Horstmann advokater

31. januar 2018
37722 jh/tm

BETINGET
KØBSAFTALE

Undertegnede

Ejendomsselskabet Sparregade 2A, Viborg ApS, CVR. nr. 26 68 89 22, Sparregade 2, 8800 Viborg,
(i det følgende benævnt sælger)

sælger herved til medundertegnede

Boligselskabet Viborg, CVR nr. 55 03 83 12, afdeling nr. 48, H. C. Andersensvej 8, 8800 Viborg,
(i det følgende benævnt køber)

ejendommen matr. nr. 13 a Viborg bygrunde, af areal 1942 m^2, heraf vej 92 m^2, beliggende Reberbanen 11, 8800 Viborg.

Overdragelsen finder sted på følgende

VILKÅR:

Sct. Mathias Gade 23, 8800 Viborg
Tlf. 87 27 47 00, Fax 86 62 63 43

1. Ejendommens matrikulære forhold – lokalplanforhold.

Sælger erhvervede ejendommen matr. nr. 13 a Viborg bygrunde af areal 2.609 m^2 ved skøde tinglyst 22/4 2008.

Ved Geodatastyrelsens registreringsmeddelelse af 8/9 2017 er ejendommen blevet udstykket således:

Som matr. nr. 13 d Viborg bygrunde, af areal 686 m^2 – som en sokkelejendom – er udstykket den bebyggede del af den oprindelige ejendom, hvilken ejendom i sin helhed er udlejet til Social- og Sundhedsskolen Skive-Thisted-Viborg.

Det ubebyggede areal er udstykket som matr. nr. 13 a Viborg bygrunde og har således bibeholdt det oprindelige matrikelnummer, af areal 1942 m^2, heraf vej 92 m^2.

Ejendommen er beliggende i byzone og er omfattet af Viborg Kommunes lokalplan nr. 432, der er vedtaget den 5/3 2014. Lokalplan nr. 432 ophæver lokalplan nr. 350, hvorfor servitutten om denne sidstnævnte lokalplan vil blive aflyst, jfr. punkt 12.

2. Det fremtidige retsforhold mellem ejerne af de 2 udstykkede ejendomme.

Køber er bekendt med, at sælger ved betinget købsaftale har solgt ejendommen matr. nr. 13 d Viborg bygrunde til trediemand til overtagelse pr. 1. oktober 2017.

Køber er ligeledes bekendt med – og respekterer – at sælger pålægger såvel matr. nr. 13 a Viborg bygrunde som matr. nr. 13 d Viborg bygrunde "deklaration om P-pladser, fællesareal m.v." i henhold til vedhæftede udkast til deklaration af 12/9 2017 med dertil hørende deklarationsrids udarbejdet af Landinspektørfirmaet LE34, ligeledes 12/9 2017.

Deklarationen er forhåndsgodkendt af Viborg Kommune i henhold til Planlovens § 42.

Køber forpligter sig til at opføre den kommende bebyggelse således, at deklarationens vilkår om anlæg af i alt 41 P-pladser, heraf 1 almindelig handicapplads (plads nr. 18) og 1 handicapbusparkeringsplads (plads nr. 41) realiseres.

Efter deklarationen skal køber have ret til at disponere over 18 almindelige P-pladser, pladserne 8-17 og 23-40 *og* handicapbusparkeringspladsen, hvortil der er køreadgang fra Reberbanen i grundens nordøstlige hjørne.

3. Indtræden i sælgers forpligtelser overfor ejeren af matr. nr. 13 d Viborg bygrunde.

Efter den lige anførte deklaration påhviler det sælger for dennes regning at anlægge samtlige P-pladser, det beskrevne fælles vej- og stianlæg og fællesarealet.

Boligselskabet Viborg indtræder ved denne købsaftale i Ejendomsselskabet Sparregade 2A, Viborg ApS' forpligtelser overfor køberen/ejeren af matr. nr. 13 a Viborg bygrunde, til at anlægge P-pladser, fællesarealer m.v.

4. Den overdragne ejendoms faktiske og retlige forhold.

Ejendommen overdrages som ubebygget ejendom i den stand, hvori den er og forefindes.

Køber har fået udleveret ejendomsdatarapport af 20/12 2016 med tilhørende jordforureningsattest, hvoraf fremgår, at matr. nr. 13 a Viborg bygrunde er "udgået efter kortlægning, at matriklen er omfattet af områdeklassefisering og, at matriklen ikke er fritaget for analysepligt ved jordflytning".

Sælger påtager sig intet ansvar for grundens bæreevne ved det planlagte byggeri, hvorfor risikoen for dette forhold alene påhviler køber.

Køber har inden denne handels indgåelse fået udarbejdet en miljøundersøgelse, der ikke har givet anledning til bemærkninger.

Energi Viborg Spildevand A/S har i brev af 13/12 2010 (dok. nr. 2010/00423 020) i forbindelse med en tidligere påtænkt udstykning oplyst, at gennemførelse af en udstykning ikke vil medføre yderligere tilslutningsbidrag.

Baggrunden for fritagelsen for betaling af yderligere tilslutningsbidrag er, at grunden udstykkes fra en ejendom, for hvilken der er betalt kloakbidrag m.v.

5. Købers anvendelse af ejendommen.

Køber erhverver ejendommen med henblik på opførelse af en ejendom indeholdende ca. 30 almene boliger.

For sælger har KPF Arkitekter A/S udarbejdet udviklingsprojekt og skitser til det kommende byggeri.

Rettigheder til dette udviklingsprojekt og skitser overgår til køber i forbindelse med denne handels gennemførelse, og KPF Arkitekter A/S tiltræder denne rettighedsovergang.

6. Overtagelsesdag.

Overtagelsesdagen er aftalt til den 1. i den måned, der følger efter Viborg Kommunes godkendelse af skema B (godkendelse af igangsætning af alment boligbyggeri), jfr. punkt 10.

7. Købesum.

Købesummen, der andrager værdien af grunden/byggeretten, er aftalt til **kr. 7.750.000,00**, skriver syv millioner syvhundrede og femti tusinde kroner 00/100.

Købesummen betales kontant pr. overtagelsesdagen.

Købesummen deponeres i sælgers pengeinstitut, Handelsbanken, Viborg, og frigives, når der foreligger tinglyst anmærkningsfrit skøde.

8. Moms.

Selv om der er tale om salg af en ubebygget grund, er det sælgers opfattelse, at denne kan sælges momsfrit som følge af ejendommens forhistorie og sælgers formål med det hidtidige ejerskab:

Sælger erhvervede ejendommen ved skøde tinglyst 22/4 2008.

Ejendommen – det vil sige den bebyggede del på 686 m^2 – har siden erhvervelsen været udlejet til ikke-momsregistrerede lejere, siden 2012 til Social- og Sundhedsskolen Skive-Thisted-Viborg.

Det sælgende selskab har på intet tidspunkt beskæftiget sig med andet end udlejning af fast ejendom – således ikke udstykning, salg, opførelse af byggeri m.v.

Ejendommen matr. nr. 13 a Viborg bygrunde er ikke erhvervet med henblik på udstykning – tværtimod: Forud for vedtagelsen af Lokalplan nr. 432 var udstykning af ejendommen ikke mulig.

Den del af ejendommen, der overdrages ved denne købsaftale, har hidtil været anvendt som P-plads for lejeren af den bebyggede del af ejendommen.

Boligselskabet Viborg er ikke momsregistreret.

Såfremt Skat måtte være af den opfattelse, at salget er momspligtigt, påhviler risikoen herfor alene sælger.

Såfremt det ved endelig afgørelse statueres, at salget er momspligtigt, er den aftalte købesum derfor – i forhold til køber – inklusiv moms.

9. Skæring/refusion.

Da udstykningen af matr. 13 a Viborg bygrunde er approberet inden 1/10 2017, forventes de 2 nye matrikulære ejendomme at blive selvstændigt ejendomsskatteansat med virkning fra 1/1 2018.

Såfremt overtagelsesdagen – som forudsat – bliver 1/1 2018, vil der ikke skulle udarbejdes refusionsopgørelse for så vidt angår ejendomsskat. Bliver overtagelsesdagen på et senere tidspunkt, udarbejdes der sædvanligt refusionsopgørelse.

10. Handlens betingelser.

Handlen er fra sælgers side betinget af købesummens betaling.

Handlen er fra købers side betinget Viborg Kommunes godkendelse af skema B.

11. Erklæring.

Køberen erklærer i henhold til § 8 i Lovbekendtgørelse nr. 949 af 3. juli 2013 om sommerhuse og campering m.v., at ejendommen ikke skal anvendes i erhvervsøjemed, der er omfattet af § 1 i nævnte lov, idet ejendommen erhverves med henblik på opførelse af ny bebyggelse til brug for boligudlejning (helårsbeboelse), almene boliger.

12. Servitutter.

Køber respekterer, at der påhviler ejendommen følgende tinglyste servitutter:

1) 23/08 1893 dok. om vedligeholdelse af et fortov
2) 20/07 1965 dok. om varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning m.v.
3) 05/08 1965 dok. om varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning m.v.
4) 19/02 1974 byplanvedtægt
5) 14/05 2009 lokalplan nr. 350

Landinspektørfirmaet LE34 oplyser, at servitut nr. 1 vedrører en forpligtelse til vedligehold af et fortov ud for ejendommen, men da fortovet nu er beliggende på det offentlige vejareal, må servitutten have mistet sin betydning, og landinspektøren søger at få denne aflyst ved kvittering fra Viborg Kommune.

Landinspektøren sørger tillige for aflysning af lokalplan nr. 350 i medfør af Tinglysningslovens § 20, jfr. købsaftalens punkt 1.

13. Omkostninger.

Der har ikke medvirket ejendomsmægler.

Handlen berigtiges af sælgers advokat, Horstmann advokater advokatpartnerselskab.

Hver part betaler omkostninger til egen advokat og eventuelle øvrige egne rådgivere.

Sælger betaler omkostningerne ved udstykning.

Parterne betaler hver 50% af tinglysningsafgiften i forbindelse med tinglysning af digitalt skøde.

Viborg, den 20/2 2018

Som sælger: For Ejendomsselskabet Sparregade 2A, Viborg ApS:

Thomas Pedersen
bestyrelsesmedlem

Michael Reventlow-Mourier
direktør

Lars Roholt
bestyrelsesformand

Tiltrædes af KPF Arkitekter A/S for så vidt angår punkt 5:

Lars Roholt
bestyrelsesformand

Thomas Pedersen
bestyrelsesmedlem

Signe Juul Praastrup
direktør

Viborg, den 9/3 2018

Som køber: For Boligselskabet Viborg: