

Udbudsvilkår for salg af **Vejleåvej 44, 2635 Ishøj**



Ejendommen

Ishøj Kommune udbyder herved ejendommen, beliggende Vejleåvej 44, 2635 Ishøj, som en særskilt udstykket erhvervsgrund, benævnt som matr.nr. 46 c Ishøj By, Ishøj, og som vist på det som Bilag 1 vedhæftede luftfoto.

Udbuddet gennemføres efter Bekendtgørelse nr. 396 af 3. marts 2021 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.

Dette erhvervsområde er i henhold til en pr. september 2018 godkendt Lokalplan (nr. 1.85) udlagt til erhvervsområde for håndværks- og produktionsvirksomheder, ét selskabslokale og

en 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.

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 4), 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 5).

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 Pilemølle Erhverv udbud 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 3) 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

Fristen for indgivelse af bud er fastsat til **torsdag den 10. april 2025, 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:

Overtagelse

Ejendommen skal overtages af køber den 1. juli 2025.

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 udgør af areal 5.036 m² og er ubebygget.

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

Lokalplanforhold

Den udbudte ejendom er omfattet af lokalplan Pilemølle Erhverv Ishøj lokalplan 1.85.

Jordforhold

Ejendommen er blevet forureningsundersøgt og der er ikke kendskab til forurening.

Såfremt arealet mod forventning skulle vise sig forurenet 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 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 har i forbindelse med anlæg af København - Ringsted Banen foretaget de nødvendige arkæologiske undersøgelser.

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.

Servitutter

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

Omkring varmforsyning fremhæves særskilt, at der etableres fjernvarme i/til området, men uden pligt til tilslutning.

I forhold til afledning af vand henvises til Spildevandsplan 2024-2034.

Ansvarsfraskrivelse

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 compensation 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. juli 2027 indgiver ansøgning om byggetilladelse til Ishøj Kommune og i overensstemmelse med den gældende lokalplan for området, påbegynder og fuldfører et projekt.

Det er ligeledes for sælger en betingelse for salget af ejendommen, at der senest den 1. december 2028 kan udstedes ibrugtagningstilladelser for det nævnte byggeri.

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. oktober 2023 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 3 til nærværende udbudsvilkår.

Tilbudsgiver skal vedstå sit bud i 2 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 købstilbudet i betragtning.

Samtidig med afgivelse af tilbud skal tilbudsgiver til Ishøj Kommune fremsende en beskrivelse af det påtænkte byggeri med placering og omfang.

Købesummen

Købesummen deponeres senest på overtagelsesdagen mod sælgers indeståelse for, at skødet til køber kan tinglyses uden præjudicerende rets anmærkninger.

Ishøj Kommune som sælger accepterer alene bud pr. m² på minimum kr. 700,00.

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.

Der er senest fra Landsskatteretten publiceret en afgørelse, hvorved en grundfast konstruktion (f.eks. en parkeringsplads) kan ligestilles med en bebygget ejendom. Herved vil et salg ikke være momsbelagt, men det overlades til budgiver at sikre sig det fornødne juridiske grundlag.

Berigtigelse og omkostninger

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

Udover købesummen skal budgiver være opmærksom på følgende beløb/omkostninger:

- ✓ Sædvanlige omkostninger for handelens berigtigelse, herunder advokathonorar, tinglysningsafgift m.v.
- ✓ Bidrag for ejendommens tilslutning til fjernvarme med skønnet 160.000 kr.
- ✓ Omkostninger for modning af grunden til ønsket standard
- ✓ Diverse

Skøde og deklARATION om byggepligt og grundvand 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:

- 1) Bykort med angivelse af placering
- 2) Luftfoto/oversigtskort med områdets parceller
- 3) Blanket til afgivelse af tilbud
- 4) Lokalplan 1.85 gældende for området
- 5) Bekendtgørelse om offentligt udbud, nr. 396 af 3. marts 2021
- 6) Luftfoto med angivelse af vejbyggelinier
- 7) Luftfoto med markering af afgrænsning af el-servitut
- 8) Luftfoto med markering af fjernvarmeledning
- 9) Kort med angivelse af beplantningsbælte
- 10) Tekst til deklaration om beskyttelse af grundvand
- 11) Tekst til deklaration om byggepligt, tidsfrister m.v.
- 12) Udstykningskort Parcel 01
- 13) Plotkort over udstykningen, detaljeret