



Udbudsvilkår

Del af grønt areal syd for området Ørnekers Vænge – ca. 18.900 m²

Ishøj Kommune udbyder en del af ejendommen matr.nr. 15m, 15ds og 15dr Ishøj By, Ishøj, beliggende Ørnekers Vænge Syd, 2635 Ishøj (bilag 1).

Udbuddet gennemføres efter ”Bekendtgørelse nr. 799 af 24. juni 2011 om Offentligt Udbud” (bilag 4).

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 og overtagelsesdagen fastsættes til den 1. januar 2020.

Areal

Ejendommen har et tinglyst grundareal på samlet ca. 71.000 m², hvoraf det aktuelle areal til salg udgør ca. 18.900 m². Ejendommen er endnu ikke særskilt matrikuleret.

Området er afgrænset af dels en allé med vejtræer, dels af et areal med status som fredskov og dels grønne arealer mod sydvest.

Bygninger

Ejendommen udgør et ubebygget grønt areal.

Ejendommen overtages, som den er og forefindes og overtages af Køber ubehæftet og uden nogen form for lejemål.

Jordforhold

Ejendommen er ikke blevet forureningsundersøgt.

Såfremt arealet viser sig forurenat 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 bestemmer Ishøj Kommune efter konsultation med Køber, 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, herunder en køreplan for projektet forbundet med oprensning, der er foretaget af Køber uden krav på refusion af omkostningerne hertil.

Arkæologi

Kroppedal Museum foretager de nødvendige arkæologiske undersøgelser efter de i Museumsloven herom nærmere fastsatte regler, der forventes afsluttet senest pr. 1. november 2019. Potentielle købere vil have adgang til rapporten.

Lokalplan

Forslag til ny lokalplan for området, Lokalplan 1.88, (bilag 2) er udarbejdet og er sendt i offentlig høring. Lokalplanen vil bestemme, at ejendommen skal anvendes til hhv. seniorboliger (+55) og rækkehus i et nærmere defineret omfang og med en fastsat bebyggelsesprocent. Høringsperioden forventes at løbe frem til primo november 2019 og en endelig Lokalplan forventes vedtaget primo januar 2020.

Den nye Lokalplan indeholder særlige forhold for området, der i sit fulde omfang forudsættes respekteret af Køber.

Servitutter

Der henvises til ejendommens særskilte blad i tingbogen (bilag 3), og 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, fjernvarme og elektricitet, og Køber indtræder i samtlige rettigheder og forpligtelser i disse forhold. Det understreges i denne forbindelse, at der alene indføres ét stik til forsyning med hhv. vand, spildevand og fjernvarme, hvorfor Køber selv skal forestå og bekoste en videre forgrening af de nødvendige installationer frem til slutbruger.

Køber betaler byggemodningsudgifter og tilslutningsbidrag til fjernvarme fra Ishøj Varmeværk uden for købesummen.

Skatter og afgifter

Ejendommen (ca. 71.000 m²) er i sin helhed pr. 1. oktober 2018 vurderet til kr. 368.000 med dens nuværende status/anvendelse.

Ansvarsfraskrivelse

Ejendommen sælges, som den er og forefindes og som beset af Køber.



Ejendommen sælges uden ansvar for opfyldelse af myndighedskrav såvel i relation til den nuværende som fremtidige anvendelse. Køber indhenter alle nødvendige 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 handelen, 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 som retlige mangler; f.eks. ved en begrænsning i ejendommens anvendelsesmuligheder. Køber kan således ikke gøre krav mod Sælger om 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 gennemgå ejendommen.

Deklaration om byggepligt

Det er for Sælger en betingelse for salget af ejendommen, at Køber senest den 1. april 2020 indgiver ansøgning om byggetilladelse til Ishøj Kommune, og i overensstemmelse med den nye lokalplan for området, påbegynder og fuldfører et projekt med etagebeboelse og rækkehuse. Det er ligeledes for Sælger en betingelse for salget af ejendommen, at der senest den 1. januar 2022 kan udstedes en ibrugtagningstilladelse for det nævnte byggeri.

Hvis Køber ikke overholder disse tidsfrister for indgivelse af ansøgning om byggetilladelse 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 noget 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 handelen af disse årsager, er Sælger berettiget til som kompensation for Købers manglende overholdelse af byggepligten, at opkræve et kompensationsbeløb. For den her aftalte ret til tilbagetræden fra købsaftalen kompenseres Ishøj Kommune, fra den 1. januar 2020 at regne og indtil meddelelse om Sælgers ophævelse af købet er kommet frem til Køber, med et beløb svarende til 5 % p.a. af den aftalte købesum. Den nævnte kompensation er Sælger berettiget til at modregne i den købesum, der skal tilbagebetales Køber ved handelens 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.



Særlige vilkår

Ishøj Kommune gør opmærksom på, at der er indgået en Udviklingsaftale mellem Kommunen og et Udviklingselskab (se nærmere under punktet Forkøbsret).

Nævnte udviklingsaftale omtaler en bebyggelse med udnyttelse af minimum 5.000 m² til seniorboliger og af minimum 1.328 m² til rækkehuse.

Køber er således forpligtet til at opføre bebyggelser på området - ældreboliger og rækkehuse - indenfor det til udbudsmaterialet vedlagte forslag til lokalplan.

Disse arealer forventes fordelt på

- ca. 55 seniorboliger (2-3 værelses lejligheder)
- ca. 12 rækkehuse indeholdende et areal på ca. 110 til 120 m².

Køber skal udarbejde en tidsplan for det samlede projekt for ejendommen, herunder en tidsplan for gennemførelsen, der skal vedlægges Købers tilbud.

Forkøbsret

Som tidligere nævnt har Sælger indgået en udviklingsaftale med et ejendomsudviklingselskab vedr. udvikling af et koncept og dispositionsforslag m.v. til bl.a. senioregnet bebyggelse. Dette ejendomsudviklingselskab har en forkøbsret, som er nærmere beskrevet nedenfor:

Udviklingselskabet er berettiget til senest 3 uger efter tildelingsbeslutningens meddelelse til den vindende part at indtræde i det vindende købstilbud.

Udviklingselskabet er berettiget til at erhverve Udviklingsområdet for mindsteprisen som nedenfor fast, såfremt Kommunen efter Udbuddets gennemførelse ikke har modtaget konditionsmæssige bud, herunder at Kommunen ikke har modtaget tilbud, der opfylder den af Udbudsbetingelserne listede mindstepris som nedenfor fastsat, dog under forudsætning af, at Kommunen efter udbuddets udfald fortsat ønsker at afhænde Udviklingsområdet.

Mindstepris

Mindsteprisen fastsættes til 2.450 kr. per m² byggeret.

Der skal minimum afregnes for minimum 6.328 m² byggeret.

Minimum 5.000 m² til seniorboliger.

Minimum 1.328 m² til rækkehuse.

En eventuel overdækket vinterhave tilknyttet seniorboligerne på op til 1.400 m² medregnes ikke i byggeretten.

Den af kommunen forudsatte salgsindtægt kan således opgøres til kr. 15.503.600,- med tillæg af moms.



Fortrolighed m.v.

Købstilbud er fortrolige, indtil salg har fundet sted.

Tilbudsgiver afholder samtlige omkostninger forbundet med udarbejdelse og indsendelse af projekt og købstilbud, herunder eventuel forsikring, uanset om tilbudsgivers tilbud kommer i betragtning eller ej.

Tilbud

Tilbudsafgivelse

Tilbud afgives på blanketten ”Tilbudsafgivelse” vedhæftet som sidste side. Ishøj Kommune agter at tage stilling til de indkomne købstilbud, når der er forløbet 4 uger fra den første annoncering. Tilbud bør derfor være kommunen i hænde inden udløbet af denne frist; nemlig pr. den 20. oktober 2019, og tilbudsgiver skal stå ved sit bud i 3 måneder fra Ishøj Kommunes modtagelse af købstilbuddet.

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.

Købesummen

Købesummen betales kontant på overtagelsesdagen med Sælgers indeståelse for, at skøde kan tinglyses uden præjudicerende retsanmærkninger.

Moms

Salget af ejendommen anses for momspligtigt, men tilbud på ejendommen skal afgives som et beløb uden moms, og der tillægges efterfølgende moms.

Overtagelse og refusion

Overtagelsesdagen fastsættes til den 1. januar 2020. Ejendommen henligger fra overtagelsesdagen for Købers regning og risiko i enhver henseende. Med overtagelsesdagen som skæringsdato udfærdiges sædvanlig refusionsopgørelse vedrørende ejendommens indtægter og udgifter, hvis saldo betales kontant senest en måned efter gensidig godkendelse af refusionsopgørelsen.

Berigtigelse og omkostninger

Køber sørger for berigtigelse af handelen og betaler alle omkostninger forbundet hermed, herunder udgifter til advokat, alle omkostninger forbundet med tinglysning af deklaration vedrørende byggepligt, registreringsafgifter ved tinglysning, garantistillelse m.v. Køber forpligter sig til at lade sig repræsentere ved bestallingshavende advokat.

Skøde og deklaration 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 berigtigelse forestå af en af Sælger udpeget advokat for Købers regning og medtage omkostninger herved i refusionsopgørelsen.



Bilag:

1. Matrikelkort/luftfoto
2. Lokalplan for området (1.88)
3. Tingbogsattest med servitutter
4. BEK nr. 799 af 24. juni 2011 / Offentligt udbud ved salg af kommunale ejendomme m.v.
5. Tilbudsblanket

Boligprojekt i del af Ørnekærs Vænge, Ishøj