

Ishøj Kommune
Ejendomsadministrationen

Købsaftale

Mellem Ishøj Kommune, Ishøj Store Torv 20, 2635 Ishøj som sælger

og

Lind & Risør A/S, CVR-nr. 32 27 78 02, Erik Husfeldts Vej 9, 2630 Taastrup som køber
(i det følgende betegnet: "køber")

er d.d. indgået aftale om køb af ejendommen Kirkebjerggaard, Ishøj Bygade 95, 2635 Ishøj, matr. nr. 3ac Ishøj By, Ishøj, på følgende vilkår:

§ 1

Ejendommen

Ishøj Kommune sælger ejendommen matr.nr. 3 ac, Ishøj By, Ishøj, Ishøj Bygade 95, 2635 Ishøj: med et areal på 9.227 m².

§ 2

Købsbetingelser

Ishøj Kommunens "Salgsvilkår af 12. juni 2013" vedhæftet som bilag 1 til købsaftalen samt købers tilbud af 21. august 2013 er gældende med følgende tilføjelser:

Køber er, jfr. kommunens udbudsvilkår pkt. 6. Forurening 1. afsnit, gjort opmærksom på, at der er et mindre område 94 m² med mulig forurening, hvilket køber accepterer. Evt. nødvendig oprensning sker for købers regning. Ved al øvrig forurening, som evt. senere konstateres på grunden henvises til bestemmelserne om forurening i samme pkt. i salgsvilkårene.

Hovedhuset kan nedrives. Nyt "hovedhus" opføres i lignende stil, men indrettet til 2-3 boliger og denne bygning kan rykkes lidt frem i forhold til den nuværende placering. Køber fremsender placementsplan inden overtagelsesdagen, til sælgers endelige godkendelse. Det nuværende udtryk med et åbent areal foran stuehuset, mod Ishøj Bygade, skal bevares.

Samtlige træer på ejendommen kan fældes dog bibeholdes randbeplantningen. Køber fremsender beplantningsplan for ejendommen, som viser, hvor køber foretager nyplantning.

I henhold til købes bebyggelsesplan af 18.⁹ august 2013 kan der opføres et byggeri på 3.000 m².

Ejendomshandelen er for både købers og sælgers side betinget af, at endelig lokalplan for bebyggelsen vedtages uden væsentlige ændringer. Lokalplanen forventes vedtaget af Byrådet i juli 2014.

Såfremt lokalplan foreligger godkendt af byrådet førend 1. juli 2014 rykkes overtagelsesdagen tilsvarende frem til den dato byrådet har godkendt lokalplanen.

9
Lokalplan udarbejdes af køber i samarbejde med Ishøj Kommune efter principperne i købers bebyggelsesplan af 18. august 2013. Der udarbejdes i samarbejde med kommunens planafdeling en tidsplan for udarbejdelsen af lokalplanen.

Bebyggelsen opføres som lavenergihuse efter 2015-bygningsreglements krav og varmforsynes med naturgas.

§ 3

Byggemodning

Al intern byggemodning af ejendommen udføres og betales af køber. Det samme gælder eventuelle udgifter til landinspektør ved yderligere opdeling og udstykning af ejendommen som led i ejendommens bebyggelse og salg. Køber sørger således selv for tilslutning til vand, spildevand, el, telefon, antenne og varmforsyning og betaler tilslutningsbidrag, idet stik er ført fremført til grunden.

§ 4

Overtagelsesdag og refusionsopgørelse

Ejendommen overtages af køber den 1. juli 2014.

Med overtagelsesdagen som skæringsdag udarbejdes sædvanlig refusionsopgørelse vedrørende ejendommens indtægter og udgifter, der betales kontant på anfordring.

§ 5

Købesummen

Købesummen er aftalt til kr. 7.500.000 skriver kroner, syv millioner fem hundrede tusinde 00/100.

Beløbet er inkl. moms.

Sælger fremsender moms faktura på købesummen senest 30 dage før overtagelsesdagen. Køber stiller bankgaranti for hele købesummen fra købers underskrift af købsaftalen og indtil købesummen er frigivet til sælger.

Den kontante købesum forfalder til betaling på overtagelsesdagen.

Ved forsinket betaling af købesummen betales renter med den i renteloven fastsatte rente.

§ 6

Købers almindelige byggepligt

Køber kan i samråd med sælger påbegynde projekteringsarbejderne på grunden fra den 1. januar 2014, hvis køber samtidig overfor sælger har stillet bankgaranti for hele købesummen. Såfremt køber påbegynder jordbundsundersøgelserne på det købte areal inden overtagelsesdagen foretages refusion for ejendommens omkostninger fra denne dag. Sådanne arbejder skal forud godkendes af sælger.

Køber skal påbegynde og færdiggøre byggeriet på arealet hurtigst muligt. I modsat fald er sælger berettiget til at hæve købet, hvorefter hver part tilbageleverer, hvad han har modtaget. Byggeriet skal være afsluttet senest 2 år efter lokalplanens vedtagelse.

§ 7

Erklæring i medfør af lovbekendtgørelse 2007, nr.785 om sommerhuse og camping m.v.

I medfør af lovbekendtgørelse 2007, nr. 785 om sommerhuse og camping m.v., erklærer køber, at ejendommen ikke er omfattet af lovens § 1, idet den skal anvendes til udstykning og opførelse af private helårsboliger til videresalg.

§ 8

Erklæring om ejendommens værdi i forhold til stempelomkostningerne

Parterne erklærer endvidere på tro og love af hensyn til stempelomkostningerne, at købesummen for ejendommen ikke er mindre end ejendommens værdi i handel ogandel. Parterne henviser i den forbindelse til, at handelen er sket i overensstemmelse med reglerne i Indenrigs- og Sundhedsministeriets Bekendtgørelse nr. 799 af 24. juni 2011 om offentlig udbud ved salg af kommunens faste ejendomme.

§ 9

Skøde

Køber er forpligtet til at sende digitalt skøde til godkendelse og underskrift i Ishøj Kommune senest 14 dage før overtagelsesdagen. Efter underskrift skal skødet anmeldes hurtigst muligt.


Køber tinglyser handelen i det digitale tinglysningsystem.

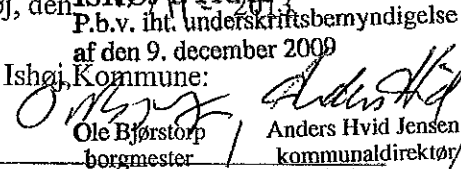
§ 10

Omkostninger

Alle omkostninger ved berigtigelse af købsaftalen, herunder fast og variabel registreringsafgift samt salær til købers advokat, betales af køber.

Ishøj Kommune betaler salær til evt. egen advokat.

Taastrup, den 1/11-2013
For Lind & Risøf A/S:


Ishøj, den 9. december 2009
ISHØJ BYRÅD
P.b.v. iht. underskriftsbemyndigelse
af den 9. december 2009
For Ishøj Kommune:

Ole Bjørstorp Anders Hvid Jensen
borgmester kommunaldirektør

Bilag:

1. Ishøj Kommunes "Salgsvilkår af 12. juni 2013".

Ishøj den 12. juni 2013
Udbudsvilkår Kirkebjerggård

**Salgsvilkår
for
Kirkebjerggård, Ishøj Bygade 95, 2635 Ishøj**

Ishøj Kommune udbyder ejendommen matr. nr. 3ac, Ishøj By, Ishøj beliggende Ishøj Bygade 95, 2635 Ishøj til salg.

Announce om salg af ejendommen indrykkes i Berlingske Tidende, Licitationen og Sydky- sten, bilag 1, samt offentliggøres på kommunens hjemmeside i medfør reglerne i bekendtgø- relse nr. 799 af 24. juni 2011 om offentligt udbud ved salg af kommunens faste ejendomme, bilag 2.

For salget gælder følgende af Ishøj Byråd fastsatte

Vilkår

1. Den udbudte ejendom

Ejendommen matr. nr. 3ac, Ishøj By, Ishøj omfatter 9.227 m².

På ejendommen er der et hovedhus, som er opført i 1900 med et samlet erhvervsareal på 207 m² indeholdende kontor- og mødelokaler samt en kantine og to toiletter. Hovedhuset skal bevares.

Længebygningerne er opført i 1900 med et samlet erhvervsareal på 1.282 m². Disse byg- ninger har været benyttet til TV-studie og produktion med tilhørende kontor, køkken og toilet- faciliteter. En anden del af bygningen har været benyttet til bibliotek og skole. Disse bygnin- ger skal nedrives.
Kortskitse bilag 3.

Ejendommen er beliggende midt i Ishøj Landsby, som har ca. 1.600 indbyggere. Ishøj Landsby har egen skole, daginstitution, idrætsforening samt et forsamlingshus.

Den udbudte ejendom påtænkes udlagt til ny tæt/lav boligbebyggelse som ejer eller andels- boliger.

Ejendommen er beliggende i byzone.

I forbindelse med salget skal der udarbejdes ny lokalplan. Køber betaler og forestår dette arbejde i samarbejde med kommunen som et vilkår for handelen.

Når byområder genplanlægges, enten ved renovering af veje, byggemodninger eller revision af lokalplaner, skal byområderne gøres robuste mod skybrud. Der er rige muligheder for at indrette terræn, så oversvømmelser tilbageholdes lokalt ved overfladeløsninger på matrik- len. Oversvømmelser dirigeres til lavt-prioriterede områder eller terræn er indrettet så over- svømmelser frit kan løbe til recipienter (overfladevand fra større motortrafikerede områder skal renses inden udløb til recipient). Dette suppleres med en lokal beredskabsplan for de områder, hvor risikoen for skader ved oversvømmelser fortsat er høj.

2. Købsbetingelser

Lokalplan

Fra sælgers side er købet betinget af, at køber påbegynder bygningsarbejderne på den købte ejendom inden 12 måneder efter overtagelsesdagen og at byggeriet på arealet færdiggøres uden ugrundet ophold senest 24 måneder efter overtagelsesdagen. I modsat fald er sælger berettiget til at hæve købet mod tilbagebetaling af den købesum, som køber har betalt til sælger med fradrag af kr. 100.000 dækkende sælgers meromkostninger ved et gen salg.

3. Sælgers ansvar for den omhandlede ejendom

Ejendommen sælges, således som den er og forefindes og som beset af køber med de rettigheder og forpligtelser, der er beskrevet i nærværende salgsvilkår med bilag. Ejendommen overdrages i øvrigt af sælger, uden at sælger har noget ansvar for faktiske og retlige mangler, bortset fra vanhjemmel.

4. Byggemodning

Al intern byggemodning af ejendommen er Ishøj Kommune uvedkommende og forestås og bekostes af køber. Det samme gælder eventuelle udgifter til landinspektør ved yderligere opdeling og udstykning af den købte ejendom som led i ejendommens bebyggelse og salg. Køber sørger således selv for tilslutning til vand, spildevand, el, telefon, antenne og fjernvarme og betaler de hermed forbundne tilslutningsbidrag, idet stik er ført fremført til grunden.

indtages

5. Bebyggelsen

Generelt for grunden:

- ~~Hovedhuset og de overordnede landskabelige træk omkring hovedhuset skal bevares.~~
- ~~Dette indbefatter den grønne plæne med omkransende træer foran hovedhuset (eksisterende træer kan dog udskiftes med mindre).~~

Fastholde en passage/sti fra Kirkebjerg Vænge gennem Kirkebjerggård.

Fastholde en grøn beplantet "bufferzone" langs grunden ud mod Ishøj Bygade på min. 5 m. Denne skal friholdes for byggeri og private havearealer.

Ejendommen ligger i et separatkloakeret opland og er omfattet af den gældende spildevandsplan for Ishøj kommune. For ejendommen gælder en maksimal befæstelsesgrad på 40%.

Krav til kommende byggeri:

Tæt-lav bebyggelse.

Lavenergibyggeri.

~~Der må bygges max. 2000m².~~

Symmetriske saddeltage uden valm belagt med enten røde tegl eller integrerede sorte og ikke-reflekterende solceller og sort skiffer.

Taget skal have en hældning på 40-50 grader.

Facaderne skal opføres i mursten og fremstå pudsede i lyse jordfarver.

1,5 etage med udnyttet tagetage.

Max. højde 8,5m.

Krav til parkering:

1,5 p-plads pr. bolig.

[Handwritten signature]

~~— Krav til eksisterende byggeri: —~~~~— Hovedhuset ombygges/renoveres til enten liberalt erhverv eller boliger. —~~**A. Vandforsyning**

Lokalplanområdet er omfattet af Ishøj Forsyning.

B. Varmeforsyning

Lokalplanområdet forsynes med naturgas.

C. Fællesantenne

Lokalplanområdet er omfattet af Ishøj Fællesantenne.

6. Forurening

Grundet en 10.000 l olietank er 94 m² af ejendommen kortlagt (bilag 4) på vidensniveau 1 (mulig forurenede jord). Det kortlagte område ligger op til den sydvestlige længe af gården. Såfremt der skal laves bygge- og anlægsarbejde i dette område, skal der ansøges om en § 8 tilladelse jfr. Jordforureningsloven. Tilladelse skal sikre, at forureningen ikke udgør en risiko for at forurene grundvandet, og at den ikke påvirker menneskers sundhed.

Ishøj Kommune er ikke bekendt med yderligere forurening på ejendommen..

Ved forurening forstås indhold af olie-, benzin-, kemikalie- og/eller tungmetalrester i jorden, som overstiger jordkvalitetskriterierne for den påtænkte anvendelse af jorden i Miljøstyrelsens, på udstykningstidspunktet, gældende liste over kvalitetskriterier for jord. Forekomster af marksten, murbrokker, beton, metal, glas o. lign., der er inaktive i forhold til udvaskning af forurenende stoffer og derfor ikke udgør et miljøproblem anses ikke for forurening. Forekomst af større mængde (>250 kg.) asbestholdig eternit i jorden anses dog for forurening.

Der er ikke foretaget forureningsundersøgelse af ejendommen forud for købet.

Såfremt ejendommen i forbindelse med gennemførelse af byggeriet viser sig forurenede, er køber forpligtet til omgående at orientere sælger herom således at det kan blive bestemt, hvorledes fjernelse af forurenede jord og reetablering skal finde sted i overensstemmelse med miljømyndighedernes anvisninger.

Sælger kan fastholde handelen mod at afhjælpe forureningen således at ejendommen ikke vil blive registreret som forurenede. Hvis sælger vælger at afhjælpe forureningen, og dette medfører væsentlig forsinkelse for købers byggeri, kan køber dog vælge at hæve handlen. Køber har 14 dages frist til at hæve handelen fra modtagelsen af sælgers tilbud om afhjælpning. Hvis handlen hæves på det grundlag, har parterne ingen krav mod hinanden.

Hvis sælger vælger at tilbyde forholdsmæssigt afslag i købesummen, og køber ikke er tilfreds med størrelsen heraf, har køber 14 dages frist til skriftligt at hæve handlen. Hvis handlen hæves på det grundlag, har parterne ingen krav mod hinanden.

Såfremt køber vælger at træde tilbage fra handlen udleveres kopi af alt materiale i forbindelse med forureningsundersøgelsen til sælger. Omkostningerne i forbindelse med undersøgelse af påviselig forurening afholdes af køber.

Ejendommen er omfattet af områdeklassificeringen. Det betyder, at flytning af jord i større mængder end 1 m³, skal anmeldes til Ishøj Kommune, Plan-, Bygge- og Miljøcenter.

Anmeldelsen skal blandt andet indeholde analyse af jorden. Der skal udtages 1 analyse / 120 ton. Prøven skal analyseres for PAH, tungmetaller og kulbrinter. Grundejer skal være opmærksom på, at en eventuelt godkendt modtager kan have andre krav til analysefrekvens i henhold til deres godkendelse.

7. Fundering og piloteringsudgifter

Ishøj Kommune har ikke kendskab til særlige jordbundsforhold i området, som gør det nødvendigt med ekstra ordinære funderingsforanstaltninger ved nybyggeri.

Der er ikke foretaget jordbundsundersøgelse af ejendommen forud for købet.

Køber har ret til for egen regning at foretage geotekniske undersøgelser af jordbundsforholdene med henblik på undersøgelse af jordens bæreevne. Viser en sådan geoteknisk undersøgelse, at det planlagte byggeri eller den planlagte byggemodning kræver pilotering eller tilsvarende ekstrarfundering, kan køber træde tilbage fra aftalen ved skriftlig meddelelse herom til Ishøj Kommune bilagt den geotekniske undersøgelse, der skal være Ishøj Kommune i hænde senest to måneder efter ejendommens overtagelse. Såfremt en sådan skriftlig meddelelse ikke fremkommer til Ishøj Kommune inden udløbet af den nævnte frist, kan køber ikke gøre krav gældende mod Ishøj Kommune i anledning af, at der måtte være behov for pilotering eller anden ekstrarfundering af grunden, som køber ikke har måttet påregne ved købet af ejendommen.

Køber kan dog ikke træde tilbage fra købet, såfremt Ishøj Kommune inden tre uger fra modtagelsen af købers skriftlige meddelelse om det dokumenterede behov for ekstrarfundering, tilbyder køber, at Ishøj Kommune vil betale de dokumenterede meromkostninger, der vil påløbe til den nødvendige ekstrarfundering af byggeriet/byggemodningen i forhold til det, som køber har måttet påregne ved købet af ejendommen. Hvis køber træder tilbage fra handlen og Ishøj Kommune ikke inden for nævnte frist har givet meddelelse om, at ville betale de dokumenterede meromkostninger til ekstrarfunderingen, er Ishøj Kommune forpligtet til straks og senest 14 dage fra modtagelsen af købers meddelelse om behovet for ekstrarfundering at tilbagebetale den erlagte købesum med tillæg af renter, 2% p.a. fra købesummens betaling til Ishøj Kommune og indtil tilbagebetalingen af købesummen til køber. Hver part bærer i så fald egne omkostninger afholdt i anledning af købet og ingen af parterne kan gøre krav gældende på erstatning fra den anden part.

Hvis funderingsproblemet er lokalt, er parterne dog enige om, at man vil forhandle om mulighederne for at undgå meromkostninger til ekstrarfundering og/eller pilotering ved en omplacering af det planlagte byggeri og/eller undersøge, om købet kan gennemføres mod et forholdsmæssigt afslag i købesummen for eventuelle reducerede byggemuligheder.

8. Arkæologi

Der er ikke foretaget arkæologisk undersøgelse af ejendommen forud for købet.

Findes der fortidsminder under et jordarbejde på parcellen vil, de i givet fald være omfattet af Museumslovens § 27 (lov nr. 473 af 7. juni 2001).

Jordarbejdet skal i givet fald standses i det omfang det berører fortidsmindet, og fundet skal straks anmeldes til Kroppedal Museum, Kroppedals Alle 9, 2630 Taastrup, tlf. 43 30 30 00. Sælger yder ingen erstatning eller forholdsmæssigt afslag i købesummen, hvis der i forbindelse med udnyttelsen af ejendommen findes fortidsminder.

9. Overtagelsen

~~Ejendommen overtages på den dato, hvor Ishøj Kommunes accept af købsaftale foreligger~~
~~hvilket forventes at ske på byrådsmødet den 3. september 2013.~~

Med overtagelsesdagen som skæringsdag udarbejdes sædvanlig refusionsopgørelse vedrørende ejendommens indtægter og udgifter. Saldoen betales kontant på anfordring.

10. Ejendommens købesum

~~Ved underskrift på købsaftalen erlægger køber købesummen kontant til Ishøj Kommune.~~

~~Ved forsinket betaling af købesummen betales renter med den i renteloven fastsatte rente.~~

Parterne erklærer på tro og love af hensyn til tinglysningsafgiften, at købesummen for ejendommen ikke er mindre end ejendommens værdi i handel og vandel.

11. Diverse erklæringer

Under henvisning til lovbekendtgørelse 2007, nr. 785 om lov om sommerhuse og camping mv. med senere ændringer, erklærer køber, at ejendommen er erhvervet med henblik på opførelse af helårsboliger og er derfor ikke omfattet af lovens § 1.

12. Tinglysning af købsaftale

Parterne er forpligtet til at medvirke til, at købers ret over ejendommen tinglyses efter underskrivelsen af købsaftale. Til brug for tinglysningen forpligter parterne sig til at underskrive de evt. nødvendige tinglysningsfuldmagter og andre dokumenter til brug for tinglysningen af indholdet af købsaftale eller tiltræde tinglysningen i det digitale tinglysningssystem via digital signatur.

Købers advokat forestår den tinglysningsmæssige berigtigelse af handelen i det digitale tinglysningssystem.

13. Omkostninger

Alle omkostninger ved udarbejdelsen af nærværende salgsvilkår samt annoncering af ejendommen afholdes af sælger.

Alle omkostninger forbundet med afgivelse af tilbud samt berigtigelse af ejendoms købet herunder fast og variabel registreringsafgift samt salær til købers advokat, betales af køber.

14. Acceptfrist og købsafslutning

Køber fremsætter bindende tilbud med en acceptfrist på 2 måneder regnet fra udløbet af den i udbuddet fastsatte frist for tilbudsafgivning.

Købstilbud skal være skriftlige og skal senest være Ishøj Kommune, Ejendomskontoret, Ishøj Store Torv 20, 2635 Ishøj, i hænde torsdag den 15. august 2013 kl. 12:00.

Indkomne købstilbud behandles fortroligt, indtil salg har fundet sted. Herefter er købstilbudene tilgængelige efter den til enhver tid gældende lovgivning og praksis herom.

Byrådet er ikke forpligtet til at sælge ejendommen til den højstbydende og kan vælge at forkaste alle indkomne tilbud, jf. bekendtgørelse af 24. juni 2011 om offentlig udbud ved salg af kommunens faste ejendomme § 6, stk. 1 og 2.

15. Bilag til nærværende salgsvilkår

1. Annonce indrykket i Berlingske Tidende, Licitationen og Sydkysten samt på kommunens hjemmeside
2. Indenrigsministeriets bekendtgørelse nr. 799 af 24. juni 2011
3. Kortsnit over det udbudte areal
4. Kortsnit over forurening