

Udbudsvilkår

# EJENDOM UDBYDES TIL SALG

Københavns Kommune udbyder ejendom beliggende  
Brøndbytoften 11, 2605 Brøndby til salg



**September 2024**  
**Sagsnr.: 2024-0316700**

Henvendelse og spørgsmål  
herom rettes til fuldmægtig,  
Cand.soc i jura,  
Kasper N. Jørgensen  
**Telefon: 29 17 87 19**  
**E-mail: TH8V@kk.dk**

# Beskrivelse af ejendommen

---

## Beliggenhed

Ejendommen er en grund beliggende i et eftertragtet erhvervsquarter i Brøndby kun ca. 10 km fra Rådhuspladsen i København. Ejendommen er let tilgængelig med såvel offentlig transport som i bil. Ejendommen ligger således kun ca. 1 km fra nærmeste S-togsstation og ca. 2,5 km fra Helsingør- og Holbækmotorvejene. Endelig er ejendommen beliggende ud til Brøndbyskoven (Nordskoven), der siden 1952 har været et af Storkøbenhavns grønne åndehuller.

## Arealer

Grundarealet på ejendommen (matr.nr. 181) udgør ifølge tinglysning.dk 3.000 m<sup>2</sup>, heraf vej 0 m<sup>2</sup>

Tingbogsattesten er vedlagt som **bilag 1**.

## Bygninger

I henhold til BBR-oplysning (**bilag 2.1**) er der opført to bygninger på lejet grund:

Bygning 1 er opført i 1968 med et samlet etageareal på 1210 m<sup>2</sup> (inkl. udnyttet tagetage på 179 m<sup>2</sup> og ekskl. kælder 124 m<sup>2</sup> med en loftshøjde på mindre end 1,25 m over terræn), der anvendes til erhverv.

Bygning 2 er opført i 1989 med et samlet



etageareal på 12 m<sup>2</sup>, der anvendes til udhus.

### Planforhold

Ejendommen er beliggende i Brøndby Kommune og er omfattet af lokalplan nr. 116 for Brøndbyøster Landsby vedtaget den 21. juni 1987 (**bilag 3**). Området er klassificeret som byzone og er et blandet erhvervs- og boligområde.

Ejendommen er beliggende i lokalplanens delområde A og er udlagt til erhvervsformål såsom lettere industri- og håndværksvirksomhed og indre lagervirksomhed samt beboelse (1 bolig) med

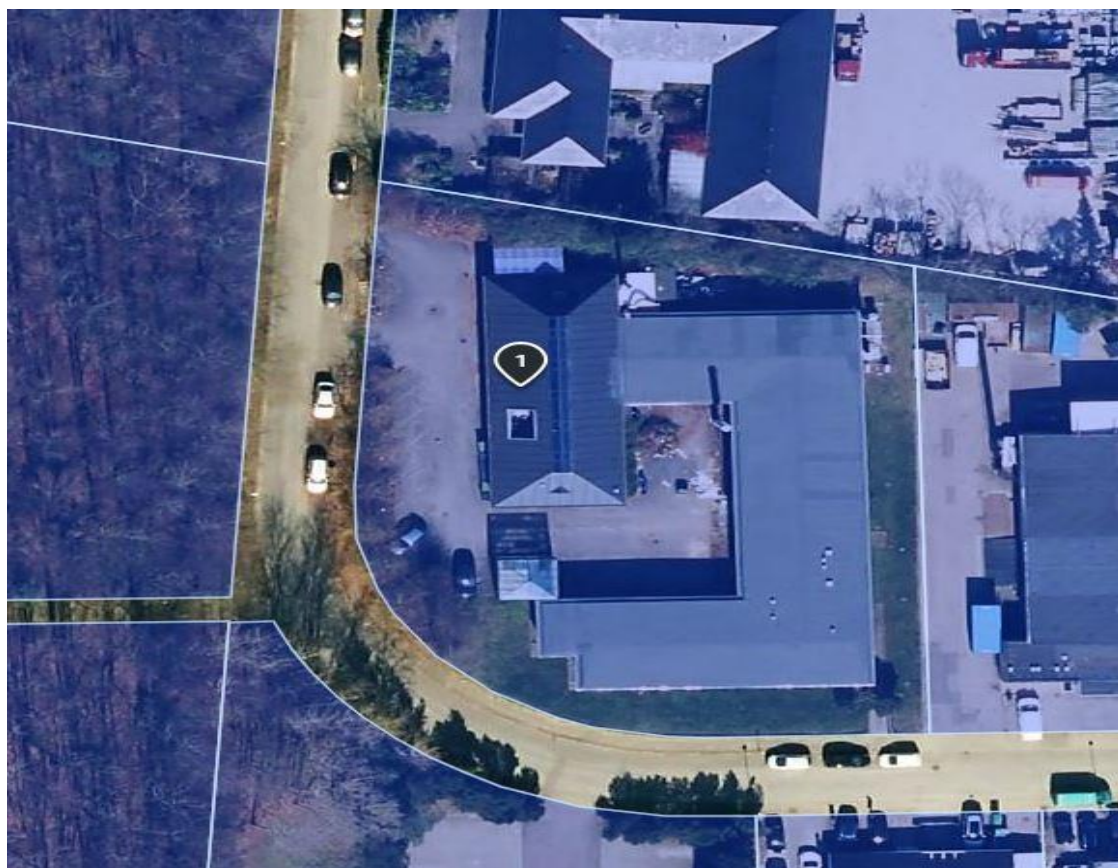
tilknytning til virksomheden, jf. lokalplanens §§ 2 og 3. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 40. Bebyggelse må opføres i én etage med udnyttelig tagetage, jf. lokalplanens § 6.

Ejendommen støder op til Nordskoven og er delvist omfattet af en 20 meter skovbyggelinje mod Nordskoven, jf. lokalplanens § 6.

### Lejeforhold

Ejendommen er ved grundlejekontrakt udlejet af sælger. Bygningerne er opført af lejer. Køber af ejendommen indtræder i sælgers rettigheder og forpligtelser, overfor lejer, iht. grundlejekontrakten. Sælger gør i den forbindelse opmærksom på, at lejekontrakten er uopsigelig fra begge parter side indtil 2036.

Den årlige lejeindtægt udgør i 2024 kr. 112.905,18 (**bilag 7**).



Det fremgår af grundlejekontraktens § 11, at udlejer ved lejekontraktens ophør er berettiget til enten at kræve bygningerne overdraget vederlagsfrit og i ubehæftet stand eller kræve, at lejer afleverer grunden i ryddeliggjort stand, uden bygning.

Kopi af grundlejekontrakten vedlægges som **bilag 4**.

### **Momsregistrering**

Ejendommen er ikke momsregistreret.



# Miljøforhold, huseftersyn mv.

---

## Miljøforhold

Region Hovedstaden oplyser, at ejendommen er kortlagt som forurenede på 'vidensniveau 2 (F2)' hhv. 'udgået efter kortlægning' i henhold til jordforureningsloven.

Ejendommen er videre områdeklassificeret som lettere forurenede, hvilket er tilfældet for alle områder i byzoner.

Danmarks Miljøportals jordforureningsattest vedlægges (**bilag 2.6**).

## Ledninger

Oplysninger om ledninger på ejendommen er vedlagt som **bilag 8**.

I øvrigt henvises til Ledningsejerregistret på [www.ler.dk](http://www.ler.dk).

## Ejendomsdatarapport

Sælger har indhentet ejendomsdatarapport for ejendommen. Ejendomsdatarapporten er vedlagt som **bilag 2**.

## Forsikring

Sælger er selvforsikret, og ejendommen er derfor ikke forsikret. Køber foranlediger selv at indhente tilbud på forsikring af ejendommen. Da bygningerne på lejet grund ejes af lejer, foranlediger lejer selv forsikring heraf.

# Servitutter

EJENDOMMEN OVERTAGES AF KØBER FRI FOR PANTEHÆFTELSE, MEN MED DE RETTIGHEDER, BYRDER OG FORPLIGTELSE, SOM FREMGÅR AF TINGBOGEN, JF. BILAG 1

---

## Eksisterende servitutter

Af tingbogsattesten fremgår følgende servitutter lyst på ejendommen:

- Dok. lyst den 27. maj 1908 om skel, **bilag 5.1.**
- Dok. lyst den 7. oktober 1964 om byggelinje, **bilag 5.2.**
- Dok. lyst den 30. marts 1966 om lejekontrakt, **bilag 5.3.**
- Dok. lyst den 5. november 1966 om kabler og transformerstation mv., **bilag 5.4.**
- Dok. lyst den 31. juli 2008 om tillæg til lejekontrakt, **bilag 5.5.**

## Tinglysning af nye servitutter

Med prioritet forud for al pantegæld vil ejendommen ved salg blive pålagt følgende servitut:

## Servitut om betaling af tillægskøbesum

"Såfremt der på ejendommen med matr.nr. 181 Brøndbyøster By, Brøndbyøster beliggende Brøndbytoften 11, 2605 Brøndby opføres og/eller indrettes bebyggelse med etbruttoetageareal efter byggelovgivningen på



mere end 1.210 m<sup>2</sup> + 12 m<sup>2</sup>, eller såfremt ejendommen skifter anvendelse i forhold til den ved salget tilladte anvendelse til erhvervsformål såsom lettere industri- og håndværksvirksomhed og indre lagervirksomhed samt beboelse (1 bolig) med tilknytning til virksomheden, i henhold til lokalplan nr. 116 for Brøndbyøster Landsby af den 21. juni 1987, skal den til enhver tid værende ejer af ejendommen betale et tillæg til købesummen til Københavns Kommune.

Endvidere skal tillægskøbesum betales til Københavns Kommune, såfremt den til enhver tid værende ejer af ejendommen måtte erhverve en eller flere af de tilgrænsende ejendomme og opnår tilladelse til yderligere bebyggelse af disse ejendomme eller indretning af større bruttoetageareal herpå, end der var mulighed for i henhold til byggelovgivningens bestemmelser uden inddragelse af ejendommen.

Tillægskøbesummen, der er vederlag for den forøgede udnyttelse eller ændrede anvendelse af ejendommen, beregnes efter priseniveauet og anvendelsen på det pågældende tidspunkt.

Nærværende bestemmelse tinglyses servitutstiftende forud for al pantegæld. Københavns Kommune, Økonomiforvaltningen, er påtaleberettiget.”



# Skatter og afgifter

---

## Offentlig ejendomsvurdering

Ejendommen er ved seneste offentlige ejendomsvurdering i 2022 vurderet til kr. 1.350.000 (**bilag 2.3**).

## Ejendomsskat

Skatter og afgifter udgør for 2023 i alt kr. 27.675,00 inkl. moms, ekskl. evt. renter og gebyrer.

Kopi af ejendomsskattebilletten vedlægges som **bilag 2.2**.

## Momspligt på salget

Sælger har den 9. januar 2019 modtaget et bindende svar fra Skattestyrelsen, der oplyser, atsalget af ejendommen ikke er momspligtigt.



# Tilbudsafgivelse

---

Tilbud afgives på blanketten "Tilbudsblanket" nedenfor. Ved afgivelse af tilbud skal nærværende udbudsvilkår medsendes i deres helhed.

Ejendommen udbydes til salg i henhold til bekendtgørelse nr. 396 af den 3. marts 2021 om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme.

Tilbudsgiver skal stå ved sit bud i 12 uger fra Københavns Kommunes modtagelse af købstilbuddet.

Idet Ejendommen sælges med henblik på købers erhvervsmæssige anvendelse, er sælgerberettiget til at kræve deponering eller bankgaranti (anfordringsgaranti) fra anerkendt pengeinstitut eller forsikringsselskab for den

tilbudte købesum med tillæg af 2 % til dækning af evt. forrentning af købesummen, udgifter til handlens berigtigelse og refusionssaldo i sælgers favør, som betingelse for at tage tilbuddet i betragtning.

Tekst til bankgaranti vedlægges som **bilag 6**.

Sælger er berettiget til frit at vælge mellem alle indkomne tilbud og eventuelt at forkaste dem alle.

Salget er betinget af Københavns Kommunes Økonomiudvalgs og Borgerrepræsentations godkendelse.

# Købesum, overtagelse, refusion og berigtigelse

---

## Købesummen

Købesummen betales kontant på overtagelsesdagen mod sælgers indeståelse for, at skøde kan tinglyses uden præjudicerende retsanmærkninger. Ved betaling efter dette tidspunkt tillægges der renter i henhold til renteloven.

## Overtagelse og refusion

Overtagelsesdagen fastsættes til den første i måneden efter Borgerrepræsentationens tiltrædelse af salget. Ejendommen ligger fra overtagelsesdagen for købers regning og risiko i enhver henseende. Med overtagelsesdagen som skæringsdag udfærdiges sædvanlig refusionsopgørelse vedr. ejendommens indtægter og udgifter, hvis saldo betales kontant senest en måned efter

refusionsopgørelsens fremsendelse. Ved betaling efter dette tidspunkt tillægges renter efter renteloven fra overtagelsesdagen.

## Berigtigelse og omkostninger

Køber sørger for berigtigelse af handlen og betaler alle omkostninger forbundet hermed, herunder udgifter til advokat, registreringsafgifter ved tinglysning, garantistillelse m.v. Køber forpligter sig til at lade sig repræsentere af advokat. Anmeldelse af skøde og servitutter til tinglysning skal foreligge til sælgers godkendelse senest 3 uger efter overtagelsesdagen. Overholdes fristen ikke, er sælger berettiget til at lade berigtigelsen forestå af en af sælger udpeget advokat, for købers regning, og medtage omkostninger herved i refusionsopgørelsen.



# Ansvarsfraskrivelse

## EJENDOMMEN SÆLGES UDEN ANSVAR FOR SÆLGER

---

Ejendommen sælges således, som den er og forefindes og som beset af køber. Ejendommen sælges uden ansvar for opfyldelse af myndighedskrav såvel i relation til den nuværende som fremtidige anvendelse. Køber indhenter alle nødvendige tilladelser til den påtænkte anvendelse af ejendommen.

Bortset fra vanhjemmel påtager sælger sig intet ansvar for ejendommen, herunder men ikke begrænset til bundforholdene, forureningsforhold, miljøforhold og ejendommens beskaffenhed i øvrigt. Køber kan således ikke gøre misligholdelsesbeføjelser gældende over for sælger som følge af konstatering af mangler af en hvilken som helst art ved nogen del af ejendommen; det være sig i form af ophævelse af handlen, krav om forholdsmæssigt afslag, krav om erstatning

eller andet. Ansvarsfraskrivelsen omfatter både allerede kendte forhold og senere konstaterede forhold ved ejendommen samt faktiske såvel som retlige mangler, f.eks. en begrænsning i ejendommens anvendelsesmuligheder. Køber kan således ikke gøre krav mod sælger om afslag i købesummen eller anden kompensation, eksempelvis som følge af forskelle i OIS- og BBR-oplysninger og de faktiske forhold, ledningsoplysninger m.v.

Som følge af sælgers fuldstændige ansvarsfraskrivelse, opfordres køber til inden afgivelse af tilbud at gennemgå ejendommen med \_\_\_\_\_ en bygningssagkyndig og en juridisk rådgiver med henblik på konstatering af eventuelle fejl og mangler.



# Tilbudsblanket

**Tilbud skal afgives skriftligt, angive et fast beløb og være uden forbehold.  
Ved afgivelse af tilbud skal nærværende udbudsvilkår medsendes i sin helhed.**

Tilbuddet kan enten sendes i en kuvert, mærket "Udbud/FORTROLIGT" til:

KØBENHAVNS KOMMUNE  
Københavns Ejendomme og  
Indkøb  
Borups Allé 177, Blok E, 3. sal  
2400 København NV  
Att.: Kasper N. Jørgensen/FORTROLIGT

eller scannes og sendes som e-mail til; [keid-koeb-salg-leje@okf.kk.dk](mailto:keid-koeb-salg-leje@okf.kk.dk)

## Undertegnede

Hvis tilbudsgiver er et selskab, skal tilbuddet være ledsaget af tegningsudskrift, der ikke må være mere end 3 måneder gammel.

Underskrift og dato:

Navn:

CVR:

TLF:

E-mail:

byder herved på de ovenfor anførte vilkår for matr.nr. 181 Brøndbyøster By, Brøndbyøster, beliggende Brøndbytoften 11, 2605 Brøndby.

Kr.

Skriver kroner

Når meddelelse om borgerrepræsentationens godkendelse af ovenstående købstilbud er kommet frem til tilbudsgiver, udgør denne, tilsammen med nærværende udbudsvilkår, en købsaftale vedrørende ejendommen handel.

# Bilag

---

- Bilag 1** - Tingbogsattest
- Bilag 2** - Ejendomsdatarapport
- Bilag 2.1** - BBR-Meddelelse
- Bilag 2.2** - Ejendomsskattebillet
- Bilag 2.3** - Vurderingsmeddelelse
- Bilag 2.4** - Kort over vejforsyning
- Bilag 2.5** - Kort over vejdirektoratets projekter
- Bilag 2.6** - Forureningsattest
- Bilag 3** - Lokalplan nr. 116 for Brøndbyøster Landsby af den 21. juni 1987
- Bilag 4** - Grundlejekontrakt
- Bilag 5.1** - Servitut (Dokument om skel)
- Bilag 5.2** - Servitut (Dokument om byggelinier mv.)
- Bilag 5.3** - Servitut (Dokument om lejekontrakt - uopsigelighed)
- Bilag 5.4** - Servitut (Dokument om kabler og transformerstation mv.)
- Bilag 5.5** - Servitut (Dokument om tillæg til lejekontrakt)
- Bilag 6** - Tekst til bankgaranti
- Bilag 7** - Årlig leje
- Bilag 8.1** - Ledningsoplysninger - HOFOR
- Bilag 8.2** - Ledningsoplysninger - Brøndby fjernvarme
- Bilag 8.3** - Ledningsoplysninger - TDC