

# Udbudsvilkår

## for

Høje-Taastrup Kommunes salg af to ejendomme:

- Liselundager 11, matr.nr. 5eæ Baldersbrønne by, Hedehusene
- Liselundager 8, matr.nr. 5fg Baldersbrønne by, Hedehusene

Ejendommene er udstykket fra del af matr. nr. 5a og del af matr. nr. 5c Baldersbrønne by, Hedehusene. Ejendommene sælges samlet.

Udbudet har været annonceret i Taastrup Avis den 8. november 2005 og kan ses på kommunens hjemmeside [www.htk.dk](http://www.htk.dk).

Tilbudsgivere betegnes i det følgende køber.

### § 1

Beskrivelse af ejendommene og formålet med udbudet:

Ejendommene ligger i Liselundager, som er et nyt, attraktivt boligområde i Hedehusene, hvor tæt/lave boligbebyggelser integreres med 14 parcelhuse samt en boinstitution for unge. Ejendommenes beliggenhed er vist på kortet bilag 1.

Ejendommen matr.nr. 5eæ Baldersbrønne By, Hedehusene er på 6176 m<sup>2</sup>, hvoraf de 263 m<sup>2</sup> er udlagt til vej (sti).

Ejendommen matr.nr. 5fg Baldersbrønne By, Hedehusene er på 5725 m<sup>2</sup>, hvoraf de 265 m<sup>2</sup> er udlagt til vej (sti).

Ejendommene er omfattet af lokalplan 4.31, og udlagt til tæt/lav bebyggelse. Bebyggelsen kan højst opføres i 2 etager, og bebyggelsesprocenten for hver af ejendommene må ikke overstige 35. Lokalplan 4.31 er vedlagt som bilag 2

Ejendommene udbydes med henblik på opførelse af to grupper af tæt/lav boligbebyggelse. På hver af ejendommene skal bebyggelsen opføres som en samlet bebyggelse, men det er ikke hensigten at bebyggelsen skal være ens på de to ejendommen.

De øvrige ejendomme i Liselundager er solgt.

Umiddelbart syd for Liselundager er der med lokalplan 4.33 udlagt endnu et nyt boligområde med 27 parcelhusgrunde.

---

Der henvises i øvrigt til udskrift af tingbogen, bilag 3, og ejendomsoplysningskemaet for matr.nr. 5a og 5 c Baldersbrønde By, Hedehusene, som ejendommene er udstykket fra, bilag 4.

## § 2

Tilbudsbetingelser og kriterier for valg af købstilbud

Køber skal give et samlet tilbud på ejendommene, idet sælger dog fastsætter en minimumspris på 3.000 kr. pr. m<sup>2</sup> bruttoetageareal.

Køber skal desuden som en del af tilbudet udarbejde et skitseprojekt for den påtænkte bebyggelse på ejendommene. Kravene til skitseprojektet er beskrevet i bilag 5.

Købesummen reguleres, hvis det samlede bruttoetageareal øges i det endelige projekt, men købesummen kan ikke blive mindre end tilbudets samlede købesum (skitseprojektets bruttoetagekvadratmeter x tilbudt købesum pr. m<sup>2</sup> bruttoetageareal).

Valg af købstilbud sker ud fra en samlet vurdering af skitseprojektets kvaliteter og den tilbudte pris for ejendommene. Skitseprojektet og prisen vil hver blive vægtet med 50 %.

Sælger forbeholder sig ret til at forkaste alle tilbud, og er ikke forpligtet til at sælge ejendommene til minimumsprisen.

Købers tilbud er bindende med en acceptfrist for sælger på 4 måneder fra udløb af fristen for at afgive tilbud.

Tilbud skal være modtaget senest fredag den 27. januar 2006 kl. 12.00, og skal sendes eller afleveres til:

Høje-Taastrup Kommune  
Byrådscentret  
Bygaden 2  
2630 Taastrup

Tilbudsmaterialet skal mærkes "Købstilbud Liselundager". Alle tilbud behandles fortroligt indtil salget har fundet sted.

Spørgsmål vedrørende udbudet skal rettes til Susanne Smith på tlf. 43 59 18 29 eller Bente Jongberg på tlf. 43 59 18 32.

Sælgers endelige godkendelse foreligger, når sælgers accept er meddelt køber.

## § 3

Byggemodning:

Sælger har gennemført den overordnede byggemodning af boligområdet, som omfatter etablering af:

- Adgangsvej til området fra Charlotteager
- Intern fordelingsvej - ramblaen.
- Stiforbindelse til Roskildevej
- Stiforbindelse til Tjørneager
- Støjvold langs Roskildevej og den krumme del af Baldersbuen.
- Beplantningsbælte mod Charlotteager

- 
- Kloakforsyning til grundgrænse for de enkelte ejendomme
  - Vandforsyning til grundgrænse for de enkelte ejendomme
  - Varmeforsyning til hovedgasledning i vejareal
  - Elforsyning til kabelskab i nærheden af skel til de enkelte ejendomme
  - Telefon og antennestik til grundgrænse for de enkelte ejendomme

Anlæg af resterende fortov, slidlag på kørebaner og beplantning kan tidligst forventes afsluttet ultimo 2006.

Uanset overtagelsesdatoen for ejendommene har sælger, uden erstatningspligt overfor køber, rådighed over ejendommene i det omfang det er nødvendigt for at kunne færdiggøre den overordnede byggemodning.

Byggemodning inde på ejendommene til brug for købers projekt foretages af køber for egen regning. Køber betaler desuden samtlige tilslutningsafgifter uden for købesummen.

#### Kloakforsyning

Sælger etablerer hoved- og stikledning til afledning af spildevand og regnvand for hver af de to ejendomme. Stikledningen føres ca. 1 meter ind på ejendommen, og afsluttes med en brønd. Køber etablerer kloakforsyning inde på ejendommene. Tilslutningsafgift betales uden for købesummen.

#### Vandforsyning

Sælger etablerer hoved- og stikledning til vandforsyning af hver af de to ejendomme. Stikledningen føres ca. 1 meter ind på ejendommen. Køber etablerer vandforsyning inde på ejendommene. Tilslutningsafgift betales uden for købesummen.

#### Varmeforsyning

Alle boliger skal tilsluttes naturgas. Etablering af varmforsyningen inde på ejendommene betales af køber og afregnes med forsyningsselskabet. Tilslutningsafgift betales uden for købesummen af køber til naturgasselskabet HNG, i henhold til de til enhver tid gældende takster.

#### Elforsyning

Ejendommene skal tilsluttes elforsyning fra et kabelskab, der er placeret i nærheden af skel til ejendommene. Køber etablerer stikledning fra kabelskabet til elmåler i bygning. Tilslutningsafgift betales uden for købesummen af køber til elselskabet NESAS i henhold til de til enhver tid gældende takster.

#### Overkørsler

Køber betaler for etablering af overkørsler.

#### Støjbeholdende foranstaltninger

I forbindelse med den overordnede byggemodning har sælger etableret støjvolde langs Roskildevej og langs den krumme del af Baldersbuen. Beregningsmæssigt sikrer disse foranstaltninger, at det udendørs støjniveau reduceres til under 55 dB(A), og dermed opfylder miljølovgivningens krav til støjniveauet på udendørs friarealer på udstykningstidspunktet.

Køber skal i forbindelse med byggeriet ved beregning dokumentere, at facader udformes sådan, at det indendørs støjniveau ikke overstiger 30 dB(A).

#### Telefon, antenne m.m.

I forbindelse med den overordnede byggemodning etableres stikledning til telefon og kabel TV frem til hver af de to ejendomme. Tilslutningsafgift betales uden for købesummen af køber i henhold til de til enhver tid gældende takster.

#### Grundejerforening

---

Alle ejendomme, der er omfattet af lokalplan 4.31 og 4.33 har pligt til at være medlem af en fælles grundejerforening. Grundejerforeningen skal varetage drift og vedligeholdelse af de fælles friarealer, veje, stier og øvrige fællesanlæg.

Udkast til vedtægter for grundejerforeningen er vedlagt som bilag 6.

Fællesarealer

Inden for lokalplanområdet er arealerne uden for de udstykkede ejendomme fællesarealer. Disse arealer skal drives og vedligeholdes af grundejerforeningen for området.

#### § 4

Ansvar for de handlede ejendomme:

Ejendommene overtages af køber:

- som de er og forefindes, og som besat af køber
- med samme rettigheder, byrder og forpligtelser, hvormed ejendommene har tilhørt sælger
- og i øvrigt som beskrevet i disse udbudsvilkår.

Sælger er uden ansvar for, om der på ejendommene måtte være utinglyste rettigheder og/eller byrder, herunder hævd eller andet. Sælger oplyser, at der sælger bekendt ingen sådanne rettigheder er. Sælger er uden ansvar for faktiske såvel som retlige mangler undtagen for vanhjemmel.

Forurening:

Sælger oplyser, at der sælger bekendt ikke findes forurening på ejendommene.

Ved forurening forstås indhold af olie-, benzin-, kemikalie- og/eller tungmetalrester i jorden, som overstiger jordkvalitetskriterierne for den påtænkte anvendelse af jorden i Miljøstyrelsens, på udstykningstidspunktet, gældende liste over kvalitetskriterier for jord. Forekomster af marksten, murbrokker, beton, metal, glas og lignende, der er inaktive i forhold udvaskning af forurenende stoffer og derfor ikke udgør et miljøproblem anses ikke for forurening. Forekomst af større mængde (>250 kg.) asbestholdig eternit i jorden anses dog for forurening.

Såfremt ejendommene i forbindelse med gennemførelse af byggeri eller andre anlægsarbejder viser sig forurenede, er køber forpligtet til omgående at orientere sælger herom med henblik på forhandling om afhjælpning eller forholdsmæssigt afslag i købesummen som kompensation for de ekstra udgifter forbundet med udnyttelsen af ejendommen.

Sælger kan fastholde handelen mod at afhjælpe forureningen således at ejendommene ikke vil blive registreret som forurenede. Hvis sælger vælger at afhjælpe forureningen, og dette medfører væsentlig forsinkelse for købers byggeri, kan køber dog vælge at hæve handlen. Køber har 14 dages frist til at hæve handelen fra modtagelsen af sælgers tilbud om afhjælpning. Hvis handlen hæves på det grundlag, har parterne ingen krav mod hinanden.

Hvis sælger vælger at tilbyde forholdsmæssigt afslag i købesummen, og køber ikke er tilfreds med størrelsen heraf, har køber 14 dages frist til skriftligt at hæve handlen. Hvis handlen hæves på det grundlag, har parterne ingen krav mod hinanden.

Såfremt køber vælger at træde tilbage fra handlen udleveres kopi af alt materiale i forbindelse med forureningsundersøgelsen til sælger.

Jordbundsforhold:

Sælger har fået foretaget en orienterende jordbundsundersøgelse med boringer fordelt over hele boligområdet. Undersøgelsens resultat er vedlagt som bilag 7.

---

Køber er berettiget til, for egen regning, at gennemføre supplerende jordbundsundersøgelser inden for en frist på 2 måneder fra sælgers accept af købstilbuddet.

Hvis køber på baggrund heraf kan dokumentere behov for ekstrarundergraving, der i væsentlig grad afviger fra det sælgers undersøgelse viser, har køber 14 dages frist til skriftligt at hæve handelen. Ved væsentlige afvigelser forstås, at de bæredygtige lag, hvor bebyggelsen ønskes placeret, ligger mere end 0,5 m. dybere end konstateret ved sælgers undersøgelse.

Hvis handelen hæves på dette grundlag, har parterne ingen krav mod hinanden. Såfremt køber vælger at træde tilbage fra handlen udleveres kopi af alt relevant materiale i forbindelse med jordbundsundersøgelsen til sælger.

Det bemærkes at ejendommenes muldlag ikke fjernes af sælger, og at supplerende muld er sælgers uvedkommende.

Arkæologi:

Sælger oplyser, at der er gennemført arkæologiske prøveundersøgelser på ejendommene, og arkæologerne har vurderet, at der ikke er udgravningsværdige faste fortidsminder. Findes der alligevel fortidsminder under jordarbejdet på ejendommene, vil de være omfattet af museumslovens § 27 (lov nr. 473 af 7. juni 2001). Jordarbejdet skal i givet fald standses i det omfang det berører fortidsmindet, og fundet skal straks anmeldes til Kroppedal Museum på tlf. 43 30 30 00. Sælger yder ingen erstatning eller forholdsmæssigt afslag i købesummen, hvis der i forbindelse med udnyttelsen af ejendommene findes fortidsminder.

## § 5

Byggepligt:

Køber forpligter sig til at påbegynde byggeriet inden 24 måneder efter overtagelsesdatoen, og derefter fuldføre byggeriet inden 18 måneder efter at det er påbegyndt.

## § 6

Ejendommenes købesum:

Der er ikke fastsat en købesum, men der ønskes tilbud på en enhedspris pr. opført bruttoetagekvadratmeter. Der fastsættes dog en minimumspris på 3.000 kr. pr. opført bruttoetagekvadratmeter.

Købesummen reguleres, hvis det samlede bruttoetageareal øges i det endelige projekt, men købesummen kan ikke blive mindre end tilbudets samlede købesum (skitseprojektets bruttoetagekvadratmeter x tilbudt købesum pr. m<sup>2</sup> bruttoetageareal).

Købesummen er ekskl. tilslutningsafgifter og byggemodning inde på ejendommene som beskrevet i § 3.

Købstilbud skal afgives på tilbudsblanketten, der er vedlagt som bilag 8.

Købesummen erlægges kontant og berigtiges ved, enten at:

- køber betaler købesummen til sælger senest på overtagelsesdagen. Såfremt skødet underskrives inden overtagelsesdagen, skal købesummen betales ved skødets underskrift. Ved eventuel senere betaling påløber morarenter jf. rentelovens § 5.

---

eller

- køber kan med frigørende virkning deponere købesummen i et anerkendt pengeinstitut til fordel for sælger senest på overtagelsesdagen. Hvis skødet underskrives inden overtagelsesdagen, skal købesummen deponeres ved skødets underskrift. Renten af købesummen tilfalder sælger fra overtagelsesdagen. Købesummen inkl. forrentning frigives til sælger, når endeligt skøde forligger tinglyst uden præjudicerende anmærkninger. Ved for sen betaling påløber der morarente i henhold til rentelovens bestemmelser.

Sælger indestår for, at køber modtager købesummen tilbage, såfremt endeligt skøde til køber ikke kan tinglyses uden præjudicerende retsanmærkninger. Købesummen tilbagebetales med tillæg af erlagt rente.

## § 7

### Omkostninger uden for købesummen:

Alle omkostninger ved udarbejdelse af nærværende udbudsmateriale samt annoncering afholdes af sælger.

Sælger har afholdt udgifterne til berigtigelse (udstyknig) af ejendommene i matriklen.

Køber afholder alle udgifter ved afgivelse af tilbud. Køber afholder alle omkostninger som følge af købers eventuelle undersøgelser af diverse forhold vedrørende ejendommene, henholdsvis på basis af nærværende udbudsmateriale, og på grund af andre forhold, herunder købers overvejelser vedrørende brug af ejendommene.

Alle omkostninger ved handlens berigtigelse betales af køber, herunder tinglysningsafgift, eventuelle omkostninger til gebyrer i forbindelse med indtræden i forsyningsselskaber og/eller overtagelse af pantegæld som led i aftalen, samt salær til berigtigelse af handlen.

Alle øvrige omkostninger afholdes af køber.

## § 8

Overtagelse:

Ejendommene overtages af køber den 15. i måneden efter Byrådets godkendelse af købstilbudet. Ejendommene henligger fra overtagelsesdatoen for købers regning og risiko i enhver henseende.

Overtagelsesdagen er skæringsdato for ejendommenes indtægter og udgifter. Refusionen heraf afgøres kontant på anfordring.

## § 9

Misligholdelse:

Såfremt køber misligholder et af sælger accepteret tilbud, herunder ikke overholder de i udbudsvilkårene nævnte tidsfrister, medfører dette, at sælger kan kræve følgende:

- 
1. At de ejendomme som sælger har overdraget til køber tilbageskødes helt eller delvis til sælger for den købesum inkl. byggemodningsomkostninger og tilslutningsbidrag, hvortil de er erhvervede med fradrag af 10 % og uden rentetilskrivning. I købesummen jf. foranstående indregnes ikke omkostninger til etablering af stik, overkørsler og andre anlæg etableret specifikt for køber.
  2. At køber er erstatningsansvarlig overfor sælger efter sædvanlige erstatningsansvarsregler. Dog er de under punkt 1 nævnte 10 % minimumserstatning, og erstatningen kan ingensinde være mindre end de nævnte 10 %. Sælger er berettiget til at tilbageholde købesummen til hel eller delvis sikkerhed for erstatningskrav, således at tilbageholdte købesummen først betales, når parternes mellemværende endeligt kan opgøres ved et konstateret tab ved dom eller forlig. Herudover udreder køber til sælger omkostningerne ved tilbageskødning.
  3. Såfremt ejendommene, som sælger efter ovennævnte bestemmelser måtte kræve tilbageskødet, er forbedret af køber, kan køber forlange at sælger godtgør køber eller panthavere, eller eventuelt rettighedshavere, den dokumenterede værdiforøgelse, eventuelt konstateret ved et dæknings salg.

#### § 10

Sikring af offentlige interesser, ledningsanlæg m.v.

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

#### § 11

Erklæring om handelsvilkårene:

Parterne henviser til, at handlen har fundet sted med respekt for de forpligtelser, som følger af Indenrigsministeriets bekendtgørelse nr. 472 af 20. juni 1991 om offentligt udbud ved salg af kommunens faste ejendomme.

#### § 12

Skøde:

Køber er forpligtet til at fremsende skødeudkast inden en måned efter sælgers endelige accept. Såfremt køber ved berigtigelse af nærværende handel ikke ønsker at benytte bestallingshavende advokat, er sælger berettiget til – såfremt overdragelsesdokumenterne er mangelfulde og/eller ikke foreligger klar på skødeskrivningsdato i overensstemmelse med disse udbudsvilkår - enten at fordre, at køber benytter bestallingshavende advokat, eller at sælgers advokat færdiggør berigtigelsen af handlen for købers regning.

Såfremt sælger gør indsigelse mod de fremsendte dokumentudkast, eller såfremt disse ikke foreligger på skødeskrivningsdatoen, kan sælger give meddelelse om, at han ønsker at udnytte sin førnævnte ret til at forlange anvendelse af advokat respektive at engagere advokat til færdiggørelse af berigtigelsen. Såfremt dokumenterne herefter ikke foreligger i en form, der ikke 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.

#### § 13

---

Bilag:

Bilagene kan rekvireres hos Høje-Taastrup Kommune på tlf. 43 59 18 29.

1. Kortbilag
2. Lokalplan 4.31
3. Tingbogsattest
4. Ejendomsoplysningsskema for matr. 5a og 5c Baldersbrønne By, Hedehusene
5. Krav til skitseprojekt
6. Udkast til vedtægter for grundejerforening
7. Orienterende undersøgelse af jordbundsforholdene
8. Tilbudsblanket



