



FAKTABLAD UDBUD af erhvervsområde

SALGSVILKÅR – "Halvmånen" ved Foldagervej, Lille Skensved

Køge Kommune ønsker med salg og privat projektudvikling at få udviklet erhvervsområdet ved Foldagervej.

Udstykning og salg af storparceller er som udgangspunkt med fokus på erhvervsvirksomheder, der har behov for relative små grundarealer. Der er som udgangspunkt tale om grunde fra ca. 4.000 kvm, men enkelte grunde er større.

Køber forestår og bekoster selv al byggemodning inkl. en andel af stamvejen Foldagervej iht. fordelingstal (nærmere beskrevet nedenfor) og alle forsyningsledninger frem til grunden. Områdets grunde sælges sådan, at køberne via medlemskab i et vejlaug skal samarbejde om etablering af stamvejen. Sælger er derfor ikke ansvarlig for anlæg af stamvejen, herunder hvornår den står til rådighed for grundejerne.

Matr. nr.	Adresse – Foldagervej	Grundstørrelse m ²	Mindstepris + udgift til andel af stamvej (ekskl. moms)	Bemærkninger	Vejlaug: fordelingstal
4l	5A ¹⁾	4.515	6,1 mio. kr. + moms inkl. andel af stamvej	(Helt særlig synlighed fra rundkørslen)	<i>Ikke medlem</i>
4n	5C	SOLGT	4 mio. kr. + moms + andel af stamvej		11,6%
4o	5D				23,1%
4e	5E				
4p	5F				11,6%
4q	5G	SOLGT	4,852 mio. kr. + moms + andel af stamvej		14,1%
3b	5K	4.000 m ²	4 mio. kr. + moms + andel af stamvej	Tidligere Egedesvej 19, bygninger nu nedrevet. Efter miljøundersøgelse udgået af kortlægning.	11,6%
3ai	5H ²⁾	9.757 m ²	Ingen fastsat mindstepris. Udover købesum skal der betales andel af stamvej	Heraf plantebælte ca. 2.778 m ² . Plantebæltet medregnes i byggeret. Spildevandsledning tværs over grunden skal respekteres.	28,2%

- 1) Eksisterende vejadgang til Egedesvej 19 er nedlagt, og vejarealet hertil bliver i den forbindelse en del af grunden og stamvejen jf. udstykningsrids.

- 2) Den tidligere fastsatte mindstepris for Foldagervej 5H bortfalder, og tilbudsgivere opfordres i stedet til at indgå i prisforhandling. Der foreligger udstykningsforslag fra LE34 dateret 13.10.2025 hvoraf fremgå koter, samt at der forefindes en spildevandsledning tværs over grunden og to jordforhøjninger, som køber selv skal udjævne hvis det vurderes nødvendigt for købers brug.

I grundkøbsprisen er inkluderet

Udstykningsomkostninger:

Udstykning bestilt af Sælger.

Kloakforsyning:

Der ER afholdt udgifter til kloaktilslutningsbidrag til KLAR Forsyning.

Vandforsyning:

N/A.

Elforsyning:

N/A.

Varmeforsyning:

N/A.

Fibernet:

N/A.

Vejadgang:

Stamvej er ibrugtaget

Geotekniske undersøgelser:

N/A.

Køber betaler selv:

Udstykningsomkostninger:

Ingen.

Kloakforsyning:

Der er etableret hovedkloakledning langs eksisterende stikvej fra Egedesvej, køber forestår selv at aftale nærmere med KLAR Forsyning om tilslutningsbrønde etc.

Vandforsyning:

Køber skal selv kontakte Lille Skensved Vandværk angående tilslutningsmuligheder. Takster kan findes på vandværkets hjemmeside www.skensvedvand.dk

Elforsyning:

Køber skal selv kontakte forsyningsselskab

Varmeforsyning

Tilslutningspligt til fjernvarme fsva. matr.nr. 4e LI. Skensved Højelse samt arealer frastykket herfra. Køber skal selv kontakte VEKS ang. forsyningsmuligheder på øvrige arealer. (Der tinglyses servitut om tilslutningspligt).

Fibernet:

Alle investering- og tilslutningsbidrag. Køber kontakter selv mulige udbydere for afklaring af tilslutningsmuligheder

Vejadgang og vejlaug

Køber forestår og bekoster via vejlaug et anlæg af stamvej og forsyningsledninger for stamvejen, samt vendeplads. Se under punktet "Byggemodning/vejforsyning"

Geotekniske undersøgelser:

Køber anbefales at få gennemført undersøgelse af jordens bæreevne til eget byggeri / fundament.

Udbudsform og proces:	Udbud gennemføres efter reglerne om forudgående offentligt udbud ved salg af kommunens ejendomme. Sælger er berettiget til sagligt at vælge mellem de modtagne købstilbud, og eventuelt forkaste dem alle. Byrådet kan give accept af købstilbud – uanset at dette ikke er højeste tilbudspris – når der hermed varetages en saglig kommunal interesse. Ved vurderingen af købstilbud vil der af sælger blive lagt vægt på saglige kommunale interesser, herunder bl.a.: • tilbudspris pr. kvm ekskl. moms x grundstørrelse jf. grundrids (nummer), (købers udgifter til byggemodning/ vejanlæg udover købesum) • beskrivelse af købers påtænkte anvendelse, erhverv, branche og virksomhedens antal medarbejdere, hvor særligt antal arbejdspladser tillægges stor vægt Tilbud og skriftlige spørgsmål til udbuddet sendes via mail til grundsalg@koege.dk Mindstepris er 1.000 kr./ m² + moms (nr. 5A dog højere, og mindstepris er fraveget for nr. 5H). Byggemodning betales udover købesummen.
Købstilbud:	Købstilbud skal være skriftlige og indeholde oplysninger som beskrevet ovenfor. Ved tilbudsgivning oplyses købers CVR og om udvikling ønskes gennemført gennem et projektskab med indeståelse fra tilbudsgiver. Der fremsendes en beskrivelse af det påtænkte byggeprojekt, samt oplysninger om tilbudsgiver og tilbudsgivers branche, antal medarbejdere etc. Tilbudsgiver kan afkræves information om virksomhedens økonomiske soliditet. Vedlæg gerne en skitse til bebyggelsesplan og mulige facadeillustrationer etc. (ikke et krav). Tilbudsgiver skal vedstå sit købstilbud i minimum 8 uger efter tilbudsfristens udløb. Sælger kan i forbindelse med tilbudsgivers indlevering af købstilbud kræve, at der stilles garanti for den tilbudte købesum, eller en bankerklæring om tilbudsgivers betalingsevne, inkl. virkeliggørelse af byggemodning og erhvervsbyggeri.
Købesummens betaling:	Ved accept af købstilbud, indbetaler eller stiller køber garanti for 25 % af købesummen til Køge Kommune. Se købsaftalens § 10.2. Senest på overtagelsesdagen indbetaler køber restkøbesummen til Køge Kommune tillige med beløb som sælger har afholdt til vejlauget i forbindelse med anlæggelse af stamvej.
Skøde:	Købers advokat sørger for, at skødet bliver udfærdiget og fremsendt til sælgers underskrift senest 14 dage før overtagelsesdagen og sørger for fremsendelse til tinglysning senest 2 dage efter parternes signering. Køber afholder alle omkostninger, der er forbundet hermed.
Overtagelsesdato:	Overtagelsen fastsættes til den første i den måned, der følger efter, at købsaftalens betingelser er opfyldt eller frafaldet, herunder betingelse om, at der er sket endelig udstykning af det pågældende grundstykke.
Jordbundsforhold:	Sælger er uden ansvar for jordbundsforholdene, herunder både for så vidt angår miljø-, geotekniske og arkæologiske forhold. Der er foretaget arkæologiske undersøgelser og arealet er frigivet af museet.

Køber er berettiget til for egen regning af lade foretage jordbundsundersøgelser, når (i) købsaftalen er underskrevet, og (ii) sikkerhed i form af enten bankgaranti eller kontant deponering af 25% af købesummen er stillet over for kommunen. Medmindre andet aftales, se købsaftalens § 3.

Hvis det konstateres, at der ved bebyggelse skal ekstra-piloteres, eller at arealet er forurennet, kan køber skriftligt ophæve købsaftalen inden for 30 dage efter købsaftalens underskrift, såfremt merudgiften overstiger 2.000 kr. pr. etagemeter og under betingelse af at kopi af alle undersøgelsesrapporter overdrages til Køge Kommune, samt at grunden reetableres i enhver henseende. Se udkast til købsaftale.

Morarenter: Ved forsinkelse skal købesummen forrentes fra overtagelsesdagen til betaling finder sted med den til enhver tid fastsatte rentesats iht. rentelovens § 5, stk. 1.

Byggepligt: Køber forpligter sig til at påbegynde opførelsen af bebyggelse på parcellen inden 24 måneder, og færdiggøre byggeri senest efter 18 måneder efter påbegyndelse. Såfremt byggestart ikke overholdes, kan sælger kræve tilbagekøb af grunden, mod betaling af købesummen med fradrag af 5%.

Jordarbejder betragtes ikke som byggestart. Hvis byggeri ikke er færdiggjort indenfor tidsfristen på 18 måneder efter byggestart, har Køge Kommune ret til at tilbagekøbe til en pris svarende til en uvildig sagkyndig vurdering fratrukket 20%.

Forbud mod videresalg: Grunden må ikke videreoverdrages i ubebygget stand, men kan forlanges tilbageskødet til Køge Kommune efter samme regler som ovenfor.

Lokalplan: Området er omfattet af Lokalplan 1084 for STC III – del 1 samt udvidelse af erhvervsområde i Ll. Skensved.

Grundejerforening: Alle grundejere har pligt til at være medlem af Grundejerforeningen Foldagervej, CVR-nr. 37363766, i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.
- Se lokalplan og deklaration
Tilsvarende er der pligt til medlemskab af et Vejlaug. Se nedenfor.

Anvendelse: Arealet må kun anvendes til erhvervsformål i form af **produktions- og lagervirksomhed samt mindre industri- og håndværksvirksomhed**. Der må kun etableres kontorlokaler til administration af virksomheden på den pågældende ejendom.
- Se lokalplan.

Bebyggelse: (omfang og placering) Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 50%.
Bygninger må opføres i max. 2,5 etage, og bygningshøjden må ikke overstige 12,5 meter.

Ubebyggede arealer og beplantning: Der må ikke terrænreguleres mere end +/- 1 meter i forhold til eksisterende terræn.
- Se lokalplan
Til- og frakørsel af materialer må alene ske ad adgangsveje. Ubebyggede arealer skal vedligeholdes. Se deklaration om medlemspligt til grundejerforening etc.

Øvrige krav: Vejadgang skal etableres og sker alene via Foldagervej.
- Se lokalplan
Beskyttede diger må ikke fjernes, gennembrydes eller ændres uden kommunens særlige godkendelse. Der kan efter ansøgning dispenseres til gennembrydning.

Byggemodning/ vejforsyning mv.: Bebyggelse skal som minimum kunne tilsluttes offentlig vand- og kloakforsyning og andre for et erhvervsområde sædvanlige forsyningskilder (elforsyning, fibernet, telefon, etc.).

- se lokalplan

Køber skal gennem et vejlaug forholdsmæssigt bekoste og anlægge en andel af stamvejen (Foldagervejs forlængelse) samt en vendeplads med indarbejdelse af forsyningsledninger for hele området.

Vejlauget Foldagervej er oprettet ved stiftet generalforsamling i juni 2024, og der er udpeget rådgivere til juridisk og teknisk bistand. Køber bidrager til udgifter i forhold til fordelingstal beregnet ud fra hver ejendoms grundareal sammenholdt med det samlede grundareal for vejlaugets medlemmer.

Der er i foråret 2025 gennemført udbud samt herefter indgået entrepriseaftale om stamvejens udførelse. Færdiggørelsesarbejder, omfattende sætning af kantsten, udlægning af slidlag, etablering af vejbelysning mv. udføres i efteråret 2026 efter nærmere aftale.

Entreprisensummen for stamvejens etablering, jf. det accepterede tilbud, er kr. 2.918.528,41 ekskl. moms, som er tilbudssummen fratrasket tillægsarbejder (som kommer til udførelse kun efter nærmere aftale) samt fratrasket kloakarbejder (som faktureres direkte til Køge Afløb A/S). Herudover foreligger der overslag på samlet 233.000 kr. ekskl. moms for rådgiverbistand for vejlauget, herunder projektering, byggeledelse og tilsyn samt udgifter til vejlaugets advokat (administrator). Køber afholder den købte grunds andel af de samlede anlægsudgifter inkl. rådgivning efter fordelingstal, herunder tillige de af sælger afholdte a'conto udgifter til vejlauget før handlens indgåelsen. Fordelingstal for medlemmernes betaling af vejlaugets udgifter, herunder anlægsudgifter, fremgår af oversigten øverst. Samlet anslået udgift inkl. administrator: 3.151.528,41 kr. ekskl. moms

Den private fællesvej overdrages til fremtidig drift og vedligehold hos "Grundejerforeningen Foldagervej" (CVR 37363766), hvor køber er pligtigt medlem.