



Udbudsmateriale for salg af to villagrunde på Kirkebjerg Allé 4 og 6

Maj 2018

Indholdsfortegnelse

1. Indledning	3
1.1 Glostrup Kommune udbyder 2 villagrunde til salg	3
1.2 Lovgivning	3
2. Beskrivelse af de udbudte villagrunde	4
2.1 Beliggenhed og området	5
2.2 Grundlæggende krav til ny bebyggelse	4
2.3 Parkeringsforhold	6
2.4 Veje	6
2.5 Byzone og grundskyld	6
2.6 Byggemodning	6
2.7 Vandforsyning	6
2.8 Kloakforsyning	6
2.9 Varmeforsyning	7
2.10 Elforsyning	7
2.11 Telefon- tv-, internetforbindelse eller lign.	7
2.12 Deklarationer	7
2.13 Overkørsler	7
3. Købstilbud og vilkår relateret til selve handlen	8
3.1 Afgivelse af købstilbud og udbudsfrist	8
3.2 Mindstepris	8
3.3 Valg af køber	9
3.4 Bankgaranti	9
3.5 Lovbestemt fortrydelsesret	9
3.6 Handlens berigtigelse	10
3.7 Overtagelsesdag	10
3.8 Forbud mod videresalg, byggepligt og sælgers tilbagekøbsret	10
3.9 Sælgers udgifter	10
3.10 Købers udgifter	11
3.11 Erklæring om handelsvilkårene	11
3.12 Misligholdelse	11
4. Vilkår relateret til grundenes beskaffenhed	12
4.1 Forurening	12
4.2 Jordbundsforhold	12
4.3 Øvrige vilkår i forbindelse med forurening og jordbundsforhold ..	12
4.4 Fortidsminder	13
4.5 Sikring af offentlige interesser, ledningsanlæg mv.	13
Bilagsmateriale	15

Henvendelse i forbindelse med køb:

Hvis du har spørgsmål til udbuddet, kan disse rettes til Danbolig:

Mikkel Dahl på mail: mikkel.dahl@danbolig.dk eller telefon 4320 1500/ 4077 7600 og Kristian Grønning på mail: Kristian.groenning@danbolig.dk eller telefon 4320 1500/ 2149 4686.

Dette salgsmateriale er udarbejdet af Glostrup Kommune
Luftfotos: DDO © Copyright Kampsax
Skel og matrikeloplysninger: © Kort og Matrikelstyrelsen

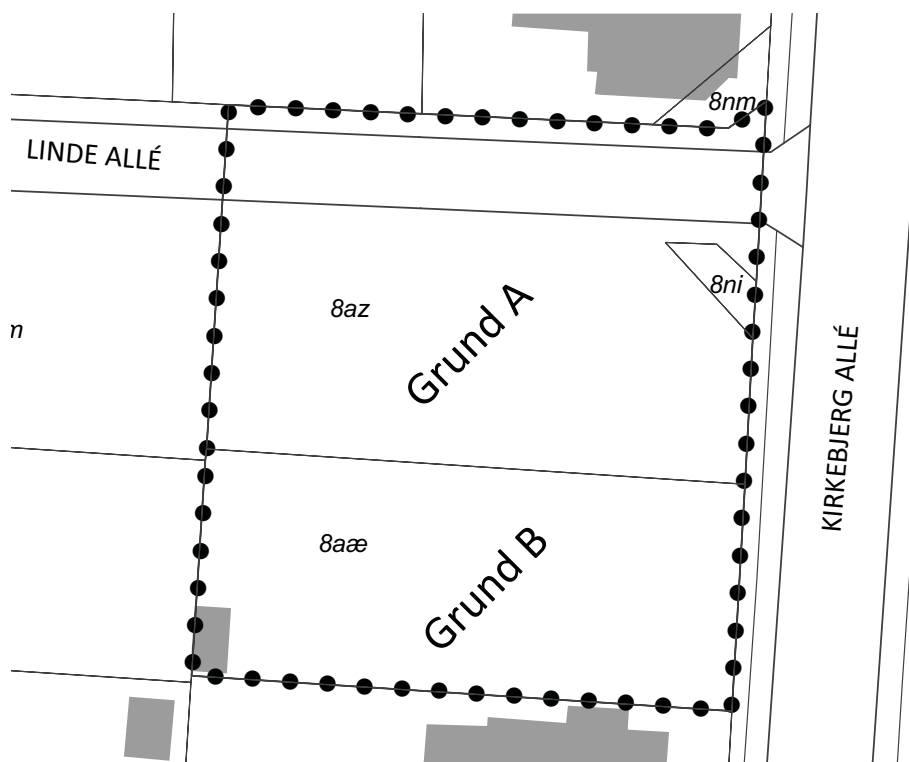
1. Indledning

1.1 Glostrup Kommune udbyder to villagrunde til salg

Glostrup Kommune har besluttet at udbyde 2 villagrunde på hjørnet af Kirkebjerg Allé og Linde Allé til salg, jfr. bilag 1. Grundene har tidligere været udbudt til salg i perioden 2008 - 2014.

1.2 Lovgivning

Udbuddet af grundene sker i henhold til reglerne i Økonomi- og Indenrigsministeriets bekendtgørelse nr. 799 af 24. juni 2011 om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme (udbudsbekendtgørelsen), samt Social- og Indenrigsministeriets vejledning nr. 60 af 28. juni 2004 om offentligt udbud ved salg af kommunens faste ejendomme (udbudsvejledningen), jfr. bilag 6.



Grundene set fra hjørnet af Kirkebjerg Allé og Linde Allé

2. Beskrivelse af de udbudte villagrunde



Nabovillaer - de såkaldte bryggervillaer - på Kirkebjerg Allé

Grundene set fra Linde Allé mod Kirkebjerg Allé



2.1 Beliggenhed og området

Grund A med adressen Kirkebjerg Allé 4, 2600 Glostrup. består af matrikel 8az og 8ni Glostrup By, Glostrup. Grundstørrelsen er efter skelkonstatering 955 m², hvoraf 337 m² er vejareal. Vejarealet må *ikke* medregnes ved beregning af bebyggelsesprocenten, så der skal grundstørrelsen regnes som 618 m².

Grund B med adressen Kirkebjerg Allé 6, 2600 Glostrup består af matrikel 8aæ, Glostrup By, Glostrup. Grundstørrelsen er efter skelkonstatering 597 m², hvoraf 0 m² er vejareal.

Grundene ligger i et eksisterende villakvarter på Kirkebjerg Allé og Linde Allé. Boligerne i kvarteret er opført i perioden 1900 til 1920 som arbejderboliger til det daværende bryggeri i Glostrup. Boligerne er opført som gavlhuse i 1½ plan, der er placeret med gavl i en fastlagt facadebyggelinje langs Linde Allé og Kirkebjerg Allé. Kvarteret er derfor meget ensartet, men med tiden har om- og tilbygninger dog sløret helhedspræget og en del bygningsdetaljer noget.

Grundene ligger ikke langt fra Glostrup Station, hvor betjeningen af både S-tog og busser – og fremover også Letbanen - er god. Med toget er Københavns Hovedbanegård kun 18 minutter væk, og Høje Taastrup Station, hvorfra både Intercitytog og Regionaltog afgår, er kun 9 minutter væk.

I lokalområdet ligger også Glostrup Bymidte med bl.a. Glostrup Storcenter, hvor indkøbs-mulighederne er mange, Glostrup Bibliotek, Glostrup Rådhus, Glostrup Biograf, Glostrup Fritidscenter og svømmehal m.v.

2.2 Grundlæggende krav til ny bebyggelse

Da grund A og B ligger umiddelbart op af ensartede boliger, skal den nye bebyggelse tilpasses det eksisterende villakvarter for ikke at bryde helheden.

Lokalplan GL92.1 - Kirkebjerg Allé 4 og 6 fastlægger nogle byggelinjer, som villaer og garager/carporte skal ligge indenfor. Villaer skal desuden etableres med gavl i facadebyggelinjen langs Kirkebjerg Allé. Garager/ carporte skal ligge på sydsiden af villaerne i lighed med nabobebyggelserne, så rytmen i bebyggelsen langs Kirkebjerg Allé videreføres.

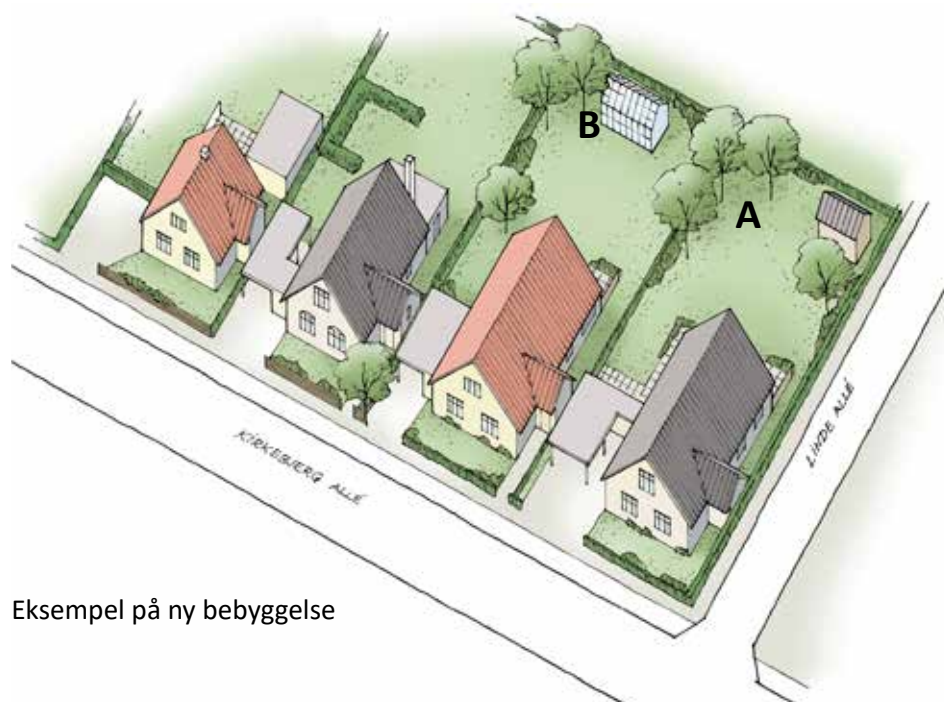
Byggelinjerne fastlægger, at villaerne må være op til 15 m i længden. Bredden må være op til 9 m, dog 10 m ved hovedindgangsparti. Den samlede højde må være mellem 7 m. og 8,5 m. Villaerne skal opføres med symmetrisk saddeltag.

Gennem bestemmelserne i lokalplanen, er det fastlagt, at ny bebyggelse skal opføres med udtryk i 1½ etage, sådan at husene får tilsvarende facadeudtryk som nabovillaerne. Indvendigt vil villaerne godt kunne indrettes sådan, at de kun er i ét plan men så med loft til kip, så de fastholder et udvendigt udtryk som 1½ etage.

Se i øvrigt lokalplan GL92.1 - Kirkebjerg Allé 4 og 6 for yderligere krav til ny bebyggelse, jfr. bilag 5.



Hastighedsdæmpende bump på Kirkebjerg Allé



Eksempel på ny bebyggelse

2.3 Parkeringsforhold

Der skal anlægges 2 parkeringspladser på hver grund.

2.4 Veje

En del af Linde Allé hører med til matrikel 8 az, Glostrup By. Linde Allé er en privat vej, men vedligeholdelsen foretages af Glostrup Kommune.

2.5 Byzone og grundskyld

Grundene sælges som de forefindes og i medfør af nærværende udbudsmateriale. Grundene ligger i byzone. Grundskyldspromillen i 2018 er fastlagt til 25 ‰.

2.6 Byggemodning

Køber forestår og bekoster selv den interne byggemodning. Eventuelle omkostninger til omlægning af krydsende forsyningsledninger (el, vand, varme, telefon, fiber m.m.) er sælger uvedkommende.

2.7 Vandforsyning

Tilslutning af vandstik til den offentlige vandforsyning i Kirkebjerg Allé eller Linde Allé skal aftales med Glostrup Forsyning A/S. Tilslutningsbidrag betales uden for købesummen af køber til Glostrup Forsyning A/S i henhold til de til enhver tid gældende takster.

2.8 Kloakforsyning

Glostrup Kommune er bekendt med, at der tidligere har været bygget på ejendommen, hvorfor der kan være kloakstik. Såfremt dette ikke er tilfældet, kan tilslutning ske til Kirkebjerg Allé. Køber bekoster evt. nyt kloakstik. Der skal ikke betales fornyet tilslutningsafgift, da ejendommen principielt er tilsluttet. På figuren på næste side ses en oversigt over kloakledninger i området.

2.9 Varmeforsyning

Begge boliger skal tilsluttes et offentligt varmforsyningsanlæg. Tilslutningsbidrag betales uden for købesummen af køber til Glostrup Forsyning A/S i henhold til de til enhver tid gældende takster.

2.10 Elforsyning

Tilslutningsafgift betales uden for købesummen af køber til Ørsted i henhold til de til enhver tid gældende takster.

2.11 Telefon- tv-, internetforbindelse eller lign.

Såfremt køber ønsker telefon-, tv-, internetforbindelse eller lign., er det købers egen forpligtelse. Køber skal således selv kontakte den/de respektive udbydere i området og aftale tilslutning, ligesom tilslutningsafgifter afregnes direkte med udbyderen, og betales uden for købesummen af køber i henhold til de til enhver tid gældende takster.

2.12 Overkørsler

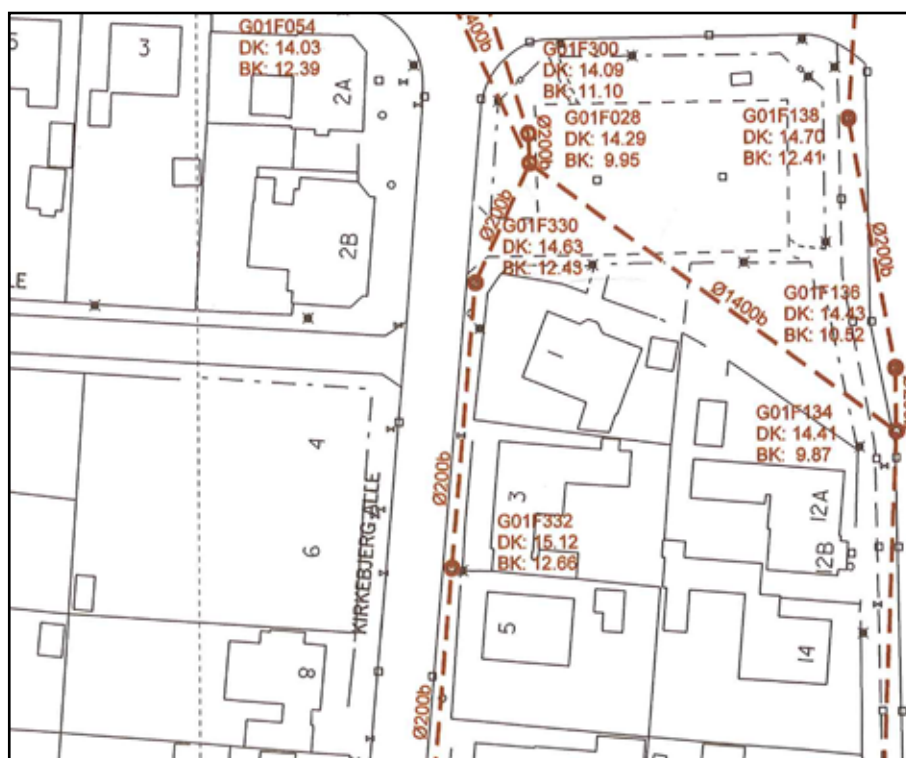
Køber skal selv og for egen regning etablere overkørsel fra kørebane til grund efter et af kommunen godkendt projekt, jfr. <http://www.glostrup.dk/borger/veje-og-trafik/veje/brug-veje>.

2.13 Deklarationer

Allerede tinglyste deklarerationer fremgår af tingbogudskrifterne, jfr. bilag 5.



Kirkebjerg Allé set mod syd



Kloakoplysninger for Kirkebjerg Allé 4 og 6
(Tegningen er **ikke målfast** og kan kun bruges oversigtsmæssigt)

3. Købstilbud og vilkår relateret til selve handlen



Nabohuse på Kirkebjerg Allé mod syd

3.1 Afgivelse af købstilbud og udbudsfrist

Købstilbud afgives i henhold til nærværende salgsvilkår, der således tiltrædes af og forpligter køber.

Fristen for at afgive købstilbud er: 15. august 2018 kl. 12.00.

Købstilbud skal være skriftlige, ubetingede og kan kun afgives ved at udfylde og underskrive den til disse salgsvilkår bilagte købsaftale/købstilbudsblanket (bilag 7) i en lukket kuvert, markeret "Købstilbud Kirkebjerg Allé 4 og 6" til:

Danbolig
Hovedvejen 162
2600 Glostrup
Telefon: 43 20 15 00

Samme husstand eller virksomhed kan byde på begge grunde men kan kun købe 1 grund. Der skal afleveres én købsaftale/købstilbudsblanket pr. grund.

Tilbudsgiver skal samtidig med aflevering af den underskrevne købsaftale vedlægge:

- Et køberbevis fra en bank, hvis tilbudsgiver er en privatperson, således at der foreligger dokumentation for, at tilbudsgiver økonomisk er i stand til at opfylde købsaftalen, eller
- En soliditetserklæring, hvis tilbudsgiver er en virksomhed. Erklæringen vedrørende virksomhedens økonomiske og finansielle formåen skal være udstedt af virksomhedens bank eller revisor, og må max. være 3 måneder gammel, og
- En tegningsudskrift fra Erhvervs- og Selskabsstyrelsen, hvis tilbudsgiver er en virksomhed. Udskriften må max. være 6 måneder gammel.

Købstilbud, der ikke er vedlagt ovenstående dokumenter, er ikke konditionsmæssige, og vil derfor ikke blive taget i betragtning.

3.2 Mindstepris

Glostrup Kommune har undersøgt markedsprisen, og ud fra gennemsnitsberegningen af fire ejendomsmæglervurderinger er mindsteprisen pr. grund fastsat til følgende inkl. moms men ekskl. tilslutningsbidrag mv., jfr. afsnit 2.6-2.12:

Grund:	Grundareal	Mindstepris inkl. moms
A - Kirkebjerg Allé 4	955 m ² , hvoraf 337 m ² er vejareal	1.950.000 kr.
B - Kirkebjerg Allé 6	597 m ² , hvoraf 0 m ² er vejareal	1.915.000 kr.

3.3 Valg af køber

Købstilbud skal være på eller over mindsteprisen, og grundene sælges til højstbydende. Såfremt det måtte vise sig, at der indkommer flere enslydende højeste købstilbud på samme grund, vælges køber ved lodtrækning blandt disse. For det tilfælde, at tilbudsgiver har afgivet det højeste købstilbud på begge grunde, vælges køberne ud fra det for Glostrup Kommune samlet set økonomisk mest fordelagtige resultat.

Købstilbud, der ligger under mindsteprisen, tages ikke i betragtning. Variable tilbud, f.eks. at en tilbudsgiver erklærer at ville betale "X kr. mere end højeste bud" accepteres ikke.

Købstilbud er fortrolige, indtil salg har fundet sted, dvs. indtil der er indgået en endelig købsaftale i form af, at begge parter har underskrevet købsaftalen, og den lovbestemte fortrydelsesret, hvis køber er en privatperson, er udløbet, jfr. pkt. 3.5.

Kommunalbestyrelsen er ikke forpligtet til at sælge grundene, og forbeholder sig ret til at forkaste alle indkomne tilbud, jfr. udbudsbekendtgørelsen § 6.

3.4 Bankgaranti

Køber er forpligtet til at stille bankgaranti eller anden tilsvarende betryggende sikkerhedsstillelse for hele købesummen, evt. i form af deponering i Glostrup Kommunes pengeinstitut, Danske Bank, Hovedvejen 109, 2600 Glostrup, senest 10 hverdage efter at have modtaget en kopi af den af begge parter underskrevne købsaftale. I tilfælde af, at køber vælger at stille bankgaranti, afløses denne af en kontant deponering på overtagelsesdagen.

3.5 Lovbestemt fortrydelsesret

Køber kan i henhold til kapitel 2 i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom træde tilbage fra (fortryde) en aftale om køb af en grund, jfr. bilag 8. Fortrydelsesretten gælder ikke, hvis køber er en virksomhed. Køber skal give skriftlig underretning til sælger om, at køber vil træde tilbage fra aftalen. Denne underretning skal være kommet frem senest 6 hverdage efter aftalens indgåelse. Fortrydelsesretten er betinget af, at køber betaler en godtgørelse på 1% af købesummen til sælger inden fortrydelsesfristens udløb.



Nabobebyggelse på Kirkebjerg Allé mod nord



Nabohuset på Linde Allé til baghaven af Kirkebjerg Allé 4

3.6 Handlens berigtigelse

Det er et vilkår for handlen, at køber benytter sig af en bestallingshavende advokat eller en købermægler, som er registreret som ejendomsmægler, i forbindelse med handlen, herunder til selve berigtigelsen, som forestås af købers advokat/købermægler.

Aftalegrundlaget mellem parterne består af den af begge parter underskrevne købsaftale samt nærværende udbudsmateriale med tilhørende bilag. Prøvetinglysning fremsendes således på baggrund heraf og i form af et minimumsskøde til sælger senest 10 hverdage efter, at køber har modtaget kopi af den af begge parter underskrevne købsaftale. Køber er forpligtet til at tage endeligt skøde på grunden senest 10 hverdage efter, at sælger har godkendt udkastet til skødet (prøvetinglysningen).

Købesummen frigives til sælger, når der foreligger endeligt tinglyst anmærkningsfrit skøde.

3.7 Overtagelsesdag

Overtagelsesdagen er fastsat til 15. september 2018.

Fra overtagelsesdatoen henligger grundene for købers regning og risiko i enhver henseende.

Grundene overdrages som de er, og i øvrigt med samme rettigheder, byrder og forpligtelser, hvormed de har tilhørt sælger. Arealet overdrages af sælger, uden at sælger har noget ansvar overfor faktiske eller retlige mangler, undtagen for vanhjemmel.

3.8 Forbud mod videresalg, byggepligt og sælgers tilbagekøbsret

De købte grunde kan ikke videreoverdrages i ubebygget stand. Hvis køber er et selskab, forpligter selskabet sig, så længe ejendommen er ubebygget, til ikke at overdrage aktiemajoriteten i selskabet til andre end de nuværende aktionærer, idet en sådan overdragelse vil blive sidestillet med et ejerskifte.

Såfremt køber ikke senest 6 måneder efter overtagelsesdagen har påbegyndt byggeriet, og byggeriet er færdiggjort senest 2 år efter overtagelsesdagen, kan sælger kræve ejendommen tilbagekøbt og tilbageskødet. Sælger er berettiget til at tilbagekøbe grunden til en pris svarende til en uvildig sagkyndigs vurdering heraf, fratrukket 20%. Køber afholder alle udgifter forbundet med tilbageskødningen, herunder overfor eventuelle panthavere samt afløsning af eventuelle pantebreve.

Deklaration om forbud mod videresalg, byggepligt og sælgers tilbagekøbsret er tinglyst og fremgår af bilag 3.

3.9 Sælgers udgifter

Sælger afholder alle udgifter til udarbejdelse af nærværende udbudsmateriale, til den ejendomsmægler, som forestår udbuddet samt til annoncering.

3.10 Købers udgifter

De respektive købere skal afholde alle udgifter på egen grund i forbindelse med realisering af den nye bebyggelse. Udover de bygningsmæssige anlægsudgifter skal køberne af de udbudte grunde i forbindelse med købet afholde udgifter til:

- den interne byggemodning
- evt. omkostninger til omlægning af krydsende forsyningsledninger (el, vand, varme, telefon, fiber m.m.)
- afgivelse af tilbud, herunder udgifter til advokat eller andre rådgivere
- evt. undersøgelser af diverse forhold vedrørende grundene. Det gælder både undersøgelser på baggrund af nærværende udbudsmateriale og på baggrund af andre forhold, herunder købers overvejelser vedrørende brug af grunden
- handlens berigtigelse, herunder tinglysningsafgift og udgifter til den berigtigende advokat/købermægler
- tilslutningsbidrag og -afgifter, udgifter til overkørsler mv., jfr. pkt. 2.6-2.12

3.11 Erklæring om handelsvilkårene

Parterne henviser til, at handlen har fundet sted med respekt af de forpligtelser, som følger af, at sælger er en kommune, jfr. udbudsbekendtgørelsen og -vejledningen.

3.12 Misligholdelse

Såfremt køber misligholder et af sælger accepteret købstilbud, herunder ikke overholder de i udbudsvilkårene nævnte tidsfrister, er sælger berettiget til at hæve handlen og kræve erstatning efter dansk rets almindelige regler herom, ligesom køber er forpligtet til at tilbageskøde ejendommen til sælger for købers egen regning.



Linde Allé

4. Vilkår relateret til grundenes beskaffenhed

4.1 Forurening

Sælger har i sommeren 1994 opgravet to olietanke i forbindelse med nedrivning af bygninger. Omkring den ene tank sås ingen tegn på jordforurening, men der blev konstateret olieforurening omkring den nedgravede tank i det nordlige hjørne af matrikel 8az. Forureningen omkring tanken blev derefter gravet bort, 50-60 m³ jord blev fjernet og hullet fyldt op med stabilgrus. Der blev udtaget en renbundsprøve i udgravningen. Prøven viste ikke indhold af olie.

I 2008 foretog sælger en forureningsundersøgelse af den øverste ½ m. jord på ejendommen, jfr. udbudsmaterialets bilag 4. Der blev udtaget i alt 48 prøver af jorden i to niveauer (hhv. 15 cm. og 50 cm. under terræn). I hovedparten af jordprøverne blev der konstateret et indhold af PAH'er og tungmetaller, svarende til lettere forurenede jord. Dette er som forventet i den øverste jord i alle ældre byområder. Ifølge rapporten skal det ved boligbebyggelse på ejendommen sikres, at der ikke er kontakt til forurenede jord.

Tidligere undersøgelser har vist, at overfladejorden i Glostrup er lettere forurenede med bly og cadmium. Dette tungmetallindhold i jordoverfladen er kendetegnende for store dele af Københavns Vestegn og skyldes en hård belastning fra tidligere tiders industriproduktion og trafik. Forureningen er overfladisk, idet den er tilført området som partikelnedfald fra skorstensrøg og bilos.

Forekomster af marksten, murbrokker, fundamentrester, beton, metalgenstande, glas og lignende, der er inaktive i forhold til udvaskning af forurenende stoffer og derfor ikke udgør et miljøproblem, anses ikke for forurening, og er derfor sælger uvedkommende.

4.2 Jordbundsforhold

Sælger har ikke foretaget jordbundsundersøgelser i området.

4.3 Øvrige vilkår i forbindelse med forurening og jordbundsforhold

Køber er berettiget til for egen regning at foretage forurenings- og geotekniske undersøgelser. Sådanne undersøgelser skal være tilendebragt senest 4 uger efter, at købsaftalen er underskrevet af begge parter. Køber skal indenfor samme frist gøre eventuelle indsigelser gældende skriftligt overfor sælger, bilagt resultatet af de pågældende undersøgelser samt et økonomisk overslag over udgifternes omfang. Såfremt fristen ikke overholdes, fortaber køber retten til i enhver henseende at gøre eventuelle indsigelser gældende overfor sælger.

Såfremt sådanne evt. undersøgelser påviser forurening udover overfladeforurening og forekomster af marksten mv., som er beskrevet ovenfor, og disse viser, at de samlede udgifter til fjernelse, oprensning mv. af denne yderligere forurening samt til ekstra fundering udover normalt fundering, overstiger 5 % af den samlede købesum, har køber mulighed for at hæve handelen.

Køber har dog ikke adgang til at hæve købet, hvis sælger tilkendegiver at ville betale den del af udgifterne, der overstiger 5 % af købesummen. Såfremt de samlede udgifter ligger under 5 % af købesummen, er disse udgifter således sælger uvedkommende.

Bestemmelsen gælder alene de arealer, hvor der skal opføres bebyggelse. Køber og sælger kan ikke rette noget krav mod hinanden i anledning af købers evt. tilbagetræden. Køber er som en betingelse for tilbagetræden dog forpligtet til for egen regning at foretage en fuldstændig reetablering af arealet efter de geotekniske og/eller miljømæssige undersøgelser.

4.4 Fortidsminder

Jordarbejde skal standses i det omfang, det berører fortidsminder, og fundet skal straks anmeldes til Kroppedal Museum, Kroppedals Allé 3, 2630 Tåstrup, tlf. 43 30 30 00. Sælger yder ingen erstatning, forholdsmæssigt afslag i købesummen eller lign., hvis byggeriet forsinkes på grund af fund af fortidsminder.

4.5 Sikring af offentlige interesser, ledningsanlæg mv.

Sælger forbeholder sig ret til at stille krav om, at der underskrives og tinglyses yderligere dokumenter og/eller servitutter, som sælger i sin egenskab af offentlig myndighed for området måtte finde nødvendige, retligt påkrævet og/eller sagligt begrundet.



4. Bilagsmateriale

- Bilag 1 Rids af matrikelkort
- Bilag 2 Lokalplan GL92.1 – Kirkebjerg Allé 4 og 6
- Bilag 3 Deklaration om tilbagekøbsret
- Bilag 4 Miljøteknisk undersøgelse
- Bilag 5 Tingbogsudskrifter
- Bilag 6 Udbudsbekendtgørelsen og udbudsvejledningen
- Bilag 7 Købsaftale/købstilbudsblanket
- Bilag 8 Oplysning om fortrydelsesret



Nabovillaer på Kirkebjerg Allé

Henvendelse i forbindelse med køb:

Hvis du har spørgsmål til udbuddet, kan disse rettes til Danbolig:

Mikkel Dahl på mail: mikkel.dahl@danbolig.dk eller telefon 4320 1500/ 4077 7600 og
Kristian Grønning på mail: Kristian.groenning@danbolig.dk eller telefon 4320 1500/
2149 4686.