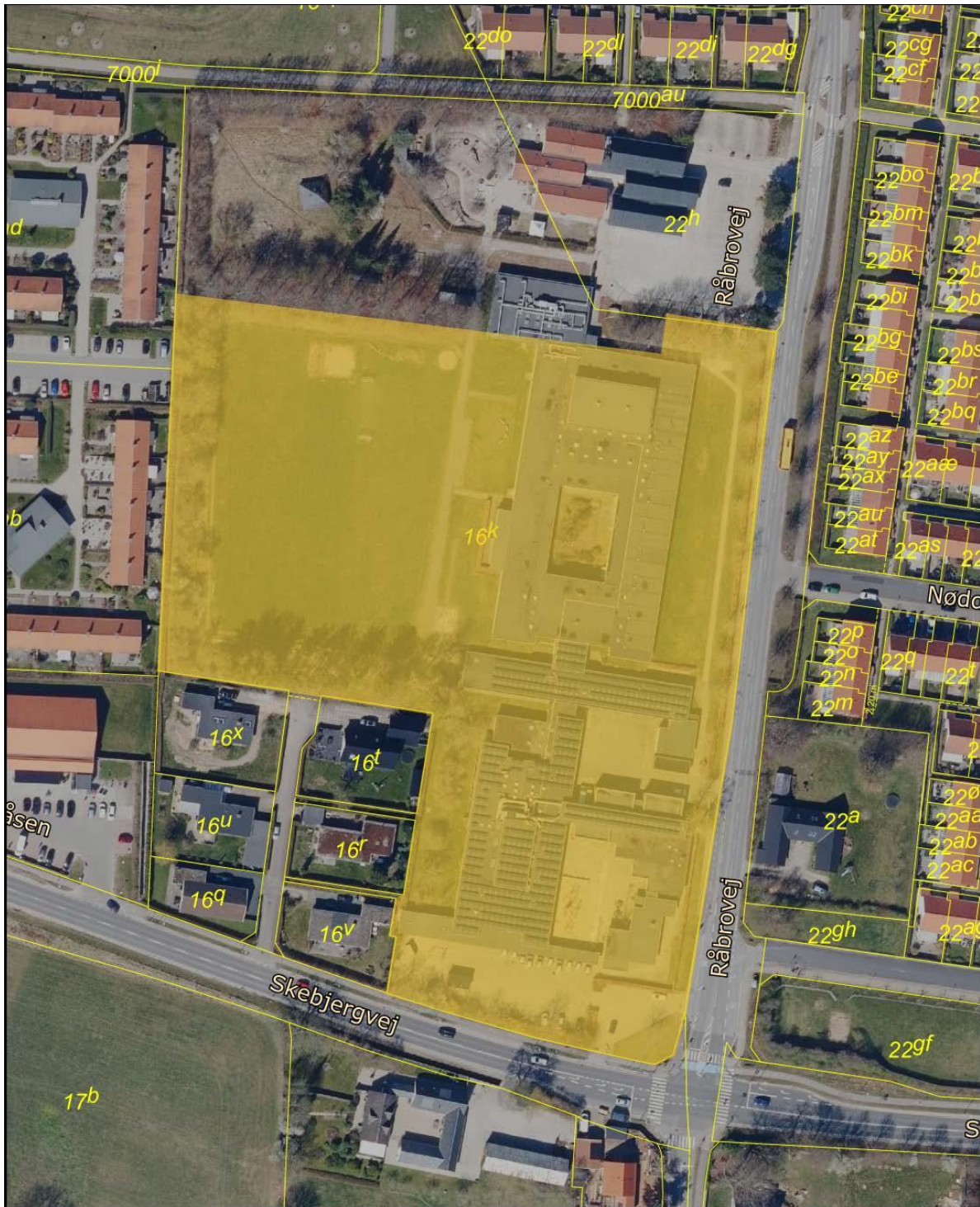


## Udbudsvilkår for Søgerskolegrunden i Smørumnedre

Egedal Kommune udbyder hermed Søgerskolegrunden i det sydlige Smørumnedre.

Kortet nedenfor viser med gult felt den omtrentlige placering og omfanget af det areal, der udbydes til salg med forkøbsret for Generous Development.

- Jordstykket omfatter et areal på ca. 25.880 m<sup>2</sup> og kan anvendes til bolig og fællesanlæg.



## Indholdsfortegnelse

1. Indledning.....	3
2. Udbudsvilkår.....	3
3. Skelafgrænsning.....	5
4. Mindstepris .....	5
5. Generelt om ejendommen.....	6
5.1 Placering i Smørumnedre .....	6
5.2 Vand (regnvand og spildevand) .....	6
6. Krav til byggeri og anlæg.....	6
6.1 Lokalplan.....	6
6.2 Vand (regnvand og spildevand) .....	7
6.3 Affald .....	8
6.4 Parkering.....	8
6.5 Miljøkrav.....	8
7. Krav til fællesfaciliteter .....	8
8. Grundejerforening .....	9
9. Miljøforhold.....	10
9.1 Bygning .....	10
9.2 Grund.....	10
10. Geoteknik .....	11
11. Støj og trafik .....	11
12. Fortidsminder .....	12
13. Veje .....	12
14. Tingbog.....	12
15. Ledninger.....	12
16. Skat og moms .....	13
17. Byggepligt.....	13
18. Ansvarsfraskrivelse .....	15
19. Købesum og garantier .....	15
20. Berigtigelse og overtagelsesdag .....	16
21. Bilag.....	17
22. Tilbudsblanket .....	18

## 1. Indledning

I det sydlige Smørumnedre ligger denne Ejendom, som rummer gode muligheder for byudvikling med sin attraktive placering, hvor der er ca. 30 minutter til København, kort afstand til Kildedal og Måløv Station samt Frederikssundsmotorvejen, som giver god adgang til lokalområdet og hovedstadens mange muligheder.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 074 (se **bilag 1.1**), som desuden bl.a. omfatter den eksisterende daginstitution mod nord.

Ejendommen er ca. 25.880 m<sup>2</sup> og rummer et bebygget areal svarende til ca. 6.500 m<sup>2</sup>, hvoraf størstedelen er skolebygninger. De ubebyggede arealer er i dag indrettet som boldbaner, legeområder samt til parkering. Der henvises i det hele til kortbilag 6, fig. 1, i lokalplan 074 (se **bilag 1.1**, s. 78) og vedlagte kortbilag (se **bilag 1.2**).

Ejendommen ligger under 1 km fra byens torv med handlemuligheder, Smørum Kulturhus samt Smørum Golfklub. Smørum er i rivende udvikling, som blandt andet ses på de nærliggende byudviklingsområder.

Ejendommen er ikke udstykket, og den endelige størrelse af Ejendommen kendes derfor først ved endelig udstykning. Gennemførelse af udstykningen af Ejendommen påhviler Køber.

## 2. Udbudsvilkår

Egedal Kommune udbyder del af matr.nr. 16k, Smørumovre 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. august 2023 vedtagne Lokalplan 074 for Søagerhusene i Smørum.

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 bankgarantisærklæring 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 **01. maj, 2024 kl. 24:00** for afgivelse af tilbud.

På denne baggrund forventes salget forelagt til politisk beslutning i juni 2024.

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

Tilbuddet scannes og sendes herefter som e-mail til: JuraEjendomogByg@egekom.dk og mærkes "Søagerskolegrunden".

Ejendommen udbydes med en mindstepris, se nærmere herom under afsnit 4 om Mindstepris.

Valg af vindende tilbud sker ud fra højeste tilbud.

Sælger gør særskilt opmærksom på, at der er indrømmet Generous Development ApS en forkøbsret til arealet. Generous Development ApS eller ordre kan indtil 4 uger efter udbudsfristens udløb vælge at indtræde i højeste bud, dog som minimum til den fastsatte mindstepris, og dermed vinde udbuddet.

For delområde C i Lokalplan 074 (jf. kortbilag 2 i lokalplanen), gør Sælger særskilt opmærksom på, at lokalplanen stiller krav om etablering af fællesfaciliteter, som nærmere beskrevet i afsnit 7 om Krav til fællesfaciliteter og afsnit 17 om Byggepligt.

Køber skal som en del af deres afgivne købstilbud udarbejde et skitseprojekt for de fællesfaciliteter, der tænkes opført på grunden, som beskrevet i afsnit 7 om Krav til fællesfaciliteter og afsnit 17 om Byggepligt.

Endvidere skal køber som en del af deres afgivne købstilbud fastlægge regler for brugen af fællesfaciliteterne, herunder hvordan disse stilles til rådighed for beboerne i Søgerhusene og nærområdet i øvrigt, som nærmere beskrevet i afsnit 7 om Krav til fællesfaciliteter og afsnit 17 om Byggepligt.

Foruden købesummen skal Køber senest 24 måneder efter overtagelsesdagen, eller på tidspunktet for ansøgning om byggetilladelse stille en anfordringsgaranti på kr. 11.000.000 (skriver ellevemillioner kroner 00/100).

Den fulde anfordringsgaranti skal komme til udbetaling, hvis Køber ikke overholder den under afsnit 17 beskrevne Byggepligt til opførelse af fællesfaciliteter.

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, som nærmere beskrevet i afsnit 3 om Skelafgrænsning. 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 1.2**) viste m<sup>2</sup> angivelser er kun vejledende. Købesummen vil blive reguleret på baggrund af endelig opmåling ved udstykning.

Det bemærkes, at det eksisterende byggeri på Ejendommen overlapper det kommende skel i den nordlige ende af området. Køber skal således være opmærksom på at koordinere nedrivning af eksisterende bygninger med Egedal Kommune i forbindelse med ansøgning om nedrivningstilladelse.

Det bemærkes endvidere, at naboejendommen (daginstitution) nord for afleder regnvand og spildevand via Ejendommens interne regnvandsledning og spildevandsledning. Køber skal således være opmærksom på ikke at sløjfe spildevands- og regnvandsvandleddninger til daginstitutionen – uden forudgående aftale med Egedal Kommune og Novafos, som nærmere beskrevet i afsnit 6.2 om Vand (regnvand og spildevand).

Ejendommen udbydes med krav om bebyggelse i DGNB Guld og etablering af delebilspadser. 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 6.5 om Miljøkrav.

Salget er betinget af Egedal Kommunes Byråds godkendelse.

Købstilbud er fortrolige indtil salg har fundet sted.

### 3. Skelafgrænsning.

Ejendommen er ikke udstykket, og det påhviler Køber at gennemføre udstykningen for egen regning. Købesummen vil blive reguleret på baggrund af endelig opmåling ved udstykning.

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.

Igangsættelse af udmatrikulering skal ske senest 2 måneder efter Byrådets godkendelse af salget.

Ejendommen, der udbydes til salg, fremgår som 'matrikel 2' på kortbilag 6, fig. 1, i lokalplan 074 (se **bilag 1.1**, s. 78) og fremgår endvidere på vedlagte kortbilag (se **bilag 1.2**) – og er således en del af matr.nr. 16k, Smørumovre By, Smørum. Ejendommens areal udgør ca. 25.880 m<sup>2</sup>. Arealet er vejledende, indtil udstykning er gennemført.

På matr.nr. 16k og 22h, Smørumovre By, Smørum ligger skolebyggeriet, boldbaner, en daginstitution med tilhørende grønt område og parkeringsplads. Den private fællesvej, der betjener Skebjergvej nr. 5, 7, 9, 11, 13 og 15, og to stier der ligger mellem nr. 11 og 13, samt mellem nr. 13 og 15, er ligeledes en del af den samlede matrikel. Det påhviler Køber at udmatrikulere i overensstemmelse med § 4.1 i lokalplan 074 (se **bilag 1.1**, s. 29). Ved udstykningen opstår således en ny selvstændig ejendom, som kan bebygges, og en restejeendom, som fortsat ejes af kommunen, omfattende daginstitution med tilhørende grønt område og parkeringsplads (mod nord) samt den private fællesvej; Skebjergvej og de to stier (mod syd). Den private fællesvej og de to stier får derved sit eget matrikelnummer, men forbliver en del af kommunens ejendom.

### 4. Mindstepris

Mindsteprisen er fastsat til 2.200 kr./m<sup>2</sup> byggeret bolig ekskl. moms, som ejendommen er og forefindes.

Det samlede udbudte areal udgør ca. 25.880 m<sup>2</sup> og heraf giver lokalplan 074 ret til bebyggelse af 10.700 etagemeter på den udbudte Ejendom.

Den mindste pris der kan bydes på Ejendommen er således samlet kr. 23.540.000.

I mindsteprisen er der taget højde for nedrivningsomkostninger på baggrund af miljøscreeningsrapport, jf. **bilag 9.1.1**, som nærmere beskrevet i afsnit 9 om Miljøforhold.

I mindsteprisen er der yderligere taget højde for Ejendommens miljømæssige stand på baggrund af grov screeningsrapport, jf. **bilag 9.2.1**, Forureningsattest jf. **bilag 9.2.2** samt BBR udskrift jf. **Bilag 9.2.3**, som nærmere beskrevet i afsnit 9 om Miljøforhold.

Endeligt er der i mindsteprisen taget højde for at den fornødne ekstrarundering og jordarbejder på Ejendommen påhviler Køber og at der ikke er foretaget jordbundsundersøgelser på Ejendommen.

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

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



## 5. Generelt om ejendommen

### 5.1 Placering i Smørumnedre

Området ligger i den sydlige del af Smørumnedre.

Med en placering på kanten af Smørumnedre og kort afstand med det offentlige til hovedstaden, er området enestående - både i lokal og regional sammenhæng. Smørumnedre er placeret langs "Frederiksunfsfingeren" mellem København og Frederikssund, så der er mange arbejdspladser inden for rækkevidde. Samtidig byder Smørumnedre på mange attraktive grønne områder og er omgivet af et flot bevaret kulturlandskab.

Ejendommen ligger under 1 km fra byens torv med handlemuligheder, Smørum Kulturhus samt Smørum Golfklub. Smørum er i rivende udvikling, som blandt andet ses på de nærliggende byudviklingsområder. En trafikkorridor, tilføjet i den nyeste opdatering af planen i 2019, planlægges på den venstre side af Smørum og vil sikre endnu bedre forbindelse til resten af Sjælland.

### 5.2 Vand (regnvand og spildevand)

Naboejendommen (daginstitution) nord for afleder regnvand og spildevand via Ejendommens interne regnvandsledning og spildevandsledning. Der henvises til afsnit 6 om Krav til byggeri og særligt underafsnit 6.2 om Vand (regnvand og spildevand), hvor krav hertil er beskrevet.

## 6. Krav til byggeri og anlæg

### 6.1 Lokalplan

Lokalplan 074 (se **bilag 1.1**) har til formål at fastlægge rammerne for, at området udvikles som et grønt og attraktivt byområde med tæt-lav og etageboliger, indendørs og udendørs fællesfaciliteter og servicefunktioner, daginstitution og offentligt tilgængelige grønne friarealer. Området disponeres desuden, så det medvirker til at fremme fællesskaber i det større lokalområde.

Delområder:

Lokalplanen udlægger området til blandede byfunktioner, herunder til offentlige formål, boligformål, tilhørende fællesanlæg og friarealer samt kontor og serviceerhverv. Lokalplanen er opdelt i 3 delområder. Delområde A omfatter den eksisterende daginstitution med tilhørende vej og parkeringsplads samt det nordvestlige grønne friareal. Området udlægges til offentlige formål i form af daginstitution og rekreativt areal.

Delområde B omfatter boldbanerne og resten af skolens område og udlægges til boligområde med blandede boligformer, herunder dobbelt- og rækkehuse samt etageboliger.

Delområde C omfatter skolens gymnastiksal samt ca. 950 m<sup>2</sup> af skolens hovedbygning og et mindre ubebygget areal. Område C udlægges til fællesfunktioner samt kontor- og serviceerhverv, som understøtter områdets funktion som fællesområde og møde- og aktivitetssted. Intentionen er at etablere et centralt samlingspunkt omkring skolens gamle hal, som også tidligere har udgjort et samlingssted for lokalområdet. Det er hensigten, at fællesfaciliteterne også skal være åbne for beboere i de omkringliggende områder og tilbyde bydelen som sådan et nyt mødested. For at sikre driften af fællesfaciliteterne åbnes der mulighed for, at funktioner i fælleshuset kan drives erhvervs-mæssigt, f.eks. cafe med tilhørende catering, cykelsmed til cykelværkstedet eller servicemedarbejder til kontorhotel. Lokalplanen åbner derfor også mulighed for, at der i fælleshuset kan indrettes kontor og servicefunktioner, som ikke medfører gener i forhold til det omkringliggende boligområde.

Vej og sti:

Inde i boligområdet, delområde B, etableres der et vejforløb, som forgrener sig til de tre boligklynger. Vejene indrettes med skift i belægning, forsætninger og beplantning, der signalerer, at bilister skal køre med lav hastighed. Der etableres parkeringspladser langs gaden for områdets beboere.

Der etableres gode stiforbindelser i området. For hver af boligklyngerne etableres der hovedstier, som giver adgang fra hovedgaden og parkeringsarealerne ind til boligerne og som forbinder disse med hinanden og de fælles friarealer. Derudover etableres stiforbindelse til skolestien nord for området samt til Skebjergvej.

#### Bebyggelse:

Lokalplanen giver mulighed for etablering af op til 10.100 m<sup>2</sup> ny boligbebyggelse fordelt på op til 112 nye boliger. Bebyggelsen kan udføres som række- eller kædehuse i 1 - 2 plan samt etageboliger i to plan. Boligbebyggelsen organiseres i tre bebyggelsesklynger adskilt af det interne vejnet. De enkelte bebyggelsesklynger orienterer sig omkring hver sit interne, grønne fællesareal og udformes med en åben struktur, så der er mulighed for passage og kig til omgivelserne. Boligbebyggelsen skal udføres med horisontale og vertikale forsætninger, således at den opleves varieret og tilpasset terrænet, at der er frie passager mellem bygningerne samt horisontale forsætninger, så rækkehusene ikke fremstår som stænger. Der skal pr. bolig etableres mindst 4 m<sup>2</sup> depot/skur.

#### Ubebyggede arealer:

Inden for delområde B organiseres de 3 boligklynger omkring hvert sit grønne friareal, og det er en forudsætning for ibrugtagning af bebyggelsen, at friarealerne er anlagt i overensstemmelse med lokalplanen. Friarealerne skal udformes med hver sin karakter og egenskab og der må etableres regnvandsbassiner. Inden for delområde C udlægges en aktivitetsplads, som inviterer til fysisk aktivitet og samvær, og som fungerer som offentligt rum. Arealet tænkes hovedsageligt anlagt som et befæstet areal med grus, fliser m.v. Dog skal mindre arealer beplantes. Befæstelsen tænkes udført, så den er permeabel for regnvand. Lokalplanen udpeger flere karaktergivende træer, som skal bevares. Det er endvidere fastlagt, at de eksisterende plantebælter langs det nordlige, vestlige og sydlige skel skal opretholdes med deres nuværende karaktergivende og skærmende effekt.

## 6.2 Vand (regnvand og spildevand)

Naboejendommen (daginstitution) nord for afleder regnvand og spildevand via Ejendommens interne regnvandsledning og spildevandsledning. Udbygning på Ejendommen forudsætter, at daginstitutionen (nord for Ejendommen) får eget stik til spildevand og regnvand. Køber skal således være opmærksom på ikke at sløjfe spildevand- og regnvandsledninger til daginstitutionen – uden forudgående aftale med Egedal Kommune og Novafos, således at der sikres etablering af disse ledninger forud for evt. sløjfning af ledninger til daginstitutionen.

Ejendommen er tilsluttet forsyningsselskabet Novafos' spildevandskloak og regnvandskloak. Ejendommen er omfattet af Egedal Kommunes spildevandsplan. Afløbskoefficienten i Egedal Kommunes spildevandsplan skal overholdes, og resterende regnvand skal håndteres på grunden. Ejendommen er omfattet af Egedal Kommunes vandforsyningsplan og forsynes med drikkevand fra forsyningsselskabet Novafos.

Regnvandsbassiner må etableres i bebyggelsens gårdrum. Faskiner må etableres underjordisk i gårdrum samt inden for vejudlæg. Lokal håndtering af regnvand i området skal aftales med Egedal Kommune. Hvis der inden for området etableres regnvandsanlæg, som giver mulighed for nedsivning af overfladevand fra veje og parkeringsarealer, skal anlægget udformes på en måde, som sikrer, at der ikke nedsiver skadelige partikler og stoffer til grundvandet.

Udbygningen af området må ikke give øget risiko for oversvømmelseskader på bygninger og anlæg inden for og uden for området. Ved realiseringen af lokalplanen skal det derfor sikres, at regnvandet, også ved større regnhændelser, kan afledes til arealer, som ikke er sårbare for oversvømmelse.

På Ejendommen har SWECO har udarbejdet en rapport for Regnvandshåndtering på Søgerskolengrunden dateret d. 20.01.2023, se **bilag 6.2.1**.

### 6.3 Affald

I Egedal Kommune skal alle husstande have mulighed for at kunne sortere i minimum 10 affaldsfraktioner:

Restaffald, Madaffald, Metal, Plast, Glas, Papir, Tekstil, Pap, Føde- og drikkevarekartoner samt Farligt Affald tæt ved husstanden. Derudover skal der afsættes plads til Storskrald, gerne i et skur, hvor skabe til Farligt affald også kan stå. Der skal afsættes plads svarende til 0,5 m<sup>2</sup> pr. bolig til Storskrald.

Typen af affaldsmateriel vælges og købes af Egedal Kommune. I forbindelse med etagebyggeriet vil der skulle laves nogle "stationer", som har materiel til alle 10 fraktioner. Materiel til rest- og madaffald skal etableres som semi-nedgravede beholdere. I den forbindelse har Køber etableringsforpligtigelser, ligesom belægning generelt ifm. de andre affaldsfraktioner.

Planlægning og placering skal ske i samarbejde med affaldsmyndigheden. Kontakt [affald@egekom.dk](mailto:affald@egekom.dk) allerede i idefasen om bygninger. Denne fase har stor betydning for type af materiel samt antal af materiel. Det er meget vigtigt, at placering tænkes ind ift. brugbarhed samt ift. adgang for skraldebiler (vendepladser mm.) tidligt i planlægningen.

### 6.4 Parkering

Det er en forudsætning for ibrugtagning af boliger og fælleshus, at der er etableret parkering og handicap-parkering i overensstemmelse med lokalplanen (se **bilag 1.1**). Der skal anlægges parkeringspladser langs interne veje i området svarende til mindst 1,5 p-plads pr. tæt-lav bolig, 1 p-plads pr. etagebolig og 1 p-plads pr. 75 m<sup>2</sup> fælleshus/serviceerhverv. Der skal etableres mindst 2 cykelparkeringspladser pr. bolig og minimum 30 cykelparkeringspladser i forbindelse med fælleshuset.

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, at alle parkeringspladser skal forberedes til ladestander.

### 6.5 Miljøkrav

Lokalplan 074 stiller krav om, at ny boligbebyggelse skal forsynes med anlæg til opsamling af regnvand fra tage til anvendelse ved toiletskyl, tøjvask og havevanding m.v. Kravet gælder ikke, når bebyggelsen etableres med grønne, beplantede tage.

Der stilles desuden krav, at mindst 2 parkeringspladser skal reserveres for delebiler inden for de anviste parkeringsarealer, som anvist på kortbilag 3 i lokalplan 074 (se **bilag 1.1**).

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

Ovenstående miljøkrav deklarerer på ejendommen sammen med servitut som beskrevet i afsnit 17 om Byggepligt.

## 7. Krav til fællesfaciliteter

Overholdelse af lokalplanens krav om etablering af fællesfaciliteter i delområde C (jf. kortbilag 2 til Lokalplan 074, se **bilag 1.1**) vil blive deklareret på grunden – jf. afsnit 17 om Byggepligt. Overholdelse af byggepligten i afsnit 17 forudsætter således, at kravene i lokalplanen er overholdt.

Overholdes kravene i lokalplanen til byggeriet ikke, vil forpligtelsen i deklARATIONEN ikke være overholdt, og Sælger vi have ret til at aktivere anfordringsgarantien (jf. afsnit 19 om Købesum og Garantier), og kræve den resterende del af delområde C, jf. kortbilag 2 til Lokalplan 074, tilbageskødet vederlagsfrit.



Delområde B er udlagt til boliger med fælles udendørs opholdsarealer og Delområde C er udlagt til fællesfaciliteter som fælleshus, fællesanlæg og fælles friarealer samt til kontor og serviceerhverv, i det omfang det kan understøtte området funktion af fællesområde og møde- og aktivitetssted.

Bebyggelse til fælleshus og fællesfaciliteterne skal placeres inden for delområde C som vist på kortbilag 2 til Lokalplan 074. Fællesfaciliteterne tilbydes ikke alene til de nye kommende boliger, men også til beboerne i nærområdet til brug for et nyt samlingspunkt i lokalsamfundet.

Lokalplan 074 beskriver i § 3.3 og § 3.4, hvad fællesfaciliteter eksempelvis kan inkludere.

Det er en forudsætning for udstedelse af ibrugtagningstilladele til boligerne, at der skal være etableret fælleshusfaciliteter i overensstemmelse med § 7.11 i lokalplan 074, som anfører, at der i delområde C skal opføres eller indrettes et eller to fælleshuse med et samlet etageareal på minimum 290 m<sup>2</sup>. Fælleshusene kan indrettes i bestående bebyggelse eller i ny bebyggelse opført til formålet.

Køber skal som en del af deres afgivne købstilbud udarbejde et skitseprojekt for de fællesfaciliteter, der tænkes opført på grunden. Projektet skal kunne realisere kravene formuleret i Lokalplan 074, herunder særligt §§ 3.3, 3.4, 7.11 og 7.12. Skitseprojektet er bindende for køber, og efterfølgende, bygherre. Skitseprojektet kan alene ændres som følge af forhold, der ikke beror hos bygherre eller dennes entreprenører. Såfremt indehaveren af forkøbsretten anvender denne, indtræder indehaveren alene i prisforudsætningen for "højeste bud", og kan således substituere skitseprojektet i "højeste bud" med sit eget skitseprojekt.

Endvidere, skal Køber som en del af deres afgivne købstilbud fastlægge regler for brugen af fællesfaciliteterne, herunder hvordan disse stilles til rådighed for beboerne i Søgerhusene og nærområdet i øvrigt. Reglerne er bindende for køber, og efterfølgende, ejer af fællesfaciliteterne i minimum 5 år regnet fra ibrugtagningstilladelsen og kan alene ændres som følge af forhold, der ikke beror hos ejeren eller eventuelle lejere af fællesfaciliteterne. Købers redegørelse for brugen af fællesfaciliteterne skal udarbejdes, som et bilag til skitseprojektet.

Ovennævnte krav om skitseprojekt og fastlæggelse af regler for brugen af fællesfaciliteter vil blive tinglyst som en del af deklARATIONEN, jf. afsnit 17 om Byggepligt.

## 8. Grundejerforening

Sker der udstykning inden for lokalplanens område, skal der oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere.

Det fremgår af lokalplanens § 12 (se **bilag 1.1**), at såfremt der sker udstykning inden for Ejendommen skal der oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere. Såfremt der sker udstykning inden for ejendommen, på en sådan måde, at der dannes ubebyggede ejendomme indeholdende fællesarealer, er grundejerforeningen pligtig at tage skøde på disse ubebyggede ejendomme, når ejeren af den pågældende ubebyggede ejendom kræver dette.

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af området fællesarealer og fællesanlæg som veje, stier, parkeringsareal, regnvandsbassiner, fælles friarealer samt ubebyggede arealer langs lokalplanområdets afgrænsning samt opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af Egedal Kommune.

## 9. Miljøforhold

### 9.1 Bygning

Der er foretaget en miljøscreening med prøvetagning af Søgerskolen af Dansk Miljøanalyse, dateret den 05. maj 2021, som vedlægges som **bilag 9.1.1**. Ved laboratorieanalyserne er der konstateret forurenede materialer med indhold af miljøskadelige stoffer, der betinger specielle arbejdsmiljøforanstaltninger, samt at affaldet håndteres som forurenede affald til specieldeponi og farligt affald. Rapporten indeholder ikke en kortlægning og mængdeopgørelse af de fundne miljøfarlige stoffer, men tager udgangspunkt i stikprøver og visuelle registreringer af de enkelte materialer.

Sælger har ikke ud over **bilag 9.1.1** videre kendskab til bygningernes miljøforhold.

På denne baggrund fraskriver Sælger sig ethvert ansvar for bygningernes miljøforhold.

Køber opfordres til at følge anbefalingerne i **bilag 9.1.1**, og Køber opfordres til for egen regning at 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 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 **bilag 9.1.1** vil mindsteprisen ikke blive reguleret. Yderligere vil en evt. senere konstateret merudgift til miljøforhold være Sælger uvedkommende.

### 9.2 Grund

Ejendommen er beliggende i byzone og er derfor områdeklassificeret.

På Ejendommen har SWECO foretaget en grov screening af Søgerskolegrunden, dateret den 01. december 2020, som vedlægges som **bilag 9.2.1**. Screeningen omfatter en bred gennemgang af forskellige forhold, der gør sig gældende for Ejendommen.

Sælger har endvidere indhentet forureningsattest fra Region Hovedstaden, udskrevet d. 19. januar 2024, som vedlægges som **bilag 9.2.2**. Forureningsattesten viser, at Ejendommen ikke er kortlagt som forurenede.

Sælger har endvidere foretaget udtræk fra BBR, udskrevet d. 24. januar 2024, som vedlægges som **bilag 9.2.3**. BBR viser bl.a. information om olietanke. Sælger oplyser, at der sælger bekendt ikke er konstateret forurening fra de pågældende olietanke. Køber accepterer, at der hverken nu eller senere kan gøres krav gældende mod Sælger som følge af evt. konstateret forurening fra olietanke, uanset hvornår denne forurening er opstået. Købesummen er fastsat under hensyntagen hertil, således at Køber fuldt ud bærer risikoen for en eventuel forurening fra olietanke samt eventuelle omkostninger/tab, som måtte opstå som følge heraf.

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

Sælger fraskriver sig på denne baggrund ethvert ansvar for Ejendommenes 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. Dette gælder også i relation til olietanke på grunden.

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.

## 10. Geoteknik

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. Støj og trafik

Der er udført beregninger af trafikstøjen på boligområdets udendørs opholdsarealer af Sweco' akustikafdeling. Der er udført trafikstøjsberegninger for både den nuværende trafiksituation og den fremtidige trafiksituation, hvor trafiktallene fremskrives til år 2030.

De udførte beregninger viser, at støjniveauet på udendørs opholdsarealer på stort set hele det kommende boligområde ligger under grænseværdien på 58 dB for vejstøj. De højeste støjniveauer er beregnet på de områder der ligger ud mod Råbrovej og Skebjergvej med niveauer på op til henholdsvis 66 dB og 68 dB for den fremtidige trafiksituation. Støjnotat udarbejdet af SWECO er vedlagt som **bilag 11.1**, dateret 26.11.2020.

Miljøstyrelsens vejledning om støj fra veje fastsætter, at der ved planlægning for ny støjfølsom anvendelse i eksisterende boligområder og områder for blandede byfunktioner i bymæssig bebyggelse skal overholdes en vejledende grænseværdi på 58 dB på udendørs opholdsarealer. Udformningen af boligernes facader skal sikre et støjniveau på højst 46 dB i indendørs sove- og opholdrum med åbne vinduer og boligerne skal orienteres, så der så vidt muligt er opholds- og soverum mod boligens stille facade og birum mod gaden. Grænseværdierne for støj forventes at kunne overholdes ved at udføre bebyggelsen med støjisolerende facader samt eventuelt at opføre en støjskærm på 2,5 meter på en kort strækning langs Skebjergvej.

Der er foretaget en trafikanalyse af planområdet og det tilstødende vej- og stinet. Helt overordnet observeres eller beregnes der ingen kapacitetsudfordringer for vejnettet omkring grunden. Dette gør sig både gældende for dagens situation og for et scenarie, hvor grunden er omdannet til boligområde. Trafikanalyse udarbejdet af SWECO er vedlagt som **bilag 11.2**, dateret 01.07.2021.

Sælger har ikke ud over **bilag 11.1** og **bilag 11.2** videre kendskab til trafikstøjsberegninger. På denne baggrund fraskriver Sælger sig ethvert ansvar for støjniveauet på denne Ejendom.

## 12. Fortidsminder

Roskilde Museum har i medfør af museumslovens § 23 foretaget en arkivalsk kontrol af planområdet. Museets arkivalske kontrol viser, at der ikke er registreret fortidsminder inden for den pågældende matrikel. Der kan dog forekomme hidtil ukendte fortidsminder på arealet, som står under museumslovens beskyttelse. Dette gælder ikke mindst for de ubebyggede arealer på matriklens vestlige del, hvor der er boldbaner m.v. Arkæologiske undersøgelser på de tilgrænsende arealer har påvist væsentlige fortidsminder af forskellig art og fra flere forskellige perioder.

Det er sandsynligt, at lignende fortidsminder også forekommer på den berørte matrikel, hvis vestlige halvdel er omfattet af et kulturarvsareal af national betydning. Det er museets anbefaling, at der på matriklens ubebyggede dele foretages en arkæologisk forundersøgelse før eventuelle jordarbejder. Hvis der under jordarbejder findes spor af fortidsminder af nogen art, skal arbejdet straks standses, og fundet anmeldes til Roskilde Museum.

## 13. Veje

Ejendommen får en vejadgang fra Råbrovej. Inde i boligområdet, delområde B, etableres der et vejforløb, som forgrener sig til de tre boligklynger. Vejene indrettes med forsætninger og beplantning, der signalerer, at bilister skal køre med lav hastighed. Der etableres parkeringspladser langs gaden for områdets beboere. For hver af boligklyngerne etableres der hovedstier, som giver adgang fra hovedgaden og parkeringsarealerne ind til boligerne og som forbinder disse med hinanden og de fælles friarealer. Derudover etableres stiforbindelse til skolestien nord for området samt til Skebjergvej.

## 14. Tingbog

Ejendommen er en del af matr.nr. 16k, Smørumnedre By, Smørum. På ejendommen er der lyst to servitutter:

Dato/Løbenummer	Tillægstekst
07.05.1955-10851-06	Dok om master mv, Ikke til hinder for prioritering, Vedr 22H Smørumovre By. Servituten findes ikke i akten
01.08.1970-13761-06	Dok om transformerstation/anlæg mv, Ikke til hinder for prioritering, Vedr 16K Smørumovre By

Tingbogsattesten vedlægges som **bilag 14.1**. Da ejendommen endnu ikke er udstykket er tingbogen vedr. hele den samlede ejendom, som i dag omfatter både matr.nr. 16K og matr.nr. 22H, Smørumnedre By, Smørum. Udbuddet vedrører alene en del af matr.nr. 16K, Smørumnedre By, Smørum.

Servitut med løbenummeret 07.05.1955-10851-06 findes ikke i akten i henhold til forespørgsel hos tinglysningsretten (se **bilag 14.2**). Servituten omhandler alene matrikel 22H, Smørumnedre By, Smørum, som ikke er en del af det udbudte areal.

Servitut med løbenummer 01.08.1970-13761-06 er vedlagt som **bilag 14.3**.

## 15. Ledninger

Sælger påtager sig intet ansvar for ledninger på ejendommene, 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.

## 16. Skat og moms

Som **bilag 16.1** vedlægges udskrift fra OIS for den samlede ejendom for matr.nr. 16K og matr.nr. 22H vedrørende ejendomsvurdering fra år 2022.

Ejendommen er vurderet til at have en at en ejendomsværdi på kr. 43.000.000, hvoraf grundværdien er vurderet til kr. 18.538.500.

Ejendomsvurderingerne er fra 2022 og er foretaget på baggrund af den nuværende ejendoms afgrænsning, og ikke den kommende ejendoms endelige størrelse. Ovenstående vurdering er dermed kun af vejledende karakter.

Sælger kan hverken nu eller i fremtiden gøres ansvarlig for den endelige fastlæggelse af Ejendommens ejendomsskatter, ligesom at 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 ejendomsskatten 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 dog forpligtet til at refundere en af Sælger betalt moms.

## 17. Byggepligt

Køber er forpligtet til at realisere den med Lokalplan 074 Søagerhusene muliggjorte bebyggelse og de ovenfor beskrevne fællesfaciliteter på Ejendommen.

Umiddelbart efter udmatrikulering af Ejendommen, er Køber forpligtet til at tinglyse Deklaration, **bilag 17.1**, på ejendommen, som beskriver forhold vedrørende Miljøkrav jf. afsnit 6.5, Krav om Fællesfaciliteter jf. afsnit 7, og Byggepligt jf. afsnit 17.

Nedenfor ses udsnit af deklARATIONEN:

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 074 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.

Denne frist kan mellem parterne forlænges med op til 6 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, 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 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.

6. Køber er forpligtet til at tilvejebringe en byggetilladelse til opførelse eller indretning af fællesfaciliteterne i overensstemmelse med kravene fra lokalplan 074 senest samtidig med modtagelsen af byggetilladelsen for den øvrige bebyggelse på Ejendommen.
7. Køber er forpligtet til at tilvejebringe en ibrugtagningstilladelse til fællesfaciliteterne senest samtidig med modtagelse af ibrugtagningstilladelsen for den øvrige bebyggelse på Ejendommen.
8. Overholder Køber ikke ovenstående pkt. 7, har Egedal Kommune ret til at kræve den resterende del af delområde C, jf. kortbilag 2 til lokalplan 074, tilbageskødet vederlagsfrit. Udstykning og tilbageskødningen gennemføres af Egedal Kommune for Købers regning.
9. Overholder Køber ikke ovenstående punkt 7, har Egedal Kommune ret til at få udbetalt den fulde dækning på den af Køber stillede anfordringsgaranti. Dette sker med henblik på Egedal Kommunes etablering af fællesfaciliteterne.
10. Kravet om anfordringsgarantien ophører først, når Egedal Kommune har godkendt byggeriet af fællesfaciliteterne.
11. Egedal Kommune skal til enhver tid have adgang til at kontrollere, om det udførte arbejde på Ejendommen stemmer overens med lokalplan 074.
12. Køber skal som en del af deres afgivne købstilbud udarbejde et skitseprojekt for de fællesfaciliteter, der tænkes opført på grunden. Projektet skal kunne realisere kravene formuleret i Lokalplan 074, vedtaget den 30. august 2023, herunder særligt §§ 3.3, 3.4, 7.11 og 7.12. Skitseprojektet er bindende for Køber, og efterfølgende, bygherre. Skitseprojektet kan alene ændres som følge af forhold, der ikke beror hos bygherre eller dennes entreprenører. Såfremt indehaveren af forkøbsretten anvender denne, indtræder indehaveren alene i prisforudsætningen for "højeste bud", og kan således substituere skitseprojektet i "højeste bud" med sit eget skitseprojekt.
13. Køber skal som en del af deres afgivne købstilbud fastlægge regler for brugen af fællesfaciliteterne, herunder hvordan disse stilles til rådighed for beboerne i Søgerhusene og nærområdet i øvrigt. Reglerne er bindende for køber, og efterfølgende, ejer af fællesfaciliteterne i minimum 5 år regnet fra ibrugtagningstilladelsen og kan alene ændres som følge af forhold, der ikke beror hos ejeren eller eventuelle lejere af fællesfaciliteterne. Købers redegørelse for brugen af fællesfaciliteterne skal udarbejdes, som et bilag til skitseprojektet.

## 18. 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 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 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 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.

Viser undersøgelserne, at der er større miljøudfordringer med de eksisterende bygninger, grunden, støjgener mv. end antaget i vedlagte bilagsmateriale, vil mindsteprisen ikke blive reguleret. Yderligere vil en evt. senere konstateret merudgift til miljøforhold (jord, luft, vand og natur) vil være Sælger uvedkommende.

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, eventuel oprensning af Ejendommen og evt. nedrivning af eksisterende ejendomme udover købsprisen for Ejendommen.

## 19. Købesum og garantier

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.

Foruden købesummen skal Køber stille en anfordringsgaranti på kr. 11.000.000 senest på det tidspunkt, der kommer først af 1) 24 måneder efter overtagelsesdagen eller 2) tidspunktet for ansøgning om byggetilladelse.

Den fulde anfordringsgaranti skal komme til udbetaling, hvis Køber ikke overholder den beskrevne byggepligt relateret til fællesfaciliteter. Der henvises i det hele til afsnit 17 om Byggepligt, og **bilag 17.1**.

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 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.

## 20. 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:

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

- Egedal Kommunes Byråd og Økonomiudvalgets godkendelse.
- 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.

## 21. Bilag

- Bilag 1.1 - Lokalplan 074 – Søagerhusene
- Bilag 1.2 - Kortbilag over projektområdet
- Bilag 2.1 - Anfordringsgaranti
- Bilag 6.2.1 - Regnvandshåndtering\_Søagerskolen\_20230120
- Bilag 9.1.1 - Søagerskolen\_miljøscreening\_maj 2021.
- Bilag 9.2.1 - Grov screening Søagerskolen\_december 2021.
- Bilag 9.2.2 - Jordforureningsattest. matr.nr. 16K.
- Bilag 9.2.3 - BBR udskrift, 24012024.
- Bilag 11.1 - Søagerhusene - Trafikstøj.pdf (1)
- Bilag 11.2 - Trafikanalyse for Søagerskolegrunden\_01072021
- Bilag 14.1 - Tingbog 15012024
- Bilag 14.2 - Svar fra tinglysningsretten, angående servitut nr. 001
- Bilag 14.3 - Servitut nr. 002 lyst 01.08.1970
- Bilag 16.1 - Ejendomsvurdering fra OIS.
- Bilag 17.1 - Deklaration om byggepligt m.v.

## 22. Tilbudsblanket

Undertegnede tilbudsgiver ønsker hermed at afgive tilbud på Ejendommen Søgerskolegrunden (del af matr.nr. 16k, Smørumovre 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 ekskl. 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: [JuraEjendomogByg@egekom.dk](mailto:JuraEjendomogByg@egekom.dk) og mærkes "Søgerskolegrunden".