

Udbudsvilkår for udvidelse af Værebros Erhvervsområde
Delnr. 10 og 11, matr.nr. 3ad Svestrup By, Ølstykke



Indholdsfortegnelse

1. Indledning	3
2. Udbudsvilkår	3
3. Ejendomsbeskrivelse	3
4. Planforhold og grundejerforening	4
5. Miljø forhold	4
6. Geotekniske forhold	5
7. Fortidsminder og arkæologi	6
8. Byggemodning	6
9. Tingbog, ledninger, regnvand og spildevand	6
10. Skat og moms	7
11. Byggepligt m.v.	7
12. Misligholdelse	8
13. Købesum	8
14. Overtagelsesdag	8
15. Ansvarsfraskrivelse	9
16. Berigtigelse og omkostninger	10
17. Bilag	10
18. Tilbudsafgivelse	11

1. Indledning

Egedal Kommune udbyder 2 storparceller, delnr. 10 og nr. 11, fra matr.nr. 3ad Svestrup by, Ølstykke (herefter benævnt ejendommene).

Storparcellerne er en del af Værebros Erhvervsområde, dog under egen lokalplan, jf. nedenfor under 4 Planforhold.

Henvendelse og spørgsmål i øvrigt kan rettes til Sune Blohm på telefon 7259 7276, eller på e-mail: cei-jura@gekom.dk.

2. Udbudsvilkår

Ejendommene udbydes til salg i henhold til bekendtgørelse nr. 799 af 24. juni 2011 om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme.

Sælger er berettiget til at kræve bankgaranti (anfordringsgaranti) fra anerkendt pengeinstitut eller forsikringssselskab for den tilbudte købesum, som betingelse for at tage tilbuddet i betragtning. Tekst til bankgaranti vedlægges som **bilag 1**.

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

Ejendommene udbydes uden frist for afgivelse af tilbud.

Fra tidspunktet for modtagelse af tilbud har sælger 4 måneders acceptfrist. Købers tilbud er dermed bindende indtil udløbet af denne acceptfrist.

Ejendommen udbydes med en vejledende pris på 450 kr. pr. m² ekskl. moms, idet der søges højere bud på arealerne.

Salget er betinget af Egedal Kommunes Byråd og Økonomiudvalgets godkendelse.

Købstilbud er fortrolige, indtil salg har fundet sted.

De 2 storparceller udbydes hver for sig. Køber vil dog have mulighed for at byde på begge parceller.

Kommunen accepterer følgende betingede bud:

1. Bud som er betinget af, at køber vinder udbuddet på begge parceller.

Alle andre betingede bud vil blive afvist.

3. Ejendomsbeskrivelse

Ejendommene er en del af matr.nr. 3ad Svestrup by, Ølstykke, og bliver en naturlig udvidelse af Værebros Erhvervsområde mod syd. Matr.nr. 3ad har hidtil været benyttet som landbrugsjord og har derfor ikke tidligere været bebygget.

Ejendommene forventes opdelt som vist på udstykningsrids fra LE34, vedlagt som **bilag 2**.

De 2 parceller er ikke udstykket, og de vil først blive udstykket ved et salg. De på udstykningsridset viste m² angivelser er derfor kun vejledende. Købesummen vil blive reguleret på baggrund af endelig opmåling ved udstykning.

Det påhviler køber at foretage udstykningen.

De udbudte parceller er:

Del.nr. 10 ca. 4.339 m² areal

Del.nr. 11 ca. 5.364 m² areal

4. Planforhold og grundejerforening

Området hvor ejendommene er placeret er omfattet af Lokalplan 24 vedtaget den 18. december 2013. Lokalplan 24 vedlægges som **bilag 3**.

Arealet for ejendommene er i lokalplanen udlagt til erhvervsformål, såsom lettere industri, lager- og værkstedvirksomhed, svarende til miljøklasse 3-4. Der kan dog etableres bebyggelse til kontorformål, såfremt denne har tilknytning til den enkelte industri-, lager-, værkstedsvirksomhed.

På ejendommene må der kun udøves virksomhed, som ikke eller kun i ubetydelig grad medfører gener i form af lugt, støj- eller luftforurening.

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejendomme inden for lokalplanens delområde Ib, Ic og Id. Grundejerforeningen skal stå for drift og vedligeholdelse af færdsels- og fællesarealer, herunder for erhvervsområdets beplantede arealer og anlæg for nedsivning af regnvand m.v.

Grundejerforeningen skal senest oprettes når havdelen af erhvervsarealet (delområde Ib, Ic og Id) er solgt. Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Egedal Kommune.

Grundejerforeningen har pligt til at tage skøde på fællesarealerne delområde II.

Efter aftale med Novafos, forestår Novafos driften af regnvandsbassinerne på matr.nr. 3ad Svestrup by, Ølstykke, som en del af deres tekniske anlæg.

5. Miljø forhold

GeoMiljø har i november 2018 udført en orienterende undersøgelse af forureningsgraden af de øvre 0,5 meter af jordlagene på en del af matr. 3ad Svestrup By, Ølstykke.

GeoMiljø's miljøtekniske rapport vedlægges som **bilag 4**.

Rapporten konkluderer: *" Alle prøverne overholder kriterierne for klasse 1 jord (ren jord). Alle prøverne, undtagen O4- 1, overholder desuden kriterierne for klasse 0 jord (ren jord til særlig anvendelse)."*

Der henvises i øvrigt til rapporten, for nærmere gennemgang af de miljøtekniske forhold på ejendommene. Sælger er uden ansvar for rapporten, hvorfor det er op til køber selv eventuelt at undersøge forholdene nærmere.

Køber opfordres til for egen regning, at iværksætte eventuelle yderligere miljøtekniske undersøgelser af ejendommene, idet de foretagne undersøgelser af ejendommene alene er orienterende.

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

Sælger har ikke yderligere kendskab til miljøforholdene på matr.nr. 3ad.

Sælger fraskriver sig på denne baggrund ethvert ansvar for ejendommenes miljøforhold.

6. Geotekniske forhold

DJ Miljø & Geoteknik har i december 2012 foretaget prøveboringer på matr. 3d.

DJ Miljø & Geoteknik geotekniske rapport vedlægges som **bilag 5**.

Rapporten konkludere *"Med de konstaterede jordbundsforhold kan der ud fra de foreløbige orienterede boeringer generelt foretages en direkte traditionel fundering til ovennævnte funderingsdybder for de kommende byggerier. Samtlige fundamenter skal føres til rene intakte aflejringer med de fornødne styrker for det aktuelle byggeri. Fundamenter føres i frostfri dybde, og samtidig skal funderingsdybderne under pkt. 7 overholdes."*

Køber gøres udtrykkeligt opmærksom på, at der ikke er foretaget planering ved overtagelse, hvorfor interesserede køber opfordres til nøje at sætte sig ind i koteforholdene for området.

Sælger gør opmærksom på, at den i medfør af lokalplanens § 11.7 tilladte terrænregulering er i forhold til det i lokalplanens kortbilag 4 viste koter, der ikke afspejler koterne som de er i dag.

Der henvises i øvrigt til rapporten for nærmere gennemgang af de geotekniske forhold på ejendommene. Sælger er uden ansvar for rapporten, hvorfor det er op til køber selv eventuelt at undersøge forholdene nærmere.

Køber opfordres til for egen regning at iværksætte eventuelle yderligere geotekniske undersøgelser, idet undersøgelsen af ejendommen alene er orienterende.

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

Udgifter til eventuel ekstrarundering/pilotering i forbindelse med byggeri afholdes af køber og er sælger uvedkommende.

Sælger har ikke yderligere kendskab til jordbundsforholdene på ejendommene.

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

7. Fortidsminder og arkæologi

Kroppedal Museum har foretaget arkæologiske undersøgelser på ejendommene.

Kroppedal Museum har på denne baggrund frigivet ejendommene den 18. juli 2018.

Kroppedal Museums skrivelse om frigivelse af ejendommene vedlægges som **bilag 6**.

Sælger yder ingen erstatning eller forholdsmæssigt afslag i købesummen, hvis der alligevel skulle findes fortidsminder.

8. Byggemodning

Egedal Kommune har i forbindelse med byggemodningen betalt tilslutningsbidrag til spildevandskloak. Dette bidrag opkræves sammen med købesummen for ejendommen, jf. punkt 13 Købesum.

Køber byggemodner på egen grund.

Uanset overtagelsesdato har sælger, uden erstatningspligt overfor køber, rådighed over arealet i det omfang, det er nødvendigt for at kunne foretage den endelige byggemodning af området uden for ejendommene, herunder etablering af veje, stier og belysning m.v..

Køber afholder yderligere alle nødvendige tilslutningsbidrag af enhver art, der skal betales direkte til forsyningsselskaberne herunder el, vand, kloak, varme og telefon mv..

Sælger gør opmærksom på, at sælger på forhånd har afholdt nogle af disse tilslutningsbidrag, som derfor skal betales direkte til sælger på anfordring.

9. Tingbog, ledninger, regnvand og spildevand

Med hensyn til de på ejendommen påhvilende byrder og servitutter henvises til ejendommens blade i tingbogen. Tingbog for matr.nr. 3ad Svestrup by, Ølstykke vedlægges som **bilag 7**.

På ejendommen er der lyst følgende servitutter:

Matrikel 3ad, Svestrup By, Ølstykke

Nr.	Dato/løbenr.	Indscannet akt nr.	Omhandlende
1	15.02.1967/1874-17	17_E-I_69	Dokument om adgangs begrænsning mv.
2	20.08.1974/19488-17	17_C-I_653	Dokument om højspænding mv.
3	15.02.1980 / 5878-17	17_I-I_321	Dokument om telefonkabler/anlæg mv.
4	23.09.2003 / 55187-17	17_C-I_653	Dokument om kloakledninger mv.
5	08.01.2016 / 1006999114		Dokument om afløb: ledninger og tekniske anlæg

Ovennævnte servitutter er samlet i **bilag 8** Servitutter på matr. nr. 3ad, Svestrup By, Ølstykke

Området er separat kloakeret.

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

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.

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.

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

11. Byggepligt m.v.

Køber er forpligtet til at realisere et byggeri på den erhvervede Ejendom. Ved eventuelt køb af flere parceller, er der alene pligt til at realiserer byggeri på en af de erhvervede parceller.

Inden for 2 år fra overtagelsesdagen skal køber kunne forevise en byggetilladelse.

Køber skal yderligere inden for 3 år og 6 måneder kunne fremvise en foreløbig ibrugtagningstilladelse.

Salg eller videreoverdrages af den købte Ejendom i ubebygget stand, kræver skriftligt samtykke fra Egedal Kommune.

Nærværende bestemmelser skal tinglyses servitutstiftende som en byrde på arealet/ejendommen i forbindelse med tinglysning af skødet. Påtaleberettiget er Egedal Kommune.

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, jf. 13 Købesum, vil altid være en væsentlig misligholdelse.

Manglende overholdelse af byggepligten er altid en væsentlig misligholdelse. Manglende overholdelse af byggepligten medfører, 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.

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

Køber foranlediger denne bestemmelse tinglyst servitutstiftende på ejendommen i forbindelse med tinglysning af skødet med Egedal Kommune som påtaleberettiget.

13. Købesum

Ejendommen udbydes med en vejledende pris på 450 kr. pr. m² ekskl. moms, idet der søges højere bud på arealerne.

Ud over den i tilbudsskemaet anførte tilbudssum ekskl. moms, skal der ved overtagelsen erlægges et beløb for tilslutningsbidrag til forsyningselskaberne herunder el, vand, kloak, varme og telefon mv.. Tilslutningsbidraget til spildevandskloakken afregnes i henhold til Novofos takstblad.

Senest 5 hverdage efter, at Egedal Kommune har meddelt køber accept af tilbud, stiller køber bankgaranti for betaling af købesummen. På overtagelsesdagen deponeres købesummen i sælgers pengeinstitut, Nordea, Roskilde Erhvervsafdeling, konto 2232 5369930933. Købesummen frigives, når endeligt skøde foreligger tinglyst uden anmærkninger. Renter af den deponerede købesum tilfalder sælger fra overtagelsesdagen.

14. Overtagelsesdag

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

- Egedal Kommunes Byråd og Økonomiudvalgets godkendelse.
- Udstykning af Ejendom fra matr.nr. 3ad Svstrup by, Ølstykke.

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. Ansvarsfraskrivelse

Køber indhenter alle nødvendige tilladelser til den påtænkte anvendelse af ejendommene. Sælger er ikke ansvarlig for, at ejendommene 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 ejendommene, 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 ejendommene, herunder kan køber ikke kræve et forholdsmæssigt afslag i købesummen, erstatning eller kræve handlen ophævet.

Køber gøres særskilt opmærksom på, at der for ejendommene i november 2018 er udarbejdet en orienterende miljøundersøgelse af ejendommene jf. **bilag 4**. Derudover er der i december 2012 foretaget en orienterende geoteknisk undersøgelse jf. **bilag 5**. Køber er særskilt opfordret til at gøre sig bekendt med begge undersøgelser forinden køber afgiver tilbud.

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 ejendommene. Køber accepterer, at der hverken nu eller senere kan gøre 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 ekstrafundering og eventuel oprensning af ejendommen udover købsprisen for ejendommene.

16. Berigtigelse og omkostninger

Køber sørger for berigtigelse af handlen og betaler alle omkostninger forbundet hermed, herunder udgifter til advokat, tinglysningsafgifter ved tinglysning, garantistillelse m.v. Køber forpligter sig til at lade sig repræsentere af advokat.

Udkast til skøde skal forelægge til sælgers godkendelse og underskrift senest på overtagelsesdagen. Anmeldelse af skøde til tinglysning skal ske senest to hverdage efter sælgers signering. 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. Bilag

- Bilag 1 – Tekst til bankgaranti
- Bilag 2 – Udstykningsrids fra LE34
- Bilag 3 – Lokalplan 24
- Bilag 4 – GeoMiljøs miljøtekniske rapport
- Bilag 5 – DJ Miljø & Geoteknik geotekniske rapport
- Bilag 6 – Kroppedal Museums skrivelse om frigivelse af Ejendom
- Bilag 7 – Tingbog for matr.nr. 3ad Svestrup by, Ølstykke
- Bilag 8 – Servitutter på matr. nr. 3ad, Svestrup By, Ølstykke

18. Tilbudsafgivelse

Ejendommene sælges uden frist for afgivelse af bud, og vil løbende blive fremlagt til politisk behandling.

Ejendommene udbydes med en vejledende pris på 450 kr. m² ekskl. moms, idet der søges højere bud på arealerne.

Tilbud skal afgives skriftligt, angive et fast beløb, være i overensstemmelse med de udbudte vilkår, jf. nærværende udbudsmateriale og være uden forbehold, foruden de i punkt 2 udbudsvilkår tilladte.

Tilbuddet skal være underskrevet på en udskrift af dette dokument i sin helhed, jf. nedenfor, og sendes til cei-jura@gekom.dk att. Sune Blohm mærket "udbud af Værebros 10-11 /FORTROLIGT"

Undertegnede

Underskrift

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

Navn, adresse CVR-nummer, tlf.
og e-mail:

byder herved på de ovenfor anførte vilkår for

Delnummer	Areal størrelse	Hele arealet
Del.nr. 10	ca. 4.339 m ²	
Del.nr. 11	ca. 5.364 m ²	

Kr. pr. m² ekskl. moms _____

Samlet bud ekskl. moms kr. _____

- Buddet er betinget af, at køber vinder udbuddet på begge parceller.

Nærværende tilbud på ejendommene

accepteres hermed af sælger, Egedal Kommune.

Dato: _____

Dato: _____

Borgmester Karsten Søndergaard

Kommunaldirektør Lars Wilms