

**BILAG 2****BETINGET KØBSAFTALE**

Vedrørende et areal i Tracéet Syd langs Helsingørmotorvejen

2800 KGS. LYNGBY

# BETINGET KØBSAFTALE

## § 1. Parterne

### Undertegnede

Lyngby-Taarbæk Kommune ("sælger")  
Torvet 17  
2800 Kgs. Lyngby  
CVR-nr. 11 71 53 11

sælger herved til

### undertegnede køber

[navn]  
[adresse]  
[postnr. og by]  
[CVR-nr.]

## § 2. Aftalegrundlag

Nærværende købsaftale og udbudsvilkår med bilag danner endeligt aftalegrundlag i forbindelse med indgåelse af handlen tillige med det købstilbud med tilhørende skitseprojekt, som køber har afleveret.

## § 3. Ejendommen

Ejendommen er ubebygget og består af en del af den af sælger tilhørende ejendom matr.nr.

- 10ar m.fl., Kgs. Lyngby By, Kgs. Lyngby m.fl.

Matr.nr. 10ar m.fl. har et tinglyst areal på i alt 72.220 m<sup>2</sup>. Ejendommens areal udgør ca. 5.560 m<sup>2</sup>, hvilket er omtrentligt, indtil endelig opmåling og udstykning har fundet sted. Den endelige fastlæggelse af udstykningsarealet afventer bl.a. endelig fastlæggelse af vejarealer m.v., jf. § 8 nedenfor. Sælger foranlediger ejendommen udstykket uden omkostning for køber.

Sælger afmærker grunden med skelpæle. Såfremt skelpæle efterfølgende fjernes eller er bortkommet, er køber forpligtet til at foranledige pælene retableret samt afholde udgiften hertil, uanset om dette sker før eller efter overtagelsesdagen.

Arealet overdrages som beset af køber med henblik på opførelse af nybyggeri til videns- erhverv (herunder kontor), offentlige formål (offentlig service og offentlig administration), konference- og hoteldrift, P-hus og tekniske anlæg.

Arealet er ikke særskilt vurderet.

#### **§ 4. Sælgers oplysninger**

Sælger oplyser, at der sælger bekendt ikke verserer sager eller består uopfyldte krav fra offentlige eller private vedrørende ejendommen.

#### **§ 5. Fundering m.v.**

Køber er bekendt med, at arealet er ubebygget og i en årrække har været anvendt til bygge-/materialeplads.

Køber har gjort sig bekendt med indholdet af geoteknisk rapport (bilag 12).

Køber afholder samtlige omkostninger forbundet med pilotering og ekstrarfundering ved opførelse af byggeriet. Køber har desuden gjort sig bekendt med udtalelse efter museumslovens § 25 af 9. december 2014 (bilag 20).

De eventuelle øvrige meromkostninger, som ejendommens beskaffenhed måtte medføre for købers projekt, er sælger uvedkommende. Dette gælder uanset arten og omfanget af sådanne omkostninger.

Arealet sælges som det er og forefindes uden ansvar for sælger. Køber kan derfor ikke rejse krav mod sælger som følge af forurening, eventuelle genstande der måtte forefindes i jorden eller jordbundsforholdenes beskaffenhed, herunder kan sælger ikke gøres ansvarlig for udgifter til nødvendig pilotering og fundering, terrænregulering eller i forbindelse med fund af fortidsminder eller lignende. Denne ansvarsfraskrivelse omfatter de kendte jordbundsforhold såvel som eventuelle forhold vedrørende bæreevne m.v., der senere måtte blive køber bekendt, uanset om disse afviger væsentligt fra det forventede.

#### **§ 6. Miljøforhold**

Arealet anvendes på nuværende tidspunkt til bygge-/materialeplads. Der er ikke konstateret forurening på selve arealet, men visse nærtliggende arealer er af Region Hovedstaden kortlagt som forurenede, jf. bilag 19.1 og bilag 19.2.

Da ejendommen er beliggende i byzone, er den områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Der henvises desuden til oplysningerne om resultaterne af den foretagne stikprøvevise miljøkontrol, der fremgår af den udleverede geotekniske rapport (bilag 12). Grundvandsspejlet i de geotekniske borer er ikke pejlet. Sælger hæfter ikke for og er ikke ansvarlig for eventuel forurening af jord eller grundvand på eller fra ejendommen, uanset om forureningen vedrører tiden før eller under sælgers ejerperiode. Tilsvarende hæfter sælger ikke for udledning, udslip eller udsivning af forurenende stoffer i miljøet. Køber påtager sig den fulde risiko for sådanne eventuelle hændelser, der måtte indtræffe i perioden før og efter overtagelsesdagen.

Ansvarsfraskrivelsen for forurening af jord og grundvand omfatter den kendte forurening såvel som eventuelle forhold vedrørende jord- og grundvandsforurening, der senere måtte blive køber bekendt. Begrebet "jordforurening" skal forstås med udgangspunkt i jordforureningsloven samt tillige omfattende slagger (affald), stabilgrus, opfyld m.v.

### **§ 7. Tilslutningsafgifter**

Køber betaler samtlige tilslutningsafgifter efter gældende takstblad. Der henvises til Lyngby-Taarbæk Forsyning A/S.

Køber overtager kommende gæld til vand, kloak, rensningsanlæg, gas og ledninger af enhver art. Sælger oplyser, at der på overtagelsesdagen sælger bekendt ikke er pålignet ejendommen sådan gæld.

### **§ 8. Servitutter og særlige forhold**

Køber er bekendt med - og respekterer - samtlige de på ejendommen lyste servitutter m.v. Der henvises i øvrigt til servitutredegørelsen (bilag 8).

Kopi af de ifølge servitutredegørelsen relevante servitutter er en del af udbudsmaterialet (bilag 9).

Sælger oplyser, at der ikke sælger bekendt påhviler ejendommen utinglyste rettigheder eller forpligtelser bortset fra de ledninger m.v., der fremgår af udbudsvilkårene samt bilag 5.3, hvilke sælger i fornødent omfang vil foranledige tinglyst servitutter om.

Køber skal derudover tåle, at sælger i forbindelse med salget tinglyser deklaration om købers byggepligt og forbud mod videresalg, jf. § 15 nedenfor.

#### Deklaration om tillægskøbesum

Køber respekterer desuden at deklaration tinglyst den 5. marts 1958 (bilag 9.12) vil blive erstattet af en deklaration om tillægskøbesum ved eventuel bebyggelse af ejendommen ud over de i kommuneplanen og udbudsvilkårene angivne rammer (bilag 13). Det følger bl.a. heraf, at den til enhver tid værende ejer af ejendommen skal betale et tillæg til købesummen til sælger, som skal deles i et nærmere angivet forhold med Københavns

Kommune, hvis ejendommen bliver bebygget ud over de angivne rammer, eller såfremt ejendommen skifter anvendelse i forhold til den ved salget tilladte anvendelse.

#### Gasledning

Køber er bekendt med, at der i nord-sydgående retning ligger en 19 bar, 325 mm gasledning (fordelingsledning) over det udbudte areal. Der er tinglyst servitut den 23. april 1985 vedrørende denne, hvorpå Evida (tidligere HMN Naturgas I/S) er påtaleberettiget, jf. bilag 9.17. For så vidt angår de nærmere forhold til Evida, henvises til brev af 9. juni 2015 (bilag 17.1).

Køber er bekendt med, at det på bilag 5.3 viste areal der efter planen inden overtagelsesdagen vil blive nedlagt beskyttelsesplader henover gasledningen, og at der tinglyses deklaration herom.

#### Øvrige ledninger

Køber er bekendt med, at der langs ejendommens østlige side (mod Helsingørmotorvejen), er anbragt bl.a. et 132 kV kabelanlæg og et lyslederkabel med fornødent tilbehør. Placeringen fremgår af tinglyst deklaration af 5. januar 2007, jf. bilag 9.23, samt bilag 5.3.

Langs ejendommens vestlige side (mod Lundtoftegårdsvej (vest)) ligger et underjordisk kabelanlæg for 50 kV. Placeringen fremgår af bilag 5.3, og vilkårene anført i tinglyst deklaration af 7. oktober 1997, jf. bilag 9.18, er gældende for kabelanlægget. Et yderligere 50 kV kabelanlæg forventes anbragt ca. 50 cm vest for det eksisterende 50 kV kabelanlæg samt et ledningstracé for el- og teleledninger vest for de to 50 kV kabelanlæg. Køber skal respektere, at der tinglyses for køber bebyrdende deklarationer herom. De planlagte ledninger mv. fremgår tillige af bilag 5.3, og de forventes at være etableret forud for overtagelsesdagen.

#### Letbane

Køber er bekendt med, at Hovedstadens Letbane etablerer letbane langs den vestlige side af Lundtoftegårdsvej ud for ejendommen med stationer ved Klampeborgvej og ved Akademivej på DTU. Uanset letbanens endelige placering skal køber tåle eventuel tinglysning af deklaration om bl.a. respektafstand og tåle enhver gene forbundet hermed.

#### Lundtoftegårdsvej

Som følge af etablering af letbanen på den vestlige side af Lundtoftegårdsvej, jf. ovenfor, forventes Lundtoftegårdsvej inklusive cykelsti og fortovsarealer udvidet mod øst, dvs. mod ejendommen som vist på bilag 5.7 (vejprojektet). Køber skal tåle enhver gene forbundet hermed og må ikke opstille hindringer af nogen art for vejudvidelsen. I forbindelse med gennemførelsen af vejprojektet er køber forpligtet til at acceptere evt. mindre ændringer af ejendommens størrelse og skel mod Lundtoftegårdsvej (vest) som følge af eventuelle ændringer i vejprojektet og letbaneprojektet. Køber respekterer endvidere at det på bilag 5.7 viste midlertidigt kan anvendes som arbejdsareal.

### Afvanding (regn- og spildevand)

Ejendommens kloaksystem skal indrettes med separatsystem og gerne med LAR-løsninger til håndtering af regnvand. Såfremt alt regnvand håndteres på egen grund, kan kloaktilslutningsbidraget nedsættes med 40% (i forhold til gældende takster).

Ejendommens afvandringsret er bestemt ved afløbskoefficienten  $\varphi=0,3$ , der ikke må overskrides. Der kan således maksimalt afledes 30% regnvand.

Øvrig regnvandsmængde håndteres på egen grund ved nedsivning, forsinkelse, fordampning m.v. Nedsivning af overfladevand fra kørearealer og parkeringsområder skal ske kontrolleret ved forudgående rensning af hensyn til grundvandsbeskyttelsen. Ved nedsivning af overfladevand fra veje og p-arealer må derfor ikke benyttes klorid i forbindelse med glatførebekæmpelse. Endvidere må der ikke anvendes pesticider i forbindelse med ukrudtsbekæmpelse. Sælger vil foranledige, at en eventuel nødvendig deklaration vedrørende regnvandsanlæg bliver tinglyst på ejendommen.

Håndtering og afledning af spildevand skal stedse ske i overensstemmelse med den til enhver tid gældende spildevandsplan for Lyngby-Taarbæk Kommune samt tillæg til denne. Ejendommen er omfattet af "Tillæg nr. 4, Dyrehavegårds Jorder og Tracéet langs Helsingørmotorvejen" til Lyngby-Taarbæk Kommunes spildevandsplan 2014-2018.

### Grundejerforening

Der oprettes en grundejerforening for matr. nr. 10ar, 1ax, 11a, 11bd samt 239, alle Kgs. Lyngby By, Kgs. Lyngby med medlemspligt for samtlige grundejere inden for dette område.

Udkast til vedtægter er vedlagt som bilag 15 og køber respekterer, at disse tinglyses på ejendommen.

## **§ 9. Overtagelse**

Ejendommen overtages den 1. i måneden efter endelig vedtagelse af lokalplan for ejendommen, dog tidligst den 1. i måneden efter sælgers etablering af nord-sydgående privat fællesvej i en sådan form, at den er anvendelig som byggepladsvej, evt. en tidligere dato, hvis køber har ønske herom. Det solgte henligger fra denne dato for købers regning og risiko.

Køber er forpligtet til at tage endeligt skøde på ejendommen senest 10 hverdage efter modtaget meddelelse om, at skødet er klar i underskriftsmappen.

## **§ 10. Refusionsopgørelse**

Med overtagelsesdagen som skæringsdato udfærdiges sædvanlig refusionsopgørelse over ejendommens indtægter og udgifter, der berigtiges kontant.

Berigtigende advokat udarbejder refusionsopgørelse, der skal foreligge senest 7 dage efter overtagelsesdagen.

Refusionsopgørelsen skal være godkendt af begge parter senest 3 uger efter overtagelsesdagen. Sælger er pligtig at levere alle oplysninger til brug for refusionsopgørelsen snarest muligt.

Refusionstilsvaret forrentes fra overtagelsesdagen, til betaling erlægges, med den til enhver tid officielt fastsatte diskonto med et tillæg af 2%.

I tilfælde af forsinkelse med berigtigelse af nogen del af købesummen i nærværende handel godskrives sælger over refusionsopgørelsen rente af det relevante beløb fra den aftalte berigtigelsesdag. For kontante midlers vedkommende med en rente på 5%.

Sælger eller dennes advokat sørger for afmelding af eventuelle betalingsordninger.

### **§ 11. Købesum**

Købesummen for ejendommen er aftalt til **kontant kr. [beløb] ekskl. moms**, skriver [\*] 00/100, der berigtiges således:

Senest 2 uger efter sælgers accept af købstilbud stiller køber bankgaranti på et beløb svarende til tilbudssummen med tillæg af moms og i øvrigt på de vilkår, der fremgår af bilag 3.2, til sikkerhed for betaling af købesummen. Den foreløbige garanti (bilag 3.1) frigives uden unødigt ophold efter, at køber har stillet sikkerhed for betaling af den fulde købesum.

Bankgarantien skal erstattes af købesummens kontante deponering senest 3 hverdage efter endelig vedtagelse af lokalplanen. Købesummen frigives til sælger på konto i Danske Bank A/S (reg.nr. 1471, kontonr. 902 1000), når der foreligger endeligt, anmærkningsfrit skøde.

### **§ 12. Gæld uden for købesummen**

Sælger oplyser, at der ikke overtages gæld uden for købesummen.

### **§ 13. Moms**

Handlen er omfattet af momslovens regler, og købesummen tillægges moms.

### § 14. Handelsomkostninger

Tinglysningsafgifter betales af køber. Sælgers advokat berigtiger handlen.

Køber forpligter sig til senest 8 dage efter underskrift på nærværende købsaftale at fremkomme med tegningsudskrift for selskabet, hvilken tegningsudskrift ikke må være ældre end 3 måneder.

### § 15. Byggepligt og forbud mod videresalg m.v.

Køber overtager ejendommen med byggepligt og pålagt forbud mod videresalg uden samtykke fra sælger, jf. bilag 14.

Køber er indforstået med, at byggeri på arealet, herunder støbning af fundament, skal være påbegyndt senest 2 år efter endelig vedtagelse af den lokalplan, som er nødvendig for nybyggeriet. I modsat fald kan sælger kræve grunden tilbageskødet til sig alene mod godtgørelse af den oprindelige købesum. Omkostningerne ved tilbageskødning påhviler tilbageskøderen.

### § 16. Betingelser

Handlen er fra begge parters side betinget af endelig vedtagelse af lokalplan.

Handlen er fra sælgers side betinget af købers rettidige betaling af købesummen, jf. § 11.

### § 17. Bilag

Som bilag til nærværende købsaftale har køber modtaget:

Udbudsvilkår med tilhørende bilag.

\_\_\_\_\_, den / 2020

\_\_\_\_\_, den / 2020

Som sælger:  
Lyngby-Taarbæk Kommune

Som køber:  
[Navn]

\_\_\_\_\_  
Borgmester Sofia Osmani

\_\_\_\_\_  
[Navn]

\_\_\_\_\_  
Kommunaldirektør Søren Hansen

\_\_\_\_\_