



Ishøj Kommune udbyder 1 parcel i erhvervsområdet ”Pilemølle Erhverv” - etape III

Området er på samlet ca. 76.000 m² og er del af matr.nr. 47a, 56a samt del af matriklerne 7d, 46a, 7b, 49a m.fl. alle Ishøj By, Ishøj.
Den sidste parcel udgør 5.036 m²



Ishøj Forsyning og tankerne forud for byggemodning af det nye erhvervsområde for regn- og spildevand.

Erhvervsudstykningsen Pilemølle Erhverv var oprindeligt foreskrevet med en betonløsning. Men i samarbejde med entreprenørvirksomheden Gorm Hansen A/S lod forsyningselskabet sig hurtigt overbevise om plastrørens fordele. Således blev plastrør valgt til anlæg af både regnvandsledning og spildevandsledning. Særligt den lange holdbarhed og forbedret arbejdsmiljø med de lette rør var vigtige parametre. Det sparer både maskinelle og mandskabsmæssige ressourcer.

Til dette projekt er der desuden den særlige udfordring, at anlægsarbejdet ligger tæt op ad en større vej, hvorunder der ligger en masse store forsyningsledninger og kabler. For at komme under dem er plastrør den mest fleksible løsning.

Det er specielt muligheden for at kombinere spildevandsrørene med f.eks. brønde, kombineret med plastrørens lave vægt, der gør det nemt at arbejde med IQ-plastrør. Dermed er der lagt op til et større stykke kloakarbejde, hvor IQ-rørene vil spille en stor rolle og sikre et solidt og holdbart kloakrørssystem. Til projektet har Uponor i alt leveret 329 stk. 3000 mm IQ-regnvandsrør, i dimensioner fra ø400 til ø800 til den nye udstykning.



UDBUDSMATERIALE

Ishøj ”Pilemølle Erhverv”- etape III

Indholdsfortegnelse:

- 1) Området, proces og tidsplan
- 2) Matrikulære forhold
- 3) Miljøforhold
- 4) Naturforhold
- 5) Tilbud
- 6) Salgsvilkår
- 7) Køber og sælgers omkostninger
- 8) Bilag



1.

Området, proces og tidsplan

”Pilemølle Erhverv” skal opfattes som områdets fremtidige benævnelse. I 2018 blev 15 parceller udbudt i området, hvoraf alene salg af en parcel udestår.

I nærværende udbud bliver således den sidste parcel på 5.036 m² udbudt til salg.

Denne parcel har været betinget afhændet, men er nu frigjort som salgsemne, og er selvstændigt matrikuleret med matr.nr. 46 c.

Området ”Pilemølle Erhverv” omfatter samlet ca. 76.000 m² råjord som del af et nyt erhvervsområde beliggende mellem skrænt med skinneføring for den nye højhastighedsbane fra København til Ringsted og selve Vejleåvej. Af de ca. 76.000 m² råjord sælger Ishøj Kommune sammenlagt ca. 64.500 m² jord, som udstykkes til selvstændige matrikler og de resterende m² er vejareal inde på området. På den modsatte side af Vejleåvej ligger et eksisterende industriområde benyttet af meget varierende virksomheder på relativt små grundstykker.

Det nye erhvervsområde er i henhold til en pr. september 2018 godkendt Lokalplan (nr. 1.85) udlagt til erhvervsområde for håndværks- og produktionsvirksomheder, ét selskabslokale og genbrugsstation. Grundstørrelsen for erhvervsgrundene er på op til 6.000 m², dog kan grundene til brug for selskabslokale og genbrugsstation hver være af en størrelse op til 10.000 m². I forbindelse med salget af parceller fra første udbud (etape I) er der blevet givet dispensation til sammenlægning af 2 og 3 parceller.

Bebyggelsen kan opføres som lave erhvervsbygninger i maksimalt 2 etager (10 meter), der skal opføres i mørke nuancer indenfor gråskalaen for at skabe sammenhæng med de omkringliggende erhvervsbebyggelser. Lokalplanen indeholder bestemmelse om en bebyggelsesprocent på maksimalt 100.

Nye veje anlægges - eller er anlagt - overfor eksisterende veje på modsatte side af Vejleåvej, så der dannes kryds ved adgangsvejene til det nye område. I lokalplanområdet skal der parkeres på egen grund.

Der henvises særskilt til indholdet af selve Lokalplan 1.85 (bilag), der i sit fulde omfang skal opfattes som en integrerende del af disse udbudsvilkår.

Arealet udbydes til salg i henhold til ”Bekendtgørelse nr. 396 af 3. marts 2021 om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme” (Bilag 4).

Det er en betingelse for antagelse af tilbud, at budgiveren har et skitseprojekt for anvendelse af det areal, der bydes på, omfattende opførelse af byggeri og etablering af virksomhed i



overensstemmelse med de rammer, som gælder for arealet, samt at budgiveren over for kommunen forpligter sig til at realisere dette projekt.

Arealet sælges inkl. byggemodning, men uden etablerings- og tilslutningsbidrag til varmforsyning, spildevand og vandforsyning.

Tilbudsprisen er ekskl. moms, der faktureres af Ishøj Kommune til køber.

Tilbuddet skal indgives på vedhæftede blanket (Bilag 1) og skal vedlægges:

- en skitse med tilhørende beskrivelse af det byggeri og den virksomhed, som budgiveren ønsker at etablere på arealet
- fuldmagt/dokumentation for tegningsret for underskriveren (erne) af tilbuddet

På forlangende skal tilbudsgiver ligeledes vedlægge:

- Letter of Comfort fra anerkendt pengeinstitut, der viser, at budgiveren vil være i stand til at gennemføre købet og projektet.

Fristen for indgivelse af bud er fastsat til **torsdag den 12. maj 2022, kl. 12.00.**

På baggrund af tilbuddene vil der hurtigst muligt blive indledt forhandlinger med hver enkelt budgiver. Forhandlingerne vil angå dels pris, dels nødvendige og ønskelige præciseringer og tilpasninger af hver budgivers projekt under hensyn til:

- Rammebestemmelserne for området
- Intentionen med og sammenhæng i området
- Den kendte og gældende lokalplan

Disse forhandlinger vil være fortrolige, og i det videre forløb, vil de samlede kriterier blive vurderet med henblik på, at tildeling af arealer kan finde sted hurtigst muligt.

Der udfærdiges og underskrives derpå købsaftale vedrørende det tildelte areal med den pågældende budgiver.

Købsaftalen udformes i overensstemmelse med bilag, der i det væsentlige henviser til vilkårene i nærværende dokument.



2.

Matrikulære forhold m.v.:

Arealet ”Pilemølle Erhverv” strækker sig i dag over et område, der berører flere matrikler. Ishøj Kommunes landinspektør har gennemført en udstykning af området.

Kommunen forestår og bekoster nødvendige matrikulære ændringer, således at det købte areal forventes at foreligge udstykket indenfor nærmeste fremtid.

I forbindelse med udstykningen er alle parcellerne blevet opmålt.

For så vidt angår de på arealet tinglyste servitutter og andre byrder, henvises til ejendommenes blade i Tingbogen.

Herudover skal køber respektere, at arealet bliver pålagt en el-drift servitut med Banedanmark som påtaleberettiget, og hvis indhold vil indgå som en integrerende del af købsaftalen. Da det servitutbelagte areal alene udgør en tynd bræmme langs foden af baneskråningen, ligger tabet ved servitutpålægget indenfor bagatelgrænsen, hvorfor der ikke betales erstatning for dette servitutpålæg. Sidenhen har Banedanmark oplyst, at der kan komme yderligere enkelte servitutter på området langs hele banen, men at disse ikke er fastlagte endnu.

Kommunen ønsker at sikre, at arealet sammen med Winthersminde Erhvervsområde fremstår som et sammenhængende erhvervsområde med et landskabeligt helhedsudtryk, arkitektonisk kvalitet og en sammenhængende belysning i og af området.

Både køber og sælger skal sikre drikkevandsinteresserne i området. Ishøj Forsyning anlægger forsinkelsesbassiner som fungerer som klimatilpasning. Bassinerne etableres udenfor arealet, og det vil blive tilstræbt, at hver parcel kan aflede regnvand uforsinket til forsyningens regnvandssystem, idet Ishøj Kommune netop har afsluttet en nyetablering af Pilemølle Naturpark syd for Pilemølle Erhverv. Denne Naturpark vil håndtere en meget stor del af regnvandet.

Køber afholder udgifterne til klargøring af området på det udbudte areal til brug for købers projekt med mindre andet fremgår af udbudsmaterialet. Køber skal således selv forestå og bekoste etablering af beplantning, belægning etc. på egen grund.

Fra adgangsvejene inde på området ”Pilemølle Erhverv” etablerer køber selv på sin egen nyerhvervede matrikel interne veje og parkeringspladser efter behov afhængigt af de eller det konkrete projekt(er).

Adgangsvejene dimensioneres til kørsel efter sædvanlig anvendelse i henhold til gældende lokalplan. Der vil ikke blive etableret vendepladser for enden af hver adgangsvej.



På den enkelte ejendom må regnvand på befæstede arealer ikke nedsives, men skal ledes til kontrolleret afløb.

Krav til bygningernes udformning skal sikre, at de ikke blot fremstår som monotone kasser.

Bygningerne skal fremstå i mørke farver i gråskalaen.



3.

Miljøforhold

Det skal sikres, at aktiviteter i området ikke medfører forurening af grundvandet.

Alle arealer, hvorpå der færdes med køretøjer, skal befæstes med tæt belægning såsom varmebehandlet asfalt. Arealerne skal forsynes med kant, så overfladevand ikke nedsiver langs randen.

Fra de befæstede arealer, hvorpå der færdes køretøjer, skal overfladevandet afledes via olieudskiller med alarm til regnvandssystemet.

Al oplag af grundvandstruende materialer skal ske under tag, og gulve skal være i tætte materialer såsom varmebehandlet asfalt eller tæt beton.

Olie og kemikalier skal opbevares i egnede beholdere, der enten er dobbeltvæggede eller placeret under tag og beskyttet mod vejrlig. Beholderne skal stå på en oplagsplads med tæt belægning uden afløb eller med afspærringsventil og sikret mod påkørsel. Oplagspladsen skal være indrettet på en måde, så spild kan holdes inden for et afgrænset område og uden mulighed for afløb til jord, grundvand og kloak.

Området eller opsamlingssump skal som minimum kunne rumme indholdet af den største opbevaringsenhed i området. Der må ikke være oplag af store mængder af mobile forureningskomponenter.

Vaskepladser for f.eks. motorkøretøjer kræver tilladelse efter miljøbeskyttelsesloven.

Støj skal begrænses mest muligt og Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser skal overholdes.



4.

Naturforhold

Der er ikke vådområder beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3.

Skovbyggelinjen er ophævet i forbindelse med vedtagelsen af lokalplanen.



5.

Tilbud

Tilbud og vurdering heraf:

Afgivelse af tilbud

Tilbud kan sendes sikkert via e-boks til Ishøj Kommune eller afleveres til:

Ishøj Kommune
Center for Ejendomme
Ishøj Store Torv 20, 3. sal
2635 Ishøj

Spørgsmål kan sendes på e-mail: flebi@ishoj.dk eller barte@ishoj.dk

Tilbudsmaterialet skal mærkes ”**Pilemølle Erhverv**” - **etape III**

Som anført ovenfor skal tilbud afgives på en særskilt tilbudsformular og vedlægges:

- ✓ En skitse med tilhørende beskrivelse af det byggeri og den virksomhed, som budgiveren ønsker at etablere på arealet
- ✓ Medmindre budgiver er en eller flere fysiske personer, der underskriver tilbuddet på egne vegne, skal budgiver endvidere vedlægge fuldmagt/dokumentation for tegningsret for underskriveren (erne) af tilbuddet

samt på forlangende vedlægges:

- ✓ Letter of Comfort fra anerkendt pengeinstitut, der viser, at budgiveren vil være i stand til at gennemføre købet og projektet

Bud skal afgives på Parcel nr. 01, som fremgår af vedhæftede Bilag 2. Der afgives således bud på et konkret areal med en konkret beliggenhed.

Udgangspunktet for prissætning vil være prisen for arealet ekskl. moms, inkl. byggemodning, men uden etablerings- og tilslutningsbidrag til varmforsyning, spildevand og vandforsyning.

Oplysninger om priser for tilslutning til vand/kloak, kan findes på forsyningens hjemmeside, eller ved henvendelse til Ishøj Forsyning: E-mail: info@ishojforsyning.dk

Der søges højeste bud på arealet fordelt på den enkelte parcel.



Frist for afgivelse af tilbud er **torsdag den 12. maj 2022, kl. 12.00.**

Budgiver skal vedstå det afgivne tilbud indtil den 1. juli 2022.

Såfremt tilbud afslås eller ikke accepteres inden acceptfristens udløb, er tilbuddet bortfaldet, uden at nogle af parterne i den anledning kan gøre krav gældende mod den anden part.

Ethvert tilbud vil blive holdt fortroligt, indtil købsaftale er indgået. Herefter er tilbud offentlige efter den til enhver tid gældende lovgivning og praksis herom.

Vurdering af tilbud

Kommunen er berettiget til og agter at forhandle med alle budgivere, hvor conditionerne harmonerer med de fastsatte betingelser. For at fremskynde processen, vil kommunen også tage initiativ til forhandling med budgivere, fra hvem der er modtaget bud inden udløbet af tilbudsfristen.

Valg af tilbud/tildeling af areal sker ud fra følgende kriterier:

Højeste pris	Vægter 70 %
At budgivers projekt kan passes ind i den samlede arealfordeling og øvrige projekter, således at der opnås den fornødne sammenhæng mellem projekterne, kvalitet i området og bedst mulige udnyttelse af det samlede areal.	Vægter 30 %

Kommunen kan frit vælge mellem de indkomne tilbud efter de opstillede vurderingskriterier eller forkaste dem alle. Kommunen er således ikke forpligtet til at afstå arealet, hverken til højestbydende eller til en anden budgiver. Der henvises til ”Bekendtgørelse nr. 396 af Marts 2021 om offentligt udbud ved salg af Kommunens henholdsvis Regionens faste ejendomme”.



6.

Salgsvilkår

6.1

Købsaftale

Købsaftale udformes i overensstemmelse med særlig tilbudsblanket, der i det væsentlige henviser til vilkårene i nærværende dokument samt budgiverens projekt i eventuel opdateret form. Som bilag til købsaftalen vedlægges nærværende dokument med bilag og budgiverens tilbud med bilag.

6.2

Overtagelse

Arealet overtages af køber 1. august 2022.

Fra overtagelsesdagen henligger arealet for købers egen regning og risiko i enhver henseende.

Køber modtager dermed alle indtægter af arealet og betaler alle udgifter vedrørende arealet, herunder den forholdsmæssige andel af ejendomsskatter fra overtagelsesdagen at regne.

Med overtagelsesdagen som skæringsdato udarbejder køber senest 1 måned efter overtagelsesdagen sædvanlig refusionsopgørelse over alle arealets indtægter og udgifter. Refusionssaldoen betales kontant på anfordring.

6.3

Købesummen

Købesummen fastsættes endeligt efter størrelsen af det udstykkede areal og erlægges kontant inkl. moms som følger:

- Ved sælgers accept af købers købstilbud deponeres i et anerkendt pengeinstitut 10 % af købesummen inkl. moms på særskilt deponeringskonto i sælgers pengeinstitut. Det nævnte depot tjener til sikkerhed for ethvert krav mod køber, der måtte tilkomme Ishøj Kommune i anledning af den indgåede købsaftale.
- På overtagelsesdagen, dog senest ved underskrivelsen af skødet, deponerer køber restkøbesummen inkl. moms på samme deponeringskonto. Sælger kan betinge sin underskrift af skødet af, at sådan deponering er sket.

Rente af købesum inkl. moms tilfalder sælger fra overtagelsesdagen. Købesummen inkl. denne rente frigives til sælger, når endeligt skøde til køber foreligger tinglyst uden præjudicerende anmærkninger. Ved for sen betaling påløber morarente i henhold til rentelovens bestemmelser.



Sælger indestår for, at køber modtager købesummen inkl. moms retur, såfremt endeligt skøde til køber ikke kan tinglyses uden præjudicerende retsanmærkninger. Købesummen inkl. moms tilbagebetales med tillæg af den tilskrevne rente.

Køber overtager ingen gæld uden for købesummen.

6.4 Skøde

Køber/købers rådgiver opretter digitalt skøde i Tingbogen senest 14 dage efter overtagelsesdagen.

Det digitale skøde skal underskrives af parterne eller på vegne af parterne med NemID eller digital signatur.

Såfremt køber ikke har mulighed for at underskrive det digitale skøde med egen NemID eller digital signatur, er køber forpligtet til at give fuldmagt til egen rådgiver til brug for gennemførelse af tinglysningen.

Eventuelle fuldmagter til brug for underskrivelse af det digitale skøde skal være udarbejdet og indsendt til Tinglysningsretten senest på overtagelsesdagen. Den befuldmægtigede er herefter forpligtet til med egen NemID eller digital signatur at underskrive skødet på vegne af køber.

6.5 Områdets byggemodning

Sælger forestår og bekoster følgende byggemodning til skel til det af køber erhvervede areal:

- Anlægger veje, stier etc.
- Forestår beplantning
- Etablerer belysning

Sælger forestår følgende som køber udenfor købesummen betaler via tilslutningsafgifter og tilslutningsbidrag til vand, kloak og kollektiv varmforsyning m.v.:

- Fører forsyning af vand til målerbrønd i skel
- Forestår fornøden kloakering til skel
- Etablerer fjernvarmforsyning til skel

Køber byggemodner for egen regning det af køber erhvervede areal til brug for købersprojekt, herunder med etablering af stikledninger, interne veje og øvrige befæstede arealer på arealet.

Det er besluttet, at området forsynes med kollektiv varmforsyning i form af fjernvarme, men der vil ikke være tilslutningspligt. Bidraget for etableringen opkræves udover købesummen og uagtet købers mulige fravalg af denne varmforsyning.



Overkørsel til grunden fra den kommunale vej udføres af kommunen med mindre andet aftales med køber.

Arealet overtages af køber, som det er og forefindes og som beset af køber med de på arealet værende ledninger og installationer, træer og beplantninger m.v.

Arealet overtages af køber med samme rettigheder, byrder og forpligtelser, hvormed arealet har tilhørt sælger, i det omfang intet andet udtrykkeligt fremgår.

Arealet sælges fri for panthæftelser.

Arealet sælges endvidere fri for leje- eller forpagtningskontrakter eller andre brugsrettigheder.

Sælger oplyser, at der sælger bekendt ikke verserer sager eller består uopfyldte krav fra offentlige eller private vedrørende arealet.

Sælger er uden ansvar for, om der på arealet måtte være utinglyste rettigheder og/eller byrder, herunder servituthævd eller andet.

Ud over hvad der udtrykkeligt fremgår nedenfor, påtager sælger sig intet ansvar for det solgte areal bortset fra ansvar for vanhjemmel. Køber accepterer dermed, at køber ikke, ud over i de nedenfor anførte tilfælde og i tilfælde af vanhjemmel, kan gøre krav mod sælger gældende for faktisk eller retslige mangler ved købte arealer, hverken krav om afhjælpning, erstatning, forholdsmæssigt afslag eller ophævelse af handlen.

Forsyning med kabling til brug for Tele/Data er sælger bekendt endnu ikke tilført hele området og er økonomisk sælger uvedkommende.

6.6

Sælgers ansvar for forurening

Ved forurening forstås indhold af olie-, benzin-, kemikalie- og/eller tungmetalrester i jorden, som overstiger jordkvalitetskriterierne for den påtænkte anvendelse af jorden i Miljøstyrelsens på udstykningstidspunktet gældende liste over kvalitetskriterier for jord. Forekomster af marksten, murbrokker, beton, metal, glas o. lign., der er inaktive i forhold til udvaskning af forurenende stoffer og derfor ikke udgør et miljøproblem, anses ikke for forurening. Forekomst af større mængde (>250 kg) asbestholdig eternit i jorden anses dog for forurening.

Der er ikke foretaget forureningsundersøgelse af arealet forud for salget.

Såfremt arealet viser sig forurenede på en måde, der påvirker købers projekt, og dette konstateres og meddeles sælger med behørig dokumentation for den konstaterede forurening før købers byggeri er påbegyndt og senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, skal følgende gælde: Sælger betaler de foranstaltninger, der skal til for at eliminere påvirkningen af købers projekt, dog maksimalt til 25 % af den pris, køber har betalt for arealet. I den forbindelse bestemmes,



hvorledes sådan eliminering mest rationelt kan ske, herunder ved eventuel ændring af projektet og/eller oprensning af forureningen i nødvendigt omfang i overensstemmelse med miljømyndighedernes anvisninger.

Såfremt ovenstående medfører væsentlig forsinkelse for købers byggeri, kan køber dog vælge at hæve handlen.

Hvis handlen hæves på dette grundlag, har køber ikke andet krav mod sælger end krav på tilbagebetaling af købesummen for arealet, og køber er til sælger forpligtet til vederlagsfrit at udlevere kopi af alt materiale vedrørende forureningsundersøgelser på arealet, der er foretaget af køber uden krav på refusion af omkostningerne hertil.

Såfremt køber ikke inden byggeriets påbegyndelse og senest 6 måneder efter overtagelsesdagen giver sælger meddelelse om, at der er konstateret en forurening, der påvirker købers projekt, med behørig dokumentation for denne forurening, kan køber ikke gøre krav gældende mod sælger i anledning af grundens forurening, herunder krav om forholdsmæssigt afslag i købesummen og krav om ophævelse af den indgåede købsaftale.

Ejendommen er omfattet af områdeklassificeringen. Det betyder, at flytning af jord i større mængder end 1 m³, skal anmeldes til Ishøj Kommune, Park, Vej- og Miljøcenter.

Anmeldelsen skal blandt andet indeholde analyse af jorden. Der skal udtages 1 analyse / 120 ton. Prøven skal analyseres for PAH, tungmetaller og kulbrinter. Køber skal være opmærksom på, at en eventuelt godkendt modtager kan have andre krav til analysefrekvens i henhold til deres godkendelse.

6.7

Jordbundsforhold

I forbindelse med anlæg af København-Ringstedbanen har Banedanmark fået foretaget geotekniske undersøgelser af områderne langs banen. Sælger har ikke kendskab til særlige jordbundsforhold på arealet, som gør det nødvendigt med ekstraordinære funderingsforanstaltninger ved nybyggeri.

Sælger har ikke forud for salget fået udarbejdet en generel geoteknisk undersøgelse af arealet.

Såfremt det viser sig, at byggemodning og/eller bebyggelse på arealet kræver pilotering eller tilsvarende fundering eller andre særlige foranstaltninger til afhjælpning af hindringer i grunden ud over, hvad køber har måttet påregne ved købet af arealet, og dette konstateres og meddeles sælger med behørig dokumentation for de konstaterede jordbundsforhold, før købers byggeri er påbegyndt og senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, skal følgende gælde:

Køber kan senest 6 måneder efter overtagelsesdagen hæve handelen med denne baggrund.

Hvis handlen hæves på det grundlag, har køber ikke andet krav mod sælger end krav på tilbagebetaling af købesummen for arealet, og køber er til sælger forpligtet til vederlagsfrit at



udlevere kopi af alt materiale vedrørende undersøgelser af jordbunden, der er foretaget af køber, uden krav på refusion af omkostningerne hertil.

Køber kan dog ikke gennemføre ophævelsen i følgende tilfælde:

- Hvis funderingsproblemerne er lokale, og man ved en omplacering af byggeriet, som der kan opnås tilladelse til, kan undgå behovet for ekstrafundering
- Hvis sælger tilbyder køber, at sælger vil betale de dokumenterede meromkostninger, der vil påløbe til den nødvendige ekstrafundering af byggemodningen/byggeriet i forhold til det, som køber har måttet påregne ved købet af arealet

Såfremt køber ikke inden byggeriets påbegyndelse og senest 6 måneder efter overtagelsesdagen giver sælger meddelelse om, at der er konstateret upåregnede funderingsproblemer, der påvirker købers projekt, med behørig dokumentation for disse problemer, kan køber ikke gøre krav gældende mod sælger i anledning af funderingsproblemer ved grunden, herunder krav om forholdsmæssigt afslag i købesummen og krav om ophævelse af den indgåede købsaftale. Såfremt køber hæver købet i medfør af foranstående bestemmelser, skal køber vederlagsfrit overdrage alle boreprøver og analyseresultater og enhver anden form for dokumentation for funderingsproblemerne til Ishøj Kommune.

6.8 Arkæologi

Kroppedal Museum har forud for etablering af København-Ringstedbanen efter reglerne i museumsloven udført en arkæologisk undersøgelse af arealet. Der er ikke ved den nævnte undersøgelse fundet fortidsminder, der vil forhindre et erhvervsbyggeri på arealet.

Skulle der udover ovennævnte undersøgelser i forbindelse med jordarbejder på arealet findes fortidsminder, vil de være omfattet af museumslovens § 27 (lovbekendtgørelse nr. 358 af 8. april 2014). Jordarbejdet skal i givet fald standses i det omfang, det berører fortidsmindet, og fundet skal straks anmeldes til Kroppedal Museum på tlf. 43 30 30 00.

Sælger yder ingen erstatning eller forholdsmæssigt afslag i købesummen, hvis der findes fortidsminder.

6.9 Deklaration til beskyttelse af grundvand m.v.

Al oplag af grundvandstruende materialer skal ske under tag, og gulve skal være i tætte materialer såsom varmebehandlet asfalt eller tæt beton. Olie og kemikalier skal opbevares i egnede beholdere, der enten er dobbeltvæggede eller placeret under tag og beskyttet mod vejrlig. Beholderne skal stå på en oplagsplads med tæt belægning uden afløb eller med afspæringsventil og sikret mod påkørsel.



Oplagspladsen skal være indrettet på en måde, så spild kan holdes inden for et afgrænset område og uden mulighed for afløb til jord, grundvand og kloak. Området eller opsamlingssump skal som minimum kunne rumme indholdet af den største opbevaringsenhed

i området.

Der må ikke være transport og oplag af store mængder af mobile forureningskomponenter (olie, benzin, kemikalier). Etablering af tanke skal følge tankbekendtgørelsen, men tilladelser gives på skærpede vilkår, da det er i et OSD-område. Der meddeles ikke tilladelse til nedgravede tanke.

Der må ikke etableres bygninger med metaltage. Der må ikke anvendes bly, kobber og zink i bygningers inddækning, tagrender og facader.

Der må ikke anvendes pesticider i forbindelse med vedligeholdelsen af arealerne.

Ovenstående bestemmelser er i skrivende stund ved at blive tinglyst servitutstiftende som en byrde på arealet inden tinglysning af skødet. Påtaleberettiget er Ishøj Kommune.

6.10

Beplantning

Der skal oprettes et to meter bredtbeplantningsbælte med 1 meter græs mod Vejleåvej efterfulgt af 1 meter bøgepur. Bøgepur må maksimalt være 120 cm. høj. Jvf. Lokalplan 1.85 samt Bilag 8.

6.11

Deklaration vedr. byggepligt og tidsfrister

Køber er forpligtet til at realisere sit projekt på det købte areal.

Byggeriet skal være påbegyndt senest 2 år efter overtagelsesdagen. Såfremt køber overskrider denne frist, uden at dette skyldes force majeure, kan sælger kræve, at køber tilbageskøder arealet til sælger til samme pris, som køber har betalt for arealet med fradrag af 25 % og uden rentetilskrivning.

Såfremt arealet er forbedret af køber, kan køber ikke forlange, at sælger godtgør køber, panthavere eller eventuelt andre rettighedshavere den værdiforøgelse, som er sket som følge af købers forbedringer.

Byggeriet skal være fuldført og taget i brug senest 3 år efter overtagelsesdagen. Såfremt køber overskrider denne frist, uden at dette skyldes force majeure, eller at sælger har forlangt



tilbageskødning af arealet efter det foregående afsnit, kan sælger forlange, at køber til sælger betaler en bod på et beløb svarende til 25 % af den pris, som køber har betalt for arealet. Betaling af boden medfører ingen ændring i købers forpligtelse til at realisere sit projekt på arealet.

Arealet kan ikke uden sælgers godkendelse videreoverdrages, hverken helt eller delvist, før byggeriet er fuldført og taget i brug.

Såfremt køber er et selskab, regnes en overgang af kapitalandele i selskabet eller eventuelle overliggende selskaber, der medfører overgang af bestemmelsesretten i selskabet, for en videreoverdragelse af arealet.

Sælger kan betinge godkendelse af videreoverdragelse af arealet før byggeriet er fuldført og taget i brug, at fortjenesten ved videreoverdragelsen betales til sælger, samt at den nye køber af arealet indtræder i den hidtidige købers forpligtelse til at realisere/færdiggøre sit projekt på arealet samt – i tilfælde af misligholdelse af denne forpligtelse – at skøde arealet tilbage eller betale bod, jf. ovenfor, eller forpligter sig til at realisere et sammenligneligt projekt og – såfremt denne forpligtelse misligholdes – at skøde arealet tilbage eller betale bod.

Såfremt køber uanset ovenstående videreoverdrager arealet, før byggeriet er fuldført og taget i brug uden sælgers godkendelse, kan sælger forlange, at køber til sælger betaler en bod på et beløb svarende til 25 % af den pris, som køber har betalt for arealet, dog minimum den fortjeneste, som køber har haft ved videresalget. Sælger kan endvidere over for den nye køber forlange, at denne opfylder den hidtidige købers forpligtelse til at realisere/færdiggøre sit projekt på arealet samt i tilfælde af den nye købers misligholdelse heraf forlange arealet skødet tilbage eller bod i samme omfang som over for den oprindelige køber

Samtidig med tinglysning af skødet skal køber lade nærværende bestemmelser tinglyses servitutstiftende som en byrde på arealet.

Deklarationen, hvis affattelse skal godkendes af Ishøj Kommune skal have prioriteret forudfor at al pantegæld og alene respektere de på tidspunktet for anmeldelse til tinglysning lyste byrder og forpligtelser. Påtaleberettiget er Ishøj Kommune.

6.12

Sikring af det offentlige interesser, ledningsanlæg m.v.

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

Der vil med Ishøj Kommune som initiativtager og påtaleberettiget, blive etableret en Grundejerforening, hvis hensigt, virke og vedtægter vil have et indhold af vanligt karakter i henseende til varetagelse af de fælles interesser (vedtægterne skal tinglyses).



6.13 Særlige forhold

Udbyder oplyser, at der i områdets sydlige ende (ved parcel 15) er registreret både en mindre olieforurening og et område med begrænset bæredygtighed. Disse forhold er bekræftet ved geotekniske undersøgelser. Budgiver opfordres derfor til at få foretaget tilsvarende geotekniske undersøgelser på det her aktuelle areal for at sikre fuld viden om arealets karakter, bæredygtighed og eventuel forurening.

Budgivers opmærksomhed henledes på, at ved placering af ny bygnings fodtryk på Parcel 01, skal der tages højde for de byggelinier, som er en følge af hensynet til baneanlægget (Kbhvn/Ringsted-banen) på den ene side, vejarealet (Vejleåvej) på den anden side og øvrige begrænsende byggelinier.



7.

Køber og sælgers omkostninger uden for købesummen

Køber betaler:

- Alle omkostninger ved afgivelse af tilbud, herunder alle omkostninger ved købers eventuelle undersøgelser på og vedrørende arealet
- Alle omkostninger ved handelens berigtigelse, herunder tinglysningsafgift samt salær til egne rådgivere
- Købers omkostninger ved byggemodningen, dvs. arbejderne på det af køber erhvervede areal samt tilslutningsafgifter og bidrag i henhold til gældende takster

Sælger betaler:

- Alle omkostninger i forbindelse med udbuddet
- Omkostninger til landinspektør i forbindelse med udstykning af det af køber erhvervede areal (er effektueret)
- Omkostningerne til den del af byggemodningen, som sælger skal forestå, dog med fradrag af de tilslutningsafgifter og bidrag, som køber skal betale
- Omkostninger til egne rådgivere

7.1

Spørgsmål, besigtigelse m.v.:

Det påhviler hver enkelt budgiver ved besigtigelse m.v. selv at orientere sig om de fysiske forhold i området i nødvendigt omfang.

Prøvetagning og eventuelle andre arbejder på området, kan forinden køber har overtaget arealet, alene ske efter forudgående tilladelse fra kommunen.

Henvendelse herom rettes til Centerchef Inge Sørensen.

Budgiverne er opfordret til at antage teknisk og juridisk bistand.

Arealet er ikke selvstændigt vurderet.

Budgiver skal ved afgivelse af bud selv tage højde for, at de skattemæssige forhold vil ændre sig ved konvertering af arealet til anden anvendelse.



8.

Bilag

Bilag til nærværende udbudsvilkår:

1. Tilbudsblanket
2. Luftfoto med markering af parcel til salg
3. Lokalplan 1.85
4. Bekendtgørelse nr. 396 af 3. Marts 2011
5. Luftfoto med markering af vejbyggelinje
6. Luftfoto med markering af el-servitut
7. Luftfoto med markering af fjernvarmeledning
8. Kort, der redegør for beplantningsbælte

Spørgsmål til nærværende vilkår kan med fordel rettes til denne mail:

flebi@ishoj.dk

Læs mere om Ishøj Kommune på

www.ishoj.dk

Nærværende udbudsvilkår omfatter i alt 21 sider ekskl. bilag.