

Udbudsvilkår for Erhvervsgrund, del 2, Kong Svends Park

Egedal Kommune udbyder hermed Erhvervsgrund, del 2, ved Kong Svends Park.

Kortet nedenfor viser med det blå felt benævnt "Del 2" den omtrentlige placering og omfanget af det erhvervsareal, der udbydes til salg.

- Jordstykket, som er en del af matr.nr. 13bx, Smørumnedre By, Smørum, omfatter et areal på ca. 10.000 m² og kan anvendes til bebyggelse m.v.



Indholdsfortegnelse

1. Indledning.....	3
2. Udbudsvilkår	3
3. Udstykning	4
4. Ejendomsbeskrivelse	4
4.1 Placering i Smørum	4
4.2 Energi og varmeforsyning	5
4.3 Klimatilpasning	5
4.4 Spildevand og regnvand	5
4.5 Affaldssortering	6
4.6 Skovbyggelinje – Naturbeskyttelsesloven § 17	6
4.6.1 Dispensation og myndighedsbehandling	6
4.6.2 Købers ansvar og mulighed for fortrydelse	6
5. Planforhold og anvendelse	7
5.1 Planforhold	7
5.2 Anvendelse	7
5.3 Vejadgang og parkering	7
6. Byggemodning	7
7. Grundejerforening	8
8. Miljøforhold	8
9. Miljøkrav	8
10. Geotekniske forhold	8
11. Fortidsminder / Arkæologi	9
12. Tingbog	9
13. Ledninger	10
14. Skat og moms	10
15. Byggepligt m.v.	10
16. Misligholdelse	11
17. Mindstepris	11
18. Købesum og garantier	11
19. Berigtigelse og overtagelsesdag	12
20. Ansvarsfraskrivelse	12
21. Bilag	13
22. Tilbudsblanket	14

1. Indledning

Ejendommen er beliggende i Kong Svends Park – en grøn og præsentabel erhvervspark i den østlige del af Egedal Kommune, tæt ved Kildedal Station. Omkring Kildedal Station er samlet flere større virksomheder, som for eksempel Oticon og Novo Nordisk.

Området giver bl.a. mulighed for domicilbyggeri og er kendetegnet ved sin attraktive beliggenhed med både naturskønne omgivelser og den gode infrastruktur.

Placeringen i umiddelbar nærhed af Kildedal S-togstation og med nem adgang til motorvejsnettet via Tværvej, gør Kong Svends Park til et ideelt hjemsted for virksomheder med mange medarbejdere, der ønsker at arbejde i smukke naturomgivelser.

Den udbudte ejendom har et areal på ca. 10.000 m² og er omfattet af Lokalplan 052801 (se **bilag 1.1**), som fastlægger rammerne for områdets anvendelse og bebyggelse. Ejendommen kan bebygges i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser. Et kort over Ejendommens placering fremgår af **bilag 1.2**.

Ejendommens placering giver stor synlighed fra både tog og Frederikssundsvej og gør den særligt egnet til virksomheder med behov for et repræsentativt udtryk og god tilgængelighed.

2. Udbudsvilkår

Egedal Kommune udbyder del af matr.nr. 13bx, Smørumnedre By, Smørum (herefter benævnt "Ejendommen") til salg. 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 den af Byrådet på møde af 30. april 1991 vedtagne Lokalplan 052801, Erhvervs- og institutionsområdet, Kong Svends Park ved Smørumnedre.

Ejendommen udbydes med en mindstepris, se nærmere herom under afsnit 17 om Mindstepris.

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 til den **10. november 2025 kl. 23.59** for afgivelse af tilbud.

På denne baggrund forventes salget forelagt til politisk beslutning i december 2025.

Afgivne købstilbud skal være skriftlige og angive et fast beløb. Tilbud afgives ved at benytte nedenstående tilbudsblanket, jf. afsnit 22 om Tilbudsblanket.

Tilbuddet scannes sammen med resten af nærværende udbudsdokument og sendes herefter som e-mail til: ejendomsjura@egekom.dk og mærkes "Erhvervsgrund, del 2, Kong Svends Park".

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

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**.

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. Der gøres opmærksom på, at der også kan være en igangværende udstykningssag vedrørende ”del 1”.

De på kortbilag (se **bilag 1.2**) viste m² angivelser er kun vejledende. Købesummen vil blive reguleret på baggrund af endelig opmåling ved udstykning, som beskrevet i afsnit 3 om Udstykning.

Sælger gør særligt opmærksom på, at der nord for den udbudte ejendom er noteret et areal med fredskov, jf. kortbilag (se **bilag 1.2**). Hele den udbudte ejendom er beliggende inden for en afstand af 300 meter fra denne skov, og er dermed omfattet af den såkaldte skovbyggelinje, idet skoven er offentligt ejet, jf. Naturbeskyttelseslovens § 17. Det bemærkes, at skovbyggelinjen gælder uanset, hvad en eventuel lokalplan måtte tillade. En byggetilladelse inden for skovbyggelinjen kræver derfor særskilt forudgående dispensation fra Naturbeskyttelseslovens § 17, medmindre der er tale om undtagelser nævnt i lovens stk. 2. Såfremt køber ikke opnår den nødvendige dispensation til det ønskede byggeri – og dette ikke alene skyldes mangelfuld ansøgning – har køber mulighed for at træde tilbage fra købsaftalen vederlagsfrit. Evt. forsinkelser i byggeriet som følge af sagsbehandlingen vedrørende dispensation er Sælger uvedkommende og kan ikke medføre reduktion i købesummen. Se nærmere herom i afsnit 4.6 om Skovbyggelinje – Naturbeskyttelsesloven § 17.

Ejendommen udbydes med krav om bebyggelse i DGNB Guld. Byggeri opføres med ”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 9 om Miljøkrav.

Ejendommen udbydes med byggepligt og miljøkrav, som nærmere beskrevet i afsnit 15 om Byggepligt m.v.

Salget er betinget af Egedal Kommunes Byråds godkendelse.

3. Udstykning

Ejendommen er ikke udstykket, og det påhviler Køber at gennemføre udstykningen af ”del 2” for egen regning i henhold til kortbilag (se **bilag 1.2**) og i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser. 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. Der gøres opmærksom på, at der også kan være en igangværende udstykningssag vedrørende ”del 1”, og Køber opfordres til at koordinere udstykningen med ejer af ”del 1”.

De på kortbilag (se **bilag 1.2**) viste m² angivelser er kun vejledende. Købesummen vil blive reguleret på baggrund af endelig opmåling ved udstykning.

Igangsættelse af udmatrikulering skal ske senest 2 måneder efter Byrådets godkendelse af salget og skal færdiggøres hurtigst muligt uden ugrundet ophold.

4. Ejendomsbeskrivelse

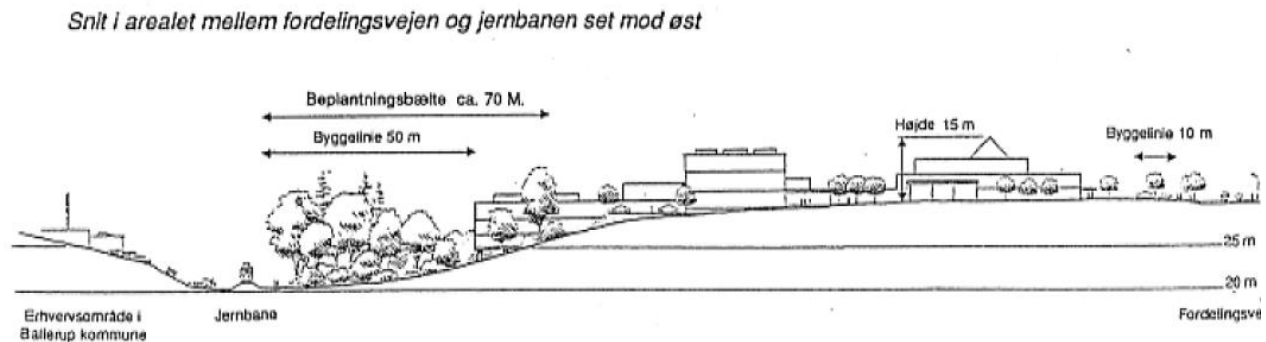
4.1 Placering i Smørum

Ejendommen er en del af det delvist udbyggede erhvervsområde Kong Svends Park, som ligger i den nordvestlige del af Smørum.

Området støder mod nord op til eksisterende erhvervsområder i Ballerup Kommune, hvor bl.a. Novo Nordisk har en stor afdeling, og mod vest op til nye byudviklingsområder omkring Kildedal Station, hvor der bl.a. planlægges for centerformål, et stort antal boliger og erhvervsvirksomheder med særligt fokus på Life-science virksomheder. Her er frøvirksomheden DLF nu i gang med at opføre sit hovedsæde. Umiddelbart syd for Kongebakken og den udbudte ejendom ligger Oticons hovedsæde. Længere syd og øst for området findes

attraktive boligområder og få hundrede meter fra Ejendommen opfører Egedal Kommune netop nu en ny svanemærket børnehave.

Ejendommen ligger på en markant bakkeskråning, der stiger op til 18 m fra S-togbanen i nord til Kongebakken i syd. De stejleste, nordlige dele af bakken udgøres af et mindre kommunalt fredskovareal, der vil give Ejendommen en grøn indramning set fra s-togbanen. Inden for Ejendommen stiger terrænet mellem 3 og 4 m, hvilket muliggør, at højere dele af en ny bebyggelse kan få en fin udsigt mod nord over skoven i retning af Novo Nordisk i Ballerup. Dette princip ses af landskabsnittet herunder, som stammer fra lokalplan 052801 for Kong Svends Park.



Skovområdet nord for Ejendommen indgår i et udbygget net af grønne områder med rekreative stier, der bl.a. giver adgang til oldtidshøjen Kong Svends Høj ca. 500 m fra Ejendommen. Herfra er der milevid udsigt over byområderne og det smukke, omgivende landskab.

Ejendommen har desuden en særdeles god tilgængelighed med alle transportformer. Kildedal Station ligger kun en kort gåtur væk, langs S-togbanen løber supercykelstien fra Frederikssund mod København 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 fra Kongebakken ned til Tværvej ved Kildedal Station.

4.2 Energi og varmeforsyning

Jf. lokalplanen må ny bebyggelse ikke tages i brug, før der er etableret tilslutning til kollektiv varmeforsyning i overensstemmelse med kommunens varmeplanlægning.

Området er udlagt til fjernvarmeforsyning fra Smørum Kraftvarme. Grunden er ikke tilsluttet fjernvarmeforsyning. Ved ønske om tilslutning kan Smørum Kraftvarme kontaktes.

4.3 Klimatilpasning

Der skal på grunden tages hensyn til skybrudssikring, således vandet fra grunden ved skybrud og vedvarende regn bortledes fra bygninger og føres korrekt på terræn.

4.4 Spildevand og regnvand

Området er omfattet af Egedal Kommunes spildevandsplan 2024 - 2032. Området er udlagt som separatkloakeret. Køber er forpligtet til at følge den til enhver tid gældende spildevandsplan.

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 at udtræde af kloakforsyningen for spildevand. Grunden er ikke tilsluttet regnvand- og kloakforsyning. Køber forpligter sig til at gå i dialog med Novafos, med henblik på etablering af de nødvendige forsyninger. Der skal betales tilslutningsbidrag til forsyningsselskabet (Novafos). Nærmere herom kan ses af Novafos' Betalingsvedtægt.

Ved nedsivning må der ikke anvendes salt til vintervedligeholdelse på belagte arealer, 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 Instituts vejledning.

Fra den udbudte ejendom på ca. 10.000 m² kan der maksimalt tilsluttes regn- og overfladevand fra et areal på 0,6 reducerede ha. (herunder tagarealer, parkeringspladser, interne veje osv.). Dette svarer til afløbskoefficienten for erhverv på 0,6, jf. gældende spildevandsplan.

4.5 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 restaffald. Mindre erhverv kan få indsamlet affald via kommunens ordning. I tilfælde af, at kommunes ordninger benyttes, skal adgangsvej og standplads være i overensstemmelse med kommunes krav for disse.

4.6 Skovbyggelinje – Naturbeskyttelsesloven § 17

Sælger gør særligt opmærksom på, at der nord for den udbudte ejendom er noteret et areal med fredskov, jf. kortbilag (se **bilag 1.2**). Hele den udbudte ejendom er beliggende inden for en afstand af 300 meter fra denne skov, og er dermed omfattet af den såkaldte skovbyggelinje, idet skoven er offentligt ejet, jf. Naturbeskyttelseslovens § 17.

Skovbyggelinjen har til formål at beskytte skovens værdi som landskabselement og sikre skovbrynene som levesteder for plante- og dyreliv. Inden for denne 300 meter zone må der som udgangspunkt ikke opføres byggeri, opstilles campingvogne eller lignende uden forudgående dispensation.

Det bemærkes, at skovbyggelinjen gælder uanset, hvad en eventuel lokalplan måtte tillade. En byggetilladelse inden for skovbyggelinjen kræver derfor særskilt forudgående dispensation fra Naturbeskyttelseslovens § 17, medmindre der er tale om undtagelser nævnt i lovens stk. 2.

4.6.1 Dispensation og myndighedsbehandling

Det er Byplan og Byggesag i Egedal Kommune, der behandler ansøgninger om dispensation fra skovbyggelinjen i forbindelse med byggeprojekter. Kommunen oplyser, at ansøgninger vurderes konkret, og at der generelt ses positivt på projekter, der ikke forringer skovens landskabelige værdi eller skovbrynets funktion som levested. Kommunen oplyser desuden, at dispensationspraksis indenfor skovbyggelinjen generelt er lempelig.

Dispensationer kan dog påklages til Miljø- og Fødevareklagenævnet, og en eventuel klage har opsættende virkning, hvilket betyder, at byggeriet ikke må påbegyndes, før klagesagen er afgjort.

4.6.2 Købers ansvar og mulighed for fortrydelse

Køber opfordres til at kontakte Byplan og Byggesag i Egedal Kommune (tlf. 7259 7260 eller mail: byplan@egekom.dk) for nærmere vejledning om mulighederne for dispensation, inden der afgives bud.

Såfremt køber ikke opnår den nødvendige dispensation til det ønskede byggeri – og dette ikke alene skyldes mangelfuld ansøgning – har køber mulighed for at træde tilbage fra købsaftalen vederlagsfrit.

Evt. forsinkelser i byggeriet som følge af sagsbehandlingen vedrørende dispensation er Sælger uvedkommende og kan ikke medføre reduktion i købesummen.

5. Planforhold og anvendelse

5.1 Planforhold

Ejendommen er omfattet af lokalplan 052801. Denne lokalplan har til formål at udlægge arealerne til en type af erhvervs- og institutionsområde forbeholdt særligt præsentable virksomheder. Lokalplanens anvendelsesbestemmelser er beskrevet i lokalplanens § 3.

Lokalplanen er vedlagt som **bilag 1.1**.

5.2 Anvendelse

Lokalplan 052801 beskriver, at området reserveres til særligt præsentable virksomheder og institutioner, der findes "værdige" til den fremtrædende og attraktive beliggenhed på højdedraget nordvest for Smørumnedre.

I lokalplanens bestemmelser udlægges området til erhvervsformål, institutioner og offentlige formål. Der kan etableres erhvervsvirksomhed i form af kontor-, engroshandels-, EDB-, forsknings-, laboratorie-, udstillings-, hotel- og kursusvirksomhed. Derudover har Byrådet mulighed for at give tilladelse til etablering af servicevirksomhed og lettere produktionsvirksomhed på betingelse af, at karakteren af overvejende administrations- og kontorområde ikke brydes. Der kan indrettes offentlige og private institutioner til undervisning, forskning og sundhedsvæsen, samt til kulturelle og sociale formål.

Det bemærkes, at selvom lokalplanen giver mulighed for det, kan der ikke forventes givet tilladelse til indretning af portnerboliger og lignende, da dette typisk kan medføre miljøkonflikter.

5.3 Vejadgang og parkering

Ejendommen skal vejforsynes fra Kongebakken. Adgangstilladelse ("overkørselstilladelse") gives af kommunens vejafdeling efter en konkret vurdering af oversigtsforhold m.v.

Da grunden er placeret langs en vej med væsentlige koteforskelle, og grunden er placeret op til et sving, vil der være begrænsninger i mulighederne for at opnå adgangstilladelse langs skel af Kongebakken.

Køber anbefales derfor at gå i dialog med kommunens vejafdeling tidligt i processen, samt evt. at ansøge og opnå tilladelse til placering af adgang, inden grunden disponeres, da adgangs placering kan spille ind på tilrettelæggelse af koteplan for grunden og andre dispositioner i øvrigt.

Lokalplanen fastlægger: *Der skal etableres tilstrækkelige parkeringsarealer til virksomhedernes ansatte og besøgende, dog mindst svarende til 3 bilpladser pr. 100 m² kontorareal og lign. Og 1 plads pr. 50 m² lager, arkiv og lignende birum.*

Imidlertid er lokalplanområdet efterfølgende i kommuneplanen udpeget som stationsnært område, hvor bilkørsel ønskes nedprioriteret i forhold til andre transportformer. For stationsnære områder fastlægger kommuneplan 2025 således, at der højst må udlægges 1 p-plads pr. 75 m² kontor. På den baggrund vil der blive set positivt på ansøgninger om dispensation til etablering af færre p-pladser end lokalplanen fastlægger.

Sælger gør særskilt opmærksom på bekendtgørelse nr. 181 af 05. marts 2020 om forberedelse til og etablering af ladestander i forbindelse med bygninger (kaldet "ladestanderbekendtgørelsen"), som bl.a. stiller krav om forberedelse til ladestander.

6. Byggemodning

Køber afholder alle nødvendige byggemodningsomkostninger - herunder etablering af overkørsel til adgangsvej, udgifter til anlæggelse af nødvendige forsyningsledninger, herunder stikledninger på egen grund samt tilslutningsbidrag af enhver art, der skal betales direkte til forsyningsselskaberne så som el, vand, kloak og varme.

Satserne for tilslutningsafgifter er fastlagt i betalingsvedtægter eller takstblade hos det enkelte forsyningsselskab. Køber retter selv henvendelse til forsyningsselskaberne og er indforstået med, at fremføring af stik til hovedledningerne aftales nærmere med forsyningsselskaberne.

7. Grundejerforening

Lokalplan 052801 fastlægger, at der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for ejere af de grunde, der udstykkes i området, og at denne skal forestå drift og vedligeholdelse af områdets fællesarealer og anlæg. Der er imidlertid pt. ikke udlagt fællesarealer indenfor lokalplanområdet, og de udbudte grunde sælges ikke med andel i fællesareal.

8. Miljøforhold

Ejendommen er beliggende i byzone.

Sælger har ikke kendskab til eller anledning til at mene, at der er forurening på Ejendommen. Der er indhentet forureningsattest fra Region Hovedstaden (se **bilag 8.1**), udskrevet d. 30. juni 2025. Attesten viser, at Region Hovedstaden for nuværende ikke har oplysninger om jordforureninger på Ejendommen.

Ejendommen er ikke områdeklassificeret ifølge Miljøportalen.

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

Skulle yderligere miljøundersøgelser vise en større miljøudfordring, end antaget i ovenstående, vil mindsteprisen ikke blive reguleret. Yderligere vil en evt. senere konstateret merudgift til miljøforhold være Sælger uvedkommende.

9. Miljøkrav

Lokalplan 052801 er fra år 1991 og fastlægger ikke særlige miljøkrav.

Der stilles krav om, at køber opfører sit kommende byggeri i overensstemmelse med DGBN Guld og fremsender certificering herfor til Sælger. Byggeri opføres med "grønne tage" med beplantning, alternativt skal der opføres anlæg til opsamling af regnvand til brug for toiletskyl, tøjvask, havevanding m.v.

Ovenstående miljøkrav deklareres på Ejendommen som en del af deklarationen, som beskrevet i afsnit 15 om Byggepligt m.v.

10. Geotekniske forhold

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

Der er ikke foretaget geotekniske jordbundsundersøgelser på Ejendommen.

Køber opfordres til for egen regning at iværksætte eventuelle geotekniske undersøgelser.

Sælger giver Køber mulighed for at gennemføre undersøgelser på Ejendommen 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 Ejendommen.

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

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

11. Fortidsminder / Arkæologi

Roskilde Museum har meddelt, at Kroppedal Museum i år 2000 har foretaget arkæologiske undersøgelser af en del af Ejendommen, og dette areal vurderes herefter frigivet.

Museet har samtidigt meddelt, at de antager, at den nordlige del af matr.nr. 13bx ikke har været undersøgt. Kortbilag fra Roskilde Museum, som viser den del af matr.nr. 13bx, der ikke antages at være undersøgt, er vedlagt som **bilag 11.1**.

En mindre del af Ejendommen antages således ikke at have været undersøgt arkæologisk, og det er således museets anbefaling, at Køber udfører arkæologisk forundersøgelse af dette areal forud for eventuel anlægsarbejde/terrænregulering. En arkæologisk forundersøgelse kan påvise tilstedeværelsen af væsentlige fortidsminder på arealet. Sådanne fortidsminder står under museumslovens beskyttelse, jf. Museumslovens § 27, og kræver en arkæologisk udgravning før jordarbejder kan igangsættes på arealet. Udgiften til en sådan udgravning påhviler Køber.

Hvis der under jordarbejder findes spor af fortidsminder af nogen art, skal arbejdet straks standses, og fundet anmeldes til Kulturministeren eller Roskilde Museum, jf. Museumslovens §§ 27 og 29.

12. Tingbog

Ejendommen er en del af matr.nr. 13bx, Smørumnedre By, Smørum. På Ejendommen er der lyst fire servitutter:

Nr.	Dato	Tillægstekst
1	28.04.1977	Dokument om forsynings-/afløbsledninger mv.
2	28.09.2001	Dokument om forsynings- og afløbsledninger mv.
3	25.03.2004	Dokument om forsynings- og afløbsledninger mv.
4	29.05.2007	Deklaration om bevoksning mv.

Tingbogsattesten vedlægges som **bilag 12.1**. Da Ejendommen endnu ikke er udstykket, er tingbogen vedr. hele den samlede ejendom. Udbuddet vedrører alene en del af matr.nr. 13bx, Smørumnedre By, Smørum.

Ovennævnte servitutter er vedlagt som **bilag 12.2, bilag 12.3, bilag 12.4 og bilag 12.5**.

13. Ledninger

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

Køber opfordres på denne baggrund til at gøre sig bekendt med ledningsforholdene i området inden afgivelse af bud, herunder selv at undersøge forholdene i LER.

14. Skat og moms

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

Ejendommen er et ubebygget areal, og der skal derfor betales moms af købesummen. Momsen af købesummen skal erlægges samtidig med den resterende købesum.

15. Byggepligt m.v.

Køber er forpligtet til at realisere den med lokalplan 052801 muliggjorte bebyggelse.

Køber er forpligtet til at tinglyse Deklaration, **bilag 15.1**, som et salgsforbud på Ejendommen, som beskriver forhold vedrørende miljøkrav jf. afsnit 9 og byggepligt jf. afsnit 15.

Nedenfor ses udsnit af den del af deklARATIONEN, der omhandler byggepligt:

1. Ejendommen må ikke – helt eller delvis – 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 052801 muliggjorte bebyggelse.
Køber er yderligere forpligtet til at opnå en foreløbig 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 6 måneder, hvis Egedal Kommune 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, Køber har afholdt vedrørende parcellen og ej heller krav på erstatning for de af Køber 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.

Tilbagekøbsretten 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.

5. Overskrides forbuddet i punkt 1, har Egedal Kommune en tilbageskødningsret til samme pris, som kommunen oprindelig solgte Ejendommen for, dog med fradrag i købesummen på 3 % p.a. Køber har ikke krav på godtgørelse af renter og andre omkostninger, Køber 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.

16. Misligholdelse

Såfremt Køber væsentligt misligholder et af Sælger accepteret tilbud, herunder ikke overholder de i udbudsvilkårene nævnte tidsfrister, er Køber erstatningsansvarlig over for 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 den tilbageholdte købesum først betales, når parternes mellemværende endeligt kan opgøres ved et konstateret tab ved dom eller forlig.

Forsinkelse med betaling af købesummen vil altid være en væsentlig misligholdelse.

Manglende overholdelse af byggepligten er altid en væsentlig misligholdelse. Manglende overholdelse af byggepligten medfører, at Sælger 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. afsnit 15 om Byggepligt m.v.

Køber betaler for alle udgifter i forbindelse med tilbageskødnings af Ejendommen til Sælger.

17. Mindstepris

Mindsteprisen er fastsat til 550 kr. eks. moms pr. m² grundareal.

Den mindste pris, der kan bydes på Ejendommen, er således samlet 5.500.000 kr.

I mindsteprisen er der taget højde for Ejendommens miljømæssige stand på baggrund af jordforureningsattest (jf. **bilag 8.1**), som nærmere beskrevet under afsnit 8 om Miljøforhold.

I mindsteprisen er der endvidere taget højde for de beskrevne udbudsvilkår, herunder ansvarsfraskrivelsen jf. afsnit 20 om Ansvarsfraskrivelse.

Bortset fra vanhjemmel påtager Sælger sig således intet ansvar for Ejendommen, herunder for men ikke begrænset til forurening, jordbundsforholdene, miljøforhold og grundens beskaffenhed i øvrigt, da der er taget højde for disse forhold i prisfastsættelsen.

18. Købesum og garantier

Senest 10 hverdage efter, at Sælger har meddelt Køber accept på tilbud, skal Køber deponere købesummen eller stille bankgaranti på anfordringsvilkår (jf. **bilag 2.1**) for betaling af købesummen. Såfremt der stilles bankgaranti, skal denne være gældende frem til overtagelsesdagen og senest pr. overtagelsesdagen erstattes af en kontant deponering på deponeringskontoen. Deponering overføres til 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 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 1.2**) viste m² angivelser kun er vejledende, vil købesummen blive reguleret på baggrund af endelig opmåling ved udstykning, på baggrund af den tilbudte m² pris.

19. Berigtigelse og overtagelsesdag

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 14 dage inden 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.

Overtagelsesdag:

Ejendommen overtages den 1. i måneden - dog tidligst 30 dage efter nedenstående betingelser er opfyldt:

- Egedal Kommunes Byråd og Økonomiudvalgets godkendelse.
- Endelig udmatrikulering af matrikel.

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.

20. 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 retlig 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 grundens 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 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 Ejendommen 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.

21. Bilag

Bilag 1.1 - Lokalplan 052801, Erhvervs- og institutionsområdet Kong Svends Park ved Smørumnedre

Bilag 1.2 - Kortbilag over projektområdet, matr.nr. 13bx

Bilag 2.1 - Anfordringsgaranti

Bilag 8.1 - Jordforureningsattest 10.09.2025, matr.nr. 13bx

Bilag 11.1 - Kortbilag fra Roskilde Museum vedr. arkæologiske forundersøgelser

Bilag 12.1 - Tingbogsattest 10.09.2025, matr.nr. 13bx, Smørumnedre By, Smørum

Bilag 12.2 - Servitut nr. 001 lyst 28.04.1977

Bilag 12.3 - Servitut nr. 002 lyst 28.09.2001

Bilag 12.4 - Servitut nr. 003 lyst 25.03.2004

Bilag 12.5 - Servitut nr. 004 lyst 29.05.2007

Bilag 15.1 - Deklaration om byggepligt og miljøkrav

22. Tilbudsblanket

Undertegnede tilbudsgiver ønsker hermed at afgive tilbud på erhvervsareal ved Kong Svends Park, del 2 (del af matr.nr. 13bx, 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 eks. moms kr. _____

Undertegnede: _____

Underskrift: _____

Dato: _____

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 tilbuddet.

Tilbuddet scannes og sendes som e-mail til: ejendomsjura@egekom.dk og mærkes "Erhvervsgrund, del 2, Kong Svends Park".

Når meddelelse om Økonomiudvalgets samt Byråds godkendelse af ovenstående købstilbud er kommet frem til tilbudsgiver, udgør dette tilsammen med nærværende dokument inkl. bilag en købsaftale.