leoni advokater

323807 OT/cm
20. november 2017

Advokatpartnerselskab
Sct. Mathias Gade 86B
8800 Viborg
Tlf. 86 62 06 00
CVR-nr. 35 03 05 34
Bank: 7831 1181453
www.leoniadvokater.dk
post@leoniadvokater.dk

# Betinget købsaftale

Underskrevne

Bach Gruppen Ejendomme A/S
CVR-nr. 56393412
Fabrikvej 12, 1.
8800 Viborg
(i det følgende benævnt sælger)

sælger til

Boligselskabet Sct. Jørgen, Viborg, afd. 136
CVR-nr. 45724719
Brovej 18
8800 Viborg
(i det følgende benævnt køber)

den i denne aftale omtalte ejendom med de i aftalen omtalte vilkår:

leoni advokater

## 1 Baggrund for aftalen og angivelse af handlens genstand.

1.1 På aftaletidspunktet er sælger ejer af bl.a. matr.nr. 62a, 65r og 65z, Viborg Markjorder, beliggende Erik Glippings Vej 3, 8800 Viborg.

Det er overordnet set sælgers ønske at få omdannet den anførte matrikel til en del af "Viborg Baneby", og i den forbindelse er der på underskriftstidspunktet udarbejdet lokalplan nr. 455 "Område til centerformål sydøst for Erik Glippings Vej i Viborg".

Denne konkrete handel vedrører en del af det område, der er omfattet af lokalplan nr. 455.

Det areal, der er omfattet af denne handel er beliggende i det område, der er benævnt "delområde II b".

1.2 Handlen omfatter retten til at opføre en ejerlejlighed ovenpå en af sælger selv opført ejerlejlighed.

Det der erhverves, er retten til at opføre det, der ender med at have følgende matrikulære betegnelser "ejl.nr. 2 af delnr. 4 af matr.nr. 65z, Viborg Markjorder, delnr. 5 af matr.nr. 62a, Viborg Markjorder og delnr. 6 af matr.nr. 65r, Viborg Markjorder".

Det er en vigtig forudsætning for erhvervelsen af byggeretten til opførelse af ejerlejlighed, at sælger inden overtagelsesdagen har opført sin ejerlejlighed, idet købers ejerlejlighed skal opføres ovenpå sælgers ejerlejlighed.

Da der er en nær samhørighed mellem de to ejerlejligheder. En hel del af ejl.nr. 2's forpligtigelser i forhold til lokalplan nr. 455, placeres på arealer ejet af sælger. Der er i hovedafsnit 2 lavet en nærmere beskrivelse af, hvilke forudsætninger, der er indarbejdet i købet og forudsætninger, som skal være opfyldt, inden handlen er endelig, jf. pkt. 8.

## 2 Handlens forudsætninger og opregning af sælgers forpligtelser

2.1 Som anført i hovedafsnit 1, erhverver køber retten til at opføre ejerlejlighed.

Som **bilag 2.1** til denne købsaftale vedhæftes rids, udarbejdet af Landinspektørfirmaet LE34, Viborg, idet der på nævnte rids er anført, hvilke arealer, der ligger til grund for den endelige placering af såvel den ejerlejlighed, som sælger selv opfører samt den fysiske beliggende fsva. den ejerlejlighed, som køber opfører.

Den ret, som køber erhverver, medfører efterfølgende dannelse af ejl.nr. ejl.nr. 2 af delnr. 4 af matr.nr. 65z, Viborg Markjorder, delnr. 5 af matr.nr. 62a, Viborg Markjorder og delnr. 6 af matr.nr. 65r, Viborg Markjorder

Det er aftalt, at sælger afholder udgiften til udstykning af areal samt de omkostninger, der i øvrigt er til, i den matrikulære- og tinglysningsmæssige sammenhæng, at etablere de to omtalte ejerlejligheder.

Etablering af ejerlejlighederne skal gennemføres tidsmæssigt så tidligt, som det er muligt i forhold til gældende regler for etablering af ejerlejligheder.

Samtidig med indgåelse af denne købsaftale vil sælger og køber udarbejde ejerlejlighedsvedtægter, og sælger og køber skal stemme for vedtagelse af de pågældende vedtægter, når ejerlejlighederne etableres, og der samtidig sker oprettelse af ejerforening.

2.2 Det er en forudsætning for, og en del af den aftalte købesum, at sælger, inden overtagelsesdagen for denne handel, har etableret sin ejerlejlighed på det i bilag 2.1 viste areal.

Den ejerlejlighed, der opføres af sælger, for sælgers egen regning, skal indeholde nogle arealer, der bl.a. skal medvirke til opfyldelse af de krav, der er for købers kommende byggeri, og som er krav, der er defineret i lokalplan nr. 455 samt krav, der er bygningsmæssige forudsætninger for, at køber på den etablerede ejerlejlighed kan opføre sit byggeri.

Sælger skal i ejerlejligheden gøre plads til opfyldelse af følgende forhold, der også er en del af købers forudsætninger for at kunne opføre ejerlejlighed:

Nogle af funktionerne er:

- Depotrum til hver lejlighed på 1,5 m2
- Gangareal/ Adgangsforhold/ Dørslag
- Vaskefaciliteter for ejerlejligheder 15 m2

Herudover skal der i den ejerlejlighed, som sælger opfører, opfyldes de krav der stilles i forhold til at opnå byggetilladelse til købers byggeri, hvis sådanne krav ikke kan indeholdes indenfor den fysiske bygningsmasse som køber selv opfylder.

Det er en forudsætning i handlen at sælger opfører en ejerlejlighed der styrkemæssigt, bygningsmæssigt mv. kan danne fundament og forudsætning for, at køber kan få realiseret sit projekt.

Som supplement til det, der skal opføres i den nævnte ejerlejlighed, er det en forudsætning for etablering af denne handel, at sælger i sit eget projekt, der opføres i delområde II b, også sørger for, at der etableres et fællesskab, eller en særskilt ret, til køber, således at følgende funktioner kan udøves/sikres etableret inden overtagelsesdagen i tæt tilknytning til den ejerlejlighed, som sælger opfører:

- Parkeringsareal til biler, cykler.
- Fri- og opholdsarealer.

Øvrige krav der stilles for opfyldelse af betingelserne i den lokalplan der er gældende for området.

2.3 Som anført i pkt. 2.2 medfører handlen, at der etableres et ejerlejlighedsfællesskab, således at der bliver en ejerforening bestående af ejl.nr. 1 og ejl.nr. 2 af matr.nr. 65z, 62a og 65r, Viborg Markjorder.

Selv om forholdene etableres som en ejerlejlighedsforening, er det aftalt, at sælger selv afholder samtlige de udgifter, der relaterer sig til vedkommendes ejerlejlighed, og det projekt, der skal etableres på denne ejerlejlighed, medens køber i denne handel afholder samtlige udgifter til den ejerlejlighed, køber opfører.

Fsva. størrelsen af købers ejerlejlighed er det en betingelse i denne handel, at denne ejerlejlighed bliver på minimum 1.600 m², opgjort med en m² angivelse ud fra støtteberettiget m² boligareal (opgjort efter BBR-instruksens principper), og m² antallet opgøres på baggrund af det, der ligger til grund for skema A godkendelsen.

2.4 Henset til, at sælger opfører ejerlejlighed i kælderplan, er det forudsat, at sælger har den fulde forurenings- og funderingsrisiko for projektgennemførelsen.

Sælger skal derfor sørge for, senest pr. overtagelsesdagen, at have fjernet enhver form for forurening, der måtte skulle fjernes for at effektuere såvel sælgers eget ejerlejlighedsprojekt som købers ejerlejlighedsprojekt, ligesom sælger i sit projekt skal etablere en ejerlejlighed, der styrkemæssigt, funderingsmæssigt og i øvrigt byggeteknisk opbygges på en sådan måde, at køber kan realisere sit byggeprojekt ovenpå den af sælger selv ejede ejerlejlighed.

## 3 Servitut- og lokalplanforhold

3.1 På tidspunktet for købsaftalens underskrift er der på den fulde ejendom, hvorfra der efterfølgende gennemføres udstykning, nemlig matr.nr. 62a, Viborg Markjorder, tinglyst følgende servitutter:

17.01.1951 Dok. om oversigt m.v.
07.03.1958 Dok. om bebyggelse, benyttelse m.v., anlæg af stamspor
21.12.1963 Dok. om bebyggelse, benyttelse m.v.
30.06.1965 Dok. om forsynings-/afløbsledninger m.v.
10.07.2002 Lokalplan nr. 127A
24.09.2003 Dok. om elforsyningsledning m.v.

På købsaftaletidspunktet er det endnu ikke afklaret, hvilke af servitutterne, der er relevante for den ejerlejlighedskonstruktion, der er en forudsætning for denne handel, hvorfor køber betinger handlen af, at køber kan acceptere disse servitutter, og at de kan indarbejdes i projekt for køber, der relaterer sig til det areal, der udstykkes.

## 4 Tilslutningsafgifter samt vejbidragsforhold

4.1 Køber afholder selv udgift til enhver tilslutningsafgift, der er nødvendig for det af køber påtænkte byggeprojekt.

4.2 Fsva. vejbidrag/stibidrag har Viborg Kommune truffet beslutning om pålæg af det involverede areal af et af Viborg Kommune nærmere fastlagt vej-/stibidrag.

Den udgift, der måtte blive opkrævet i denne forbindelse, skal afholdes af sælger udenfor købesummen.

**5 Overtagelsesdagen**

5.1 Overtagelsesdagen er fastsat til den 1. i måneden efter, at de i pkt. 8.2 "Købers betingelser" alle er opfyldt.

Køber sørger for fortløbende at holde sælger orienteret om udviklingen i ansøgning m.v., således at såvel sælger som køber på bedst mulig måde kender den tidsmæssige fremdrift for afklaring af handlens vilkår.

**6 Købesum**

6.1 Købesummen fastsættes med udgangspunkt i en fast pris pr. opnået støtteberettiget m² boligareal (opgjort efter BBR-instruksens principper), og den endelige købesum fastsættes, når køber har fået fastlagt det endelige støtteberettigede boligbyggeris omfang (skema A godkendelse).

Det er således BBR-instruksens definition af m² boligareal, der ligger til grund for endelig m² opgørelse, set i forhold til købesummen.

For hver enkelt m² boligbyggeri, der opfylder betingelsen, betales der kr. 2.500,00, opgjort inkl. moms i det omfang, en sådan skal betales af sælger.

I den aftalte købesum indgår samtlige de i denne købsaftale opregnede forpligtelser for sælger.

Købesummen erlægges kontant pr. overtagelsesdagen.

**7 Refusion**

7.1 Der udarbejdes sædvanlig refusionsopgørelse, der betales kontant pr. opgørelsesdatoen.

**8 Betingelser**

8.1 Handlen er fra sælgers side betinget af,

- at køber betaler den endelige beregnede købesum, jf. pkt. 6, pr. overtagelsesdagen,
- at køber får godkendt et byggeprojekt, der minimum indeholder 1.600 m² støtteberettiget boligareal, således som dette er beskrevet i pkt. 6.

8.2 Handlen er fra købers side betinget af,

- at købers hovedbestyrelse godkender handlen,
- at Viborg Kommune, som tilsynsmyndighed, godkender handlen,
- at sælger (for egen regning) får gennemført udstykning og etablering af de i denne handel forudsatte ejerlejligheder,
- at køber får bevilget kommunal godkendelse til et byggeprojekt, der minimum indeholder 1.600 m² støtteberettiget boligbyggeri,

leoni advokater

at køber får godkendt skema A og skema B til realisering af boligprojekt,
at sælger, senest pr. overtagelsesdagen, har opført den ejerlejlighed, der er forudsat i hovedafsnit 1 samt etableret de i hovedafsnit 2 opregnede øvrige anlæg/bygninger, der er en del af købers forudsætning,
at køber kan godkende de servitutter, der skal lyses på ejerlejligheden (pkt. 3.1).

**9 Selskabserklæring**

9.1 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 skal anvendes til alment boligbyggeri.

**10 Omkostninger.**

10.1 Hver part afholder udgift til egne rådgivere.

10.2 Udgift til gennemførelse af udstykningssag afholdes af sælger.

10.3 Tinglysningsafgift i forbindelse med den tinglysningsmæssige effektuering af handlen afholdes med 50 % af sælger og 50 % af køber.

**11 Bilag**

Bilag 2.1 Rids

Dato 20 / 11 2017

Som sælger:

For Bach Gruppen Ejendomme A/S:

Johannes Stensgaard
Formand

Dato: 20 / 11 2017

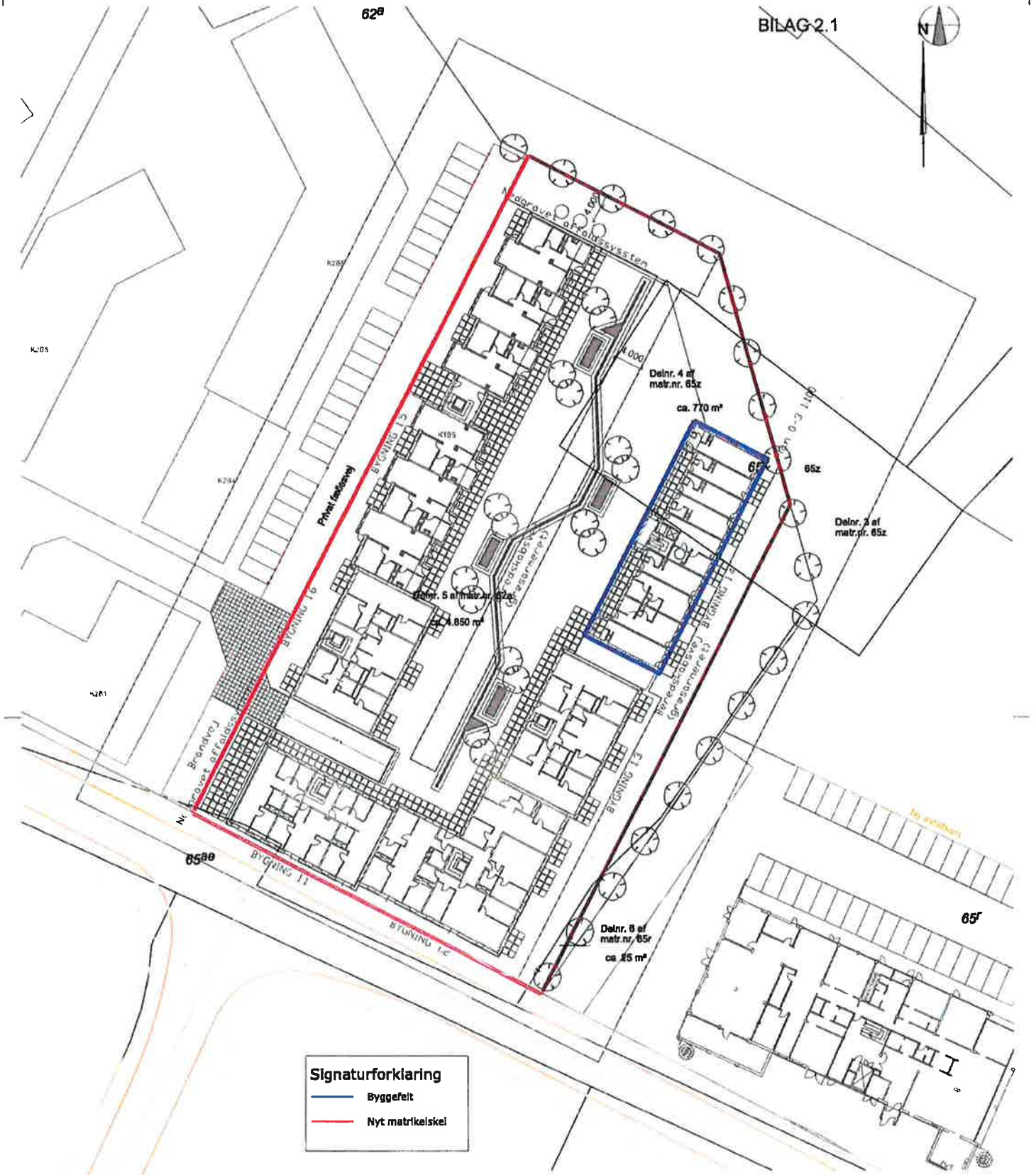
Som køber:

For: Boligselskabet Sct. Jørgen, Viborg, afd. 136

Boligselskabet Sct. Jørgen
Brovej 18 · 8800 Viborg
Tlf. 87 925 925 · bsjviborg.dk

Carsten Axelsen
Bestyrelsesmedlem

Hans Erik Lund
Direktør




**Bilag 2.1 til købsaftale**

**Matr.nr. 62a Viborg Markjorder**

**Erik Glippings Vej 3, 8800 Viborg**


Landinspektørfirmaet LE34 Viborg
Fabrikvej 15
8800 Viborg
+45 8662 6188
viborg@le34.dk
www.le34.dk


| LR | SI | SI | 17.11.2017 |
|---|---|---|---|
| UDF. | KONTROL | GODK. | DATO |
| DKTM2 | Intet | 420 x 297 | 1:500 |
| KOORD. SYS. | KOTESYS | FORMAT | MÅLFORHOLD |

| 1705770 | 1705770-004-001 | 1 |
|---|---|---|
| PROJEKTNR. | TEGNINGSNUMMER | UDG. |

J:\1705770\1705770-004.dgn