



Kildedal – forkøbsret til arealer til offentlige formål

Baggrund

Projektgruppen for offentlige institutioner i Kildedal har anmodet om et notat, som redegør for den forkøbsret til arealerne i Kildedal, der er aftalt mellem ejerne af Kildedal P/S (selskab 1-12 med tilhørende komplementar) i de tilfælde, hvor Ballerup Kommune ønsker at etablere offentlige institutioner i området.

Forkøbsret

Forkøbsretten og den nærmere procedure for udnyttelse af denne er reguleret i ejer- og investeringsaftalens pkt. 11.3 og 11.4.

Heraf fremgår det, at Ballerup Kommune har forkøbsret til op til 25.000 Etm² bygget og 35.000 m² til offentlige formål, såfremt byggefelterne tilbydes til salg af Kildedal P/S. Forkøbsretten gælder umiddelbart ikke i forhold til de byggefelter, som PensionDanmark har en betinget køberet til (byggefelt 4 og 6).

Såfremt Ballerup Kommune ønsker at udnytte forkøbsretten, vil der i praksis ske en tilbageførsel af det areal, som Ballerup Kommune oprindeligt har indskudt i Kildedal P/S, og Ballerup Kommune vil skulle betale 1700 kr. (p/l) pr. Etm² inkl. moms for byggemodningsomkostninger til Kildedal P/S.

Byggemodningsomkostningerne vedrører udgifter til de store infrastrukturelle anlæg i Kildedal såsom den grønne korridor, over- /underføringer og flytning af gasningen, og der skal således ikke betales for selve arealet.

Ovenstående skal ses i lyset af, at det for Ballerup Kommune har været afgørende, at kommunen ved etablering af en offentlig institution skal stilles på samme måde, som hvis arealet ikke havde været indskudt i Kildedal P/S men var forblevet på kommunale hænder.

I den situation ville kommunen i et vist omfang fortsat skulle afholde omkostninger til byggemodning (ud over de aftalte byggemodningsomkostninger på 1700 kr. pr. Etm²) for så vidt angår veje, stier og beplantning m.v. omkring den offentlige institution.

Det nærmere snit i forhold hertil for så vidt angår Kildedal P/S og investor må bero på nærmere forhandling og aftale, når det bliver aktuelt.

Rent processuelt vil Kildedal P/S skulle give meddelelse til Ballerup Kommune, når der iværksættes et salg.

Ballerup Kommune skal herefter inden for 25 bankdage efter, at kommunen har modtaget sædvanlige oplysninger vedrørende de tilbudte byggefelter give besked til Kildedal P/S om, hvorvidt kommunen ønsker at gøre brug af forkøbsretten og i bekræftende fald, til hvor mange Etm²/m² og evt. hvor inden for det pågældende byggefelt.

Option

Man kan sagtens forestille sig, at Ballerup Kommune og Kildedal P/S vil kunne aftale en option i forhold til det areal, som Ballerup Kommune potentielt vil købe til brug for etablering af en offentlig institution.

Muligheden for at aftale en option skal ses i lyset af, at såvel Kildedal P/S som en kommende investor må anses for at have interesse i, at der etableres offentlige institutioner i Kildedal.

De nærmere vilkår for så vidt angår optionen, herunder den præcise placering inden for byggefeltet samt varighed af optionen, må bero på en konkret forhandling med Kildedal P/S.

Salgstakt

Afslutningsvis kan det oplyses, at salgstakten fortsat forventes at ske i overensstemmelse med den foreliggende etapeplan, og således at byggefelt 9 i Kildedal SV forventes at blive tilbudt til salg inden for nær fremtid umiddelbart efterfulgt af byggefelt 1 og 2 i Kildedal NV.

Salgstakt og tempo afhænger bl.a. af markedet og Ballerup Kommunes lokalplans-takt.