

En parcel af matr.nr. 1 ø Pederstrup by, Ballerup,  
parcel af matr.nr. 30 a, parcel af matr.nr. 1 aæ,  
og matr.nr. 1 gy alle af Ballerup by, Ballerup

Beliggenhed:

Bispevangen 1/Præstevænget 51  
2750 Ballerup

5. udkast

## **K Ø B S A F T A L E**

Undertegnede Ballerup Kommune, Rådhuset, 2750 Ballerup, sælger og be-  
tinget overdrager herved til

Forening  
XXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXX  
CVR.nr. xxxxxxxx

En parcel på 148 m<sup>2</sup> af matr.nr. 1 ø Pederstrup by, Ballerup, af areal  
13.222 m<sup>2</sup> og en parcel på 1.150 af matr.nr. 30 a Ballerup by, Ballerup, af  
areal 1.415 m<sup>2</sup>, parcel på 3.195 af matr.nr. 1 aæ Ballerup by, Ballerup, af  
areal 4.025 m<sup>2</sup> samt matr.nr. 1 gy Ballerup by, Ballerup, af areal 445 m<sup>2</sup>  
beliggende på Bispevangen 1/Præstevænget 51 i Ballerup.  
Samlet areal ca. 4.938 m<sup>2</sup>.

Parcellens beliggenhed fremgår det af Landinspektørfirmaet udarbejdede  
måleblad af 17. januar 2017.

Parcellen sælges til opførelse af et Foreningshus med mulighed for at etab-  
lere 1 bolig. Foreningshuset med tilhørende bolig forventes opført med et  
etageareal på ca. 1.000 etagemeter.

Det bemærkes, at der stilles særlige krav til byggeriet med hensyn til valg  
af materialer og farver, jf. § 7 i Lokalplan nr. 152 for Bispevangen.

Overdragelsen sker i øvrigt på følgende vilkår:

### **§ 1**

**Ejendommene:**

Parcellerne, der er ubebygget, overdrages som de er og som besat af kø-  
ber, og med de rettigheder, byrder og forpligtelser, hvormed de har tilhørt  
sælger og tidligere ejere.

For så vidt angår servitutter og byrder henvises i øvrigt til ejendommenes blad i tingbogen.

Det bemærkes specielt, at køber skal respektere de i Lokalplan nr. 152 for Bispevangen i Ballerup, angivne bestemmelser.

## § 2

### **Overtagelsesdag:**

Ejendommen overtages den 1. oktober 2017.

Ejendommen henligger fra overtagelsesdagen for købers regning og risiko i enhver henseende.

## § 3

### **Refusionsopgørelse:**

Køber svarer skatter og afgifter og har overtaget alle udgifter og indtægter af ejendommen fra overtagelsesdagen, med hvilken dag som skæringsdag, der udfærdiges refusionsopgørelse, hvis saldo berigtiges kontant.

Indtil parcellen er selvstændigt vurderet og sat i ejendomsskat, betaler køber en beregnet forholdsmæssig andel af ejendommens samlede ejendomsskat i henhold til grundareal.

Refusionsopgørelse skal udarbejdes senest 3 måneder efter overtagelsesdagen.

## § 4

### **Købesummen:**

Ejendommene sælges fri for pantehæftelser og utinglyst gæld.

Købesummen er fastsat til 1.800.000,00 kr. enmillionottehundredetusinde kr. 00 øre ekskl. moms, eller 2.250.000,00 kr. inkl. moms, der berigtiges kontant på overtagelsesdagen ved indbetaling til kommunens konto Reg.nr. 4316 kontonr. 3138140660 i Danske Bank.

Købesummen er beregnet på grundlag af opførelse af et byggeri på 1.000 etagemeter til en byggeretspris på 1.800 kr. pr. etagemeter ekskl. moms, svarende til 2.250 kr. pr. etagemeter inkl. moms.

Salgsprisen er fastsat efter mæglervurdering, hvor der er taget hensyn til ejendommens beliggenhed op til skråningsareal og den stærkt befærdede vej Vestbuen.

Såfremt at det bebyggede areal (etagemeter) bliver større eller mindre end 1.000 m<sup>2</sup> efter BR-15 reguleres købesummen med 1.800 kr. pr. m<sup>2</sup> ekskl. moms. Køber skal dog som minimum betale for en byggeret på 800 etagemeter.

Reguleringen foretages i refusionsopgørelsen.

Ved betaling senere end det anførte betalingstidspunkt forrentes købesummen til sælger med 6 % p.a. fra det anførte tidspunkt og indtil betaling finder sted.

Købesummen skal dog senest være indbetalt senest 1 måned efter overtagesdagen, i modsat fald er sælger efter påkrav berettiget til at frafalde handlen.

Køber betaler udover købesummen tilslutningsbidrag til forsyningsvirksomheder, jf. nærværende aftales § 7.

Køber eller den til enhver tid værende ejer har mulighed for at tilkøbe sig yderligere byggeret ved at betale et tillæg til købesummen til Ballerup Kommune.

Tillægskøbesummen, der er et vederlag for den forøgede udnyttelse af ejendommen, fastsættes til 2.250 kr. inkl. moms pr. etagemeter byggeret. Prisen reguleres i takt med ændringen i nettoprisindekset. Udgangspunktet tages i nettoprisindekset for januar 2017.

Tillægskøbesummen pr. etagemeter byggeret fastsættes således:

$$2.250 \text{ kr.} \times \frac{\text{nettoprisindekset på købstidspunktet}}{\text{nettoprisindekset januar 2017}}$$

Ovenstående aftale vedrørende tillægskøbesum ved yderligere udnyttelse af ejendommen, vil blive tinglyst i servitut samtidig med salget af ejendommen, jf. nærværende aftales § 9.

## § 5

### **Erklæring:**

Ejendommen er ikke selvstændigt vurderet, men køber og sælger erklærer, at nærværende byggerets værdi efter bedste skøn ikke overstiger den i § 4 anførte købesum.

## § 6

### **A. Jordbundsforhold.**

Sælger påtager sig intet ansvar for jordbundsforholdene.

Sælger har iværksat og bekostet en geoteknisk undersøgelse på arealet. Geoteknisk Rapport af 9. september 2016 med sagsnr. 16.2790 udarbejdet af Franck Geoteknik er udleveret til køber.

Køber må selv for egen regning iværksætte eventuelle yderligere jordbundsundersøgelser.

Udgifter til eventuel ekstrarundering/pilotering i forbindelse med byggeri betales, med undtagelse af ekstrarundering som følge af blød bund, jf. nedenstående, af køber.

Parterne er enige i, at definitionen på blød bund er følgende:

"Blødbund betegner sætningsgivende aflejringer i form af tørv og gytje, samt kohæsjord med meget lav Cv, hvilket forstås som jord med en Cv værdi på mindre end 80 Kn/m<sup>2</sup>, og sætningsfølsomt siltholdigt ler."

Forhandling om refundering af udgifter til ekstrarundering, som følge af blød bund, har som udgangspunkt, at kommunen er indstillet på at refundere dokumenterede og af kommunen godkendte udgifter med 50 % for de merudgifter der overstiger 10 % af købesummen.

Der gøres specielt opmærksomt på, at eventuelle merudgifter på grund af muldrag op til 90 cm ikke refunderes, ligesom merudgifter på grund af skrånende terræn ikke refunderes.

Køber er forpligtet til at indsende geotekniske rapporter og overslag over merudgifter til ekstrarundering inden byggeriet igangsættes.

Refusionsbeløbet for merudgifter til blød bund vil inden byggestart blive fastsat som et maksimum beløb på grundlag af de af køber udførte geotekniske rapporter med overslag over merudgifter.

Hvis der konstateres blødbundsforhold, som ikke er acceptable for køber, kan køber hæve handelen og kræve erlagt købesum tilbagebetalt. Sælger kan dog fastholde handelen mod at afholde den nødvendige merudgift i relation til blødbundsproblematikken. I så fald skal sælger give meddelelse derom senest 14 dage efter, at sælger har modtaget meddelelse om, at køber ønsker at hæve handelen.

## **B. Forureningsforhold**

Sælger har iværksat og bekostet en miljøundersøgelse på arealet.

Miljøteknisk notat af 7. september 2016 med sagsnr. 16.2790M udarbejdet af Franck Geoteknik er udleveret til Køber.

I borepunkt nr. 3 er konstateret stærkt forurenede jord - Klasse 4. Sælger iværksatte straks yderligere miljøundersøgelser for at få en klarere afgrænsning af forureningen.

Franck Geoteknik har udarbejdet Miljøteknisk notat – Afgrænsende undersøgelse med sagsnr. 16.2790M af 6. oktober 2016, som er udleveret til køber.

Franck Geoteknik har endvidere udarbejdet Miljøtekniks notat – Afgrænsende undersøgelse 2 med sagsnr. 16.2790 af 21. oktober 2016, som er udleveret til køber.

Sælger har på grundlag af ovenstående undersøgelser foretaget nødvendig oprensning af den samlede ejendom ved borepunkt 3.

Det påpeges, at Borepunkt 3 ikke er beliggende på nærværende ejendom.

Køber må selv for egen regning iværksætte eventuelle yderligere miljøtekniske undersøgelser.

Sælger gør opmærksom på, at pr. 1. januar 2008 er ejendommene i byzone omfattet af klassificeringen som lettere forurenede jf. jordforureningslovens § 50a.

Områdeklassificeringen betyder bl.a., at der er anmelde- og analysepligt ved flytning og bortskaffelse af jord fra ejendommen jf. Miljøministeriets bekendtgørelse om anmeldelse og dokumentation i forbindelse med flytning af jord.

Skulle forurening ud over det nævnte forekomme, har såvel køber som sælger ret til at hæve handlen, såfremt forhandlinger om oprensning ikke fører til et resultat, der er acceptabel for parterne.

Eventuelle indsigelser vedrørende jordbunds- og forureningsforhold, herunder krav om tilbagetræden, skal være fremsat overfor sælger senest 6 måneder fra overtagelsesdagen. Køber har ret til straks efter parternes underskrift på købsaftalerne at foretage yderligere jordbunds- og forureningsundersøgelser på grunden.

Såfremt handlen ophæves på grund af jordbunds- og/eller forureningsforhold, tilbagebetaler sælger til køber den erlagte købesum, idet parterne i så fald ikke i øvrigt har krav mod hinanden.

## § 7

### **Byggemodning m.m.:**

Køber afholder selv alle byggemodningsomkostninger på egen grund, herunder anlægsudgifter til adgangsvej, parkeringsarealer, belysning, beplantning, forsyningsledninger m.m.

Køber betaler anlægsbidrag til diverse forsyningsselskaber.

Alle interne forsynings- og afløbsanlæg betales af køber.

Der er ikke pålignet ejendommen kloakgæld.

Tilslutningsafgifter til forsyningsselskaber i øvrigt påhviler køber, og er sælger uvedkommende.

## § 8

### **Vejadgang og Parkeringspladser**

#### Vejadgang

Vejadgang til parcellen skal i henhold til Lokalplan nr. 152 ske ad den private fællesvej og overkørsel til den offentlige vej, som anlægges og bekostes af nærværende køber og køberen af naboejendommen til boligformål i forening. Da naboejendommen først afhændes på et senere tidspunkt, skal køberen af nærværende ejendom, afholde samtlige udgifter til overkørsel og adgangsvej. Køberen af naboejendommen pålægges ved salg at betale 50% af fællesomkostningerne til fællesvej og overkørsel.

Offentligheden skal have mulighed for at anvende vejen som adgangsvej til den eventuelle fremtidige private fællessti over delområde D i Lokalplanforslag nr. 152.

Anlæg af overkørsel til den offentlige vej – Bispevangen – aftales nærmere med Ballerup Kommune - Vej.

#### Parkeringspladser

I forbindelse med bebyggelsen skal der udlægges areal til parkering med 1 p-plads pr. 20 m<sup>2</sup> bruttoetageareal bebyggelse til offentlige formål, 1 p-plads pr.

bolig, samt 1 handicapparkeringsplads pr. 20 almindelige p-pladser. Der skal på ejendommen til enhver tid forefindes det nødvendige antal parkeringspladser.

## § 9

### **Servitutter:**

Det er i forbindelse med denne handels indgåelse besluttet, at der på ejendommen forud for al pantegæld tinglyses servitut om:

at ny bebyggelse skal opføres på grundlag af de fremsendte og af Kommunen godkendte projektskitser og materialeskitser af xx. xxxx 2017. Ændringer må ikke ske uden Kommunalbestyrelsens godkendelse.

at køber i forbindelse med anmodning om byggetilladelse sammen med byggeprojekt skal indlevere plantegning, der viser bebyggelsens beliggenhed, indkørsels- og parkeringsforhold.

at bebyggelse på ejendommen skal være færdigmeldt og godkendt senest 3 år fra overtagelsesdagen.

Hvis byggeriet vedrørende ejendommen ikke er færdigmeldt inden ovennævnte frist, er Ballerup Kommune berettiget til at tilbagekøbe ejendommene. Tilbagekøbsretten kan gøres gældende til den i § 4 nævnte købesum uden tillæg af forrentning, men med tillæg af eventuelle forbedringer, som køber måtte have tilført.

at grundejere i udstykningen forpligter sig til at oprette og være medlemmer af et vejlaug eller en grundejerforening, der skal administrere udstykningens fællesanliggender af enhver art.

at ejeren af nærværende ejendom og ejeren af naboejendommen anlægger og bekoster den private fællesvej i forening. Offentligheden skal have mulighed for at anvende vejen som adgangsvej til den eventuelle private fællessti over delområde D i Lokalplan nr. 152.

at såfremt køber eller senere ejere ønsker at anvende ejendommen til en anden type byggeri end forudsat ved købet, skal prisen for ejendommen genforhandles.

at såfremt køber eller senere ejere ønsker at udstykke ejendommen forbliver de på parcellerne anlagte vandledninger private anlæg, med undtagelse af de ledninger, som eventuelt ved deklaration er klassificeret som offentlige.

at såfremt køber ønsker at videresælge ejendommen til tredje mand inden bebyggelsen er opført, har Ballerup Kommune tilbagekøbsret til ejendommen for den i § 4 anførte købesum, med tillæg af eventuelle forbedringer, som køber måtte have tilføjet. Ejendommen betragtes som ubebygget, så længe der ikke foreligger ibrugtagningstilladelse til ejendommen.

at køber eller den til enhver tid værende ejer har mulighed for at tilkøbe sig yderligere byggeri ved at betale et tillæg til købesummen til Ballerup Kommune.

Tillægskøbesummen, der er et vederlag for den forøgede udnyttelse af ejendommen, fastsættes til 2.250 kr. inkl. moms pr. etagemeter byggeret.

Prisen reguleres i takt med ændringen i nettoprisindekset. Udgangspunktet tages i nettoprisindekset for januar 2017.

Tillægskøbesummen pr. etagemeter byggeret fastsættes således:

2.250 kr. x  $\frac{\text{nettoprisindekset på købstidspunktet}}{\text{nettoprisindekset januar 2017}}$

Påtaleret tilkommer Ballerup Kommune.

Med hensyn til servitutter og byrder i øvrigt henvises til ejendommens blad i tingbogen.

## § 10

### **Omkostninger:**

Køber afholder samtlige udgifter med handelen forbundne omkostninger, herunder udarbejdelse af skøde i det digitale tinglysningssystem, og afholder alle omkostninger i forbindelse hermed, og udgift til egen advokat.

Sælger har udarbejdet nærværende købsaftale.

## § 11

### **Betingelser og forbehold:**

Købsaftalen er fra sælger side betinget af følgende:

- Købesummens berigtigelse, jf. nærværende købsaftales § 4
- Forbehold af Geodatastyrelsens endelige godkendelse af udstykningen.

Købsaftalen er fra købers side betinget af følgende:

- Købers advokat godkender købsaftalen.

## § 12

### **Diverse krav og forskrifter:**

"Forskrift for støjende bygge- og anlægsarbejder i Ballerup Kommune" skal følges af køber.

Kommunens "Regulativ for Jord" gældende fra 1.1.2012 skal følges af køber. Regulativet er udleveret til køber.

Kommunens "Regulativ for erhvervsaffald" gældende fra 1.1.2012 skal følges af køber. Regulativet er udleveret til køber.

Køber skal sørge for, at offentlige veje mm. til stadighed er rengjorte, når disse anvendes som adgang til byggeriet. Såfremt dette ikke sker, forbeholder sælger sig ret til at foretage rengøring for købers regning.

### § 13

#### **Erklæring i henhold til lov om sommerhuse og camping:**

I henhold til § 8, stk. 2, i lovbekendtgørelse nr. 949 af 3. juli 2013 om sommerhuse og camping m.m. – jfr. Miljøministeriets lovbekendtgørelse nr. 785 af 21. juni 2007 – erklæres herved, at ejendommen skal anvendes til foreningsformål og boligformål, der således ikke er omfattet af lovens § 1.

Ballerup, den  
Som sælger:  
Ballerup kommune

\_\_\_\_\_  
Jesper Würtzen  
Borgmester

/

\_\_\_\_\_  
Erik Møller  
Kommunaldirektør

Ballerup, den  
Som køber:  
Forening xx

\_\_\_\_\_

/

\_\_\_\_\_