leoni advokater

325113 OT/CM
31. oktober 2018

Advokatpartnerselskab
Sct. Mathias Gade 96B
8800 Viborg
Tlf. 86 62 06 00
CVR-nr. 36 03 05 34
Bank: 7831 1181453
www.leoniadvokater.dk
post@leoniadvokater.dk

Køberetsaftale og købsaftale

Mellem underskrevne

GD Erhvervsudlejning ApS
CVR-nr. 36 69 92 80
Sct. Mathias Gade 66A, 1.th.
8800 Viborg

fsva. matr.nr. 26d og 26c, Viborg Markjorder

og

GD Privatudlejning A/S
CVR-nr. 71 18 68 14
Sct. Mathias Gade 66A, 1.th.
8800 Viborg

fsva. matr.nr. 24e og 24d, Viborg Markjorder

(i det følgende benævnt sælger)

og

Boligselskabet Sct. Jørgen, Viborg
CVR-nr. 45724719
Brovej 18
8800 Viborg

(i det følgende benævnt køber)

er der indgået aftale på følgende vilkår:

leoni advokater

1 Baggrund for aftalen og angivelse af handlens genstand

1.1 På tidspunktet på underskrivelse af denne aftale erhverver køber en køberet til de i denne aftalte arealer og med de i denne aftalte skitserede vilkår.

Køberetten er tidsmæssigt gældende frem til og med 31. januar 2019, og ønsker køber at gøre brug af køberetten skal dette meddeles pr. skrift til sælger senest 31. januar 2019 kl. 23.59

Gøres retten gældende er det på de vilkår og de betingelser, der er omtalt i denne aftale (omtalt som købsaftalen)

Er køberetten ikke påberåbt senest 31. januar 2019, bortfalder hele denne aftale, og hver part afholder egne omkostninger til den gennemførte salgsproces, ligesom ingen af parterne kan rejse økonomisk krav mod hinanden i en sådan situation.

1.2 Handlen omfatter 1 fuld matrikel og dele af 3 andre matrikler..

Det drejer sig om følgende fuld matrikel:

Matr.nr. 24e, Viborg Markjorder

Det drejer sig om dele af følgende matrikler:

Matr.nr. 24d, Viborg Markjorder
Matr.nr. 26c, Viborg Markjorder
Matr.nr. 26d, Viborg Markjorder

På tidspunktet for handlens gennemførelse er der tale om 4 selvstændige matrikler.

Som bilag 1.1 vedhæftes rids udarbejdet af LE34, dateret 30.10.2018, der viser arealerne omfattet af handlen (som Område A ca. 840 m² og Område B ca. 435 m²).

I forbindelse med endelig opmåling af arealer accepterer sælger og køber en fravigelse på 10%. Byggeretsmulighed er fastlagt ved tinglyst deklaration.

Hvis Viborg Kommune ekskproprierer til anlæg af Hærvejen, er dette alene et mellemværende for køber.

1.3 På tidspunktet for indgåelse af denne købsaftale er tanken den, at køber, på de erhvervede arealer, opfører ungdomsboligprojekt, jf. Mulighedsstudie, udarbejdet af CFBO, jf. bilag 1.3.

På købsaftaletidspunktet er det forudsat, at der minimum opføres 1.300 m² boligareal, således som dette begreb er beskrevet i pkt. 7.1.

Køber forsøger at få skabt mulighed for gennemførelse af projekt på op til 2.000 m2 boligareal, men er ikke forpligtiget til dette.

JJ

På tidspunktet for underskrift af denne aftale er der mellem sælger og køber drøftelser om, og et fælles ønske om, at denne handel ændres fra at være en situation, hvor køber erhverver selvstændig matrikel til eget projekt, til i fællesskab, at få etableret et ejerlejlighedsprojekt på de involverede arealer, således at køber, i en ejerlejlighedskonstruktion, opfører en eller flere ejerlejligheder til sit eget projekt, og i egen regning mens sælger opfører egen ejerlejlighedsprojekt i egen regning.

Sælger vil, parallelt med indgåelse af denne aftale, afklare om et sådan fællesprojekt kan etableres og realiseres indenfor de frister, som køber opererer med for at kunne opføre de ønskede ungdomsboliger.

2 Den faste ejendoms udseende pr. overtagelsesdagen

2.1 De arealer, sælger overdrager, skal pr. overtagelsesdagen være ubebyggede, rengjorte jordarealer, hvorpå der ikke findes nogen form for bygningsmasse. Arealerne må pr. overtagelsesdagen ikke være noteret i den offentlige registrering over forurenede ejendomme.

Huller i jorden efter nedbrydning og udgravning af eksisterende bebyggelse skal dog ikke opfyldes igen, idet det bemærkes, at eksisterende bebyggelse er med kælder, som sælger også sørger for at fjerne.

2.2 I forbindelse med handlens indgåelse er det forudsat, at de overdragne arealer er forureningsfrie, således at køber ved realisering af boligprojekt ikke skal afholde nogen udgift til forureningsbekæmpelse af nogen art, der måtte vise sig nødvendig for at gennemføre boligprojekt.

Risikoen for forureningsforhold er således under alle omstændigheder sælgers.

Da sælger har risikoen for forureningsforhold er det aftalt, at måtte der fremkomme forureningsforhold under selve byggeprocessen, skal køber straks orientere sælger om sådanne forhold, og sælger skal herefter, for egen regning og hurtigst muligt, få fjernet/løst den forureningsmæssige situation, så køber stadigvæk har mulighed for at realisere sit projekt med opførelse af ungdomsboliger.

Sælger er forpligtet til at vælge en løsning, der, uden udgift for køber, medfører mulighed for at realisere det forudsatte byggeprojekt fuldt ud.

2.3 Sælger har ret til at hæve handlen, hvis der senest pr. overtagelsesdagen foreligger dokumentation for, at den samlede forureningsbekæmpelse vil beløbe sig til et beløb større end kr. 500.000, opgjort ekskl. moms.

Ønsker sælger at gøre brug af denne ret, skal der senest pr. overtagelsesdagen gives meddelelse herom fra sælger til køber, ligesom meddelelse skal indeholde fornøden dokumentation for, at forureningsbekæmpelsen vil beløbe sig til mere end det anførte beløb.

Sker der ophævelse af handlen af denne grund, afholder hver part egne udgifter, og ingen af parterne kan rejse økonomisk krav mod hinanden i øvrigt.

Meddelelse med fornøden dokumentation skal således være fremme senest pr. overtagelsesdagen.

Inden sælger kan hæve handlen, skal køber have mulighed for at meddele, at de betaler for udgifter ud over kr. 500.000, opgjort ekskl. moms.

Vil køber bruge denne ret, skal meddelelse tilgå sælger senest 7 kalenderdage efter, at dokumentation og besked om ophævelse er modtaget af køber.

2.4 I forbindelse med handlens indgåelse er det forudsat, at det byggeprojekt, som køber skal opføre på arealerne, kan opføres med normal fundering, set i forhold til byggeprojekt.

På aftaletidspunktet er de funderingsmæssige forhold uafklaret på arealerne, hvorfor sælger har det fulde ansvar for, at det påtænkte byggeri kan opføres uden, at de konkrete jordbundsforhold giver anledning til, at der skal afholdes ekstraordinære udgifter til supplerende eller forstærkede funderingsforhold.

Måtte der i projektering eller udføringsfaser opstå udgifter af denne art, skal sælger afholde disse udgifter.

3 Servitut- og lokalplanforhold

3.1 For så vidt angår de på ejendommen tinglyste servitutter, henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Køber accepterer de servitutter, der er tinglyst på ejendommen pr. overtagelsesdagen.

4 Tilslutningsafgifter samt vejbidragsforhold

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

Sælger og køber er forpligtet til sammen at forhandle overfor rette myndighed, muligheden for at genbruge hele/dele af de tilslutningsafgifter, der hviler på de arealer, der købes.

Fører forhandling til, at køber kan overtage nogle af de tilslutningsafgifter, der hviler på det erhvervede areal, og derved spare udgiften overfor leverandøren, skal køber betale den sparede afgift til sælger, opgjort til værdien pr. overtagelsesdagen.

Sælger og køber sørger for i fællesskab at få opgjort den besparelse, der måtte kunne opnås, og forfaldstidspunkt for betaling er 14 dage efter, at parterne er enige om beløbets størrelse.

4.2 For så vidt angår vejbidrag/stibidrag er såvel sælger som køber bekendt med, at Viborg Kommune har truffet beslutning om pålæg på de involverede arealer af et af Viborg Kommune nærmere fastlagt vej-/stibidrag.

Den udgift, der måtte blive opkrævet i den forbindelse, skal afholdes af sælger, og sælger skal betale udgiften til Viborg Kommune, når den opkræves.

leoni advokater

5 Parkeringsforhold, legepladsforhold m.v.

5.1 forbindelse med gennemførelse af sit byggeprojekt skal køber have anlagt bilparkeringspladser, eventuelt cykelparkeringspladser, samt skaffet adgang til fælles opholdsarealer/legepladser.

Byggeprojekt er omfattet af den vedtagne lokalplan 456, og heri er det forudsat, at de opregnede funktioner primært placeres i arealer, der, efter opførelse, skal ejes af den grundejerforening, der etableres i området.

I det interne forhold mellem sælger og køber er der aftalt følgende for realisering af det byggeprojekt der er forudsat opført på de erhvervede arealer, og hvor de i dette afsnit omtalte forhold skal indgå.

Overordnet set er det aftalt, at sælger skal sørge for forpligtigelserne relateret til P-pladser, medens køber selv sørger for de øvrige forpligtigelser, der er opregnet i lokalplan 456, dog således at sælger skal medvirke til, at disse forpligtigelser kan placeres på de af sælger ejede arealer, der, efter opførelse, eventuelt senere overtages af grundejerforening.

Udgiften til disse øvrige forhold afholdes af køber, men sælger skal tillade, at de, uden vederlag, kan anlægges på de af sælger ejede arealer omfattet af lokalplan 456.

5.2 Fsva. bilparkeringspladser til det endelige udbudte projekt, er det aftalt, at sælger fysisk skal udføre anlæggelsen af disse, og placeringen af pladserne sker udenfor de erhvervede matrikler, men indenfor lokalplan nr. 456's område.

I lokalplan nr. 456 er anvist, hvorledes reglerne er fsva. de parkeringspladser, der skal tilknyttes et byggeprojekt, og sælger og køber skal i projektfasen endelig have fastlagt antallet af parkeringspladser, der bliver behov for, samt hvor disse skal anlægges af sælger.

Køber betaler kr. 16.677,00 + moms for hver enkelt P-plads, der bliver nødvendig at få anlagt, og sælger skal udføre anlægsarbejdet samtidig med, at køber realiserer sit byggeprojekt.

Betaling for de nødvendige P-pladser sker pr. den dato, hvor pladserne fysisk er anlagt, ligegyldigt om de i første omgang etableres som midlertidige, eller de fra begyndelsen etableres som permanente.

Sælger og køber skal i åben dialog få fastlagt omfanget af de P-pladser, der skal anlægges, og i fællesskab få afklaret placering af de øvrige forpligtigelser, der er opregnet i lokalplan nr. 456 fsva. alle de opgaver, der er tilknyttet opførelse af bygningsmasse, herunder cykelparkering, legepladser, fællesarealer mv.

33

5.3 I lokalplan 456 er det forudsat, at grundejerforeningen enten selv opfører eller overtager bygningsmasse, der indeholder parkeringspladser, cykelparkeringspladser, opholdsarealer, legepladser m.v.

I det interne forhold mellem sælger og køber er det forudsat, at køber, der selv bliver medlem af den kommende grundejerforening, ikke skal betale bidrag til grundejerforeningen, der relaterer sig til, at grundejerforeningen enten har overtaget gæld fra sælger, der har opført de pågældende bygninger/arealer, eller selv har stiftet gæld i forbindelse med opførelse af de nævnte bygningsmasser m.v.

I det interne forhold mellem sælger og køber skal sælger afholde disse udgifter, idet købers engagement i grundejerforeningen alene skal vedrøre drift og vedligeholdelse af de bygningsmasser, opholdsarealer, legepladser m.v., der måtte overgå til grundejerforeningen på et fremtidigt tidspunkt.

I det interne forhold mellem sælger og køber skal køber derfor alene have drifts- og vedligeholdelsesudgifter, medens mulige anlægsudgifter, udover dem der særskilt er omtalt i pkt. 5.2, eller senere skriftlig aftalt, i det interne forhold er sælgers udgift.

6 Overtagelsesdag

6.1 Overtagelsesdagen er fastsat til den 1. i måneden efter, at de i pkt. 9 "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.

7 Købesum

7.1 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.

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

For hver enkelt m² boligareal, der opfylder definitionen, betales der kr. 1.850,00 + moms.

Når udstrækningen af boligprojektets endelige m² omfang er fastlagt, fastsættes de endelig m², der er støtteberettiget, og derved fastsættes købesummen endeligt.

Sælger og køber tilstræber at have afklaret den endelige købesums udstrækning pr. overtagelsesdagen.

7.2 Købesummen erlægges kontant pr. overtagelsesdagen.

Det er dog særskilt aftalt, at der den 1. i måneden efter, at skema A er godkendt af Viborg Kommune, sker betaling for så vidt angår 1.300 m².

8 Refusion

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

9 Betingelser

9.1 Handlen er fra sælgers side betinget af,

at køber betaler den fastlagte købesum,
at køber får godkendt og gennemført et byggeri, der indeholder minimum 1.300 m², opgjort efter princippet i pkt. 7.1

9.2 Handlen er fra købers side betinget af,

at Viborg Kommune, som tilsynsmyndighed, godkender handlen,
at køber får bevilget fornødne kvoter til byggeprojekt,
at køber får godkendt skema A til realisering af boligprojekt på det involverede areal,
at køber får godkendt et projekt, der indeholder minimum 1.300 m², opgjort efter princippet i pkt. 7.1,
at sælger har fjernet den fulde bygningsmasse og ryddeliggjort jordarealerne, jf. pkt. 2.1.

9.3 Handlen er for såvel sælgers som købers side betinget af, at køber får de i punkt 9.2 "første 4 at'er" opfyldt senest den 30. juni 2019. Er de opregnede betingelser ikke opfyldt på dette tidspunkt kan såvel køber og sælger ophæve handlen uden at sælger og køber kan rejse økonomiske krav mod hinanden.

10 Selskabserklæring

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

11 Omkostninger

11.1 Hver part afholder udgift til egne rådgivere.

11.2 Udgift til gennemførelse af matrikulære forhold, herunder sammenlægning af matrikler afholdes af sælger.

JJ

11.3 Tinglysningsafgift i forbindelse med den tinglysningsmæssige effektuering af handlen afholdes af køber.

Dato 1 / 11 2018

Som sælger:

For: GD Erhvervsudlejning ApS:

Jens Jakob Jakobsen, direktør

For: GD Privatudlejning A/S:

Jens Jakob Jakobsen, direktør

Marie Helene Jakobsen, formand

Dato: 1 / 11 2018

Som køber:

For: Boligselskabet Sct. Jørgen, Viborg

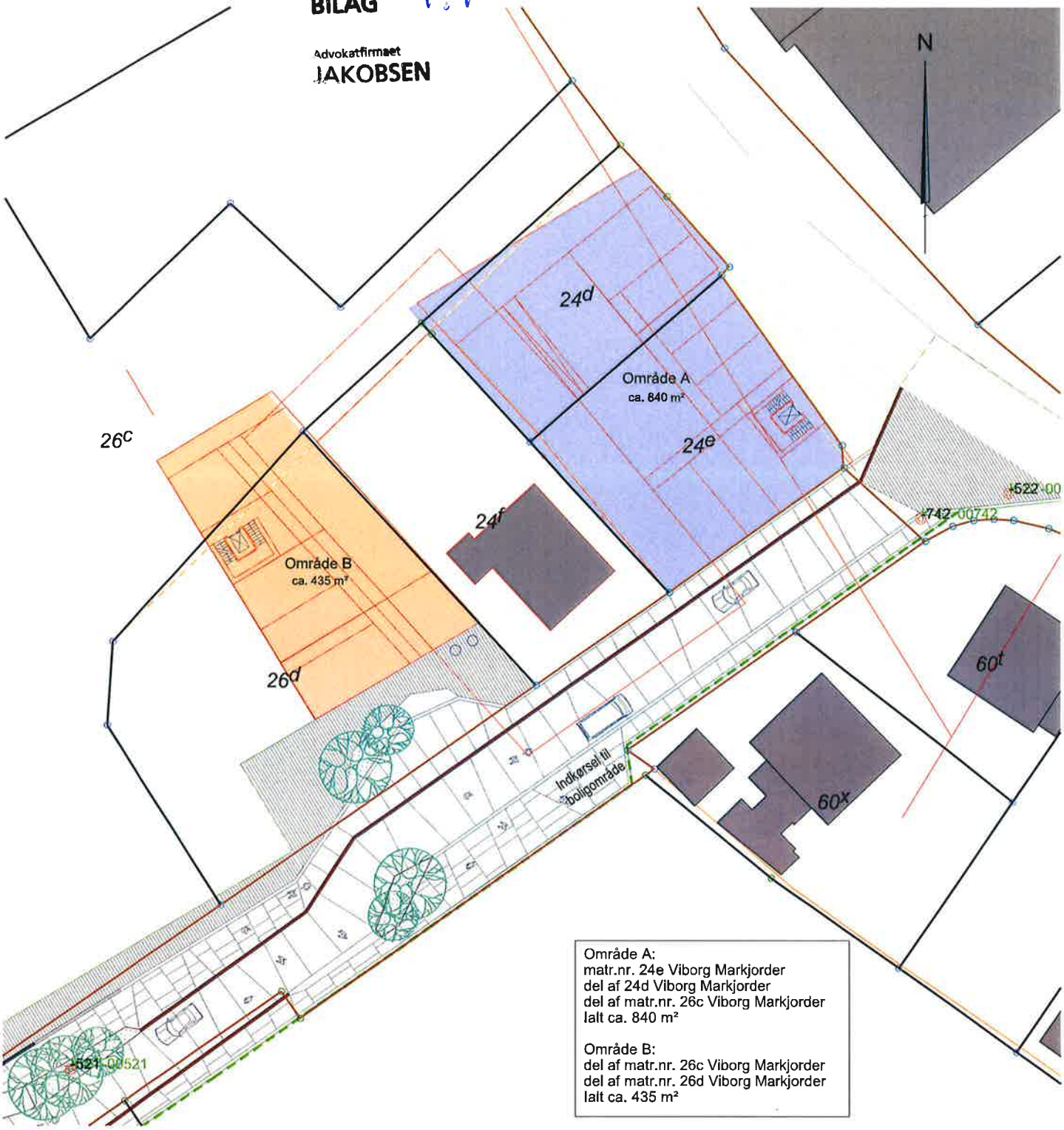
Johannes Stensgaard
Formand

Niels Peter Buch
Næstformand

Hans Erik Lund
Direktør

BILAG 1.1

Advokatfirmaet
JAKOBSEN



Område A:
matr.nr. 24e Viborg Markjorder
del af 24d Viborg Markjorder
del af matr.nr. 26c Viborg Markjorder
Ialt ca. 840 m²

Område B:
del af matr.nr. 26c Viborg Markjorder
del af matr.nr. 26d Viborg Markjorder
Ialt ca. 435 m²

AREALPLAN

Matr.nr. 24d, 24e, 26d og 26c Viborg Markjorder

Middagshøjvej 45 og 47, 8800 Viborg

J:\1806514\Rids\1806514-002.dgn

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

MN	SI	SI	30.10.2018
UDF.	KONTROL	GODK.	DATO
DKTM2	DVR90	297 x 210	1:500
KOORD. SYS.	KOTESYS.	FORMAT	MÅLFORHOLD

1806514	1806514-002-001	1
PROJEKTNR.	TEGNINGSNUMMER	UDG.

SEPTEMBER 2018

BILAG 13

Advokatfirmaet
JAKOBSEN

MULIGHEDSTUDIE

UNGDOMSBOLIGER VED GARDIT

VIBORG BANEBY

CFBO

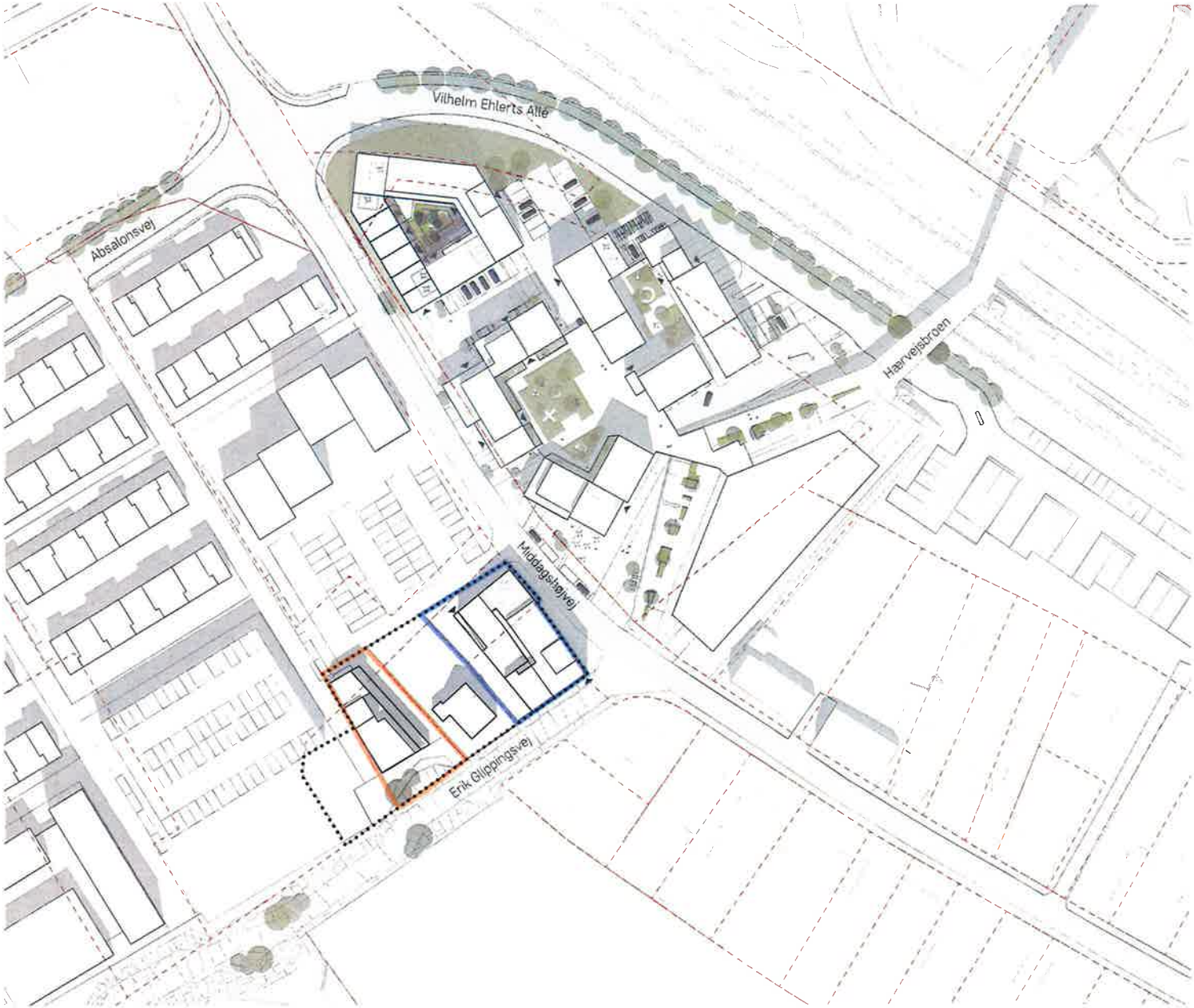
MULIGHEDSSTUDIE

BESKRIVELSE

Området er en del af Viborg Baneby, og er omfanget af lokalplan 456. Lokalplanen bestræber sig at skabe et centerområde med rekreative arealer, en høj tilknytning til de grønne arealer og en bæredygtig bydel. Området skal prioriterer gode forbindelser til resten af Viborg Baneby, midtbyen og stationsområdet nord for jernbanen.

Området ligger i syd for den planlagte hærvejsbro. Grunden ligger på hjørnet af Middagshøjvej og Erik Glippingsvej, som skal anlægggges som en del af Hærvejen.

Erik Glippingsvej på skal anlægges som *shared space*, hvor gående og cyklister oprioriteres med en række rekreative områder. Denne nye bygade fungerer for som et aktiv for byggegrunden, hvor der kan være en udveksling af aktiviteter.



1:1000 Situationsplan

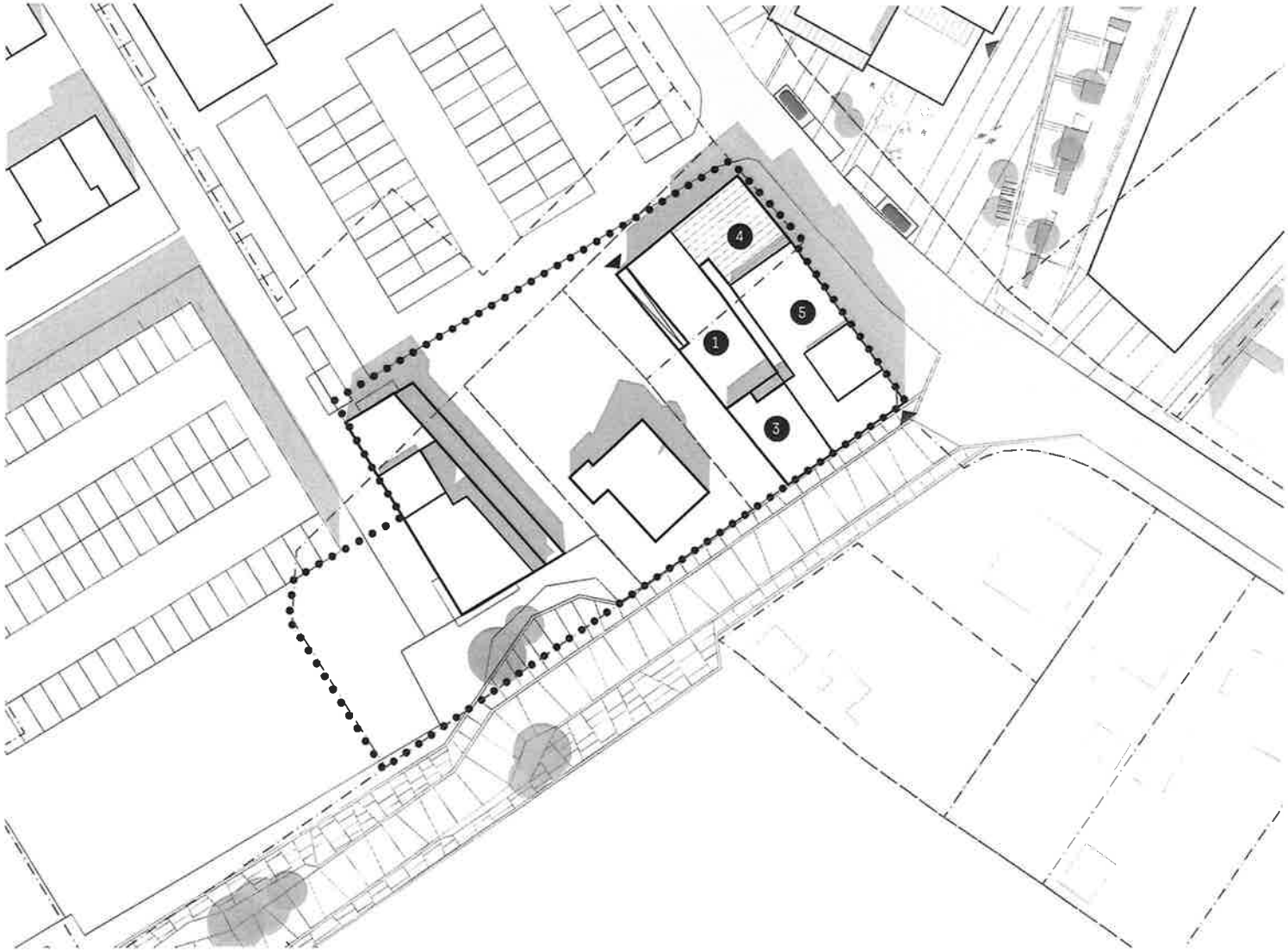
MULIGHEDSSTUDIE

OMRÅDE A

BESKRIVELSE

Studiet undersøger muligheden for at placere de ønskede 1.900 m2 ungdomsboliger på grunden. Det gøres ved at trække bebyggelsen op i 5 etager ud mod Middagshøjvej. Det giver en maksimal udnyttelse med 1.372 m2 ungdomsboliger.

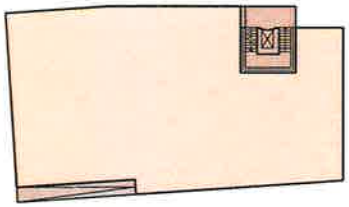
Areal af grund:	800 m2
Areal af erhverv stueplan:	687 m2
Areal ungdomsboliger:	1.372 m2
Samlet areal:	2.059 m2



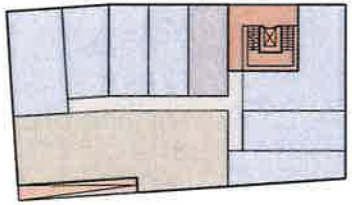
1:500 Område A

ETAGEFORDELING

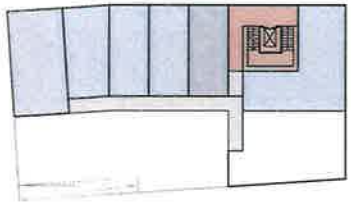
OMRÅDE A



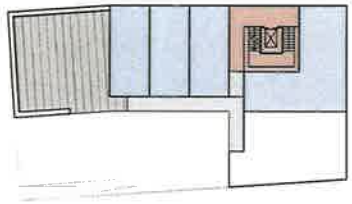
NIVEAU 1



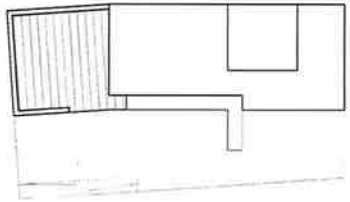
NIVEAU 2-3



NIVEAU 4



NIVEAU 5



TAGPLAN

SIGNATURFORKLARING

Boliger | Trappeopgang | Opholdsareal | Erhverv/Butik | Svalegange



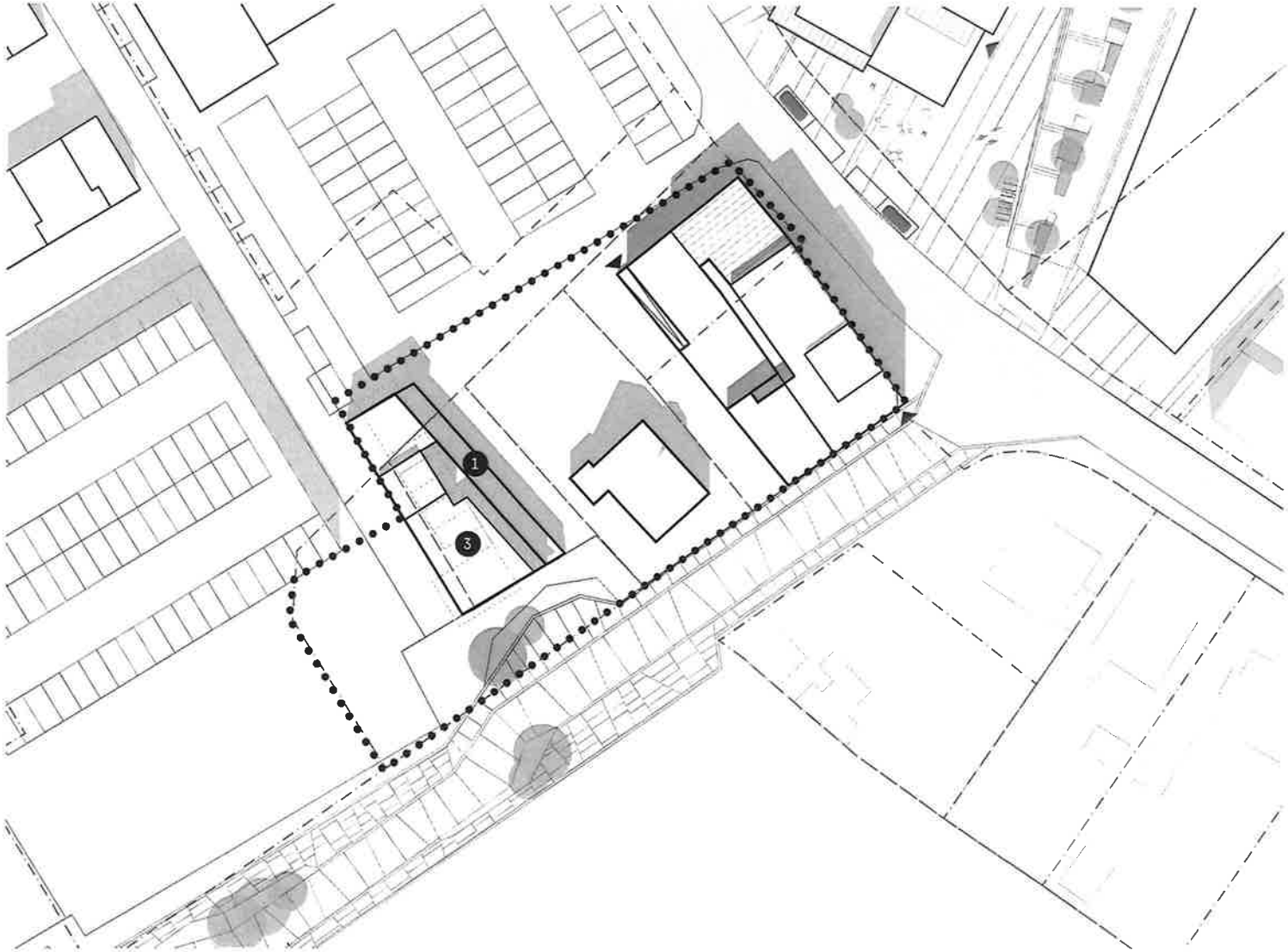
MULIGHEDSSTUDIE

OMRÅDE B

BESKRIVELSE

Studiet undersøger muligheden for at placere ungdomsboliger på område B. Det gøres ved at trække bebyggelsen op i 3 etager ud mod Erik Glippingsvej. I stueplan placeres fællesareal og ungdomsboliger mens de to øvre etager disponeres til ungdomsboliger. I alt bliver der 700 m2.

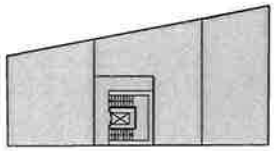
Areal af grund:	442 m2
Stueplan:	248 m2
2-3 niveau:	452 m2
Samlet areal:	700 m2



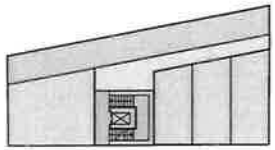
1:500 Område B

ETAGEFORDELING

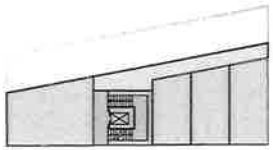
GRUNDE MOD ERIK GLIPPINGVEJSVEJ



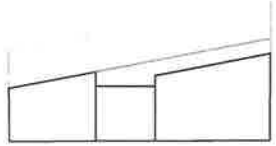
NIVEAU 1



NIVEAU 2



NIVEAU 3



TAGPLAN

SIGNATURFORKLARING

Boliger Trappeopgang Opholdsareal Erhverv Svalegange



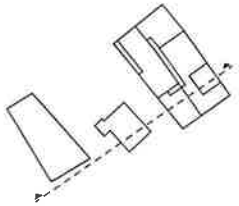
PRINCIPSNIT

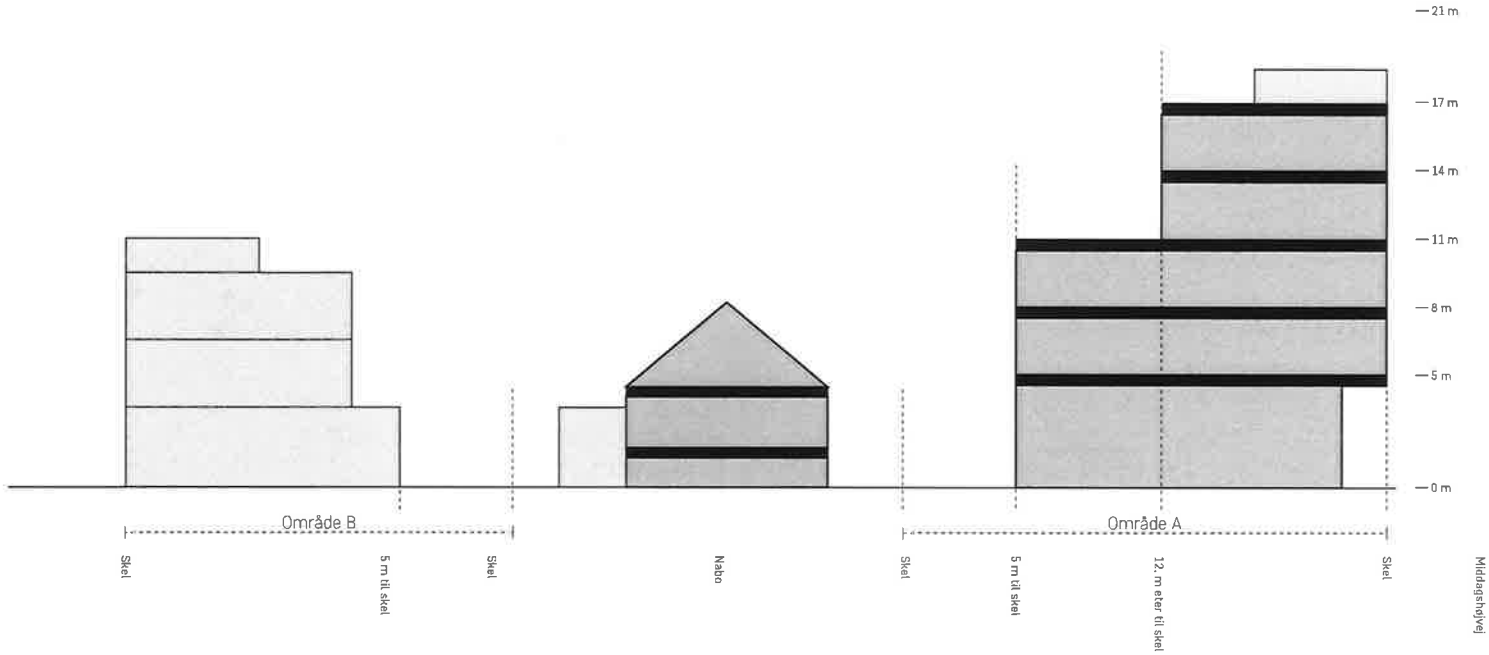
SNIT AA

BESKRIVELSE

Bebyggelsen i Område A har en højde på 18,5 meter, hvor det i følge lokalplanen må have en højde på 21 meter, hvis der etableres dagligvarebutik. Bebyggelsen er tegnet så det er muligt at etablere en dagligvarebutik med en loftshøjde på 4,5 meter.

Bebyggelsen i Område B har en højde på 11 meter, hvor det i følge lokalplanen må have en højde på 12 meter.





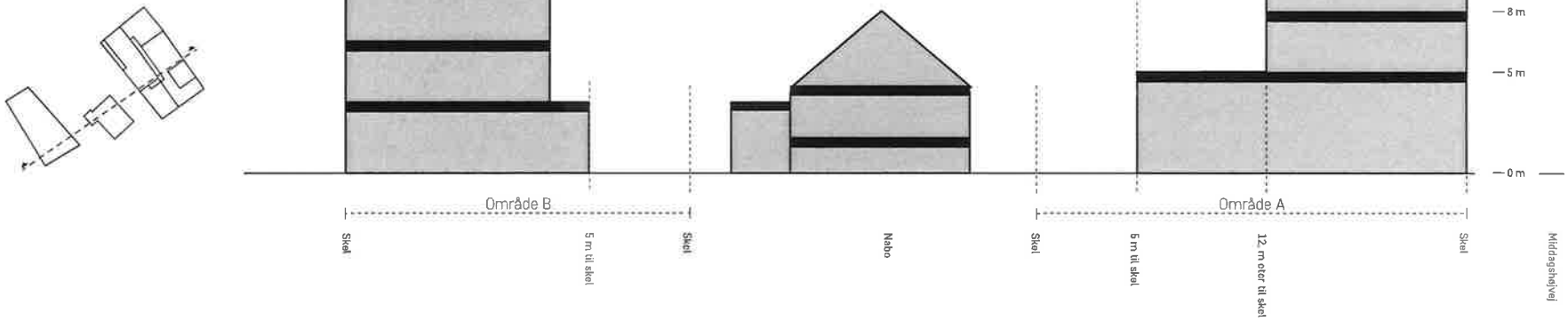
1:200 PRINCIPSNIT AA

PRINCIPSNIT

SNIT BB

BESKRIVELSE

For begge områder er det gældende at bebyggelse går ud til kanten af det offentlige vejareal og der ind mod nabogrunden begynder bebyggelsen 5 meter fra skel.

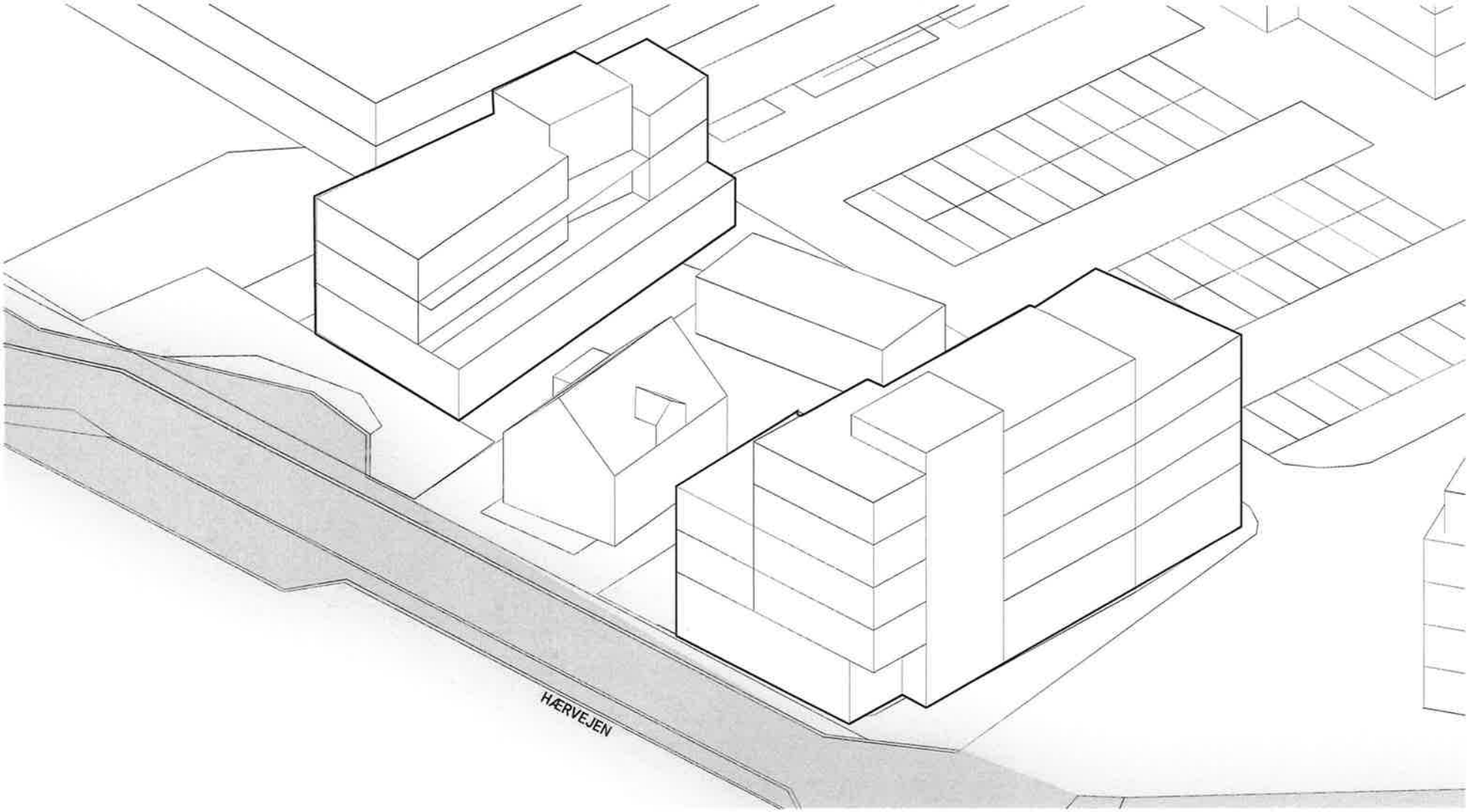


1:200 PRINCIPSNIT BB

PERSPEKTIVER

NORD-ØST

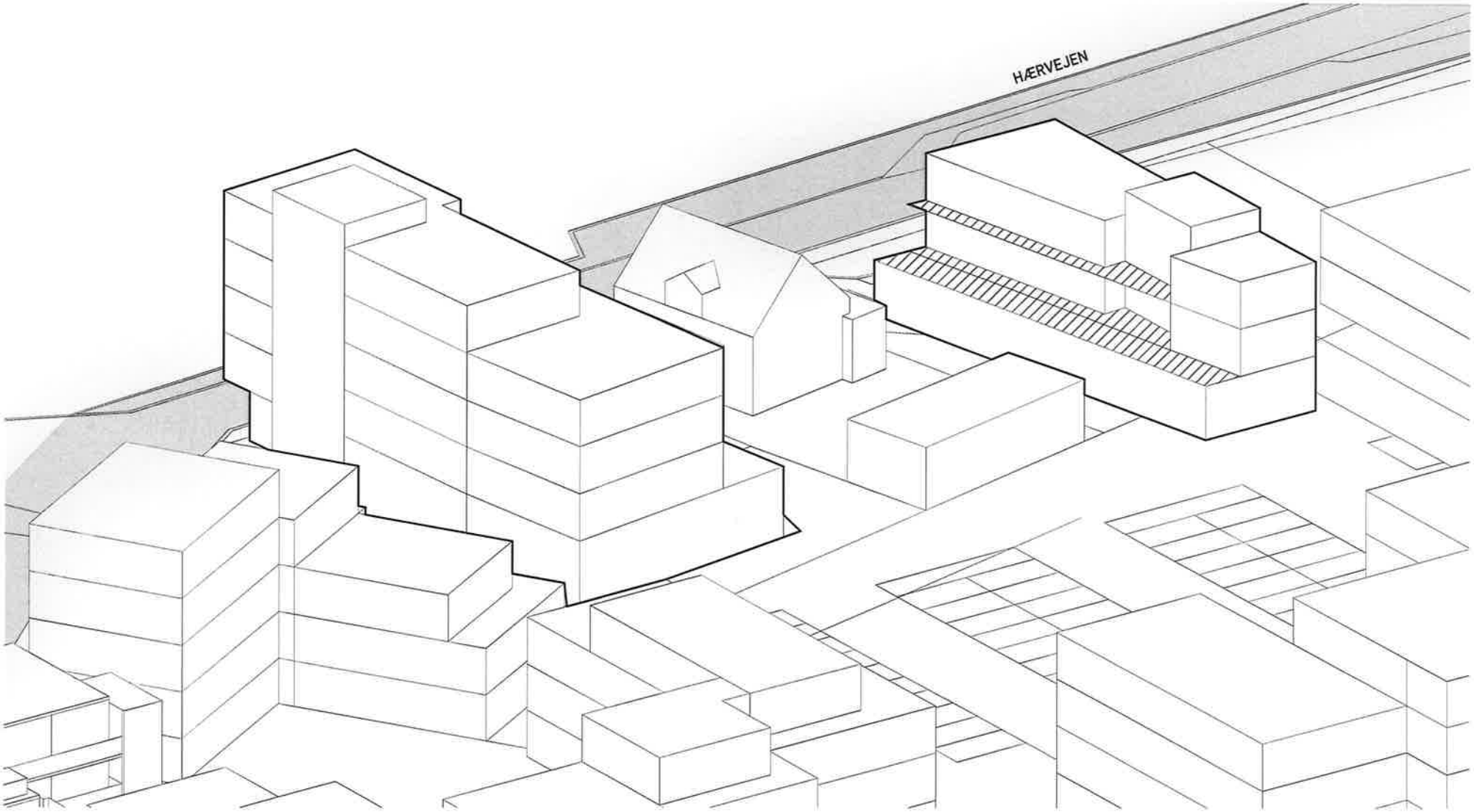
ERIK GLIPPINGSVEJ - EM DEL AF HÆRVEJEN



MODEL MED ANGIVELSE AF ETAGER

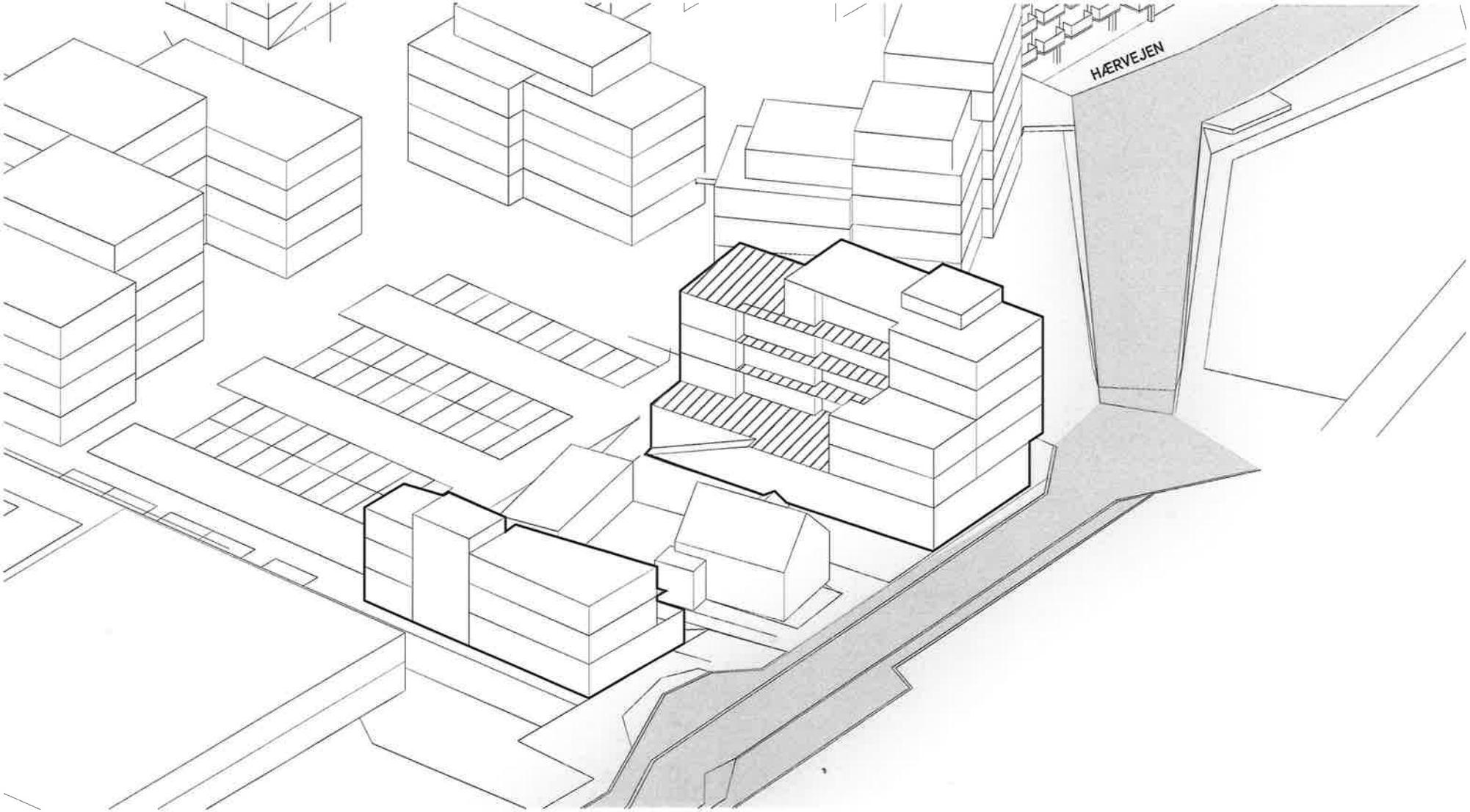
NORD-VEST

VIEW FRA BROLANDINGEN



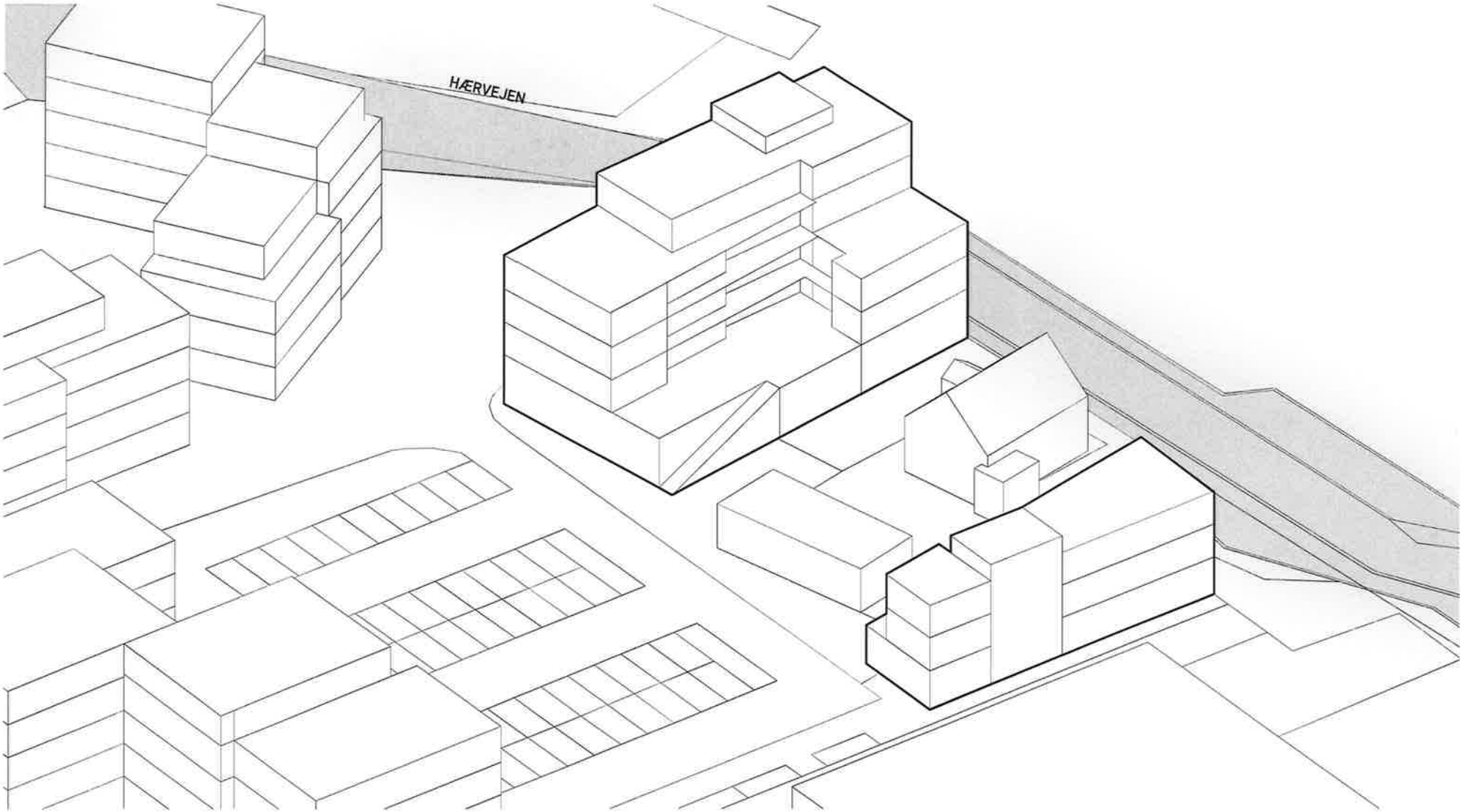
SYD-ØST

INDRE GÅRDSRUM FOR OMRÅDE A



SYD-VEST

FORBINDELSER PÅ LANGS



REFERENCER

ARKITEKTUR OG KARAKTER

MATERIALITET



Mursten og farveforskel i fuge



Detaljering i forbandt



Kreativt brug af mursten



Svalegangskonstuktion og fransk altan

KANTZONER



Artillerihaven,Mangor & Nagel



Thurøgaden, Effekt



Godsbanen, Luplau Poulsen

FACADER REFERENCER







PROJEKT REFERENCER



Havnehusene Aarhus Ø, Adept



Grøntorvet Irishus, Transform

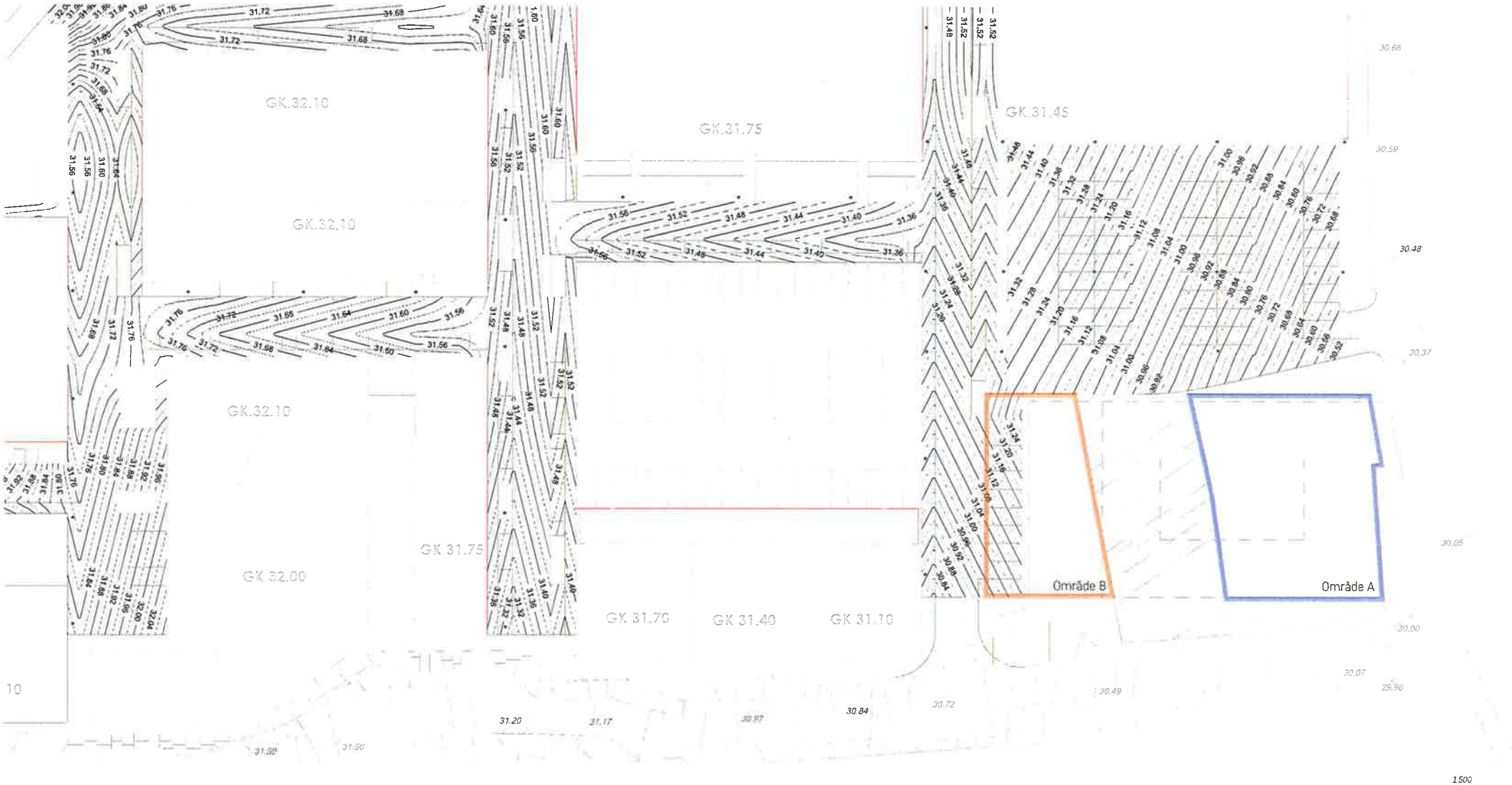


Mokkahusene, COBE

BILAG

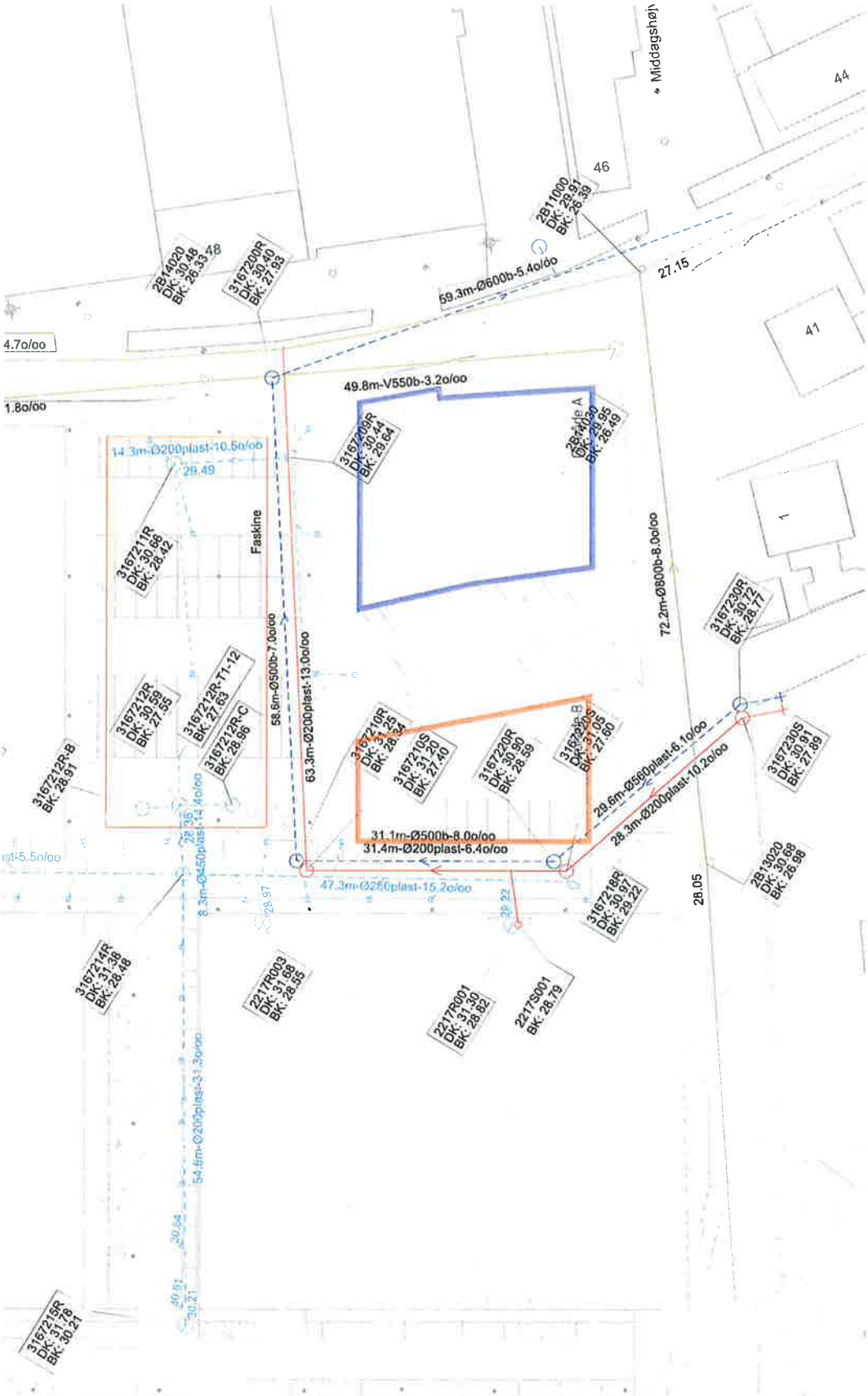
BILAG 1

KOTEPLAN


GK.32.10
GK.32.10
GK.32.10
GK.31.75
GK.31.45
GK 31.75
GK 32.00
GK 31.70
GK 31.40
GK 31.10
Område B
Område A

BILAG 2

KLOAKPLAN



UNGDOMSBOLIGER VED GARDIT | MULIGHEDSSTUDIE