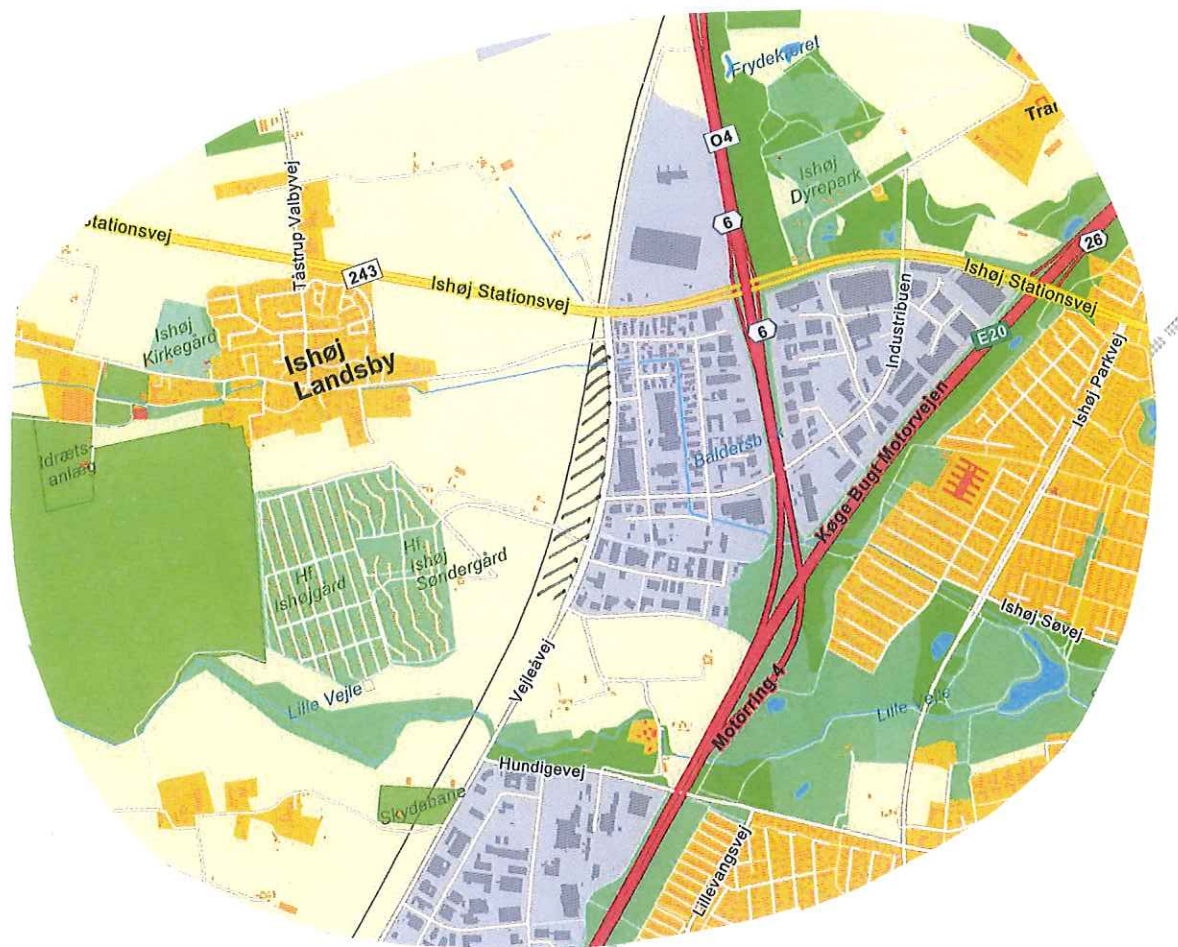


Ishøj Kommune udbyder dele af

Erhvervsområde ved Vejleåvej, Ishøj ("Bananen")

på samlet ca. 76.000 m² som del af matr.nr. 47a, 56a samt del af matriklerne 7d, 46a, 7b, 49a m.fl. alle Ishøj By, Ishøj.



UDBUDSMATERIALE

Ishøj "Erhvervsområde ved Vejleåvej"

Indholdsfortegnelse:

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



1.

Området, proces og tidsplan

”Erhvervsområde ved Vejleåvej” (”Bananen”) skal alene opfattes som en arbejdstitel og er ikke nødvendigvis udtryk for områdets endelige benævnelse.

Udbuddet 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. 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 grunde ne til brug for selskabslokale og genbrugsstation hver være af en størrelse op til 10.000 m².

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 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. Ved selskabslokalerne stilles der krav om, at der etableres parkering til, hvad der svarer til 25 % af disse lokalers kapacitet.

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. 799 af 24. juni 2011 om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme” (bilag).

Der kan bydes på specifikke dele af det udbudte areal.

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 og skal vedlægges

- en skitse med tilhørende beskrivelse af det byggeri og den virksomhed, som budgiveren ønsker at etablere på arealet og
- Letter of Comfort fra anerkendt pengeinstitut, der viser, at budgiveren vil være i stand til at gennemføre købet og projektet. 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.

Fristen for indgivelse af bud er fastsat til **onsdag den 20. februar 2019, 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 sammenhængen i området
- samt den kendte lokalplan

Disse forhandlingerne vil være fortrolige, og i den videre vurdering, vil de samlede kriterier blive vurderet med henblik på, at tildeling af arealer kan finde sted senest i løbet af april måned 2019.

Der udfærdiges og underskrives derpå købsaftale vedrørende det tildelte areal med den pågældende budgiver, og overtagelsesdagen fastsættes til den 1. april 2020.

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

2.

Matrikulære forhold m.v.:

Arealet er i dag ikke en samlet ejendom, men består af flere matrikler.

Matriklerne vil blive samlet i en ejendom og efterfølgende udstykket efter de efter udbudsrunden kendte størrelser på de enkelte grundsalg.

Arealet er p.t. ikke endeligt opmålt.

Kommunen forestår og bekoster nødvendige matrikulære ændringer, således at det købte areal foreligger udstykket pr. den 1. marts 2020.



I den forbindelse opmåles arealerne, og den endelige/samlede pris for arealerne fastsættes ud fra den pris pr. m², der er opnået enighed om mellem parterne.

For så vidt angår de på arealet tinglyste servitutter og andre byrder, henvises til ejendommens blade i Tingbogen, der grundet den forestående udstykning ikke nødvendigvis er udtømmende.

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 servitutelagte areal alene udgør en tynd bræmme langs foden af baneskråningen, ligger tabet ved servitutpålægget indenfor bagatelgrænsen, hvorfor der ikke betales erstatning for servitutpålægget.

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.

Der etableres forsinkelsesbassiner i området til håndtering af regnvand. 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 uforsinket regnvand til forsyningens regnvandssystem.

Køber afholder udgifterne til klargøring af området på det udbudte areal til brug for købers projekt med mindre andet fremgår af udbudsmaterialet.

Fra adgangsvejen etablerer køber selv 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.

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/recipient.

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 ophæves i forbindelse med vedtagelse af lokalplanen.



5.

Tilbud

Tilbud og vurdering heraf:

Afgivelse af tilbud

Tilbud skal sendes eller afleveres til:

Ishøj Kommune
Center for Ejendomme
Ishøj Store Torv 20
2635 Ishøj

e-mail: flebi@ishoj.dk

Tilbudsmaterialet skal mærkes "**Erhvervsområde ved Vejleåvej**".

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

Bud skal afgives med henvisning til en eller flere nummererede bestemte parceller, som fremgår af vedhæftede bilag. 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 de enkelte parceller, og udgangspunktet for prissætning vil være kr. 5-600,00 excl. moms pr. m².

Frist for afgivelse af tilbud er **onsdag den 20. februar 2019 kl. 12.00.**

Budgiver skal vedstå det afgivne tilbud indtil den 10. maj 2019.



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 konditionerne 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 § 6 i "Bekendtgørelse nr. 799 af 24. juni 2011 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, budgiverens tilbud med bilag, budgiverens eventuelt opdaterede projekt og rids udarbejdet af landinspektør, der viser beliggenheden af det areal, som købsaftalen angår, og med markering af ønsket byggefelt.



6.2 Overtagelse

Arealet overtages af køber den 1. april 2020.

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, fortove
- 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 købers projekt, 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. Dette åbner op for muligheden for etablering af individuel opvarmning i form af varmepumper, solcelleanlæg og lignende.

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. Sælger oplyser, at der sælger bekendt ikke er sådanne rettigheder.

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 endnu ikke besluttet 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-Ringsted-banen 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.

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-Ringsted-banen 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 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 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 skal tinglyses servitutstiftende som en byrde på arealet inden tinglysning af skødet. Påtaleberettiget er Ishøj Kommune.

6.10

Deklaration om beplantning

Ishøj Kommune er berettiget og forpligtet til at projektere, udføre og vedligeholde en beplantning.

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, pant-havere 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 forud for 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 hen- seende til varetagelse af de fælles interesser (vedtægterne skal tinglyses).



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
- 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.



Bilag til nærværende udbudsvilkår:

- a) Tilbudsblanket
- b) Ark med stedangivelse og areal (bilag til tilbudsblanket)
- c) Luftfoto med markering af parceller til salg
- d) Luftfoto med markering af matrikler
- e) Vejforhold, oplæg til projektering
- f) Lokalplan 1.85
- g) Bekendtgørelse nr. 799 af 24. juni 2011

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 17 sider