



Udbudsvilkår for salg af Gl. Ishøjgård, 2635 Ishøj



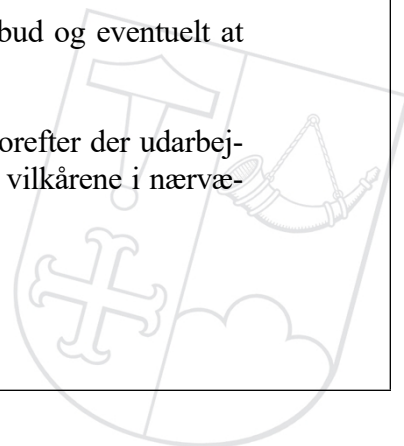
Ejendommen

Ishøj Kommune udbyder herved ejendommen Ishøjgård, Ishøj Søndergade 13, 2635 Ishøj, del af matr.nr. 5 a, som vist på det på bilag 1 vedhæftede matrikelkort/luftfoto og af areal ca. 2.500 m². Arealet opgøres endeligt ved fastlæggelse af de endelige vilkår for den for området gældende Lokalplan.

Udbuddet gennemføres efter bekendtgørelse nr. 799 af 24. juni 2011 om offentligt udbud, bilag 5.

Ishøj Kommune er berettiget til frit at vælge mellem alle indkomne tilbud og eventuelt at forkaste dem alle.

Salget er betinget af Ishøj Kommunes byråds endelige godkendelse, hvorefter der udarbejdes og underskrives en købsaftale, der affattes i overensstemmelse med vilkårene i nærværende udbud.



Overtagelse

Ejendommen overtages af køber tidligst den 1. juli 2021 eller efter nærmere aftale henset til behov for tid til fornøden myndighedsbehandling.

Fra overtagelsesdagen at regne henligger ejendommen for købers regning og risiko i enhver henseende.

Med overtagelsesdagen som skæringsdato udarbejder køber senest en måned efter overtagelsesdagen sædvanlig refusionsopgørelse, hvis saldo betales kontant på anfordring.

Areal og bygninger

Ejendommen med et areal på ca. 2.500 m² udgør en del af ejendommen matr.nr. 5 a Ishøj by, Ishøj med et samlet matrikulært areal på 10.147 m², heraf vej 576 m².

Når det endelige areal samt påkrævede adgangsveje er fastlagt, forestår og bekoster Ishøj Kommune den nødvendige matrikulære behandling, der sikrer en opdeling af grunden.

Ejendommen sælges med de på grunden værende bygninger og anlæg som vist på bilag 1 og den som bilag 2 vedhæftede BBR-meddelelse.

Bygningerne omfatter et kondemnerbart gammelt hovedhus (Gl. Ishøjgaard) samt en tilliggende ladebygning i ringe stand.

Det overlades til ny ejer at disponere videre i forhold til disse bygninger, idet Ishøj kommune fraskriver sig ethvert ansvar for så vidt angår tilstand, godkendelser, jordforhold samt eventuel fremtidig udnyttelse.

Ejendommen sælges således som den er og forefindes og overtages af køber ubehæftet og uden nogen form for lejemål.

Lokalplanforhold

Den udbudte ejendom er omfattet af lokalplan 1.53 Ishøj Gård, og det er ikke muligt at bygge boliger i overensstemmelse med lokalplanen.

Den udbudte ejendom vil derfor blive omfattet af en ny lokalplan. Der vil i forbindelse med lokalplanen også blive udarbejdet et kommuneplantillæg, der ændrer ejendommens anvendelse fra offentlige formål til boligformål.

Den nye lokalplan udarbejdes på baggrund af et projekt, der udvikles i samarbejde mellem køber og Ishøj Kommune.

Der vil i lokalplanen blive stillet krav til følgende:

- Der kan udstykes enten til 2 dobbelthuse med 4 boliger eller 2 parceller til fritstående huse
- Minimumsgrundstørrelse til dobbelthuse er 300 m² og 700 m² til parceller
- Boligerne skal udformes med hvidpudsede facader og røde tegltage
- Boligerne skal opføres i 1,5 plan med udnyttelig tagetage.

- For dobbelthuse er bebyggelsesprocenten maksimum 40. For parcelhuse er den maksimale bebyggelsesprocent 30.
- Parkeringsnormen er fastsat til 1,5 per bolig for dobbelthuse og til 2 per bolig for parceller.
- Der skal etableres en afskærmning i lokalplanområdets vestlige side. Beskrivelse og krav til afskærmningens udformning og udtryk skal ske i lokalplanprocessen.

På den udbudte ejendom forefindes en bevaringsværdig beplantning i form af en Hængebøg, som sælger kræver skal bibeholdes, og der vil blive udarbejdet en deklaration, der sikrer dette forhold, og samtidig pålægger erhverver løbende at forestå pleje og vedligehold. Hængebøgen optager med fuld drypzone et areal på ca. 530 kvm. (skønnet diameter på 26 meter).

Institut for Geovidenskab og Naturforvaltning under Københavns Universitet har besigtiget og beskrevet denne hængebøg i en rapport, der er vedlagt som et særskilt bilag. Rapporten omtaler tillige anden beplantning på arealet med et bevaringsmæssigt potentiale, hvor det fra kommunens side dog alene henstilles, at der udvises hensyn og arbejdes for en indpasning i omgivelserne af denne beplantning.

Jordforhold

Ejendommen er ikke blevet forureningsundersøgt og kommunen har ikke kendskab til forurening.

Såfremt arealet mod forventning skulle vise sig forurenet på en måde, der påvirker købers projekt til bebyggelse af de 4 - 6 rækkehuse eller parceller, 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 op til 25 % af den pris, køber har betalt for arealet. I den forbindelse bestemmer Ishøj Kommune efter konsultation med køber, hvorledes sådan forurening mest rationelt kan elimineres, herunder ved eventuelle ændringer af projektet og/eller oprensning af forureningen i nødvendigt omfang i overensstemmelse med miljømyndighedernes anvisninger.

Såfremt oprensningen af forureningen medfører væsentlig forsinkelse for købers byggerier, 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 og købers projekt for oprensning af forureningen, som køber måtte have fået foretaget uden at køber har krav på refusion af omkostningerne hertil.

Arkæologi

Kroppedal Museum foretager efter de i Museumsloven herom nærmere fastsatte regler, de nødvendige arkæologiske undersøgelser, der forventes afsluttet senest den 1. marts 2021.

Servitutter

Der henvises til ejendommens blad i Tingbogen (bilag 3).

Sælger vil efterfølgende foranledige at ikke relevante byrder slettes af Tingbogen, ligesom relevante byrder indsættes af sælger. Køber skal i enhver henseende tåle disse forhold.

Forsyning

Ejendommen overtages med de på denne indførte forsyningsledninger i form af vand, spildevand, og elektricitet, og køber indtræder i samtlige rettigheder og forpligtelser i disse forhold. Køber forestår selv byggemodning med forsyningsledninger og anlæg af forbindelsesveje på grunden eller til/fra privat fællesvej og afholder alle hermed forbundne udgifter, herunder eventuelle byggemodnings- og tilslutningsafgifter til forsyningselskaberne.

Adgangsvej til området udgøres af den private fællesvej fra Ishøj Bygade.

Omkring varmforsyning fremhæves særskilt, at der ikke kan forventes etablering af fjernvarme til området, og derfor må køber forberede sit projekt til anden varmekilde i form af f.eks. varmepumper m.v.

I forhold til afledning af vand henvises til Spildevandsplan 2014-2022.

Ansvarsfraskrivelse

Ejendommen har hidtil været anvendt til skoleformål, men denne brug er ophørt. Ejendommens bygninger, installationer og anlæg står tomme og kan ikke forventes at være funktionsdygtige, da de fremstår i en meget ringe vedligeholdelsestilstand.

Ejendommen sælges således som den nu er og forefindes og beset af køber. Ejendommen sælges uden ansvar for opfyldelse af myndighedskrav såvel i relation til den nuværende som fremtidige anvendelse. Køber indhenter alle fornødne tilladelser til den påtænkte anvendelse af ejendommen.

Bortset fra vanhjemmel påtager sælger sig intet ansvar for ejendommen herunder, men ikke begrænset til bundforholdene, 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, det være sig i form af ophævelse af handlen, krav om forholdsmæssigt afslag eller krav om erstatning eller andet.

Ansvarsfraskrivelsen omfatter både allerede kendte forhold og senere konstaterede forhold ved ejendommen samt faktiske såvel retlige mangler, f.eks. ved en begrænsning i ejendommens anvendelsesmuligheder. Køber kan således ikke gøre krav mod sælger på afslag i købesummen eller anden kompensation eksempelvis som følge af forskelle i OIS- og BBR-oplysninger og de faktiske forhold, ledningsoplysninger m.v.

Som følge af sælgers fuldstændige og udtømmende ansvarsfraskrivelse opfordres køber til inden afgivelse af tilbud at besigtige og gennemgå ejendommen og dens dokumenter.

Deklaration om byggepligt

Det er for sælger en betingelse for salget af ejendommen, at køber senest den 1. oktober 2021 indgiver ansøgning om byggetilladelse til Ishøj Kommune og i overensstemmelse med den nye lokalplan for området påbegynder og fuldfører et projekt med opførelse af 4 - 6 rækkehuse eller parceller. Det er ligeledes for sælger en betingelse for salget af ejendommen, at der senest den 1. juli 2023 kan udstedes ibrugtagningstilladelser for de nævnte byggerier.

Hvis køber ikke overholder disse tidsfrister for indgivelse af ansøgning om byggetilladelser og færdiggørelse af byggeriet, er sælger berettiget til at hæve købet med et skriftligt varsel på 30 dage. I så fald stilles sælger juridisk som om købet ikke har fundet sted, og køber kan ikke i den anledning gøre krav gældende mod sælger, bortset fra kravet om tilbagebetaling af den betalte købesum. Sælger kan således hverken kræve dækning af handelsomkostninger eller sælgers udgifter forbundet med købers brug af egne eller eksterne ydelser til investering i den købte ejendom.

Hvis sælger hæver handlen af disse årsager, er sælger berettiget til kompensation for købers manglende overholdelse af byggepligten. Kompensationen fastsættes til et beløb svarende til en rente på 5 % p.a. af den aftalte købesum fra overtagelsen den 1. april 2021 og indtil sælgers ophævelse af købsaftalen. Den nævnte kompensation er sælger berettiget til at modregne i den købesum, der skal tilbagebetales køber ved handlens ophævelse.

Køber er forpligtet til at tinglyse en deklaration på ejendommen om byggepligt med disse vilkår senest samtidig med skødet. Deklarationen, der skal være godkendt af sælger, skal have prioritet forud for al pantegæld og skal alene respektere de på ejendommen på overtagelsesdagen tinglyste servitutter. Skødet fra sælger til køber skal respektere denne deklaration.

Tilbud

Tilbud afgives på blanketten "Tilbudsafgivelse", som er vedhæftet som bilag til nærværende udbudsvilkår.

Tilbudsgiver skal vedstå sit bud i 3 måneder fra Ishøj Kommunes modtagelse af købstilbudet.

Ishøj Kommune agter at tage stilling til de indkomne købstilbud, når der er forløbet 4 uger fra den første annoncering. Tilbud bør derfor være kommet kommunen i hænde inden udløbet af den nævnte frist.

Sælger er berettiget til at kræve deponering eller bankgaranti (anfordringsgaranti fra anerkendt pengeinstitut eller forsikringsselskab) for den tilbudte købesum som betingelse for at tage købstilbuddet i betragtning.

Samtidig med afgivelse af tilbud skal tilbudsgiver til Ishøj Kommune fremsende en beskrivelse af det påtænkte byggeri af de 4-6 rækkehuse eller parceller.

Købesummen

Købesummen betales kontant på overtagelsesdagen mod sælgers indeståelse for, at skødet til køber kan tinglyses uden præjudicerende retsanmærkninger.

Moms

Tilbud på ejendommen skal afgives ekskl. moms.

Efter EU-domstolens nyeste praksis er det sælgers klare opfattelse, at der ikke skal betales moms af købesummen for salg af en projektejendom som den, der udbydes ved nærværende salgsvilkår. Køber bærer imidlertid selv den fulde forpligtelse til at betale moms af købesummen, hvis skattemyndighederne mod købers forventning skulle kunne gennemføre et krav om momsbetaling.

Berigtigelse og omkostninger

Køber sørger for berigtigelse af handlen og betaler alle omkostninger forbundet hermed, herunder udgifter til advokat, registreringsafgifter ved tinglysning, garantistillelser m.v. Køber forpligter sig til at lade sig repræsentere ved bestallingshavende advokat.

Skøde og deklaration om byggepligt skal forelægges for sælger til godkendelse senest 3 uger efter overtagelsesdagen. Køber er forpligtet til at tinglyse de nævnte dokumenter umiddelbart efter at sælger har godkendt disse. Overholdes fristerne ikke, er sælger berettiget til at lade berigtigelsen af salget forestå af en af sælger udpeget advokat for købers regning og medtage omkostningerne hertil i refusionsopgørelsen.

Bilag

Følgende dokumenter udgør en integrerende bestanddel af nærværende udbudsvilkår:

Bilag 1 - Matrikelkort/luftfoto

Bilag 2 - BBR-meddelelse

Bilag 3 - Tingbogsattest for ejendommen matr.nr. 5a Ishøj By, Ishøj

Bilag 4 - Bekendtgørelse nr. 799 af 24. juni 2011 om offentligt udbud

Bilag 5 - Rapport om diverse beplantning på ejendommen

Bilag 6 - Blanketten "Tilbudsafgivelse"