leoni advokater

324603 OT/CM
28. maj 2018

Købsaftale

Mellem undertegnede

Boet efter Evald Nielsen
v/Agnethe Nielsen
Gl. Røddingvej 3, Løvel
8830 Tjele

(i det følgende benævnt Sælger)

og

Boligselskabet Viborg Amt
Afd. _____
Cvr-nr. 29755213
Jernbanegade 35
8800 Viborg

(i det følgende benævnt Køber)

er der indgået følgende aftale vedrørende ejendommen

matr.nr. 8a, Løvel by, Løvel med et areal på 5.021 m²
beliggende Gl. Røddingvej 3, Løvel, 8830 Tjele.

Vilkårene for handlen er følgende:

Leoni Advokater
Advokatpartnerselskab
Sct. Mathiasgade 96 B
8800 Viborg

Tlf. 86 62 06 00
Fax 86 60 05 11
www.leoniadvokater.dk
post@leoniadvokater.dk

Bank reg. nr. 7831
konto nr. 1181453
Giro 10 14 838
CVR 36 03 05 34

leoni advokater

1 Ejendommen

1.1 Ejendommen overtages i den stand, den har pr. overtagelsesdagen med de bygninger mv., der er på ejendommen på dette tidspunkt.

1.2 Sælger sørger for, at bygninger, udenomsarealer mv. er ryddet for ejendele pr. overtagelsesdagen, idet Køber i modsat fald er berettiget til at lade bygninger og udenomsarealer oprydde for Sælgers regning.

1.3 Sælger sørger endvidere for, at ejendommen er uden lejemål pr. overtagelsesdagen.

2 Ejendommens stand

2.1 Ejendommen overtages i den stand, den har pr. overtagelsesdagen.

2.2 Sælger og Køber har aftalt, at der ikke udarbejdes tilstandsrapport, elsyn og energimærke.

2.3 Det er aftalt, at erhvervelsen sker med ansvarsfraskrivelse, der er nærmere beskrevet i pkt. 9.

3 Forurenings- og/eller funderingsforhold

3.1 Køber skal ved erhvervelsen nyopføre fast ejendom, hvorfor forhold vedrørende eventuelle forureningsproblemer og funderingsforhold er del af denne aftale.

3.2 I forbindelse med handlens indgåelse er det forudsat, at ejendommen er forureningsfri, således at Køber ved realisering af boligprojekt ikke skal afholde nogen udgift til forureningsbekæmpelse af nogen art, der måtte vise sig nødvendige for at gennemføre boligprojekt.

Risikoen for forureningsforhold er således Sælgers.

3.3 Det er aftalt, at Køber, for egen regning, nu skal igangsætte undersøgelse af eventuel forurening på den pågældende ejendom.

Måtte der ved en sådan undersøgelse vise sig, at der er forurening, berettiger dette Køber til at hæve handlen, uden at nogen af parterne kan rejse økonomiske krav mod hinanden.

Køber har denne ret til og med 15. september 2018 .

Sælger har ret til, hvis Sælger ønsker at fastholde handlen, at meddele, at denne vil afholde samtlige udgifter til forureningsbekæmpelse, mod at handlen ikke ophæves. Sådan besked skal gives senest 7 kalenderdage efter, at Sælger har fået besked om og dokumentation for, at ejendommene er forurenet på en måde, så boligprojekt ikke kan gennemføres på ejendommen.

Køber har ikke andre beføjelser end ophævelse af handlen ved konstatering af forureningsforhold.

Såfremt handlen ophæves med henvisning til konstateret forurening, er Sælger berettiget til vedlagsfrit at modtage forureningsrapport.

3.4 I forbindelse med handlens indgåelse er det forudsat, at det boligprojekt, som Køber ønsker at opføre på arealerne, kan gennemføres med sædvanlig fundering og uden ekstra udgift for Køber.

Projektets endelige indhold kendes ikke på tidspunktet for kontraktindgåelsen, men for at få afdækket risikoen for funderingsforhold er der aftalt følgende:

Køber iværksætter, for egen regning, undersøgelse af funderingsmæssige forhold på det erhvervede areal.

Kan køber dokumentere, at et byggeri vil kræve fundering eller andre byggetekniske tiltag, udover det, der er sædvanligt for påtænkt boligbyggeri, har Køber mulighed for at hæve handlen, uden at nogen af parterne kan rejse krav mod hinanden.

Køber har denne ret til og med 15. september 2018 .

3.5 Måtte der opstå situation, hvor Køber gør hæveadgang gældende, har Sælger mulighed for, senest 7 kalenderdage efter at have fået dokumentation for hæveadgang, at meddele, at denne afholder udgiften til ekstra fundering, mod at handlen ikke hæves.

4 Servitutter

4.1 Der er tinglyst følgende servitutter på ejendommen:

29.07.1961 Dokument om fri udsigt mv.
09.09.1977 Lokalplan nr. 1

5 Overtagelsesdag

5.1 Overtagelsesdagen er den 1. i måneden efter, at samtlige de af Køber stillede betingelser, jf. pkt. 8, er opfyldt.

Køber sørger for fortløbende at holde Sælger orienteret om udviklingen i ansøgning mv., således at såvel Sælger som Køber på bedst mulig måde kender den tidsmæssige fremdrift for afklaring af handlen.

5.2 Under forudsætning af at betingelsen i købsaftalens pkt. 8.1 b. er opfyldt senest 15. august 2018, forventes overtagelsesdagen at kunne fastsættes til 1. januar 2019.

leoni advokater

6 Refusion

6.1 Der udarbejdes sædvanlig refusionsopgørelse med udgangspunkt i overtagelsesdagen som skæringsdag, og refusionssaldoen betales kontant på anfordring.

7 Købesum

7.1 Den aftalte købesum, der erlægges kontant pr. overtagelsesdagen, udgør kr. 1.500.000,00.

7.2 Beløbet er det maksimale beløb, som Køber skal betale, og måtte der opstå et momsmæssigt spørgsmål for Sælger, berettiger dette ikke til en forøget købesum overfor Køber.

8 Betingelser

8.1 Handlen er fra Sælgers side betinget af følgende forhold:

a. Købesummens betaling.
b. Handlen er betinget af, at Sælger ved bindende svar fra Skat får bekræftet, at salget ikke er momspligtigt for Sælger. Hvis et sådant svar ikke er modtaget senest 15. august 2018, kan Sælger hæve handlen, uden at nogen af parterne kan rejse økonomisk krav mod hinanden.

8.2 Handlen er fra Købers side betinget af følgende forhold:

a. Købers hovedbestyrelse godkender handlen.
b. Kommunalt tilsyn giver tilladelse til køb efter Almenboliglovens regelsæt.
c. Kommunalt tilsyn godkender skema A for det påtænkte boligprojekt.
d. At de på ejendommen tinglyste servitutter ikke er til hinder for det af køber forudsatte byggeprojekt.

9 Ansvarsfraskrivelse

9.1 Køber er bekendt med, at Sælger er et dødsbo. Ejendommen sælges derfor uden ansvar for mangler af enhver art, såvel retlige som faktiske, bortset fra adkomstmangel.

9.2 Køber erklærer sig indforstået med ikke at kunne gøre misligholdelsesbeføjelser gældende over for boet i anledning af eventuelle mangler ved ejendommen, herunder retten til at hæve handlen, fordre afslag i købesummen eller kræve erstatning, hverken nu eller senere. Parterne er enige om, at der i købsprisen er taget højde for nærværende ansvarsfraskrivelse.

10 Selskabserklæring

10.1 Undertegnede Køber erklærer herved under henvisning til lovbekendtgørelse nr. 920/1989 om sommerhuse og campering og med senere ændringer, at ejendommen skal anvendes i erhvervsøjemed, som ikke er omfattet af lovens § 1, idet ejendommen ombygges til alment boligbyggeri.

leoni advokater

11 Omkostninger

11.1 Tinglysningsafgift afholdes af køber.

11.2 Hver part afholder udgift til egen rådgiver.

Dato / 2018
Som sælger:
f. boet efter Evald Nielsen:

Dato / 2018
Som køber:
f. Boligselskabet Viborg Amt, afd. ____: