen ind i alt" og fx undersøge, om vi kan have dyrehold (får eller geder), og om vi kan lave en vis landskabsbearbejdelse. Det er vores intention at tilstræbe den højst mulige biodiversitet, og vi vil sikre den bedst mulige udnyttelse af området ned til åen, samtidig med at vi fastholder og udbygger naturskønheden og åen som integreret del af landskabet. Disse tiltag kan kræve tilladelser og samarbejde med kommunen omkring fx vedligehold (som iflg. udbuddet ligger hos kommunen) og sikkerhed. På samme måde ønsker vi på den ene side af gøre legepladsen til et aktiv for hele samfundet, men på den anden side ikke at underlægge beboerne eventuelle sikkerhedskrav. Det samme gælder fx Gymnastiksalen, hvor vores intention om at gøre den til et offentlig aktiv, skal spille sammen med kommunen omkring fx foreningsleje og -drift.

Krake ønsker at bibeholde de nuværende bygninger i overensstemmelse med mange Lejreborgeres tilhørsforhold til bygningerne og deres historie og med Vores Sted værdierne om oprindelighed og autenticitet. Samtidigt er det en klar ambition at opnå en høj bæredygtig profil i istandsættelsen. Dette vil potentielt konflikte med evt. krav om fx isolering, hvor det er nødvendigt med en bæredygtighedstilladelse for byggeriet, hvor et holistisk miljøregnskab danner udgangspunkt fremfor fx specifikke isoleringskrav.

Vi forudsætter endvidere at der, som nævnt i referat fra møde 31/10 2017, kan dispenseres for krav til energiramme af de nuværende, opvarmede bygninger, samt at der ikke fremsættes yderligere miljøkrav fra kommunens eller andre myndigheders side, som vil medføre andre økonomiske byrder for byggefællesskabet end de allerede kendte.

Krake ønsker et aktivt samspil med lokalsamfundet. Fx at afholde begivenheder som mad-festival på "Engen" eller klatre-workshops eller mountainbike-konkurrence i weekender, der alle potentielt kan indeholde både mindre produktion og salg – hvorfor en vis fleksibilitet i tilladelser er ønskede. Det samme gælder også visionen om et kontorfælleskab med en egen caf i gårdrummet (muligvis glasoverdækket), som flere Lejreborgere, vi har interviewet, ønsker bliver offentlig tilgængelig.

Almennr agter at gå i tæt samarbejde med kommunen omkring lokalplansprocessen, bidrage til konkrete forløb med borgerne og sikre koordinering mellem de to parter borgerinddragelse m.v. Denne typer processer er en del af Almennrs kernekompetence og vi vil gå aktivt ind i dette arbejde omkring relevante dele af lokalplan.

Vi vil endvidere sikre, at åbningen af fællesarealer (eksempelvis gymnastiksal og naturlegeplads) til offentligheden indgår som rammer i byggefællesskabets design.

Mht. biler og parkering opererer vi med debiler, og bofællesskabet vil, baseret på data fra andre tilsvarende boliger, have en stor grad af fælles kørsel, og et mindre behov og ønske om parkering end fx villakvarterer. Derfor planlægges efter en p-norm på 1. På mødet den 31/10 2017 gav kommunen positivt tilsagn om at gå ind i en proces om at diskutere denne norm.

Tilbud afgives under forudsætning af, at fredning ikke står i vejen for den planlagte bebyggelse. Hvis handlen ophæves, fordi fredningen rækker videre end Lejre Kommunes antagelse, skal ingen af parterne kunne kræve godtgørelse for omkostninger af den anden part.

Med henvisning til punktet tilbagekøb i DLA Pibers skriv af den 13/11/17, og det, at kommunen har gjort opmærksom på en del usikkerhedsfaktorer (SFO, etc) omkring ibrugtagningsdato, er det en forudsætning, at der opnås enighed mellem køber og sælger om skæringsdato.

Samlet bud ved køb af både bygning B-G og A: kr. 9.250.000

Almennrs¹ bud for bygning B-G er kr. 7.750.000.

Almennrs bud for bygning A er kr. 1.500.000.

Almennrs betingelser og forbehold ift. budet skal ikke opfattes som statiske. Vi er indstillet på et dynamisk forløb, hvor drøftelser og forhandlinger med kommunen vil ende ud i et resultat, der er til alle parter's gavn og tilfredsstillelse.

Bud, bygning B-G

Almennrs bud for ejendommen er kr. 7.750.000.

(Såfremt købesummen er momspligtig, er budet kr. 7.750.000 inkl. moms.)

Buddet omfatter bygning B-G.

Bud, bygning A

Almennrs bud for bygning A er kr. 1.500.000.

(Såfremt købesummen er momspligtig, er budet kr. 1.500.000 inkl. moms.)

Efter flere interviews og dialog med borgere i lokalområdet, vurderer vi at bygning A repræsenterer et væsentligt aktiv for lokalsamfundet (ældreforeninger) og i sig selv skaber et spændende møderum mellem Krake og lokalsamfundet. Derfor foreslår vi som udgangspunkt, at bygningen og brugen af den fastholdes i kommunalt regi.

Hvis kommunen ønsker at afhænde bygning A, har vi vurderet mulighederne for at bibeholde ældre-aktiviteterne og andre lokalsamfunds-aktiviteter som en del af bofællesskabet, mao at bofællesskabet bliver vært/udlejer til ældreforeningerne.

Med det scenarie kan vi byde et beløb, der er betinget af lejeindtægt fra ældreforeningerne. Det har den fordel for kommunen, at aktiviteterne for lokalsamfundet kan fastholdes i bygning A, og stadigt tillade kommunen at sælge ejendommen og træde ud af driften.

Buddet er betinget af, at vi kan opnå en brugsaftale med ældreforeningerne og sikre en årlig lejeindtægt på almindelige vilkår til dækning af drift. Vi vil, hvis kommunen beslutter sig til sælge A, igangsætte en proces med ældreforeningerne for at afdække dette, og hvis det ikke kan lade sig gøre, identificere alternativer i dialog med kommunen.

Overtagelse

Mht. overtagelse vil vi gerne forhandle om en etapevis overtagelse, så vi kan komme i gang med dele af byggeriet for SFOens udflytning medio 2019.

¹ Det skal bemærkes, at ejendommen so beskrevet i afsnittet "Om budgiveren, Almenr Krake ApS" juridisk set købes af datterselskab til Almenr ApS, *Almenr Krake ApS*

Vi vil tilstræbe at igangsætte byggeriet så hurtigt som muligt og forventer at kunne samarbejde tæt med kommune og SFO om, hvorledes vi kan gøre dette på den mest hensigtsmæssige måde for alle parter. Således ønsker vi adgang til at påbegynde byggearbejdet med alle bygninger undtagen SFO-en senest to måneder efter vedtagelse af lokalplanen.

Krake som Vores Sted

Vi håber at komme i betragtning som købere af Allerslev Gl. Skole. Holdet bag Almennr og bofællesskabet Krake er alle stærkt engageret i byudvikling og nye fællesskabsorienterede boligformer. Og de kommende beboere forventes at være stærke aktiver for Lejre. For os er købet derfor ikke blot en forretning, men en unik mulighed for at realisere en boligform, som det traditionelle boligmarked har meget svært ved at tilbyde. Vi er overbeviste om (også bekræftet i vores forprojekt med over 140 ansøgere) at Lejre Kommune kan øge sin allerede stærke tiltrækningskraft og styrke lokalsamfundet med boligformer, der direkte udfolder visionerne om et aktivt landsbyliv i Vores Sted.

Vi ser frem til dialogen og håber at få mulighed for at bidrage til visionerne i Vores Sted.

Med venlig hilsen

Byggefællesskabet Almennr ApS
Ved Lars Lundbye



Allerslev Friskole - endeligt bud på Lejrevej 15 B-G, samt bud på Lejrevej 15A.

Siden afgivelsen af vores oprindelige bud d. 11. September 2017, og efterfølgende forhandling d. 31. oktober har vi lyttet til kommunens overvejelser og arbejdet hårdt på at finde frem til løsninger og forslag til løsninger, der gør vores bud til et attraktivt valg for politikere og borgere i Lejre Kommune.

Vi har fundet en rigtig god løsning, der gør, at Allerslev gymnastikforening fortsat kan bruge gymnastiksalen så længe, de ønsker; vi har fundet en løsning, der gør, at Lejre Kommune kan fortsætte med at drive SFO i bygningerne frem til 2019. Vi har gennemgået bygningerne med byggetekniske eksperter for at kunne lægge et realistisk og bæredygtigt budget for forbedringer, og meget mere. Vi har gjort det både for at sikre, at foreningslivet fortsat kan trives men også for at vise kommunen, at vi er villige til at samarbejde både nu og fremover. Ved at vælge friskolens bud kan Lejre kommune spare anlægskroner her og nu og samtidig sikre foreningslivet gode, stabile rammer, mens der planlægges og opføres ny multihal.

Allerslev Friskole - en del af idræts- og foreningslivet.

Vi har været i dialog med brugerne af Lejrevej 15 A-G og lavet aftaler med i første omgang gymnastikforeningen som den vigtigste bruger. Generelt kan vore oplæg til aftaler med fritidsbrugere opstilles således:

- Idrætsforeninger og nuværende brugere får fortsat rådighed over salen og evt. andre lokaler.
- Musikskolen kan få lokaler stillet til rådighed, hvis dette ønskes.
- Fritidsbrugere kan stadig booke bygningerne til fx. klassearrangementer
- Lokalhistorisk arkiv kan fortsat få stillet lokale til rådighed.
- I det hele taget stiller vi os åbne overfor at være med til at løse lokaleudfordringer i samarbejde med Lejre Kommune.

Aftenklub for de unge

- Vi indbyder til samarbejde med kommune og Allerslev skole om at skabe rammerne for et ungetilbud om aftenen.

Børnehave

I takt med at de næsten 300 udstykninger på hhv. Degnejorden, Muningård samt Skråningerne og byggeriet ved Højby, over de næste par år bliver bygget færdige, kommer indbygger- og børnetallet til at vokse kraftigt i byen. Dette vil skabe et akut behov for lokaler til forenings- og idrætslivet og det er her vi ser friskolen som en buffer i overgangsperioden frem til nye haller er projekteret og færdigbygget.

Den store befolkningstilvækst vil også lægge pres på Børnehuset Skjoldungerne, som også må forventes at få pladsudfordringer med den nye tilgang af borgere.

- Allerslev friskole stiller gerne lokaler til rådighed til børnehave. Vi forestiller os at den nuværende børnehave Egedalen kan fortsætte som privat børnehave, hvilket vil spare kommunen for mange anlægskroner til etablering af nye børnehavefaciliteter.

Ubekendte faktorer

Ventilation:

Efter Lejre Kommunes første screening af vores bud blev vi gjort opmærksom på at der skal være ventilation der opfylder kravene fra 2015 hvis skolen overgår til undervisningsbrug, hvilket den på nuværende tidspunkt ikke er godkendt til.

Den eksisterende ventilationsløsning med Airmaster enheder findes ikke i alle lokaler, og for at leve op til kravene per 2015, er disse nødvendige at få etableret.

Den rådgivning vi har modtaget fra byggetekniske eksperter peger på at det potentielt kan blive en stor omkostning, at leve fuldt ud op til 2015 krav.

Brandsikring:

Byggetilladelse og ibrugtagningstilladelse har nogle brandmæssige skøn fra kommunen, som vi ikke har indsigt i og dermed udgør det en risiko for skolens økonomi, hvis der skal investeres i et dyrt ABA-anlæg.

Uafklaret vandskade i gymnastikbygningen:

Vandskaden i gymnastiksalen er en stor ubekendt faktor i vores budgettering. Vi ved af gode grunde ikke hvor omfattende skaden er, og om der i den forbindelse er opstået skimmelsvamp. Desuden er der flere steder i tagkonstruktionen - særligt ved skottene, hvor der er vådt og svampevækst.

Vi er bekendt med at bygningen overtages med fejl og mangler, men samtidig har vi et behov for en afklaring på hvad der kræves for at standse den nuværende vandindtrængning i fx. skotrender.

Der skal klarhed over følgende: Frem til overtagelse, skal skaden som minimum stoppes. Om skaden er udbedret eller ikke og om der er vished om skimmelsvamp er afgørende for vores bud.

Bud på Lejrevej 15 B-G

For at sikre en stabil og bæredygtig løsning for Lejre Kommune og borgerne er det nødvendigt at økonomien i vores projekt er ordentlig og bæredygtigt. På grund af de ovenstående ubekendte faktorer fastholder vi derfor vores oprindelige bud af 11. september 2017 på **5.500.000** kr. for Lejrevej 15 B-G.

Bud på Lejrevej 15A

Allerslev Friskole er i øjeblikket i dialog med bank og investor. Vi forventer at det vil være muligt for os at byde **1.000.000** kr. på ejendommen Lejrevej 15 A, når denne udmatrikuleres i 2020.

Det har midlertidigt ikke været muligt at få dette endeligt bekræftet inden fristen, men vi har en klar forventning om at dette bliver tilfældet.

Overtagelse af bygninger:

- Overtagelse af bygning 2, 4 og 5: 1. juli 2018
- Overtagelse af bygning 3: 1. juli 2019
- Overtagelse af bygning 1: 1. juli 2020, 2021 eller 2022. (Afhænger af hvor lang tid Lejre kommune skal bruge til at finde alternativ til de nuværende brugere.).
- Herunder skal vi komme til enighed om hvem der vedligeholder de udendørs fællesarealer, som både SFO og Allerslev friskole anvender, samt en fordelingsnøgle i forhold til varme og el, frem til fuld overtagelse i 1. juli 2019.

Samlet bud for Lejrevej A-G:

6.500.000 kr.

Afslutningsvis

I vores bud fokuserer vi på at Allerslev friskole ikke blot er en friskole, men at vi er med til at løse opgaver, der vil komme kommunen og lokalsamfundet til gavn.

Vi ser frem til en videre dialog omkring overtagelse og bygge- og ibrugtagningstilladelse, hvis vi ender som købere. Vi takker embedsværket i Lejre kommune for et rigtig godt samarbejde og imødekommenhed gennem forhandlingerne.

Bedste hilsner

Allerslev Friskole

21. august 2017
Mægler: Jesper K. Madsen

KØBSAFTALE

OFFENTLIGT UDBUD

For ejendommen beliggende:

**Lejrevej 15 B-G
4320 Lejre**

Sagsnr. 40301122



INDHOLDSFORTEGNELSE

1.	PARTERNE	3
2.	EJENDOMMEN	3
3.	BYGNINGSAREALER	4
4.	EJENDOMMENS STAND	4
5.	SÆLGER OPLYSER, AT	4
6.	INSTALLATIONER	5
7.	INVENTAR OG LØSØRE	5
8.	MILJØFORHOLD	5
9.	ENERGIMÆRKE – ENERGIPLAN	6
10.	SERVITUTTER	6
11.	OFFENTLIGE PLANER / ANVENDELSE	6
12.	FORSIKRINGSFORHOLD	6
13.	REFUSION – EJENDOMMEN	7
14.	OVERTAGELSE	7
15.	KØBESUM	7
16.	GARANTI OG BETALING AF KØBESUMMEN	7
17.	GÆLD UDEN FOR KØBESUMMEN	8
18.	KØBESUMMENS FORDELING	8
19.	MOMS	8
20.	ERKLÆRING OM ANVENDELSE SAMT ØVRIGE FORHOLD	8
21.	BETINGELSER	8
22.	BERIGTIGELSE AF HANDLEN	9
23.	VEDSTÅELSESFRIST	9
24.	ØVRIGE BETINGELSER	9
25.	BILAG	9
26.	UNDERSKRIFTER	9

1. PARTERNE

1.1. Undertegnede sælger

Lejre Kommune
Lejrevej 15
4320 Lejre

sælger herved til undertegnede køber

Tilbudsgiver: Allerslev Friskole

Cvr.nr./cpr. nr. 38 64 10 85

Adresse: Hulegårdsvej 15

Postnr./By: 4320 Lejre

Tlf./mobil: 51 30 60 09

E-mail: clauskrogh@gmail.com

2. EJENDOMMEN

- 2.1. Overdragelsen omfatter den sælger ifølge tinglyste adkomst tilhørende faste ejendom i Lejre Kommune, del af matr.nr. 1a Allerslev By, Allerslev – med tilhørende grundareal 17.750 kvm. (arealet er anslået, afventer endelig udstykning af Lejrevej 15A, 4320 Lejre), samt matr.nr. 13k Allerslev By, Allerslev – med tilhørende grundareal 1.742 kvm. beliggende **Lejrevej 15 B-G, 4320 Lejre** med den på grunden værende bebyggelse med grund-, mur- og nagelfast tilbehør og alt ejendommens rette tilliggende og tilhørende alt som besigtiget og antaget af køber.
- 2.2. Ejendommen overdrages i øvrigt med de samme rettigheder, byrder, servitutter og forpligtelser, hvormed den har tilhørt sælger og tidligere ejere, herunder eventuelle rettigheder og forpligtelser overfor grundejerforening, elværk, vandværk samt øvrige forsyningsselskaber.
- 2.3. Grundarealet anslås til 17.742 m², heraf vej 0 m². efter udstykning af Lejrevej 15A.
- 2.4. Zonestatus: by- og landzone.
- 2.5. Den offentlige ejendomsværdi er for 2015 ansat til kr. 11.300.000, hvoraf grundværdi udgør kr. 3.246.300,- før udstykning af Lejrevej 15A, 4320 Lejre.
- 2.6. Ifølge BBR-Meddelelse er ejendommen opført i 1938 med flere om-/tilbygninger.

3. BYGNINGSAREALER

3.1. Ejendommens arealer er ifølge BBR-Meddelelse som følger:

Bebygget areal	1.716 m ²
Boligareal	0 m ²
Erhvervsareal	2.602 m ²
Etageareal	3.299 m ²

Der er ikke foretaget særskilt opmåling af ejendommen i forbindelse med handlen, hvorfor ejendomsmæglerfirmaet og sælger ikke indestår for rigtigheden af de angivne arealer.

4. EJENDOMMENS STAND

4.1. Ejendommen overdrages uden ansvar for mangler, uanset om disse måtte være synlige eller skjulte, herunder også eventuelle mangler vedrørende grundens bundforhold, funderingsforhold, miljøforhold og beskaffenhed i øvrigt.

4.2. Køber kan således ikke gøre misligholdelsesbeføjelser gældende over for sælger, som følge af konstatering af en hvilken som helst mangel ved nogen del af ejendommen, det være sig i form af ophævelse af handlen, krav om forholdsmæssigt afslag eller krav om erstatning eller andet. Ansvarsfraskrivelsen omfatter både allerede kendte såvel som senere konstaterede forhold ved ejendommen samt faktiske såvel som retlige mangler, f.eks. en begrænsning i ejendommens anvendelsesmuligheder.

4.3. Ejendommen sælges uden ansvar for opfyldelse af myndighedskrav i relation til fremtidig anvendelse. Køber indhenter alle nødvendige myndighedstilladelser til den påtænkte anvendelse af ejendommen.

Som følge af sælgers totale ansvarsfraskrivelse opfordres køber til at foretage en nøje gennemgang af ejendommen og ejendommens forhold, med egne tekniske, økonomiske og juridiske rådgivere.

5. SÆLGER OPLYSER, AT

5.1. ejendommen med bygninger og deri værende installationer sælger bekendt er lovligt opført, indrettet og benyttet, medmindre andet udtrykkeligt er nævnt i denne købsaftale.

5.2. ejendommen sælger bekendt ikke er under omvurdering.

5.3. der sælger bekendt ikke verserer sager eller er udstedt påbud, der vedrører ejendommen.

5.4. køber ikke indtræder i ansættelseskontrakter eller serviceaftaler vedrørende ejendommen.

5.5. ejendommen sælger bekendt ikke er omfattet af tidsbegrænsede dispensationer.

6. INSTALLATIONER

- 6.1. El, vand, varme ifølge BBR-Meddelelse:

EL: SEAS-NVE
VAND: FORS
VARME: Naturgas - DONG

- 6.2. Køber indtræder i sælgers rettigheder og forpligtelser over for ejendommens forsyningsselskaber.
- 6.3. Sælger har ikke kendskab til ledningsejere på ejendommen, og har ikke indhentet oplysninger herom.
- 6.4. Der kan på grunden være udeklarerede ledninger som sælger ikke har kendskab til. Sælger påtager sig intet ansvar for ledninger på ejendommen, og køber opfordres til at søge ledningsmæssige forhold afklaret med relevante ledningsejere.
- 6.5. Såfremt købers fremtidige planer med ejendommen giver anledning til eventuel opgravning, omlægning eller fornyelse af ledninger og rør på grunden, og såfremt dette vil medføre omkostninger for køber, er dette sælger uvedkommende.

7. INVENTAR OG LØSØRE

- 7.1. Overdragelsen omfatter IKKE løsøre.

8. MILJØFORHOLD

- 8.1. Fremtidige krav til miljøforhold for købers anvendelse af ejendommen er sælger uvedkommende.

- 8.2. Sælger oplyser, at

der ikke i sælgers ejertid er etableret affaldsdepot eller losseplads på ejendommen, ligesom der ikke fra sælgers side er sket forurening af jorden/undergrunden med kemikalier eller andre særligt forurenende stoffer.

ejendommen sælger bekendt ikke tidligere er forurennet.

der sælger bekendt ikke fra offentlige myndigheder foreligger uopfyldte krav om evt. registrering som affaldsdepot og/eller forurening.

- 8.3. Pr. 1. januar 2008 er samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt områdeklassificeret som lettere forurennet, jf. § 1 i Lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af Lov om forurennet jord. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriteriet for kortlægning som forurennet, men over et defineret mindstekrav. Kommunen kan dog undtage større sammenhængende områder inden for byzoner, som den har viden om, ikke er lettere forurenede, hvilket i så fald skal ske gennem et kommunalt regulativ.

- 8.4. Sælger har ikke kendskab til forurening på ejendommen, og påtager sig intet ansvar for grunden, herunder jordbundsforhold, geoteknik, funderingsforhold og bæreevne, miljøforhold samt grundens beskaffenhed i øvrigt. Dette gælder både kendte og ikke-kendte forhold på salgstidspunktet.
- 8.5. Køber opfordres til selv at lade jordbunds- og miljøundersøgelser foretage.
- 8.6. Køber er efter sælgers accept berettiget til for egen regning at foranstalte jordbundsundersøgelser. Udbudsmaterialet indeholder reguleringsbestemmelser vedr. nedrivningsomkostninger og funderingsomkostninger, såfremt der skal bygges nyt.
- 8.7. Ligeledes er køber berettiget til for egen regning efter modtagelse af accept at foretage forureningsundersøgelse. Såfremt køber senest 4 uger efter sælgers accept af købstilbuddet overfor sælger - ved rapport fra anerkendt geoteknisk virksomhed - dokumenterer, at jorden er forurenet med ikke uvæsentlige omkostninger til følge, kan køber træde tilbage fra handlen. Rapporten skal indeholde overslag over, hvad udgiften til oprensning vil udgøre.
- 8.8. Meddelelse om købers tilbagetræden på grund af nye oplysninger om jordbundsforhold eller forureningsforhold skal være Lejre Kommune i hænde senest 4 uger efter, at sælger har accepteret købers tilbud. Med meddelelsen skal medfølge dokumentation for de påberåbte forhold.

9. ENERGIMÆRKE – ENERGIPLAN

- 9.1. Ejendommen er omfattet af "Lov om fremme af energi- og vandbesparelser i bygninger".
- 9.2. Køber har fået udleveret energimærke og energiplan for ejendommen.

10. SERVITUTTER

- 10.1. Med hensyn til de på ejendommen tinglyste deklarationer og servitutter er køber oplyst herom og indforstået med at respektere disse, herunder ny deklaration om afløbsledninger.
- 10.2. Sælger bekendt påhviler der ikke ejendommen utinglyste rettigheder eller byrder.
- 10.3. I øvrigt henvises til ejendommens blad i tingbogen samt til elektronisk tingbogsattest dateret den 8. februar 2017. For så vidt angår vedtagne lokalplaner henvises til hjemmesiden www.plansystemdk.dk.

11. OFFENTLIGE PLANER / ANVENDELSE

- 11.1. Kommuneplan 2013 for Lejre Kommune er gældende for ejendommen.
- 11.2. Købers fremtidige påtænkte benyttelse af ejendommen er sælger uvedkommende.

12. FORSIKRINGSFORHOLD

- 12.1. Ejendommen er pt. forsikret, via fælles forsikring der forsikrer alle Lejre Kommunes ejendomme. Forsikringen kan derfor ikke overtages af køber.
- 12.2. Sælger yder ingen garanti for fremtidige forsikringsforhold, og køber bærer selv risikoen for nyttegning af forsikring, herunder i hvilket omfang forsikring kan nytagnes, og fremtidige forsikringsforhold er således sælger uvedkommende.
- 12.3. Det påhviler køber ved egen foranstaltning at tegne nødvendige forsikringer, herunder imod bygningsbrand, med virkning fra overtagelsesdagen/dispositionsdagen.

13. REFUSION – EJENDOMMEN

- 13.1. Med overtagelsesdagen som skæringsdato udfærdiges sædvanlig refusionsopgørelse, hvis saldo berigtiges kontant. Refusionsopgørelsen skal foreligge til parternes godkendelse senest 8 uger efter overtagelsesdagen.
- 13.2. Sælger meddeler ejerskifte til de respektive forsyningsselskaber med henblik på aflæsning af forbrugsmålere på overtagelsesdagen og fremsendelse af slutopgørelse. I de tilfælde hvor de respektive forsyningsselskaber ikke foretager aflæsning, foretages aflæsning af parterne i forening.

14. OVERTAGELSE

- 14.1. Overtagelsesdagen fastsættes til den 1. i måneden + 18 måneder efter Lejre Byråds godkendelse af salget.
- 14.2. Det solgte henligger fra denne dato for købers regning og risiko. Risiko for ildsvåde er dog overgået fra datoen for sælgers accept af tilbuddet, således at køber er berettiget til at modtage brandforsikringssummerne til anordningsmæssig anvendelse, mod forinden at opfylde nærværende udbudsvilkår.

15. KØBESUM

- 15.1. **Kontantprisen er aftalt til kr. 5.500.000**

Skriver kr. fem millioner fem hundrede tusinde 00/100,

der berigtiges, som nedenfor nævnt.

16. GARANTI OG BETALING AF KØBESUMMEN

Garanti og kontant betaling

- 16.1. Køber er forpligtet til at stille bankgaranti (anfordringsgaranti) for den samlede købesums betaling senest 10 dage efter kommunens accept af købstilbuddet. Bankgarantien skal på overtagelsesdagen afløses af en kontant betaling. Garantien skal omfatte denne betaling, og løber indtil dagen efter overtagelsesdagen.

- 16.2. Kontant betaling skal ske uanset om endeligt skøde kan tinglyses på dette tidspunkt.
- Ved senere betaling forrentes købesummen med en rente svarende til den af Nationalbanken til enhver tid fastsatte officielle udlånsrente, med et tillæg på 7 procent, beregnet fra forfaldsdatoen til betaling sker.

Sælger er berettiget til at gøre sædvanlige misligholdelsesbeføjelser gældende, herunder hæve købsaftalen, hvis købesummen ikke berigtiges rettidigt.

17. GÆLD UDEN FOR KØBESUMMEN

- 17.1. Uden for købesummen overtager køber ingen gældsposter vedrørende det solgte.
- 17.2. Sælger oplyser, at ejendommen/det overdragne ikke er momsregistreret, og køber overtager ingen momsreguleringsforpligtelse udenfor købesummen.

18. KØBESUMMENS FORDELING

- 18.1. Parterne erklærer, at værdien af det i handlen medfølgende på basis af ovenstående kontantomregnede købesum er ansat som følger:

Installationer	10 %
Ikke afskrivningsberettiget bygninger	60 %
Grundens værdi	<u>30 %</u>
Sum	100 %

Køber har ret til at ændre ovenstående fordeling af købesummen og herunder yderligere udspecificere købesummen på flere poster. Køber kan ikke gøre krav gældende mod hverken sælger eller dennes ejendomsmægler i forbindelse med fordeling af købesummen.

19. MOMS

- 19.1. Sælger oplyser, at ejendommen ikke er momsregistreret.

20. ERKLÆRING OM ANVENDELSE SAMT ØVRIGE FORHOLD

- 20.1. Køber erklærer herved under henvisning til Lovbekendtgørelse nr. 920 af 22. december 1989 om sommerhuse og camping mv. § 8, at ejendommen erhverves til anvendelsesformål, der ikke er omfattet af nævnte lovs § 1.

Ejendommen erhverves med henblik på følgende: fortsat erhverv.

- 20.2. Parterne er enige om, at denne aftale ikke er omfattet af Lov nr. 391 af 14. juni 1995 om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv. med senere ændringer, idet ejendommen ikke hovedsageligt anvendes til beboelse for sælger og ikke hovedsageligt er bestemt til beboelse for køber. Parterne er endvidere enige om, at denne aftale ikke er omfattet af Lov nr. 453 af 30. juni 1995 om omsætning af fast ejendom med senere ændringer, idet sælger og køber ikke er forbrugere i den betydning, der fremgår af lovens § 1, stk. 5, nr. 1 - 2.

21. BETINGELSER

- 21.1. Der henvises til "udbudsvilkår og ejendomsdata", som er en del af købsaftalen.

22. BERIGTIGELSE AF HANDLEN

- 22.1. Handlen berigtiges af køber, der afholder alle udgifter herved, herunder udgifter til udarbejdelse af skøde og tinglysning af handlen. Køber er forpligtet til at lade handlen berigtige ved bestallingshavende advokat. Udbudsvilkår og ejendomsdata, købsaftalen, købers tilbud og kommunens acceptskrivelse skal tinglyses som bilag til skødet.

I øvrigt afholder parterne selv udgifter til egen advokat og øvrige rådgivere.

Navn: Allerslev Frøshole
Adresse: Hulegårdsvej 15
Postnr./By: 4320 Lejre
Tlf.nr.: 51 30 60 09
E-mail: clauskrogh@gmail.com

23. VEDSTÅESESFRIST

- 23.1. Køber skal vedstå sit tilbud i 6 måneder fra tilbudsfristen.
- 23.2. Genpart af skøde samt refusionsopgørelse tilsendes medvirkende ejendomsmæglerfirma umiddelbart efter udarbejdelse.

24. ØVRIGE BETINGELSER

- 24.1. Nærværende købsaftale er fra sælgers side betinget af at Lejre Byråd godkender handlen i sin helhed. Såfremt handlen, som følge af at dette eller andre vilkår i nærværende købsaftale ikke gennemføres, kan ingen af parterne rette økonomiske krav, eller andre krav, mod modparten.

Køber oplyser at være repræsenteret ved følgende bestallingshavende advokat

25. BILAG

- 25.1. Se bilag – bilagsoversigt

26. UNDERSKRIFTER

Lejre, den 22/11 2017

Som køber: Allerslev Friskole

Navn: _____

Som sælger:

Lejre, den

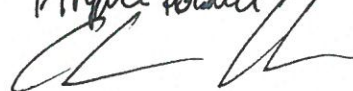
LEJRE KOMMUNE

Chris Kluge Nielsen


Per Nielsen

K. Hansen

Brygten Hvidt



Anne Katrine Just Beck



21. august 2017
Mægler: Jesper K. Madsen

KØBSAFTALE

OFFENTLIGT UDBUD

For ejendommen beliggende:

**Lejrevej 15 A-G
4320 Lejre**

Sagsnr. 40301122



INDHOLDSFORTEGNELSE

1.	PARTERNE.....	3
2.	EJENDOMMEN	3
3.	BYGNINGSAREALER.....	4
4.	EJENDOMMENS STAND	4
5.	SÆLGER OPLYSER, AT	4
6.	INSTALLATIONER.....	5
7.	INVENTAR OG LØSØRE	5
8.	MILJØFORHOLD	5
9.	ENERGIMÆRKE – ENERGIPLAN	6
10.	SERVITUTTER	6
11.	OFFENTLIGE PLANER / ANVENDELSE	6
12.	FORSIKRINGSFORHOLD	6
13.	REFUSION – EJENDOMMEN	7
14.	OVERTAGELSE	7
15.	KØBESUM	7
16.	GARANTI OG BETALING AF KØBESUMMEN	7
17.	GÆLD UDEN FOR KØBESUMMEN	8
18.	KØBESUMMENS FORDELING	8
19.	MOMS.....	8
20.	ERKLÆRING OM ANVENDELSE SAMT ØVRIGE FORHOLD	8
21.	BETINGELSER.....	8
22.	BERIGTIGELSE AF HANDLEN.....	9
23.	VEDSTÅELSESFRIST	9
24.	ØVRIGE BETINGELSER.....	9
25.	BILAG	9
26.	UNDERSKRIFTER.....	9

1. PARTERNE

1.1. Undertegnede sælger

Lejre Kommune
Lejrevej 15
4320 Lejre

sælger herved til undertegnede køber

Tilbudsgiver: Allerslev Friskole

Cvr.nr./cpr. nr. 38 64 10 85

Adresse: Hulegårdsvej 15

Postnr./By: 4320 Lejre

Tlf./mobil: 51 30 60 09

E-mail: claustrerogh@gmail.com

2. EJENDOMMEN

- 2.1. Overdragelsen omfatter den sælger ifølge tinglyste adkomst tilhørende faste ejendom i Lejre Kommune, del af matr.nr. 1a og 13k Allerslev By, Allerslev – med tilhørende grundareal 18.470 m², beliggende **Lejrevej 15 A-G, 4320 Lejre** med den på grunden værende bebyggelse med grund-, mur- og nagelfast tilbehør og alt ejendommens rette tilliggende og tilhørende alt som besigtiget og antaget af køber.
- 2.2. Ejendommen overdrages i øvrigt med de samme rettigheder, byrder, servitutter og forpligtelser, hvormed den har tilhørt sælger og tidligere ejere, herunder eventuelle rettigheder og forpligtelser overfor grundejerforening, elværk, vandværk samt øvrige forsyningsselskaber.
- 2.3. Zonestatus: by- og landzone.
- 2.4. Den offentlige ejendomsværdi er for 2015 ansat til kr. 11.300.000, hvoraf grundværdi udgør kr. 3.246.300.
- 2.5. Ifølge BBR-Meddelelse er ejendommen opført i 1938 med flere om-/tilbygninger.

3. BYGNINGSAREALER

3.1. Ejendommens arealer er ifølge BBR-Meddelelse som følger:

Bebygget areal	1.716 m ²
Boligareal	0 m ²
Erhvervsareal	2.602 m ²
Etageareal	3.299 m ²

Der er ikke foretaget særskilt opmåling af ejendommen i forbindelse med handlen, hvorfor ejendomsmæglerfirmaet og sælger ikke indestår for rigtigheden af de angivne arealer.

4. EJENDOMMENS STAND

4.1. Ejendommen overdrages uden ansvar for mangler, uanset om disse måtte være synlige eller skjulte, herunder også eventuelle mangler vedrørende grundens bundforhold, funderingsforhold, miljøforhold og beskaffenhed i øvrigt.

4.2. Køber kan således ikke gøre misligholdelsesbeføjelser gældende over for sælger, som følge af konstatering af en hvilken som helst mangel ved nogen del af ejendommen, det være sig i form af ophævelse af handlen, krav om forholdsmæssigt afslag eller krav om erstatning eller andet. Ansvarsfraskrivelsen omfatter både allerede kendte såvel som senere konstaterede forhold ved ejendommen samt faktiske såvel som retlige mangler, f.eks. en begrænsning i ejendommens anvendelsesmuligheder.

4.3. Ejendommen sælges uden ansvar for opfyldelse af myndighedskrav i relation til fremtidig anvendelse. Køber indhenter alle nødvendige myndighedstilladelser til den påtænkte anvendelse af ejendommen.

Som følge af sælgers totale ansvarsfraskrivelse opfordres køber til at foretage en nøje gennemgang af ejendommen og ejendommens forhold, med egne tekniske, økonomiske og juridiske rådgivere.

5. SÆLGER OPLYSER, AT

5.1. ejendommen med bygninger og deri værende installationer sælger bekendt er lovligt opført, indrettet og benyttet, medmindre andet udtrykkeligt er nævnt i denne købsaftale.

5.2. ejendommen sælger bekendt ikke er under omvurdering.

5.3. der sælger bekendt ikke verserer sager eller er udstedt påbud, der vedrører ejendommen.

5.4. køber ikke indtræder i ansættelseskontrakter eller serviceaftaler vedrørende ejendommen.

5.5. ejendommen sælger bekendt ikke er omfattet af tidsbegrænsede dispensationer.

6. INSTALLATIONER

- 6.1. El, vand, varme ifølge BBR-Meddelelse:

EL: SEAS-NVE
VAND: FORS
VARME: Naturgas - DONG

- 6.2. Køber indtræder i sælgers rettigheder og forpligtelser over for ejendommens forsyningsselskaber.
- 6.3. Sælger har ikke kendskab til ledningsejere på ejendommen, og har ikke indhentet oplysninger herom.
- 6.4. Der kan på grunden være udeklarede ledninger som sælger ikke har kendskab til. Sælger påtager sig intet ansvar for ledninger på ejendommen, og køber opfordres til at søge ledningsmæssige forhold afklaret med relevante ledningsejere.
- 6.5. Såfremt købers fremtidige planer med ejendommen giver anledning til eventuel opgravning, omlægning eller fornyelse af ledninger og rør på grunden, og såfremt dette vil medføre omkostninger for køber, er dette sælger uvedkommende.

7. INVENTAR OG LØSØRE

- 7.1. Overdragelsen omfatter IKKE løsøre.

8. MILJØFORHOLD

- 8.1. Fremtidige krav til miljøforhold for købers anvendelse af ejendommen er sælger uvedkommende.

- 8.2. Sælger oplyser, at

der ikke i sælgers ejertid er etableret affaldsdepot eller losseplads på ejendommen, ligesom der ikke fra sælgers side er sket forurening af jorden/undergrunden med kemikalier eller andre særligt forurenende stoffer.

ejendommen sælger bekendt ikke tidligere er forurennet.

der sælger bekendt ikke fra offentlige myndigheder foreligger uopfyldte krav om evt. registrering som affaldsdepot og/eller forurening.

- 8.3. Pr. 1. januar 2008 er samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt områdeklassificeret som lettere forurennet, jf. § 1 i Lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af Lov om forurennet jord. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriteriet for kortlægning som forurennet, men over et defineret mindstekrav. Kommunen kan dog undtage større sammenhængende områder inden for byzoner, som den har viden om, ikke er lettere forurenede, hvilket i så fald skal ske gennem et kommunalt regulativ.
- 8.4. Sælger har ikke kendskab til forurening på ejendommen, og påtager sig intet ansvar for grunden, herunder jordbundsforhold, geoteknik, funderingsforhold og bæreevne,

miljøforhold samt grundens beskaffenhed i øvrigt. Dette gælder både kendte og ikke-kendte forhold på salgstidspunktet.

- 8.5. Køber opfordres til selv at lade jordbunds- og miljøundersøgelser foretage.
- 8.6. Køber er efter sælgers accept berettiget til for egen regning at foranstalte jordbundsundersøgelser. Udbudsmaterialet indeholder reguleringsbestemmelser vedr. nedrivningsomkostninger og funderingsomkostninger, såfremt der skal bygges nyt.
- 8.7. Ligeledes er køber berettiget til for egen regning efter modtagelse af accept at foretage forureningsundersøgelse. Såfremt køber senest 4 uger efter sælgers accept af købstilbuddet overfor sælger - ved rapport fra anerkendt geoteknisk virksomhed - dokumenterer, at jorden er forurenet med ikke uvæsentlige omkostninger til følge, kan køber træde tilbage fra handlen. Rapporten skal indeholde overslag over, hvad udgiften til oprensning vil udgøre.
- 8.8. Meddelelse om købers tilbagetræden på grund af nye oplysninger om jordbundsforhold eller forureningsforhold skal være Lejre Kommune i hænde senest 4 uger efter, at sælger har accepteret købers tilbud. Med meddelelsen skal medfølge dokumentation for de påberåbte forhold.

9. ENERGIMÆRKE – ENERGIPLAN

- 9.1. Ejendommen er omfattet af "Lov om fremme af energi- og vandbesparelser i bygninger".
- 9.2. Køber har fået udleveret energimærke og energiplan for ejendommen.

10. SERVITUTTER

- 10.1. Med hensyn til de på ejendommen tinglyste deklarationer og servitutter er køber oplyst herom og indforstået med at respektere disse, herunder ny deklaration om afløbsledninger.
- 10.2. Sælger bekendt påhviler der ikke ejendommen utinglyste rettigheder eller byrder.
- 10.3. I øvrigt henvises til ejendommens blad i tingbogen samt til elektronisk tingbogsattest dateret den 8. februar 2017. For så vidt angår vedtagne lokalplaner henvises til hjemmesiden www.plansystemdk.dk.

11. OFFENTLIGE PLANER / ANVENDELSE

- 11.1. Kommuneplan 2013 for Lejre Kommune er gældende for ejendommen.
- 11.2. Købers fremtidige påtænkte benyttelse af ejendommen er sælger uvedkommende.

12. FORSIKRINGSFORHOLD

- 12.1. Ejendommen er pt. forsikret, via fælles forsikring der forsikrer alle Lejre Kommunes ejendomme. Forsikringen kan derfor ikke overtages af køber.
- 12.2. Sælger yder ingen garanti for fremtidige forsikringsforhold, og køber bærer selv risikoen for nytegning af forsikring, herunder i hvilket omfang forsikring kan nytegnes, og fremtidige forsikringsforhold er således sælger uvedkommende.
- 12.3. Det påhviler køber ved egen foranstaltning at tegne nødvendige forsikringer, herunder imod bygningsbrand, med virkning fra overtagelsesdagen/dispositionsdagen.

13. REFUSION – EJENDOMMEN

- 13.1. Med overtagelsesdagen som skæringsdato udfærdiges sædvanlig refusionsopgørelse, hvis saldo berigtiges kontant. Refusionsopgørelsen skal foreligge til parternes godkendelse senest 8 uger efter overtagelsesdagen.
- 13.2. Sælger meddeler ejerskifte til de respektive forsyningsselskaber med henblik på aflæsning af forbrugsmålere på overtagelsesdagen og fremsendelse af slutopgørelse. I de tilfælde hvor de respektive forsyningsselskaber ikke foretager aflæsning, foretages aflæsning af parterne i forening.

14. OVERTAGELSE

- 14.1. Overtagelsesdagen fastsættes til den 1. i måneden + 18 måneder efter Lejre Byråds godkendelse af salget.
- 14.2. Det solgte henligger fra denne dato for købers regning og risiko. Risiko for ildsvåde er dog overgået fra datoen for sælgers accept af tilbuddet, således at køber er berettiget til at modtage brandforsikringssummerne til anordningsmæssig anvendelse, mod forinden at opfylde nærværende udbudsvilkår.

15. KØBESUM

- 15.1. **Kontantprisen er aftalt til kr. 6.500.000**

Skriver kr. seks millioner femhundrede tusinde 00/100,

der berigtiges, som nedenfor nævnt.

16. GARANTI OG BETALING AF KØBESUMMEN

Garanti og kontant betaling

- 16.1. Køber er forpligtet til at stille bankgaranti (anfordringsgaranti) for den samlede købesums betaling senest 10 dage efter kommunens accept af købstilbuddet. Bankgarantien skal på overtagelsesdagen afløses af en kontant betaling. Garantien skal omfatte denne betaling, og løber indtil dagen efter overtagelsesdagen.

- 16.2. Kontant betaling skal ske uanset om endeligt skøde kan tinglyses på dette tidspunkt.
- Ved senere betaling forrentes købesummen med en rente svarende til den af Nationalbanken til enhver tid fastsatte officielle udlånsrente, med et tillæg på 7 procent, beregnet fra forfaldsdatoen til betaling sker.

Sælger er berettiget til at gøre sædvanlige misligholdelsesbeføjelser gældende, herunder hæve købsaftalen, hvis købesummen ikke berigtiges rettidigt.

17. GÆLD UDEN FOR KØBESUMMEN

- 17.1. Uden for købesummen overtager køber ingen gældsposter vedrørende det solgte.
- 17.2. Sælger oplyser, at ejendommen/det overdragne ikke er momsregistreret, og køber overtager ingen momsreguleringsforpligtelse udenfor købesummen.

18. KØBESUMMENS FORDELING

- 18.1. Parterne erklærer, at værdien af det i handlen medfølgende på basis af ovenstående kontantomregnede købesum er ansat som følger:

Installationer	10 %
Ikke afskrivningsberettiget bygninger	60 %
Grundens værdi	<u>30 %</u>
Sum	100 %

Køber har ret til at ændre ovenstående fordeling af købesummen og herunder yderligere udspecificere købesummen på flere poster. Køber kan ikke gøre krav gældende mod hverken sælger eller dennes ejendomsmægler i forbindelse med fordeling af købesummen.

19. MOMS

- 19.1. Sælger oplyser, at ejendommen ikke er momsregistreret.

20. ERKLÆRING OM ANVENDELSE SAMT ØVRIGE FORHOLD

- 20.1. Køber erklærer herved under henvisning til Lovbekendtgørelse nr. 920 af 22. december 1989 om sommerhuse og camping mv. § 8, at ejendommen erhverves til anvendelsesformål, der ikke er omfattet af nævnte lovs § 1.

Ejendommen erhverves med henblik på følgende: fortsat erhverv.

- 20.2. Parterne er enige om, at denne aftale ikke er omfattet af Lov nr. 391 af 14. juni 1995 om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv. med senere ændringer, idet ejendommen ikke hovedsageligt anvendes til beboelse for sælger og ikke hovedsageligt er bestemt til beboelse for køber. Parterne er endvidere enige om, at denne aftale ikke er omfattet af Lov nr. 453 af 30. juni 1995 om omsætning af fast ejendom med senere ændringer, idet sælger og køber ikke er forbrugere i den betydning, der fremgår af lovens § 1, stk. 5, nr. 1 - 2.

21. BETINGELSER

- 21.1. Der henvises til "udbudsvilkår og ejendomsdata", som er en del af købsaftalen.

22. BERIGTIGELSE AF HANDLEN

- 22.1. Handlen berigtiges af køber, der afholder alle udgifter herved, herunder udgifter til udarbejdelse af skøde og tinglysning af handlen. Køber er forpligtet til at lade handlen berigtige ved bestallingshavende advokat. Udbudsvilkår og ejendomsdata, købsaftalen, købers tilbud og kommunens acceptskrivelse skal tinglyses som bilag til skødet.

I øvrigt afholder parterne selv udgifter til egen advokat og øvrige rådgivere.

Navn: Allerslev Friskole
Adresse: c/o Hulegårdsvej 15
Postnr./By: 4820 Lejre
Tlf.nr.: 51 30 60 09
E-mail: clauskrogh@gmail.com

23. VEDSTÅESESFRIST

- 23.1. Køber skal vedstå sit tilbud i 6 måneder fra tilbudsfristen.
- 23.2. Genpart af skøde samt refusionsopgørelse tilsendes medvirkende ejendomsmæglerfirma umiddelbart efter udarbejdelse.

24. ØVRIGE BETINGELSER

- 24.1. Nærværende købsaftale er fra sælgers side betinget af at Lejre Byråd godkender handlen i sin helhed. Såfremt handlen, som følge af at dette eller andre vilkår i nærværende købsaftale ikke gennemføres, kan ingen af parterne rette økonomiske krav, eller andre krav, mod modparten.

Køber oplyser at være repræsenteret ved følgende bestallingshavende advokat

25. BILAG

- 25.1. Se bilag – bilagsoversigt

26. UNDERSKRIFTER

Lejre, den 22/11 2017

Som køber: Allerslev friskole

Navn: _____

Som sælger:

Lejre, den

LEJRE KOMMUNE

Chris Knud Møller

Jesper Liden
K.H. Hansen

Brigitte Hestved

Anne Katrine Just Beck

EVALUERINGSNOTAT VEDRØRENDE LEJREVEJ 15 B-G

Vurdering af tilbud – Lejrevej 15

Lejre Kommunes ejendom Lejrevej 15 B-G samt 15 A har været udbudt til salg efter Bekendtgørelse nr. 799 af 24. juni 2011.

Ejendommene blev udbudt den 29. juni 2017 med det udgangspunkt, at de bydende skulle have stor frihed til selv at byde ind med forslag til anvendelsen. Endvidere var der i udbudsmaterialet beskrevet en proces, der muliggjorde forhandling med de bydende med det formål, at der som følge af forhandlingerne kunne skabes bedst mulige rammer for indholdet af et endeligt tilbud både vedrørende anvendelse af ejendommene og vedrørende prisen.

Udbudsmaterialet indeholdt mulighed for at afgive tilbud på henholdsvis Lejrevej 15 B-G og Lejreven 15 B-G inkl. Lejrevej 15 A.

I udbudsmaterialet var oplyst følgende tildelingskriterier:

- Den tilbudte pris (70%)

- Det tilbudte projekt med afsæt i ”vores sted” (30%)

Tilbudsfristen ifølge udbudsmaterialet af 29. juni 2017 var den 11. september 2017, og ved tilbudsfristens udløb havde Lejre Kommune modtaget to tilbud, nemlig fra Bofællesskabet Krake/Almennr og fra Allerslev Friskole.

Med afsæt i de indkomne tilbud har der den 31. oktober 2017 været forhandlinger med de bydende, som har redegjort nærmere for deres planer, og baggrunden for deres første pristilbud, som for Krake/Almennr var kr. 7.000.000 og for Allerslev Friskole var kr. 5.500.000.

Efter forhandlingsmøderne er der udsendt referater, og de bydende har modtaget skriftlige redegørelser vedrørende anvendelsesmuligheder, herunder mulighederne for at visse af de eksisterende aktiviteter på ejendommene kan fortsætte ved udlejning til de foreninger, som for tiden bruger lokalerne, herunder gymnastiksalen, og vedrørende fredningens betydning m.v.

Ved udløbet af den endelige frist for aflevering af bindende tilbud den 22. november 2017 havde Lejre Kommune modtaget nye supplerende og bindende tilbud fra Bofællesskabet Krake/Almennr og fra Allerslev Friskole. Begge tilbud er vurderet som konditionsmæssige.

Sideløbende med udbudsprocessen har Lejre Kommune været i kontakt med en tredje virksomhed, som har vist konkret interesse for ejendommene. Trods opfordring hertil har denne virksomhed endeligt afstået fra at afgive tilbud på ejendommene. I øvrigt har der ikke været vist konkret interesse for ejendommene.

Ingen af de endelige og bindende tilbud indeholder attraktive vilkår vedrørende overtagelse af Lejrevej 15A, hvorfor tilbuddene er blevet vurderet med udgangspunkt i køb af Lejrevej 15 B-G. Konkret tilbød Krake/Almennr kr. 1.500.000 og Allerslev Friskole tilbød kr. 1.000.000 for Lejrevej 15A.

Nærværende evaluering indeholder en sammenfatning af de vurderinger, som er gennemført af Lejre Kommunes projektgruppe efter en grundig gennemgang af de indleverede tilbud og med udgangspunkt i de oplyste tildelingskriterier.

De indkomne tilbud:

Tilbud	Pris for Lejrevej B-G	Vores Sted	Projekt	Forbehold	Økonomi
Krake (Almennr)	7,75 mio. kr.	Se neden for	Projektet er generelt velbeskrevet. Til en efterfølgende dialog og lokalplanproces er der følgende opmærksomhedspunkter, der skal afklares: P-norm. Almennr har taget udgangspunkt i p-norm på 1 bil pr. bolig. Med delebil og nærhed til station vurderer administrationen at en p-norm på 1 er tilstrækkelig. Fredning: Tilbuddet afgives under forudsætning om, at fredningen ikke står i vejen for den planlagte bebyggelse, hvilket er helt i overensstemmelse med det under udbudsforretningen oplyste. Udmatrikulering forudsættes gennemført således, at der sælges en samlet ejendom, som ikke pålægges moms.		Kan have afledte driftsudgifter til lokaleleje til evt. foreningers brug af gymnastiksal.

Friskolen	5,5 mio. kr.	Se neden for	Projektet er generelt velbeskrevet. Friskolen stiller generelt ikke forbehold i deres tilbud, men argumenterer med, at de usikkerheder der på nuværende tidspunkt er i forhold til f.eks. brand- og ventilationskrav, vandskade m.m. gør, at de ikke kan hæve deres bud.		Kan have afledte driftsudgifter til lokaleleje til foreninger o.lign. Kan udskyde anlæg af SFO i ét år, da Friskolen ikke har behov for hele bygningen til at begynde med.
-----------	--------------	--------------	--	--	---

Vurdering af de tilbudte projekter (Vores Sted)

De to tilbud er meget jævnbyrdige i deres bidrag til visionen om Vores Sted, men med forskelligt fokus.

Friskolen vil genbruge de oprindelige bygninger til etablering af skole. Udover at drive skole lægger Allerslev Friskole vægt på, at stedet kan skabe rammerne for et ungetilbud om aftenen. De stiller sig i øvrigt åbne over for at være med til at løse lokaleudfordringer i samarbejde med Lejre Kommune.

Muligheden for at supplere friskolen med en børnehave er også nævnt. Friskolen lægger vægt på at skolen åbner sig mod lokalsamfundet og vil samarbejde med Allerslev Skole, kommunen og lokalsamfundet for i højere grad at skabe et supplerende skoletilbud m.m. der kan styrke byens stedsidentitet og øge attraktiviteten for eksisterende og kommende borgere i byen. Derudover vil Friskolen understøtte fællesskaberne i byen ved at invitere idræts- og foreningslivet ind i bygningerne – både eksisterende og nye brugere. Friskolen vil bygge videre på den bæredygtige profil, som Lejre Kommune har skabt sig igennem de seneste år.

Krake/Almennr vil med afsæt i en væsentlig del af den eksisterende bebyggelse, etablere et bofællesskab, der er stærkt forbundet med visionerne for ”Vores Sted”: fællesskaber, naturen og historien på stedet. De ønsker at skabe et bofællesskab,

med en stærk identitet og værdifællesskab for beboerne og som også skal være et aktiv for hele Lejre/Allerslev. Udover de private boliger med mindre udearealer lægger de op til semioffentlige områder: værksteder, nyttehaver, spisesal og køkken. Ydermere lægger de op til at gymnastiksalen, legeplads, café og kontorfællesskab m.m. kan deles med resten af byen. Der er stort fokus på at give stedet et stærkt naturpræg både i nybyggeri og i udearealer, f.eks. nyttehaver, dyrehold på engen ved åen. Endelig baserer projektet sig på bevarelse af den eksisterende bebyggelse.

Begge projekter er karakteriseret ved, at de vil øge attraktiviteten og bosætningskvaliteten i byen; og **forskellen på de to projekter** kan kort opsummeres således:

- Friskolen tilbyder at supplere de eksisterende tilbud med en større variation og en skarpere profil;
- Bofællesskabet vil i lidt højere grad tilføre nye aktiviteter til området i form af kontorfællesskab, cafe, værksteder, nyttehaver og udendørs legeplads.

Sammenfattende vurdering:

Projekterne vurderes at opfylde kriteriet om ”vores sted” ligeværdigt om end der er tale om forskellige funktioner. Derfor bliver prisen, hvor Krake/Almennr’s tilbud på kr. 7,75 mio. er markant højere end Allerslev Friskoles tilbud på kr. 5,5 mio. afgørende. Krake/Almennr pris er således 141 % højere end prisen fra Allerslev Friskole.

Sammenfattende vurderes det, at tilbuddet fra Krake/Almennr i høj grad opfylder visionerne for ”Vores Sted” og på det kriterium ikke kan vurderes som værende ringere end tilbuddet fra Allerslev Friskole. Når dette sammenholdes med den betydelige prisforskel, hvor Krake/Almennr har tilbudt en pris, der er 141 % højere end den, som Allerslev Friskole har tilbudt, må det konkluderes, at Krake/Almennr utvivlsomt har afgivet det bedste tilbud vurderet ud fra tildelingskriterierne.

På ovennævnte baggrund har Lejre Kommune mulighed for enten at acceptere tilbuddet fra Krake/Almennr, eller at annullere udbudsforretningen med henblik på senere at genudbyde ejendommen eventuelt med ændrede anvendelsesmuligheder og tildelingskriterier.

København den 6. december 2017

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Kurt H. Bardeleben'.

Kurt Helles Bardeleben