

UDBUD AF ERHVERVSGRUNDE PÅ C.E. GALLS VEJ – ETAPE 1

UDBUDSVILKÅR AF 19. MAJ 2022

1. INDLEDNING

Odder Kommune udbyder i offentligt udbud etape 1 af erhvervsområdet beliggende på C.E. Galls Vej, 8300 Odder til salg.

Erhvervsgrundene udbydes til salg i henhold til lov om kommunernes styrelse § 68 og bekendtgørelse nr. 396 af den 3. marts 2021 om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme (herefter kaldet Udbudsbekendtgørelsen).

Erhvervsgrundene udbydes til salg på nærværende udbudsvilkår med bilag, herunder vilkår som fremgår af den vedlagte betingede købsaftale med bilag.

Odder Kommune gør opmærksom på, at Odder Kommune er berettiget til at forkaste alle tilbud samt annullere udbuddet.

2. ERHVERVSGRUNDENE OG PLANGRUNDLAG

Følgende syv erhvervsgrunde udbydes til salg:

- C.E. Galls Vej 17 – 2.748 m²
- C.E. Galls Vej 19 – 3.706 m²
- C.E. Galls Vej 21 – 2.915 m²
- C.E. Galls Vej 23 – 2.982 m²
- C.E. Galls Vej 24 – 4.235 m²
- C.E. Galls Vej 25 – 5.986 m²
- C.E. Galls Vej 27 – 5.691 m²

De enkelte erhvervsgrunde fremgår af oversigtskort/udstykningsplan, som er vedlagt udbudsmaterialet.

I forhold til C.E. Galls Vej 24 vil der være mulighed for sammen med denne erhvervsgrund at afgive købstilbud på C.E. Galls Vej 18, 20 og 22 som vist på oversigtskortet/udstykningsplanen, således der samlet afgives tilbud på køb af 17.166 m². C.E. Galls Vej 18, 20 og 22 udbydes ikke selvstændigt til



salg som en del af etape 1, da Odder Kommune på nuværende tidspunkt ikke klargør denne del af erhvervsområdet til salg.

Erhvervsgrundene sælges løbende. En oversigt over usolgte erhvervsgrunde findes på www.odder.dk/erhverv/udbud-og-indkob/aktuelle-udbud/.

Erhvervsgrundene er omfattet af lokalplan nr. 1136 for erhvervsområde ved C.E. Galls Vej i Odder. Lokalplanen er vedlagt som bilag 4 til den vedlagte betingede købsaftale

Erhvervsgrundene er beliggende i lokalplanens delområde D1, og erhvervsgrundene skal anvendes til erhvervsformål i byzone. Området må kun anvendes til erhvervsvirksomhed i virksomhedsklasse 2-4.

Lokalplanen indeholder bebyggelsesregulerende bestemmelser, herunder bestemmelser om, at bebyggelsesprocenten for den enkelte erhvervsgrund ikke må overstige 50, bebyggelsen maksimalt må opføres i 2 etager, og at bebyggelsen ikke må etableres med en højde, som overstiger 12,0 m over færdig byggemodnet terræn.

Anvendelsen af og bebyggelsen på erhvervsgrundene skal være i overensstemmelse med lokalplan nr. 1136.

På de udbudte erhvervsgrunde beliggende C.E. Galls Vej 17 og 19 findes eksisterende beplantning i form af pilehegn. På tidspunktet for offentliggørelse af dette udbud er beplantningen kraftigt beskåret. Odder Kommune vil frem til overtagelse af de pågældende erhvervsgrunde lade pilehegnet gro. Efter overtagelse af de pågældende erhvervsgrundene skal pilehegnet bevares, og kommende ejer af de pågældende erhvervsgrunde skal sikre, at pilehegnet opnår et vist omfang. Der vil blive tinglyst deklaration om dette på de pågældende erhvervsgrunde inden overtagelse. I henhold til lokalplan nr. 1136 må bebyggelse og faste anlæg ikke etableres nærmere end 3,0 meter fra pilehegnet.

Erhvervsgrundene har tidligere været anvendt til landbrugsformål samt til hundetræning og MC-klub.

Odder Kommune har foretaget geotekniske undersøgelser samt miljøscreening af de enkelte erhvervsgrunde. Den geotekniske rapport er vedlagt som bilag 7 til den betingede købsaftale. Odder Kommune gør opmærksom på, at der på de enkelte erhvervsgrunde er fundet fed ler, som kan have betydning for funderingsdybden. Odder Kommune gør endvidere opmærksom på, at der på C.E. Galls Vej 17 er fundet en lettere kulbrinteforurening, jf. bilag 7.1 til den betingede købsaftale.

Moesgaard Museum har foretaget en arkæologisk forundersøgelse af erhvervsområdet. På tidspunktet for offentliggørelse af dette udbud, har Odder Kommune dog ikke modtaget den



arkæologiske rapport. Erhvervsgrundene sælges derfor med forbehold for godkendelse af denne rapport, jf. den betingede købsaftale pkt. 6.1 og 12.2.1.

De enkelte erhvervsgrunde er på tidspunktet for offentliggørelse af nærværende udbud ikke selvstændig udmatrikuleret. Odder Kommune forestår udmatrikulering i overensstemmelse med vedlagte oversigtskort/udstykningsplan forud for endelig overtagelse, som forventeligt tidligst er den 1. januar 2023, jf. pkt. 1.8 og 9.1 i vedlagte betingede købsaftale. Såfremt køber af den enkelte erhvervsgrund ønsker andre matrikulære ændringer er dette Odder Kommune uvedkommende. Alle matrikulære ændringer skal være i overensstemmelse med lokalplan nr. 1136.

Erhvervsgrundene er registreret med landbrugspligt. Landbrugspligten ophæves ved udstykning af de enkelte erhvervsgrunde.

3. BYGGEMODNING

Inden de enkelte erhvervsgrunde overtages, vil følgende arbejder blive udført:

- Regn- og spildevandsstik føres frem til de syv udbudte erhvervsgrunde.
- Anlæg af den på kortbilag 3 til lokalplan nr. 1136 viste vej A-B og sti a-b (dog ikke kantsten).
- Anlæg af del af den på kortbilag 3 til lokalplan nr. 1136 viste vej C-D, som er nødvendig for at sikre vejtilslutning til de syv udbudte erhvervsgrunde. Den del af vejen, som Odder Kommune etablerer på nuværende tidspunkt er vist på vedlagte oversigtskort/udstykningsplan.
- Anlæg af den på vedlagte oversigtskort/udstykningsplan viste "hammerhoved"vej til C.E. Galls Vej 17-23 (dog ikke kantsten)
- Regnvandsbassin på hjørnet af Rude Havvej og C.E. Galls Vej.
- Støvjold i henhold til lokalplan nr. 1136

Ovenstående arbejder forventes at være færdiggjorte ultimo 2022. De enkelte byggegrunde vil derfor blive solgt med en forventet overtagelsesdag den 1. januar 2023, jf. den vedlagte betingede købsaftale pkt. 9.

Al anden byggemodning af den enkelte erhvervsgrund er Odder Kommune uvedkommende, og Køber skal selv afholde alle omkostninger forbundet med dette, herunder følgende:

- Alle stikledninger på den enkelte erhvervsgrund, herunder til el, vand, kloak og varme.
- Alle tilslutnings- og byggemodningsbidrag, herunder til el, vand, varme, regn- og spildevand. I forhold til tilslutningsbidrag til Odder Spildevand A/S for tilslutning til regn- og spildevandsanlæg skal køber af den enkelte erhvervsgrund betale dette bidrag til Odder Kommune, jf. den betingede købsaftale pkt. 4.3 og pkt. 10.2. Alle øvrige tilslutnings- og byggemodningsbidrag betales af køber direkte til de enkelte forsyningsselskaber.
- Vejtilslutning/vejoverkørsel til den enkelte erhvervsgrund. Vejtilslutningen/overkørslen skal godkendes af vejmyndigheden.
- Alle udgifter forbundet med tilslutning af internet, telefon og tv til den enkelte erhvervsgrund.





Såfremt C.E. Galls Vej 18, 20, 22 og 24 erhverves samlet gør Odder Kommune opmærksom på, at vejtilslutning/overkørsel skal ske via C.E. Galls Vej 24. Alternativt skal køber for egen regning og efter vejmyndighedens godkendelse etablere en yderligere del af vejstrækningen C-D i overensstemmelse med lokalplan nr. 1136, hvortil der kan ske vejtilslutning/overkørsel til de pågældende erhvervsgrunde.

Ved et samlet salg af C.E. Galls Vej 18, 20, 22 og 24 vil der inden overtagelse alene blive ført regn- og spildevandsstik frem C.E. Galls Vej 24. Såfremt der er behov for at føre regn- og spildevandsstik frem til de øvrige erhvervsgrunde, er dette Odder Kommune uvedkommende. Køber skal selv afholde alle omkostninger forbundet med dette.

Beplantningsbælte i henhold til lokalplan nr. 1136 udføres ikke af Odder Kommune som en del af etape 1. Odder Kommune forventer at etablere beplantningsbæltet på et senere tidspunkt.

4. KØBESUMMEN OG ØVRIGE KØBSVILKÅR.

Erhvervsgrundene udbydes til salg med en mindstepris på kr. 80 ekskl. moms med tillæg af tilslutningsbidrag til Odder Spildevand A/S, jf. pkt. 10 i den betingede købsaftale. De enkelte erhvervsgrunde udbydes således til salg til følgende mindstepriser ekskl. moms:

- C.E. Galls Vej 17 – Kr. 219.840 med tillæg af tilslutningsbidrag til Odder Spildevand A/S
- C.E. Galls Vej 19 – Kr. 296.480 med tillæg af tilslutningsbidrag til Odder Spildevand A/S
- C.E. Galls Vej 21 – Kr. 233.200 med tillæg af tilslutningsbidrag til Odder Spildevand A/S
- C.E. Galls Vej 23 – Kr. 238.560 med tillæg af tilslutningsbidrag til Odder Spildevand A/S
- C.E. Galls Vej 24 – Kr. 338.800 med tillæg af tilslutningsbidrag til Odder Spildevand A/S
- C.E. Galls Vej 25 – Kr. 478.880 med tillæg af tilslutningsbidrag til Odder Spildevand A/S
- C.E. Galls Vej 27 – Kr. 455.280 med tillæg af tilslutningsbidrag til Odder Spildevand A/S
- C.E. Galls Vej 18, 20, 22 og 24 – Kr. 1.373.280 med tillæg af tilslutningsbidrag til Odder Spildevand A/S

Tilbudsgiver afgiver tilbud på køb af en eller flere erhvervsgrunde på baggrund af udbudsmaterialet, herunder den betingede købsaftale med tilhørende bilag, der fastlægger de nærmere bestemmelser og vilkår for salget af de enkelte erhvervsgrunde. Af den betingede købsaftale fremgår bl.a. følgende vilkår:

- Erhvervsgrundene sælges med byggepligt og forbud mod videresalg i ubebygget stand, jf. den betingede købsaftales pkt. 8. Køber af den enkelte erhvervsgrund har således pligt til at opføre et erhvervsbyggeri på den købte erhvervsgrund.
- Erhvervsgrundene sælges, som de er og forefindes, jf. den betingede købsaftales pkt. 1.3 og 5.1.
- Erhvervsgrundene vil blive solgt med en forventet overtagelsesdag den 1. januar 2023, jf. den betingede købsaftales pkt. 9 og pkt. 3 ovenfor.





5. AFGIVELSE AF TILBUD PÅ KØB AF DE ENKELTE ERHVERVSGRUNDE

Tilbud på køb af de enkelte erhvervsgrunde skal være skriftlige. Mundtlige tilbud kommer ikke i betragtning. Tilbuddet skal angive et fast tilbudsbeløb.

Tilbud skal afgives ved at udfylde tilbuds-brev vedlagt udbudsmaterialet. Alle felter i tilbuds-brevet skal udfyldes, således det sikres, at tilbuddet opfylder udbudsbekendtgørelsens krav til tilbuddet.

Den udfyldte tilbudsblanket skal fremsendes elektronisk pr. mail til juridisk chefkonsulent Hanne Paarup Olsen på hanne.olsen@odder.dk.

Såfremt der afgives købstilbud indeholdende forbehold for udbudsmaterialet, herunder til den betingede købsaftales vilkår, skal dette angives særskilt og tydeligt under overskriften "Forbehold". Forbehold skal være specifikke og skal så vidt muligt referere til konkrete bestemmelser i udbudsmaterialet. Odder Kommune gør i den forbindelse opmærksom på, at Odder Kommune kun kan acceptere et købstilbud med forbehold, såfremt forbeholdet alene medfører uvæsentlige afvigelser fra udbudsmaterialet, jf. udbudsbekendtgørelsen § 7.

Der ydes ikke vederlag for afgivelse af tilbud.

6. INDGÅELSE AF BETINGET KØBSAFTALE

De enkelte erhvervsgrunde vil blive solgt til højstbydende. Ved to enslydende bud vil Odder Kommune rette henvendelse til de pågældende tilbudsgivere med henblik på at opnå et højere bud. Hvis tilbudsgiverne alle fastholder deres tilbud, vil beslutning om, hvem der tilbydes en betinget købsaftale, træffes ved lodtrækning.

Odder Kommune vil som udgangspunkt senest 14 dage efter modtagelse af et konkret købstilbud orientere tilbudsgiver om, hvorvidt tilbudsgiveren er den højstbydende. Denne orientering er ikke bindende for Odder Kommune. Der foreligger først en bindende købsaftale, når både køber og Odder Kommune har underskrevet en betinget købsaftale.

Hvis Odder Kommune efter at have orienteret tilbudsgiveren, men inden en bindende betinget købsaftale foreligger, modtager et tilbud med en højere købesum fra en anden tilbudsgiver, er Odder Kommune forpligtet til at antage tilbuddet fra tilbudsgiveren med det højere bud.

Tilbudsgivere er forpligtede til at vedstå et afgivet købstilbud i 2 måneder regnet fra Odder Kommunes modtagelse af tilbuddet.





7. SPØRGSMÅL TIL UDBUDSMATERIALET

Spørgsmål til udbudsmaterialet kan sendes pr. e-mail til juridisk chefkonsulent Hanne Paarup Olsen på hanne.olsen@odder.dk.

Spørgsmål skal være på dansk og vil blive besvaret løbende. Spørgsmål og svar vil, i det omfang det vurderes at være relevant, blive offentliggjort på Odder Kommunes hjemmeside <https://odder.dk/erhverv/udbud-og-indkoeb/aktuelle-udbud/> i anonymiseret form.

Eventuelle rettelser til udbudsmaterialet vil ligeledes blive offentliggjort ved rettelsesblade indlagt på Odder Kommunes hjemmeside <https://odder.dk/erhverv/udbud-og-indkoeb/aktuelle-udbud/>.

Tilbudsgiverne opfordres til løbende at holde sig orienteret om eventuelle besvarelser af spørgsmål og offentliggjorte rettelser.

Udbudsmaterialet består af følgende dokumenter:

- 1) Udbudsvilkår
- 2) Oversigts/udstykningsplan
- 3) Betinget købsaftale med bilag

Bilag 1: Kortbilag

Bilag 2: Udbudsvilkår af den 19. maj 2022

Bilag 3: Købers tilbud af [...]

Bilag 4: Lokalplan nr. 1136

Bilag 5: Tillæg nr. 9 til Spildevandsplan 2015

Bilag 6: Udskrift af tingbogsattest for Erhvervsgrunden

Bilag 7: Geoteknisk rapport af 2. maj 2022:

Bilag 7.1 – C.E. Galls Vej 17

Bilag 7.2 – C.E. Galls Vej 19

Bilag 7.3 – C.E. Galls Vej 21

Bilag 7.4 – C.E. Galls Vej 23

Bilag 7.5 – C.E. Galls Vej 24

Bilag 7.6 – C.E. Galls Vej 25

Bilag 7.7 – C.E. Galls Vej 27

Bilag 8: Jordforureningsattest fra Region Midtjylland

- 4) Tilbudsbrev
- 5) Privatlivsinformation





8. ØVRIGE FORHOLD

Modtagne købstilbud er ikke pr. definition fortrolige. Modtagne købstilbud er underlagt de almindelige regler om aktindsigt. Odder Kommune kan således være forpligtet til at meddele aktindsigt i et modtaget købstilbud, såfremt dette følger af de almindelige regler om aktindsigt.

I forbindelse med modtagelse af henvendelser vedrørende dette udbud eller købstilbud behandler Odder Kommune personoplysninger om tilbudsgiver. Odder Kommune er i den forbindelse forpligtet til at oplyse om en række forhold. Disse oplysninger fremgår af den privatlivsinformation, som er vedlagt udbudsmaterialet.

