

Udbudsmateriale

Oktobervej 119

2860 Søborg

Udbudsmaterialet indeholder følgende:

01. Udbudsbetingelser og oplysninger om ejendommen
02. Annonce
03. Ejendomsdatarapport
04. Ejendomsdatarapport – resumé
05. Ejendomsdatarapport - appendiks
06. Vurderingsmeddelelse
07. Ejendomsskattebillet
08. BBR-meddelelse
09. Kort over vejforsyning
10. Forureningsattest
11. Tingbogsudskrift
12. Servitut 1: Hegn, hegnsmur og beplantning
13. Servitut 2: Lokalplan 78
14. Servitut 3: Kopi af lejekontrakten
15. Tillæg 1 til Lokalplan 78

Udbudsbetingelser og oplysninger om ejendommen

I henhold til bekendtgørelse nr. 799 af 24. juni 2011 om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme udbydes grundarealet, beliggende Oktobervej 119, 2860 Søborg, til salg.

Oplysninger om grunden

Grunden er beliggende i et villakvarter i Gladsaxe, nærmere bestemt Mørkhøj. Der er tale om et kommunalt ejet grundareal, der udlejes til bygningens ejer, og det er således kun selve grunden, der er til salg. Ejendommen er omfattet af Lokalplan 78 fra 1992 med Tillæg 1 fra 2016.

Om ejendommen kan der gives følgende oplysninger:

Matrikelnummer: 7aø Mørkhøj

Beliggenhed: Oktobervej 119, 2860 Søborg

Grundareal ifølge tingbogen: 618 m²

Ejendomsværdi pr. 1. oktober 2018: 630.000 kr.

Grundværdi pr. 1. oktober 2018: 801.700 kr.

Lejeindtægter for udleje af grunden i 2019: 7.359 kr.

Ifølge lokalplanen kan ejendommen kun anvendes til boligformål, åben-lav boliger til helårsbeboelse. På den enkelte parcel må der kun opføres én fritliggende beboelsesbygning og indrettes én bolig. Ifølge Tillæg 1 til Lokalplan 78 kan man opføre tilbygninger til den eksisterende bolig, eller etablere første sal på huset. Bebyggelsen må være 1½ etage og højst 8,5 meter.

Bygningen på grunden anvendes til bolig og har et samlet boligareal på 104 m². Herudover er en carport på 17 m² samt to udhuse på henholdsvis 8 m² og 12 m². I henhold til grundlejekontrakten er grundlejemålet uopsigeligt fra udlejers side til den 1. januar 2050, til hvilket tidspunkt det ophører uden varsel. Udlejer har da principielt ingen erstatningspligt for bygninger på grunden. Såfremt arealerne til den tid ikke skal bruges til andet formål, vil grundlejerens have fortrinsret til nyt lejemål efter nærmere forhandlinger med udlejer. Fra grundlejerens side kan grundlejemålet opsiges med et ½ års varsel til den første i en måned.

Miljø- og jordbundsforhold

Grunden er beliggende i byzone, og er som sådan områdeklassificeret som lettere forurenet. Grunden er ikke kortlagt som forurenet.

Af ejendomsdatarapporten fremgår oplysninger om olietanke. Sælger er opmærksom på, at antallet og beskaffenheden af olietanke opgjort i BBR-meddelelsen og ejendomsdatarapporten kan være uoverensstemmende eller ikke retvisende. Sælger har ikke kendskab til de faktiske forhold, og fraskriver sig ethvert ansvar for forhold vedrørende olietanke, herunder, men ikke begrænset til, afblænding og eventuel forurening afledt fra olietanke.

Sælger har ikke kendskab til forurening på ejendommen, og fraskriver sig ethvert ansvar herfor. Eventuelle udgifter til undersøgelse, oprensning, afværgeforanstaltninger m.v., er sælger uvedkommende.

Sælger har ikke kendskab til jordbundsforhold på grunden og fraskriver sig ethvert ansvar for disse.

Ledningsforhold

Sælger har ikke kendskab til ledningsejere på ejendommen, og har ikke indhentet oplysninger herom.

Der kan på grunden være udeklarede ledninger, som sælger ikke har kendskab til. Sælger påtager sig intet ansvar for ledninger på ejendommen, og køber opfordres til at søge ledningsmæssige forhold afklaret med relevante ledningsejere.

Såfremt købers fremtidige planer med ejendommen giver anledning til eventuel opgravning, omlægning eller fornyelse af ledninger og rør på grunden, og såfremt dette vil medføre omkostninger for køber, er dette sælger uvedkommende.

Handlens vilkår

Grunden overdrages uden ansvar for mangler, uanset om disse måtte være synlige eller skjulte, herunder også eventuelle mangler vedrørende grundens bundforhold, funderingsforhold, miljøforhold og beskaffenhed i øvrigt.

Køber kan således ikke gøre misligholdelsesbeføjelser gældende over for sælger, som følge af konstatering af en hvilken som helst mangel ved nogen del af grunden, det være sig i form af ophævelse af handlen, krav om forholdsmæssigt afslag eller krav om erstatning eller andet. Ansvarsfraskrivelsen omfatter både allerede kendte såvel som senere konstaterede forhold ved ejendommen samt faktiske såvel som retlige mangler, f.eks. en begrænsning i ejendommens anvendelsesmuligheder.

Som følge af sælgers totale ansvarsfraskrivelse, opfordres køber til at fortage en nøje gennemgang af ejendommen og ejendommens forhold, med egne tekniske, økonomiske og juridiske rådgivere.

Servitutter og byrder

Ejendommen overtages fri for pantehæftelser, men med de rettigheder og byrder, som fremgår af tingbogen. Såfremt ejendommen erhverves af en anden end den nuværende lejer, forpligtes køberen af ejendommen at respektere den gældende grundudlejekontrakt vedrørende udlejning af grunden, uanset om grundlejekontrakten er tinglyst. Elektronisk tingbogsattest samt udskrift af gældende tinglyste servitutter er vedlagt nærværende udbudsmateriale.

Tinglysning af grundlejekontrakten

Såfremt grundlejekontrakten ikke er tinglyst, og såfremt ejendommen erhverves af en anden end den nuværende lejer, forpligtes køberen af ejendommen at tinglyse grundlejekontrakten.

Handlens berigtigelse

Handlen berigtiges af køber, der afholder alle udgifter herved, herunder udgifter til udarbejdelse af skøde og tinglysning af handlen. Køber er forpligtet til at lade handlen berigtige ved bestallingshavende advokat.

Køber skal tage skøde inden 6 uger efter kommunens accept af købstilbuddet.

Nærværende udbudsbetingelser, købers tilbud og kommunens acceptskrivelse skal tinglyses som bilag til skødet.

Overtagelsesdagen fastsættes til den 1. i måneden efter Byrådets godkendelse af salget, dog således at hvis Byrådets behandling sker efter den 20. i måneden, vil overtagelse først ske den 1. i den efterfølgende måned.

Refusionsopgørelse udarbejdes af berigtigende advokat. Refusionsopgørelsen skal foreligge til parternes godkendelse senest 8 uger efter overtagelsesdagen.

Betaling

Køber er forpligtet til at stille bankgaranti (anfordringsgaranti) for den samlede købesums betaling senest 10 dage efter kommunens accept af købstilbuddet. Bankgarantien skal på overtagelsesdagen afløses af en kontant betaling. Garantien skal omfatte denne betaling, og løbe indtil dagen efter overtagelsesdagen.

Kontant betaling skal ske uanset om endeligt skøde kan tinglyses på dette tidspunkt. Ved senere betaling forrentes købesummen med en rente svarende til den af Nationalbanken til enhver tid fastsatte officielle udlånsrente, med et tillæg på 7 procent, beregnet fra forfaldsdatoen til betaling sker.

Tilbudsafgivelse m.m.

Grunden udbydes til salg i offentligt udbud til højstbydende, med en mindstepris inkl. gevinstandel på **837.405 kr. ekskl. moms**. Bud under dette beløb vil ikke blive taget i betragtning.

Ved et offentligt udbud af Oktobervej 119, 2860 Søborg er der tale om udbud af en bebygget grund. Kommunen ejer ikke bygningerne på grunden. Salget af grunden er derfor som udgangspunkt momspligtigt.

Såfremt budgiver er lejer af grunden, vil tilbudssummen ikke blive tillagt moms. For alle øvrige budgivere skal tilbudssummen angives som et bud ekskl. moms. Det betyder at købesummen udgøres af tilbudssummen med tillæg af moms.

Mindsteprisen består af en mindstevurdering af grundarealets værdi på 670.530 kr. tillagt en forudberegnet gevinstandel på 166.875 KR. Gevinstandelen og beregning heraf er beskrevet i lejeaftalen.

Efter udløbet af tilbudsfristen vil alle indkomne bud blive behandlet samlet.

Tilbud med forbehold, eller tilbud der på anden vis er uoverensstemmende, vil ikke blive taget i betragtning.

Tilbud skal afgives skriftlig og være ledsaget af tegningsudskrift, såfremt den bydende er et selskab. Tegningsudskriften må maksimalt være 1 måned gammel.

Salget er betinget af godkendelse af Byrådet i Gladsaxe Kommune.

Sælger forbeholder sig retten til at vælge frit mellem tilbuddene og eventuelt forkaste dem alle.

Tilbud skal afgives skriftlig, angive et fast beløb og afgives i lukket kuvert mærket "Oktobervej 119" til Byrådssekretariatet, Gladsaxe Kommune, personligt mod kvittering eller pr. anbefalet post, således at tilbuddet er Byrådssekretariatet i hænde **senest den 6. september 2019**. Tilbuddet skal være gældende til og med den 6. marts 2020.