

# UDBUDSMATERIALE

---

## Udbudsmateriale for Ballerup Kommunes salg af erhvervsgrunde ved Knardrupvej i Måløv



JUNI 2017  
BOC  
Politisk Sekretariat

## **Måløv Erhvervspark**

### **Erhvervsområde ved Knardrupvej**

### **Matr.nr. 4 p Sørup by, Måløv og 9 q Måløv by, Måløv**

Ballerup Kommune udbyder et areal til salg i erhvervsområdet på hjørnet af Måløv Byvej og Knardrupvej, vest for Novo Nordisk A/S.

Arealet er beliggende tæt på Kildedal Station med adgang fra Knardrupvej og med vid udsigt over det naturskønne landskab vest for Måløv.

Det udbudte areal er på ca. 26.800 m<sup>2</sup>.

I forbindelse med et tidligere salg til Origio A/S af hjørnegrunden på 13.424 m<sup>2</sup>, aftaltes samtidig en køberet på et areal på ca. 9.000 m<sup>2</sup> beliggende øst for ejendommen. Køberetten udløber den 1. maj 2019, hvor Origio A/S må beslutte om de ønsker at benytte sin køberet.

Erhvervsområdet er omfattet af Lokalplan nr. 107 og er udlagt til moderne, højteknologiske virksomheder af administrativ karakter, herunder handels- og serviceerhverv eventuelt kombineret med laboratorier og lettere fremstillingsvirksomhed.

Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 50.

Bebyggelse kan opføres i 1 - 3 etager med en maksimal facadehøjde på 12 m, og med et krav om at intet punkt af tagfladen må gives en højde, der overstiger 14 m fra et godkendt terræn.

Kommunalbestyrelsen kan dog tillade, at en bygning eller dele heraf opføres i en større højde og med én etage mere end overfor angivet, såfremt at arkitektoniske årsager eller særlige hensyn til virksomhedens indretning nødvendiggør dette. Ved bebyggelse ud til byggefeltets grænse mod den nordvendte skrænt kan underetagen eksempelvis frilægges, således at bebyggelsen vil kunne fremstå højere end ovenfor angivet.

Der vil fra kommunens side blive stillet store krav til byggeriets kvalitet og udseende. Salget forudsætter derfor kommunens accept af råskitse af byggeriet for så vidt angår beliggenhed på arealet, bebyggelsens karakter og orientering i forhold til omgivelserne, således at lokalplanens intentioner for området opfyldes bedst muligt.

Vejadgang skal ske ad den eksisterende vej fra Knardrupvej.

## **SALGSPRIS**

Ejendommen udbydes til en salgspris på 750 kr. pr. m<sup>2</sup> med tillæg af moms, eller 937,50 kr. inkl. moms pr. m<sup>2</sup>.

Købesummen berigtiges kontant på overtagelsesdagen.  
Købesummen betales direkte til kommunens kasse.  
Købesummen skal indbetales til Danske Bank, Ballerup Afd.,  
Centrumgaden 6, 2750 Ballerup, på reg.nr. 4316 kontonr.  
3138140660.

Refusionsopgørelse skal udarbejdes senest 3 måneder efter overtagelsesdatoen.

Såfremt betaling af købesummen for ejendommen sker senere end overtagelsesdagen, forrentes købesummen med 6% fra overtagelsesdatoen, til betaling rent faktisk finder sted.  
Betaling skal dog senest ske 2 måneder efter overtagelsesdagen, i modsat fald bortfalder købsaftalen.

## **BYGGEMODNING:**

Ejendommen afhændes i ikke-byggemodnet stand.  
Køber står selv for den fulde byggemodning af arealet, og afholder således selv alle udgifter til hertil.  
Køber må således selv kontakte forsyningsselskaber.

Der er en spildevandsledning beliggende fra indkørselsvejen ved Knardrupvej gående øst i skråningen ind over matr.nr. 4 p Sørup by, Måløv. Spildevandsledningen ender i en pumpestation med overbygning, som ligeledes er beliggende på grunden. Både spildevandsledning og pumpestation og adgangsretten hertil skal sikres ved en tinglyst deklARATION, som skal godkendes af Forsyning Ballerup.

Alle ledninger på egen grund er sælger uvedkommende.  
Tilslutningsafgifter til forsyningsselskaber i øvrigt påhviler køber, og er sælger uvedkommende.

Sælger har i forbindelse med salget af hjørnegrunden til Origio anlagt vejtilslutning til Knardrupvej.  
Køber anlægger for egen regning alle interne veje og tilslutning til vejtilslutningen ved Knardrupvej.

Interne veje udlægges som private fællesveje. Køber afholder sammen med erhvervsområdets øvrige grundejere udgiften til vejanlæggets fremtidige drift og vedligeholdelse.

Der er krav om vejadgang over ejendommen til den nord for ejendomme placerede pumpestation, hvilket vil blive deklareret ved et salg.

Der skal udlægges/reserveres areal til parkering efter følgende normer:

1 P-plads pr. 30 m<sup>2</sup> etageareal til administrations-virksomhed og handels- og serviceprægede erhverv, institutioner m.v.

1 P-plads pr. 50 m<sup>2</sup> etageareal til fremstillings- og lagervirksomhed m.v.

## **JORDBUNDSFORHOLD**

Sælger påtager sig intet ansvar for jordbundsforholdene.

Køber må selv for egen regning iværksætte eventuelle jordbundsundersøgelser.

Udgifter til eventuel ekstrarundering/pilotering i forbindelse med byggeri betales, med undtagelse af ekstrarundering som følge af blød bund, jf. nedenstående, af køber.

Parterne er enige i, at definitionen på blød bund er følgende: "Blødbund betegner sætningsgivende aflejringer i form af tørv, gytje og fyldjord, samt kohæsionsjord med meget lav Cv, hvilket forstås som jord med en Cv værdi på mindre end 80 Kn/m<sup>2</sup>, og sætningsfølsomt siltholdigt ler."

Forhandling om refundering af udgifter til ekstrarundering, som følge af blød bund, har som udgangspunkt, at kommunen er indstillet på at refundere dokumenterede og af kommunen godkendte udgifter med 50% for de merudgifter der overstiger 10% af købesummen.

Der gøres specielt opmærksomt på, at eventuelle merudgifter på grund af muldrag op til 90 cm ikke refunderes, ligesom merudgifter på grund af skrånende terræn ikke refunderes.

Køber skal i givet fald indsende geotekniske rapporter og overslag over forventede merudgifter til ekstrafundering inden byggeriet sættes i gang.

Refusionsbeløbet for merudgifter til blød bund vil inden byggestart blive fastsat som et maksimum beløb på grundlag af de af køber udførte geotekniske rapporter med overslag over merudgifter.

Hvis der konstateres blødbundsforhold, som ikke er acceptable for køber, kan køber hæve handelen og kræve erlagt købesum tilbagebetalt. Sælger kan dog fastholde handelen mod at afholde den nødvendige merudgift i relation til blødbundsproblematikken. I så fald skal sælger give meddelelse derom senest 14 dage efter, at sælger har modtaget meddelelse om, at køber ønsker at hæve handelen.

Eventuelle indsigelser vedrørende jordbundsforhold skal fremsættes over for sælger senest 4 måneder efter overtagelsesdagen.

Sælger har ikke kendskab til eller anledning til at mene, at der er forurennet på ejendommen.

Sælger gør opmærksom på, at pr. 1. januar 2008 er ejendommene i byzone omfattet af klassificeringen som lettere forurennet jf. jordforureningslovens § 50a.

Områdeklassificeringen betyder bl.a., at der er anmelde- og analysepligt ved flytning og bortskaffelse af jord fra ejendommen jf. Miljøministeriets bekendtgørelse om anmeldelse og dokumentation i forbindelse med flytning af jord. Lettere forurennet jord er defineret i Miljøministeriets bekendtgørelse om definition om lettere forurennet jord, nr. 554 af 19. maj 2010.

Skulle forurening forekomme, har såvel køber som sælger ret til at hæve handlen, såfremt forhandlinger om oprensning ikke fører til et resultat, der er acceptabel for parterne.

Eventuelle indsigelser vedrørende jordbunds- og forureningsforhold, herunder krav om tilbagetræden, skal være fremsat overfor Ballerup Kommune senest 4 måneder fra overtagelsesdagen.

Såfremt at handlen ophæves på grund af jordbundsforhold, har køber ikke ret til erstatning

## **ØVRIGE SALGSVILKÅR:**

Parcellerne overtages med terræn og beplantning mm., som de henligger.

Såfremt køber ønsker at videresælge ejendommen i ubebygget stand, har Ballerup Kommune tilbagekøbsret til ejendommen for den givne købesum.

Ovennævnte tinglyses servitutstiftende på ejendommen.

Ballerup Kommune har fået foretaget arkæologiske undersøgelser på arealet, og arealet er frigivet til byggeri.

Sælger udarbejder købsaftale uden omkostninger for køber.

Køber udarbejder skøde i det digitale tinglysningssystem, og afholder alle omkostninger i forbindelse hermed, herunder tinglysningsafgift.

Udenfor købesummen overtager køber ingen gældsposter.

Ved indsendelse af tilbud skal skitseprojekt medsendes.  
Tilbudsmaterialet skal indeholde følgende:

- Bebyggelsesplan, kombineret med
- Situationsplan, der redegør for behandling/afvikling af terræn med angivelse af koter
- Facader i 1:100
- Rumlige skitser til belysning af bebyggelsens forhold til omgivelserne
- Skitse-mæssig beskrivelse af udenomsarealer, parkeringsarealer m.m.
- Beskrivelse af farver, materialer og byøkologiske/bæredygtige tiltag.

## **GENNEMFØRELSE AF UDBUDET**

Købstilbud med skitseprojekt m.m. skal fremsendes til:

**Ballerup Kommune  
Politisk Sekretariat  
Att. Bo Clausen  
Rådhuset  
2750 Ballerup**

Udbuddet sker efter bestemmelserne i Indenrigs- og Sundhedsministeriets bekendtgørelse nr. 799 af 24. juni 2011 om offentligt udbud af kommunens faste ejendomme, hvorved

- Kommunen ikke er forpligtet til at sælge ejendommen til den udbudte pris
- Købstilbud skal være skriftligt og angive et fast beløb.
- Tilbudsgiver er ikke afskåret fra at give et højere købstilbud end den fastsatte pris.
- Ballerup Kommune forbeholder sig ret til at forkaste alle indkomne tilbud
- Salg kan først ske, når der er forløbet 14 dage efter første annoncering.

## **YDERLIGERE OPLYSNINGER**

Hvis De har spørgsmål til udbudsmaterialet er De velkommen til at rette henvendelse til Politisk Sekretariat – Juridisk Kontor – Bo Clausen, på tlf. 4477 2380.

Spørgsmål omkring lokalplanen kan rettes til Center for By, Erhverv og Miljø - Claus Pichard på tlf. 4477 2313.