

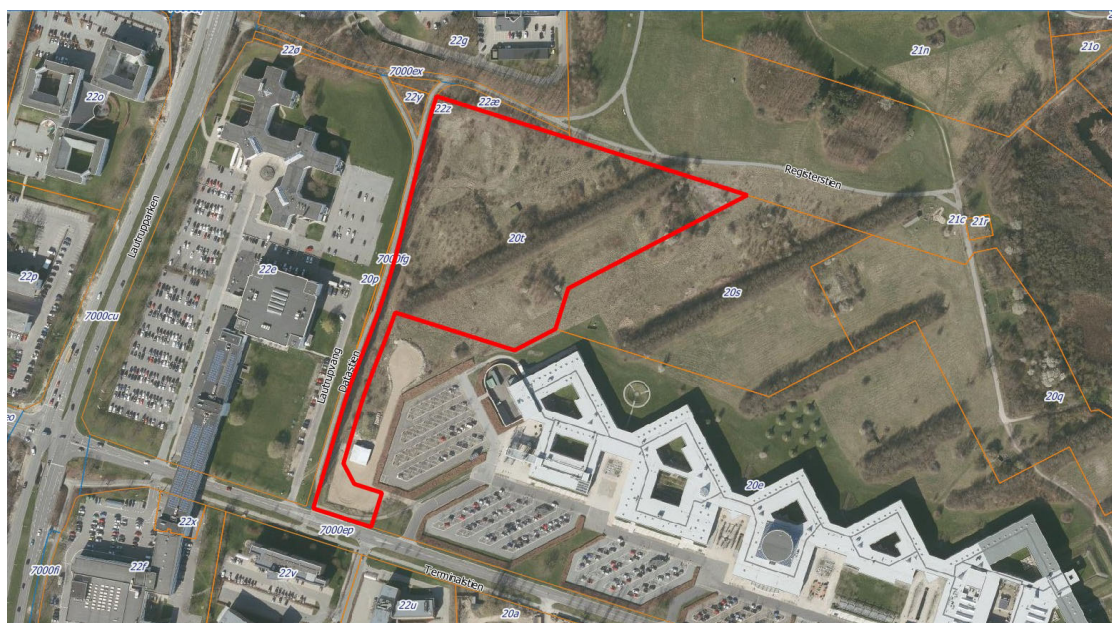


UDBUDSMATERIALE

Udbudsmateriale for Ballerup Kommunes salg af en byggegrund på ca. 35.300 m² med mulighed for at opføre en samlet bebyggelse på op til ca. 13.000 etagemeter til studieboliger.

Der er indgået en aftale om forkøbsret til arealet.

KORTBILAG



Ballerup Kommune vil gerne understøtte udviklingen af universitetsmiljøet omkring DTU Ballerup. Centralt for den ønskede udvikling står etableringen af et større antal studieboliger nord for de eksisterende universitetsbygninger. En enig kommunalbestyrelse har besluttet, at man ønsker at gennemføre et samlet projekt for udvikling af campusområdet i overensstemmelse med en ny lokalplan, herunder ved salg af kommunale arealer.

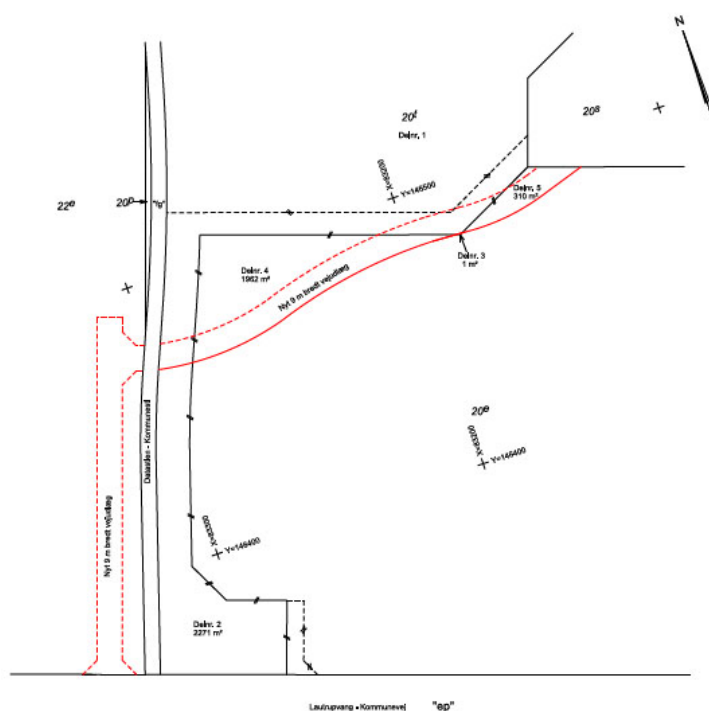
AREAL

Det udbudte areal omfatter ejendommen matr.nr. 20t Ballerup by, Ballerup.

Matr.nr. 20t har et areal på 35.327 m², heraf vej 3.949 m².

Ballerup Kommune har indgået mageskifteaftale med DTU, som afventer berigtigelse samt godkendelse hos Geodatastyrelsen. Den matrikulære ændring skal sikre areal til en ny og hensigtsmæssigt beliggende, fælles vejadgang fra Lautrupvang til ejendommene nord for DTU.

Kortbilaget viser ejendommens afgrænsning mod syd, efter mageskifte har fundet sted.



LOKALPLAN NR. 175 – Campusområde ved DTU Ballerup

Ejendommen vil blive omfattet af Lokalplan nr. 175 for et campusområde ved DTU Ballerup, der forventes vedtaget ultimo januar 2020.

Formålet med den nye lokalplan er at muliggøre opførelsen af et campusområde ved DTU Ballerup, herunder at sikre rammer for universitetets fortsatte udvikling, for opførelse af nye studieboliger og familieboliger samt for friholdelse af landskabsområdet op til Sømosen.

KRAV TIL BEBYGGELSE

Der stilles store krav til bebyggelsens placering, voluminer, materialevalg, adgangsforhold, friarealer mm. med henblik på, at bygningen med sin arkitektur skal bidrage til at give det nye campusmiljø et moderne, kvalitetspræget og attraktivt udtryk.

Tilsvarende stilles der relevante krav til behandlingen af terræn og landskab samt til opretholdelse af eksisterende karaktergivende beplantning. Det forudsættes således, at terrænregulering og byggemodning sker i samarbejde med ejer af naboejendommen matr.nr. 20 s og dennes bygherre.

Lokalplan nr. 175 beskriver de nærmere krav til bebyggelsen og ejendommens udnyttelse i øvrigt.

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

Der skal derfor ved fremsendelse af tilbud på køb af arealet medsendes skitseprojekt for bebyggelsen og dens samspil med naboejendommene.

Projektet skal opfylde kravene til den projektudvikling og helhedsplan, der har ligget til grund for den aktuelle lokalplan.

Materialet skal derfor indeholde følgende elementer:

- Redegørelse for projektets juridiske, økonomiske og administrative organisering, herunder ejerforhold, udlejningsmodel, opdeling i studie- og forskerboliger osv.
- Redegørelse for projektets karakter, fysiske omfang og funktionelle indhold, herunder antal enheder, enhedsstørrelser, fællesfaciliteter.

- Redegørelse med tilhørende skitse til helhedsplan for udnyttelsen af ejendommen og naboejendommene.
- Redegørelse med tilhørende skitse til bebyggelsesplan for ejendommens disponering, herunder adgangs- og parkeringsforhold, bygningers placering og indbyrdes relationer, fælles friarealer og uderum, landskabsbearbejdning og terrænregulering.
- Beskrivelse af bebyggelsens arkitektur og forslag til materialevalg, herunder relevante snit af terræn og bygninger samt opstalter af bebyggelsens facader.
- Redegørelse for bebyggelsens trafik-, forsynings- og energiforhold.

Endeligt salg vil være betinget af, at Ballerup Kommune kan godkende det samlede projekt.

BYGGEMODNING:

Grunden sælges i ikke-byggemodnet stand:

Ledninger til vandforsyning og afløbsledninger for regn- og spildevand findes langs Registerstien i det grønne bælte umiddelbart nord for grunden.

De overordnede forsyningsledninger skal anlægges efter en nærmere aftalt plan.

Køber betaler anlægsbidrag og afholder selv udgiften til anlæg af jordledninger/ vandinstallation efter stopventil.

Regn- og spildevandsledninger tilsluttes de eksisterende brønde. Det interne afløbsanlæg skal tilsluttes disse og betales af køber.

Der er ikke pålignet ejendommen kloakgæld.

Alle tilslutningsafgifter til forsyningsselskaber påhviler køber, og er sælger uvedkommende. Køber må således selv indgå aftaler med forsyningsselskaber.

Gennem sit medlemskab af en fælles grundejerforening bidrager køber sammen med ejeren af naboejendommen matr.nr. 20s til anlæg af vej- og stiadgangen fra Lautrupvang via naboejendommen matr.nr. 22e, som vist på magelægsskitsen. Projektet skal godkendes af Ballerup Kommune.

PARKERINGSPLADSER

Al parkering skal anlægges i henhold til Lokalplan nr. 175. Der må ikke anlægges privat parkering på offentligt areal.

Parkering skal anlægges efter følgende normer:

Der skal som minimum udlægges 1/4 p-plads pr. studiebolig. Heraf skal der anlægges mindst 1 p-plads pr. 6 studieboliger. Der skal som minimum etableres 1 cykel p-plads pr. studiebolig.

OVERTAGELSESDAG

Ejendommen overtages den 1. april 2020 eller efter aftale.

SALGSPRIS

Grunden udbydes til en mindstepris på 2.500 kr. pr etagemeter, svarende til den skønnede markedspris.

Arealet kan bebygges med 13.000 etagemeter. Ballerup Kommune lægger vægt på at området hurtigt bebygges og fremstår ibrugtaget til formålet.

Ballerup Kommune har derfor valgt at give de bydende mulighed for at tænke kreativt omkring arealets anvendelse, udnyttelse og eventuelle etapedeling. Dette bevirker, at mindsteprisen er fastsat på baggrund af et minimumskøb af byggeret på 10.000 etagemeter, med en mulighed for bud op til de tilladte 13.000 etagemeter.

Mindsteprisen er derfor $10.000 \text{ m}^2 \times 2.500 \text{ pr. m}^2 = 25 \text{ mio. kr.}$ Afgiver en tilbudsgiver et bud med et skitseprojekt, der omfatter mere end 10.000 etagemeter, reguleres mindsteprisen med 2.500 kr. pr. etagemeter ud over 10.000.

Ballerup Kommune anerkender, at en tilbudsgiver senere i forløbet kan have behov for at udnytte yderligere byggeret, op til 13.000 etagemeter, hvorfor der vil blive tinglyst en deklaration om mulighed for tilkøb af yderligere byggeret til en indekseret pris.

Ovenstående pris er ikke tillagt moms, idet det er Ballerup Kommunes vurdering, at overdragelsen af ejendommen kan ske momsfrit. Men skulle SKAT mene, at overdragelsen er momspligtig, er køber forpligtet til over for Ballerup Kommune at afregne moms af tilbudssummen senest på det tidspunkt, hvor Ballerup Kommune skal afregne momsen over for SKAT mod fra Ballerup Kommune at modtage en faktura på den antagne tilbudssum.

I tilfælde af at betaling finder sted efter overtagelsesdagen, forrentes købesummen med 3% p.a. fra det tidspunkt, hvor betaling skulle have fundet sted, til betaling finder sted.

Betaling skal dog senest være indbetalt til sælger senest 1 måned efter overtagelsen af arealet, i modsat fald er sælger efter påkrav berettiget til at frafalde handlen.

ØVRIGE SALGSVILKÅR

Der er indgået en aftale om forkøbsret til arealerne, hvilket medfører at forkøbsretsindehaveren har ret til at indtræde i det bedste købstilbud i stedet for bydende.

Såfremt andre budgivere afgiver et højere bud på køb af arealerne, og forkøbsretsindehaveren ikke ønsker at erhverve arealerne til denne pris, afhændes arealerne på grundlag af bedste projekt sammenholdt med den tilbudte pris.

I øvrigt:

Uden for købesummen overtager køber ingen gældsposter.

Arealerne overdrages som de er og som besat af køber, og med de rettigheder, byrder og forpligtelser, hvormed de har tilhørt sælger og tidligere ejere.

For så vidt angår servitutter og byrder henvises til arealerens blad i tingbogen.

Sælger oplyser, at der sælger bekendt ikke påhviler ejendommen utinglyste byrder og rettigheder, og at der ikke er forpagtningsaftaler på ejendommen. Herunder oplyses det, at ejendommen sælges fri for lejere.

Ejendommen sælges endvidere fri for pantehæftelser, og uden gæld af nogen art, herunder vedrørende vand, vej kloak og lignende.

Ud over købesummen betaler køber ved overtagelsen sin andel af infrastrukturen på den samlede ejendom, samt tilslutningsbidrag til I/S Vestforbrænding vedr. varmforsyning og tilslutningsbidrag til NOVAFOS A/S vedr. kloakforsyning og vandforsyning.

Tilslutningsbidrag til forsyningsselskaber i øvrigt påhviler køber, og er sælger uvedkommende.

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

KØBSAFTALE/SKØDE

Parterne udarbejder købsaftale.

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

SERVITUTTER

I forbindelse med handlens indgåelse er det besluttet, at der på ejendommen forud for al pantegæld tinglyses servitut om:

at bebyggelse og udvikling af området principielt skal følge en af kommunen godkendt plan for området.

at bebyggelse på ejendommen skal overholde det af Ballerup Kommune godkendte projekt, og at lokalplanens intentioner opfyldes bedst muligt.

at bebyggelse på ejendommen skal være påbegyndt senest 1 år efter overtagelsesdagen, og at bebyggelse svarende til mindst halvdelen af den erhvervede byggeret skal være ibrugtaget senest 3 år efter overtagelsesdagen.

Hvis byggeriet på ejendommen ikke er påbegyndt inden ovennævnte frist, er Ballerup Kommune berettiget til at tilbagekøbe ejendommen. Tilbagekøbsretten for ejendommen kan gøres gældende til samme pris som kommunen har afhændet ejendommen til køber for.

at køber forpligter sig til sammen med ejeren af naboejendommen at etablere og være medlem af en grundejerforening, der skal anlægge, drive og vedligeholde de fælles vejanlæg.

Grundejerforeningen skal i henhold til lokalplanen været oprettet inden boligbebyggelsens ibrugtagning.

at såfremt køber eller senere ejere ønsker at udstykke parcellerne forbliver de på parcellerne anlagte vand- og kloakledninger private anlæg, med undtagelse af de ledninger, som ved deklaration er klassificeret som offentlige.

Påtaleret tilkommer Ballerup Kommune.

JORDBUNDS- OG FORURENINGSFORHOLD

A. Jordbundsforhold

Ballerup Kommune påtager sig intet ansvar for jordbundsforholdene.

Køber må selv for egen regning iværksætte eventuelle jordbundsundersøgelser.

Udgifter til eventuel ekstrafundering/pilotering i forbindelse med byggeri betales, med undtagelse af ekstrafundering 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.

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, som køber er forpligtet til at indsende inden byggeriet iværksættes.

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

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

B. Forureningsforhold

Ballerup Kommune har ikke kendskab til eller anledning til at mene, at der er forureningskilder i området.

Ballerup Kommune gør opmærksom på, at ejendommen er omfattet af områdeklassificering, hvorefter al jord i byzone kan klassificeres som lettere forurenede, jf. jordforureningslovens § 50a.

Det betyder, at der er anmelde- og analysepligt ved flytning og bortskaffelse af jord fra ejendommen. Lettere forurenede jord er defineret i Miljøministeriets bekendtgørelse om definition af lettere forurenede jord, nr. 554 af 19. maj 2010.

Der kan forekomme naturligt forekommende kulbrinter i forbindelse aflejringer i mose- og vandhuller. Naturligt forekommende kulbrinter anses normalt ikke for at være forurenede jord på trods af forhøjet kulbrinteindhold.

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

Eventuelle indsigelser vedrørende forureningsforhold, herunder krav om tilbagetræden, skal være fremsat over for Ballerup Kommune inden 4 måneder fra overtagelsesdagen.

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.

REFUSIONSOPGØRELSE:

Køber svarer skatter og afgifter og har overtaget alle udgifter og indtægter af arealerne fra overtagelsesdagen, med hvilken dag som skæringsdag, der udfærdiges refusionsopgørelse, hvis saldo berigtiges kontant.

Indtil de erhvervede arealer er selvstændigt vurderet og sat i ejendomsskat, betaler køber en forholdsmæssig andel af ejendommens samlede ejendomsskat i henhold til grundareal, dog beregnes ejendomsskat ved udstykning efter sokkelprincip forholdsmæssigt efter mulig bebyggelse på ejendommen i forhold til den samlede ejendoms byggeret. Refusionsopgørelse udarbejdes af køber.

OMKOSTNINGER:

Køber afholder samtlige med handlen forbundne omkostninger, herunder til tinglysning af skøder, og udgift til egen advokat.

BETINGELSER:

Købsaftalen er betinget af Geodatastyrelsens endelige godkendelse af arealoverdragelserne og af købesummens berigtigelse.

Grundejerforening:

Som nævnt ovenfor er køber pligtig til, sammen med ejeren af naboejendommen matr.nr. 20 s, at oprette og være medlem af en fælles grundejerforening.

Der skal udarbejdes vedtægter for den kommende grundejerforening. Vedtægterne skal godkendes af Ballerup Kommunalbestyrelse.

Grundejerforeningsvedtægten udarbejdes og underskrives i umiddelbar forlængelse af overtagelse af ejendommen.

Grundejerforeningen skal stiftes samtidig med købers overtagelse af ejendommen, idet grundejerforeningen som bygherre skal forestå og afholde omkostninger til etablering af fælles adgangs- og fællesarealer, herunder eventuelle parkeringsarealer.

Der udarbejdes og godkendes et budget for anlæg af fællesarealer m.v.

Grundejerforeningsvedtægten udarbejdes således, at bidrag betales efter det antal etagemeter, det enkelte byggeri har ret til at opføre på ejendommen.

Arealer til fælles anvendelse vil kunne tilskødes grundejerforeningen.

GENNEMFØRELSE AF UDBUDET

Købstilbud skal fremsendes eller afleveres til:

**Ballerup Kommune
Center for Politik og Organisation
Juridisk Kontor
Rådhuset
2750 Ballerup**

Juridisk-kontor@balk.dk

Sidste frist for afgivelse af bud er mandag den 2. marts 2020, kl. 08.00.

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 og angive et fast beløb. 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, Center for Politik og Organisation, Juridisk Kontor, på tlf. 4477 2880 – vedr. salgsbetingelser, bud m.m., eller Center for By, Erhverv og Miljø på tlf. 4175 0104 Lars Algreen – vedr. lokalplanforhold, anvendelse m.m.