



Amanda Liisberg Holding, Sjællandske Nyheder

Svar på anmodning om aktindsigt

Socialforvaltningen i Københavns Kommune har modtaget din henvendelse af 9. januar 2026, hvor du anmoder om aktindsigt på følgende måde:

"Jeg vil gerne anmode om aktindsigt i dokumenter vedrørende Botilbuddet Granvej i Bagsværd. Jeg beder samtidig om at modtage den fulde aktliste for samtlige sager (sagsnumre), der vedrører Botilbuddet Granvej, herunder sager om grundsalg, placering, drift, samarbejde med Gladsaxe Kommune samt tryghedstiltag. Jeg beder derudover om aktindsigt i følgende materiale:

- *Aftaler mellem Københavns Kommune og Gladsaxe Kommune om placering og drift af botilbuddet på Granvej*
- *Salgsaftalen fra december 2020 vedrørende frasalg af dele af grunden på Granvej, herunder bilag, vurderinger og notater om prisfastsættelse og markedsvilkår*
- *Interne notater, beslutningsoplæg og sagsfremstillinger fra perioden 2012-2016 vedrørende afviklingen af Ringbo og beslutningen om opførelse af et nyt botilbud*
- *Samarbejdsaftaler og korrespondance med Gladsaxe Kommune om nedrivning, udmatrikulering, frasalg og tilbageleje i forbindelse med genhusning*
- *Handleplanen fra 2022 vedrørende tryghed i området omkring Granvej*
- *Den nuværende eller igangværende handleplan for tryghed på og omkring Botilbuddet Granvej, herunder eventuelle udkast*
- *Registreringer, notater eller oversigter over henvendelser og klager fra naboer og erhvervsdrivende siden botilbuddets åbning i efteråret 2024*
- *Materiale vedrørende etablering af tryghedsvagt og videoovervågning på og omkring botilbuddet*
- *Notater og korrespondance udarbejdet i forlængelse af tryghedsvandringen den 15. september 2025*
- *Eventuelle henvendelser til eller fra socialborgmesteren vedrørende botilbuddet"*

6.marts 2026

Sagsnr.
2026-0010146

Dokumentnr.
2026-0010146-12

Sagsbehandler
Nikolaj Højgaard Svorin

Center for Faglig Understøttelse
og Udvikling
Socialpolitik

Bernstorffsgade 17
1577 København V

EAN nummer
5798009696069

Socialforvaltningen har den 26. januar 2026 sendt en høring til Gladsaxe kommune for at få deres bemærkninger til, om der er oplysninger i de identificerede akter, der bør undtages fra aktindsigten.

Gladsaxe kommune har samme dag oplyst, at de ingen bemærkninger har til udlevering af akterne.

Din anmodning om aktindsigt er blevet behandlet efter reglerne i offentlighedsloven.

Til brug for besvarelsen af din aktindsigtsanmodning har Socialforvaltningen indhentet bidrag fra kommunens Økonomiforvaltning.

Vi beklager den længere sagsbehandlingstid.

Afgørelse og begrundelse

Ad 1: Aftaler mellem Københavns Kommune og Gladsaxe Kommune om placering og drift af botilbuddet på Granvej

Økonomiforvaltningen har identificeret betinget købsaftale af 16-12-2020, som vi vurderer, er omfattet af aktindsigtsanmodningen. Det fremgår af aftalen, hvilket resterende areal af hovedejendommen, som sælger (Københavns Kommune) beholder med henblik på opførelse af nyt botilbud til erstatning af det tidligere botilbud. Det er i den betingede købsaftale af 16-12-2020 tillige aftalt, at der indgås brugsretsaf tale vedrørende sælgers fortsatte anvendelse af den solgte ejendom til botilbud indtil nyt botilbud på den del af hovedejendommen, som sælger (Københavns Kommune) beholder, er klar til ibrugtagning.

Økonomiforvaltningen har også identificeret et dokument, der indgår som bilag 1.1. til betinget købsaftale af 16. december 2020, som vi vurderer, er omfattet af dette punkt i aktindsigten.

Du meddeles aktindsigt i dokumenterne, jf. offentlighedslovens § 7

- Betinget købsaftale og udstykningsrids 16-12-2020 (dokumentnummer 2020-0053860-88)
- Aftale om brugsret 16-12-2020, herunder om placering og drift mellem Københavns Kommune og Gladsaxe Kommune fra (dokumentnummer 2020-0053860-89)

Dokumenterne vedlægges som bilag.

Ad 2: Salgsaftalen fra december 2020 vedrørende frasalg af dele af grunden på Granvej, herunder bilag, vurderinger og notater om prisfastsættelse og markedsvilkår

Økonomiforvaltningen har udover den betingede købsaftale af 16-12-2020 og aftale om brugsret af 16-12-2020 identificeret følgende

- Analyse og byggeretsvurdering 20-1-2020 (dokumentnummer 2020-0053860-49)
- Svar fra Social- og Indenrigsministeriet om sale and lease- back 12-01-2021 (dokumentnummer 2020-0053860-77)
- Mailkorrespondance af 5-9-2024 om forlængelse af brugsaftale (dokumentnummer 2024-0099301-24)
- Allonge 1 til brugsaftale (forlængelse) 10-04-2024 (dokumentnummer 2024-0099301-16)
- Allonge 1 til betinget købsaftale 26-5-2025 (dokumentnummer 2024-0363519-26)

Økonomiforvaltningen har også identificeret følgende notat, som du også meddeles aktindsigt i jf. offentlighedslovens § 28.

- Notat af 30-9-2020 om salg af grundareal (dokumentnummer 2020-0053860-64)

Notatet er et internt dokument, som ikke er afgivet til udenforstående, og derved som udgangspunkt ikke omfattet af retten til aktindsigt, jf. herved offentlighedslovens § 23, stk. 1, nr. 1. Økonomiforvaltningen har vurderet, at der i dokumentet fremgår faktuelle oplysninger, og at dokumentet kan udleveres i sin helhed efter offentlighedslovens § 28 og § 14 sammen med resten af dokumenterne under dette punkt.

Dokumenterne vedlægges som bilag.

Ad 3: Interne notater, beslutningsoplæg og sagsfremstillinger fra perioden 2012-2016 vedrørende afviklingen af Ringbo og beslutningen om opførelse af et nyt botilbud

Socialforvaltningen har identificeret notater, beslutningsoplæg og sagsfremstillinger fra perioden 2012-2016 vedrørende afviklingen af Ringbo og beslutningen om opførelse af et nyt botilbud.

Dokumenterne er nævnt i indstillinger og findes på Københavns kommunes hjemmeside via nedenstående link, du kan kopiere og sætte ind i en browser:

<https://www.kk.dk/dagsordener-og-referater/Borgerrepr%C3%A6sentationen/m%C3%B8de-08052014/referat/punkt-31>

<https://www.kk.dk/dagsordener-og-referater/Borgerrepr%C3%A6sentationen/m%C3%B8de-11122014/referat/punkt-38>

Ad 4: Samarbejdsaftaler og korrespondance med Gladsaxe Kommune om nedrivning, udmatrikulering, frasalg og tilbageleje i forbindelse med genhusning

Økonomiforvaltningen har identificeret korrespondance, og allonger til betinget købsaftale og betinget brugsaftale, der indeholder de aftaleretlige vilkår om udmatrikulering og nedrivning samt frasalg, som vi vurderer, er omfattet af dette punkt i aktindsigten, og som du meddeles aktindsigt i jf. offentlighedslovens § 7:

- Korrespondance og rapport om indhentning af pris på nedrivning af en del af Ringbo fra 30-10-2020
- Allonge 1 til brugsaftale (forlængelse) 10-04-2024 (dokumentnummer 2024-0099301-16)
- Allonge 1 til betinget købsaftale 26-5-2025 (dokumentnummer 2024-0363519-26)

Dokumenterne vedlægges som bilag.

Ad 5: Handleplanen fra 2022 vedrørende tryghed i området omkring Granvej

Vi har identificeret følgende dokument, som du meddeles aktindsigt i jf. offentlighedslovens § 7.

- Handleplan fra 2022 for at øge trygheden i området ved botilbuddet Granvej

Dokumentet vedlægges.

Ad 6: Den nuværende eller igangværende handleplan for tryghed på og omkring Botilbuddet Granvej, herunder eventuelle udkast

Socialforvaltningen kan oplyse, at den nye handleplan fra 2025 findes på Gladsaxe Kommunes hjemmeside via nedenstående link, du kan kopiere og sætte ind i en browser:

<https://gladsaxe.dk/borger/boern-og-familie/ssp-og-kriminalitetsforebyggelse/botilbuddet-granvej-i-bagsvaerd>

Ad 7: Registreringer, notater eller oversigter over henvendelser og klager fra naboer og erhvervsdrivende siden botilbuddets åbning i efteråret 2024

Socialforvaltningen har identificeret en skriftlig klage fra hhv. den 3. november 2024 og den 5. november 2024 fra to borgere i lokalmiljøet stilet til lederen af botilbuddet Granvej, som du meddeles aktindsigt i jf. offentlighedslovens § 7.

Dokumenterne vedlægges som bilag.

Socialforvaltningen vurderer, at der er oplysninger i dokumenterne, der må karakteriseres som oplysninger henhørende under enkeltpersoners private forhold, jf. offentlighedslovens § 30, nr. 1.

Socialforvaltningen har derfor undtaget oplysninger, der indeholder en beskrivelse af en bestemt beboer på Granvej 12 samt navne, mail- og adresseangivelse på dem, der har indsendt klagen. Oplysningerne kan anvendes til enten direkte eller indirekte at identificere de personer, som klagen angår. Baggrunden for undtagelse af oplysningerne er, at forvaltningen vurderer, at der er risiko for, at de vil kunne føre til identifikation af de pågældende personer i en lidt videre kreds, hvis oplysningerne udleveres.

Vi har ikke fundet grundlag for at give aktindsigt i videre omfang i de undtagende oplysninger i medfør af meroffentlighedsprincippet i offentlighedslovens § 14. Der har i den forbindelse været foretaget en afvejning af på den ene side de hensyn, der ligger til grund for bestemmelserne i offentlighedslovens § 30, nr. 1, og på den anden side den berettigede interesse, du må antages at have i at få udleveret de pågældende oplysninger.

Vi har via forespørgsler i organisationen undersøgt, om der skulle have været henvendelser fra erhvervsdrivende om Granvej 12 siden åbningen i 2024. Forvaltningen har identificeret et dokument med henvendelser fra erhvervsdrivende.

Dokumenterne vedlægges som bilag.

Ad 8: Materiale vedrørende etablering af tryghedsvagt og videoovervågning på og omkring botilbuddet

Socialforvaltningen har identificeret seneste referat af 17-12-2025 fra Tryghedsnetværket, hvor der er beskrevet en dialog om videoovervågning og tryghed omkring botilbuddet, og som vi henviser til. Vi kan oplyse, at referatet findes på Gladsaxe Kommunes hjemmeside via nedenstående link, du kan kopiere og sætte ind i en

browser:

<https://gladsaxe.dk/p/SSF-Filer/Granvej%20i%20Bagsv%C3%A6rd/Referat-af-m%C3%B8de-i-tryghedsnetv%C3%A6rket-om-Granvej-17.-december.pdf>

Ad 9: Notater og korrespondance udarbejdet i forlængelse af tryghedsvandringen den 15. september 2025

Vi har identificeret følgende dokument, som du meddeles aktindsigt i jf. offentlighedslovens § 7.

- Mødereferat af 23-9-2025 om tryghedsvandringen, sendt fra Gladsaxe Kommune til Københavns Kommune den 24-9- 2025

Dokumentet er vedlagt.

Ad 10: Eventuelle henvendelser til eller fra socialborgmesteren vedrørende botilbuddet

Socialforvaltningen har identificeret en orientering af 17-9-2025 fra socialborgmesteren til Socialudvalget, hvor borgmesteren orienterede om sin deltagelse i planlagt tryghedsvandring den 15-9-2025 omkring Granvej. Vi kan oplyse, at orienteringen findes på Københavns Kommunes hjemmeside via nedenstående link, du kan kopiere og sætte ind i en browser:

<https://www.kk.dk/dagsordener-og-referater/Socialudvalget/m%C3%B8de-17092025/referat/punkt-9>

Lovgrundlag

Socialforvaltningen har behandlet din anmodning efter reglerne i offentlighedslovens §§ 7, 14, 23, 28 og 30.

Det følger af offentlighedslovens § 7, at enhver kan forlange at blive gjort bekendt med dokumenter, der er indgået til eller oprettet af en myndighed m.v. som led i administrativ sagsbehandling i forbindelse med dens virksomhed – dog med de i offentlighedslovens §§ 19-35 nævnte undtagelser.

Efter offentlighedslovens § 23, stk. 1, nr. 1, omfatter retten til aktindsigt ikke interne dokumenter.

Efter offentlighedslovens § 28, stk. 1, omfatter retten til aktindsigt dog visse oplysninger, som indeholdes i interne dokumenter. Det drejer sig om oplysninger om en sags faktiske grundlag og oplysninger om eksterne faglige vurderinger, i det omfang oplysningerne er relevante for sagen.

Efter offentlighedslovens § 30, nr. 1, omfatter retten til aktindsigt ikke oplysninger om enkeltpersoners private, herunder økonomiske, forhold. Omfattet af offentlighedslovens § 30, nr. 1, er bl.a. oplysninger om race, religion, væsentlige sociale problemer, strafbare forhold, helbredsoplysninger og lignende, jf. offentlighedsloven med kommentarer af Mohammad Ahsan, 2022, 3. udgave, side 665. Ved vurderingen af, hvilke oplysninger, der kan anses for at vedrøre enkeltpersoners private forhold, må der tages udgangspunkt i, om oplysningerne er af sådan en karakter, at de efter den almindelige opfattelse i samfundet bør kunne forlanges unddraget offentlighedens kendskab. Det er i visse tilfælde nødvendigt at undtage oplysninger, der isoleret set ikke er omfattet af § 30, nr. 1, eller andre af lovens undtagelsesbestemmelser, fordi de pågældende oplysninger gør det muligt at identificere den pågældende enkeltperson i en lidt videre kreds jf. offentlighedsloven med kommentarer af Mohammad Ahsan, 2022, 3. udgave, side 680. Det er således en betingelse, at en eventuel anonymisering er tilstrækkelig effektiv.

Efter offentlighedslovens § 14 skal det overvejes, om der kan gives aktindsigt i dokumenter og oplysninger i videre omfang, end hvad der følger af §§ 23-35. Der kan gives aktindsigt i videre omfang, medmindre det vil være i strid med anden lovgivning, herunder regler om tavshedspligt og regler i databeskyttelsesforordningen, databeskyttelsesloven og lov om retshåndhævende myndigheders behandling af personoplysninger.

Klagevejledning

Du kan ikke klage over Socialforvaltningens afgørelse om aktindsigt til nogen administrativ klageinstans.

Hvis du ikke er enig i Socialforvaltningens afgørelse, har du dog mulighed for at indbringe sagen for Ankestyrelsen, jf. offentlighedslovens § 38, stk. 1.

En eventuel klage skal i givet fald indgives til Center for Faglig Understøttelse og Udvikling, gerne pr. e-mail til fu3c@kk.dk

Hvis klagen ikke giver Socialforvaltningen anledning til at ændre afgørelsen, vil vi snarest og som udgangspunkt senest 7 arbejdsdage efter modtagelsen af klagen sende klagen og sagens dokumenter videre til Ankestyrelsen.

Venlig hilsen
Nikolaj Højgaard Svorin
Fuldmægtig

Uddrag af relevante regler i offentlighedsloven (lovbekendtgørelse nr. 145 af 24. februar 2020, som ændret ved lov nr. 655 af 11. juni 2024)

§ 7. Enhver kan forlange at blive gjort bekendt med dokumenter, der er indgået til eller oprettet af en myndighed m.v. som led i administrativ sagsbehandling i forbindelse med dens virksomhed.

Stk. 2. Retten til aktindsigt omfatter de i §§ 19-35 nævnte undtagelser 1) alle dokumenter, der vedrører den pågældende sag, og 2) indførsler i journaler, registre og andre fortegnelser vedrørende den pågældende sags dokumenter.

§ 14. Det skal i forbindelse med behandlingen af en anmodning om aktindsigt overvejes, om der kan gives aktindsigt i dokumenter og oplysninger i videre omfang, end hvad der følger af §§ 23-35. Der kan gives aktindsigt i videre omfang, medmindre det vil være i strid med anden lovgivning, herunder regler om tavshedspligt og regler i Europa-Parlamentets og Rådets forordning nr. 2016/679 af 27. april 2016 om beskyttelse af fysiske personer i forbindelse med behandling af personoplysninger og om fri udveksling af sådanne oplysninger, databeskyttelsesloven og lov om retshåndhævende myndigheders behandling af personoplysninger.

Stk. 2. Stk. 1 gælder også i forbindelse med behandlingen af en anmodning om aktindsigt i dokumenter og oplysninger, som indgår i sager, der er undtaget fra aktindsigt efter §§ 19-21.

§ 23. Retten til aktindsigt omfatter ikke interne dokumenter. Som interne dokumenter anses 1) dokumenter, der ikke er afgivet til udenforstående, 2) dokumenter, der efter § 24, stk. 1, udveksles på et tidspunkt, hvor der er konkret grund til at antage, at en minister har eller vil få behov for embedsværkets rådgivning og bistand, og 3) dokumenter, der efter § 25 udveksles i forbindelse med økonomiske eller politiske forhandlinger eller i forbindelse med drøftelser om fælles kommunale og regionale politiske initiativer. Stk. 2. Dokumenter omfattet af stk. 1, der afgives til udenforstående, mister deres interne karakter, medmindre afgivelsen sker af retlige grunde, til forskningsmæssig brug eller af andre lignende grunde. Stk. 3. Økonomi- og indenrigsministeren kan efter forhandling med KL og Danske Regioner fastsætte regler om, i hvilket omfang interne dokumenter i kommunernes eller regionernes besiddelse skal være omfattet af retten til aktindsigt, når de foreligger i endelig form.

§ 28. Retten til aktindsigt i dokumenter omfattet af § 23, § 24, stk. 1, § 25 og § 27, nr. 1-4, omfatter uanset disse bestemmelser oplysninger om en sags faktiske grundlag, i det omfang oplysningerne er relevante for sagen. Det samme gælder oplysninger om eksterne faglige vurderinger, som findes i dokumenter, der er omfattet af § 23, § 24, stk.

1, § 25 og § 27, nr. 1-3. Stk. 2. Stk. 1 gælder ikke, i det omfang 1) det vil nødvendiggøre et uforholdsmæssigt ressourceforbrug, 2) de pågældende oplysninger fremgår af andre dokumenter, som udleveres i forbindelse med aktindsigten, eller 3) oplysningerne er offentligt tilgængelige.

§ 30. Retten til aktindsigt omfatter ikke oplysninger om

- 1) enkeltpersoners private, herunder økonomiske, forhold og
- 2) tekniske indretninger eller fremgangsmåder eller om drifts- eller forretningsforhold el.lign., for så vidt det er af væsentlig økonomisk betydning for den person eller virksomhed, oplysningerne angår, at anmodningen ikke imødekommes.

§ 38. En afgørelse om afslag på aktindsigt, der er truffet af en kommune, en region eller et kommunalt fællesskab i sager, hvor der ikke er nogen administrativ klageinstans, skal være ledsaget af vejledning om muligheden for at indbringe sagen for den kommunale og regionale tilsynsmyndighed og om den fremgangsmåde, der er nævnt i 2. pkt. En henvendelse om at indbringe sagen for den kommunale og regionale tilsynsmyndighed skal rettes til den pågældende kommune eller region m.v. i overensstemmelse med ordningen i § 37, stk. 2.

Stk. 2. Stk. 1 finder tilsvarende anvendelse i forbindelse med afgørelser om sammenstilling af oplysninger, jf. § 11, og om indsigt i databeskrivelser, jf. § 12.

Sagsnr.	Sagstitel	Sagstype	Sagsbehandler	Ansvarlig enhed	Sagssta	Aktiv fase
2026-0034875	Notat til Gladsaxe Kommune om status på Botilbuddet Granvej	Administrativsag	Lasse Hammer Holm	SOF 6976 Socialpolitik	Åben	
2026-0027388	Bestilling: Kort fredagsmail om	Administrativsag	Lasse Hammer Holm	SOF 6976 Socialpolitik	Åben	
2026-0026683	Aktindsigt (bidrag) - Sjællandske Nyheder vedrørende Botilbud på Granvej	Administrativsag	Peter Møller	ØKF KEJD 4894 Ejendomsjura	Åben	
2026-0023811	Invitation til dialogmøde om situationen på Granvej	Administrativsag	Lea Ravn-Mortensen	SOF 6982 SUD og Borgmesterbe	Åben	
2026-0022831	260113 CLB Socialpsykiatri Redegørelse for uventet dødsfald på Granvej	Administrativsag	Mille Cecilie Andersen	SOF 7019 Centerteam - CLB	Åben	
2026-0011697	Granvej samlet	Administrativsag	Clara Charlotte Walsh I	SOF 6976 Socialpolitik	Åben	

2026-0011151	Granvej 12 - Påtegning betinget skøde - Fristforlængelse (2026)	Administrativsag	Peter Møller	ØKF KEJD 4894 Ejendomsjura	Åben	
2026-0010146	Aktindsigt - Sjællandske Nyheder	Administrativsag	Nikolaj Højgaard Svorin	SOF 6976 Socialpolitik	Åben	
2026-0004389	Granvej tilsyn 2026	Administrativsag	Anne Marie Lysgaard	SOF 6977 Faglig Understøttelse	Åben	
2025-0412733	Henvendelse fra Gladsaxe vedrørende køb af Granvej 12	Administrativsag	Johannes Brorsen Albe	ØKF 2393 Kontor for Ejendomsstrategi og Kapacitet	Åben	
2025-0386881	Aktindsigt - DR - domme på Gr	Administrativsag	Nikolaj Højgaard Svorin	SOF 6976 Socialpolitik	Lukket	
2025-0382219	Aktindsigt - Kosmopol - domm	Administrativsag	Nikolaj Højgaard Svorin	SOF 6976 Socialpolitik	Åben	
2025-0355579	Henvendelse vedr. Botilbudde	Administrativsag	Olivia Boesen	SOF 6982 SUD og Borgmesterbe	Lukket	
2025-0338482	Redegørelse til Socialtilsynet o	Administrativsag	Lasse Hammer Holm	SOF 6976 Socialpolitik	Åben	
2025-0338175	Opfølgende møde ml. Gladsaxes borgmester og SOF-BM om Granvej d. 31.10.2025	Administrativsag	Olivia Boesen	SOF 6982 SUD og Borgmesterbe	Åben	
2025-0332142	Tryghedsnetværk Granvej	Administrativsag	Lasse Hammer Holm	SOF 6976 Socialpolitik	Åben	

2025-0326099	Aktindsigt - borger/Thomas Vaaben Søgaard - dokumenter om Granvej siden 2020	Administrativsag	Nikolaj Højgaard Svorin	SOF 6976 Socialpolitik	Lukket	
2025-0324997	Anmodning om aktindsigt fra Thomas Vaaben i Københavns Kommunes botilbud Granvej	Administrativsag	Theresa Nikitina Holm	ØKF 6000 Borgerrepræsentationens Sekretariat Afsnit 2	Åben	
2025-0323411	Aktindsigt - Kosmopol - Granve	Administrativsag	Nikolaj Højgaard Svorin	SOF 6976 Socialpolitik	Lukket	
2025-0313304	Materiale til møde mellem BM og Gladsaxes BM vedr. Granvej	Administrativsag	Olivia Boesen	SOF 6982 SUD og Borgmesterbe	Lukket	

2025-0296374	Politikerspørgsmål fra Finn Rudaizky om bostedet Granvej i Gladsaxe	Administrativsag	Winni Helle Henriksen	SOF 6982 SUD og Borgmesterbe	Åben	
2025-0283671	CLB Socialpsykiatri Granvej Lol	Administrativsag	Trine Ambrosius Svens	SOF 366 Multiple	Åben	
2025-0266644	Tryghedsvandring vedr. Botilbuddet Granvej d. 15.09.2025	Administrativsag	Olivia Boesen	SOF 6982 SUD og Borgmesterbe	Lukket	
2025-0258006	Botilbud Granvej, Granvej 12, 2880 Bagsværd Hærværk - skadesdato 04.06.2025 Estimeret beløb i kr. 250.000,- KASA Helpdesk #127979 Forsikringsnr. FORS0056143	Administrativsag	Bo Alm Reumert	ØKF KEJD 5416 Afhjælpende vec	Åben	

2025-0257566	Materiale til møde med Gladsaxes borgmester vedr. Granvej	Administrativsag	Olivia Boesen	SOF 6982 SUD og Borgmesterbe	Lukket	
2025-0255371	644289, Granvej 12, 2880 Gladsakse. Bolig skal totalrenoveres	Administrativsag	Bo Alm Reumert	ØKF KEJD 5416 Afhjælpende vec	Lukket	
2025-0252131	Botilbud Granvej, Granvej 12, 2880 Bagsværd Brand - skadesdato 26.07.2025 Estimeret beløb i kr. 80.000,- KASA Helpdesk #130739 Forsikringsnr. FORS0056060	Administrativsag	Bo Alm Reumert	ØKF KEJD 5416 Afhjælpende vec	Åben	
2025-0249609	Notat vedr. Granvej	Administrativsag	Olivia Boesen	SOF 6982 SUD og Borgmesterbe	Lukket	

2025-0237692	Referat af intern audit af miljøledelse i SOF 2025, Granvej	Administrativsag	Alberte Hamann Gade	SOF 6974 Ledelse og Arbejdsmiljø	Lukket	
2025-0217835	Granvej 12 - Påtegning betinget skøde - Fristforlængelse	Administrativsag	Peter Møller	ØKF KEJD 4894 Ejendomsjura	Lukket	
2025-0187749	Granvej - Overtagelsesprøve	Administrativsag	Christoffer Viktor Smith	SOF 5914 Center for Digitalisering Data og Analyse	Åben	
2025-0184655	Granvej	Administrativsag	Frank Schröder	SOF 6973 Forhandling og Organisation	Åben	

2025-0128165	Granvej 12, 2880 Bagsværd Hærværk - 18.04.2025 Estimeret beløb i kr. 250.000,- KASA Helpdesk #126074 Forsikringsnr. FORS0055441 Der er ikke regres mulighed idet, personen bor på Servicelovens ophold §108. Politiet journal nr. 0700- 77111-00438-25	Administrativsag	Bo Alm Reumert	ØKF KEJD 5416 Afhjælpende vec	Åben	
--------------	--	------------------	----------------	-------------------------------	------	--

2025-0047060	Botilbud Granvej, Granvej 12, 2880 Bagsværd, Serviceaftale på spildevand- og drænpumper Grundfos tilbud på udvidelse af VHA	Administrativsag	Niels Tom-Petersen	ØKF KEJD 5416 Afhjælpende vec	Åben	
2025-0043803	Baggrundsnotat til indvielse af	Administrativsag	Peter Eichler Christensen	SOF 2886 Ledelsessekretariat	Åben	
2025-0033263	INTERN SAG Korrespondance med sociale Ankestyrelse og jurister om indhold i varslingsbrev til beboere på Granvej 14	Administrativsag	Anne Nygaard	SOF 3562 Social- og Sundhedsfa	Åben	
2025-0023126	tilsyn Granvej 2025	Administrativsag	Anne Marie Lysgaard	SOF 5637 BCH Staben	Åben	

2025-0004128	Granvej 12, 2880 Bagsværd. Vandskade - Stoppet Kloak. (Rotte spære)skadesdato 20.12.2024. Estimeret beløb i kr. 100.000,- KASA Helpdesk #119258 Forsikringsnr. FORS0054700	Administrativsag	Bo Alm Reumert	ØKF KEJD 5416 Afhjælpende vec	Lukket	
2024-0383619	Serviceaftale, Granvej 12, 2880 Bagsværd, Faldsikring og udstyr, Phønix Tag Kbh-Nord sj A/S	Administrativsag	Niels Tom-Petersen	ØKF KEJD 5416 Afhjælpende vec	Åben	

2024-0383595	Serviceaftale, Granvej 12, 2880 Bagsværd, Styring af spild- og drænpumper, Grundfos DK	Administrativsag	Niels Tom-Petersen	ØKF KEJD 5416 Afhjælpende vec	Åben	
2024-0383561	Serviceaftale, Granvej 12, 2880 Bagsværd, Ventilation, Alvent	Administrativsag	Niels Tom-Petersen	ØKF KEJD 5416 Afhjælpende vec	Åben	
2024-0383510	Serviceaftale, Granvej 12, 2880 Bagsværd, Brandgardin, Kronborg Sikring	Administrativsag	Niels Tom-Petersen	ØKF KEJD 5416 Afhjælpende vec	Åben	
2024-0383426	Serviceaftale, Granvej 12, 2880 Bagsværd, AVS Sprinkler, Dtek A/S	Administrativsag	Niels Tom-Petersen	ØKF KEJD 5416 Afhjælpende vec	Åben	

2024-0383410	Serviceaftale, Granvej 12, 2880 Bagsværd, ABA, ABDL, AVA, Consilium Safety Denmark	Administrativsag	Niels Tom-Petersen	ØKF KEJD 5416 Afhjælpende vec	Åben	
2024-0383272	Serviceaftale, Granvej 12, 2880 Bagsværd, Solcelleanlæg, Solplus A/S	Administrativsag	Niels Tom-Petersen	ØKF KEJD 5416 Afhjælpende vec	Åben	
2024-0381066	Serviceaftale, Granvej 12, Bagsværd. OTIS BTD -	Administrativsag	Niels Tom-Petersen	ØKF KEJD 5416 Afhjælpende vec	Åben	

2024-0363519	Granvej 12-14, 2880 Bagsværd - Matr.nr. 5ds Bagsværd - Forhandlinger med Gladsaxe Kommune om opretholdelse af forsyninger til Ringbebyggelsen og udskydelse af nedrivning af bygninger over nyt skel	Administrativsag	Peter Møller	ØKF KEJD 4894 Ejendomsjura	Lukket	
2024-0327683	Klagesager- Granvej	Administrativsag	Tina Andreassen	SOF 319 Center for Specialiseret	Åben	

2024-0286027	Anmodning om aktindsigt - Jens Kristian Seier - Fredning af Ringbo - matr.nr. 5ds Bagsværd, Granvej 12-14, 2880 Bagsværd	Administrativsag	Peter Møller	ØKF KEJD 4894 Ejendomsjura	Lukket	
2024-0283911	Socialtilsynets godkendelse af Granvej 2024 (indflytning i nye bygninger, udvidelse og flekspladser)	Administrativsag	Helle Stage Eskildsen	SOF 3562 Social- og Sundhedsfa	Åben	

2024-0281009	Serviceaftale til Botilbuddet Granvej, Granvej 12, 2880 Bagsværd, service på elevator, tilbuds nr. 390386, OTIS	Administrativsag	Niels Tom-Petersen	ØKF KEJD 5416 Afhjælpende vec	Åben	
2024-0266454	110882, Granvej 14, 2880 Bagsværd, VVS arbejdet / sporing	Administrativsag	Tom Binder	ØKF KEJD 5416 Afhjælpende vec	Lukket	
2024-0262762	Korrespondance BC-chef og MY vedr. varsling af beboere på Granvej (beboere skal have nye afgørelser)	Administrativsag	Anne Nygaard	SOF 3562 Social- og Sundhedsfa	Åben	
2024-0262425	Varslingsbreve til beboere på C	Administrativsag	Anne Nygaard	SOF 3562 Social- og Sundhedsfa	Åben	
2024-0218421	LEJEAFtale - Granvej 12, 2880	Administrativsag	Line Krag	ØKF KEJD 6533 Ejendomsadmini	Lukket	

2024-0189548	Granvej 12-14, 2880 Bagsværd - Matr.nr. 5ds Bagsværd - Ønske fra SOF om anvendelse af dele af Ringbo efter 2024	Administrativsag	Peter Møller	ØKF KEJD 4894 Ejendomsjura	Lukket	
2024-0099301	Granvej 12-14, 2880 Bagsværd - Matr.nr. 5ds Bagsværd - Forlængelse af aftale om brugsret af 16. december 2020	Administrativsag	Peter Møller	ØKF KEJD 4894 Ejendomsjura	Lukket	
2024-0042094	Granvej	Administrativsag	Tina Andreassen	SOF 319 Center for Specialiseret	Åben	
2024-0041934	Granvej	Administrativsag	Tina Andreassen	SOF 319 Center for Specialiseret	Åben	

2023-0489235	Underskrift af betinget skøde (FORTSAT FRA SAG 2023-0069307) - Granvej 12, 2880 Bagsværd	Administrativsag	Peter Møller	ØKF KEJD 4894 Ejendomsjura	Lukket	
2023-0476738	Driftsregnskaber Granvej 12-1	Administrativsag	Kristina Michelle Rasmussen	ØKF KEJD 6533 Ejendomsadministration ind og udlejning	Lukket	
2023-0475965	Granvej 12, 2880 Bagsværd - L	Administrativsag	Asger Spolin Ankjær	ØKF KEJD 6532 Ejendomsadministration	Åben	
2023-0467207	B-Vej 8 - Råjord Granvej, Bagsværd , Jordanmeldelse 286074, Anvisning efter aftale - Københavns Kommune	Administrativsag		TMF 1470 BPM OMB Jord og Gr	Åben	

2023-0443302	Granvej 12-14, 2880 Bagsværd - Matr.nr. 5ds Bagsværd - Tilretning af kontraktgrundlag med henblik på overgang af brugsret til bygning 3-6 til Gladsaxe Kommune	Administrativsag	Peter Møller	ØKF KEJD 4894 Køb Salg og Leje	Lukket	
2023-0394823	Granvej 14, 2880 Bagsværd Brud på skjult rør - skadesdato 03.10.2023 Estimeret beløb i kr. 20.000,- KASA Helpdesk #96823 Forsikringsnr. FORS0051543	Administrativsag	Bo Alm Reumert	ØKF KEJD 5416 Kundeservice SUF SOF EB og Kundestrategi	Lukket	

2023-0224604	Beslutningssag ØU 01-12-2020 15:30 Salg af del af ejendom i Bagsværd beliggende Granvej 12-22 (FORTROLIG)	Administrativsag	Julie Emmy Vaage-Nilse	KEID Køb salg og leje	Lukket	
2023-0137176	86659, Granvej 14, 2880 Bagsvær, Rep af ventilations anlæg.	Administrativsag	Bo Alm Reumert	KEID 5416 Kundeservice SUF SO	Lukket	
2023-0091325	CFSB - Firmadankort 2023 - 45	Administrativsag	Lars Aagaard Jensen	SOF 5504 Økonomistab	Åben	
2023-0090818	CFSB - Firmadankort 2023- 38	Administrativsag	Lars Aagaard Jensen	SOF 5504 Økonomistab	Åben	
2023-0084925	87617, Granvej 14, 2880 Bagsvær, Tilbud på rep af ventilation	Administrativsag	Bo Alm Reumert	KEID 5416 Kundeservice SUF SO	Lukket	

2023-0070385	586118, Granvej 14 2880 Bagsværd. Haster da der er rotter	Administrativsag	Nikolaj Jakob Clausen	KEID 5416 Kundeservice SUF SO	Lukket	
2023-0013182	Granvej 14, 2880 Bagsværd, Reetablering af Botilbuddet Granvej, Nybyggeri, Kvantumnr. XB-4328000124, Ø59, GARANTIER - ENTREPRISE, B437146	Administrativsag	Martin Pedersen	OKF ByK	Åben	
2022-0336988	79122, Granvej 14, 2880 Bagsværd Rep af motor til tag vinduet	Administrativsag		KEID 5416 Kundeservice SUF SO	Lukket	
2022-0215383	73612, Granvej 16A-C, 2860, R	Administrativsag	Bo Alm Reumert	KEID 5416 Kundeservice SUF SO	Lukket	
2022-0103665	Information til naboer til Gran	Administrativsag	Lars Kaldahl	SOF Økonomi og Byggeri	Åben	
2022-0082368	Granvej - Center for Specialise	Administrativsag	Mi Kortzau	SOF BCV Staben	Åben	
2022-0062726	E-tavle på Granvej	Administrativsag	Christian Lindgren	SOF BCV Staben	Lukket	

2022-0045809	Matr.nr. 5ds Bagsværd - Granvej 12-22, 2880 Bagsværd - Fredningsforslag	Administrativsag	Peter Møller	KEID Køb salg og leje	Lukket	
2022-0041854	CFSB - Firmadankort 2022- 38:	Administrativsag	Lars Aagaard Jensen	SOF BCV Staben	Åben	
2022-0041776	CFSB - Firmadankort 2022 - 45	Administrativsag	Lars Aagaard Jensen	SOF BCV Staben	Åben	
2021-0348458	Granvej 14, 2880 Bagsværd, Reetablering af Botilbuddet Granvej, Nybyggeri, Kvantumnr. XB-4328000124, Ø54, KONTRAKTER - ENTREPRISE	Administrativsag	Martin Pedersen	OKF ByK	Åben	
2021-0319462	Granvej 14, Bagsværd. flyttet udbud for Bocenter Ringbo	Administrativsag	Tom Binder	KEID Kundeservice	Lukket	
2021-0306324	Granvej - personsikkerhed	Administrativsag	Bente Tange	SOF Økonomi og Byggeri	Åben	

2021-0273465	Aktindsigt Granvej 2021 - Ringbo i Ørestad Syd og Ringbo i Bagsværd	Administrativsag	Bente Tange	SOF Økonomi og Byggeri	Åben	
2021-0174099	Granvej - oprydning - 2021	Administrativsag	Bente Tange	SOF Økonomi og Byggeri	Åben	
2021-0170547	Oprydning på Granvej	Administrativsag	Claus Bodin Staal	SOF BCV Staben	Åben	
2021-0170544	Notat vedr. finansiering af oprydning på Granvej ifm. genhusning og fraflytning	Administrativsag	Claus Bodin Staal	SOF BCV Staben	Åben	
2021-0157370	Granvej - arealer - nyt botilbud	Administrativsag	Bente Tange	SOF Økonomi og Byggeri	Åben	

2021-0154326	Forsikringssag - skadenummer 202000522 - skade den 16.7.2020 - Bocenter Ringbo, Granvej 12, Bagsværd, skade på garage og genkøb af nye flasker letvægtsgas	Administrativsag	Merete Krebs Gjesing	KFF SB Sekretariat Rådhus	Lukket	
2021-0144251	Aktindsigtsanmodning vedr. Botilbuddene på Granvej (Ringbo) II	Administrativsag	Mika Kobborg Smidt	SOF 3571 Compliance Indkøb og	Åben	
2021-0139329	Granvej - anlægsfase - produkt	Administrativsag	Bente Tange	SOF Økonomi og Byggeri	Åben	
2021-0133819	Granvej - aktindsigt - maj, juni	Administrativsag	Bente Tange	SOF Økonomi og Byggeri	Åben	
2021-0133174	Nybyggeri af institution på Gr	Administrativsag	Claus Bodin Staal	SOF BCV Staben	Åben	

2021-0119830	Ledningssag på Granvej 12-14, 2880 Bagsværd - Matr.nr. 5ds Bagsværd - Fjernvarmeledning (Vestforbrændingen), Kloak (Novafos) og El (Nexel)	Administrativsag	Peter Møller	KEID Køb salg og leje	Lukket	
2021-0114492	MØDEMATERIALE: 16/04 - Bes	Administrativsag	Pia Melbye	SOF Ledelsessekretariatet	Åben	
2021-0078877	Granvej - trappebredder - afklaring ift. brandkrav	Administrativsag	Bente Tange	SOF Økonomi og Byggeri	Åben	
2021-0065397	Aktindsigtsanmodning vedr. Botilbuddene på Granvej (Ringbo)	Administrativsag	Mika Kobborg Smidt	SOF 3571 Compliance Indkøb og	Åben	

2021-0061005	Granvej 12-14 - Gladsaxe Kommune (Areallejekontrakt vedr. areal til opsætning af læskærm) - Arealejekontrakten ophører ifm. salg af arealet til Gladsaxe Kommune	Administrativsag	Julie Lindevang Dyrebo	KEID Køb salg og leje	Lukket	
2021-0059135	Granvej - aktindsigt - marts 20	Administrativsag	Bente Tange	SOF Økonomi og Byggeri	Åben	
2021-0051503	Granvej - kommunikation - anl	Administrativsag	Bente Tange	SOF Økonomi og Byggeri	Åben	

Den december 2020

Betinget købsaftale

Undertegnede

Københavns Kommune
Økonomiforvaltningen
CVR-nr. 64 94 22 12
Borups Alle 177
2400 København NV
(herefter "Sælger")

sælger og betinget overdrager herved til medundertegnede

Gladsaxe Kommune

CVR-nr. 62 76 11 13
Rådhus Allé 7
2860 Søborg
(herefter "Køber")

(samlet "Parterne" og hver for sig en "Part")

Del af matr.nr. 5ds, Bagsværd, Gladsaxe Kommune, beliggende Granvej 12-22, 2880 Bagsværd.

Overdragelsen sker på følgende vilkår:

1 Det overdragne

- 1.1 Ved indgåelsen af denne aftale overdrager Sælger til Køber den på tidspunktet for aftalens indgåelse endnu ikke færdigudstykket del af matr.nr. 5ds, Bagsværd, Gladsaxe Kommune, beliggende Granvej 12-22, 2880 Bagsværd, der fremgår som del nr. 2 af udstykningsrids vedlagt som **bilag 1.1**. Matr.nr. 5ds, Bagsværd, Gladsaxe Kommune benævnes i det følgende "Hovedejendommen og del nr. 2 af Hovedejendommen benævnes "Ejendommen".
- 1.2 Det er Købers intention at nedrive den eksisterende bebyggelse på Ejendommen og byggemodne denne med henblik på opførelse af skolefunktioner og kommunale dagtilbud på 15.000 m² af grunden, der udstykkes i en selvstændig ejendom, og opførelse af boligbyggeri på 45.000m² af grunden, der ligeledes bliver en selvstændig ejendom.
- 1.3 Ejendommen overdrages som den er og forefindes og som besat af Køber med de på grunden værende bygninger med grund-, mur- og nagelfast tilhører, herunder de i bygningerne værende tekniske anlæg og installationer af enhver art, alle slags ledninger, indlagte rør og elektriske installationer, arealer, herunder ledninger, installationer, hegn, træer og beplantning mv. Idet Ejendommen sælges til Køber med henblik på nedrivning af den eksisterende bebyggelse, er Sælgers ansvar for fejl og mangler ved Ejendommen begrænset til vanhjemmel.

2 Ejendommen

- 2.1 Hovedejendommen har et tinglyst grundareal på 71.607 m² heraf 0 m² vej og er under udstykning. Ejendommen udgør en del af Hovedejendommen og har et samlet grundareal på ca. 60.000 m². Ejendommen omfatter botilbuddet Granvej, som ejes og drives af Københavns Kommune. Jf. udstykningsrids vedlagt som bilag. 1.1.
- 2.2 Hovedejendommen har ifølge BBR vedlagt som **bilag 2.2** et samlet bygningsareal på 11.093 m², der fordeler sig på 8 bygninger som følger:
- Bygning 1 der har et samlet bygningsareal på 8.078 m²
 - Bygning 2, der har et samlet bygningsareal på 756 m²

- Bygning 3, der har et samlet bygningsareal på 1.454 m²
- Bygning 4, der har et samlet bygningsareal på 107 m²
- Bygning 5, der har et samlet bygningsareal på 208 m²
- Bygning 6, der har et samlet bygningsareal på 208 m²
- Bygning 7, der har et samlet bygningsareal på 208 m²
- Bygning 8, der har et samlet bygningsareal på 74 m²

2.3 Bygning 1 og bygning 5-8 er beliggende på Ejendommen.

2.4 Ejendommen er på tidspunktet for indgåelsen af denne købsaftale omfattet af lokalplan nr. 103 "Institutionsområdet ved Taxvej, Bagsværd kvarter", hvor Hovedejendommen er udlagt til offentlige formål, institutioner for ældre og handicappede samt specialskole. Køber ønsker at udarbejde ny lokalplan for Ejendommen, hvor et areal på ca. 15.000 m² udlægges til offentligt formål i form af skole og daginstitution og et areal på ca. 45.000 m² udlægges til bolig. For så vidt angår det resterende areal af Hovedejendommen, ca. 11.607 m², som Sælger beholder, er ny lokalplan under udarbejdelse. Hvis den vedtages, vil arealet blive udlagt til offentligt formål, nærmere bestemt til anvendelse som nyt botilbud, der vil erstatte det nuværende botilbud på Hovedejendommen.

2.5 Køber er over for Sælger forpligtet til at afvente iværksættelse af lokalplanproces vedrørende ny lokalplan for Ejendommen, indtil betingelserne i pkt. 15.1, 15.2 og 15.3 er opfyldt.

2.6 Hovedejendommen er med den nuværende bebyggelse pr. 1. oktober 2019 offentligt vurderet til kr. 186.000.000, heraf grundværdi kr. 57.285.600, jf. vedlagte ejendomsvurdering, **bilag 2.6**. Ejendommen er endnu ikke selvstændigt vurderet.

3 Byrder og servitutter

3.1 Ejendommen overdrages med de samme rettigheder, byrder og forpligtelser, hvormed den har tilhørt Sælger. Der henvises til den som **bilag 3.1** vedlagte tingbogsattest.

3.2 Sælger må fra underskriften af denne købsaftale ikke medvirke til, eller give samtykke til, at der stiftes byrder, servitutter eller andre begrænsninger vedrørende Ejendommen og Købers faktiske anvendelse uden Købers skriftlige samtykke.

4 Brugs- og lejeaftaler

4.1 I forbindelse med indgåelse af nærværende betingede købsaftale indgår Køber og Sælger den som **bilag 4.1** vedlagte betingede brugsaftale vedrørende Sælgers benyttelse af Ejendommen til fortsat anvendelse som psykiatrisk botilbud, indtil nyt botilbud på den del af Hovedejendommen, som Sælger beholder, er klar til ibrugtagning. Købesummen i pkt. 11 er fastsat under hensyntagen til Sælgers brugsret til Ejendommen i en periode på 3½ år fra Overtagelsesdagen og Sælger bærer alle omkostninger til drift og forbrug. Sælger kan med 3 måneders varsel forlænge brugsretten til Ejendommen, såfremt det nye botilbud ikke er klar til indflytning. Ved forlængelse ud over 3½ år fra Overtagelsesdagen betaler Sælger Køber kr. 3 mio. årligt i anledning af brugsretten, idet købesummen i pkt. 11 reduceres med kr. 2 mio. årligt. Sælger forestår al nødvendig vedligeholdelse og fornyelse, der er nødvendig af hensyn til Sælgers fortsatte brug af Ejendommen, dog således at Sælger ikke over for Køber er underlagt nogen form for vedligeholdelses- og fornyelsespligt, idet bebyggelsen vil blive nedrevet af Køber efter Sælgers fraflytning.

4.2 Brugsaftalen kan på Sælgers begæring tinglyses på Ejendommen.

4.3 Herudover overtager Køber Ejendommen uden brugs- og lejeaftaler.

5 Serviceaftaler og medarbejdere

5.1 Køber overtager Ejendommen uden serviceaftaler og medarbejdere.

6 Forurening

6.1 Ejendommen er registreret udgået før kortlægning, jf. vedlagte jordforureningsattest fra Danmarks Miljøportal af 20. november 2020, **bilag 6.1**. Ejendommen er beliggende i byzone og dermed i et område klassificeret som lettere forurenet.

6.2 Køber har gennemført egne forureningsundersøgelser af Ejendommen.

6.3 Der er to nedgravede olietanke registreret på Hovedejendommen. Begge olietanke er registreret tømte og afblændet og ikke som værende i drift.

6.4 Sælger oplyser, at der ikke i Sælgers ejertid er etableret affaldsdepoter og/eller losseplads på Ejendommen, ligesom der ikke fra Sælgers side er sket forurening af Ejendommen eller dennes undergrund med kemikalier eller andre forurenende stoffer.

6.5 Sælger har ikke anvendt Ejendommen til oplagring, udvikling, produktion eller anbringelse af miljø- og/eller sundhedsskadelige materialer.

6.6 Sælger påtager sig intet ansvar for Ejendommens forureningsmæssige status. Parterne er enige om, at Køber ikke kan fremsætte krav om erstatning, forholdsmæssigt afslag, godtgørelse eller lignende, såfremt det måtte vise sig, at Ejendommen er forurenet.

6.7 Sælger er ikke bekendt med, om jordbundsforholdene har en karakter, der medfører ekstra funderingsomkostninger. Sælger påtager sig intet ansvar for Ejendommens funderingsmæssige forhold eller jordens bonitet i øvrigt.

7 Sælgers oplysninger

7.1 Sælger oplyser, at:

7.1.1 Sælger er eneadekomsthaver til Ejendommen,

7.1.2 Der ikke består utinglyste rettigheder eller forpligtelser vedrørende Ejendommen,

7.1.3 Ejendommen ikke er under omvurdering, idet Sælger ikke har indgivet klage over den fastsatte vurdering,

7.1.4 Der ikke er nogen verserende sager eller består uopfyldte krav fra det offentlige eller private vedrørende Ejendommen, samt at

7.1.5 Sælger på Overtagelsesdagen skal anses for at have gentaget oplysningerne i punkt 7.1.1 til 7.1.4.

8 Udstykning

8.1 Ejendommen udstykkes af Sælger som anført på udstykningsridset vedlagt som bilag 1.1. Udstykning iværksættes, når bebyggelse beliggende på tværs af skel er nedrevet. Senest på dette tidspunkt skal Køber oplyse Sælger, hvor skel til opdelingen af Ejendommen i 15.000 m² til offentligt formål og 45.000 m² til beboelse skal placeres, således at opdelingen kan behandles i samme udstykningssag. Sælger afholder alle omkostninger til landinspektøren og registreringen af udstykningen i øvrigt.

8.2 Sælger er forpligtet til at give Køber fuldmagt til at ansøge om byggetilladelse, selvom Ejendommen ikke er udstykket.

9 Overtagelsesdag

- 9.1 Overtagelsesdagen for Ejendommen er aftalt til den 31. december 2020 (herefter "Overtagelsesdagen").

10 Refusion

- 10.1 Under hensyntagen til Sælgers fortsatte brug af Ejendommen, jf. pkt. 4.1 udarbejdes der ikke refusionsopgørelse, idet Sælger så længe brugsretten består, afholder alle drift- og forbrugsomkostninger vedrørende Ejendommen.

11 Købesummen

- 11.1 Købesummen er aftalt til kr. 138.400.000 ekskl. moms. Parterne er enige om, at Købesummen ikke tillægges moms.

- 11.2 Købesummen fremkommer med afsæt i 1.000 kr./m² for så vidt angår 15.000 m², der påtænkes udlagt til offentligt formål i form af skole og dagtilbud (i alt kr. 15.000.000), henholdsvis med afsæt i kr. 4.100 pr. etagemeter byggeret og en bebyggelsesprocent på 75 for så vidt angår 45.000 m², der påtænkes udlagt til beboelse (45.000 m² x 75% x kr. 4.100 = kr. 138.400.000). Der fratrækkes kr. 10.000.000 i anledning af Købers omkostninger til nedrivning af eksisterende bebyggelse, og der fratrækkes kr. 5.000.000 i anledning af Sælgers brugsret til Ejendommen, jf. pkt. 4.1.

- 11.3 Det er aftalt, at Køber berigtiger købesummen ved overførsel til Sælgers konto i Danske Bank med reg. nr. 0216 og konto nr. 4069220622 på Overtagelsesdagen.

- 11.4 Køber overtager ingen gæld eller restancer af nogen art uden for købesummen, og Sælger er forpligtet til at relaxere eventuelle på Ejendommen tinglyste hæftelser i forbindelse med handlens berigtigelse.

- 11.5 Købesummen frigives på Overtagelsesdagen, dog tidligst, når der foreligger endelig tinglyst adkomst for Køber uden præjudicerende retsanmærkninger.

- 11.6 Parterne erklærer, at købesummen ekskl. moms fordeler sig således:

Bygning og Installationer mv.	kr. 0
<u>Byggeretter og byggemodning</u>	<u>kr. 138.400.000</u>
I alt:	kr. 138.400.000

- 11.7 Parterne er enige om, at ovenstående fordeling af købesummen afspejler de faktiske forhold.

- 11.8 Ved Købers videresalg af Ejendommen i ubebygget stand skal der betales gevinstandel i henhold til nedenstående bestemmelser:

- 11.8.1 Såfremt de 45.000 m² af Ejendommen, der skal anvendes til beboelse videresælges af Køber i ubebygget stand, tilfalder en eventuel gevinst ved videresalget Køber og Sælger med 50 % hver. Gevinst ved videresalg opgøres som differencen mellem videresalgsprisen og kr. 138.400.000, jf. pkt. 11.2, med tillæg af bevislige udgifter til eventuel byggemodning, hegn, beplantning m.v. Købers interne omkostninger til eksempelvis administration medregnes ikke. Principperne i dette pkt. 11.8.1 finder tilsvarende anvendelse ved etapevis videresalg af de 45.000 m² i ubebygget stand, idet Køber i så fald skal være forpligtet til at aflægge årligt regnskab over for Sælger i januar måned vedrørende det foregående kalenderår og foranledige, at saldoen afregnes over for Sælger inden udgangen af samme januar måned. Servitut med følgende ordlyd tinglyses på ejendommen, når de 45.000 m² er blevet selvstændigt udstykket:

"Servitut om betaling af gevinstandel:

Såfremt ejendommen med matr.nr. [] beliggende [] eller dele af denne videresælges, forinden den er bebygget, er sælgeren forpligtet til at fastsætte videresalgsprisen under hensyn til den siden erhvervelsen af ejendommen stedfundne grundprisudvikling samt forpligtet til at betale

Københavns Kommune 50 % af differencen mellem den sidst opnåede købesum og den købesum, der er betalt til Københavns Kommune for ejendommene med tillæg af bevislige udgifter til eventuel byggemodning, hegn, beplantning m.v.

Købesummen ved videresalg må kun fastsættes til en pengesum. Til sikring af disse bestemmelser fastsættes, at fremtidige skøder på ejendommen eller parceller heraf samt eventuelle lejekontrakter vedrørende ejendommen ikke kan tinglyses uden samtykke fra Københavns Kommune.

Nærværende bestemmelse bliver at tinglyse som servitutstiftende forud for al pantegæld, men vil på begæring blive kvitteret til aflysning, når endelig bebyggelse af ejendommen med 75 % har fundet sted.

Københavns Kommune, Økonomiforvaltningen, er påtaleberettiget."

- 11.8.2 Såfremt de 15.000 m² af Ejendommen, der skal anvendes til offentligt formål (skole/daginstitution) videresælges af Køber i ubebygget stand, tilfalder en eventuel gevinst ved videresalget sælger med 95% og Køber med 5%. Servitut med følgende ordlyd tinglyses på ejendommen, når de 15.000 m² er blevet selvstændigt udstykket:

"Servitut om betaling af gevinstandel:

Såfremt ejendommen med matr.nr. [] beliggende [] eller dele af denne videresælges, forinden den er bebygget, er sælgeren forpligtet til at fastsætte videresalgsprisen under hensyn til den siden erhvervelsen af ejendommen stedfundne grundprisudvikling samt forpligtet til at betale Københavns Kommune 95 % af differencen mellem den sidst opnåede købesum og den købesum, der er betalt til Københavns Kommune for ejendommene med tillæg af bevislige udgifter til hegn, beplantning m.v.

Købesummen ved videresalg må kun fastsættes til en pengesum. Til sikring af disse bestemmelser fastsættes, at fremtidige skøder på ejendommen eller parceller heraf samt eventuelle lejekontrakter vedrørende ejendommen ikke kan tinglyses uden samtykke fra Københavns Kommune.

Nærværende bestemmelse bliver at tinglyse som servitutstiftende forud for al pantegæld, men vil på begæring blive kvitteret til aflysning, når endelig bebyggelse af ejendommen med 25 % har fundet sted.

Københavns Kommune, Økonomiforvaltningen, er påtaleberettiget."

- 11.9 I forbindelse med handlens gennemførelse er Køber forpligtet til at lade følgende servitutter om tillægskøbesum tinglyse på Ejendommen med Sælger som påtaleberettiget, således at der ved merbebyggelse eller ændret anvendelse af Ejendommen i forhold til det i nærværende købsaftale forudsatte skal betales tillægskøbesum til Sælger for Ejendommen.

- 11.9.1 Servitut med følgende ordlyd tinglyses på de 15.000 m² af Ejendommen, der skal anvendes til offentligt formål:

"Servitut om betaling af tillægskøbesum

Såfremt der på ejendommen med matr.nr. [] beliggende [] opføres og/eller indrettes bebyggelse med et bruttoetageareal efter byggelovgivningen på mere end 3.750 m², eller såfremt ejendommen skifter anvendelse i forhold til den ved salget forudsatte anvendelse til offentligt formål, skal den til enhver tid værende ejer af ejendommen betale et tillæg til købesummen til Københavns Kommune.

Endvidere skal tillægskøbesum betales, 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 prisniveauet og anvendelsen på det pågældende tidspunkt.

Nærværende bestemmelse tinglyses servitutstiftende forud for al pantegæld.

Københavns Kommune, Økonomiforvaltningen er påtaleberettiget."

- 11.9.2 Servitut med følgende ordlyd tinglyses på de 45.000 m² af Ejendommen, der skal anvendes til beboelse:

"Servitut om betaling af tillægskøbesum

Såfremt der på ejendommen med matr.nr. [] beliggende [] opføres og/eller indrettes bebyggelse med et bruttoetageareal efter byggelovgivningen på mere end 33.750 m², eller såfremt ejendommen skifter anvendelse i forhold til den ved salget forudsatte anvendelse til beboelse, skal den til enhver tid værende ejer af ejendommen betale et tillæg til købesummen til Københavns Kommune.

Endvidere skal tillægskøbesum betales, 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 prisniveauet og anvendelsen på det pågældende tidspunkt.

Nærværende bestemmelse tinglyses servitutstiftende forud for al pantegæld.

Københavns Kommune, Økonomiforvaltningen er påtaleberettiget."

12 Momsreguleringsforpligtelse

- 12.1 Sælger oplyser, at der ikke påhviler Ejendommen en momsreguleringsforpligtelse.

13 Omkostninger

- 13.1 Afgiften til tinglysning af skøde betales af Køber.

- 13.2 Køber berigtiger handlen.

- 13.3 Hver Part afholder omkostninger til eventuelle egne rådgivere og advokat.

14 Offentlighed

- 14.1 Indtil tiltrædelse fra Københavns Kommunes Borgerrepræsentationen og Gladsaxe Kommunes Byråd foreligger, skal denne betingede købsaftale i videst muligt omfang behandles fortroligt.

- 14.2 Køber og Sælger er bekendt med, at begge Parter er underlagt lov om offentlighed i forvaltning, og at de derfor begge i tilfælde af begæring om aktindsigt fremsat efter Borgerrepræsentationens henholdsvis Byrådets tiltrædelse af handlen har pligt til at udlevere købsaftalen, eventuelt i ekstraheret form. Bortset fra begæringer om aktindsigt rejst over for en eller begge af Parterne gælder, at denne købsaftale ikke må udleveres til tredjemand bortset fra Parternes rådgivere, medmindre der er enighed mellem Parterne herom.

15 Betingelser

- 15.1 Købsaftalen er fra Sælgers side betinget af,

- 15.1.1 at Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen i Københavns Kommune godkender handlen i sin helhed, og
- 15.1.2 at den i punkt 2.4 nævnte lokalplan vedrørende den del af Hovedejendommen, stor ca. 11.607 m², som Sælger vil beholde, vedtages senest 31. december 2021 og opfylder minimum følgende:
- a. den fremtidige matrikel for botilbuddet kan bebygges med op til i alt 6.000 m² ekskl. kælder.
 - b. den nye bebyggelse kan opføres med op til tre etager samt kælder.
 - c. afstand på minimum 20 meter fra botilbuddets bygninger til offentlige stier og veje mv.
- 15.1.3 at Social- og Indenrigsministeriet meddeler dispensation til "sale and lease back" i anledning af Sælgers brugsret til Ejendommen efter Overtagelsesdagen.
- 15.2 Købsaftalen er fra Købers side betinget af,
- 15.2.1 at Byrådet i Gladsaxe Kommune godkender handlen i sin helhed.
- 15.3 Købsaftalen er fra både Sælgers og Købers side betinget af endelig udstykning af Ejendommen.
- 15.4 Såfremt betingelserne i punkt 15.1 og punkt 15.1.3 ikke opfyldes, har hver Part ret til at træde tilbage fra denne købsaftale, uden at den anden Part i den anledning kan gøre misligholdelsesbeføjelser gældende, herunder ved krav om erstatning eller godtgørelse.
- 16 Lovvalg og værneting**
- 16.1 Købsaftalen, dens indgåelse, gyldighed, fortolkning og opfyldelse er i enhver henseende undergivet dansk ret. Enhver tvist og ethvert krav opstået i forbindelse med købsaftalen eller misligholdelse, opsigelse eller ugyldighed heraf, skal afgøres endeligt af de ordinære danske domstole.
- 17 Bilag**
- 17.1 Parterne har udvekslet følgende bilag, der udgør en integreret del af købsaftalen:

Bilag 1.1 Udstykningsrids af december 2020

Bilag 2.2 BBR-meddelelse af 20.11.2020

Bilag 2.6 Ejendomsvurdering

Bilag 3.1 Tingbogsattest af 26.11.2020

Bilag 4.1 Betinget brugsaftale

Bilag 6.1 Jordforureningsattest fra Danmarks Miljøportal af 20.11.2020

København, den 16.12.2020
For Københavns Kommune

København, den 16.12.2020
For Gladsaxe Kommune



Navn: Torben Pilgaard



Navn:

Trine Græse
Borgmester

Bo Rasmussen
Kommunaldirektør



Principforslag for afgrænsning af botilbuddet Granvej's fremtidige ejendom, del.nr. 2

Granvej 14, 2880 Bagsværd

Matr.nr. 5ds Bagsværd / Gladsaxe Kommune

J.nr.: 2031915 / tmb

Målf.: 1:1000 / A4H

Skel ifølge det digitale matrikelkort.



Landinspektører A/S

Therese Møgelberg
Landinspektør

www.geopartner.dk +45 70 12 10 11 CVR: 20014784

Dato:

10. december 2020

Rev.dato:

AFTALE OM BRUGSRET

Parterne

Aftalen indgås mellem:

Ejer:	Gladsaxe Kommune Rådhus Allé 7, 2860 Søborg CVR-nr. 62 76 11 13 ("GLX")
Og	
Bruger:	Københavns Kommune Økonomiforvaltningen Borups Allé 177, 2400 København NV CVR-nr. 64 94 22 12 ("KK")

Indholdsfortegnelse

§ 1 brugsrettens genstand.....	2
§ 2 Anvendelse og lovlighed.....	2
§ 3 Ikrafttræden.....	2
§ 4 Opsigelse og ophør	2
§ 5 Betaling for brugsretten	3
§ 6 Vedligeholdelse og fornyelse.....	3
§ 7 Ansvar og risiko.....	3
§ 8 Fraflytning.....	3
§ 9 Tinglysning	4
§ 10 Betingelser og aktindsigt	4

§ 1 brugsrettens genstand

1. Ved nærværende aftale tildeles KK brugsret til den GLX tilhørende ejendom, del nr. 2, stor ca. 60.000 m², af matr.nr. 5ds, Bagsværd, Gladsaxe Kommune, beliggende Granvej 12-22, 2880 Bagsværd samt alle de på ejendommen værende bygninger mv. ("Ejendommen"), jf. bilag 1. Ejendommen er under udstykning fra matr.nr. 5ds, Bagsværd, Gladsaxe Kommune.

§2 Anvendelse og lovlighed

1. Ejendommen anvendes i dag af KK som socialpsykiatriske botilbud, hvilket KK skal være berettiget til fortsat at anvende Ejendommen til, under brugsrettens beståen.
2. KK indestår for, at Ejendommen på Ikrafttrædelsestidspunktet, jf. § 3, stk. 1, lovligt kan anvendes til det aftalte formål.
3. Risikoen for myndighedskrav vedrørende anvendelsen af Ejendommen efter Ikrafttrædelsestidspunktet påhviler KK.
4. Efter Ikrafttrædelsestidspunktet har KK ansvaret for, at KK's brug ikke strider mod særlige offentlige forskrifter og har pligt til at indhente og opretholde alle tilladelser, der kræves med hensyn til Ejendommens indretning og drift.

GLX bærer hverken ansvar eller risiko for KK's konkrete anvendelse af Ejendommen, herunder for om antallet af personer i Ejendommens bygninger medfører særlige miljøkrav eller krav til brandsikkerhed m.v.

5. Ændringer i Ejendommens bygninger, uanset omfang, kræver ikke GLX's forudgående godkendelse, idet bebyggelsen planlægges nedrevet efter KK's endte brug.
6. KK er ikke erstatningsansvarlig for skade, som påføres Ejendommens bygninger som følge af KK's anvendelse.

§ 3 Ikrafttræden

1. KK ejer på tidspunktet for nærværende aftales indgåelse Ejendommen, som overdrages til GLX pr. 31. december 2020, på hvilket tidspunkt ("Ikrafttrædelsestidspunktet") nærværende aftale træder i kraft, således at KK overgår fra at være ejer til bruger af Ejendommen.

§ 4 Opsigelse og ophør

1. Brugsretten er tidsbegrænset indtil 30. juni 2024, på hvilket tidspunkt nyt botilbud, hvor beboerne i det eksisterende botilbud skal flytte ind, forventes færdigopført og klar til ibrugtagning, og hvor KK derfor fraflytter Ejendommen uden yderligere varsel. KK er dog berettiget til, med 3 måneders

forudgående skriftligt varsel, at forlænge brugsretten med op til i alt 2 år, såfremt det nye botilbud imod forventning ikke er klar til ibrugtagning.

2. Brugsretten kan til enhver tid opsiges, helt eller delvist, af KK til fraflytning ved en måneds udgang.
3. Nærværende brugsretsaftale er fra GLX's side uopsigelig.

§ 5 Betaling for brugsretten

1. Ejendommen stilles vederlagsfrit til KK's benyttelse indtil 30. juni 2024. Hvis brugsretten forlænges herudover, jf. § 4, stk. 1, betales et årligt vederlag på kr. 3.000.000. Vederlaget er ikke genstand for regulering.
2. KK stiller ikke sikkerhed for betaling af vederlag mv.
3. KK afholder alle drift- og forbrugsudgifter vedrørende Ejendommen, idet KK som tidligere ejer af Ejendommen i øvrigt er bekendt med størrelsesordenen på disse.

§ 6 Vedligeholdelse og fornyelse

1. Al indvendig og udvendig vedligeholdelse og fornyelse af Ejendommen påhviler KK, idet GLX dog ikke skal være berettiget til at rejse krav imod KK i anledning af manglende iagttagelse af vedligeholdelses- eller fornyelsespligten, idet bebyggelse på Ejendommen påtænkes nedrevet og grunden byggemodnet efter KK's fraflytning.

§ 7 Ansvar og risiko

1. KK drager selv omsorg for inden Ikrafttrædelsestidspunktet at tegne sædvanlig erhvervsforsikring eller anden tilsvarende forsikring.
2. KK er ikke forpligtet til at tegne sædvanlig bygnings- og brandforsikring, herunder for svamp, insekt og rørskade tillige med glasforsikring, omfattende Ejendommen.
3. Såfremt Ejendommen eller dele heraf går til grund ved brand el. lign, har parterne ikke noget krav mod hinanden i anledning heraf. Nærværende aftale ophører ikke, såfremt Ejendommen, helt eller delvist går til grunde.

§ 8 Fraflytning

1. Senest kl. 12.00 på ophørsdagen, ("Ophørstidspunktet"), skal KK returnere Ejendommen med hvad dertil hører i ryddet stand.
2. Er ophørsdatoen lørdag, søndag eller helligdag, returneres Ejendommen den sidste hverdag forud herfor. KK sørger for aflæsning af forbrugsmålere (el, vand og varme) på Ophørstidspunktet, i det

omfang KK er tilmeldt forsyningsselskabet som bruger, og orienterer GLX herom og melder flytning til forsyningsselskaberne.

§ 9 Tinglysning

1. KK er berettiget til at lade nærværende aftale lyse på Ejendommen, dog ikke tidligere end på det tidspunkt betingelsen i § 10, stk. 1 er opfyldt.
2. Når brugsretten ophører, er KK forpligtet til at aflyse den tinglyste aftale.
3. Hver part afholder egne omkostninger i forbindelse med oprettelsen af nærværende lejekontrakt, herunder honorar til egne rådgivere, advokat m.v.

§ 10 Betingelser og aktindsigt

1. Nærværende aftale er gensidigt betinget af, at GLX's køb af Ejendommen gennemføres inden udgangen af december 2020.
2. Begge parter er offentlige forvaltningsenheder og der vil derfor bl.a. kunne indrømmes aktindsigt i denne aftale eller dele af den efter offentlighedslovens regler.

Københavns Kommune

Gladsaxe Kommune

Torben Pilgaard

Den 16/12 2020

Trine Græse

Den 16/12 2020

Trine Græse
Borgmester

Bo Rasmussen

Bo Rasmussen
Kommunaldirektør

ANALYSE AF BOLIGTYPER OG VURDERING AF BYGGERETSVÆRDI

Granvej 12-22

2880 Bagsværd

Matrikel nr. 5ds, Bagsværd, Gladsaxe Kommune



INDHOLDSFORTEGNELSE

1. ANALYSE AF BOLIGTYPER.....	3
1.1 ANALYSE AF BOLIGTYPEEFTERSPØRGSEL	3
1.2 KONKLUSION.....	7
2. BYGGERETSVURDERING	8
2.1 VURDERINGSRESUME	8
2.2 TEMA FOR VURDERING	9
2.3 METODE FOR VURDERING	9
2.4 SALGSPRISER	9
2.5 VÆRDIANSÆTTELSE	11
2.6 KONKLUSION	14
3. EJENDOMMEN	15
3.1 VURDERINGENS GENSTAND	15
3.2 AREALER.....	15
3.3 EJENDOMSKATEGORI OG ANVENDELSE	15
3.4 KORT BESKRIVELSE AF EJENDOMMEN.....	15
3.5 PLANGRUNDLAG.....	15
4. OPDRAG OG ANSVAR.....	16
4.1 KLIENTIDENTIFIKATION	16
4.2 VURDERINGENS FORMÅL	16
4.3 BESIGTIGELSE, UNDERSØGELSER M.M.....	16
4.4 FORUDSÆTNINGER	16
4.5 OFFENTLIGGØRELSE OG ANSVARSFORHOLD	16
4.6 VURDERINGSMÆNDENES STATUS	17
4.7 DOKUMENTATION.....	17
BILAG A – STANDARDBETINGELSER FOR VURDERING	18

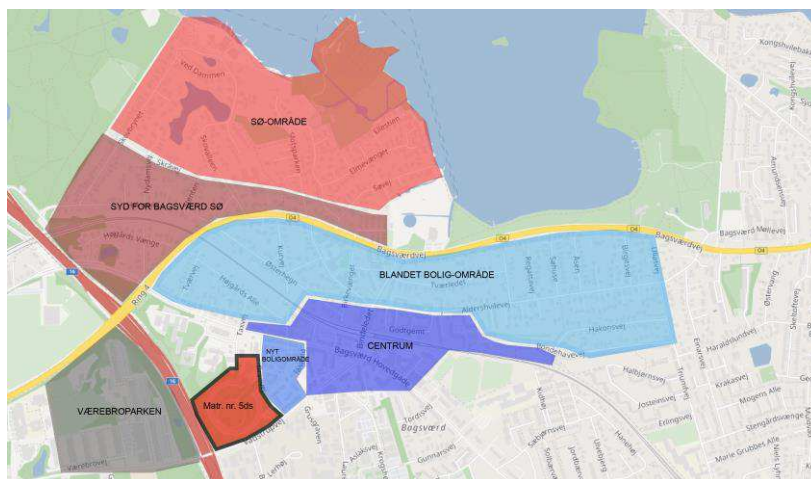
1. ANALYSE AF BOLIGTYPER

1.1 ANALYSE AF BOLIGTYPEEFTERSPØRGSEL

I det følgende vil der indledningsvist blive udarbejdet en analyse af nærværende område til at vurdere hvilken/hvilke boligform/boligformer der forventeligt vil være efterspørgsel efter.

Til at vurdere hvilke boligformer der forventeligt vil være efterspørgsel efter på nærværende matrikel, er det nødvendigt af kigge nærmere ind i den nuværende befolkning i nærområdet. Den demografiske analyse af området omkring nærværende matrikel sker på baggrund af geodemografiske data som indhentes fra Geomatics dataværktøj Conzoom. Der bliver i efterfølgende afsnit blandt andet analyseret på variable som husstandenes boligtype, ejerforhold, indkomst samt familietype.

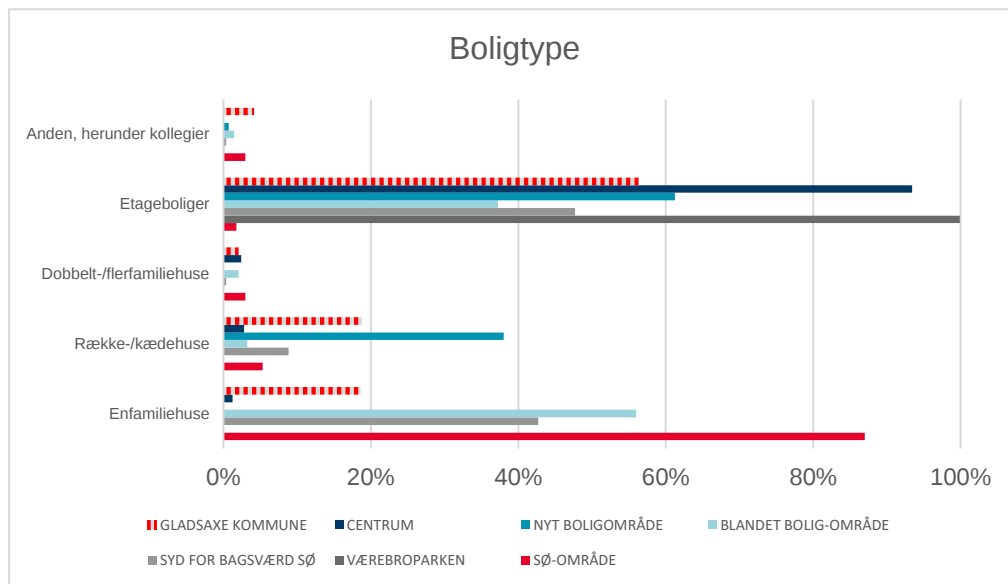
Vurderingsmændene har foretaget en geografisk inddeling af nærområdet i seks delområder på baggrund af områdernes fysiske karakteristika. De seks områder omfatter boligområdet nær Bagsværd Sø (SØ-OMRÅDE), området syd for Bagsværd Sø (SYD FOR BAGSVÆRD SØ), centrum af Bagsværd (CENTRUM), område med nyopførte boliger (NYT BOLIGOMRÅDE), Værebroparken (VÆREBROPARKEN) samt et større blandet boligområde (BLANDET BOLIG-OMRÅDE). De seks delområder danner efterfølgende grundlaget for analysen og områdernes afgrænsning ses af kortudsnittet herunder.



Til at starte med, vil vurderingsmændene kigge nærmere ind i hvilke boligtyper, der aktuelt er beliggende i Gladsaxe Kommune og i de udvalgte delområder.

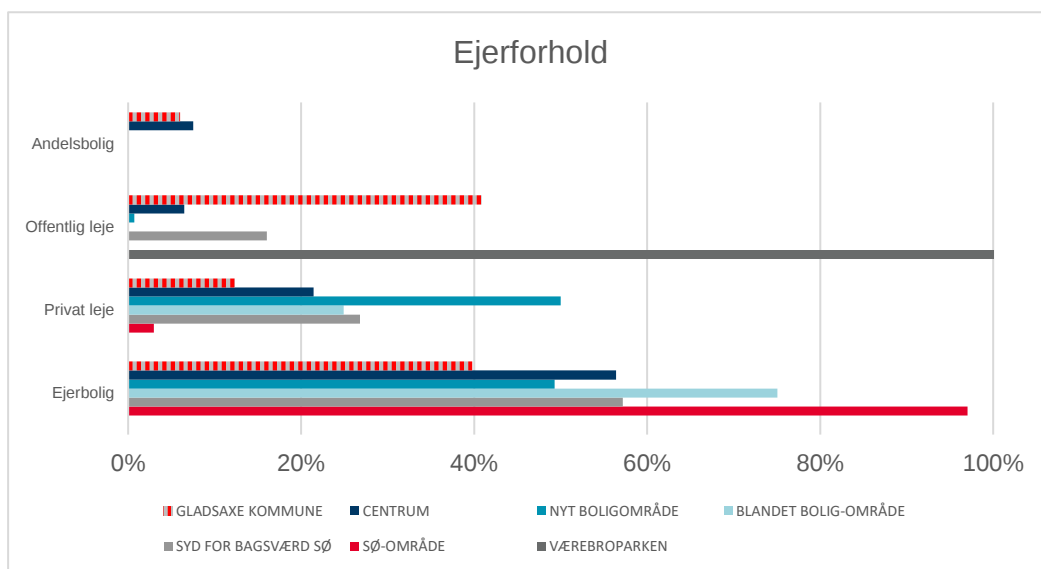
Den stiplede søjle i tabellen nedenfor repræsenterer Gladsaxe Kommune og det kan således ses, at størstedelen af boligtyperne i Gladsaxe Kommune består af etageboliger (56%), efterfulgt af rækkehuse (19%) og enfamiliehuse (19%). De udvalgte delområder adskiller sig fra hinanden, hvilket blandt andet kan ses i SØ-OMRÅDET, der primært består af enfamiliehuse, hvorimod CENTRUM og VÆREBROPARKEN primært består af etageboliger. Derimod er der større variation i områderne SYD FOR BAGSVÆRD SØ og BLANDET BOLIG-OMRÅDE, hvor der findes en nogenlunde lige fordeling af etageboliger og enfamiliehuse. I delområdet NYT BOLIGOMRÅDE, er der ligeledes variation, men i stedet af etageboliger og rækkehuse. Det kan således konkluderes ud

fra ovenstående, at der på nuværende tidspunkt er et klart overtal af etageboliger i hele Gladsaxe Kommune og i de udvalgte delområder.

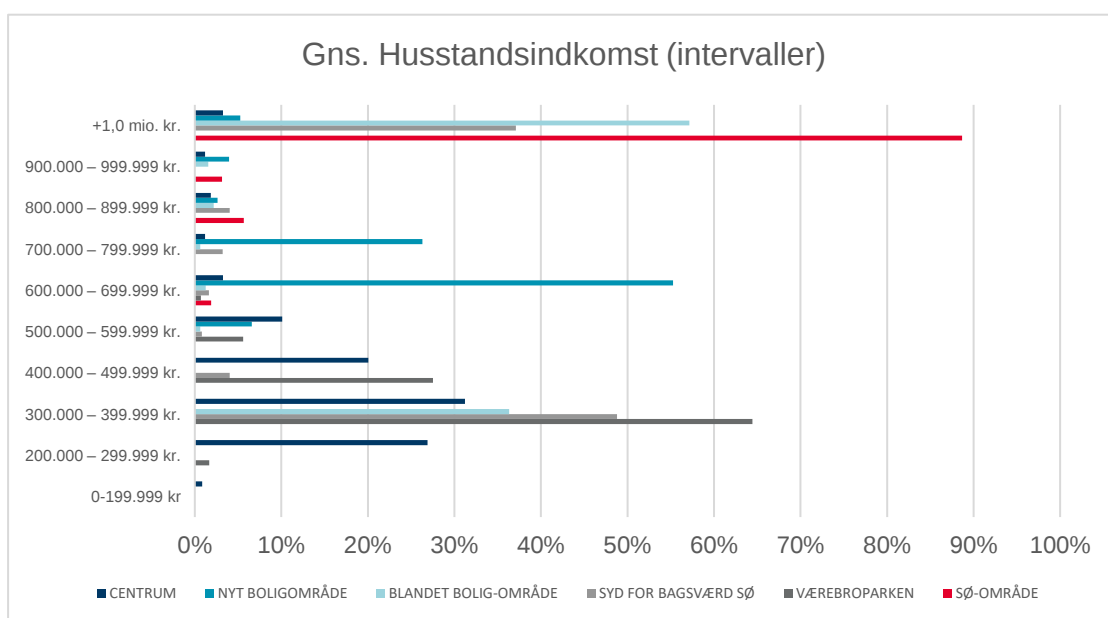


Af de identificerede boligtyper, kan det ses, at størstedelen af ejerforholdene i Gladsaxe Kommune, består af almene boliger (41%), kort efterfulgt af ejerboliger (40%).

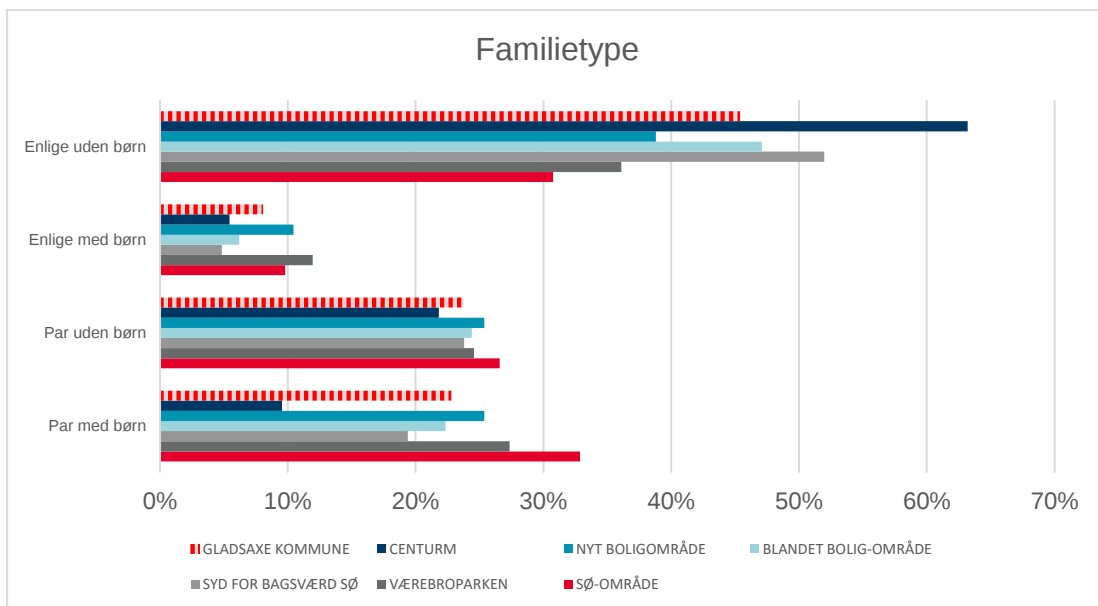
Forskellen i delområderne afspejler sig også i ejerforholdene, hvor områderne SØ-OMRÅDE, SYD FOR BAGSVÆRD SØ og BLANDET BOLIG-OMRÅDE primært består af ejerboliger og VÆREBROPARKEN kun består af almene boliger (*Defineret som "offentlig leje" i databasen*). Derimod består delområdet NYT BOLIGOMRÅDE af en mere ligelig fordeling af ejerboliger og privat leje. CENTRUM er derimod det eneste delområde der består af samtlige ejerforhold, dog med en større andel af ejerboliger.



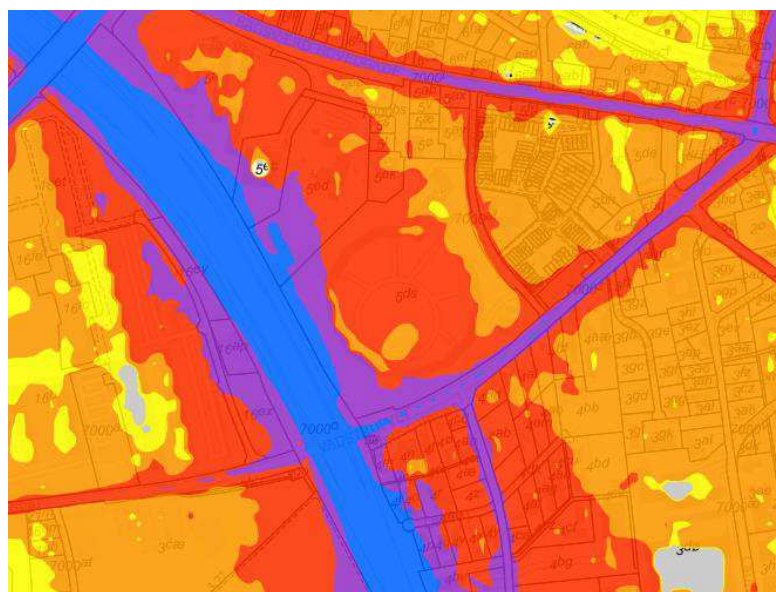
Den gennemsnitlige husstandsindkomst i Gladsaxe Kommune var på ca. 545.000 kr. i 2018, hvilket var over landsgennemsnittet på ca. 521.000 kr. Forskellene i ejerboligformen resulterer også i stor variation i de gennemsnitlige husstandsindkomster, idet køb af en ejerbolig stiller større krav til husstandens finansielle styrke, hvorved en høj andel af ejerboliger i et område naturligt medfører højere indkomster. Dette ses tydeligt i figuren herunder, hvor delområderne SØ-OMRÅDE, BLANDET BOLIGOMRÅDE og NYT BOLIGOMRÅDE har en meget høj andel af de høje indkomstklasser, mens VÆREBROPARKEN ligger i den modsatte lavere ende. Delområdet CENTRUM har en bred fordeling, hvilket blandt andet skyldes den bredere fordeling af ejerforholdene i området. Den gennemsnitlige husstandsindkomst i Gladsaxe Kommune samt fordelingen af husstandsindkomsten i delområderne, viser et samlet område med en nogenlunde positiv indkomst ift. fremtidig efterspørgsel.



En anden variabel der vil blive brugt til at vurdere boligtypebehovet, er fordelingen af familietyper. I Gladsaxe Kommune er størstedelen af familietyperne klassificeret som enlige uden børn, efterfulgt af par med børn og par uden børn. Det samme er gældende i næsten alle delområder på nær SØ-OMRÅDE, hvor størstedelen af familietyperne er par med børn. SØ-OMRÅDET er således det eneste delområde, hvor størstedelen af beboerne består af par med børn. I delområdet NYT BOLIGOMRÅDE, hvor der for nyligt er opført nye boliger i form af etagebyggeri og rækkehuse, består således også af en pæn andel af par med børn. Det kan således konkluderes, at der i nærområderne af nærværende matrikel er et overtal af enlige og par uden børn. Dette tyder på at der alene på baggrund af denne variabel, er en større efterspørgsel efter etageboliger og ikke et lige så stort behov for et rækkehus, med plads til en større familie.



I og med nærværende matrikel er beliggende tæt op ad Hillerød motorvejen og noget af det indtil videre planlagte byudviklingsområde ligger langs nærværende motorvej, har vurderingsmændene hentet Miljøministeriets støj kort til at vurdere støjniveauet, hvilket eventuelt skal indtænkes i valg af boligtype. Som det kan ses på nedenstående kort, er nærværende matrikel påvirket af støj helt op til 70-75 dB og størstedelen af matriklen er påvirket af mellem 65-70 dB, hvilket vurderes højt. Hvis der derimod kigges på det nye boligområde til højre for nærværende matrikel, er støjniveauet også i den høje ende, men alt andet lige lavere end nærværende område. Det skal således indtænkes i valget af boligtype, hvorvidt det skal overvejes om der skal opføres etagebyggeri op af Hillerød motorvejen og evt. langs Vadstrupvej, der kan fungere som en "støjmur", svarende til den løsning, der ses i NYT BOLIGOMRÅDE, hvor der netop er opført etagebyggeri som støjværn ud mod Vadstrupvej og Bagsværd Hovedgade, mens der bag/mellem disse etagebyggerier er etableret rækkehuse.



Gul: 55-60 dB Orange: 60-65 dB Rød: 65-70 dB Lilla 70-75 dB Blå +75 dB

1.2 KONKLUSION

Den foregående analyse viser først og fremmest et område, der hovedsageligt består af etagebyggeri efterfulgt af enfamiliehuse og rækkehuse, hvilket kan tale for, at der er plads til en større andel af rækkehuse i nærværende område.

Beboerne i nærværende område fordeler sig nogenlunde jævnt på de førnævnte husstandsindkomstintervaller, dog med en overvejende andel i den lavere ende, der hovedsageligt består af beboere i VÆREBROPARKEN. Hvis der derimod ses på det mest nærliggende delområde, NYT BOLIGOMRÅDE, har beboerne minimum en husstandsindkomst på 500.000 kr. og størstedelen ligger over 600.000 kr. I de resterende delområder er der ligeledes en stor andel i den meget høje ende og særligt i +1,0 mio. kr. intervallet, hvilket bevidner om et samlet område med en positiv købekraft. Dette bliver endnu engang bekræftet, når der kigges nærmere på ejerforholdene i området, hvilket viser en stor andel af ejerboliger. Hvis VÆREBROPARKEN undlades, er det hovedsageligt ejerboliger og privat leje der findes i nærværende område, hvilket tyder på at nærværende område har kapitalen og vil efterspørge ejerboliger, om det er rækkehuse eller etageboliger.

Dernæst er der blevet kigget på fordelingen af familietyper, der viser et klart overtal af enlige uden børn, hvilket kan tyde på en større efterspørgsel efter etageboliger end rækkehuse, der som regel er mere efterspurgt af større børnefamilier.

Til slut viser det indhentede støjkort, at Hillerød motorvejen producerer en del støj, hvorfor det anbefales, at boligtypen langs motorvejen opføres som etagebyggeri, der kan fungere som "støjmur" ligesom det ses på det nybyggede naboområde opført af Calum i 2016/2017. På baggrund af det førnævnte, vurderes det, at der vil være efterspørgsel efter både etagebyggeri og rækkehuse. Det anbefales dog, at der opføres en større andel etageboliger end rækkehuse. Dette bekræftes også af det nye boligområde ved siden af nærværende matrikel, hvor der både er solgt nyopførte rækkehuse og etageboliger.

2. BYGGERETSVURDERING

2.1 VURDERINGSRESUME

Byggeretsværdien er vurderet af Jesper Anderson, Partner, Cand.merc.jur., MRICS og Jakob K. Føgh-Larsen, Associate, Cand.merc.IB. fra Cushman & Wakefield | RED.

Vurderingstema – Vurdering af byggeretsværdien

Vi erklærer, at byggeretterne ultimo januar 2020 efter vor bedste vurdering har en markedsværdi i niveauet:

4.100 kr. ekskl. moms pr. byggeretsmeter for tæt-lav bebyggelse

4.100 kr. ekskl. moms pr. byggeretsmeter for etagebyggeri

Værdiansættelsen skal ses i sammenhæng med de oplysninger, som er anført på de efterfølgende sider af nærværende vurderingsrapport. Denne vurdering må ikke uden RED's skriftlige tilladelse benyttes af andre end rekvirenten til andre formål end angivet eller i øvrigt gengives helt eller delvist. Vurderingen må kun anvendes ved inddragelse af samtlige oplysninger angivet i vurderingen. Anvendelse af dele af vurderingen kan give et misvisende billede.

Vi erklærer, at vi ikke på nogen måde, ved slægtskab eller andet, er i afhængighedsforhold til adkomsthaver eller rekvirent eller i øvrigt at have nogen økonomisk eller anden uvedkommende interesse i vurderingens udfald.

København, den 20. januar 2020

Jesper Anderson
Partner, Head of Valuation
Cand.merc.jur, MRICS

Jakob K. Føgh-Larsen
Associate
Cand.merc.IB.

2.2 TEMA FOR VURDERING

I det følgende vil byggeretterne blive værdiansat ud fra følgende vurderingstema:

Vurdering af byggerettens markedsværdi

Vurderingen skal fastsætte den markedspris, en kyndig sælger og en kyndig køber på vurderingstidspunktet ville aftale for byggeretten. Byggeretten vurderes som den er og forefindes og under hensyntagen til byggerettens beliggenhed, planlagt anvendelse, kvalitet m.v. Der lægges til grund, at både køber og sælger har handlet som uafhængige parter, vidende, hæderligt og ikke under tvang.

Det er ydermere forudsat at byggefejlterne er byggemodnet, hvorfor der ikke regnes fradrag for nedrivningsomkostninger, forureningsomkostninger eller lignende.

2.3 METODE FOR VURDERING

Værdiansættelsen af byggeretten vil af metodiske årsager være opdelt i en række delelementer:

- Boligpriser
- Byggeomkostninger
- Rentabilitet
- Konklusion

Fastsættelsen af værdien for nærværende byggeret, udføres som en residualberegning, hvor den estimerede salgsværdi af nyopførte rækkehuse og ejerlejligheder, der blev vurderet i foregående analyse, at være den foretrukne boligtype i nærværende område, fratrækkes entrepriseomkostninger, rådgivningsomkostninger, byggefinansieringsomkostninger mv.

Antallet af kvadratmeter eller den præcise placering på nærværende matrikel er endnu ikke fastlagt, hvorfor der efter aftale med rekvirenten, kun vil blive beregnet en pris pr. m² for byggeretten.

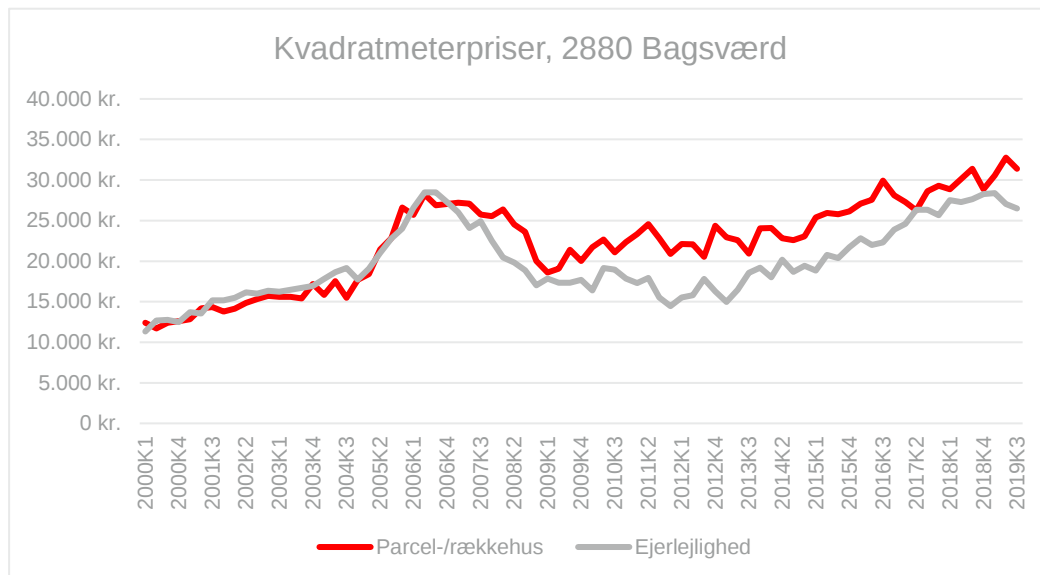
2.4 SALGSPRISER

For at beregne byggeretsværdien for etagebyggeri og tæt-lav bebyggelse er det nødvendigt at undersøge de generelle salgspriser i området.

Det danske boligmarked og i særdeleshed markedet i København har oplevet kraftigt stigende priser på ejerlejligheder de seneste 4-5 år, dog med en lettere opbremsning de seneste kvartaler. Priserne har været drevet af en kombination af lave renter, befolkningstilvækst og positive konjunkturer med høj beskæftigelse og indkomststigninger. Boligprisstigningerne har været mest markante i ejerlejlighedssegmentet i København, men omegnskommunerne har også set prisstigninger, om end procentuelt ikke i samme grad som mere centralt beliggende ejerlejligheder.

Ses der specifikt på udviklingen i boligpriserne indenfor postnr. 2880 Bagsværd, hvor nærværende matrikel er beliggende, er det klart at den store efterspørgsel som vi har oplevet i hele Storkøbenhavn, også har sat sit tydelige præg i nærværende kommune. Nedenstående graf viser udviklingen i boligpriserne siden 2000, der baserer sig på solgte boliger indenfor førnævnte

postnummer. I nedenstående tabel kan det ses, at prisniveauet for Parcel-rækkehuse og Ejerlejligheder er faldet fra andet kvartal til tredje kvartal, men dette vurderes dog ikke at være en længerevarende trend.



Til at vurdere den estimerede salgspris ved frasalg af henholdsvis ejerlejlighederne og rækkehusene der potentielt kan opføres på matriklen, er der indledningsvist hentet salgstal på nyopførte rækkehuse og ejerlejligheder i nærområdet af nærværende matrikel;

Først rækkehuse:

Solgte nyopførte rækkehuse i perioden 2017-2019

Adresse	Postnummer	Købesum	Salgsdato	Type	Kr./m ²	m ²	Byggeår
Bagsværd Hovedgade 143	2880 Bagsværd	4.250.000	2017	Rækkehus	29.514	144	2017
Bagsværd Hovedgade 145	2880 Bagsværd	4.195.000	2017	Rækkehus	30.399	138	2017
Bagsværd Hovedgade 147	2880 Bagsværd	4.195.000	2017	Rækkehus	30.399	138	2017
Bagsværd Hovedgade 149	2880 Bagsværd	4.195.000	2017	Rækkehus	30.399	138	2017
Bagsværd Hovedgade 151	2880 Bagsværd	4.195.000	2017	Rækkehus	30.180	139	2017
Bagsværd Hovedgade 153	2880 Bagsværd	4.195.000	2017	Rækkehus	30.180	139	2017
Bagsværd Hovedgade 155	2880 Bagsværd	4.250.000	2017	Rækkehus	30.797	138	2017
Bagsværd Hovedgade 157	2880 Bagsværd	4.350.000	2017	Rækkehus	30.000	145	2017
Birkevænget 52	2880 Bagsværd	6.300.000	2019	Rækkehus	37.952	166	2019
Granvej 1	2880 Bagsværd	4.395.000	2018	Rækkehus	32.556	135	2018
Granvej 3	2880 Bagsværd	4.325.000	2018	Rækkehus	33.527	129	2018
Granvej 5	2880 Bagsværd	4.325.000	2018	Rækkehus	33.527	129	2018
Granvej 7	2880 Bagsværd	4.325.000	2018	Rækkehus	33.269	130	2018
Granvej 19	2880 Bagsværd	4.400.000	2017	Rækkehus	38.596	114	2017
Granvej 23	2880 Bagsværd	4.350.000	2017	Rækkehus	37.826	115	2017
Granvej 41	2880 Bagsværd	4.150.000	2017	Rækkehus	36.087	115	2017
Granvej 45	2880 Bagsværd	3.995.000	2017	Rækkehus	34.739	115	2017
Pinievej 4A	2880 Bagsværd	4.195.000	2017	Rækkehus	31.074	135	2017
Pinievej 4B	2880 Bagsværd	3.950.000	2017	Rækkehus	30.620	129	2017
Pinievej 4C	2880 Bagsværd	4.095.000	2017	Rækkehus	30.333	135	2017
Pinievej 6A	2880 Bagsværd	4.250.000	2017	Rækkehus	34.553	123	2017
Pinievej 8A	2880 Bagsværd	3.495.000	2017	Rækkehus	30.391	115	2017
Pinievej 8B	2880 Bagsværd	3.600.000	2017	Rækkehus	31.304	115	2017
Pinievej 10B	2880 Bagsværd	4.495.000	2017	Rækkehus	39.087	115	2017
Pinievej 10C	2880 Bagsværd	4.000.000	2017	Rækkehus	32.520	123	2017
Vægtet gennemsnit					32.690		

Jf. ovenstående tabel er der siden 1. januar 2017 handlet 25 rækkehuse opført i perioden 2017-2019 til en kvadratmeterpris i spændet 29.500 – 39.100 kr. og et vægtet gennemsnit på 32.700 kr./m². De handlede rækkehuse varierer i størrelsesordenen 114 – 166 m² og generelt er det de mindre enheder, der bærer de højeste kvadratmeterpriser, hvilket også er tilfældet her. Størstedelen af de solgte rækkehuse er beliggende i det nybyggede naboområde. Det vurderes at den estimerede gennemsnitlige salgspris for nyopførte rækkehuse på nærværende matrikel, kommer til at ligge på **31.500 kr./m²** grundet den tættere placering på Hillerødmotorvejen. De vurderede **31.500 kr./m²** vurderes således at kunne danne grundlag for residualberegningen af boligbyggeretterne ved opførelse af rækkehuse.

Ligeledes ses nedenfor salgspriser for nyopførte ejerlejligheder i nærområdet:

Solgte nyopførte ejerlejligheder i perioden 2017-2019

Adresse	Postnummer	Købesum	Salgsdato	Type	Kr./m ²	m ²	Byggeår
Bagsværd Hovedgade 98, 1. j	2880 Bagsværd	3.700.000	2017	Ejerlejlighed	33.636	110	2017
Bagsværd Hovedgade 106, 1. a	2880 Bagsværd	4.000.000	2017	Ejerlejlighed	28.571	140	2017
Bagsværd Hovedgade 106, 1. c	2880 Bagsværd	3.625.000	2019	Ejerlejlighed	32.366	112	2017
Bagsværd Hovedgade 106, 2. b	2880 Bagsværd	3.825.000	2017	Ejerlejlighed	34.152	112	2017
Bagsværd Hovedgade 106, 3. a	2880 Bagsværd	4.570.000	2017	Ejerlejlighed	32.643	140	2017
Bagsværd Hovedgade 159, st. 1	2880 Bagsværd	3.095.000	2017	Ejerlejlighed	30.950	100	2017
Bagsværd Hovedgade 159, 1. 1	2880 Bagsværd	2.995.000	2017	Ejerlejlighed	29.950	100	2017
Bagsværd Hovedgade 159, 2. 1	2880 Bagsværd	3.650.000	2018	Ejerlejlighed	36.500	100	2017
Bagsværd Hovedgade 159, 3. 4	2880 Bagsværd	2.895.000	2017	Ejerlejlighed	33.276	87	2017
Bagsværd Hovedgade 161, st. 2	2880 Bagsværd	2.695.000	2017	Ejerlejlighed	30.977	87	2017
Bagsværd Hovedgade 161, st. 3	2880 Bagsværd	2.495.000	2017	Ejerlejlighed	29.353	85	2017
Bagsværd Hovedgade 161, st. 4	2880 Bagsværd	3.295.000	2019	Ejerlejlighed	38.765	85	2017
Bagsværd Hovedgade 161, st. 5	2880 Bagsværd	2.695.000	2017	Ejerlejlighed	30.977	87	2017
Bagsværd Hovedgade 161, 1. 1	2880 Bagsværd	2.995.000	2017	Ejerlejlighed	29.950	100	2017
Bagsværd Hovedgade 161, 1. 3	2880 Bagsværd	2.495.000	2017	Ejerlejlighed	29.353	85	2017
Bagsværd Hovedgade 161, 1. 4	2880 Bagsværd	3.295.000	2019	Ejerlejlighed	38.765	85	2017
Bagsværd Hovedgade 161, 1. 5	2880 Bagsværd	2.745.000	2017	Ejerlejlighed	31.552	87	2017
Bagsværd Hovedgade 161, 2. 1	2880 Bagsværd	3.295.000	2017	Ejerlejlighed	32.950	100	2017
Bagsværd Hovedgade 161, 2. 2	2880 Bagsværd	2.845.000	2017	Ejerlejlighed	32.701	87	2017
Bagsværd Hovedgade 161, 2. 4	2880 Bagsværd	2.695.000	2017	Ejerlejlighed	31.706	85	2017
Bagsværd Hovedgade 161, 3. 3	2880 Bagsværd	2.895.000	2017	Ejerlejlighed	34.059	85	2017
Bagsværd Hovedgade 161, 3. 4	2880 Bagsværd	2.895.000	2017	Ejerlejlighed	34.059	85	2017
Vægtet gennemsnit					32.505		

Jf. ovenstående tabel er der siden 1. januar 2017 handlet 22 ejerlejligheder opført i perioden 2017-2019 til en kvadratmeterpris i spændet 28.600 – 38.800 kr. og et vægtet gennemsnit på 32.500 kr./m². De handlede ejerlejligheder varierer i størrelsesordenen 85 – 140 m² og generelt er det igen de mindre enheder, der bærer de højeste kvadratmeterpriser, hvilket også er tilfældet her. Størstedelen af de solgte ejerlejligheder er ligeledes beliggende i det nybyggede naboområde. Det vurderes at den estimerede gennemsnitlige salgspris for nyopførte ejerlejligheder på nærværende matrikel, kommer til at ligge på **31.500 kr./m²** grundet den tættere placering på Hillerødmotorvejen. De vurderede **31.500 kr./m²** vurderes således at kunne danne grundlag for residualberegningen af boligbyggeretterne ved opførelse af ejerlejligheder.

2.5 VÆRDIANSÆTTELSE

Værdiansættelsen af byggeretsværdierne for de to anvendelser, tæt-lav bebyggelse og etagebyggeri vil blive foretaget med udgangspunkt i en residualberegning, hvor den estimerede værdi af det færdige byggeri anslås med udgangspunkt i værdien pr. m² for hver mulig anvendelse (rækkehus eller ejerlejlighed) som fastlagt i forrige afsnit.

Fra værdien af det "teoretiske" færdige byggeri der kan opføres, trækkes entrepriseomkostninger, rådgivningsomkostninger, byggefinansieringsomkostninger mv., dvs. alle de med byggeriet forudsatte omkostninger.

Ved at fratrække disse omkostninger fra den estimerede værdi af det færdige byggeri findes værdien af byggeretten som en residualværdi – igen for hver af de i henhold til temaet fastlagte anvendelser. Dette er således værdien af den "rene" byggeret pr. m².

Der blev pr. 1. januar 2011 indført moms på salg af byggegrunde og nyopførte ejendomme. Dette har betydning for værdien af boligejendomme, der er opdelt i ejerlejligheder, da der ved frasalg af de enkelte lejligheder vil skulle svares moms af salgsprisen, hvilket ikke var tilfældet før 2011. Dog vil det også være muligt at fratrække momsen på byggeomkostningerne.

For så vidt angår developerfortjenesten, er dette den profit en udvikler forventelig vil kræve for at udføre projektet, og ses typisk i niveauerne 10-20%, afhængigt af størrelse, længden på byggeperioden, kompleksitet og andre relevante faktorer.

I nærværende vurdering anslås developerfortjenesten til at være på 15%, hvilket blandt andet skal ses i den større risiko ved frasalg, da omsætningshastighed alt andet lige vurderes lavere end ved salg af en samlet ejendom, hvorved risikoen øges.

Derudover er de resterende udgifter og byggeomkostninger anslået i følgende niveauer:

- | | |
|--|---------------------------------------|
| - Entreprisen for byggeriet: | 13.500 kr./m ² ekskl. moms |
| - Udgifter til arkitekt, ingeniører etc: | 8% af byggeomkostningerne |
| - Uforudsete udgifter: | 5% af byggeomkostningerne |
| - Udgifter til etablering af grønne arealer: | 400 kr./m ² ekskl. moms |
| - Tilslutningsafgifter: | 600 kr./m ² ekskl. moms |

Derudover estimerer vurderingsmændene en samlet byggeperiode på ca. 18 måneder og anslår en finansieringsrente på 5% med et gennemsnitlig træk på byggekreditten på 50% gennem byggeperioden. I nærværende vurdering er der således afsat ca. 644 kr./m² til finansieringsomkostninger.

Markedsværdien af den færdigbyggede og udlejede ejendom fratrækkes herefter alle de med byggeriet forbundne estimerede omkostninger med henblik på at estimere værdien af byggeretterne.

2.5.1 VÆRDIANSÆTTELSE – BYGGERETSMETER TÆT-LAV BEBYGGELSE

Byggeretsværdi - tæt-lav bebyggelse

Salgsindtægter	Salgspris pr. m ²	I alt
Boligsalgsindtægter	1 31.500	31.500
Salgsomkostninger til ejendomsmægler, % af salgsprisen	1,5%	-473
Moms		-6.300
Markedsværdi af byggeri efter moms og salgsomkostninger		24.728

Byggeretsværdi - frasalgs case

Omkostninger	Enhedspris	Antal m ² / enhed	I alt
Developerfortjeneste, % af værdi af færdigt byggeri ekskl. moms	15%		-3.780
Byggeomkostninger			
Entreprise for boligbyggeri - anslået kr pr. m ² ekskl. moms	13.500	1	-13.500
Arkitekt/ingeniørhonorar, % af entreprisesum	8%		-1.080
Uforudsete omkostninger, % af entreprisesum	5%		-675
Etablering af grønne arealer mv. - anslået kr./m ² ekskl. moms	400	1	-400
Tilslutningsafgifter ekskl. moms - anslået	600	1	-600
Byggeomkostninger, i alt	-16.255		-16.255
Finansieringsomkostninger i byggeperiode (anslået 18 mdr. i gns.)	5%		-610
Finansieringsomkostninger i alt			-610

Byggeretsværdi efter fradrag af alle omkostninger, ekskl. moms	4.083
Samlet byggeretsværdi pr. etagemeter ekskl. moms (afrundet)	4.100

Grundværdien pr. byggeretsmeter ved opførsel af tæt-lav bebyggelse vurderes jf. ovenstående beregninger i niveauet 4.100 kr. ekskl. moms. Dette niveau vurderes markedskonformt baseret på vurderingsmændenes kendskab til byggegrunde solgt i lignende områder.

2.5.2 VÆRDIANSÆTTELSE – BYGGERETSMETER EJERLEJLIGHEDER

Byggeretsværdi - ejerlejligheder

Salgsindtægter	Salgspris pr. m ²	I alt
Boligsalgsindtægter	1 31.500	31.500
Indtægter i alt		31.500
Salgsomkostninger til ejendomsmægler, % af salgsprisen	1,5%	-473
Moms		-6.300
Markedsværdi af byggeri efter moms og salgsomkostninger		24.728

Byggeretsværdi - frasalgs case

Omkostninger	Enhedspris	Antal m ² / enhed	I alt
Developerfortjeneste, % af værdi af færdigt byggeri ekskl. moms	15%		-3.780
Byggeomkostninger			
Entreprise for boligbyggeri - anslået kr pr. m ² ekskl. moms	13.500	1	-13.500
Arkitekt/ingeniørhonorar, % af entreprisesum	8%		-1.080
Uforudsete omkostninger, % af entreprisesum	5%		-675
Etablering af grønne arealer mv. - anslået kr./m ² ekskl. moms	400	1	-400
Tilslutningsafgifter ekskl. moms - anslået	600	1	-600
Byggeomkostninger, i alt	-16.255		-16.255
Finansieringsomkostninger i byggeperiode (anslået 18 mdr. i gns.)	5%		-610
Finansieringsomkostninger i alt			-610

Byggeretsværdi efter fradrag af alle omkostninger, ekskl. moms	4.083
Samlet byggeretsværdi pr. etagemeter ekskl. moms (afrundet)	4.100

Grundværdien pr. byggeretsmeter ved opførsel af ejerlejligheder vurderes jf. ovenstående beregninger i niveauet 4.100 kr. ekskl. moms. Dette niveau er således 100 kr. pr. byggeretsmeter lavere end for rækkehuse, hvilke skyldes den lavere forventede salgspris pr. kvadratmeter. Dette niveau vurderes markedskonformt baseret på vurderingsmændenes kendskab til byggegrunde solgt i lignende områder.

2.6 KONKLUSION

Analysen af nærværende område belyste en efterspørgsel efter både rækkehuse og etageboliger og på baggrund af de foreliggende oplysninger, samt ovenstående beregninger ansættes byggeretsværdien af to forskellige boligtyper på den vurderede i matrikel i følgende niveauer:

4.100 kr. ekskl. moms pr. byggeretsmeter for tæt-lav bebyggelse

4.100 kr. ekskl. moms pr. byggeretsmeter for etagebyggeri

De gennemgåede salgspriser på nyopførte rækkehuse og ejerlejligheder var omtrent samme niveau, hvorfor en samlet byggeretsmeter på 4.100 kr. ekskl. moms for begge boligtyper vurderes markedskonformt.

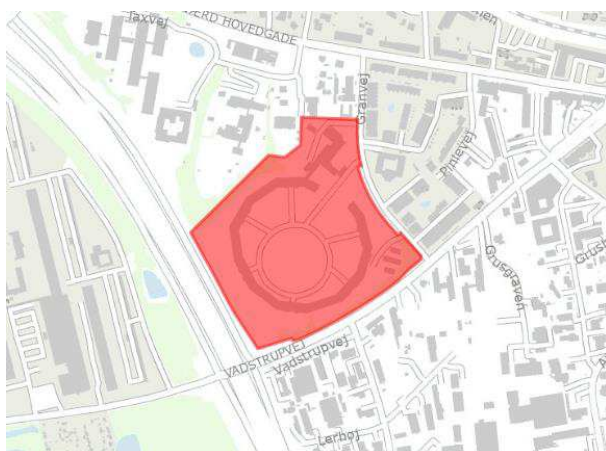
3. EJENDOMMEN

3.1 VURDERINGENS GENSTAND

Adresse: Granvej 12-12, 2880 Bagsværd

Matr. nr. og ejerlav: 5ds, Bagsværd

Matriklen kan ses på kortet nedenfor markeret med rød:



3.2 AREALER

I henhold til BBR har ejendommen et grundareal på 71.607 m²

3.3 EJENDOMSKATEGORI OG ANVENDELSE

Ejendommen har været ejet af Københavns Kommune siden 1930 og har været brugt som plejehjem, botilbud samt en delvis anvendelse som socialpsykiatrisk bosted.

3.4 KORT BESKRIVELSE AF EJENDOMMEN

Ejendommen er beliggende i centralt i Bagsværd lige ved Bagsværd Hovedgade. Derudover er ejendommen beliggende tæt på naturområder i form af Hareskoven og Bagsværd Sø.

3.5 PLANGRUNDLAG

Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 103 "Institutionsområdet ved Taxvej, Bagsværd kvarter".

Lokalplanens underområde 1 som nærværende matrikel er en del af, er udlagt til offentlige formål, institutioner for ældre og handicappede samt specialscole. Nuværende lokalplan tillader således ikke boliganvendelse, hvorfor et tillæg eller en ny lokalplan er nødvendig.

4. OPDRAG OG ANSVAR

4.1 KLIENTIDENTIFIKATION

Rekvirenten på vurderingen er:

Københavns Kommune, Økonomiforvaltningen
Borups Allé, Blok E, 2. sal
2400, København NV
Att. Lars Møller

4.2 VURDERINGENS FORMÅL

Vurderingen gennemføres efter aftale med rekvirenten til internt brug

4.3 BESIGTIGELSE, UNDERSØGELSER M.M.

Arealet er besigtiget den 13. januar 2020 af Jesper Anderson fra Cushman & Wakefield | RED. Eksisterende ejendom blev ikke besigtiget.

4.4 FORUDSÆTNINGER

Der er for vurderingen i henhold til temaet opsat nedenstående forudsætninger:

- at arealet fysisk vurderes, som det er og forefindes.
- At de tinglyste servitutter ikke er særligt belastende, økonomisk belastende eller usædvanlige. Tingbogsattesten er indhentet og giver ikke umiddelbart anledning til bemærkninger, men servitutterne er ikke gennemgået i akten og er derfor ikke tillagt særlig positiv eller negativ indflydelse på prisen. Vi henleder opmærksomheden på, at servitutters indhold kan betyde en ikke uvæsentlig ændring af prisen på en ejendom.
- at der ikke er rådighedsindskrænkninger, udgifter eller forhold, der kan påvirke byggeretternes værdi, ud over de i nærværende vurdering oplyste.
- at der på arealet ikke er forurening, der påvirker dettes værdi,
- at der ses bort fra at nuværende lokalplan ikke understøtter en boliganvendelse,
- at der ikke er fordyrende forhold vedrørende fundering mv.

4.5 OFFENTLIGGØRELSE OG ANSVARSFORHOLD

Nærværende vurdering må ikke uden vores skriftlige tilladelse benyttes af andre end rekvirenten til andre formål end angivet eller i øvrigt gengives helt eller delvist. Vurderingen må kun anvendes ved inddragelse af samtlige oplysninger angivet i vurderingen. Anvendelse af dele af vurderingen kan give et misvisende billede.

Nærværende vurdering er foretaget i overensstemmelse med RICS Appraisal and Valuation Standards.

I henhold til pkt. 8.1 i DE's standardbestemmelser er RED omfattet af Dansk Ejendomsmæglerforenings kollektive ansvarsforsikring med en dækning på indtil kr. 5 mio., hvilket beløb RED's ansvar er begrænset til.

En klagevejledning vedr. vurderingen kan indhentes hos Cushman & Wakefield | RED.

4.6 VURDERINGSMÆNDENES STATUS

For Cushman & Wakefield | RED er vurderingen gennemført af Jesper Anderson, Partner, Cand.merc.jur., MRICS og Jakob K. Føgh-Larsen, Associate, Cand.merc.IB.

Vurderingsmændene erklærer på egne og firmaets vegne, at der ikke eksisterer habilitetsproblemer i forhold til rekvirenten eller vurderingens genstand.

De involverede vurderingsmænd er omfattet af kollektiv ansvarsforsikring i Dansk Ejendomsmæglerforening.

4.7 DOKUMENTATION

Til brug for nærværende vurdering er følgende dokumenter/oplysninger udleveret af ejendommens ejer:

- Kort over en foreløbig plan med nærværende matrikel.

Til brug for vurderingen har vi selv indhentet:

- Tingbogsattest
- LifaOIS udtræk
- Information om realiserede handler mv.
- Kommuneplan
- Lokalplan nr. 103 "Institutionsområdet ved Taxvej, Bagsværd kvarter"

BILAG A – STANDARDBETINGELSER FOR VURDERING

KLIENTRELATIONER

Medmindre andet er anført i vurderingsrapporten, er den vurderende uafhængig af opdragsgiveren - forretningsmæssigt og privat.

En vurderingsrapport udarbejdes udelukkende med det formål, der er aftalt med opdragsgiveren, og som skal fremgå af rapporten, der derfor skal behandles som fortrolig af opdragsgiver og de parter, opdragsgiveren måtte videregive den til.

Den vurderende har udelukkende ansvar overfor opdragsgiver for, at rapporten er udarbejdet med den omhyggelighed, der med rimelighed kan forventes af en chartered surveyor, og opdragsgivers brug af vurderingsrapporten sker på eget ansvar.

Vurderingsrapporten må ikke - hverken i sin helhed eller i uddrag, indføres i noget offentligt tilgængeligt dokument uden den vurderendes forudgående, skriftlige samtykke af form og sammenhæng.

INFORMATIONER OM EJENDOMMEN

Vurderingen og vurderingsrapporten er udarbejdet på grundlag af de informationer, den vurderende har modtaget fra opdragsgiver, dennes professionelle rådgivere eller anden i rapporten navngiven part, og som forudsættes at være fuldstændige og korrekte – herunder;

- om ejendommens ejerforhold, og at opdragsgiver har fuld rådighed over og gyldig adkomst til den aktuelle ejendom.
- at der på ejendommen ikke er behæftelser, særligt belastende eller usædvanlige servitutter, rådighedsindskrænkninger, udgifter eller forhold, der kan påvirke ejendommens værdi, og som ikke er oplyst.
- at den enkelte bygning er opført og benyttes i overensstemmelse med lokalplaner, bygningsreglementer og opfylder samtlige andre relevante krav, der udspringer af love, offentlige bekendtgørelser mv.
- at der ikke er uafsluttede sager om lovgivningsmæssige eller andre påbud vedrørende ejendommen og dens benyttelse.
- at der medmindre andet er meddelt, ikke er forekomst af skadelige eller farlige materialer, som for eksempel asbest, pvc mv.
- at der ikke er udført eller foranlediget udført undersøgelse af grunden i form af geografisk og/eller geofysisk undersøgelse.
- at der ikke er udført eller foranlediget udført miljøundersøgelser med henblik på at afdække eventuel forurening på ejendommen.

Vurderingsrapporten bygger således på den forudsætning, at der på ejendommen ikke er forurening, der påvirker dens værdi.

Hvis der under besigtigelse, i løbet af den efterfølgende indhentning af oplysninger til brug for vurderingen eller som følge af viden om lokalområdet fås kendskab til forhold, som tyder på en mulighed for, at der sket forurening, er det angivet i vurderingsrapporten.

Såfremt det konstateres, at der er sket forurening på ejendommen, omkringliggende jorde eller at lokaler nu anvendes eller tidligere har været anvendt til forurenende aktiviteter, kan det medføre en reduktion af de i vurderingsrapporten anførte værdier.

- at alle aftaler og forpligtelser i forbindelse med lejemål er overholdt
- at der ikke er uoplyste konflikter med lejerne, ligesom hverken lejer eller udlejer har afgivet varsler eller udstedt påbud, der kan påvirke vurderingen i negativ retning

BESIGTIGELSE

Besigtigelse er ikke en byggesagkyndig undersøgelse af konstruktioner, byggematerialer og installationer - med mindre disse er en integreret del af den ejendom, der vurderes eller at de har generel anvendelighed.

Åbenbare byggetekniske mangler vil dog blive registreret i rapporten - også hvad angår vedligeholdelse. Men sådanne registreringer kan ikke tages som udtryk for, at ejendommen - bortset fra det anførte, er fri for mangler.

INDHENTNING AF INFORMATION

Når der i forbindelse med vurderingen rettes henvendelse til offentlige myndigheder - herunder om fx servitutter, skal vurderingsrapporten udarbejdes i overensstemmelse med de derved modtagne oplysninger.

VURDERING

Vurderingen er - med mindre andet er anført - baseret på de registrerede arealer i Bygnings- og Boligregistret, BBR. Det skal dertil bemærkes,

- at arealangivelser i BBR er baseret på hhv. byggetilladelser og ejers meddelelser til BBR, og at BBR ikke har ansvar deres for rigtighed
- at der kun, hvis de arealer, der fremgår af BBR, åbenlyst er forkerte, skal ske verifikation. Fx ved kontrol af tegningsmateriale

Når det er aftalt, at en vurdering er baseret på arealberegninger, anbefales det, at ejendommen bliver opmålt i overensstemmelse med Arealbekendtgørelsen af 29. juni 1973.

Anlæg, installationer og maskiner er ikke omfattet af vurderingen medmindre de er en integreret del af ejendommen, har en generel anvendelighed og sædvanligvis vurderes sammen med ejendommen.

Der er ikke taget hensyn til evt. skattetilsvær i forbindelse med salg af ejendommen, ligesom sandsynlige salgsmkostninger ikke fragår.

Hvis der - fx til en forsikringssag, skal udarbejdes af et overslag over retableringsomkostninger, er dette overslag uforpligtende for den vurderende, og hvis der efter aftale med rekvirent engageres sagkyndig bistand dertil, er det den sagkyndige, der har ansvar derfor.

Hvis de forudsætninger, der er gjort gældende i en vurdering, viser sig ikke at være i overensstemmelse med den faktiske situation, er det nødvendigt at udføre en ny vurdering med henblik på værdiansættelse.

Københavns Kommune
Att: Torben Pilgaard
PX8S@kk.dk okf@okf.kk.dk

Holmens Kanal 22
1060 København K
Telefon 72 28 24 00
sim@sim.dk

Sagsnr.
2020 - 12731

Doknr.
363791

Dato
12-01-2021

Vedrørende Københavns Kommunes anmodning om godkendelse af sale-and-lease-back arrangement, Granvej 12-22

Københavns Kommune har ved mail henvendelse af 18. december 2020 anmodet Social- og Indenrigsministeriet om godkendelse af kommunens sale-and-lease-back arrangement vedrørende Granvej 12-22, 2880 Bagsværd.

Det oplyses, at kommunen ønsker at sælge ca. 60.000 m² af matr.nr. 5ds, Bagsværd, beliggende Granvej 12-22, 2880 Bagsværd (Hovedejendommen) til Gladsaxe Kommune.

Københavns Kommune oplyser, at kommunens botilbud i henhold til servicelovens bestemmelser på Hovedejendommen er utidssvarende. Kommunen ønsker derfor at etablere et nyt botilbud, der kan indeholdes på de resterende ca. 11.000 m² af matr.nr. 5ds, Bagsværd (Restejendommen), hvorved kommunen ikke længere har brug for Hovedejendommen.

Det oplyses, at Gladsaxe Kommune vil erhverve Hovedejendommen med henblik på opførelse af dels skolefunktioner samt kommunale dagtilbud, dels udvikling af boligområde.

Det er et vilkår i handlen med Gladsaxe Kommune, at Københavns Kommune får brugsret til bebyggelsen på Hovedejendommen til fortsat anvendelse som psykiatrisk botilbud. Brugsretsaftalen løber indtil 30. juni 2024 med mulighed for forlængelse i op til to år, såfremt det nye botilbud på Restejendommen imod forventning ikke er klar til ibrugtagning 30. juni 2024.

Hovedejendommen og Restejendommen udgør ifølge kommunen pt. én samlet bebygget matrikel, med et tinglyst areal på 71.607 m². Ifølge BBR er der opført i alt 8 bygninger på Hovedejendommen og Restejendommen, hvis samlede bygningsareal udgør 11.093 m².

Købesummen er aftalt til 138.400.000 kr. og er fastsat under hensyntagen til Gladsaxe Kommunes omkostninger til nedrivning af eksisterende bebyggelse, og Københavns Kommunes brugsret til ejendommen. Såfremt brugsretten forlænges, skal Københavns Kommune betale et årligt vederlag på 3 mio. kr., som ikke er genstand for regulering.

Købesummen oplyses som vurderet til at være markedsmæssig.



Deponeringsforpligtigelsen er opgjort til 176.714.400 kr.

Det oplyses, at det er kommunens opfattelse, at denne ikke påtager sig økonomisk risiko ved indgåelse af brugsaftalen. Yderligere nævnes det, at det ikke er finansielle forhold, der har været bestemmende for kommunens beslutning om indgåelse af en brugsaftale, men alene behovet for at anvende bebyggelsen på Hovedejendommen i perioden, indtil det ny botilbud på Restejendommen er klar til ibrugtagning.

Det er Københavns Kommunes opfattelse, at kommunen ikke påtager sig en økonomisk risiko ved indgåelse af brugsaftalen, og at arrangementet ikke er spekulativt.

Brugsretsaftalen indeholder ikke en kommunal købspligt.

Social- og Indenrigsministeriet skal udtale følgende:

Social- og Indenrigsministeriet skal hermed godkende det anmodede sale-and-lease-back arrangement vedrørende Granvej 12-22, 2880 Bagsværd.

Ministeriet har lagt følgende til grund for sin vurdering:

Et sale-and-lease-back arrangement foretaget af en kommune skal godkendes af Social- og Indenrigsministeriet, *jf. § 11* i lånebekendtgørelsen for kommuner. Ministeriets betingelser for godkendelse fremgår af ministeriets lånevejledning pkt. 7.6.

Afgørelsen er efter ministeriets praksis betinget af, at arrangementet ikke påfører kommunen væsentlig økonomisk risiko, at arrangementet ikke er spekulativt, og at kommunens ydelser i forbindelse med aftalerne ikke påvirkes af udsving i rentestrukturen eller renteniveauet. Endvidere er det en betingelse, at arrangementet ikke indeholder en kommunal købspligt.

Afgørelsen er endvidere betinget af, at kommunen i overensstemmelse med lånebekendtgørelsens § 6 foretager den påkrævede deponering i forbindelse med indgåelsen af lejemålet, såfremt lejeperioden varer længere end tre år, *jf. § 3, stk. 4*.

I forlængelse heraf skal det bemærkes, at det vurderes, at kommunen skal deponere et beløb svarende til den forholdsmæssige andel af ejendomsværdien, som det bygningsmæssige areal, der er brugsret til, udgør af det samlede bygningsareal på Hovedejendommen og Restejendommen. Den medsendte beregning af deponeringsforpligtelse i bilag 4 tager imidlertid udgangspunkt i en kombination af forskelsværdi og grundværdi.

Ministeriet skal understrege, at afgørelsen ikke forholder sig til arrangementets lovlighed i øvrigt.

Med venlig hilsen

Alexander Glumsø Andersen Simic

Peter Møller

Fra: Peter Møller
Sendt: 5. september 2024 16:01
Til: Lene Riis
Emne: VS: Underskrevet Allonge 1 om forlængelse af aftale om brugsret til Granvej 12-22
Vedhæftede filer: Ringbo - Allonge 1 til brugsaftale - Underskrevet af begge parter.pdf; Aftale af 16. december 2020 om brugsret - Underskrevet.pdf

Kære Lene

Jeg skal hermed med henvisning til § 3.2 i Allonge 1 til aftalen om brugsret af 16. december 2020 orientere om, at det bliver nødvendigt at udstrække brugsretten til den 1. december 2024. Dette skyldes, at Socialforvaltningen først pr. denne dato kan være ude af de bygninger, der omfattes af brugsaftalen.

Med venlig hilsen

Peter Møller
Chefkonsulent, cand.jur.
Ejendomsjura

KØBENHAVNS KOMMUNE
Økonomiforvaltningen
Københavns Ejendomme

Borups Allé 177, D3
2400 København NV

Mobil 2327 6279
E-mail t72l@kk.dk
EAN 5798009781604

[Læs om, hvordan Økonomiforvaltningen behandler personoplysninger \(åbner på kk.dk\)](#)

Fra: Peter Møller
Sendt: 11. april 2024 14:58
Til: Lene Riis <LEBJRI@gladsaxe.dk>
Emne: Underskrevet Allonge 1 om forlængelse af aftale om brugsret til Granvej 12-22

Kære Lene

Hermed fremsendes endelig version af Allonge 1 til aftale om brugsret underskrevet af begge parter.

For god ordens skyld vedhæftes den gældende aftale om brugsret af 16. december 2020.

Med venlig hilsen

Peter Møller
Chefkonsulent, cand.jur.
Køb, Salg og Leje

KØBENHAVNS KOMMUNE
Økonomiforvaltningen
Københavns Ejendomme

Borups Allé 177
2400 København NV

Mobil 2327 6279
E-mail t72l@kk.dk
EAN 5798009781604

Fra: Lene Riis <LEBJRI@gladsaxe.dk>

Sendt: 9. april 2024 08:59

Til: Peter Møller <T72L@kk.dk>

Emne: [EKSTERN] SV: Varsling af forlængelse af aftale om brugsret til Granvej 12-22

Kære Peter.

Hermed følger aftaleforlængelsen i underskrevet stand herfra.

Venlig hilsen

Lene Riis

Ejendomschef



Ejendomscenteret

Center for Politik, Styring og Udvikling

Rådhus Alle 7

2860 Søborg

gladsaxe.dk

Mobil: 21 39 83 36

Mail: lebjri@gladsaxe.dk

Fra: Peter Møller <T72L@kk.dk>

Sendt: 4. april 2024 12:23

Til: Lene Riis <LEBJRI@gladsaxe.dk>

Emne: SV: Varsling af forlængelse af aftale om brugsret til Granvej 12-22

Kære Lene

Tak for tilbagemeldingen. Jeg vedhæfter en endelig version til allongen, som er klar til underskrift.

Med venlig hilsen

Peter Møller

Chefkonsulent, cand.jur.

Køb, Salg og Leje

KØBENHAVNS KOMMUNE

Økonomiforvaltningen

Københavns Ejendomme

Borups Allé 177

2400 København NV

Mobil 2327 6279

E-mail t72l@kk.dk

EAN 5798009781604

Fra: Lene Riis <LEBJRI@gladsaxe.dk>

Sendt: 3. april 2024 17:55

Til: Peter Møller <T72L@kk.dk>

Emne: SV: Varsling af forlængelse af aftale om brugsret til Granvej 12-22

Kære Peter.

Så har jeg været rundt i organisationen, og vi kan godt tilslutte os kontraktens ordlyd, som den er nu. Vil du fremsende en endelig version (den er pt. i udkastform), som vi kan underskrive?

Mange tak,
Lene

Venlig hilsen

Lene Riis
Ejendomschef



Ejendomscenteret
Center for Politik, Styring og Udvikling
Rådhus Alle 7
2860 Søborg

gladsaxe.dk
Mobil: 21 39 83 36
Mail: lebjri@gladsaxe.dk

Fra: Peter Møller <T72L@kk.dk>
Sendt: 27. marts 2024 09:13
Til: Lene Riis <LEBJRI@gladsaxe.dk>
Emne: SV: Varsling af forlængelse af aftale om brugsret til Granvej 12-22

Kære Lene

Det lyder meget fint.

Rigtig god påske.

Med venlig hilsen

Peter Møller
Chefkonsulent, cand.jur.
Køb, Salg og Leje

KØBENHAVNS KOMMUNE
Økonomiforvaltningen
Københavns Ejendomme

Borups Allé 177
2400 København NV

Mobil 2327 6279
E-mail t72l@kk.dk
EAN 5798009781604

Fra: Lene Riis <LEBJRI@gladsaxe.dk>
Sendt: 26. marts 2024 18:14
Til: Peter Møller <T72L@kk.dk>
Emne: SV: Varsling af forlængelse af aftale om brugsret til Granvej 12-22

Kære Peter.

Det ser fint ud – jeg finder lige ud af, hvem der skal skrive under herfra, og så hører du fra mig umiddelbart efter påske.

Venlig hilsen

Lene Riis
Ejendomschef



Ejendomscenteret
Center for Politik, Styring og Udvikling
Rådhus Alle 7
2860 Søborg

gladsaxe.dk
Mobil: 21 39 83 36
Mail: lebjri@gladsaxe.dk

Fra: Peter Møller <T72L@kk.dk>
Sendt: 18. marts 2024 10:50
Til: Lene Riis <LEBJRI@gladsaxe.dk>; Birgitte Riber Hald <BIRIHA@gladsaxe.dk>
Cc: Martin Pedersen <F53W@kk.dk>; Lars Kaldahl <W796@kk.dk>; Monica Holst Nielsen <JE3M@kk.dk>
Emne: SV: Varsling af forlængelse af aftale om brugsret til Granvej 12-22

Kære Lene og Birgitte

I forlængelse vores varsling fredag den 15. marts 2024 fremsendes hermed udkast til aftale om forlængelse af aftalen om brugsret til jeres underskrift.

Med venlig hilsen

Peter Møller
Chefkonsulent, cand.jur.
Køb, Salg og Leje

KØBENHAVNS KOMMUNE
Økonomiforvaltningen
Københavns Ejendomme

Borups Allé 177
2400 København NV

Mobil 2327 6279
E-mail t72l@kk.dk
EAN 5798009781604

Fra: Peter Møller
Sendt: 15. marts 2024 13:17
Til: Lene Riis <LEBJRI@gladsaxe.dk>; Birgitte Riber Hald <BIRIHA@gladsaxe.dk>
Cc: Martin Pedersen <F53W@kk.dk>; Lars Kaldahl <W796@kk.dk>
Emne: Varsling af forlængelse af aftale om brugsret til Granvej 12-22

Kære Lene og Birgitte

Da det nye botilbud på Granvej ikke er færdigopført og klar til ibrugtagning den 30. juni 2024, skal jeg med henvisning til § 4, stk. 1, i aftale om brugsret af 16. december 2020 varsle forlængelse af brugsretten med 3-6 måneder med mulighed for at betale måned for måned.

Jeg vil i starten af næste uge eftersende en allonge til brugsaftalen, så vi kan få underskrevet en formel aftale om forlængelsen.

Med venlig hilsen

Peter Møller

Chefkonsulent, cand.jur.
Køb, Salg og Leje

KØBENHAVNS KOMMUNE
Økonomiforvaltningen
Københavns Ejendomme

Borups Allé 177
2400 København NV

Mobil 2327 6279

E-mail t72l@kk.dk
EAN 5798009781604

Beskyttelse af dine personlige oplysninger er vigtig for Gladsaxe Kommune. [Her kan du se, hvordan vi behandler dine personoplysninger og læse mere om dine rettigheder.](#)

Beskyttelse af dine personlige oplysninger er vigtig for Gladsaxe Kommune. [Her kan du se, hvordan vi behandler dine personoplysninger og læse mere om dine rettigheder.](#)

Beskyttelse af dine personlige oplysninger er vigtig for Gladsaxe Kommune. [Her kan du se, hvordan vi behandler dine personoplysninger og læse mere om dine rettigheder.](#)



Den 26. maj 2025

Allonge 1 til Betinget købsaftale af 16. december 2020



§ 1. Parterne

1.1 Denne allonge indgås mellem

Sælger: **Københavns Kommune**
Økonomiforvaltningen
Københavns Ejendomme
Borups Allé 177
2400 København NV
CVR-nr. 64 94 22 12
(herefter kaldet **sælger**)

og

Køber: **Gladsaxe Kommune**
Rådhus Allé 7
2860 Søborg
CVR-nr. 62 76 11 13
(herefter kaldet **køber**).

1.2 vedrørende betinget købsaftale af 16. december 2020 om køb af del af matr.nr. 5ds, Bagsværd, Gladsaxe Kommune, beliggende Granvej 12-22, 2880 Bagsværd

§ 2. Baggrunden for ændringen

- 2.1 Gladsaxe Kommune købte ved betinget købsaftale af 16. december 2020 en endnu ikke færdigudstykket del på 60.000 m² af matr.nr. 5ds, Bagsværd, Gladsaxe Kommune, beliggende Granvej 12-22, 2880 Bagsværd (i den betingede købsaftale benævnt Ejendommen). Det fremgår af den betingede købsaftale, at det er Gladsaxe Kommunes intention at nedrive den eksisterende bebyggelse på det købte areal (Ejendommen) med henblik på byggemodning og opførelse af bygninger til henholdsvis offentligt formål og til beboelse. Det fremgår tillige af den betingede købsaftale, at Københavns Kommune vil opføre et nyt botilbud på den del af Hovedejendommen, som Københavns Kommune beholder. Som en integreret del af den betingede købsaftale, er der derfor indgået en betinget brugsaftale om Københavns Kommunes fortsatte anvendelse af de eksisterende bygninger på det købte areal som botilbud indtil det nye botilbud er klar til ibrugtagning. Herudover fremgår det af den betingede købsaftale, at Københavns Kommune udstykker det købte areal (Ejendommen) som anført på et til den betingede købsaftale vedlagt udstykningsrids, og at udstykning iværksættes, når den eksisterende bebyggelse beliggende på tværs af det nye skel er nedrevet.



- 2.2 Det har fra projektets start været intentionen, at Københavns Kommune ville påbegynde nedrivning af den eksisterende bebyggelse beliggende på tværs af det nye skel umiddelbart efter ibrugtagning af det nye botilbud, så udstykning kunne iværksættes fra dette tidspunkt.
- 2.3 Den betingede brugsaftale er tidsmæssigt begrænset til 30. juni 2024, hvor det nye botilbud forventedes færdigopført og klar til ibrugtagning, og indeholder mulighed for forlængelse. Københavns Kommune har udnyttet denne mulighed, så brugsaftalen er forlænget til 1. december 2024, på hvilket tidspunkt den eksisterende bebyggelse på det købte areal (Ejendommen) er blevet fraflyttet.
- 2.4 Gladsaxe Kommune har over for Københavns Kommune oplyst, at deres planlægning for anvendelse af det købte areal (Ejendommen) er blevet forsinket, og at de forventeligt i løbet af i 2028 er klar til at nedrive den eksisterende bebyggelse på det købte areal (Ejendommen). Da den midlertidige forsyning af den eksisterende bebyggelse på det købte areal (Ejendommen) sker gennem den eksisterende bebyggelse beliggende på tværs af det nye skel, har Gladsaxe Kommune efterspurgt en løsning, hvor nedrivning af den eksisterende bebyggelse beliggende på tværs af det nye skel afventer at Gladsaxe Kommune er klar til nedrivning af den eksisterende bebyggelse på det købte areal (Ejendommen). Parterne er på denne baggrund enige om, at nedrivning af den eksisterende bebyggelse beliggende på tværs af det nye skel udskydes i henhold til vilkårene i nærværende allonge.

§ 3. Udskydelse af tidspunkt for nedrivning og udstykning

- 3.1 Parterne er enige om, at nedrivning af den eksisterende bebyggelse beliggende på tværs af det nye skel, som er angivet på udstykningsribs vedlagt som bilag 1.1 til den betingede købsaftale af 16. december 2020, udskydes i forventeligt op til 3,5 år, hvor Gladsaxe Kommune er klar til at nedrive den eksisterende bebyggelse på det købte areal (Ejendommen).
- 3.2 Hvis Gladsaxe Kommune mod forventning ikke er klar den 31. december 2028 til at nedrive den eksisterende bebyggelse på det købte areal (Ejendommen) vil Gladsaxe Kommune, jf. nærværende allonge § 5.2, igangsætte og senest den 31. december 2029 have gennemført nedrivning af den eksisterende bebyggelse beliggende på tværs af det nye skel, hvilket indebærer nedrivning af hus 1, en del af hus 2 samt tunnel mellem hus 1 og hus 12 i den eksisterende ringbebyggelse samt de midlertidige forsyningsledninger, der er placeret i denne del af bebyggelsen.



- 3.3 De i § 3.2 angivne tidspunkter for igangsættelse og gennemførelse af nedrivning af den eksisterende bebyggelse kan udskydes op til 2 år, hvis Gladsaxe Kommune senest ved udgangen af 2026 over for Københavns Kommune fremsætter ønske herom begrundet i, at den politiske henholdsvis den forvaltningsmæssige behandling af sagen om den fremtidige anvendelse af det købte areal fører til udsættelse af det forventede tidspunkt for iværksættelse af nedrivningen.
- 3.4 Ovenstående indebærer, at sælgers udstykning som aftalt i den betingede købsaftale § 8.1 vil blive iværksat senest med udgangen af 2029 eller med udgangen af 2031, hvis Gladsaxe Kommune senest med udgangen af 2026 fremsætter ønske om udskydelse af tidspunktet for nedrivningen.

§ 4. Adgangsret, vedligeholdelse og fornyelse

- 4.1 I forbindelse med indgåelse af nærværende allonge indrømmes Gladsaxe Kommune adgangsret til den eksisterende bebyggelse beliggende på tværs af det nye skel (hus 1, en del af hus 2 samt tunnel mellem hus 1 og hus 12 i den eksisterende ringbebyggelse), som alene må udnyttes med henblik på Gladsaxe Kommunes servicering, drift og vedligeholdelse af de midlertidige forsyningsledninger, som er placeret i denne bebyggelse.
- 4.2 Al indvendig og udvendig vedligeholdelse og fornyelse af den eksisterende bebyggelse beliggende på tværs af det nye skel (hus 1, en del af hus 2 samt tunnel mellem hus 1 og hus 12 i den eksisterende ringbebyggelse) påhviler Gladsaxe Kommune, idet Københavns Kommune dog ikke skal være berettiget til at rejse krav mod Gladsaxe Kommune i anledning af manglende iagttagelse af vedligeholdelses- eller fornyelsesforpligtelsen, idet bebyggelsen vil blive nedrevet inden for den i nærværende allonges § 3 fastsatte tidsramme.

§ 5. Gennemførelse af nedrivning af bebyggelse beliggende på tværs af det nye skel

- 5.1 Parterne er enige om, at Gladsaxe Kommune forestår nedrivning af den eksisterende bebyggelse beliggende på tværs af det nye skel (hus 1, en del af hus 2 samt tunnel mellem hus 1 og hus 12 i den eksisterende ringbebyggelse), enten i sammenhæng med nedrivning af den eksisterende bebyggelse på det købte areal (Ejendommen) eller separat i henhold til bestemmelsen i § 3.2 i nærværende allonge, og samtidig forestår reetablering af udearealerne samt etablering af brandvej i henhold til lokalplanen for



området på den del af Hovedejendommen, som Københavns Kommune beholder (Den konkrete placering af brandvej fremgår af **Bilag 1**. Den korrekte signaturforklaring for reetablering af udearealer og beplantning efter nedrivning af den eksisterende bebyggelse fremgår af **Bilag 2** og **Bilag 3**).

- 5.2 Københavns Kommune betaler økonomisk kompensation til Gladsaxe Kommune på kr. 5.700.000 ekskl. moms til fuld og endelig betaling for udførelse og færdiggørelse af arbejderne i henhold bestemmelsen i § 5.1 i nærværende allonge.
- 5.3 Parterne er enige om, at Gladsaxe Kommune ved nedrivning af den eksisterende bebyggelse på det købte areal (Ejendommen) bortset fra en kort periode i den helt indledende fase ikke benytter den nuværende adgangsvej til ringbebyggelsen (indkørsel ved Granvej 14), og placerer ny adgangsvej til byggepladsen uden for det købte areal (Ejendommen), så det nye botilbud på den del af Hovedejendommen, som Københavns Kommune beholder, generes mindst muligt under nedrivningen.

§ 6. Øvrige vilkår

- 6.1 Allongen træder i kraft ved begge parters underskrift.
- 6.2 Der er ved nærværende allonge ikke tilsigtet nogen ændring af den gældende betingede købsaftale.

§ 7. Underskrifter

For sælger:

Dato:

2/7-25


Torben Pilgaard

Torben Pilgaard
Kontorchef

For køber:

Dato:

13/6-25






ALLONGE 1

til aftale om brugsret af 16. december 2020

mellem

Gldsaxe Kommune
CVR-nr. 62 76 11 13,
som ejer

og

Økonomiforvaltningen
Københavns Ejendomme
CVR-nr. 64 94 22 12,
som bruger



§ 1. Parterne og brugsrettens genstand

1.1 Denne allonge indgås mellem

Ejer: Gladsaxe Kommune
Rådhus Allé 7
2860 Søborg
CVR-nr. 62 76 11 13
("GLX")

og

Bruger: Københavns Kommune
Økonomiforvaltningen
Københavns Ejendomme
Borups Allé 177
2400 København NV
CVR-nr. 64 94 22 12
("KK").

- 1.2** vedrørende aftale om brugsret til den af GLX tilhørende ejendom, del nr. 2, stor ca. 60.000 m², af matr.nr. 5ds, Bagsværd, Gladsaxe Kommune, beliggende Granvej 12-22, 2880 Bagsværd samt alle de på ejendommen værende bygninger.

§ 2. Baggrunden for ændringen

- 2.1** KK har siden ikrafttræden den 31. december 2020 af aftale om brugsret af 16. december 2020 anvendt de på ejendommen værende bygninger til psykiatrisk botilbud, for det socialpsykiatriske botilbud der var på ejendommen forud for salg af ejendommen til GLX pr. 31. december 2020 ved betinget købsaftale af 16. december 2020. Det socialpsykiatriske botilbud skal flyttes til et nyt socialpsykiatrisk botilbud, som er under opførelse på den del af matr.nr. 5ds, Bagsværd, Gladsaxe Kommune, der fortsat ejes af KK. Brugsretten er tidsbegrænset til 30. juni 2024, dog således at KK med 3 måneders forudgående skriftligt varsel er berettiget til at forlænge brugsretten med op til 2 år, hvis det nye socialpsykiatriske botilbud ikke er klar til ibrugtagning den 30. juni 2024.
- 2.2** Da det nye botilbud ikke er færdigopført og klar til ibrugtagning den 30. juni 2024 har KK over for GLX i medfør af § 4, stk. 1, i den gældende aftale om brugsret skriftligt ved mail af 15. marts 2024 varslet forlængelse af brugsretten med 3-6 måneder.

§ 3. Brugsrettens varighed



- 3.1 Parterne er enige om, at KK's brugsret til de på ejendommen værende bygninger forlænges med 3-6 måneder med mulighed for at betale måned for måned.
- 3.2 KK forventer at fraflytte de bygninger, der er omfattet den gældende aftale om brugsret, senest med udgangen af oktober måned 2024, så brugsretten afsluttes på dette tidspunkt. KK vil tidligst muligt orientere GLX, hvis det mod forventning skulle blive nødvendigt at udstrække brugsretten til de resterende to måneder af 2024.

§ 4. Betaling for brugsretten

- 4.1 Efter § 5, stk. 1, i den gældende aftale om brugsret betales et årligt vederlag på kr. 3.000.000 ved forlængelse af brugsretten.
- 4.2 Parterne er enige om, at betaling for forlængelsen i henhold til denne allonge betales måned for måned med kr. 250.000 pr. måned, første gang den 31. juli 2024.
- 4.3 Opkrævning af betalingen stiles til Københavns Kommune, Socialforvaltningen, Økonomi og Byggeri. Betaling skal ske ved elektronisk faktura, som sendes til følgende EAN-nummer: EAN 5798009682895. Følgende bruger-id skal anføres som reference: W796

§ 5. Øvrige vilkår

- 5.1 Allongen træder i kraft ved begge parters underskrift.
- 5.2 Der er ved nærværende allonge ikke tilsigtet nogen ændring i øvrigt af den gældende aftale om brugsret.

§ 6. Underskrifter

For sælger:

Dato:

10/4 - 2024

Torben Pilgaard

Torben Pilgaard
Kontorchef

For køber:

Dato:

8/4 - 2024

Fra: Birgitte Riber Hald <BIRIHA@gladsaxe.dk>

Sendt: 2. november 2020 14:50

Til: Julie Emmy Vaage-Nilsen <LC6V@kk.dk>

Cc: Torben Pilgaard <C41G@kk.dk>; Mikael Wolf <CSFMAW@gladsaxe.dk>

Emne: Gladsaxe Kommunes videre forhandlingsoplæg i forlængelse af møde 30. oktober

Kære Julie

I forlængelse af Bo Rasmussens mail til Søren Tegner 28. oktober og det efterfølgende Teamsmøde i fredags, synes jeg at der er behov for at ridse op, hvor der er behov for yderligere afklaring, hvis det skal være muligt for os at mødes om Gladsaxe Kommunes køb af Ringbo (med undtagelse af 11.600 m²) i år.

Vi er i mellemtiden nået lidt videre med nogle af vores undersøgelser. Vi har indhentet pris på nedrivning af en del af Ringbo, nemlig den runde bygning. Jeg vedlægger til orientering rapport, hvoraf det fremgår af prisen herfor udgør 11,5-12,5 mio. kr. ekskl. moms. Vi er stadig i gang med at afklare nedrivningsudgiften for den nyere bygning i hjørnet nærmest Vadstrupvej. Jeg forestiller mig vi tager udgangspunkt i vedhæftede og kommende beregning for de resterende bygninger, når reduktion i købesum skal foretages.

Det er fortsat et problem for os, at købsaftalen indeholder en række betingelser til en lokalplan. Det er det både fordi disse betingelser ikke vil kunne udmønte sig inden årsskiftet, og dermed står i vejen for en endelig aftale, og fordi de foregriber en lokalplan. Som det har været nævnt flere gange vurderer vi ikke at de fleste af betingelserne ville volde problemer i praksis. Så kunne man ikke forestille sig en anden model? En politisk tilkendegivelse f. eks.? Hvis I fastholder at betingelserne skal med i en købsaftale, vil konsekvensen jo være, at Gladsaxe Kommune ikke kan levere det, der skal til for at opfylde betingelserne i indenværende år. Og som sådan heller ikke gøre købet endeligt i år. Denne umulighed ville igen gøre at et køb på sådanne betingelser ikke var interessant. Dette er et centralt punkt, som kræver en stillingtagen fra jer.

I forlængelse heraf falder også, at vi mangler en skitse på, hvor I tænker de 11.600 m², som KBH beholder, mere præcist ligger. Jeg tænker ikke noget målfast, men vores vurdering af de betingelser, der stilles for handlen i købsaftalen hænger lidt sammen med hvilke 11.600 m², vi taler om. Kan I ikke fremsende en illustration?

Jeg fremsender endvidere den gevinstklausul, der har været anvendt, når vi har handlet ejendom med staten. Det er vores opfattelse, at den repræsenterer en rimelig afvejning af købers og sælgers interesser og behov, og vi vil foreslå at denne lægges til grund ved formuleringen af klausul i købsaftalen.

En stor knast er den helt nye oplysning vi har fået om at Københavns Kommune forudsætter at kunne anvende bygningerne på det "gamle" Ringbo indtil det nye botilbud står klart. I har foreløbig skønnet dette til 3-4 år. I har efter det oplyste forudsat denne brugsret til at være vederlagsfri. Det ser vi et par problemer i. Dels får det den helt lavpraktiske betydning, at vi i Gladsaxe ikke selv har kontrol med planlægningen af hvad vi kan hvornår, på et areal, som vi i dette scenario ejer. Vi kommer således til at bære risikoen for forsinkelser på byggeriet af botilbuddet på nabomatriklen. Det synes vi ikke er en holdbar eller rimelig fordeling af risici. Særligt ikke i lyset at det andet problematiske forhold ved sådan en konstruktion: nemlig at der ikke forudsættes ydet betaling for den brugsret, Københavns Kommune ønsker at betinge sig. For os som offentlige købere, mener vi ikke at det ligger indenfor de vilkår, som vi lovligt kan forhandle, uden en regulering af købesummen eller en særskilt lejebetaling. Vi er jo enige om hvad markedsprisen for ejendommen er, og ved mægler vurderingen af ejendommen (både jeres og vores) har en indrømmelse af en langvarig brugsret til sælger ikke været en del af vurderingstemaet. Denne brugsret bør således prisfastsættes tilsvarende nedrivningsudgifter – og så kan vi tale om hvorvidt det giver mest mening at kapitalisere brugen eller fastsætte en lejeafgift. Jeg hælder til det sidste i og med vi ikke kender den præcise længde af brugsperioden. Vi er med på, at en lejeaftale kræver deponering, men det er på den anden side også det mest korrekte måde, såfremt vi ikke kender en eksakt slutdato. Vi er således åbne overfor at der indrømmes en brugsret af en vis længde, hvis det i øvrigt kan gøres på en måde, vi vurderer som er lovlig. Jeg tænker, at der er brug for at I tænker i løsninger på denne udfordring.

Vi har, som I ved, en interesse i at et eventuelt køb sker i år. Om end Københavns Kommune ikke nødvendigvis har en interesse i en lige så hurtig overdragelse, tænker jeg dog at det må være interessant at afhænde ejendommen samlet allerede nu uden at skulle forholde sig til efterfølgende udvikling/planproces/salg med de risici der ligger i en sådan proces.

Lad mig høre fra dig snarest i forhold til ovenstående, så vi kan komme videre med at finde en købsaftale begge parter kan acceptere.

Venlig hilsen

Birgitte Riber Hald

Chefkonsulent



Byrådssekretariatet

Rådhus Allé 7

2860 Søborg

gladsaxe.dk

Telefon: 39 57 51 04

Mail: biriha@gladsaxe.dk

Beskyttelse af dine personlige oplysninger er vigtig for Gladsaxe Kommune. [Her](#) kan du se, hvordan vi behandler dine personoplysninger og læse mere om dine rettigheder.

Ringbo: Bygherreoverslag – nedrivning af bygninger

OKTOBER 2020

Projektnavn	Ringbo
Kunde	Gladsaxe Kommune
Projektleder	Julie Katrine Jensen
Projektnummer	3682000202
Til	Niels Thygesen
Udarbejdet af	Morten Hedegaard
Kvalitetssikret af	Julie Katrine Jensen
Godkendt af	Ole Frimodt
Version	01
Versionsdato	30-10-2020
Første udgivelsesdato	30-10-2020

Bilag

- Bilag 1: Situationsplaner (med prøvetagningssteder)
- Bilag 2: Ark med oversigt over prøver og analyseresultater
- Bilag 3: Notat udfærdiget af kommunen

INDLEDNING

En større del af Ringbo på Granvej 12-22, Bagsværd skal måske rives ned i forbindelse med salg af ejendommen. De dele af bygningen, der planlægges nedrevet udgøres af selve den cirkelformede del af bygningen (se figur 1). Udvalgte bygningstegninger fremgår desuden af bilag 1.



Figur 1: Ringbo fra luften. Den cirkelformede del af bygningen planlægges nedrevet. Med rødt markeret den del af ejendommen som ikke planlægges overtaget af Gladsaxe kommune. Mod sydøst desuden 3 bygninger, der ikke planlægges nedrevet.

I den forbindelse ønsker køber (Gladsaxe Kommune) et overslag over omkostninger til sanering, nedrivning og bortskaffelse af affald og materialer for de relevante dele af bygningen (se figur 1).

METODE

Forud for estimering af omkostninger er der indsamlet en række baggrundsdata, der kan ligge til grund for estimatet. Indsamling af baggrundsdata er beskrevet nedenfor.

SKRIVEBORDSUNDERSØGELSE

Data fra skrivebordsundersøgelsen består af oplysninger fra BBR og Weblager. Her er der indsamlet data om byggeår, renoveringer, antal etagemeter, samt diverse tegninger med oplysninger om anvendte materialer. På baggrund af tegningerne er der lavet opmåling der, sammen med materialeoversigt kan ligge til grund for opgørelse af mængderne.

Desuden har Gladsaxe Kommune fremsendt et internt notat "Gennemgang af bygningernes historik for muligt indhold af miljøproblematiske stoffer i byggematerialer" (bilag 3), som der også er uddraget relevant viden fra.

FELTUNDERSØGELSER

Der er d 23. oktober 2020 lavet en besigtigelse af bygningerne, hvor der er gjort supplerende observationer af materialer, samt er udtaget stikprøver af miljøfremmede stoffer.

Der er udtaget stikprøver i bygning 11+sambo (se placering på situationsplaner). Dette er dele af bygningerne, hvor der ikke bor nogen, men det er oplyst at denne del af bygningen kan antages at være repræsentativ for de øvrige dele af "ringen". Det er også vores vurdering at byggeriet er ensartet.

Som stikprøver er der udtaget 9 prøver til analyse for PCB, 8 prøver til analyse for tungmetaller (bly, chrom, kobber, nikkel, zink, cadmium, kviksølv), 6 prøver til analyse for asbest, 3 prøver til analyse for PAH'er og 1 prøve til analyse for kulbrinter. Prøver til analyse for PCB er desuden screenet for indhold af chlorparaffiner ligesom 1 prøve af udendørs træværk er analyseret for arsen. .

Prøvetagningsudstyr er rengjort med acetone mellem hver prøvetagning for at undgå krydskontaminering. Prøverne er pakket i lys- og lufttætte poser og er analyseret hos Højvang A/S inden for et døgn efter prøverne er udtaget.

Prøvetagningssteder er tegnet ind på situationsplaner (se bilag 1), lige som de er dokumenteret med fotos. I bilag 2 ses en samlet oversigt over prøverne, hvor der er beskrevet prøvenummer, materialetype, analyseresultat og foto.

BEREGNINGER

Mængderne er fastsat ud fra opmålinger på tegninger. Enkelte detaljer er desuden opmålt/talt op på besigtigelsen. Opmålingerne er koblet med vores erfaringstal for massefylde af de forskellige fraktioner for at få konverteret relevante mængder til tons. Desuden er analyseresultaterne inddraget for estimering af mængder af hhv. farligt, forurenende og rent affald.

Ovenstående er anvendt til at fastsætte prisen på nedrivningen. Vi har etableret en database med erfaringstal baseret på de tilbud vi tidligere har fået ind på en række forskellige nedrivningssager. Prisen varierer mellem 350 og 1.200 kr/etagemeter, alt efter hvilken type bygning der er tale om, bygningens anvendelse, geografi, forekomsten af miljøfremmede stoffer, etc.

Vi har desuden et løbende samarbejde med en nedrivningsentreprenør vedr. konkrete spørgsmål til priser på elementer af nedrivninger (fx hvad det vil koste hvis der er asbestholdig membran på ydersiden af kældermure).

Den estimerede pris til nedrivningen indeholder alle omkostninger som nedrivningsentreprenøren har i nedrivningsentreprisen; dvs. miljøsanering, nedrivning, bortskaffelse af affald, arbejdsmiljø samt etablering og drift af byggeplads.

Prisen på nedrivningen er fastsat så den indeholder 20 % usikkerhed. Usikkerheden inddrages, da vi ikke har lavet fuld miljøkortlægning, samt fordi kommende nedrivningsentreprenør typisk vil have omfattende tegningsmateriale til rådighed og mulighed for besigtigelse af ejendommen inden tilbudsgivning.

Vi har desuden givet et estimat på at WSP laver den fulde kortlægning af miljøfremmede stoffer. Øvrige eksterne omkostninger til rådgivning i forbindelse med nedrivningen (støj, støv, vibrationer, udbudsmateriale, arbejdsmiljøkoordinering etc.) er ikke prissat, da vi ikke ved hvor meget Gladsaxe Kommune selv ønsker at udføre.

RESULTATER

SKRIVEBORDSUNDERSØGELSE

Der er fundet nogle rigtige gode plantegninger af både kælder og stueetage. Tegningerne er dog primært fra da byggeriet blev planlagt (ca. 1960) og visse steder er fx ruminddelingen ændret siden, dette skønnes at have mindre betydning for opgørelsen af mængderne.

Der er lavet en række mindre renoveringer over årene, hvor der fx er omdannet depotrum til kontorer, værelser er lagt sammen, køkkener er opdateret (i midten af 1990'erne). Den største renovering, der fremgår af dokumenterne i weblager, er at tagpladerne er udskiftet i 2003ff. Pladerne var før af asbestholdig eternit. Disse er udskiftet med nyere bølgeeternit (der qua årstallet for renoveringen ikke indeholder asbest).

Oplysninger om arealer i BBR er anvendt i beregningerne, dvs. det er antaget at der samlet er 8.078 m² i stueplan. Det fremgår af tegninger at der er kælder under hele bygningen, halvdelen af kælderen er "lav" kælder (krybekælder).

FELTUNDERSØGELSER

Undersøgelserne er udført i bygning 11+sambo (på de oprindelige tegninger kaldet D2/D3) som angivet på tegningen i bilag 1. Heraf fremgår også prøvetagningsstederne.

Analyseresultaterne er klassificeret efter følgende grænseværdier. Klassificeringen er i hovedtræk baseret på Københavns Kommunes kriterier for håndtering af byggeaffald, da det er vores erfaring at de fleste kommuner anvender disse kriterier til klassificering af affaldet. Desuden er der for relativt nyligt kommet nye regler og retningslinjer for vurdering af, hvornår affald med tungmetaller skal betragtes som farligt affald (HP 14). Kriterierne er medtaget i tabellen. I henhold til de nye regler gælder der, ud over de enkelte stoffers grænseværdier, en sumbetragtning hvor koncentrationerne af enkeltstoffer, de vægtes og summeres.

Tabel 1. Opdeling til forureningskategorier. Efter Københavns Kommunes anvisninger samt HP14. Hvis ikke andet fremgår, er kriterier i mg/kg TS

Miljøfremmede stoffer	Rent	Forurennet	Farligt affald	HP14 – Farligt affald
PCB	<0,1	0,1 - 50	>50	
Asbest	Ikke påvist		påvist	
Bly	<40	40 – 2.500	>2.500	>2.500
Cadmium	<0,5	0,5 – 1.000	>1.000	>1.000
Chrom (total)	<500	500 – 1.000	>1.000	
Kobber	<500	500 -2.500	>2.500	>2.500
Kviksølv	<1	1 – 500	>500	>2.500
Arsen	<20	20-1000	>1.000	
Nikkel	<30	30 – 1.000	>1.000	>1.000
Zink	<500	500 – 2.500	>2.500	>2.500
Tung Olie	<100	100-10.000	>10.000	
PAHer	<0,3	0,3-1000	>1.000	

Analyseresultaterne fremgår af bilag 2.

Nedenfor sammenfattes resultaterne og deres betydning.

PCB:

Der er analyseret en række overfladeprøver for PCB. Prøverne dækker både vægge, lofter, gulve og indvendigt træværk. Disse prøver indeholder alle PCB i koncentrationer svarende til forurenede affald. I enkelte prøver kan forureningen skyldes at selve malingen indeholder PCB. I de fleste prøver vurderes det, at forekomsten af PCB skyldes tertiær forurening. Dvs. at der er en kilde et sted, der indeholder meget høje koncentrationer af PCB, og fra hvilken der er sket en afdampning af PCB, som har smittet af på de indvendige overflader i bygningen. Derfor må det også antages at alle indvendige overflader i bygningen er forurenede med PCB.

Vi har under vores gennemgang af tegningerne og på besigtigelsen ikke konstateret synlige, bløde fuger der kan indeholde PCB. Det kan ikke udelukkes at der er forekomster af bløde fuger der ikke er synlige, men det er mere sandsynligt at den tertiære forurening med PCB skyldes lyskilder der har indeholdt kondensatorer med PCB-holdig olie. I den del af bygningen der er gennemgået, er der ikke konstateret ældre lysarmaturer, men derfor kan det godt være sket inden disse er udskiftet, ligesom der kan være ældre armaturer skjult over nedsænkede lofter etc.

I prøven af rødt træværk udendørs er der ikke fundet PCB.

Glas i vinduerne er udskiftet og de er fra efter PCB-perioden (fra år 2000-2002). Vinduesrammerne skønnes dog at være bibeholdt, og der kan være PCB på vinduesrammer umiddelbart rundt om glassene, som stammer fra sekundær afsmitning fra fuger om de tidligere vinduer.

Asbest:

Der er analyseret 6 prøver for asbest. Der er konstateret asbest i rørbøjninger i kælderen. Rørbøjninger er talt op og opskaleret så det antages, at der er de samme antal og typer af rørbøjninger i resten af bygningen. Der er på den baggrund estimeret 360 rørbøjninger med asbest. På de lige stræk med rørisolering er det visuelt konstateret, at der ikke er brugt materiale, der kan indeholde asbest.

Fliser er generelt sat i cementmørtel. Kun en enkelt type fliser er sat med anden klæber. Denne er analyseret for indhold af asbest, med negativt resultat.

Loftplader er der opsat direkte på de eksisterende lofter eller som nedsænkede lofter er af gips.

Der er i hver af bygningerne registreret 2 trækkanaler i hver afdeling som er af eternit, som efter vores erfaring indeholder asbest – dvs. antaget er der i alt 24 trækkanaler med asbest.

Metaller:

Prøverne er generelt analyseret for cadmium, chrom, nikkel, kobber, zink, bly og kviksølv. Prøven af udvendigt, rødmalet træ er desuden analyseret for arsen, da det i nogle tilfælde tilsættes som imprægnering i maling udendørs. Malingprøven udendørs er forurenede med metaller, og alt udvendigt træværk må derfor antages at være forurenede med metaller.

Prøver af maling repræsenterer generelt alle lag maling (da det ikke antages at de kan renses af selvstændigt). Prøve P6 af hvid loftsmaling repræsenterer dog hovedsageligt det yderste lag maling, da det underliggende lag ikke var til at skrabe af. Det kan være årsagen til at prøven er ren for tungmetaller. Prøven indeholder til gengæld PCB.

De øvrige malingprøver, der er analyseret for metaller (vægge og træværk) er forurenede med metaller. Det er prøve af ældre linoleum også.

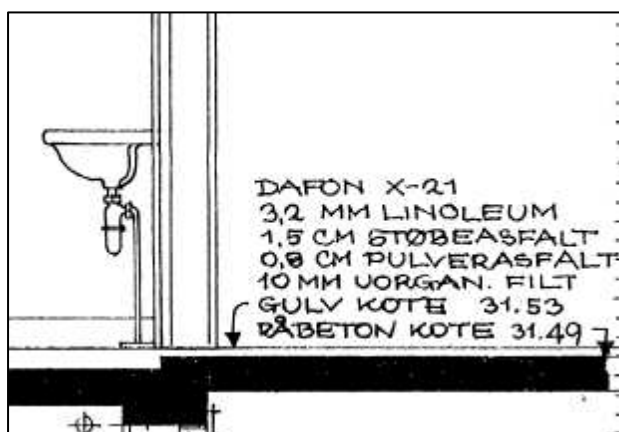
Herudover er der ældre, malede radiatorer i bygningen (estimeret ca. 750 stk.). Disse er der ikke taget analyser fra, da ældre metalmaling på radiatorer altid må antages at være farligt affald pga. indholdet af metaller.

PAH og kulbrinter:

Sokkelmalingen er analyseret for indhold af kulbrinter. Der er ikke fundet kulbrinter. Typisk vil større fund af kulbrinter være forbundet med spild på gulve i værksteder. Dette er ikke relevant for denne type bygning, og det skønnes derfor ikke at der er større forekomster af kulbrinter.

Der er analyseret for PAH'er i 3 prøver. Prøver af bølgeplader på taget indeholder ikke PAH'er og der er dermed ikke konstateret forurening i tagbeklædningen. Der er desuden analyseret for PAH'er i sokkelmalingen. Der er ikke registreret forurening med PAH'er.

Derudover er der analyseret for PAH'er i støbeasfalten, som ligger under afretningslaget under gulve med linoleum (dvs. praktisk taget alle gulve i stueetagen). Her er der fundet PAH'er i koncentrationer som forurenede affald. Opbygning af gulvene fremgår af nedenstående udsnit fra bygningstegningerne:



OVERSLAG PÅ OMKOSTNINGER TIL NEDRIVNING:

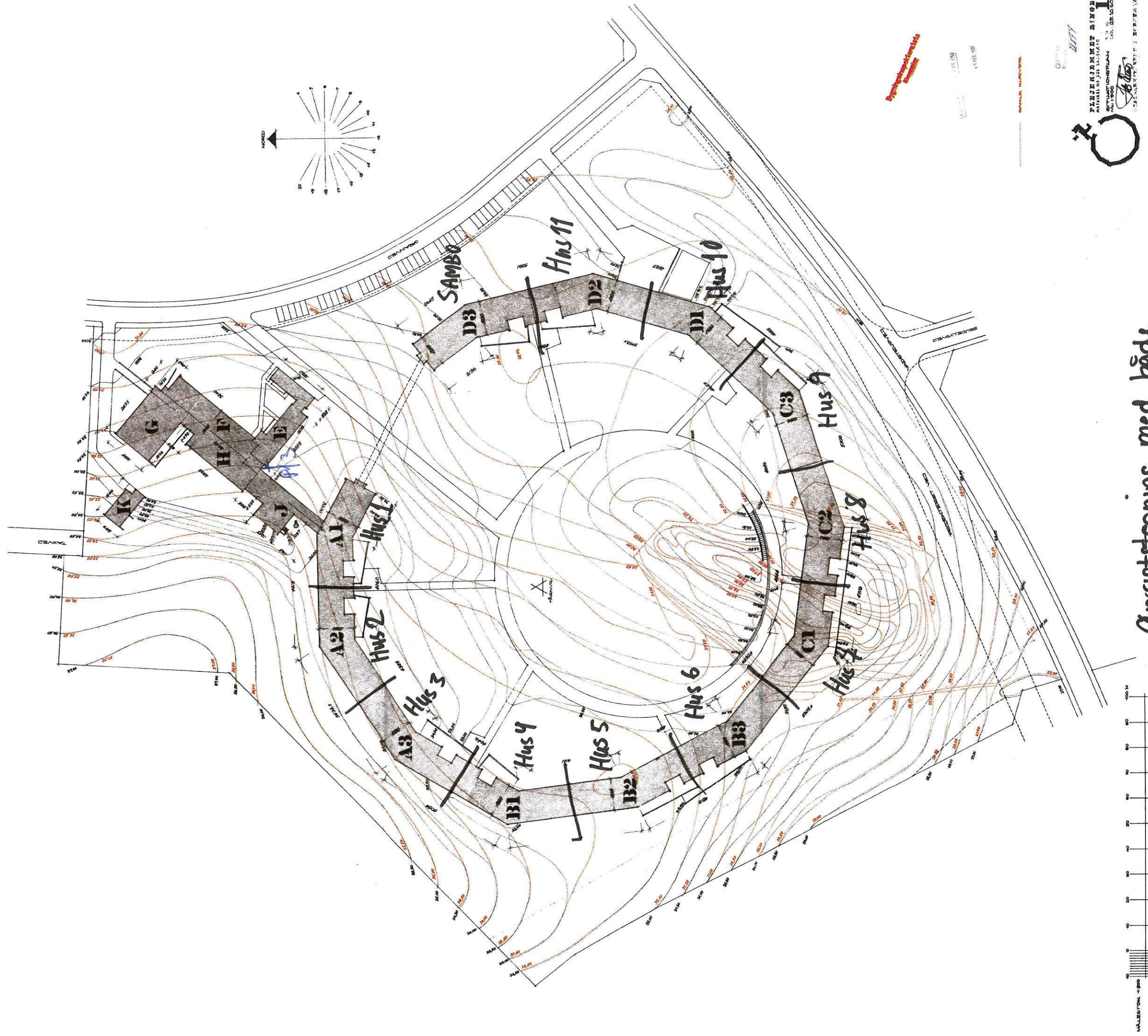
Det er estimeret at omkostninger til nedrivningsentreprenøren vil udgøre 11,5-12,5 mio. dkk ekskl. moms. Der er i overslaget afsat 20% til usikkerhed.

Der gøres opmærksom på at der pt. ikke er viden om, hvorvidt der er asbestholdig membran på ydersiden af kælderen. Det fremgår ikke af byggetegningerne, men det bør alligevel ikke helt udelukkes, derfor tages der forbehold i estimatet for asbestholdig membran på ydersiden af kælderen således at dette vil føre til at prisen skal hæves med 1,5-2 mio. dkk ekskl. moms hvis det er til stede.

Overslag på fuld miljøkortlægning:

For at lave en fuld kortlægning er det nødvendigt at foretage supplerende prøver. Det skønnes at der vil være udlæg på ca. 70.000 dkk ekskl. moms til analyser. Derudover vil der være et honorar på 98.000 dkk ekskl. moms til prøvetagning og afrapportering. Dvs. samlet set ca. 168.000 dkk ekskl. moms for en fuld miljøkortlægning.

Bilag 1



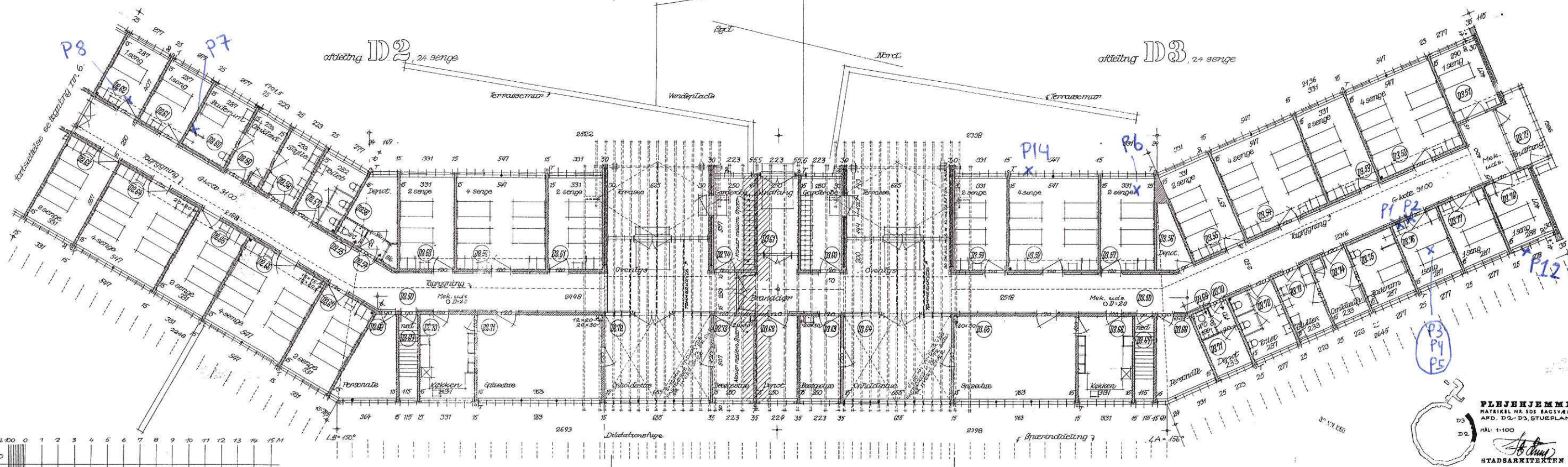
Øversigtstegning med både
nye og gamle bygningsbetegnelser



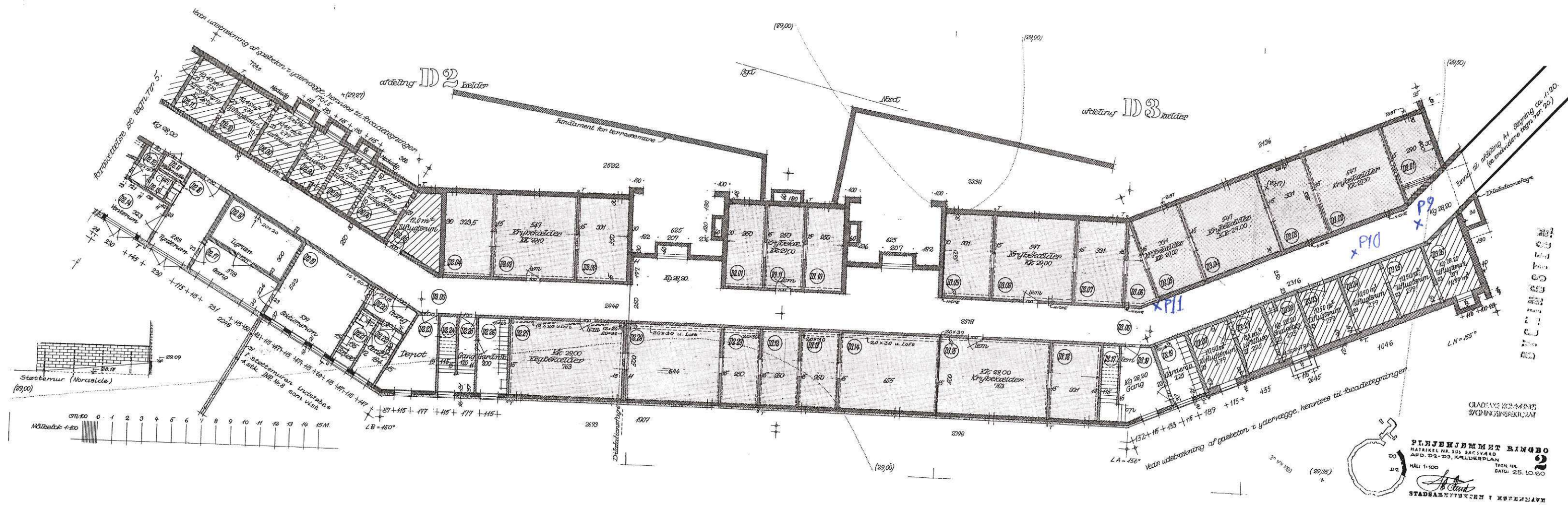
PROJEKT
F. JENSEN & SØN
SITUATIONSPÅN
1:1000
1977

1:1000
1977

Bygningsbetegnelse

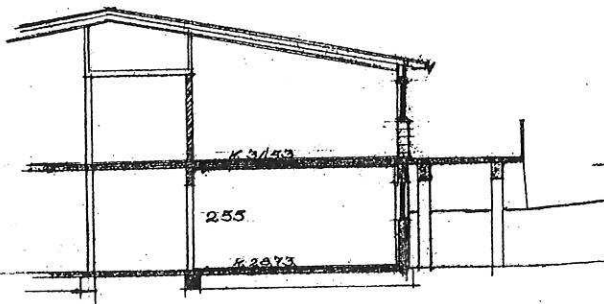


Stueplan.



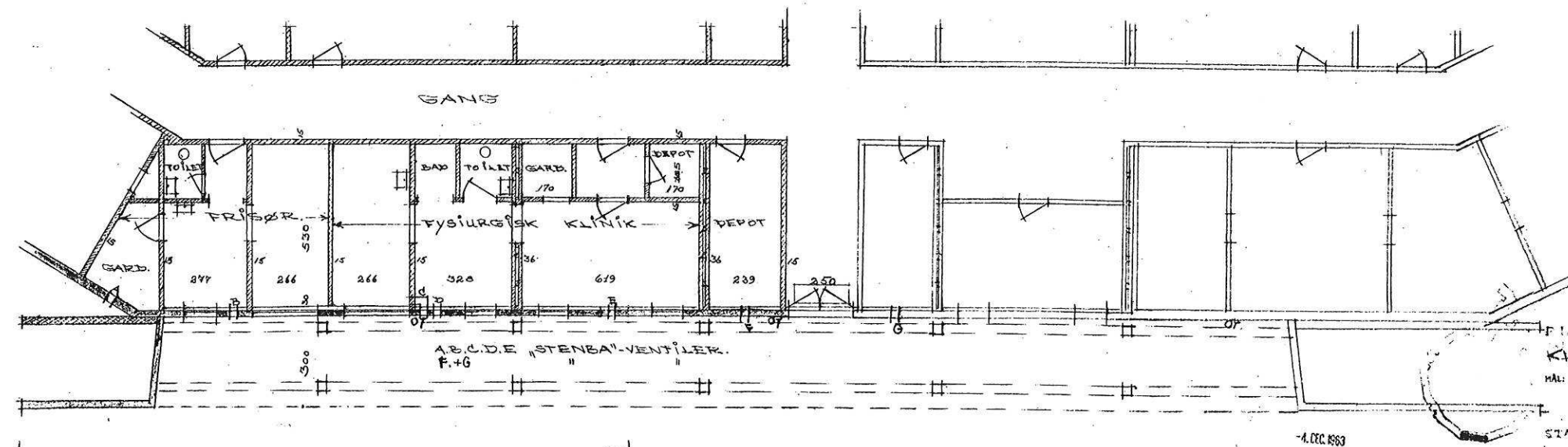
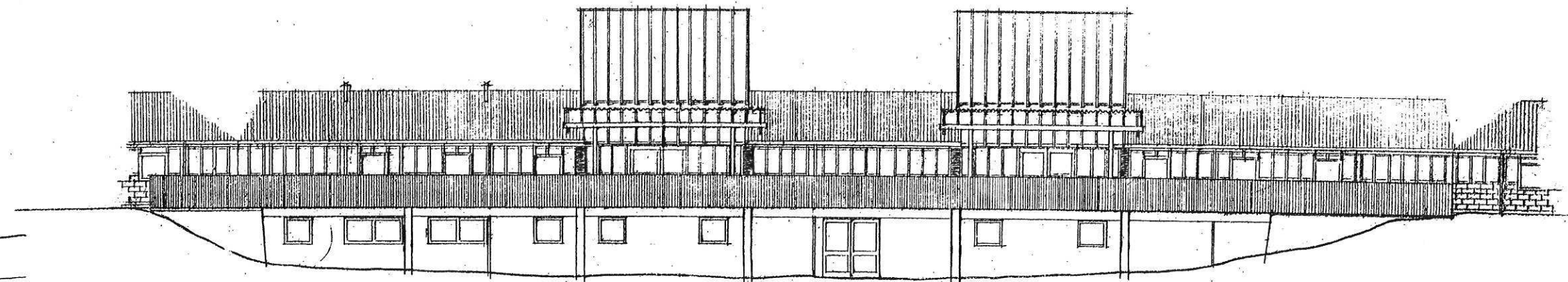
Kælderplan

Princip for facade



LYSAREALET I FORHOLD TIL
GULVAREALET ER MINDST 12%.

AFDELING: C1/7



PLEJESJEPENET RINGRO
KLINIKKER
MÅL: 1:100
GLADSAXE KOMMUNES
BYGNINGSFORVALTNING
STADSKARTEKTER I KØBENHAVN
26564
300
30-11-65

-4. DEC. 1963

Bilag 2



"Klassificering af affald".

Sagsnavn: Amtmandsvej 4, Holbæk

Prøve ID	Samlet Klasse, inkl. HP 14	Bygning	Etage	lokale	Konstruktion	Materiale	Farve	Sum PAH (7 stk) mg/kg	Bly mg/kg	Cadmium mg/kg	Chrom, total mg/kg	Kobber mg/kg	Nikkel mg/kg	Zink mg/kg	Arsen mg/kg	Kviksølv mg/kg	PCB mg/kg	Klorparaffin, (SCCP) %	Klorparaffin, (MCCP) %	Asbest	Foto	Foto
P1	Forurenet affald	11/Sambo	Stue	Stue	Tung indervæg	Puds	Gul maling (blå og grøn under	ia	5,9	0,064	23	2,8	5,8	520	ia	<0,030	2,5	÷	÷	ia		
P2	Farligt affald	11/Sambo	Stue	Stue	Oprindeligt træværk	Træ	Hvid maling	ia	520	0,42	11	9	4,5	3.000	ia	0,22	2,3	÷	÷	ia		
P3	Forurenet affald	11/Sambo	Stue	Stue	Gulv	Linoleum	Grå	ia	<2,0	0,23	<2,0	55	<1,0	2.100	ia	ia	#	÷	÷	Ikke påvist		Foto mangler
P4	Rent Affald	11/Sambo	Stue	Stue	Gulv	Afrenningslag	Grå	ia	ia	ia	ia	ia	ia	ia	ia	ia	#	÷	÷	Ikke påvist		Foto mangler
P5	Forurenet affald	11/Sambo	Stue	Stue	Gulv	Støbeasfalt	Grå	2,3	ia	ia	ia	ia	ia	ia	ia	ia	ia	ia	ia	ia		Foto mangler
P6	Forurenet affald	11/Sambo	Stue	Stue	Loft	Puds	Hvid maling	ia	<2,0	0,056	25	<2,0	6,2	32	ia	<0,030	0,22	÷	÷	ia		



Prøve ID	Samlet Klasse, inkl. HP 14	Bygning	Etage	lokale	Konstruktion	Materiale	Farve	Sum PAH (7 stk) mg/kg	Bly mg/kg	Cadmium mg/kg	Chrom, total mg/kg	Kobber mg/kg	Nikkel mg/kg	Zink mg/kg	Arsen mg/kg	Kviksølv mg/kg	PCB mg/kg	Klorparaffin, (SCCP) %	Klorparaffin, (MCCP) %	Asbest	Foto	Foto
P7	Rent Affald	11/Sambo	Stue	Vådrum	Tung indervæg	Fliseklæber	Grå	ia	ia	ia	ia	ia	ia	ia	ia	ia	ia	ia	ia	Ikke påvist		
P8	Forurenet affald	11/Sambo	Stue	Stue	Indvendig dør	Træ	Hvid maling	ia	780	0,46	7,9	5,9	6,1	2.000	ia	0,25	4,5	÷	÷	ia		
P9	Forurenet affald	11/Sambo	Kælder	Gang	Gulv	Asfalt	Rød	ia	ia	ia	ia	ia	ia	ia	ia	ia	0,88	÷	÷	Ikke påvist		Foto mangler
P10	Farligt affald	11/Sambo	Kælder	Gang	Kørintallation, bøjnin	Kiselgur	Brun	ia	ia	ia	ia	ia	ia	ia	ia	ia	ia	ia	ia	Påvist		Foto mangler
P11	Forurenet affald	11/Sambo	Kælder	Gang	Tung indervæg	Beton	Hvid maling	ia	4,6	0,15	11	<2,0	6,9	130	ia	14	1,8	÷	÷	ia		
P12	Forurenet affald	11/Sambo	Udendørs	Facade	Sokkel	Beton	Grå på sort mailing	0,1	9,4	0,59	20	7,8	8,3	520	ia	0,039	ia	ia	ia	Ikke påvist		



Prøve ID	Samlet Klasse, inkl. HP 14	Bygning	Etage	lokale	Konstruktion	Materiale	Farve	Sum PAH (7 stk) mg/kg	Bly mg/kg	Cadmium mg/kg	Chrom, total mg/kg	Kobber mg/kg	Nikkel mg/kg	Zink mg/kg	Arsen mg/kg	Kviksølv mg/kg	PCB mg/kg	Klorparaffin, (SCCP) %	Klorparaffin, (MCCP) %	Asbest	Foto	Foto
P13	Rent Affald	11/Sambo	Udendørs	Tag	Tag	er cement, bølgeeter	Grå	0,27	ia	ia	ia	ia	ia	ia	ia	ia	ia	ia	ia	ia		
P14	Forurenet affald	11/Sambo	Udendørs	Facade	Vindue	Træ	Rød maling	ia	120	0,52	38	96	23	630	4	2,1	0,16	÷	÷	ia		
Klasse	Affald							Sum PAH (7 stk)	Bly	Cadmium	Chrom, total	Kobber	Nikkel	Zink		Kviksølv	PCB totalindhold			Asbest		
Rent Affald	Rent Affald							4	40	0,5	500	500	30	500		1	0,1			Ikke påvist		
Forurenet affald	Forurenet affald							1000	2500	1000	1000	2500	1000	2500		1000	50			Ikke påvist		
Farligt affald	Farligt affald							> 1000	> 2500	> 1000	> 1000	> 2500	> 1000	> 2500		> 1000	> 50			Påvist		

Resultater uden farvet baggrund er ikke medtaget i klassificeringen!
*Klassificeringen er baseret på "HP 14 - Miljøfarekriterier" - Rådets Forordning (EU) 2017/997 af 8. juni 2017. "Summeret værdi" er 100 xΣc(H410), hvis c(H410) værdien er større end eller lig 0,1% (1000 mg/kg)
Klassificeringen er baseret på Københavns Kommunes faktaark:
*Faktaark for miljøefarligt bygge- og anlægsaffald ved renovering og nedrivning, november 2016 og
*Faktaark for genanvendelse af Sorterede og uforurende brokker, maj-2014"
*Zink i byggeriet, september 2016. Værdier for Zn > 50000 mg/kg er fremhævet med fed font"

Bilag 3

Ringbo og Bakkeskolen

Granvej 12-22 og Taxvej 25, 2880 Bagsværd



Internt notat

Gennemgang af bygningernes historik for
muligt indhold af miljøproblematiske
stoffer i byggematerialer

Gladsaxe Kommune 2019

Ejendommenes historik

Ringbo og Bakkeskolen er beliggende i Institutionsområde ved Taxvej tilhørende Lokalplan 103 fra 1996. Der er søgt oplysninger om bygningerne i BBR og gamle byggesager (Web-lager).

Generel bygningsgennemgang

Alle bygninger, der er opført, tilbygget eller renoveret i nyere tid, kan indeholde forskellige miljøproblematiske stoffer i større eller mindre grad.

Der er særlige krav til hvilke miljøproblematiske stoffer, der skal undersøges for og sikre at disse stoffer bliver udsorteret på stedet og ikke sammenblandet med andet affald. Der skal undersøges for følgende:

- Bygninger, der er opført eller renoveret i perioden 1950-1977 screenes og kortlægges for PCB. PCB kan forekomme i ny maling i mindre koncentrationer, da PCB kan dannes i processen ved fremstilling.
- Asbest er benyttet i perioden ca. 1930-1988 og skal altid kortlægges.
- Tungmetaller er brugt i vid udstrækning siden 1800-tallet og frem til i dag.
- Der er benyttet tjærestoffer (PAH og kulbrinter) og klorparaffiner fra 1950'erne og frem til omkring år 2000.
- Der er også benyttet ozonlagsnedbrydende stoffer som freon i blandt andet isoleringsskum frem til 1992.

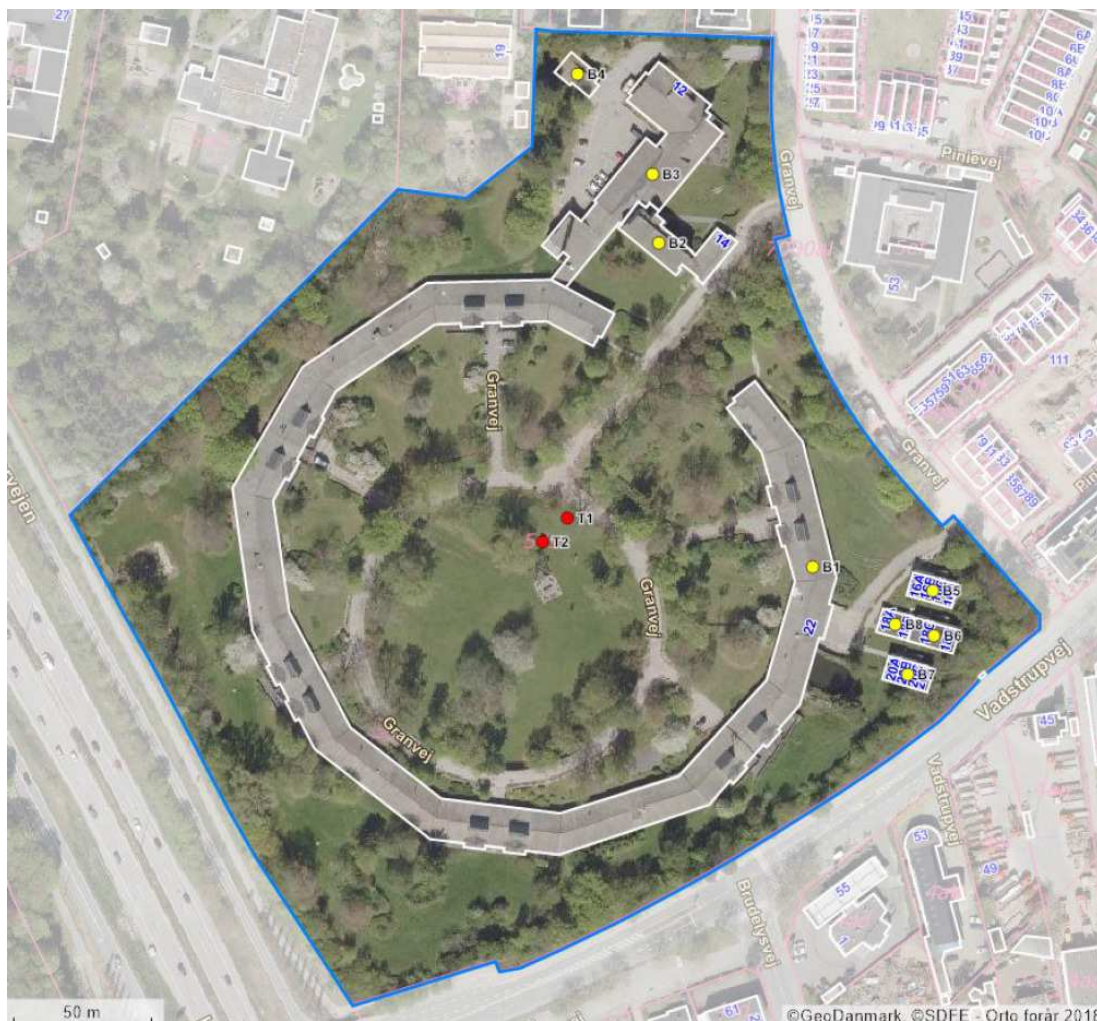
Alle disse forskellige miljøproblematiske stoffer skal kortlægges. Det er bygherres ansvar, at anmelde byggeaffald 14 dage før til kommunen. Kommunen skal ud fra en kortlægning klassificere og anvise affaldet til godkendte modtagere. Derudover har bygherre pligt til at anmelde affaldet 14 dage før til kommunen.

Bygningerne vurderes ud fra årstal for opførelse og om- eller tilbygning, samt tilgængelige oplysninger om brug af materialer. Derudover benyttes generelle betragtninger om brug af miljøproblematiske stoffer i byggematerialer over tid.

Ringbo

Granvej 12-22, 2880 Bagsværd, matr. nr. 5ds, Bagsværd. Ringbo ejes af Københavns Kommune og er registret som døgninstitution, men betegnes som "Plejehjemmet Ringbo". Ringbo består af 8 bygninger, hvoraf bygning 1, 2, 3 og 4 er opført i 1965 og bygning 5, 6, 7 og 8 er opført i 2004. Grunden udgør 71607 m². Oversigt over bygningernes placering på Ringbo fremgår af **kortudsnit 1**.

Ifølge BBR opvarmes bygning 1, 2 og 4 ved hjælp af fjernvarme og bygning 3, 5, 6, 7 og 8 opvarmes ved hjælp af naturgas.



Kortudsnit 1: oversigt over placering af bygninger på Ringbo (BBR-meddelelse).

Samlet skøn for indhold af miljøproblematiske stoffer

Bygning 1, 2, 3 og 4 (se nedenstående gennemgang) er alle opført i 1965, der ligger midt i en periode, hvor en stor del af byggematerialerne kan indeholde miljøproblematiske stoffer. Det forventes derfor, at bygningerne indeholder større mængder og høje koncentrationer af forskellige miljøproblematiske stoffer.

Bygning 5, 6, 7 og 8 er alle opført i 2004, hvor en stor del af miljøproblematiske stoffer i byggematerialer er udfaset. Det forventes derfor ikke, at bygningerne indeholder større mængder af miljøproblematiske stoffer. Der kan forekomme PCB i lave koncentrationer

Bygning 1

Hovedbygning er opført i 1965 med et bebygget areal på 7318 m², hvoraf 3918 m² er kælder. Det samlede areal til fællesbolig eller fælleshusholdning udgør 8078 m², hvoraf boligareal udgør 2603 m² og erhvervsarealet er på 5475 m².

Hovedbygningen indeholder 174 værelser, 57 værelser til erhverv (kontorer og lignende), 67 toiletter og 13 baderum. Derudover er der fælleskøkken.

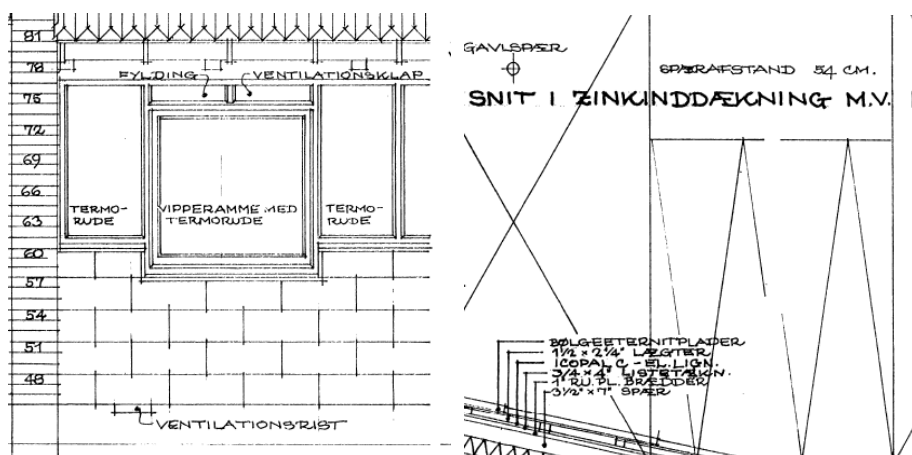
Ud fra oplysningerne i BBR og Weblager er angivet følgende:

- **Tagkonstruktionen** er af træ og tagfladen er af fibercement med asbest (bølgeeternit). Inddækninger er overvejende zink, men der er også blyindfatninger.
- **Ydervægge** er af letbeton (gasbeton) og delvist beklædt med rødmalet træ. Alle vinduer er termovinduer. Døre med glas indeholder termovinduer.
- **Kælderarealer** er opført i beton (vandfaste materialer).
- **Lofter** er puds på forskalling (typisk træ).
- **Indendørs vægge** er malet med olie- eller plasticmaling. Der er fliser i op til 2 m fra gulv i alle toiletter, bade og køkkenfaciliteter.
- **Gulve** i opholdsrum og lignende er belagt med linoleum på et underlag af Dafon (asfalt på mineraluldsfilt). Trapper er belagt med terrazzo eller asfalt.
- Der er ventilations- og centralvarmeanlæg på ejendommen. Før i tiden blev der benyttet fyringsolie til opvarmning.
- Spildevandsledninger er udført i glaserede lerrør og regnvandsledninger er af beton.

Mulig forekomst af miljøproblematiske stoffer i byggematerialer

Taget er af bølgeeternittagplader, der indeholder asbest og skal bortskaffes til godkendt deponi. Skorstenstegl skal bortskaffes til godkendt deponi.

Ydervægge af gasbeton er hvide (naturfarve eller pudset?) og træbeklædning, karme på døre- og termovinduer (se udklip 1) er malet røde med maling, der sandsynligvis indeholder PCB og tungmetaller (bly, cadmium, krom, kobber, kviksølv, nikkel og zink). Dilatationsfuger og fuger omkring døre og vinduer indeholder sandsynligvis PCB eller klorparaffiner. PCB kan migrere til de tilstødende materialer som træ, beton, letbeton og lignende. Visse typer af fuger kan også indeholde asbest.



Udklip 1: Byggetilladelsen angiver termoruder i bygningerne og zinkinddækninger

Inddækninger er af zink (udklip 1) og der er ligeledes angivet blyinddækninger i byggetilladelsen. Sokkelmaling indeholder sandsynligvis kulbrinter, PAH og tungmetaller.

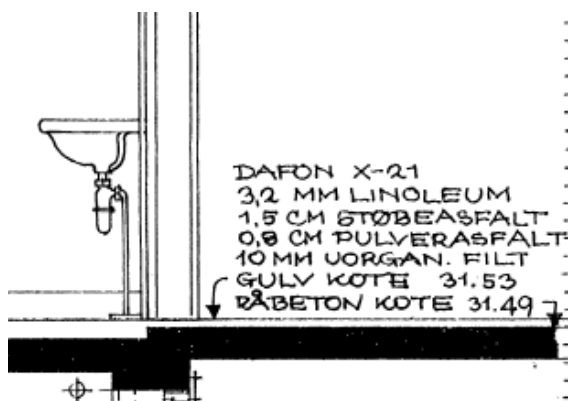
Indvendige vægge og lofter er malet med olie- eller plasticmaling, der sandsynligvis indeholder PCB og muligvis tungmetaller i pigmentet. Hvis der er tynde loftplader (ca. 1 cm tykke) kan disse indeholde asbest. Malede døre, karme og gerigter er typisk malet med maling, der typisk indeholder bly og zink i høje koncentrationer.

Fliser på toiletter, bade og køkkenfaciliteter indeholder sandsynligvis tungmetaller (bly og zink) i glasuren, og der kan forekomme asbest i fliseklæberen.

NB! Lysstofarmaturer (kondensatorer og transformere i lukkede kredsløb) fra før 1986 kan indeholde PCB i høje koncentrationer. Hvis et lukket kredsløb lækker vil PCB sprede sig i gennem luften til alle omkringliggende flader og forurene disse. Andet elektronikaffald skal bortskaffes efter gældende regler.

Malede radiatorer med tilhørende rør, indeholder typisk tungmetaller og PCB i malingen. Disse skal bortskaffes til godkendt modtager. Isolering om gamle vandvarmere og i rørbøjninger fra før 1972 indeholder typisk asbest. Branddøre og elevatorbremsere (frem til 1986) kan også indeholde asbest.

Indvendige gulve er belagt med linoleum, der er fastgjort med fliseklæber på Dafon (se udklip 2). Linoleum og klæber indeholder typisk PCB og tungmetaller, samt at der kan forekomme asbest i klæberen også.



Udklip 2: Gulvet består af Dafon X-21

Terrazzogulve og andre støbegulve kan også indeholde asbest frem til 1986.

Samlet skøn for bygning 1

Samlet set, så må det forventes, at ringbygningen indeholder større forekomster af asbest, tungmetaller, PCB og andre miljøproblematiske stoffer såsom klorparaffiner, PAH og kulbrinter.

Derudover kan der være køleanlæg og isoleringsmaterialer, der kan indeholde ozonlagsnedbrydende CFC gasser (fx freon), der kræver en særlig behandling for at minimere spredningen af gasserne mest muligt.

Bygning 2

Sygeafsnit (nødhospital) er opført i 1965 med et bebygget areal på 322 m² og indeholder typisk de samme byggematerialer som bygning 1, men der kan forekomme variation, hvis entreprenøren har været en anden end den, der har opført bygning 1.

Det forventes, at sygeafsnittet indeholder større forekomster af asbest, tungmetaller, PCB og andre miljøproblematiske stoffer såsom klorparaffiner, PAH og kulbrinter.

Derudover kan der være køleanlæg og isoleringsmaterialer, der kan indeholde ozonlagsnedbrydende CFC gasser (fx freon), der også kræver en særlig behandling for at minimere spredningen af gasserne mest muligt.

Bygning 3

Køkkenbygning er opført i 1965 med et bebygget areal på 1454 m² og kælder areal 1310 m². Bygningen indeholder typisk de samme byggematerialer som bygning 1, men der kan forekomme variation, hvis entreprenøren har været en anden end den, der opført bygning 1 og 2.

Det forventes, at køkkenbygningen indeholder forekomster af asbest, tungmetaller, PCB og andre miljøproblematiske stoffer såsom klorparaffiner, PAH og kulbrinter.

Derudover kan der være køleanlæg og isoleringsmaterialer, der kan indeholde ozonlagsnedbrydende CFC gasser (fx freon), der også kræver en særlig behandling for at minimere spredningen af gasserne mest muligt.

Bygning 4

Maskinmesterbolig er opført i 1965 med et bebygget areal på 107 m² og indeholder typisk de samme byggematerialer som bygning 1, men der kan forekomme variation, hvis entreprenøren har været en anden end den, der opført bygning 1.

Det forventes, at maskinmesterboligen indeholder forekomster af asbest, tungmetaller, PCB og andre miljøproblematiske stoffer såsom klorparaffiner, PAH og kulbrinter.

Derudover kan der være køleanlæg og isoleringsmaterialer, der kan indeholde ozonlagsnedbrydende CFC gasser (fx freon), der også kræver en særlig behandling for at minimere spredningen af gasserne mest muligt.

Bygning 5

Etageejendom med 4 boliger er opført i 2004 med et bebygget areal på 208 m². Opvarmes med naturgas.

Bygningen forventes ikke at indeholde væsentlige mængder af miljøproblematiske stoffer. Der kan forekomme tungmetaller og PCB i maling og kulbrinter i tagpap.

Bygning 6

Etageejendom med 4 boliger er opført i 2004 med et bebygget areal på 208 m². Opvarmes med naturgas.

Bygningen forventes ikke at indeholde væsentlige mængder af miljøproblematiske stoffer. Der kan forekomme tungmetaller og PCB i maling og kulbrinter i tagpap.

Bygning 7

Etageejendom med 4 boliger er opført i 2004 med et bebygget areal på 208 m². Opvarmes med naturgas.

Bygningen forventes ikke at indeholde væsentlige mængder af miljøproblematiske stoffer. Der kan forekomme tungmetaller og PCB i maling og kulbrinter i tagpap.

Bygning 8

Fælleshus er opført i 2004 med et bebygget areal på 74 m². Opvarmes med naturgas.

Bygningen forventes ikke at indeholde væsentlige mængder af miljøproblematiske stoffer. Der kan forekomme tungmetaller og PCB i maling og kulbrinter i tagpap.

Bakkeskolen

Taxvej 25, 2880 Bagsværd, matr. nr. 5ed, Bagsværd. Bakkeskolen ejes i dag af Gladsaxe Kommune, der overtog skolen i 2007 efter Københavns Amt blev nedlagt. Bakkeskolen var tidligere træningsskole og fritidshjem for udviklingshæmmede, men er i dag specialskole for elever med særlige behov. Ejendommen er opført i 1976 og er tilbygget/ ombygget i 1994.

Bakkeskolen består af 8 bygninger, hvoraf bygning 1 og 2 er opført i 1976 og bygning 3 er opført i 1986, bygning 4 er opført i 1989, bygning 5 og 6 er opført i 2004. Bygning 8 er opført i 1985. Bygning 10 har fået byggetilladelse 11. april 2018. Grunden har et samlet areal på 22663 m². Oversigt over bygningernes placering på Bakkeskolen fremgår af **kortudsnit 2**.

Ifølge BBR opvarmes bygning 1 ved hjælp af oliefyr og bygning 4 og 10 ved hjælp af elvarme.



Kortudsnit 2: Placering af bygninger på Bakkeskolen (BBR-meddelelse)

Samlet skøn for indhold af miljøproblematiske stoffer

Bygning 1 (se nedenstående gennemgang) er opført i 1976, der ligger i en periode, hvor en stor del af byggematerialerne kan indeholde miljøproblematiske stoffer.

Det forventes derfor, at bygningen indeholder en del eller nogen mængder af forskellige miljøproblematiske stoffer.

Bygning 2 er opført i 1976 og bygning 3 er opført i 1986, bygning 4 er opført i 1989, bygning 5 og 6 er opført i 2004. Bygning 8 er opført i 1985. Bygning 10 har fået byggetilladelse 11. april 2018. Disse bygninger er overvejende opført i imprægneret træ og med tagpap.

Det forventes, at imprægneret træ indeholder tungmetaller og skal håndteres og bortskaffes til godkendt modtager. Tagpap på bygning 2 fra 1976 bør undersøges for asbest.

Bygningerne indeholder i større eller mindre grad miljøproblematiske stoffer, afhængig af årstallet for opførelse.

Bygning 1

Bygning 1 er hovedbygning og har et samlet areal på 2058 m² heraf 177 m² kælder. Der registreret et 11 m² depot til gymnastikredskaber. Bygningen er opført i 1976 og ombygget i 1994. Bygningen opvarmes med oliefyr.

Ud fra oplysningerne i BBR og Weblager er angivet følgende:

- **Tagkonstruktionen** er er build-up tag (fladt tag) med tagpap.
- **Ydervægge** af gule mursten og sternpartier er sort eternit.
- Karmpartier er sortmalet trykimprægneret træ.
- Døre og klapper i vinduespartier er bejdset træ.
- Der er termovinduer (dette er ikke verificeret, men efter energikrisen i 1973, benyttede man primært termovinduer).
- **Kælderarealer** er opført i beton (vandfaste materialer).
- **Lofter** er af gips.
- **Indendørs** vægge er malet med olie- eller plasticmaling.
- Der er fliser i toilet- og bade faciliteter (dette er ikke verificeret).
- **Gulve** i opholdsrum og lignende er belagt med linoleum på betondæk.
- Der er ventilations- og centralvarmeanlæg på ejendommen. Der benyttes fyringsolie til opvarmning.
- Spildevands- og regnvandsledninger er af beton.

Mulig forekomst af miljøproblematiske stoffer i byggematerialer

Taget er af tagpap, der kan indeholde asbest i klæber og skal bortskaffes til godkendt deponi. Skorstenstegl skal bortskaffes til godkendt deponi.

Ydervægge af imprægneret træbeklædning, karme på døre- og termovinduer er malet (bejdset) og indeholder sandsynligvis PCB og tungmetaller (bly, cadmium, krom, kobber, kviksølv, nikkel og zink).

Dilatationsfuger og fuger omkring døre og vinduer indeholder sandsynligvis PCB eller klorparaffiner. PCB kan migrere til de tilstødende materialer som træ, beton, letbeton og lignende. Visse typer af fuger kan også indeholde asbest. Sokkelmaling indeholder sandsynligvis kulbrinter, PAH og tungmetaller.

Indvendige vægge og lofter er typisk malet med olie- eller plasticmaling, der sandsynligvis indeholder PCB og muligvis tungmetaller i pigmentet. Malede døre, karme og gerigter er typisk malet med maling, der typisk indeholder bly og zink i høje koncentrationer.

Fliser på toilet- og badefaciliteter indeholder sandsynligvis tungmetaller (bly og zink) i glasuren, og der kan forekomme asbest i fliseklæber.

NB! Lysstofarmaturer (kondensatorer og transformere i lukkede kredsløb) fra før 1986 kan indeholde PCB i høje koncentrationer. Hvis et lukket kredsløb lækker vil PCB sprede sig i gennem luften til alle omkringliggende flader og forurene disse. Andet elektronikaffald skal bortskaffes efter gældende regler.

Malede radiatorer med tilhørende rør, indeholder typisk tungmetaller og PCB i malingen. Disse skal bortskaffes til godkendt modtager. Branddøre frem til 1986 kan indeholde asbest.

Indvendige gulve er belagt med linoleum, der er fastgjort med fliseklæber. Linoleum og klæber indeholder typisk PCB og tungmetaller.

Samlet skøn for bygning 1

Det forventes, at bygningen opført i 1976 indeholder en del eller nogen mængder af forskellige miljøproblematiske stoffer.

Derudover kan der være køleanlæg og isoleringsmaterialer, der kan indeholde ozonlagsnedbrydende CFC gasser (fx freon), der kræver en særlig behandling for at minimere spredningen af gasserne mest muligt.

Bygning 2

Bygning 2 er et udhus på 38 m² fra 1976 opført i træ og med build-up tag.

Bygningen forventes ikke at indeholde væsentlige mængder af miljøproblematiske stoffer. Der kan forekomme tungmetaller i imprægneret træ, samt asbest og kulbrinter i tagpap.

Bygning 3

Bygning 3 er et udhus på 68 m² fra 1986 opført i træ med tag af tagpap.

Bygningen forventes ikke at indeholde væsentlige mængder af miljøproblematiske stoffer. Der kan forekomme tungmetaller i imprægneret træ og kulbrinter i tagpap.

Bygning 4

Bygning 4 er et udhus på 181 m² fra 1989 opført i træ med tag af tagpap.

Bygningen forventes ikke at indeholde væsentlige mængder af miljøproblematiske stoffer. Der kan forekomme tungmetaller i imprægneret træ og kulbrinter i tagpap.

Bygning 5

Bygning 5 er en carport på 36 m² med 11 m² udhus fra 2004 opført i træ med PVC tag.

Bygningen forventes ikke at indeholde væsentlige mængder af miljøproblematiske stoffer. Der kan forekomme tungmetaller i imprægneret træ. Hård PVC genanvendes.

Bygning 6

Bygning 6 er et udhus på 20 m² fra 2004 opført i træ med tag af tagpap.

Ejendommen forventes ikke at indeholde væsentlige mængder af miljøproblematiske stoffer. Der kan forekomme tungmetaller i imprægneret træ og kulbrinter i tagpap.

Bygning 8

Bygning 8 er et udhus på 31 m² fra 1985 opført i træ med tag af tagpap. Benyttes som cykelskur og der er bygget 12 m² til i 2015.

Bygningen forventes ikke at indeholde væsentlige mængder af miljøproblematiske stoffer. Der kan forekomme tungmetaller i imprægneret træ og kulbrinter i tagpap.

Bygning 10

Bygning 10 er på 59 m² og er registreret som en midlertidig pavillon fra 2018.

Bygningen forventes ikke at indeholde væsentlige mængder af miljøproblematiske stoffer. Der kan forekomme tungmetaller og PCB i maling og kulbrinter i tagpap.

Udkast til særlige vilkår, der indføres i skøde ved salg uden offentligt udbud til kommuner

Endelig udgave

Generelle betingelser:

Nærværende ejendom er solgt af Den Danske Stat v/Bygningsstyrelsen til xxx Kommune, der bekræfter, at ejendommen skal anvendes af kommunen selv til offentlige formål. Som følge heraf sker overdragelsen uden afholdelse af offentligt udbud og ved dispensation fra Cirkulære om salg af statens faste ejendomme. Overdragelsen er fra sælgers side betinget af de bevilgende myndigheders godkendelse

Gevinstklausul:

Hvis ejendommen videresælges helt eller delvist inden 10 år fra den aftalte overtagelsesdato, d.v.s. inden den xxx, for en højere pris end den kontante salgspris i henhold til nærværende købsaftale, udløser et sådant salg betaling af en tillægskøbesum til sælger, beregnet til halvdelen af den kontante prisforskel mellem salgsprisen i henhold til nærværende aftale og den kontante videresalgspris (alle beløb i faste priser på videresalgstidspunktet). Ved beregningen af den kontante prisforskel, ses der bort fra dokumenterede handelsomkostninger ved både køb og salg. Der korrigeres endvidere for omkostninger ved egentlige udvidelser og/eller forbedringer af ejendommen, dokumenteret ved endeligt byggeregnskab. Den således beregnede tillægskøbesum er forfalden, så snart der foreligger en bindende, ubetinget aftale om helt eller delvist videresalg af ejendommen

Overstående bestemmelser begæres lyst servitutstiftende med Den Danske Stat v/Bygningssstyrelsen som påtaleberettiget.



ALLONGE 1

til aftale om brugsret af 16. december 2020

mellem

Gldsaxe Kommune
CVR-nr. 62 76 11 13,
som ejer

og

Økonomiforvaltningen
Københavns Ejendomme
CVR-nr. 64 94 22 12,
som bruger



§ 1. Parterne og brugsrettens genstand

1.1 Denne allonge indgås mellem

Ejer: **Gladsaxe Kommune**
 Rådhus Allé 7
 2860 Søborg
 CVR-nr. 62 76 11 13
 ("GLX")

og

Bruger: **Københavns Kommune**
 Økonomiforvaltningen
 Københavns Ejendomme
 Borups Allé 177
 2400 København NV
 CVR-nr. 64 94 22 12
 ("KK").

- 1.2 vedrørende aftale om brugsret til den af GLX tilhørende ejendom, del nr. 2, stor ca. 60.000 m², af matr.nr. 5ds, Bagsværd, Gladsaxe Kommune, beliggende Granvej 12-22, 2880 Bagsværd samt alle de på ejendommen værende bygninger.

§ 2. Baggrunden for ændringen

- 2.1 KK har siden ikrafttræden den 31. december 2020 af aftale om brugsret af 16. december 2020 anvendt de på ejendommen værende bygninger til psykiatrisk botilbud, for det socialpsykiatriske botilbud der var på ejendommen forud for salg af ejendommen til GLX pr. 31. december 2020 ved betinget købsaftale af 16. december 2020. Det socialpsykiatriske botilbud skal flyttes til et nyt socialpsykiatrisk botilbud, som er under opførelse på den del af matr.nr. 5ds, Bagsværd, Gladsaxe Kommune, der fortsat ejes af KK. Brugsretten er tidsbegrænset til 30. juni 2024, dog således at KK med 3 måneders forudgående skriftligt varsel er berettiget til at forlænge brugsretten med op til 2 år, hvis det nye socialpsykiatriske botilbud ikke er klar til ibrugtagning den 30. juni 2024.
- 2.2 Da det nye botilbud ikke er færdigopført og klar til ibrugtagning den 30. juni 2024 har KK over for GLX i medfør af § 4, stk. 1, i den gældende aftale om brugsret skriftligt ved mail af 15. marts 2024 varslet forlængelse af brugsretten med 3-6 måneder.

§ 3. Brugsrettens varighed



- 3.1 Parterne er enige om, at KK's brugsret til de på ejendommen værende bygninger forlænges med 3-6 måneder med mulighed for at betale måned for måned.
- 3.2 KK forventer at fraflytte de bygninger, der er omfattet den gældende aftale om brugsret, senest med udgangen af oktober måned 2024, så brugsretten afsluttes på dette tidspunkt. KK vil tidligst muligt orientere GLX, hvis det mod forventning skulle blive nødvendigt at udstrække brugsretten til de resterende to måneder af 2024.

§ 4. Betaling for brugsretten

- 4.1 Efter § 5, stk. 1, i den gældende aftale om brugsret betales et årligt vederlag på kr. 3.000.000 ved forlængelse af brugsretten.
- 4.2 Parterne er enige om, at betaling for forlængelsen i henhold til denne allonge betales måned for måned med kr. 250.000 pr. måned, første gang den 31. juli 2024.
- 4.3 Opkrævning af betalingen stiles til Københavns Kommune, Socialforvaltningen, Økonomi og Byggeri. Betaling skal ske ved elektronisk faktura, som sendes til følgende EAN-nummer: EAN 5798009682895. Følgende bruger-id skal anføres som reference: W796

§ 5. Øvrige vilkår

- 5.1 Allongen træder i kraft ved begge parters underskrift.
- 5.2 Der er ved nærværende allonge ikke tilsigtet nogen ændring i øvrigt af den gældende aftale om brugsret.

§ 6. Underskrifter

For sælger:

Dato:

10/4 - 2024

Torben Pilgaard

Torben Pilgaard
Kontorchef

For køber:

Dato:

8/4 - 2024



Den 26. maj 2025

Allonge 1 til Betinget købsaftale af 16. december 2020



§ 1. Parterne

1.1 Denne allonge indgås mellem

Sælger: **Københavns Kommune**
Økonomiforvaltningen
Københavns Ejendomme
Borups Allé 177
2400 København NV
CVR-nr. 64 94 22 12
(herefter kaldet **sælger**)

og

Køber: **Gladsaxe Kommune**
Rådhus Allé 7
2860 Søborg
CVR-nr. 62 76 11 13
(herefter kaldet **køber**).

1.2 vedrørende betinget købsaftale af 16. december 2020 om køb af del af matr.nr. 5ds, Bagsværd, Gladsaxe Kommune, beliggende Granvej 12-22, 2880 Bagsværd

§ 2. Baggrunden for ændringen

- 2.1 Gladsaxe Kommune købte ved betinget købsaftale af 16. december 2020 en endnu ikke færdigudstykket del på 60.000 m² af matr.nr. 5ds, Bagsværd, Gladsaxe Kommune, beliggende Granvej 12-22, 2880 Bagsværd (i den betingede købsaftale benævnt Ejendommen). Det fremgår af den betingede købsaftale, at det er Gladsaxe Kommunes intention at nedrive den eksisterende bebyggelse på det købte areal (Ejendommen) med henblik på byggemodning og opførelse af bygninger til henholdsvis offentligt formål og til beboelse. Det fremgår tillige af den betingede købsaftale, at Københavns Kommune vil opføre et nyt botilbud på den del af Hovedejendommen, som Københavns Kommune beholder. Som en integreret del af den betingede købsaftale, er der derfor indgået en betinget brugsaftale om Københavns Kommunes fortsatte anvendelse af de eksisterende bygninger på det købte areal som botilbud indtil det nye botilbud er klar til ibrugtagning. Herudover fremgår det af den betingede købsaftale, at Københavns Kommune udstykker det købte areal (Ejendommen) som anført på et til den betingede købsaftale vedlagt udstykningsrids, og at udstykning iværksættes, når den eksisterende bebyggelse beliggende på tværs af det nye skel er nedrevet.



- 2.2 Det har fra projektets start været intentionen, at Københavns Kommune ville påbegynde nedrivning af den eksisterende bebyggelse beliggende på tværs af det nye skel umiddelbart efter ibrugtagning af det nye botilbud, så udstykning kunne iværksættes fra dette tidspunkt.
- 2.3 Den betingede brugsaftale er tidsmæssigt begrænset til 30. juni 2024, hvor det nye botilbud forventedes færdigopført og klar til ibrugtagning, og indeholder mulighed for forlængelse. Københavns Kommune har udnyttet denne mulighed, så brugsaftalen er forlænget til 1. december 2024, på hvilket tidspunkt den eksisterende bebyggelse på det købte areal (Ejendommen) er blevet fraflyttet.
- 2.4 Gladsaxe Kommune har over for Københavns Kommune oplyst, at deres planlægning for anvendelse af det købte areal (Ejendommen) er blevet forsinket, og at de forventeligt i løbet af i 2028 er klar til at nedrive den eksisterende bebyggelse på det købte areal (Ejendommen). Da den midlertidige forsyning af den eksisterende bebyggelse på det købte areal (Ejendommen) sker gennem den eksisterende bebyggelse beliggende på tværs af det nye skel, har Gladsaxe Kommune efterspurgt en løsning, hvor nedrivning af den eksisterende bebyggelse beliggende på tværs af det nye skel afventer at Gladsaxe Kommune er klar til nedrivning af den eksisterende bebyggelse på det købte areal (Ejendommen). Parterne er på denne baggrund enige om, at nedrivning af den eksisterende bebyggelse beliggende på tværs af det nye skel udskydes i henhold til vilkårene i nærværende allonge.

§ 3. Udskydelse af tidspunkt for nedrivning og udstykning

- 3.1 Parterne er enige om, at nedrivning af den eksisterende bebyggelse beliggende på tværs af det nye skel, som er angivet på udstykningsrids vedlagt som bilag 1.1 til den betingede købsaftale af 16. december 2020, udskydes i forventeligt op til 3,5 år, hvor Gladsaxe Kommune er klar til at nedrive den eksisterende bebyggelse på det købte areal (Ejendommen).
- 3.2 Hvis Gladsaxe Kommune mod forventning ikke er klar den 31. december 2028 til at nedrive den eksisterende bebyggelse på det købte areal (Ejendommen) vil Gladsaxe Kommune, jf. nærværende allonge § 5.2, igangsætte og senest den 31. december 2029 have gennemført nedrivning af den eksisterende bebyggelse beliggende på tværs af det nye skel, hvilket indebærer nedrivning af hus 1, en del af hus 2 samt tunnel mellem hus 1 og hus 12 i den eksisterende ringbebyggelse samt de midlertidige forsyningsledninger, der er placeret i denne del af bebyggelsen.



- 3.3 De i § 3.2 angivne tidspunkter for igangsættelse og gennemførelse af nedrivning af den eksisterende bebyggelse kan udskydes op til 2 år, hvis Gladsaxe Kommune senest ved udgangen af 2026 over for Københavns Kommune fremsætter ønske herom begrundet i, at den politiske henholdsvis den forvaltningsmæssige behandling af sagen om den fremtidige anvendelse af det købte areal fører til udsættelse af det forventede tidspunkt for iværksættelse af nedrivningen.
- 3.4 Ovenstående indebærer, at sælgers udstykning som aftalt i den betingede købsaftale § 8.1 vil blive iværksat senest med udgangen af 2029 eller med udgangen af 2031, hvis Gladsaxe Kommune senest med udgangen af 2026 fremsætter ønske om udskydelse af tidspunktet for nedrivningen.

§ 4. Adgangsret, vedligeholdelse og fornyelse

- 4.1 I forbindelse med indgåelse af nærværende allonge indrømmes Gladsaxe Kommune adgangsret til den eksisterende bebyggelse beliggende på tværs af det nye skel (hus 1, en del af hus 2 samt tunnel mellem hus 1 og hus 12 i den eksisterende ringbebyggelse), som alene må udnyttes med henblik på Gladsaxe Kommunes servicering, drift og vedligeholdelse af de midlertidige forsyningsledninger, som er placeret i denne bebyggelse.
- 4.2 Al indvendig og udvendig vedligeholdelse og fornyelse af den eksisterende bebyggelse beliggende på tværs af det nye skel (hus 1, en del af hus 2 samt tunnel mellem hus 1 og hus 12 i den eksisterende ringbebyggelse) påhviler Gladsaxe Kommune, idet Københavns Kommune dog ikke skal være berettiget til at rejse krav mod Gladsaxe Kommune i anledning af manglende iagttagelse af vedligeholdelses- eller fornyelsesforpligtelsen, idet bebyggelsen vil blive nedrevet inden for den i nærværende allonges § 3 fastsatte tidsramme.

§ 5. Gennemførelse af nedrivning af bebyggelse beliggende på tværs af det nye skel

- 5.1 Parterne er enige om, at Gladsaxe Kommune forestår nedrivning af den eksisterende bebyggelse beliggende på tværs af det nye skel (hus 1, en del af hus 2 samt tunnel mellem hus 1 og hus 12 i den eksisterende ringbebyggelse), enten i sammenhæng med nedrivning af den eksisterende bebyggelse på det købte areal (Ejendommen) eller separat i henhold til bestemmelsen i § 3.2 i nærværende allonge, og samtidig forestår reetablering af udearealerne samt etablering af brandvej i henhold til lokalplanen for



området på den del af Hovedejendommen, som Københavns Kommune beholder (Den konkrete placering af brandvej fremgår af **Bilag 1**. Den korrekte signaturforklaring for reetablering af udearealer og beplantning efter nedrivning af den eksisterende bebyggelse fremgår af **Bilag 2** og **Bilag 3**).

- 5.2 Københavns Kommune betaler økonomisk kompensation til Gladsaxe Kommune på kr. 5.700.000 ekskl. moms til fuld og endelig betaling for udførelse og færdiggørelse af arbejderne i henhold bestemmelsen i § 5.1 i nærværende allonge.
- 5.3 Parterne er enige om, at Gladsaxe Kommune ved nedrivning af den eksisterende bebyggelse på det købte areal (Ejendommen) bortset fra en kort periode i den helt indledende fase ikke benytter den nuværende adgangsvej til ringbebyggelsen (indkørsel ved Granvej 14), og placerer ny adgangsvej til byggepladsen uden for det købte areal (Ejendommen), så det nye botilbud på den del af Hovedejendommen, som Københavns Kommune beholder, generes mindst muligt under nedrivningen.

§ 6. Øvrige vilkår

- 6.1 Allongen træder i kraft ved begge parters underskrift.
- 6.2 Der er ved nærværende allonge ikke tilsigtet nogen ændring af den gældende betingede købsaftale.

§ 7. Underskrifter

For sælger:

Dato:

2/7-25

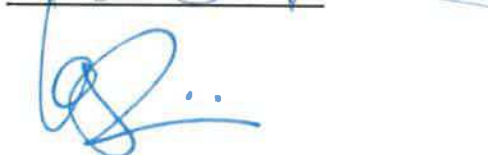

Torben Pilgaard

Torben Pilgaard
Kontorchef

For køber:

Dato:

13/6-25

Handleplan for at øge trygheden i området ved botilbuddet Granvej

Tiltag	Beskrivelse	Status
Faste dialogmøder mellem botilbuddet Granvej, naboerne, lokalpolitiet og evt. repræsentant fra Social- og Sundhedsforvaltningen i Gladsaxe Kommune.	- Der etableres faste dialogmøder mellem ledelse og medarbejdere på botilbuddet Granvej, lokalpolitiet og naboerne til botilbuddet. Formålet er, at; - lære hinanden at kende, - dele viden og information, - afklare tvivl og spørgsmål, - drøfte og håndtere konkrete episoder - og drøfte og planlægge tiltag for at øge trygheden.	- Første dialogmøde blev afholdt den 10. maj 2022. - Forslaget om faste dialogmøder blev modtaget positivt af naboerne, og der er enighed om, at den åbne dialog og kendskab til hinanden er vejen frem. - Andet dialogmøde er planlagt til afholdelse den 7. september 2022.
Fælles arrangementer	- Der afholdes fælles arrangementer (som grillaftener, julehygge mv.) for medarbejdere og beboere på botilbuddet Granvej og naboerne. - På dialogmøderne aftales kommende fælles arrangementer.	Botilbuddet Granvej har planlagt at afholde første fælles arrangement, som skal være en Høstfest den 26. august 2022.
Informationsmateriale til naboerne	For at understøtte at viden og informationer når ud til alle naboerne, udarbejdes der relevant informationsmateriale, som	På baggrund af første dialogmøde er der udarbejdet et informationsbrev med diverse oplysninger, som naboerne har efterspurgt.

	Grundejerforeningen Bagsværdlund kan sende ud til beboerne i området.	• Informationsbrevet indeholder blandt andet information om etablering af de faste dialogmøder, opfordring til at tage kontakt til botilbuddet og/eller lokalpolitiet ved utrygge oplevelser samt kontaktoplysninger til ledelsen på botilbuddet Granvej og lokalpolitiet.
Fortsat samarbejde med lokalpolitiet	Samarbejdet mellem lokalpolitiet og botilbuddet Granvej indebærer: • <u>Tæt dialog</u>: Lederen fra Granvej kan ringe direkte til flere betjente og har derudover en fast kontaktperson. Lokalpolitiet kontakter ledelsen, hvis der er mange anmeldelser, der skal følges op på. • <u>Jævnlig besøg</u>: Lokalpolitiet kommer jævnligt på besøg på botilbuddet Granvej og taler med beboerne – særligt hvis der har været optakt til uroligheder eller lignende. Det er som regel de samme betjente, som kender stedet og beboerne, som kommer på botilbuddet. Lokalpolitiet har deres egen nøgle til Granvej og kan komme ind på fællesarealerne. • <u>Ransagninger</u>: Der foretages mellem 2 og 4 ransagninger på botilbuddet Granvej om året med afsæt i dialog med ledelsen.	• Lokalpolitiet har altid været en vigtig partner for botilbuddet Granvej i forhold til tryghed samt viden og formidling om kriminalitet mv. Dette samarbejde fortsættes.

	• <u>Tilstedeværelse i området:</u> Lokalpolitiet patruljerer jævnligt i området (omkring hver 14. dag).	
Mulighed for kameraovervågning	• Der er mulighed for at få sat videoovervågning op på Granvej, hvilket kan have en præventiv virkning i forhold til kriminalitet.	• Naboerne er informeret om, at de har mulighed for at ansøge om at få sat overvågning op på Granvej. • Grundejerforeningen Bagsværdlund har modtaget alt relevant materiale fra Gladsaxe Kommune, men har endnu ikke ansøgt.
Trafikanalyser	Gladsaxe Kommune står for at få foretaget trafikanalyser, som undersøger, om man kan gøre noget ved trafikken i området med henblik på at skabe tryghed. • I forbindelse med den større udvikling af Ringbo-arealet, Bagsværd Bypark (syd for Vadstrupvej) og en mulig ny busforbindelse på Vadstrupvej, er der sat større analyser i gang, som forholder sig til den overordnede trafikstruktur i området, kapacitet og mulige nye løsninger. De endelige analyser og løsningsforslag forventes først at være på plads i slutningen af 2023 i forbindelse med vedtagelse af en Helhedsplan for området ved Ringbo. Der er formentlig tale om vejlukninger og udvidelse af kryds på	• Den rådgivende ingeniørvirksomhed MOE har i maj 2022 foretaget en analyse af området og udarbejdet forslag til midlertidige løsninger. Det er planen, at konkrete tiltag vil forelægges Trafik- og Teknikudvalget i efteråret 2022.

	Vadstrupvej, men de endelige løsninger er ikke på plads endnu. • Som opfølgning på lokalplanen for det nye botilbud bliver det undersøgt, hvad der konkret og midlertidigt kan gøres på Granvej for at imødekomme naboernes udfordringer ift. tryghed, hastighed og gennemkørsel, hashhandel, mv.	
Løbende kommunikation om anlægsarbejdet	Københavns Kommune følger de retningslinjer for kommunikation med naboer, som er beskrevet i Gladsaxe Kommunes forskrift for anlægsarbejde. Københavns Kommune vil informere naboerne om præcis, hvornår der bliver arbejdet og larmet. • Naboerne vil få en overordnet tidsplan samt løbende meldinger om, hvad der sker de næste 14 dage. • Daginstitutionerne i området vil ligeledes blive informeret løbende om byggeprocessen, larm og eventuelle gener.	• Anlægsarbejdet og kommunikation til naboerne herom forløber som planlagt.

Anne-Grethe Højholdt Juhl

Fra: Anne-Grethe Højholdt Juhl
Sendt: 5. november 2024 18:10
Til: [REDACTED]; [REDACTED]
Emne: Re: [EKSTERN] Vedr. tyveri af container

Kære [REDACTED]

Har du mulighed lige for at ringe til mig så jeg kan få lidt mere af vide om hvordan borgeren ser ud udover [REDACTED]

Hilsner

Anne-Grethe
Tlf 21465938

Fra: [REDACTED] <[REDACTED]>
Sendt: Tuesday, November 5, 2024 5:53:35 PM
Til: Anne-Grethe Højholdt Juhl <ZR29@kk.dk>; [REDACTED] <[REDACTED]> E1 >
Emne: RE: [EKSTERN] Vedr. tyveri af container

Hej Anne Grethe

Lige en opfølgning på denne hvad jeres video overvågning viste

Til info har en af jeres beboer [REDACTED] netop smidt en netto rulle kurv midt på Granvej

Indkøbsposerne blevet hevet op fra kurven og så røg den ellers ud på vejen

Forholdvis farligt for billister/cylist i området plus det jo ikke just pynter

What to do 😊

[REDACTED]

[REDACTED]
Key Account Manager

[REDACTED]

CONFIDENTIALITY: This e-mail and possibly attachments are confidential and may be privileged at all times. If you aren't a named recipient, do not disclose the contents or store or copy the information. The e-mail and all links and attachments must be deleted when the discussions or

the collab with [REDACTED] A/S is ending or offers are declined, and it has to be removed from the trash as well.

From: Anne-Grethe Højholdt Juhl <ZR29@kk.dk>

Sent: 3. november 2024 21:38

To: [REDACTED] <E1>

Cc: [REDACTED] <E2>

Subject: SV: [EKSTERN] Vedr. tyveri af container

Du får ikke ofte mails fra zr29@kk.dk. [Få mere at vide om, hvorfor dette er vigtigt](#)

Kære [REDACTED]

Tak for din henvendelse. Jeg vil prøve at se på vores overvågning i morgen, om jeg kan se noget.

Sandsynligheden er der jo, og særligt når I finder jeres container på tilbuddets område.

Har du et ca tidspunkt det kan være sket på ?

Med venlig hilsen

Anne-Grethe Højholdt Juhl

Tilbudsleder

Botilbuddet på Granvej

KØBENHAVNS KOMMUNE

Socialforvaltningen

Borgercenter Voksne

Granvej 14

2880 Bagsværd

Mobil 2146 5938

Telefon 3366 3366

E-mail zr29@kk.dk

EAN 5798009679727

Fra: [REDACTED] <E1>

Sendt: 3. november 2024 21:06

Til: Anne-Grethe Højholdt Juhl <ZR29@kk.dk>

Cc: [REDACTED] <E2>

Emne: [EKSTERN] Vedr. tyveri af container

Hej,

Vi bor på [REDACTED] Nærmest dør til dør med jeres nye botilbud på Granvej.

Her til aften mangler vores ene container foran huset. Uden at være stolte af det, falder mistanken med det samme på vores genbo.

Vi går derfor ind på området "det gamle Ringbo" og finder hurtigt både vores flasker spredt på jeres vej, samt vores container kastet ned bag ved en høj mur. Se vedhæftede video.

Vi har desværre intet materiale på en mulig synder, så det er naturligvis svært at tage hånd om det. Men vi deltog på det nylige møde i jeres nye lokaler, som I havde inviteret til. Og her fortalte du, at vi skulle kontakte dig. Vi forventer naturligvis at dette på den ene eller den anden måde bliver påtalt for jeres beboere. Vi får overvågning op i næste uge - udelukkende på grund af tiltaget om jeres snarlige flytning.

Så lad os håbe at vi næste gang kan bidrage med et flot billede. Og at det naturligvis vil få en konsekvens i modsætning til sidste gang vi havde problemer i området.

Med venlig hilsen

██████████ og ██████████

Hændelsesforløb nabokoordinator telefon

Dato	Telefon/SMS	Nabo/Butik	Beskrivelse	Opfølgning
01-02-26	Telefon	Netto Værbro	Beboere fra Granvej har stjålet	Vagten henvender sig til netto. Netto politi anmelder sagen. Huset er informeret om hændelsen
03-02-26	Telefon	Netto Værebros	Beboere fra Granvej har stjålet	Vagten henvender sig til netto. Netto politi anmelder sagen. Huset er informeret om hændelsen
04-02-26	Telefon	Netto Værebros	Beboere fra Granvej har stjålet	Vagten henvender sig til netto. Netto politi anmelder sagen. Huset er informeret om hændelsen
14-02-26	Telefon	Jysk sengetøj	Beboere fra Granvej har været truende	Vagten vejledte medarbejderen om, at hun fremover kan kontakte politiet og nabokoordinatoren, hvis hun føler sig truet eller utryk. Huset er informeret om hændelsen
17-02-26	Mail	Rød kors	Beboere fra Granvej har stjålet fra bagdøren til butikken	Huset er informeret om hændelsen og tager en snak med beboeren
17-02-26	Mail	Nabo	En mand på hovedgaden som jævnligt går verbalt amok. Naboer er utryk	Huset er informeret om hændelsen og er ved at finde ud af om det er en beboer fra Granvej

[illegible]

Referat

Opfølgende møde om Granvej 22.9.2025

Gladsaxe Kommune
Social- og Sundhedsforvaltningen
SSF Staben - Social - Udvikling

Sag: 25-6-27.00.00-P20
Af: Malene Ravn
23. september 2025

Mødedeltagere:

Jacob Hess, Socialdirektør Københavns Kommune
Gitte Bylov Larsen, Social- og Sundhedsdirektør
Gladsaxe Kommune Jan Quist, Centerchef
Københavns Kommune Anne Kristine Grosbøll,
Områdechef Københavns Kommune
Emil Dyred, chefkonsulent, Københavns
Kommune

Katrine Munch Bechgaard,
Kommunikationschef Københavns
Kommune Ulla Baden, Kommunikationschef
Gladsaxe Kommune Malene Ravn,
teamleder Gladsaxe Kommune

Mødedato: 22.9.2025

Kl.: 16.00-17.00

Mødelokale: Teams/ Gladsaxe Rådhus
lokale 2520

Referent: Malene

Referat indsat med kursiv

(forkortelser i referatet: KK=Københavns Kommune; GLX=Gladsaxe Kommune)

	Dagsorden	Bemærkninger og bilag
1	Godkendelse af dagsorden	<i>Godkendt</i>
2	Opsamling på mødet den 15.9. og udarbejdelse af opdateret handleplan	Opsamling af mødenoter og renskrevne opsamlingsark fra mødet er vedlagt som bilag. Handleplan fra 2022 vedlagt til orientering. Det er tidligere aftalt, at der på baggrund af tryghedsvandringen skal udarbejdes en opdateret handleplan, som skal følges op i samarbejde mellem kommuner og politi, samt ved et borgermøde senest om 6 måneder. Forslag til indsatser i en opdateret handleplan, som blev drøftet på borgermødet: a) Ansættelse af nabokoordinator (KK) b) Etablering af tryghedsnetværk – faciliteret af KK ○ Invitation til møde om 1 måned. Kbh. oplyser efter mødet, at socialborgmesterens ønsker første møde i uge 43. ○ Deltagerkreds, mødekadence og opgavefordeling.

		<i>Input fra Gladsaxe til deltagere i tryghedsnetværk:</i> Handelsstandsforeningen Vores Bagsværd 1-2 pladser Grundejerforeningen Bagsværdlund 1-2 pladser Grundejerforeningen Pinievej 1 plads Bagsværd Grundejerforening 1-2 pladser (bor tæt ved Granvejen) En repræsentant fra Værebro Repræsentanter fra Socialforvaltningen i KK Repræsentanter fra Botilbuddet Granvej Repræsentant fra politiet 1 medarbejder fra SSP 1 medarbejder fra Social- og Sundhedsforvaltningen i Gladsaxe c) Der bør lægges en plan for at arbejde pædagogisk med borgerne og en vurdering af, om nogle borgere ikke er korrekt placeret, samt om der er ressourcer nok i botilbuddet (KK) d) Sikre tilstrækkelige ressourcer til det pædagogiske arbejde (KK) e) Ændre visitationsgrundlaget for Granvejen (KK) f) Undersøge muligheden for at opsætte kameraer på Granvej, fx ved p-plads g) Undersøge mulighed for flytning af indgang til Granvej 12. På arbejdsgruppens møde blev det desuden foreslået, at der skal udarbejdes en kommunikationsplan i forhold til forskellige interessenter. På mødet aftales, hvordan overstående forslag og evt. andre indsatser skal indgå i den kommende handleplan. <i>Det blev aftalt, at der udarbejdes en handleplan ud fra samme skabelon, som den handleplan, der blev udarbejdet i 2022.</i> Ad a) Nabokoordinator KK oplyser, at arbejdet med realisering af denne indsats pågår og forventes i drift om ca. 3 uger. Ad b) Tryghedsnetværk KK udarbejder invitation til tryghedsnetværk. Af invitationen skal dato og tidspunkt for første møde i netværket fremgå. Enighed om, at netværket skal mødes efter almindelig arbejdstid for at imødekomme, at borgere kan deltage i deres fritid.
--	--	---

		<i>Første møde i uge 43. Emil og Malene koordinerer endeligt tidspunkt.</i> <i>Forslag til deltagerkreds blev godkendt med den tilføjelse, at KK ønsker at naboer, som har ytret ønske om at deltage på borgermødet, også skal inviteres uagtet, om de udpeges af forening eller kun deltager på vegne af dem selv.</i> <i>Glx fremsender kontaktoplysninger på relevante foreninger.</i> <i>Udkast til kommissorium er under udarbejdelse i KK. Input til kommissoriet fra GLX til KK fremsendes i indværende uge.</i> <i>Det aftales, på anmodning fra KK, at netværket mødes i lokaler stillet i rådighed af Glx på første møde. Efter første møde vurderes det, om efterfølgende møder kan afholdes i lokaler på botilbuddet Granvej.</i> <i>Emil følger op med politiet med henblik på tilsagn om deltagelse i tryghedsnetværket.</i> <i>Ad c-d-e) KK udarbejder udkast til konkret handleplan. Glx leverer input i forhold til fælles indsatser. Handleplanen skal, når den er færdig, til orientering i Økonomiudvalget i Gladsaxe Byråd.</i> <i>Ad f) KK og GLX følger hver især op på tidligere juridisk arbejde i forhold til rammer for opsætning af kameraer på offentlig vej.</i> <i>Ad g) KK kommer med forslag til alternativ løsning i forhold til udgang fra deres matrikel. Der skal være opmærksomhed på, om flytning af udgang løser borgerne udfordringer eller blot flytter udfordringerne. Der bør derfor først og fremmest være fokus på de øvrige tiltag i den kommende handleplan.</i>
3	Aftaler om opsamling fra borgermødet til deltagerne/ Byrådet	Forslag fra arbejdsgruppen om, at der udarbejdes en kortere opsamling med særligt fokus på de initiativer, som nu sættes i gang både på kort og længere sigte med afsæt i drøftelsen under punkt 2. Arbejdsgruppen foreslår, at materialet til udsendelse til borgerne udarbejdes i samarbejde mellem Katrine, Ulla, Kasper og Malene efter dagens møde. Udkastet sendes til godkendelse hos direktør, borgmestre og politiet inden udsendelse til borgerne.

		<i>Det aftales, at opsamling fra mødet udsendes via e-Boks. Borgere, som har oplyst e-mail til brug for tilbagemelding, får også tilbagemelding via e-mail. KK er i gang med at udarbejde det skriftlige materiale. Katrine, Malene og Ulla sørger for koordinering af den skriftlige tilbagemelding, som skal godkendes hos de to borgmestre inden udsendelse. Glx varetager udsendes til borgerne, når materialet er klar.</i> <i>Det skal fremgå af tilbagemeldingen, at fremadrettet kommunikation sker via repræsentanter i tryghedsnetværket.</i>
4	Løbende opfølgning på implementering og effekt af handleplan	Forslag fra Gladsaxe om, at handleplanen følges op i denne mødekreds med mødefrekvens foreløbigt med et møde pr. måned á 1 times varighed. <i>Det blev aftalt at følge op på handleplanen i denne kreds 1 gang om måneden via teamsmøde. Katrine deltager kun ad hoc.</i> <i>Emil og Malene koordinerer mødedatoer.</i>
5	Møder mellem Socialborgmester Karina Vestergård Madsen og borgmester Trine Græse	Borgmestrene har på møde i august aftalt, at mødes igen og følge op i november 2025. Dato endnu ikke fastlagt. Trine Græse har ønske om et opfølgende møde med Karina Vestergård Madsen efter første møde i tryghedsnetværket. Anne Kristine og Malene koordinerer mødedato. <i>Det blev aftalt at Emil og Malene koordinerer mødedato for møde i uge 44.</i>