

UDBUDSVILKÅR

Offentligt udbud af erhvervsareal i Vinge - ca. 6 ha (del af matr.nr. 9t, St. Rørbæk By, Snostrup, m.fl.)

Frederikssund Kommune, CVR-nr. 29189129, Torvet 2, 3600 Frederikssund ("Kommunen"), udbyder herved nedennævnte areal til salg i henhold til § 68 i lov om kommunernes styrelse og bekendtgørelse nr. 396 af 3. marts 2021 om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme.

1. Arealet

Det udbudte areal udgør ca. 60.000 m² (ca. 6 ha) og er en del af ejendommen BFE-nr. 9982737, beliggende ved Store Rørbækvej 3A, Vinge, 3600 Frederikssund, omfattende del af matr.nr. 9t, St. Rørbæk By, Snostrup, m.fl. Arealets omtrentlige afgrænsning fremgår af vedhæftede rids udarbejdet af landinspektørfirmaet LE34.

Arealet skal udstykkes fra ejendommen. Det angivne areal er foreløbigt, og den endelige arealstørrelse fastlægges ved den matrikulære godkendelse. På arealet disponeres ca. 10.000 m² (ca. 1 ha ud af de ca. 6 ha) til offentligt tilgængeligt bypark/parkrum, der tillige kan foreslås anvendt til regnvandshåndtering (faskiner mv.) betinget af myndighedsgodkendelser.

Arealet ligger stationsnært i Vinge med god adgang til overordnet vejnet og S-togsstation. Arealet overtages ubebygget og i øvrigt som det er og forefindes.

2. Plangrundlag

Arealet er ikke omfattet af en lokalplan, der muliggør den beskrevne anvendelse. Kommunen vil på grundlag af udbuddet og den indgåede betingede købsaftale igangsætte lokalplanlægning for arealet. Udbuddet fastlægger den retning, som lokalplansprocessen følger. Lokalplanens endelige indhold fastlægges i overensstemmelse med planlovens procedurer, herunder offentlig høring og politisk behandling.

Kommunen påtager sig ingen forpligtelse til at tilvejebringe et bestemt plangrundlag. Byrådet kan ikke ved aftale forpligte sig til at vedtage en lokalplan med et bestemt indhold. Vedtages den fornødne lokalplan ikke senest den 01.01.2028, bortfalder handlen.

3. Anvendelse og bebyggelse

Arealet udbydes til opførelse af lager- og kontorfaciliteter med tilhørende parkering (som udgangspunkt ca. 200 parkeringspladser). Det forudsatte projektomfang er en bebyggelse i størrelsesordenen ca. 26.000 m², heraf

ca. 21.000 m² lager og ca. 5.000 m² kontor. Endelige byggemuligheder fastlægges i lokalplanen.

Bebyggelse og ubebyggede arealer skal udformes i overensstemmelse med Kvalitetsprogram for Vinge, der vil blive lagt til grund i lokalplanlægningen og byggesagsbehandlingen.

Tilbudsgiver skal med sit tilbud vedlægge en overordnet projektbeskrivelse med situationsplan, der redegør for bebyggelsens omfang, disponering, trafikomfang og -afvikling (herunder lastbiltrafik og parkering) samt håndtering af overfladevand.

4. Deklarationer

Køber er forpligtet til i forbindelse med handlens gennemførelse at tillade følgende deklARATIONER tinglyst på ejendommen med Frederikssund Kommune som påtaleberettiget:

- **Byggepligt:** Køber skal påbegynde byggeriet senest 18 måneder efter opnået byggetilladelse og gennemføre det uden ugrundet ophold. Tilbagekøbsklausul. Forbud mod videresalg i ubebygget stand uden samtykke.
- **Bæredygtighedscertificering:** Bebyggelsen skal certificeres til minimum Breeam Excellent/DGNB Guld efter den på tidspunktet for byggetilladelsen gældende manual. Dokumentation for opnået certificering skal forelægges Kommunen forud for ibrugtagning.
- **Vingeforeningen:** Køber er forpligtet til medlemskab af Vingeforeningen som erhvervsmedlem med de rettigheder og forpligtelser, der følger af foreningens vedtægter, herunder betaling af kontingent.

5. Projektmæssige kvalitetskrav

Frederikssund Kommune lægger vægt på, at det tilbudte projekt understøtter de byudviklingsmæssige ambitioner for Vinge og bidrager til en høj arkitektonisk og landskabelig kvalitet. Ved vurderingen af tilbuddene vil kommunen derfor lægge vægt på, at projektforslaget i videst muligt omfang opfylder følgende kvalitetskrav:

- At bebyggelsen mod Vinge Boulevard og St. Rørbækvej bearbejdes med et markant og sammenhængende arkitektonisk udtryk, hvor facaderne fremstår som områdets primære bymæssige front. Facaderne bør have en skala og detaljering, der understøtter vejforløbenes betydning, og anvendelsen af biobaserede eller øvrige bæredygtige materialer indgår positivt i vurderingen.
- At parkerings-, opholds- og manøvrearealer integreres som en del af den samlede landskabelige disponering ved anvendelse af træer, beplantning og andre grønne elementer, således at de tekniske arealer fremstår som en integreret del af bebyggelsen.
- At den primære trafikbetjening af området disponeres med adgang fra Frederikssundvej, medmindre tilbudsgiver dokumenterer, at en alternativ løsning er planmæssigt og trafikikkerhedsmæssigt mindst lige så hensigtsmæssig.

Tilbudsgiver skal endvidere redegøre for, hvordan projektet understøtter principperne i Vinge Kvalitetsprogram,

som er vedlagt som bilag til udbudsmaterialet.

Redegørelsen skal systematisk beskrive, hvordan kvalitetsprogrammets relevante temaer og designprincipper er omsat i det konkrete projekt, herunder hvilke arkitektoniske, landskabelige og funktionelle løsninger, der er valgt.

6. Regnvandshåndtering

Det er et vilkår for handlen, at overfladevand håndteres på egen grund ved en robust nedsivningsløsning. Der er ikke projekteret eller forudsat etablering af regnvandsbassin syd for arealet, og køber kan ikke påregne afledning til forsyningens ledninger.

Tilbudsgiver skal med sit tilbud sandsynliggøre, at overfladevand fra tage, belægninger og øvrige befæstede arealer kan nedsives på egen grund i overensstemmelse med spildevandsplanens forudsætninger.

Byparken/parkrummet kan indgå i regnvandsløsningen (faskiner mv.) i det omfang, der kan opnås nødvendige myndighedstilladelser. Køber bærer risikoen for jordbundens nedsivningsevne og for, at de fornødne tilladelser kan opnås.

Såfremt Tilbudsgiver efter indgåelse af betinget købsaftale og inden den 01.03.2027 dokumenterer, at ejendommen ikke kan regnvandshåndteres indenfor egen grund, bortfalder handlen således at ingen af parterne er hinanden skyldige noget beløb.

6. Købesum og mindstepris

Mindstepris: Arealet udbydes til en mindstepris på **400 kr. pr. m² ekskl. moms.**

Købstilbud skal angive en fast pris pr. m² ekskl. moms samt en samlet købesum beregnet på grundlag af det anslåede areal på ca. 60.000 m². Den endelige købesum reguleres forholdsmæssigt - op eller ned - efter det areal, der fastlægges ved den matrikulære godkendelse, med den tilbudte pris pr. m². Købesummen tillægges moms, jf. momslovens § 4, stk. 1, jf. § 13, stk. 1, nr. 9, litra b.

Arealet sælges til den tilbudsgiver, der afgiver det højeste bud over mindsteprisen, og hvis tilbud opfylder udbudsvilkårene.

7. Betingelser

7.1 Lokalplan

Handlen er fra begge parter side betinget af, at der for arealet endeligt vedtages og offentliggøres en lokalplan, der muliggør købers projekt som beskrevet i tilbuddet, og at lokalplanen ved klagefristens udløb er upåklaget, henholdsvis at en eventuel klage ikke er tildelt opsættende virkning.

7.2 Matrikulering

Handlen er endvidere betinget af, at udstykningen af arealet godkendes af Geodatastyrelsen. Kommunen foranlediger og bekoster udstykningen.

7.3 Bortfald

Er betingelserne ikke opfyldt senest den 31.12.2028, bortfalder handlen i sin helhed, uden at nogen af parterne kan rejse krav mod den anden i den anledning. Deponerede beløb med tilskrevne renter frigives i så fald til køber.

8. Deponering og betaling

Senest 30 dage efter begge parters underskrift af købsaftalen deponerer køber 10 % af den samlede købesum inkl. moms i Kommunens pengeinstitut eller stiller anfordringsgaranti herfor. Restkøbesummen deponeres senest på overtagelsesdagen. Købesummen frigives til Kommunen, når betingelserne er opfyldt, og endeligt skøde er tinglyst uden præjudicerende retsanmærkninger.

9. Arealets stand, forurening og øvrige forhold

Arealet overdrages ubebygget, som det er og forefindes, og uden ansvar for Kommunen for jordbunds- og funderingsforhold, bortset fra hvad der følger af ufravigelig lovgivning. Oplysninger om jordforureningsstatus (V1/V2), servitutter og forsyningsforhold fremgår af handlens bilag.

Tilbudsgiver opfordres til at gennemgå det samlede udbudsmateriale og besigtige arealet inden tilbudsafgivelse. Byggemodning indenfor eget areal, tilslutningsbidrag og interne anlæg er Kommunen uvedkommende.

10. Tilbudsafgivelse

- Købstilbud skal være skriftlige og angive et fast beløb (fast pris pr. m² og samlet købesum), jf. pkt. 6. Tilbud, der er relative eller variable i forhold til andre tilbud, forkastes.
- Tilbud skal afgives på *Betinget købsaftale inkl. Tilbudsblanket* og vedlægges projektbeskrivelse med foreløbig situationsplan og redegørelse for regnvandshåndtering, samt dokumentation for finansiering og referencebyggerier.
- Udbuddet annonceres i perioden 9. juli 2026 til 1. august 2026 kl. 12.00.
- Tilbud skal være Kommunen i hænde senest **den 1. august 2026 kl. 12.00** og sendes til kniro@frederikssund.dk mærket "Tilbud - erhvervsareal Vinge".
- Tilbudsgiver skal vedstå sit tilbud i 3 måneder fra tilbudsfristens udløb.

11. Kommunens forbehold

- Kommunen forbeholder sig ret til at forkaste samtlige indkomne tilbud. Kommunen er ikke forpligtet til

at sælge til mindsteprisen, og tilbudsgivere er ikke afskåret fra at afgive højere bud end mindsteprisen.

- Kommunen kan vælge at sælge til en anden tilbudsgiver end den højestbydende, såfremt der herved varetages en saglig, kommunal interesse, og salget sker til markedsprisen.
- Kommunen kan ikke antage tilbud, der ikke opfylder udbudsvilkårene, bortset fra uvæsentlige afvigelser.
- Kommunen forbeholder sig ret til at optage forhandling med tilbudsgiverne inden for rammerne af lighedsgrundsætningen.
- Handlen er betinget af Byrådets endelige godkendelse.

12. Aktindsigt

Udbudsmaterialet og kommunens behandling af sagen er omfattet af offentlighedslovens almindelige regler om aktindsigt. Oplysning om købstilbuds størrelse kan undtages fra aktindsigt, indtil salg har fundet sted.

13. Spørgsmål og kontakt

Spørgsmål om udbudsvilkårene kan rettes skriftligt til Frederikssund Kommune, kniro@frederikssund.dk, senest 7 dage før tilbudsfristens udløb. Spørgsmål og svar af betydning for alle tilbudsgivere offentliggøres i anonymiseret form sammen med udbudsmaterialet.

Bilag

- Betinget købsaftale inkl. tilbudsblanket
- Udbudsvilkår
- Foreløbigt kortbilag
- Kvalitetsprogram-for-vinge-2024
- BBR
- Forundersøgelser Vinge
- Jordforureningsattest
- Jordhåndteringsstrategi-Vinge-2022
- Tingbog 9t
- Servitut 1 - 17.07.1930-919707-17 - Byggelinie
- Servitut 2 - 15.07.1969-13626-17 - Dok om adgangsbegrænsning mv
- Servitut 3 - 10.02.1977-4723-17 - Dok om byggelinier mv,
- Servitut 4 - 23.12.1980-38748-17 - Dok om byggelinier mv, Vedr 3E,3M
- Servitut 5 - 03.11.1983-31463-17 - Dok om forsynings-afløbsledninger mv 9t
- Servitut 6 - 16.11.1983-33100-17 - Dok om forsynings-afløbsledninger mv 9t
- Servitut 7 - 15.09.1989-18264-17 - Dok om forsynings-afløbsledninger mv
- Servitut 8 - 29.09.1989-19186-1 - Dok om forsynings-afløbsledninger mv, Ikke til hinder for prioritering, Vedr 9T

- Servitut 9 - 07.03.2006-13881-1 - Dok om selskabserhvervelse af del af landbrugsejendom og ophævelse af landbrugspligt
- Servitut 10 - 08.11.2010-1001709771
- Servitut 11 - 01.08.2022-1014119254 - Deklaration om eksklusivitet
- Vinge Byrumsinventar
- Vinge-udviklingsplan-2021
- Kommuneplan
- Spildevandsplan
- Udkast til vedtægter for Vingeforeningen