



BETINGET KØBSAFTALE

Underskrevne:

Københavns Kommune
Rådhuset
1599 København V
(herefter "sælger")

sælger betinget til:

Boligforeningen 3B
Afdeling 3074 (Familieboliger) og
Afdeling 3075 (Plejeboliger)
Kronprinsessegade 14
1306 København K
CVR-nr. 31394414
(herefter "køber")

den sælger ifølge tinglyst adkomst tilhørende ejendom parcel nr. 1 og 2 af matr.nr. 1 bh Eksercerpladsen, beliggende Amagerfælledvej 135, 2300 København S med et areal på i alt ca. 12.460 m², jf. det som bilag 1 vedlagte kort (herefter "ejendommen").

Ejendommen sælges uden offentligt udbud til gennemførelse af offentligt støttet byggeri i henhold til lov om almene boliger i form af almene familieboliger og almene plejeboliger, jf. lov om kommunernes styrelse § 68, stk. 2.

Ejendommen overdrages i øvrigt på følgende

Vilkår

HANDLENS GENSTAND

§ 1. Ejendommen og planforhold

1.1. Ejendommen er en ubebygget grund beliggende i byzone.

Ejendommen overdrages i øvrigt som den er og forefindes og som beset af køber med de på grunden værende beplantninger samt alt ejendommens øvrige tilliggende og tilhørende.

1.2. Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 422 "Amagerfælledvej". Lokalplanen er vedlagt som bilag 2. I henhold til lokalplanen må bebyggelsesprocenten ikke overstige 110, hvorfor der til ejendommen knytter sig en byggeret på maksimalt 13.706 m².

Køber sørger selv for indhentelse af eventuelle dispensationer fra lokalplanens bestemmelser.

§ 2. Vurdering, byrder m.v.

2.1 Den offentlige vurdering for hele matr.nr. 1 bh udgør pr. 1. oktober 2008 kr. 61.165.900, svarende til grundværdien.

2.2. Ejendommen er ikke momsregistreret.

2.3 Ejendommen overdrages med de samme rettigheder og forpligtelser, hvormed den har tilhørt sælger og tidligere ejere, herunder eventuelle forpligtelser og rettigheder over for forsyningsselskaber.

Uofficiel tingbogsattest og kopi af de på matr.nr. 1 bh tinglyste byrder vedlægges som bilag 3-7 og bilag 2. Køber skal respektere disse byrder.

2.4 Som bilag 8a og 8b vedlægges henholdsvis brev af 23.4.2009 fra Københavns Energi (KE) og mail af 5.5.2009 fra Dong Energy med tegninger over ledninger. Byggeri på grunden i henhold til lokalplanen forudsætter, at KE Afløbs kloakledning omlægges, jf. pkt. 3.3.

KE's ledninger vil i øvrigt ved KE's foranstaltning i forbindelse med salget blive deklareret på ejendommen, hvilket køber skal respektere.

Sælger har ikke kendskab til andre ledninger på ejendommen end de i § 2.3-2.4 omtalte, og ejendommen sælges uden ansvar for, at der måtte være andre ledninger på ejendommen.

- 2.5 På ejendommen tinglyses med prioritet forud for al pantegæld og med Københavns Kommune, Økonomiforvaltningen, som påtaleberettiget, følgende servitutter om tillægskøbesum, gevinstandel, byggepligt samt om helårsboliger og bopælspligt:

a) Servitut om betaling af tillægskøbesum

På parcel nr. 1:

Såfremt den færdige bebyggelse udviser et større bruttoetageareal - beregnet efter byggeloven - end 6.100 m² (plejeboliger med 4.875 m² og serviceareal med 1.225 m²) og/eller såfremt der på et senere tidspunkt opføres/indrettes yderligere bruttoetageareal, eller hvis ejendommen anvendes til andet formål end almene boliger i henhold til lov om almene boliger, skal der betales et tillæg til købesummen. Tillægskøbesummen, der er betaling for den forøgede eller ændrede udnyttelse af ejendommen, beregnes efter anvendelsen og prisniveauet på det pågældende tidspunkt.

På parcel nr. 2:

Såfremt den færdige bebyggelse udviser et større bruttoetageareal - beregnet efter byggeloven - end 5.615 m² og/eller såfremt der på et senere tidspunkt opføres/indrettes yderligere bruttoetageareal, eller hvis ejendommen anvendes til andet formål end almene boliger i henhold til lov om almene boliger, skal der betales et tillæg til købesummen. Tillægskøbesummen, der er betaling for den forøgede eller ændrede udnyttelse af ejendommen, beregnes efter anvendelsen og prisniveauet på det pågældende tidspunkt.

b) Servitut om gevinstandel til Københavns Kommune

Såfremt ejendommen eller dele heraf videresælges, inden ejendommen er bebygget endeligt og servitutmæssigt, er sælger forpligtet til at fastsætte videresalgsprisen under hensyn til den siden erhvervelsen af ejendommen skete prisudvikling. Sælger er forpligtet til at betale Københavns Kommune 95 % af differencen mellem salgsprisen og den købesum, der er betalt til Københavns Kommune for grundarealet med tillæg af bevislige udgifter til hegn, beplantning m.v. Salgsprisen må kun fastsættes til en pengesum. Til sikring af denne servitut bestemmes, at fremtidige skøder på ejendommen eller parceller heraf samt evt. lejekontrakter vedrørende grunden ikke kan tinglyses uden samtykke fra Københavns Kommune, Økonomiforvaltningen.

Bestemmelsen vil på begæring blive kvitteret til afløsning, når endelig og servitutmæssig bebyggelse har fundet sted.

c) Servitut om byggepligt

Byggeriet skal påbegyndes for plejeboliger senest 1.5.2010 og for familieboliger senest 2 år efter overtagelsesdagen og derefter fremmes uden unødigt ophold. Såfremt denne forpligtelse ikke overholdes, er kommunen berettiget til uden varsel at forlange sig ejendommen eller den resterende del af ejendommen genoverdraget mod tilbagebetaling af den af køber erlagte købesum eller resterende del af købesum uden renter og med fradrag af kommunens omkostninger ved generhvervelsen.

Bestemmelsen vil på begæring blive kvitteret til afløsning, når endelig og servitutmæssig bebyggelse har fundet sted.

d) Servitut om helårsboliger og bopælspligt

Ejendommen må kun anvendes til helårsboliger, ligesom der er bopælspligt. Det følger heraf, at en bolig ikke kan benyttes til sommer-/fritidsbolig eller lignende.

Bestemmelserne i Lov om midlertidig regulering af boligforholdene, kap. VII "Benyttelse af boliger", skal således finde anvendelse for boligernes benyttelse allerede fra ejendommens ibrugtagning, med den følge bl.a. at kommunen kan anvise lejlighedssøgende til ledige boliger. For almene boliger gælder dog bestemmelserne i lov om almene boliger og de aftaler, som er eller måtte blive indgået mellem Københavns Kommune og boligselskabet.

2.6 Endvidere tinglyses følgende deklaration ligeledes med prioritet forud for al pantegæld og med Københavns Kommune, Teknik- og Miljøforvaltningen, som påtaleberettiget:

a) Servitut om udstykning af ejendommen

Ved udstykning af ejendommen i flere ejendomme skal bebyggelsesprocent og friarealprocent beregnes for ejendommene under ét, som om udstykning ikke havde fundet sted.

2.7 Ejendommen overdrages fri for pantegæld og lejemål.

Udstykningen af ejendommen vil kræve, at der lyses vejudlæg og etableres vejadgang hen over ejendommen til den nordøstlige del af matr.nr. 1 bh Eksercerpladsen (del nr. 4, jf. bilag 1), hvilket køber skal respektere.

§ 3. Miljøforhold

- 3.1 Ejendommen er registreret som affaldsdepotnr. 101-258 jf. bilag 9.
- 3.2 Sælger har i øvrigt forsynet køber med følgende oplysninger vedrørende ejendommens miljøforhold, som sælger er i besiddelse af, og som køber erklærer at have gjort sig bekendt med og accepterer indholdet af: Rapport 1 af 15. maj 2006 (bilag 10), Rapport 2 af 10. maj 2006 (bilag 11) samt Rapport 3 af 15. maj 2006 (bilag 12). De tre rapporter er udarbejdet af GEO. Endvidere har sælger udleveret notat af 28.4.2009 med beregninger vedrørende afværgeforanstaltninger (bilag 13).
- 3.3 Køber er forpligtet til at foretage afværgeforanstaltninger vedrørende forurening, som Center for Miljø stiller krav om i sin tilladelse til boligbyggeri (herefter ”nødvendige afværgeforanstaltninger”).

Nødvendige afværgeforanstaltninger, herunder eventuelle ændringer i forhold til det oprindelige projekt, skal gennemføres efter nærmere aftale med Center for Miljø.

Sælger og sælgers rådgiver skal endvidere godkende købers oplæg til nødvendige afværgeforanstaltninger, inden der indhentes tilbud på dette, således at det sikres, at oplægget svarer til de krav, som Center for Miljø stiller til oprensningen. Hvis sælger ikke har godkendt købers oplæg, mister køber muligheden for refusion fra sælger af udgifterne til nødvendige afværgeforanstaltninger, jf. nedenfor.

Sælger refunderer køber dokumenterede udgifter til nødvendige afværgeforanstaltninger og nødvendig omlægning af KE Afløbs kloakledning med op til 4,4 mio. kr. inkl. moms, dog kun for den billigst mulige løsning. Overstiger udgifterne 4,4 mio. kr. inkl. moms, deles udgifterne fra 4,4 mio. kr. inkl. moms og op til 5,5 mio. kr. inkl. moms, i alt 1,1 mio. kr., med halvdelen til hver, således at sælger refunderer 50% af disse udgifter. Udgifter ud over 5,5 mio. kr. inkl. moms betales alene af køber. Overstiger udgifterne 5,5 mio. kr. inkl. moms kan køber alternativt vælge at hæve handlen, hvorefter parterne ikke kan gøre nogen former for krav gældende mod hinanden, bortset fra refusion af udgifter til geotekniske undersøgelser, jf. pkt. 3.4, og ydelsernes tilbagegang, idet grunden tilbageleveres i planeret stand. Udgifter refunderes efter fakturaer, der er godkendt af sælger og sælgers rådgiver.

- 3.4 Køber gives ejerfuldmagt til at udføre nødvendige supplerende geotekniske undersøgelser i ejendommens byggefelter. Købers undersøgelsesoplæg skal godkendes af sælger og sælgers rådgiver, inden undersøgelserne igangsættes. Køber betaler udgifterne til de supplerende undersøgelser, medmindre handlen hæves, i hvilket tilfælde

udgifterne refunderes af sælger, og sælger overdrages al materiale vedrørende undersøgelserne og rettighederne hertil.

Hvis købers geotekniske undersøgelser dokumenterer, at det vil være nødvendigt at gennemføre ekstrarfundering for købers byggeri, og sælgers rådgiver bekræfter dette, refunderer sælger nødvendige og dokumenterede udgifter hertil, dog kun til den billigst mulige løsning og maksimalt op til 2,5 mio. kr. inkl. moms. Sælger og sælgers rådgiver skal endvidere godkende købers oplæg til nødvendig ekstrarfundering, inden der indhentes tilbud på dette. Hvis sælger ikke har godkendt købers oplæg, mister køber muligheden for refusion fra sælger af udgifterne til nødvendig ekstrarfundering. Udgifter refunderes efter fakturaer, der er godkendt af sælger og sælgers rådgiver.

Udgifter til ekstrarfundering over 2,5 mio. kr. inkl. moms betales alene af køber. Køber kan alternativt vælge at hæve handlen, hvorefter parterne ikke kan gøre nogen former for krav gældende mod hinanden, bortset fra refusion af udgifter til geotekniske undersøgelser og ydelseernes tilbagegang, idet grunden tilbageleveres i planeret stand.

- 3.5 Sælger refunderer ikke merudgifter, der er foranlediget af eventuelt mangelfulde aftaler, som køber måtte have indgået med entreprenører m.fl. om arbejderne, eller som er foranlediget af købers mangelfulde tilrettelæggelse af arbejdet eller tilsyn med arbejdets udførelse.

Køber har pligt til kun at benytte sig af én teknisk rådgiver som kontaktperson til sælger som grundsælger vedrørende forurening, ledningsomlægning og ekstrarfundering.

I det omfang sælger har refunderet udgifter i henhold til §§ 3.3-3.4, kan disse udgifter ikke medtages ved beregning af opførelsesudgiften for servicearealet, som sælger v/Socialforvaltningen er bygherre på, jf. § 10.2.

§ 4. Arkæologiske forhold

- 4.1 Arbejder, der forudsætter udgravning i undergrunden, kan medføre påbud om midlertidig standsning af arbejdet i henhold til museumsloven. Opmærksomheden henledes på, at Københavns Bymuseum, som repræsentant for Kulturarvsstyrelsen, bør kontaktes i god tid, forinden et jordarbejde påbegyndes, således at en forundersøgelse kan iværksættes med henblik på at imødegå påbud om midlertidig standsning af arbejdet.
- 4.2 Ejendommen sælges uden ansvar for udgifter, der måtte følge af eventuelle forekomster af fortidsminder på ejendommen. Køber er

derfor afskåret fra at gøre krav om forholdsmæssigt afslag, erstatning, handlens ophævelse eller andre krav gældende over for sælger i tilfælde af sådanne forekomster.

§ 5. Byggemodning

- 5.1 Køber afholder selv alle byggemodningsomkostninger på ejendommen, herunder udgifter til rydning, interne adgangsveje m.m. Vedrørende forsyning af ejendommen betaler køber tilslutningsbidrag til kloak, el, vand m.v. Køber undersøger selv udgifternes størrelse.

UDVEKSLING AF YDELSER

§ 6. Overtagelsesdag m.v.

- 6.1 Overtagelsesdagen fastsættes til den 1. i måneden efter datoen for skema B-tilsagnet.
- 6.2 Sælger er selvforsikret. Ejendommen er således ikke forsikret hos et forsikringsselskab. Køber foranlediger, at ejendommen forsikres med virkning pr. overtagelsesdagen.

§ 7. Købesum

- 7.1 Købesummen er foreløbig aftalt til kr. 18.882.000, skriver et-otte-otte-otte-to-nul-nul-nul 00/100 kroner. Købesummen er fastsat til kr. 1.800 pr. m² projekteret bruttoetageareal, i alt 10.490 m² (Købesummen omfatter ikke servicearealet, som skal ejes af sælger v/Socialforvaltningen). Købesummen reguleres i overensstemmelse med nybyggeriets endelige samlede bruttoetageareal i henhold til byggeloven.

Regulering af købesummen skal ske ved udstedelse af endelig ibrugtagningsstilladelse. Senest 14 dage efter dateringen af den endelige ibrugtagningsstilladelse fremsender køber til sælger en opgørelse over købesummens regulering med kopi af den endelige ibrugtagningsstilladelse samt eventuel yderligere dokumentation. Forskellen mellem den foreløbigt opgjorte købesum og den endelige købesum betales kontant senest 14 dage efter, at der er opnået enighed om opgørelsen. Ved forsinket betaling påløber renter i henhold til rentelovens bestemmelser.

- 7.2 Købesummen på 18.882.000 kr. betales kontant på overtagelsesdagen. Ved betaling efter overtagelsesdagen påløber renter i henhold til renteloven fra overtagelsesdagen og til betaling sker.

§ 8. Refusion

- 8.1 Med overtagelsesdagen som skæringsdag udfærdiges sædvanlig refusionsopgørelse, hvis saldo betales kontant. Køber udarbejder refusionsopgørelse senest 30 dage efter overtagelsesdagen. Refusionssaldoen forfalder 14 dage efter, at der er opnået enighed om refusionsopgørelsen. Ved forsinket betaling påløber renter i henhold til rentelovens bestemmelser.

ANSVARSFORHOLD

§ 9. Sælgers ansvarsbegrænsning

- 9.1 Bortset fra vanhjemmel, påtager sælger sig intet ansvar for ejendommen, herunder jordbundsforholdene – bl.a. bæreevne og forurening – og grundens beskaffenhed i øvrigt, jf. dog § 3.3-3.5. Køber er derfor afskåret fra at gøre krav om forholdsmæssigt afslag, erstatning, handlens ophævelse eller andre krav gældende over for sælger i tilfælde af, at ejendommen måtte lide af mangler.
- 9.2 Køber er opfordret og givet adgang til inden skødets underskrift at besigtige og undersøge ejendommen med sine rådgivere med henblik på at konstatere eventuelle mangler.
- 9.3 Ejendommen sælges uden ansvar for opfyldelse af myndighedskrav såvel i relation til nuværende som fremtidig anvendelse. Køber indhenter alle nødvendige tilladelser til den påtænkte anvendelse af ejendommen.

KØBERS PROJEKT

§ 10. Miljø og serviceareal

- 10.1 For så vidt angår miljøforhold i projektet er køber gjort opmærksom på, at det er et vilkår for salget, at der skal bygges miljørigtigt i forbindelse med byggeri- og anlægsarbejder, jf. Borgerrepræsentationens retningslinjer, der fremgår af pjecen "Miljø i byggeri og anlæg" vedlagt som bilag 14. Køber er ved gennemførelsen af projektet forpligtet til at følge de retningslinjer og minimumskrav, der fremgår af bilag 14, medmindre køber har fået dispensation fra kommunen.
- 10.2 På parcel nr. 1 opføres plejeboliger, og i tilknytning hertil opføres det fornødne serviceareal på 1.225 etagemeter, som sælger v/Socialforvaltningen skal eje. Socialforvaltningen skal være bygherre for servicearealet, mens køber skal fungere som koordinator. Når servicearealet er opført, skal det udgøre ejerlejlighed nr. 2 i en

ejerlejlighedsopdeling mellem servicearealet og plejeboligerne, jf. § 14.3, og køber skal tilskøde ejerlejlighed nr. 2 til Københavns Kommune. De nærmere vilkår fastlægges i særskilt aftale mellem køber og Socialforvaltningen.

- 10.3 Plejeboliger og serviceareal skal stå klar til ibrugtagning senest den 1.3.2011.

BETINGET HANDEL

§ 11. Betingelser

11.1 Handlen er fra sælgers side betinget af:

a) Socialudvalget, Teknik- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationens godkendelse af handlen, og

b) Købesummens betaling,

og fra købers side betinget af:

c) Københavns Kommunens skema A- og skema B-tilsagn, og

d) Udstykningens approbation.

§ 12. Handlens tilbagegang

12.1 Hvis blot en af betingelserne i § 11 ikke kan opfyldes, bortfalder handlen, uden at nogen af parterne kan gøre ansvar eller krav gældende imod hinanden, bortset fra refusion af udgifter til geotekniske undersøgelser, jf. pkt. 3.4, og ydelseernes tilbagegang, idet grunden tilbageleveres i planeret stand.

ERKLÆRINGER, OMKOSTNINGER OG UDSTYKNING

§ 13. Erklæringer

13.1 Parterne erklærer, at købesummen for ejendommen på anmeldelsestidspunktet efter deres bedste skøn ikke overstiger 18.882.000 kr.

13.2 Køber erklærer under henvisning til § 8 i lovbekendtgørelse nr. 920 af 22. december 1989 senest ændret ved lov nr. 1571 af 20.12.2006 om sommerhuse, camping m.v., at ejendommen erhverves i et øjemed, der ikke er omfattet af lovens § 1, nemlig til opførelse af helårsboliger og plejeboliger.

- 13.3 Parterne bemyndiger købers advokat til at underskrive endeligt skøde, når samtlige betingelser i § 11.1 er opfyldt.

§ 14. Berigtigelse, omkostninger og udstykning

- 14.1 Køber sørger for berigtigelse af handlen og betaler omkostningerne til egen advokat. Skøder på de to parceller udarbejdes som minimumsskøder, der henviser til denne købsaftale for så vidt angår vilkår for handlen.
- 14.2 Køber betaler alle omkostninger til tinglysning af skøder og evt. pantebreve, samt omkostninger til egne rådgivere. Sælger betaler for tinglysning af servitutstiftende bestemmelser, jf. § 2.5-2.6.
- 14.3 Sælger foranlediger ejendommen udstykket og betaler alle omkostninger forbundet hermed. Dog forestår køber opdeling af parcel nr. 1 i to ejerlejligheder (én til plejeboligerne og én til servicearealet) og afholder alle omkostninger forbundet hermed. Køber udarbejder vedtægter for ejerforeningen, som godkendes af sælger, og foranlediger disse tinglyst på parcel nr. 1.

København den

For sælger

For køber

BILAG

- bilag 1 : Kort (erstattes af tinglysningsrids, når dette foreligger)
- bilag 2 : Lokalplan nr. 422 "Amagerfælledvej"
- bilag 3 : Uofficiel tingbogsattest af 1.4.2009
- bilag 4 : Dokument om luftfartshindringer
- bilag 5 : Dokument om fjernvarme/anlæg
- bilag 6 : Dokument til Miljøkontrollen angående affaldsdepot
- bilag 7 : Deklaration vedr. anlæg til grundvandskøling.
- bilag 8 : a) Brev af 23.4.2009 fra KE om ledninger med bilag
- bilag 8 : b) Mail af 5.5.2009 fra Dong Energy om ledninger med bilag
- bilag 9 : Brev om affaldsdepot
- bilag 10: Rapport 1 af 15. maj 2006 udarbejdet af GEO
- bilag 11: Rapport 2 af 10. maj 2006 udarbejdet af GEO
- bilag 12: Rapport 3 af 15. maj 2006 udarbejdet af GEO
- bilag 13: EKJ's notat af 28.4.2009 vedrørende afværgeforanstaltninger
- bilag 14: Pjece "Miljø i byggeri og anlæg"