

## Udbudsvilkår for Viggatorp 8 i Ganløse

Matr.nr. 48k, Ganløse By, Ganløse (Viggatorp 8, 3660 Stenløse)



## Indholdsfortegnelse

1. Indledning .....	3
2. Udbudsvilkår.....	3
3. Ejendomsbeskrivelse .....	3
4. Planforhold .....	4
5. Miljøforhold .....	5
6. Geotekniske forhold.....	5
7. Tingbog og ledninger .....	5
8. Skat og moms .....	6
9. Misligholdelse .....	6
10. Købesum og garanti/deponering.....	7
11. Berigtigelse og overtagelsesdag .....	7
12. Ansvarsfraskrivelse.....	8
13. Bilag.....	9
14. Tilbudsblanket .....	10



## 1. Indledning

Egedal Kommune (sælger) udbyder ejendommen beliggende Viggatorp 8 i Ganløse, matr.nr. 48k, Ganløse By, Ganløse (herefter benævnt "Ejendommen").

Henvendelse og spørgsmål i øvrigt kan rettes til juridisk chefkonsulent Stella Nyborg på telefon 7259 6230, eller på e-mail: JuraEjendomogByg@egekom.dk.

Såfremt en potentiel køber ønsker at besigtige Ejendommen forud for afgivelse af bud, kan der træffes aftale via henvendelse på ovennævnte e-mailadresse.

## 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.

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. Udkast til bankgarantiserklæring vedlægges som **bilag 1**.

Valg af vindende tilbud sker ud fra højeste tilbud. Sælger er berettiget til frit at vælge mellem alle indkomne tilbud og eventuelt at forkaste dem alle.

Ejendommen udbydes med frist for afgivelse af tilbud den **22. september 2024 kl. 23.59**.

Fra tidspunktet for modtagelse af tilbud har sælger 3 måneders acceptfrist. Købers tilbud er dermed bindende indtil udløbet af denne acceptfrist.

Ejendommen udbydes uden vejledende pris.

Salget er betinget af Egedal Kommunes Byråds godkendelse. Salget forventes forelagt til politisk beslutning i november 2024.

Købstilbud er fortrolige, indtil salg har fundet sted.

Kommunen accepterer ikke betingede bud. Bud afgivet med betingelser og/eller forbehold af nogen art vil blive forkastet straks ved modtagelsen.

## 3. Ejendomsbeskrivelse

Ejendommen er beliggende på Viggatorp 8 i Ganløse og udgør en hytte på 150 m<sup>2</sup> samt et grundareal på 6.800 m<sup>2</sup>.

Hytten er opført i 1969 og er i sælgers ejertid (siden 2020) blevet anvendt af en lokal spejdergruppe til spejderaktiviteter. Den er ifølge sælgers vurdering i dårlig stand og kræver

istandsættelse. Sælger tager forbehold for hyttens stand, og køber kan hverken nu, i forbindelse med handlen, eller efterfølgende gøre misligholdelsesbeføjelser gældende overfor sælger såfremt køber finder, at hytten er mangelfuld eller lignende, herunder kan køber ikke kræve erstatning eller forholdsmæssigt afslag, ligesom køber ikke kan hæve handlen med henvisning til, at hytten er mangelfuld.

Billeder af Ejendommen vedlægges som **bilag 2**.

Køber opfordres til at besigtige og gennemgå Ejendommen, herunder hytten, forinden afgivelse af bud.

BBR vedlægges som **bilag 3**, energimærke som **bilag 4** og udskrift fra OIS med grundoplysninger som **bilag 5**.

På Ejendommen er tinglyst en servitut (se også afsnit 7 om Tingbog og ledninger nedenfor samt bilag 10), hvorefter der alene må opføres én spejderhytte i ét plan. Den nuværende hytte på Ejendommen kan derfor kun anvendes til spejderformål. Ændret anvendelse af hytten samt opførelse af nye bygninger på Ejendommen kræver landzonetilladelse.

Skrivelse fra Egedal Kommune af oktober 2023 med orientering om de overordnede rammer for anvendelse af spejderhytter på Viggatorp vedlægges desuden som **bilag 6**.

Ejendommen ligger i landzone og indgår i spejderområdet "Viggatorp", der består af 10 ejendomme. Ejendommen har oprettet et ejerlav, Ejerlavet Viggatorp, hvortil der betales kontingent. Vedtægter er tinglyst som servitut (se også afsnit 7 om Tingbog nedenfor samt bilag 11). Desuden vedlægges seneste indkaldelse til generalforsamling samt referat som **bilag 7**.

Området grænser op til den gamle skov Ganløse Orned, der byder på gode muligheder for spejderaktiviteter såvel som almindelige motionsture.

#### **4. Planforhold**

Ejendommen er beliggende i landzone.

Ændret anvendelse af hytten (den må jf. servitut alene anvendes til spejderformål) og opførelse af nye bygninger på Ejendommen kræver landzonetilladelse.

Der er ikke vedtaget lokalplan for Ejendommen.

Ejendommen er omfattet af Kommuneplan 2021. Link til planen:

[https://egedal.viewer.dkplan.niras.dk/media/1227/egedal-kommuneplan-2021\\_endelig-vedtagelse\\_lille.pdf](https://egedal.viewer.dkplan.niras.dk/media/1227/egedal-kommuneplan-2021_endelig-vedtagelse_lille.pdf)

Yderligere information om Kommuneplan 2021 fremgår desuden på kommunens hjemmeside:  
<https://egedal.viewer.dkplan.niras.dk/plan/7#/1834>

## 5. Miljøforhold

Der er ikke registreret oplysninger om jordforurening på Ejendommen. Der henvises til jordforureningsattest fra Region Hovedstaden, vedlagt som **bilag 8**. Jordforureningsattesten viser, at Regionen ingen oplysninger har om jordforurening på matriklen, og derfor heller ingen mistanke om PFASforurening.

Sælger har udover ovenstående ikke videre kendskab til miljøforholdene på Ejendommen.

Sælger har ikke udført miljøundersøgelser på Ejendommen, og køber opfordres til for egen regning, at iværksætte eventuelle miljøtekniske undersøgelser af Ejendommen.

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

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

## 6. Geotekniske forhold

Sælger har ikke foretaget geotekniske undersøgelser på Ejendommen.

En potentiel køber opfordres til for egen regning at iværksætte eventuelle geotekniske undersøgelser forud for afgivelse af tilbud. Tilladelse til gennemførelse af geotekniske undersøgelser gives efter henvendelse til sælger mod, at den potentielle køber deler resultaterne af undersøgelserne med sælger og giver tilladelse til, at sælger må offentliggøre disse under nærværende og fremtidige udbud.

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

Sælger har ikke yderligere kendskab til jordbundsforholdene på Ejendommen.

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

## 7. Tingbog og ledninger

Med hensyn til de på Ejendommen påhvilende byrder og servitutter henvises til Ejendommens blad i tingbogen. Tingbog vedlægges som **bilag 9**.

På Ejendommen er der lyst følgende servitutter:

Nr.	Dato / løbenummer	Omhandlende
1	05.08.1965-10078-17	Dok om bebyggelse, benyttelse mv
2	25.04.1983-9524-17-S0001	Dok om ejerlavet Viggatorn ang oprettelse mv , Tillige lyst pantstiftende.

Ovennævnte servitutter vedlægges som **bilag 10 og 11**.

Sælger påtager sig intet ansvar for ledninger på Ejendommen, men opfordrer køber til at gennemgå tingbog og Ledningsejerregistret (LER) for Ejendommen.

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

## 8. Skat og moms

Som **bilag 12** vedlægges udskrift fra OIS for Ejendommen med gældende ejendomsvurdering. Seneste vurdering er foretaget d. 1. oktober 2022. Det fremgår, at Ejendommen er vurderet til at have en ejendomsværdi på kr. 300.000,-, hvoraf grundværdien er vurderet til kr. 114.800,-.

Da Ejendommen er ejet af Egedal Kommune, er Ejendommen pt. fritaget for ejendomsskat. Dette ændres ved ny ejer. Ejendomsskattebillet vedlægges som **bilag 13**.

Sælger kan hverken nu eller i fremtiden gøres ansvarlig for den endelige fastlæggelse af Ejendommens ejendomsskatter, ligesom den endelige fastlæggelse af ejendomsskatter ikke kan medføre, at køber kan gøre et erstatningskrav gældende mod sælger eller kræve forholdsmæssigt afslag. Endvidere kan køber ikke kræve handlen ophævet som følge af den endelige fastlæggelse af ejendomsskat på Ejendommen.

Ejendommen er i dag bebygget hvorfor der ikke forventes at skulle svares moms af salget. Skulle det vise sig, at salget vil blive pålagt moms, er køber forpligtet til at refundere en af sælger betalt moms.

## 9. 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.

Sælger er berettiget til at tilbageholde købesummen til hel eller delvis sikkerhed for erstatningskrav, således at tilbageholdt købesum først betales, når parternes mellemværende

endeligt kan opgøres ved dom eller forlig. Herudover udreder køber til sælger omkostningerne ved tilbageskødning.

Forsinkelse med betaling af købesummen, jf. afsnit 10, vil altid være en væsentlig misligholdelse.

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

### **10. Købesum og garanti/deponering**

Ejendommen udbydes uden vejledende pris.

Senest 10 hverdage efter at sælger har meddelt køber accept af tilbud, stiller køber bankgaranti for betaling af købesummen, jf. bilag 1. På overtagelsesdagen deponeres købesummen i sælgers pengeinstitut, Nordea, Roskilde Erhvervsafdeling, konto 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.

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.

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.

### **11. Berigtigelse og overtagelsesdag**

Ejendommen overtages løbende måned plus 30 dage til den 1. i måneden efter følgende betingelser er opfyldt:

- Egedal Kommunes Byråds godkendelse.

Det forventes, at overtagelsesdagen bliver **1. januar 2025**.

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

Handlens berigtigelse varetages af køber, ligesom køber afholder alle omkostninger forbundet hermed, herunder udgifter til advokat, tinglysningsafgifter, garantistillelse m.v. Køber forpligter sig til at lade sig repræsentere ved advokat.

Udkast til skøde skal foreligge til sælgers godkendelse senest 2 uger før overtagelsesdagen. Overholdes fristen ikke, er sælger berettiget til at lade berigtigelsen forestå af en af sælger udpeget advokat for købers regning og medtage omkostningerne herved i refusionsopgørelsen.

Med overtagelsesdagen som skæringsdag udfærdiger køber sædvanlig refusionsopgørelse vedrørende 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.

## **12. 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 ikke begrænset til forurening, jordbundsforholdene, miljøforhold og Ejendommens beskaffenhed i øvrigt. Køber kan således ikke gøre misligholdelsesbeføjelser gældende over for sælger som følge af konstatering af mangler af en hvilken som helst art ved nogen del af Ejendommen, 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 Ejendommen, 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 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 hæves 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 potentielle købere mulighed for at gennemføre fysiske undersøgelser på Ejendommen under forudsætning af, at den potentielle 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 og eventuel oprensning af Ejendommen udover købsprisen for Ejendommen.

### **13. Bilag**

- Bilag 1      Tekst til bankgaranti
- Bilag 2      Billeder af Ejendommen
- Bilag 3      BBR
- Bilag 4      Energimærke
- Bilag 5      Udskrift fra OIS med grundoplysninger
- Bilag 6      Skrivelse fra Egedal Kommune med orientering om de overordnede rammer for anvendelse af spejderhytter på Viggatorp
- Bilag 7      Ejerlavet Viggatorp - Indkaldelse til generalforsamling samt referat 2024
- Bilag 8      Jordforureningsattest
- Bilag 9      Tingbog
- Bilag 10     Servitut af 05.08.1965, Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Bilag 11     Servitut af 25.04.1983, Dok om ejerlavet
- Bilag 12     Ejendomsvurdering
- Bilag 13     Ejendomsskattebillet

#### 14. Tilbudsblanket

Undertegnede tilbudsgiver afgiver hermed tilbud på Ejendommen beliggende Viggatorp 8 i Ganløse, matr.nr. 48k, Ganløse By, Ganløse (Viggatorp 8, 3660 Stenløse) 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 (udbudsvilkår).

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

Samlet bud ekskl. moms kr. \_\_\_\_\_

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

Dato og underskrift: \_\_\_\_\_

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



Hvis tilbudsgiver er en forening, skal tilbuddet være underskrevet af tegningsberettigede, samt være ledsaget af dokumentation for tegningsberettigelsen (foreningens vedtægter samt dokumentation for valg til bestyrelsen o.l.).

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 nr. 396 af 3. marts 2021 om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme. Egedal Kommune forbeholder sig ret til at forkaste alle indkomne tilbud og annullere udbuddet.

Tilbuddet scannes og sendes via e-mail til: [JuraEjendomogByg@egekom.dk](mailto:JuraEjendomogByg@egekom.dk) og mærkes "Tilbud – Viggatorp 8".