

## Udbudsvilkår for Erhvervsgrund Kildedal Bakke

Egedal Kommune udbyder hermed Erhvervsgrund ved Kilde Bakke.

Kortet nedenfor viser med gule felter den omtrentlige placering og omfanget af det erhvervsareal, der udbydes til salg med forkøbsret for DLF Seeds A/S.

- Det nordlige jordstykke omfatter et areal på ca. 10.000 m<sup>2</sup> og kan anvendes til bebyggelse m.v.
- Det sydligste jordstykke omfatter et areal på ca. 2.000 m<sup>2</sup> og kan anvendes til parkering.



# 1 Indholdsfortegnelse

|                                    |    |
|------------------------------------|----|
| 1. Indledning.....                 | 3  |
| 2. Udbudsvilkår.....               | 3  |
| 3. Ejendomsbeskrivelse.....        | 4  |
| 3.1 Parkering.....                 | 5  |
| 3.2 Energi og varmeforsyning.....  | 5  |
| 3.3 Klimatilpasning.....           | 5  |
| 3.4 Spildevand og regnvand .....   | 5  |
| 3.5 Affaldssortering.....          | 6  |
| 4. Miljøforhold.....               | 6  |
| 5. Miljøkrav .....                 | 7  |
| 6. Geotekniske forhold.....        | 7  |
| 7. Fortidsminder / Arkæologi ..... | 8  |
| 8. Veje og stier.....              | 8  |
| 9. Tingbog.....                    | 8  |
| 10. Skat og moms .....             | 9  |
| 11. Byggepligt.....                | 9  |
| 12. Misligholdelse.....            | 10 |
| 13. Købesum.....                   | 10 |
| 14. Overtagelsesdag .....          | 11 |
| 15. Mindstepris.....               | 11 |
| 16. Berigtigelse .....             | 11 |
| 17. Ansvarsfraskrivelse .....      | 11 |
| 18. Bilag.....                     | 12 |
| 19. Tilbudsblanket .....           | 13 |

## 1. Indledning

Ejendommen ligger inden for det nye byudviklingsområde Kildedal Bakke, som færdigt udbygget vil afrunde Smørumnedre mod vest. Ejendommen er omfattet af forslag til lokalplan 071 (se **bilag 1.1**), som desuden omfatter områdets kommende stamvej samt en daginstitution. En helhedsplan for den resterende del af Kildedal Bakke er under udarbejdelse.

Ejendommens placering på en bakke med panoramaudsigt gør den særligt egnet til virksomhedsdomicil eller lignende erhvervsbyggeri med repræsentativt formål. Dette understøttes af ejendommens beliggenhed tæt på s-togstation og det overordnede vejnet, i tæt tilknytning til andre større virksomheder som Oticon og Novo Nordisk og i direkte tilknytning til større grønne områder.

Ejendommen har et areal på ca. 12.000 m<sup>2</sup>, der er fordelt på hver side af områdets kommende stamvej. Nord for vejen findes således et areal på ca. 10.000 m<sup>2</sup>, der kan udnyttes til bebyggelse, friarealer og nærparkeringspladser, og syd for vejen et areal på ca. 2.000 m<sup>2</sup>, der kan anvendes til supplerende parkeringspladser.

## 2. Udbudsvilkår

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

Ejendommen udbydes med de muligheder der forligger i forslag til lokalplansforslag 071. Udbuddet er derfor betinget af, at det af Byrådet på møde af 25. januar 2023 godkendte lokalplansforslag, vedtages endeligt og uden væsentlige ændringer efter endt høringsperiode.

Vedtages lokalplan 071 ikke endeligt uden væsentlige ændringer, vil udbuddet blive annulleret. Dette sker af hensyn til ligebehandlingsprincippet om, at alle potentielle budgivere skal have mulighed for at byde på lige vilkår.

Sælger er berettiget til at kræve bankgaranti (anfordringsgaranti) fra anerkendt pengeinstitut eller forsikringsselskab for den tilbudte købesum, som betingelse for at tage tilbuddet i betragtning. Udkast til bankgarantiserklæring vedlægges som **bilag 2.1**.

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

Ejendommen udbydes med frist til den **14.05.2023 kl. 24:00** for afgivelse af tilbud.

På denne baggrund forventes salget forelagt til politisk beslutning i juni 2023.

Afgivne købstilbud skal være skriftlige og angive et fast beløb. Tilbud afgives ved at benytte nedenstående tilbudsblanket, jf. afsnit 19 om Tilbudsblanket.

Tilbuddet scannes sammen med resten af nærværende udbudsdokument og sendes herefter som e-mail til: CEI-Jura@egekom.dk og mærkes "Erhvervsgrund Kildedal Bakke".

Ejendommen udbydes med en mindstepris, se nærmere herom under afsnit 15 om Mindstepris.

Valg af vindende tilbud sker ud fra højeste tilbud.

Sælger gøres særskilt opmærksom på, at der er indrømmet DLF Seeds A/S en forkøbsret til arealet. DLF Seeds A/S eller ordre kan indtil 4 uger efter udbudsfristens udløb vælge at indtræde i højeste bud og dermed vinde udbuddet.

Fra tidspunktet for modtagelse af tilbud har Sælger 6 måneders acceptfrist. Købers tilbud er dermed bindende indtil udløbet af denne acceptfrist.

Ejendommen er ikke udstykket, og det påhviler Køber at gennemføre udstykningen for egen regning. Sælger giver ved accept af købstilbud fuldmagt til, at Køber kan gennemføre udstykning for området på Sælgers vegne, og fremsende byggeandragende. Køber behøver således ikke afvente overtagelsesdagen før Køber kan igangsætte udstykningen og byggeansøgning.

De på kortbilag (se **bilag 2.2**) viste m<sup>2</sup> angivelser er kun vejledende. Købesummen vil blive reguleret på baggrund af endelig opmåling ved udstykning. Sælges gøres særskilt opmærksom på, at der kan ske større reguleringer på baggrund af det kommende vejprojekt. Udkast til vejprojekt forventes, at blive fremlagt ved et senere rettelsesblad.

Ejendommen udbydes med krav om bebyggelse i DGNB Guld og etablering af delebilspladser. Tage skal endvidere opføres som "grønne tage" med beplantning, alternativt skal der opføres anlæg til opsamling af regnvand til brug for toiletskyl, tøjvask, havevanding m.v., se nærmere herom under afsnit 5 om Miljøkrav.

Salget er betinget af Egedal Kommunes Byråds godkendelse.

Købstilbud er fortrolige indtil salg har fundet sted.

### 3. Ejendomsbeskrivelse

Kildedal Bakke er Egedal Kommunes del af et større, samlet byudviklingsområde omkring Kildedal Station, hvor der bl.a. planlægges for centerformål, et stort antal boliger og erhvervsvirksomheder med særligt fokus på Life-science virksomheder. Selve Kildedal Bakke forventes planlagt med primært fokus på attraktive boliger og erhverv, udsigt og grønne områder. 1. del af planlægningen er undervejs med forslag til lokalplan 071, og en helhedsplan for den resterende del af Kildedal Bakke er under udarbejdelse.

Ejendommen ligger på en markant bakke, som stiger ca. 30 m fra Kildedal station op til oldtidshøjen Kong Svends Høj på bakkens top. Herfra er der milevid udsigt over det smukke omgivende landskab. Ejendommen støder mod øst op til eksisterende erhvervsområder, der bl.a. rummer virksomheder som Oticon og Novo Nordisk. Mod syd er en række nyere boligbebyggelser i 2-3 etager organiseret omkring Kong Svends Høj som kronblade i en blomst. Bebyggelsen er til alle sider afgrænset af store grønne områder med gode stiforbindelser. Denne struktur vil blive videreført i den kommende byudvikling, hvilket betyder, at erhvervsgrunden mod nord vil blive afgrænset af et grønt, rekreativt strøg med gode stiforbindelser til bl.a. stationen.

Med en placering højt på bakken vil en ny erhvervsbebyggelse på ejendommen kunne få en sublim udsigt mod især nord og vest, samtidigt med at den vil kunne præsentere sig synligt og flot i landskabet på baggrund af et attraktivt grønt område. Denne placering gør ejendommen særdeles egnet til virksomhedsdomicil eller lignende erhvervsbyggeri med repræsentativt formål.

Ejendommen har en særdeles god tilgængelighed. Kildedal Station ligger kun en kort gåtur væk, og via Kongebakken er der god adgang til Tværvej og videre til Frederikssundsmotorvejen. Herfra ligger forbindelsen til Storkøbenhavn og resten af Sjælland åben. På sigt forventes vejforbindelsen at blive endnu bedre med etablering af en direkte vejforbindelse øst om ejendommen ned til Tværvej.

Ejendommen udstykkes med et areal på ca. 12.000 m<sup>2</sup>, der er fordelt på hver side af områdets kommende stamvej. Nord for vejen udstykkes således et areal på ca. 10.000 m<sup>2</sup>, der kan udnyttes til bebyggelse, friarealer og nærparkeringspladser. Syd for vejen vil et areal på ca. 2.000 m<sup>2</sup> kunne anvendes til supplerende parkeringspladser. Helleanlæg og på sigt evt. lysregulering på stamvejen vil sikre tryk adgang for fodgængere

mellem de to dele. I forslag til lokalplan 071 kan findes yderligere oplysninger om områdets anvendelse og indretning.

### 3.1 Parkering

Parkering kan ske inden for begge af ejendommens to grundstykker. På det nordlige grundstykke giver lokalplanen dog kun mulighed for etablering af et mindre antal bygningsnære parkeringspladser, f.eks. til kunder og medarbejdere med meget udkørende arbejde. Mindst to af pladserne skal desuden reserveres for handicapbiler.

Det sydlige grundstykke kan i sin helhed udnyttes til parkering – op til 60 pladser, heraf skal mindst 4 reserveres for delebilsordning. Arealet skal indrettes efter principper, som er vist i lokalplanen, bl.a. med beplantning og mulighed for at cirkulere rundt på pladsen uden at vende.

Der stilles krav om anlæg af parkeringspladser i en parkeringsnorm svarende til mindst 1 p-plads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal og højst 1 p-plads pr. 75 m<sup>2</sup> etageareal.

Yderligere parkeringspladser kan etableres, såfremt de holdes offentligt tilgængelige, hvilket betyder at disse pladser ikke kan reserveres eller afgrænses ved skiltning m.v.

Alle parkeringspladser omfattet af parkeringsnormen, som er beliggende syd for stamvejen skal desuden være til rådighed for offentligheden i aften- og nattetimerne (fra kl. 16.00 til kl. 07.00). Pladserne må således kun reserveres eller afgrænses ved skiltning uden for dette tidsrum.

Ovennævnte krav om offentlig tilgængelighed skal tinglyses ved servitut bilag (se nærmere i **bilag 11.1**, som også beskrevet i afsnit 11 om Byggepligt). *Bilag 11.1 tilgår ved senere rettelsesblad.*

### 3.2 Energi og varmforsyning

Området ligger ikke inden for forsyningsområde til kollektiv varmforsyning. Lokalplanområdet grænser op til Smørum Vest, der er udlagt til fjernvarme, og som i dag forsynes af Smørum Kraftvarme.

Lokalplanen giver mulighed for etablering af solenergianlæg på bebyggelsens tage.

### 3.3 Klimatilpasning

Der skal på Ejendommen tages hensyn til skybrudssikring, således vandet fra Ejendommen ved skybrud og vedvarende regn bortledes og føres korrekt på terræn og ud til fastlagte afstrømningsveje. Der henvises til **bilag 3.3.1** med angivelse af strømningsveje. Opmærksomheden henledes på, at vareindkørslen, der er vist i lokalplan 071, fører nedad mod bygningen, og der derfor bør foretages foranstaltninger til sikring mod oversvømmelse af den lavtliggende del af bygningen.

### 3.4 Spildevand og regnvand

Forsyningsselskabet Novafos varetager håndtering af husholdningsspildevandet, der afledes via kloak til rensningsanlæg. Der er tilslutningspligt, når ledningerne er lagt frem til skel, og det er ikke muligt og udtræde af kloakforsyningen for spildevand.

Typen af kloakering fastlægges ved vedtagelsen af spildevandsplanen for området Kildedal Bakke. Et tillæg til spildevandsplanen er under udarbejdelse og forventes endeligt vedtaget i sommeren 2023. Køber er forpligtet til at følge den til tiden gældende spildevandsplan.



Ved nedsivning må der ikke anvendes salt til vintervedligeholdelse af vejarealer, ligesom der ikke må anvendes zink på tagflader og til tagrender og -nedløb. Kommunen skal ansøges om nedsivningstilladelse, og der skal foretages infiltrationstest ifølge Teknologisk Institutets vejledning.

Lokalplanen stiller krav om, at regnvand fra tage, der ikke helt eller delvist anlægges som grønne tage, skal tilkobles anlæg til opsamling af regnvand til anvendelse ved toiletskyl, tøjvask, havevanding m.v. Lokalplan 071 (**bilag 1.1**) giver endvidere mulighed for, at der kan indpasses anlæg til håndtering af regnvand på de ubebyggede arealer, f.eks. i form af render, bassiner eller grønne lavninger.

Det vil for bebyggelsen ikke være muligt at udlede overfladevand til vejareal.

Stormatriklen er ikke tilsluttet offentlig kloak. Der skal derfor betales tilslutningsbidrag til forsyningen (Novafos). Nærmere herom kan ses af Novafos' Betalingsvedtægt, som er vedhæftet som bilag, **bilag 3.4.1**. Novafos' betalingsvedtægt, **bilag 3.4.1**, revideres jævnligt. Det skal være den til den tid gældende betalingsvedtægt, som anvendes, når betalingen skal foreligge.

Køber forpligter sig til at gå i dialog med Novafos, med henblik på etablering af de nødvendige ledninger på Købers ejendom.

### 3.5 Affaldssortering

Affald fra erhverv håndteres efter individuel aftale. Køber skal selv sortere og håndtere affald fra Ejendommen og indgå kontrakt med en affaldstransportør.

Køber kan dog anvende kommunens ordning på dagrenovation. I tilfælde af, at kommunes ordninger benyttes, skal adgangsvej og standplads være i overensstemmelse med kommunes krav for disse.

Lokalplanen stiller krav om, at arealer til affaldsopsamling, kompostering og lignende skal være afskærmet og placeres i princippet som vist på illustration for parkering, angivet i Lokalplan 071, kortbilag 6 jf. **bilag 1.1**. Der må ikke i øvrigt forefindes oplag på grunden.

## 4. Miljøforhold

Ejendommen er beliggende i byzone og er derfor områdeklassificeret.

Ejendommen er ikke kortlagt som forurennet. Danmarks Miljøportal har udarbejdet attest af 16. januar 2023, som omfatter matr. nr. 2f, Smørumnedre By, Smørum, **bilag 4.1**. Af attesten fremgår det, at Region Hovedstaden ikke for nuværende har oplysninger om jordforurening på den pågældende parcel.

Egedal Kommune har i december 2018 fået udført en orienterende undersøgelse af forureningsgraden af de øvre 0,5 meter af jordlagene på matr. 2f samt dele af matr. 2a og 2m Smørumnedre By, Smørum. Undersøgelsen er udarbejdet 7. januar 2019 af GeoMiljø Miljørådgivning og vedlægges som **bilag 4.2**.

Undersøgelsen er udført før de arkæologiske undersøgelser, og der har derfor været gravet i jorden siden. Sælger kan derfor ikke garantere for, at Ejendommen fortsat er ren og fraskriver sig ansvaret for Ejendommens miljøforhold. Køber opfordres til for egen regning af iværksætte eventuelle yderligere forureningsundersøgelser forud for fremsendelse af bud.

Ønsker en potentiel Køber at gennemføre undersøgelser af Ejendommen før afgivelse af tilbud, stiller Egedal Kommune efter forudgående aftale Ejendommen til rådighed, således at undersøgelser kan gennemføres under forudsætning af, at den potentielle Køber deler sine resultater med Egedal Kommune, og at Egedal Kommune må offentliggøre disse resultater.

I tilfælde af, at Køber efter købet finder en forurening, der beløbsmæssigt overstiger en bagatelgrænse på 1 % af købesummen, har såvel Køber som Sælger ret til at hæve handlen, hvis forhandlinger om oprensning ikke fører til resultat, som kan accepteres af begge parter.

Såfremt Køber efter købet finder en forurening, der beløbsmæssigt er under den angivne bagatelgrænse på 1 % af købssummen, kan Køber ikke anvende misligholdelsesbeføjelser, herunder kan Køber hverken kræve forholdsmæssigt afslag eller erstatning, ligesom at Køber ikke kan hæve handlen. En forurening, der beløbsmæssigt er under bagatelgrænsen, er derfor Sælger uvedkommende.

Eventuelle indsigelser vedrørende forureningsforhold, herunder eventuelt krav om tilbagetræden, skal være fremsat over for Sælger senest 4 måneder efter overtagelsesdagen, hvorefter køber frasiger sig rette til at komme med yderligere indsigelser.

Såfremt handlen hæves på grund af forureningsforhold, har Køber ikke ret til erstatning eller økonomisk kompensation, ligesom Køber heller ikke er berettiget til forholdsmæssigt afslag.

## 5. Miljøkrav

Lokalplan 071 stiller krav om at tage med visse undtagelser skal udføres grønne med sedum eller anden beplantning. Lokalplanen stiller desuden krav om, at mindst 4 parkeringspladser på det sydlige grundstykke skal reserveres for delebiler.

Der stilles yderligere krav om, at køber opfører sit kommende byggeri i overensstemmelse med DGBN Guld og modtager certificering herfor.

Ovenstående miljøkrav deklarerer på ejendommen sammen med servitut som beskrevet i afsnit 11 om Byggepligt.

## 6. Geotekniske forhold

Da Ejendommen er beliggende på en meget skrånende bakke må det formodes, at der er behov for ekstraordinær fundering og gennemførelse terrænregulering. Sælger påtager sig intet ansvar i denne sammenhæng og opfordrer Køber til selv at undersøge udfordringen.

Egedal Kommune har fået udført en geoteknisk undersøgelse for det område, som Ejendommen er en del af.

Undersøgelsen er udarbejdet 9. oktober 2018 til 9. november 2018 af Rambøll Rådgivende Ingeniørfirma og vedlægges som **bilag 6.1**, **bilag 6.2** og **bilag 6.3**.

Sælger påtager sig intet ansvar for jordbundsforholdene. Køber opfordres til for egen regning at iværksætte supplerende jordbundsundersøgelser, jf. afsnit 4 om Miljøforhold. Ønsker en potentiel Køber at gennemføre yderligere geotekniske undersøgelser af Ejendommen før afgivelse af tilbud, stiller Egedal Kommune efter forudgående aftale Ejendommen til rådighed, således at undersøgelserne kan gennemføres, under forudsætning af, at den potentielle Køber deler sine resultater med Egedal Kommune, og at Egedal Kommune må offentliggøre disse resultater.

Udgifter til eventuel ekstrarfundering/pilotering i forbindelse med byggeri afholdes således af Køber, og er derfor Sælger uvedkommende.

Sælger har ikke yderligere kendskab til jordbundsforholdene på Ejendommen.

Sælger fraskriver sig ethvert ansvar for jordbundsforholdene på Ejendommen, dette værende bæreevne mv.

Skulle mere dybdegående geotekniske undersøgelser vise et større behov for ekstrafundering, vil mindsteprisen ikke blive reguleret. Yderligere vil en evt. senere konstateret merudgift til ekstrafundering være Sælger uvedkommende.

## 7. Fortidsminder / Arkæologi

Kroppedal Museum har foretaget arkæologiske undersøgelser på ejendommene og har den 10. januar 2022 frigivet Ejendommen.

Kortbilag fra Kroppedal Museum, som viser at hele matr.nr. 2f er frigivet, er vedlagt som **bilag 7.1**.

Findes der under det kommende byggeri en usædvanlig naturhistorisk genstand, skal arbejdet standses, i det omfang, det berører genstanden. Fundet skal herefter straks anmeldes til Kulturministeren eller det nærmeste statslige eller statsanerkendte naturhistoriske museum, jf. Museumslovens § 29.

## 8. Veje og stier

Grunden sælges uden adgangsvej. Adgang til ejendommen skal etableres fra den kommende stamvej, der løber mellem Ejendommens to dele. Stamvejen etableres med to kørebaner samt svingbaner og heller, således at vejens bredde varierer på strækningen. Langs nordsiden af vejen etableres dobbeltrettet gang- og cykelsti. Stamvejen samt fællestien anlægges af Egedal Kommune. Vejforbindelsen Kongeåsen-Kongebakken forventes færdiganlagt inden udgangen af 2024. Køber har ansvar for at indhente koter til matrikelskel og adgange fra kommunen. Køber har ydermere selv ansvar for, at koter passer til vejens anlæg.

Veje og stier skal anlægges efter principperne for vejprofiler angivet i Lokalplan 071, kortbilag 5 jf. **bilag 1.1**. Nærmere bestemmelser om placering og udformning af veje, stier, parkeringsarealer samt indkørsler til ejendommen er ligeledes fastlagt i lokalplan 071. Det påhviler Køber at anlægge den nødvendige vejføring inden for egen grund. Yderligere er Køber forpligtet til at bekoste alle overkørsler ved tilslutning til vej uden for Ejendommen.

Det er muligt, at der på sigt vil blive etableret en ny vejforbindelse fra Kongebakken til Kildedalsvej med tracé umiddelbart øst for erhvervsgrunden. Der er reserveret tilstrækkeligt areal til, at en sådan vej kan etableres uden indgriben i erhvervsgrunden. Vejføringen fremgår ikke af lokalplan 071.

## 9. Tingbog

Med hensyn til de på ejendommen påhvilende byrder og servitutter henvises til ejendommens blade i tingbogen. Tingbog for matr.nr. 2f, Smørumnedre By, Smørum vedlægges som **bilag 9.1**.

På ejendommen er der lyst følgende servitutter:

| Nr. | Dato/løbenr.        | Indscannet akt nr. | Omhandlende                          |
|-----|---------------------|--------------------|--------------------------------------|
| 1   | 02.05.2002/12370-06 | 6_K_656            | Dok om forsynings-afløbsledninger mv |

Ovennævnte servitut er bilagt som **bilag 9.2**.

Sælger påtager sig intet ansvar for ledninger på ejendommene, men opfordrer køber til at gennemgå tingbog og foretage et udtræk af LER for ejendommen.

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



Køber er yderligere forpligtet til at tinglyse overfor beskrevne forhold vedrørende Parkering jf. afsnit 3.1, samt Miljøkrav jf. afsnit 5 og nedenstående forhold vedrørende Byggepligt jf. afsnit 11.

## 10. Skat og moms

Ejendommen er ikke vurderet. Køber må påregne, at der efter salget vil skulle svares skatter og afgifter til kommunen. Budgivere skal derfor selv tage højde for de skattemæssige forhold.

Ejendommen er ubebyggede arealer, og der skal derfor betales moms af ejendommene. Momsen af købesummen skal erlægges samtidig med den resterende købesum.

## 11. Byggepligt

Køber er forpligtet til at realisere den med Lokalplan 071 muliggjorte bebyggelse.

Køber er forpligtet til at tinglyse Deklaration, **bilag 11.1**, på ejendommen, som beskriver forhold vedrørende Parkering jf. afsnit 3.1, Miljøkrav jf. afsnit 5 og Byggepligt jf. afsnit 11.

Nedenfor ses udsnit af deklARATIONEN:

1. Ejendommen må ikke uden Egedal Kommunes godkendelse sælges eller på anden måde videreoverdrages i ubebygget stand.
2. Inden for 2 år efter overtagelsesdato er køber forpligtet til at tilvejebringe en byggetilladelse, som modsvarer den med lokalplan 071 muliggjorte bebyggelse. Køber er yderligere forpligtet til at opnå en ibrugtagningstilladelse inden 3 år og 6 mdr. efter overtagelsesdagen. Byggetilladelse såvel som ibrugtagningstilladelse skal omfatte alle de på grunden mulige etagemeter.

Disse frister kan mellem parterne forlænges med op til 12 måneder, hvis Sælger finder at der er tilstrækkelig fremgang i Købers byggeri.

3. Såfremt byggetilladelse eller ibrugtagningstilladelse ikke er tilvejebragt inden for de under pkt. 2 fastsatte frister, har Egedal Kommune en tilbageskødningsret til samme pris, som kommunen oprindeligt solgte Ejendommen for, dog med fradrag i købesummen på 3 % p.a.

Køber har ikke krav på godtgørelse af renter og andre omkostninger, han har afholdt vedrørende parcellen og ej heller krav på erstatning for de af ham eventuelt på parcellen udførte arbejder.

4. Udover den i punkt 3 beskrevne tilbagekøbsret, har Egedal Kommune ret til at kræve en eventuel ubebygget del af Ejendommen tilbagekøbt. Tilbagekøbssummen fastsættes til den aktuelle markedspris, dog højst samme købesum/ forholdsmæssig andel af købesummen, som ejendommen oprindeligt er solgt til. Den fastsatte tilbagekøbssum fradrages med 3% p.a.
5. Overskrides forbuddet i punkt 1, har Egedal Kommune en tilbageskødningsret til samme pris, som kommunen oprindeligt solgte Ejendommen for, dog med fradrag i købesummen på 3 % p.a. Køber har ikke krav på godtgørelse af renter og andre omkostninger, han har afholdt vedrørende parcellen og ej heller krav på erstatning.

Forbuddet i punkt 1 er gældende ved enhver form for overgang af ejendomsretten til Ejendommen, også i tilfælde af tvangsauktion over denne, og ved overdragelse af majoritetsandel i det selskab, der er registreret som ejer i tingbogen.

## 12. Misligholdelse

Såfremt køber væsentligt misligholder et af sælger accepteret tilbud, herunder ikke overholder de i udbudsvilkårene nævnte tidsfrister, er køber erstatningsansvarlig overfor sælger efter sædvanlige erstatningsansvarsregler. Minimumserstatningen kan aldrig blive mindre end 10% af den af køber tilbudte købesum.

Sælger er berettiget til at tilbageholde købesummen til hel eller delvis sikkerhed for erstatningskrav, således at tilbageholdte købesummen først betales, når parternes mellemværende endeligt kan opgøres ved et konstateret tab ved dom eller forlig.

Herudover udreder køber til sælger omkostningerne ved tilbageskødning. Forsinkelse med betaling af købesummen, vil altid være en væsentlig misligholdelse.

Manglende overholdelse af byggepligten, er altid en væsentlig misligholdelse. Manglende overholdelse af byggepligten medføre at Egedal Kommune har ret, men ikke pligt, til at tilbagekøbe ejendommen til den tilbudte købesum med et fradrag i den erlagte købesum på 3 % p.a., jf. punkt 11.

Køber betaler for alle udgifter i forbindelse med tilbageskødning af ejendommen til sælger.

## 13. Købesum

Senest 10 hverdage efter, at Sælger har meddelt Køber accept på tilbud, skal Køber stille bankgaranti for betaling af købesummen. Garantien skal være gældende frem til overtagelsesdagen. Senest på overtagelsesdagen deponeres købesummen i Sælgers pengeinstitut, Nordea, Roskilde Erhvervsafdeling konto nr. 2232 5369930933.

Køber kan også vælge, at foretage deponering af hele købesummen. I så fald skal købesummen deponeres senest 10 hverdage efter, at Sælger har meddelt køber accept på tilbud. Deponering skal ske i Sælgers pengeinstitut Nordea, Roskilde Erhvervsafdeling konto nr. 2232 5369930933.

Såfremt bankgaranti eller deponering af købesummen ikke foreligger senest 10 hverdage efter Sælgers accept på tilbud, er Sælger berettiget til at hæve handlen.

Sælger er ligeledes berettiget til, at hæve handlen, såfremt evt. garanti ikke er erstattet af deponering på overtagelsesdagen.

Endeligt er Sælger berettiget til at hæve handlen, såfremt anfordringsgarantien ikke stilles på det ovenfor anførte tidspunkt. Hæves handlen er Køber forpligtet til vederlagsfrit at tilbageskøde ejendommen til Sælger uden ugrundet ophold. Hæves handlen har Køber ingen krav om erstatning eller kompensation som følge af Købers arbejde på Ejendommen frem til tidspunktet hvor anfordringsgarantien skulle have været stillet.

De påløbende renter i deponeringsperioden frem til overtagelsesdagen tilfalder Køber.

Købesummen frigives, når endeligt skøde foreligger tinglyst uden anmærkninger. Renter af den deponerede købesum tilfalder Sælger fra overtagelsesdagen.

Da de på kortbilaget (se **bilag 2.2**) viste m<sup>2</sup> angivelser kun er vejledende, vil købesummen blive reguleret på baggrund af endelig opmåling ved udstykning, på baggrund af den tilbudte m<sup>2</sup> pris.

## 14. Overtagelsesdag

Ejendommene overtages den 1. i måneden efter følgende betingelser er opfyldt:

- Egedal Kommunes Byråd og Økonomiudvalgets godkendelse.
- Endelig vedtagelse af Lokalplan 071.
- Endelig udmatrikulering af matrikel.
- Deponering af købesummen er gennemført

Fra overtagelsesdatoen henligger Ejendommen for Købers egen regning og risiko i enhver henseende.

Med overtagelsesdagen som skæringsdag udfærdiger Køber sædvanlig refusionsopgørelse vedr. Ejendommens indtægter og udgifter. Saldo betales kontant senest en måned efter refusionsopgørelsens fremsendelse.

Ved eventuel betaling efter dette tidspunkt tillægges renter efter renteloven fra overtagelsesdagen.

## 15. Mindstepris

Mindsteprisen er fastsat til kr. 500 kr. eks. moms pr. m<sup>2</sup> grundareal, for en ren og ryddet grund.

Den mindste pris der kan bydes på Ejendommen er således samlet kr. 6.000.000.

I mindsteprisen er der yderligere taget højde for Ejendommens miljømæssige stand på baggrund af jordforureningsattest (jf. **bilag 4.1**) samt miljøteknisk notat (jf. **bilag 4.2**), som nærmere beskrevet under afsnit 4 om Miljøforhold.

I mindsteprisen er der yderligere taget højde for den fornødne ekstrarundering og jordarbejder på Ejendommen, som følge af den foretagne geotekniske undersøgelse, jf. **bilag 6.1**, **bilag 6.2** og **bilag 6.3**, som skrevet i afsnit 6 om Geotekniske forhold.

Sælger fraligger sig på denne baggrund ethvert ansvar for udgifter til miljøsanering og jordbundsforhold, da der er taget højde for disse forhold i prisfastsættelsen.

Sælger gøres særskilt opmærksom på, at der er indrømmet DLF Seeds A/S en forkøbsret til arealet. DLF Seeds A/S eller ordre kan indtil 4 uger efter udbudsfristens udløb vælge at indtræde i højeste bud og dermed vinde udbuddet.

## 16. Berigtigelse

Køber sørger for berigtigelse af handlen, herunder udfærdigelse af skøde og refusionsopgørelse. Køber afholder alle omkostninger forbundet hermed, herunder udgifter til advokat, tinglysningsafgift, garantistillelse m.v.

Udkast til skøde skal forelægges til Sælgers godkendelse og underskrift senest på overtagelsesdagen.

Overholdes fristen ikke, er Sælger berettiget til at lade berigtigelsen forestå af en af Sælger udpeget advokat for Købers regning og medtage omkostninger herved i refusionsopgørelsen.

## 17. Ansvarsfraskrivelse

Køber indhenter alle nødvendige tilladelser til den påtænkte anvendelse af Ejendommen. Sælger er ikke ansvarlig for, at Ejendommen på nuværende tidspunkt, eller på et hvilket som helst fremtidigt tidspunkt, kan

anvendes såvel retligt som faktisk til det af Køber ønskede formål. En konstatering af en for Køber retligt og/eller faktisk begrænsning er derfor Sælger uvedkommende.

Bortset fra vanhjemmel påtager Sælger sig intet ansvar for Ejendommen, herunder for men ikke begrænset til forurening, jordbundsforholdene, miljøforhold og grundenes beskaffenhed i øvrigt. Køber kan således ikke gøre misligholdelsesbeføjelser gældende over for Sælger som følge af konstatering af mangler af en hvilken som helst art ved nogen del af Ejendommen, herunder kan Køber ikke kræve et forholdsmæssigt afslag i købesummen, erstatning eller kræve handlen ophævet.

Sælger er ikke i besiddelse af andre oplysninger end de i nærværende udbudsmateriale anførte, og Sælger fralægger sig ethvert ansvar som følge af en af Sælger ukendt eventuel forurening af ejendommene, såvel som fund af unormale jordbundsforhold, i forbindelse med såvel Sælgers som tidligere ejeres anvendelse af Ejendommen. Køber accepterer, at der hverken nu eller senere kan gøres krav gældende mod sælger i anledning af en mulig forurening, eller på grund af unormale jordbundsforhold, det være sig i form af forholdsmæssigt afslag i købesummen eller erstatning, ligesom handlen heller ikke vil kunne være som følge heraf.

Som følge af Sælgers fuldstændige ansvarsfraskrivelse opfordres Køber til, inden afgivelse af tilbud, at gennemgå samtlige forhold vedrørende Ejendommen med en byggesagkyndig samt en juridisk rådgiver.

Sælger giver Køber mulighed for at gennemføre fysiske undersøgelser på ejendommene under forudsætning af, at køber deler resultaterne af undersøgelserne med sælger, og at sælger opnår ret til at offentliggøre disse resultater.

Køber er indforstået med, at der i købsprisen er taget højde for nærværende ansvarsfraskrivelse, hvorfor Køber må påregne at skulle afholde alle nødvendige udgifter til eventuel ekstrarundering, eventuel oprensning af Ejendommen ud over købsprisen for Ejendommen.

## 18. Bilag

Bilag 1.1 - Lokalplanforslag 071 til politisk behandling

Bilag 2.1 - Anfordringsgaranti

Bilag 2.2 - Kortbilag over projektområdet

Bilag 3.3.1 - Skybrudskort

Bilag 3.4.1 - Betalingsvedtaegt\_spildevand\_novafos

Bilag 4.1 - Jordforureningsattest

Bilag 4.2 - Miljøteknisk notat

Bilag 6.1 - HydroForundersøgelser\_KongSvendsPark\_Rapport

Bilag 6.2 - HydroForundersøgelser\_KongSvendsPark\_Appendiks\_Bilag\_Samlet

Bilag 6.3 - Geoteknisk rapport, datarapport - Udstykning af boligområde\_rev1.

Bilag 7.1 - Alpegård frigivet areal

Bilag 9.1 - Tingbog matr. nr. 2f

Bilag 9.2 - Servitut matr. nr. 2f

Bilag 11.1: Deklaration om byggepligt (*tilgår ved rettelsesblad*)

## 19. Tilbudsblanket

Undertegnede tilbudsgiver ønsker hermed at afgive tilbud på erhvervsareal ved Kildedal Bakke (del af matr.nr. 2f, Smørumnedre By, Smørum), på de af Egedal Kommune udarbejdede ovenstående udbudsvilkår.

Tilbud skal afgives skriftligt, angive et fast beløb, være uden forbehold og underskrevet på en udskrift af dette dokument i sin helhed.

|                  |  |
|------------------|--|
| Navn og adresse: |  |
| CVR.nr.:         |  |
| Tlf.:            |  |
| E-mail:          |  |

Samlet bud inkl. moms kr. \_\_\_\_\_

Undertegnede: \_\_\_\_\_

Underskrift: \_\_\_\_\_

Hvis tilbudsgiver er et selskab, skal tilbuddet være underskrevet af tegningsberettigede, samt være ledsaget af tegningsudskrift, der ikke må være mere end 1 måned gammel.

Tilbudsgiver erklærer at have gennemlæst hele udbudsmaterialet med tilhørende bilag grundigt og er bekendt med, at ejendommen udbydes i henhold til kommunestyrelseslovens § 68 og bekendtgørelse om offentligt udbud ved salg af kommunens faste ejendomme nr. 396 af 3. marts 2021. Egedal Kommune forbeholder sig ret til at forkaste alle indkomne tilbud og annullere udbuddet.

Tilbuddet scannes og sendes som e-mail til: CEI-Jura@egekom.dk og mærkes "Erhvervsgrund Kildedal Bakke".