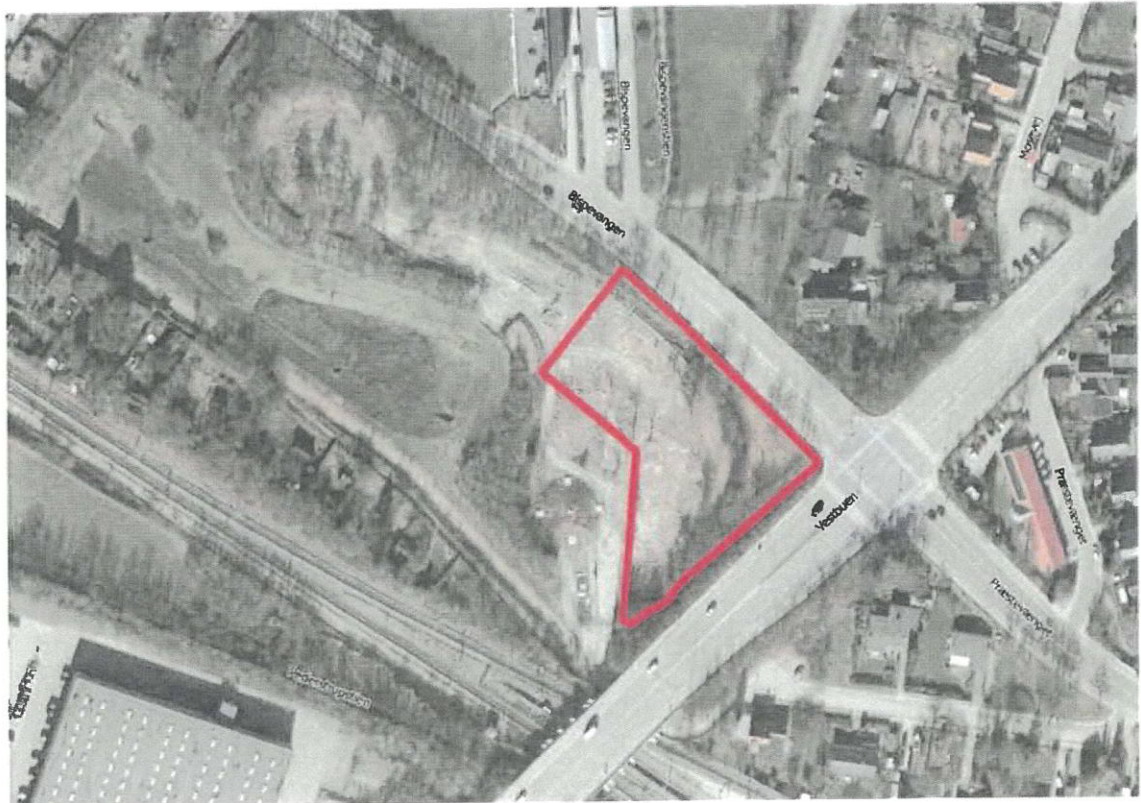




BALLERUP
Vi satser på mennesker

UDBUDSMATERIALE

Udbudsmateriale for Ballerup Kommunes salg af en byggegrund på ca. 4.940 m² til opførelse af et Foreningshus med tilhørende bolig på Bispevangen 1 i Ballerup.



September 2017
Boc

Ballerup Kommune udbyder en byggegrund til opførelse af en bebyggelse til foreningsformål med mulighed for én tilhørende bolig ved Bispevangen i Ballerup.

AREAL

Grunden er endnu ikke udstykket, men vil bestå af en parcel af matr.nr. 1 Ø Pederstrup by, Ballerup, parcel af matr.nr. 30 a, parcel af matr.nr. 1 aæ, og matr.nr. 1 gy alle af Ballerup by, Ballerup, med et samlet areal på ca. 4.940 m².

LOKALPLAN NR. 152 – ANVENDELSE OG UDNYTTELSE

Lokalplanforslag nr. 152 for Bispevangen i Ballerup blev vedtaget den 24. april 2017.

Formålet med den nye lokalplan var at muliggøre, at lokalplanområdet kan anvendes til offentlige formål, boligformål og tekniske anlæg.

Den udbudte grund ligger i lokalplanens delområde C og har en maksimal bebyggelsesprocent på 40.

KRAV TIL BEBYGGELSE

Krav til bebyggelsen fremgår af Lokalplan nr. 152 for Bispevangen, herunder at bebyggelsen må opføres i højst 2 etager og bebyggelsens højde må ikke overstige 8 meter målt fra kote 32.

Der stilles krav til bebyggelsens arkitektur, adgangsforhold, tagudformning, facadematerialer, farvevalg, mm.

BYGGEMODNING:

Ejendommen afhændes i ikke-byggemodnet stand.

Køber afholder selv alle byggemodningsomkostninger på egen grund, herunder anlægsudgifter til adgangsvej, overkørsel fra Bispevangen, parkeringsarealer, belysning, beplantning, forsyningsledninger m.m.

Køber betaler anlægsbidrag til diverse forsyningselskaber.

Alle interne forsynings- og afløbsanlæg betales af køber.

Der er ikke pålignet ejendommen kloakgæld.

Tilslutningsafgifter til forsyningselskaber i øvrigt påhviler køber, og er sælger uvedkommende.

Køber er forpligtet til selv at indhente ledningsoplysninger via ledningsejerregisteret www.ler.dk.

KRAV TIL TILBUDSMATERIALE

Kommunalbestyrelsen ønsker at sikre, at lokalplanens intentioner opfyldes bedst muligt.

Der skal derfor ved fremsendelse af tilbud på køb af ejendommen medsendes skitseprojekt for bebyggelsen.

Der vil fra kommunens side blive stillet store krav til byggeriet, herunder

- Kvalitet og udseende.
- Bebyggelsesplan
- Bebyggelses forhold til omgivelserne
- Udenomsarealer, parkering m.m.
- Farver, materialer og bæredygtige tiltag.

OVERTAGELSESDAG

Ejendommen overtages den 1. oktober 2017 eller efter aftale.

SALGSPRIS

Købesummen er fastsat til 1.800.000,00 kr. ekskl. moms, eller 2.250.000,00 kr. inkl. moms, der berigtiges kontant på overtagelsesdagen.

Købesummen er beregnet på grundlag af opførelse af et byggeri på 1.000 etagemeter til en byggeretspris på 1.800 kr. pr. etagemeter ekskl. moms, svarende til 2.250 kr. pr. etagemeter inkl. moms.

Såfremt at det bebyggede areal (etagemeter) bliver større eller mindre end 1.000 m² efter BR-15 reguleres købesummen med 1.800 kr. pr. m² ekskl. moms. Køber skal dog som minimum betale for en byggeret på 800 etagemeter.

Købesummen indsættes på kommunens konto reg.nr. 4316 konto 3138140660 i Danske Bank, idet deponering ikke accepteres.

Køber eller den til enhver tid værende ejer har mulighed for at tilkøbe sig yderligere byggeret ved at betale et tillæg til købesummen til Ballerup Kommune, idet ejendommen kan bebygges med op til 40%, jf. Lokalplan nr. 152.

Tillægskøbesummen, der er et vederlag for den forøgede udnyttelse af ejendommen, fastsættes til 2.250 kr. inkl. moms pr. etagemeter byggeret. Prisen reguleres i takt med ændringen i nettoprisindekset. Udgangspunktet tages i nettoprisindekset for januar 2017.

Tillægskøbesummen pr. etagemeter byggeret fastsættes således:

2.250 kr. x $\frac{\text{nettoprisindekset på købstidspunktet}}{\text{nettoprisindekset januar 2017}}$

Ovenstående aftale vedrørende tillægskøbesum ved yderligere udnyttelse af ejendommen, vil blive tinglyst i servitut samtidig med salget af ejendommen.

ØVRIGE SALGSVILKÅR

Ejendommen sælges på grundlag af bedste projekt sammenholdt med den tilbudte pris.

I øvrigt:

Uden for købesummen overtager køber ingen gældsposter.

VEJADGANG OG PARKERINGSPLADSER

Vejadgang

Vejadgang til parcellen skal i henhold til Lokalplan nr. 152 ske ad den private fællesvej og overkørsel til den offentlige vej, som anlægges og bekostes af nærværende køber og køberen af naboejendommen til boligformål i forening. Da naboejendommen først afhændes på et senere tidspunkt, skal køberen af nærværende ejendom, afholde samtlige udgifter til overkørsel og adgangsvej. Adgangsvejen kan dog anlægges som grusvej indtil naboejendommen til boligformål er afhændet.

Køberen af naboejendommen pålægges ved salg at betale 50% af fællesomkostningerne til fællesvej og overkørsel.

Offentligheden skal have mulighed for at anvende vejen som adgangsvej til den eventuelle fremtidige private fællessti over delområde D i Lokalplan nr. 152.

Anlæg af overkørsel til den offentlige vej – Bispevangen – aftales nærmere med Ballerup Kommune - Vej.

Parkeringspladser

I forbindelse med bebyggelsen skal der i henhold til lokalplanens § 5.4 udlægges areal til parkering med 1 p-plads pr. 20 m² bruttoetageareal bebyggelse til offentlige formål, 1 p-plads pr. bolig, samt 1 handicapparkeringsplads pr. 20 almindelige p-pladser. Der skal på ejendommen til enhver tid forefindes det nødvendige antal parkeringspladser.

KØBSAFTALE/SKØDE/SERVITUTTER

Sælger har udarbejdet købsaftale, som er et bilag til nærværende udbudsmateriale. Køber udarbejder skøde i det digitale tinglysningssystem, og afholder alle omkostninger i forbindelse hermed, herunder gebyr og stempel.

Der vil i forbindelse med salget af ejendommen blive lyst servitutter på ejendommen. Disse fremgår af vedlagte købsaftale.

JORDBUNDS- OG FORURENINGSFORHOLD

A. Jordbundsforhold.

Sælger påtager sig intet ansvar for jordbundsforholdene.

Sælger har iværksat og bekostet en geoteknisk undersøgelse på arealet. Geoteknisk Rapport af 9. september 2016 med sagsnr. 16.2790 udarbejdet af Franck Geoteknik kan udleveres til køber.

Køber må selv for egen regning iværksætte eventuelle yderligere 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 og gytje, samt kohæsionsjord med meget lav Cv, hvilket forstås som jord med en Cv værdi på mindre end 80 Kn/m², og sætningsfølsomt siltholdigt ler."

Forhandling om refundering af udgifter til ekstrafundering, 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 er forpligtet til at indsende geotekniske rapporter og overslag over merudgifter til ekstrafundering inden byggeriet igangsættes.

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.

B. Forureningsforhold

Sælger har iværksat og bekostet en miljøundersøgelse på arealet.

Miljøteknisk notat af 7. september 2016 med sagsnr. 16.2790M udarbejdet af Franck Geoteknik er udleveret til Køber.

I borepunkt nr. 3 er konstateret stærkt forurenede jord - Klasse 4. Sælger iværksatte straks yderligere miljøundersøgelser for at få en klarere afgrænsning af forureningen.

Franck Geoteknik har udarbejdet Miljøteknisk notat - Afgrænsende undersøgelse med sagsnr. 16.2790M af 6. oktober 2016, som er udleveret til køber.

Franck Geoteknik har endvidere udarbejdet Miljøteknisk notat - Afgrænsende undersøgelse 2 med sagsnr. 16.2790 af 21. oktober 2016, som er udleveret til køber.

Sælger har på grundlag af ovenstående undersøgelser foretaget nødvendig oprensning af den samlede ejendom ved borepunkt 3.

Det påpeges, at Borepunkt 3 ikke er beliggende på nærværende ejendom.

Køber må selv for egen regning iværksætte eventuelle yderligere miljøtekniske undersøgelser.

Sælger gør opmærksom på, at pr. 1. januar 2008 er ejendommene i byzone omfattet af klassificeringen som lettere forurenede 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.

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

Eventuelle indsigelser vedrørende jordbunds- og forureningsforhold, herunder krav om tilbagebetaling, skal være fremsat overfor sælger senest 6 måneder fra overtagelsesdagen. Køber har ret til straks efter parternes underskrift på købsaftalerne at foretage yderligere jordbunds- og forureningsundersøgelser på grunden.

Såfremt handlen ophæves på grund af jordbunds- og/eller forureningsforhold, tilbagebetaler sælger til køber den erlagte købesum, idet parterne i så fald ikke i øvrigt har krav mod hinanden.

GENNEMFØRELSE AF UDBUDET

Købstilbud skal fremsendes eller afleveres til:

**Ballerup Kommune
Politisk Sekretariat
Juridisk Kontor
Rådhuset
2750 Ballerup**

Sidste frist for afgivelse af bud er tirsdag den 26. september 2017, kl. 12.00.

Udbud sker i henhold til Indenrigs- og Sundhedsministeriets Bekendtgørelse af 24. juni 2011 om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme.

Købstilbud skal være skriftlige.

Kommunen er ikke forpligtet til at sælge til højestbydende.

Ballerup Kommune forbeholder sig ret til at forkaste alle indkomne tilbud.

YDERLIGERE OPLYSNINGER

Eventuelle spørgsmål til udbudsmaterialet kan rettes til Ballerup Kommune, Politisk Sekretariat, Juridisk Kontor, på tlf. 4477 2380 (Bo Clausen – vedr. salgsbetingelser, bud m.m.),

Eller Center for By, Erhverv og Miljø på tlf. 4477 2319 (Annegitte Hjort – vedr. lokalplanforhold, anvendelse m.m.).