

Advodan
Glostrup København

Glostrup Torv 6-10
2600 Glostrup

T: 46 14 50 00

CVR 28 84 87 06

Sag nr. 194079

Betinget købsaftale

Vedrørende

del af matr.nr. 2ko, Gladsaxe

Indholdsfortegnelse

1.	Baggrund.....	3
2.	Projektet	3
3.	Hovedejendommen og Ejendommen	3
4.	Servitutter, byrder m.v.....	4
5.	Ejendommens fysiske forhold	5
6.	Stianlæg og krav til Projektet	5
7.	Sælgers oplysninger	5
8.	Udstykningen	6
9.	Skatter og afgifter	6
10.	Overtagelsesdagen og risikoovergang	6
11.	Købesummen	6
12.	Berigtigelse og omkostninger	7
13.	Betingelser	7
14.	Sommerhuserklæring og øvrige forhold	8
15.	Dokumenter.....	8
16.	Aftaleændringer	9
17.	Legitimation, behandling- og videregivelse af oplysninger	9
18.	Oplysninger til Parterne	10
19.	Underskrifter.....	10

Denne betingede købsaftale ("Købsaftalen") er indgået
mellem

Grundejerforeningen Ved Kagså
CVR-nr. 41633573
Att.: Jørn Krogh, Ved Kagså 5
2860 Søborg
("Sælger")

og

I/S VESTFORBRÆNDING
CVR-nr. 10866111
Ejby Mosevej 219
2600 Glostrup
("Køber")
(samlet "Parterne" og hver for sig "Part")

1. Baggrund

- 1.1. Sælger har tinglyst adkomst på ejendommen en del af matr.nr. 2ko, Gladsaxe, se tingbogsattest vedlagt som bilag 1 ("Hovedejendommen"). Ifølge tingbogsattest er matr.nr. 2ko, Gladsaxe, tinglyst som en samlet fast ejendom sammen med matr.nr. 2kp, Gladsaxe, matr.nr. 2gu, Gladsaxe og matr.nr. 1kd, Gladsaxe.
- 1.2. Som led i Købers etablering af fjernvarme i området, er det nødvendigt med areal til brug for etablering af teknisk anlæg (vekslerstation). Sælger har på denne baggrund tilbudt Køber at købe en del af Hovedejendommen ("Ejendommen") til brug for etablering af en vekslerstation ("Projektet").

2. Projektet

- 2.1. Køber indhenter for egen regning alle nødvendige myndighedsgodkendelser til Projektet.
- 2.2. Sælger meddeler Køber fuldmagt til at anmode om myndighedsgodkendelserne og gennemføre forundersøgelser på Ejendommen til Projektet inden Overtagelsesdagen.

3. Hovedejendommen og Ejendommen

- 3.1. Hovedejendommens areal udgør ifølge tingbogen 7287 m², heraf vej 5396 m².

- 3.2. Ejendommens areal er angivet på udstykningsforslaget vedlagt som bilag 2, og udgør foreløbigt ca. 130 m². Arealet fastsættes endeligt ved udstykning og vil forinden blive tilpasset Købers arealbehov ud fra de myndighedskrav, der stilles til opsætning af vekslerstation, idet det dog er aftalt mellem Parterne, at Ejendommens areal i henhold til udstykningsforslaget, jf. bilag 2, ikke udvides mod naboejendommen Ved Kagså 43, 2860 Søborg på en måde, hvormed Vekslerstationen placeres tættere på skel end de aftalte 4 meter.
- 3.3. Ejendommen overtages som den er og forefindes, og som beset af Køber. Køber har inden underskrift af Købsaftalen modtaget ejendomsdatarapport for Hovedejendommen, se bilag 3.
- 3.4. Ejendommen er beliggende i byzone.
- 3.5. Ejendommen er ved Købsaftalens indgåelse omfattet af Lokalplan nr. 79, Kagså kvarter, vest, delområde 5, der udlægger Ejendommen til boligformål, ligesom der på Ejendommen må opføres et eller flere fælles materiale- og redskabsskure på maksimalt 50 m². Lokalplanen er vedlagt som bilag 4.
- 3.6. Ejendommen er omfattet af Kommuneplan 2021 med kommuneplanramme 7B6 Kagså Kvarter, der muliggør tæt-lav boligbebyggelse.

4. Servitutter, byrder m.v.

- 4.1. Køber respekterer de servitutter og deklarationer tinglyst på Hovedejendommen, som overføres til Ejendommen i forbindelse med udstykningen, se pkt. 8. Servitut nr. 1 – nr. 14, tinglyst på Hovedejendommen, er vedlagt som bilag 5- bilag 18. Det er mellem parterne aftalt, at den til enhver tid værende ejer af Ejendommen ikke skal være medlem af grundejerforeningen, og Sælger ønsker derfor i forbindelse med gennemførelse af udstykningen, at landinspektør i samarbejde med Sælger medvirker til at sikre dette.
- 4.2. Sælger er forpligtet til at sikre Køber kørevej fra parkeringsplads beliggende på matr.nr. 1nz, Gladsaxe og til Ejendommen, hen over matr.nr. 2ko, Gladsaxe, som vist på kortbilag 19. Køber foranlediger for egen regning, at der bliver tinglyst servitut om Købers kørevej med indhold i overensstemmelse med bilag 20, som Sælger har pligt til at medvirke til tinglysning af.
- 4.3. Sælger må i perioden fra Købers underskrift af Købsaftalen og indtil overtagelsesdagen ikke medvirke til at påføre Ejendommen nye servitutter eller andre begrænsninger ud over, hvad der følger af Købsaftalen.
- 4.4. Køber er forpligtet til for egen regning at tinglyse deklaration om Sælgers forkøbsret til Ejendommen vedlagt som bilag 21.

5. Ejendommens fysiske forhold

- 5.1. Eventuelle omkostninger vedrørende anlægsarbejder og tilslutninger til el, vand, kloak, ledningsanlæg mv. er Sælger uvedkommende og betales af Køber.
- 5.2. Pr. 1. januar 2008 er samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt områdeklassificeret som lettere forurenede. Da Ejendommen er beliggende i byzone, er Ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, der ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenede.
- 5.3. Af ejendomsdatarapporten fremgår, at Hovedejendommen ikke er kortlagt som forurenede i henhold til jordforureningsloven, hvilket også fremgår af Regionens jordforureningsattest, se bilag 3.4.
- 5.4. Sælger har ikke udført miljø- eller geotekniske undersøgelser af Ejendommen.
- 5.5. Sælger er ikke bekendt med rør- og kabelføring på Ejendommen og Køber påtager sig alle udgifter i forbindelse med evt. forundersøgelser og kortlægning heraf.

6. Stianlæg og krav til Projektet

- 6.1. Stianlæg beliggende på Ejendommen vil i forbindelse med Købers projekt blive omlagt med nyt stitracé på matr.nr. 2ko, Gladsaxe. Køber forpligter sig til at forestå og bekoste omlægning af sti i overensstemmelse med de krav, som Gladsaxe kommune stiller.
- 6.2. Køber forpligter sig til ved udførelse af vekslerstation, at der som supplement til isolering i væggene udføres lyddæmpende tiltag i form af lydisolerede døre, lyddæmpning på ventilatoren og bulderkasser over pumper.
- 6.3. Køber er forpligtet til at sikre, at Ejendommen kun anvendes til forsyningsformål, at forsyningsanlæg på intet tidspunkt placeres tættere på nuværende skel til ejendommen Ved Kagså 43, 2860 Søborg end 4 meter, jf. bilag 2 samt at myndighedskrav til Forsyningsanlæg til enhver tid iagttages, herunder lokalplan for Ejendommen.

7. Sælgers oplysninger

- 7.1.1. Sælger oplyser,
 - 7.1.1.1. at Sælger har adgang til Ejendommen.
 - 7.1.1.2. at forfalden gæld vedrørende Ejendommen er betalt.
 - 7.1.1.3. at Ejendommen overtages fri for leje- og forpagtningsforhold af enhver art,
 - 7.1.1.4. at der Sælger bekendt ikke påhviler Ejendommen utinglyste rettigheder eller forpligtelser overfor tredjemand, der forpligter Køber,

- 7.1.1.5. at der sælger bekendt ikke er udstedt påbud, forbud eller lignende fra offentlige myndigheder vedrørende Ejendommen, og
- 7.1.1.6. at Sælger ikke har begæret Ejendommen omvurderede eller indgivet klage over de fastsatte vurderinger.

8. Udstykningen

- 8.1. Ejendommen er ikke udmatrikuleret. Ejendommen udstykkes som et nyt selvstændigt matrikuleret areal, jf. pkt. 3.2 ("Udstykningen"), og Køber afholder alle omkostninger forbundet med Udstykningen. Køber gennemfører Udstykningen af Ejendommen. Sælger forpligter sig til at give Købers landinspektør fuldmagt til gennemførelse af udstykningen.
- 8.2. Køber er forpligtet til løbende at orientere Sælger om status på Udstykningen.
- 8.3. Parterne er ikke berettiget til at gøre misligholdelsesbeføjelser af nogen art gældende, såfremt Ejendommens areal efter Udstykningen måtte afvige fra udstykningsforslaget, se bilag 2, idet købesummen dog reguleres som angivet i pkt. 11.

9. Skatter og afgifter

- 9.1. Ejendommen er på tidspunktet for indgåelse af Købsaftalen ikke selvstændigt matrikuleret og der foreligger derfor ikke særskilt ejendomsvurdering for Ejendommen.

10. Overtagelsesdagen og risikoovergang

- 10.1. Overtagelsesdagen er aftalt til løbende måned plus 30 dage til den første i måneden efter, at betingelserne i pkt. 13 er opfyldt eller frafaldet, dog tidligst den 1. oktober 2026 ("Overtagelsesdagen").
- 10.2. Køber overtager risikoen for Ejendommene på Overtagelsesdagen.

11. Købesummen

- 11.1. Købesummen er aftalt til 828.750,00 kr. ekskl. moms. Afviger Ejendommens opmålte areal efter Udstykningen sker der ikke regulering af købesummen.
- 11.2. Købesummen for Ejendommen er opgjort eksklusive moms. Såfremt SKAT måtte finde, at

overdragelsen er momspligtig, er Køber pligtig til at betale moms i tillæg til den anførte købesum for Ejendommen. Sælger fremsender behørig dokumentation herfor til Køber.

- 11.3. Der overtages ingen gæld uden for købesummen.
- 11.4. Senest på Overtagelsesdagen er Køber forpligtet til at deponere købesummen på deponeringskonto i Sælgers pengeinstitut. Købesummen frigives til Sælger, når der foreligger endeligt anmærkningsfrit skøde.
- 11.5. Renter af deponerede midler tilfalder Sælger.

12. Berigtigelse og omkostninger

- 12.1. Købers advokat berigtiger handlen og udarbejder skøde i overensstemmelse med vilkårene i Købsaftalen.
- 12.2. Digitalt skøde skal foreligge til Sælgers godkendelse senest 2 uger før Overtagelsesdagen.
- 12.3. Skøde udfærdiges som et minimalskøde i hvilken forbindelse Parterne er gjort opmærksom på, at Købsaftalen bør opbevares i mindst 10 år.
- 12.4. Parterne er forpligtet til gensidigt at medvirke til Købsaftalens opfyldelse og gennemførelse, herunder er Parterne forpligtet til hurtigst muligt at underskrive digitalt skøde og give øvrige digitale underskrifter og påtegninger, der måtte være nødvendige for handlens gennemførelse.
- 12.5. Med Overtagelsesdagen som skæringsdag udfærdiger Købers advokat sædvanlig refusionsopgørelse. Refusionssaldoen betales kontant ved påkrav.
- 12.6. Hver Part betaler salær til egen advokat og andre egne rådgivere. Tinglysningsafgift og udarbejdelse af skøde og refusionsopgørelse betales af Køber.
- 12.7. Der har ikke medvirket ejendomsmægler.

13. Betingelser

- 13.1. Købsaftalen er fra begge Parter side betinget af:
 - 13.1.1. Udstykning af Ejendommen er endeligt godkendt og registreret hos Geodatastyrelsen og i Tingbogen. Denne betingelse skal være opfyldt senest den **1. maj 2027**.
- 13.2. Købsaftalen er fra Købers side betinget af:
 - 13.2.1. I/S Vestforbrændings bestyrelses godkendelse af Købsaftalen. Denne betingelse skal være opfyldt senest den **1. oktober 2026**.

- 13.2.2. Køber opnår alle nødvendige myndighedsgodkendelser til opførelse af Vekslerstation på Ejendommen. Denne betingelse skal være opfyldt senest den **1. december 2026**.
- 13.2.3. At Sælger indestår for, at der kan udstedes endeligt skøde til Køber uden retsanmærkninger, uden frist og uden restancer på Ejendommen.
- 13.3. Købsaftalen er fra Sælgers side betinget af:
 - 13.3.1. Grundejerforeningen Ved Kagsås godkendelse af Købsaftalen på ekstraordinær generalforsamling. Denne betingelse skal være opfyldt senest den **1. november 2026**.
- 13.4. Hvis én eller flere af ovennævnte betingelser ikke opfyldes eller frafaldes rettidigt, er hver part uden ugrundet ophold berettiget til skriftligt at meddele den anden Part, at Købsaftalen er bortfaldet, uden at Parterne kan gøre krav gældende mod hinanden. Køber er berettiget til at anmode om fristforlængelse med 1 år, hvis betingelser ikke kan opfyldes inden den fastsatte frist.

14. Sommerhuserklæring og øvrige forhold

- 14.1. Køber erklærer under henvisning til lov om sommerhuse og campering, at Ejendommen skal anvendes i et erhvervsøjemed, der ikke er omfattet af lovens § 1, da Ejendommen erhverves med henblik på vekslerstation, hvilken anvendelse ikke er omfattet af loven.
- 14.2. Parterne er enige om, at Købsaftalen ikke er omfattet af Lov nr. 1123 af 22. september 2015 om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv. med senere ændringer, idet Ejendommen ikke hovedsageligt anvendes til beboelse for Sælger og ikke hovedsageligt er bestemt til beboelse for Køber. Parterne er endvidere enige om, at Købsaftalen ikke er omfattet af Lov nr. 510 af 24. februar 2021 om formidling af fast ejendom, med senere ændringer, idet Sælger og Køber ikke er forbrugere i den betydning, der fremgår af lovens § 2, stk. 1.

15. Dokumenter

- 15.1. Købsaftalen er indgået på grundlag af følgende dokumenter:
 - 1) Tingbogsattest af 1. juni 2026
 - 2) Måleblad med udstykningsforslag af 10. juli 2026
 - 3) Ejendomsdatarapport af 1. juni 2026
 - 3.1) BBR-meddelelse
 - 3.2) Råstofplanskort
 - 3.3) Vejforsyningskort

3.4) Jordforureningsattest

- 4) Lokalplan nr. 79 – Kagså kvarter, Vest
- 5) Servitut nr. 1 af 20-08-1924
- 6) Servitut nr. 2 af 24-01-1942
- 7) Servitut nr. 3 af 07-02-1947
- 8) Servitut nr. 4 af 18-02-1947
- 9) Servitut nr. 5 af 21-02-1947
- 10) Servitut nr. 6 af 15-02-1955
- 11) Servitut nr. 7 af 15-02-1955
- 12) Servitut nr. 8 af 07.03.1955
- 13) Servitut nr. 9 af 01-10-1955
- 14) Servitut nr. 10 af 20-12-1960
- 15) Servitut nr. 11 af 05-02-1965
- 16) Servitut nr. 12 af 28-07-1965
- 17) Servitut nr. 13 af 02-09-2022
- 18) Servitut nr. 14 af 05-12-2025
- 19) Kortbilag med adgangsvej
- 20) Servitut om adgangsvej.
- 21) Servitut om forkøbsret.

16. Aftaleændringer

- 16.1. Ændringer til Købsaftalen skal ske skriftligt.

17. Legitimation, behandling- og videregivelse af oplysninger

- 17.1. Køber og Sælger gøres opmærksomme på, at ifølge lov om tinglysning, skal et dokument, der anmeldes til tinglysning, indeholde oplysning om cpr-nummer eller cvr-nummer på de ifølge dokumentet forpligtede og berettigede. Til brug for tinglysning af dokumenter i forbindelse med Købsaftalen, skal cpr-numre eller cvr-numre derfor oplyses. Cpr-numre eller cvr-numre bliver ikke offentliggjort i forbindelse med tinglysning.

- 17.2. Køber og Sælger gøres endvidere opmærksom på, at Købsaftalen og de oplysninger, som i øvrigt indhentes om Parterne, herunder oplysning om Parternes navn, adresse, cpr-numre eller cvr-numre, og eventuelle restgældsoplysninger og deponeringskonti vil blive videregivet til Parterne samt til og mellem de relevante aktører i handlen, herunder rådgivere, banker og realkreditinstitutter m.fl., i det omfang det er nødvendigt for Købsaftalens gennemførelse og for efterlevelse af kravene i tinglysningsloven. Aktørerne beholder oplysningerne så længe, dette er nødvendigt, f.eks. for at kunne opfylde kravene i bogføringsloven eller indberetningspligten til SKAT. Herefter vil oplysningerne blive slettet. Parterne kan kontakte aktørerne og få at vide, hvilke oplysninger det konkret drejer sig om. Hvis aktørerne bliver opmærksomme på, at der er fejl i oplysninger, eller at disse er vildledende, retter eller sletter aktørerne straks oplysningerne. I det omfang det er muligt, sørger aktørerne samtidig for at informere herom til andre, som eventuelt har modtaget oplysningerne.

18. Oplysninger til Parterne

- 18.1. Sælger er gjort bekendt med, at Advodan Glostrup København repræsenterer Køber, og ikke kan være rådgiver for begge Parter i samme handel. Sælger opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt skattemæssig rådgivning m.v.

19. Underskrifter

Denne Købsaftale underskrives digitalt iht. tegningsret

Dato:

Dato:

For [SÆLGER]:

Dato:

Dato:

For I/S VESTFORBRÆNDING
