

Betinget grundkøbsaftale

Mellem
Handelfirmaet Nimbus ApS
(Tidl. benævnt: Gl. Nybyvej 24, Troense ApS)
CVR-nr. 30583612
Brøndby Strand Centrum 17, kl.
2660 Brøndby Strand
(herefter "Sælger")

og
Sydkystens Boligselskab
CVR-nr. 24594610
[Afdeling Industriskellet 23]
c/o KAB
Vester Voldgade 17
1552 København V
(herefter "Køber")

Køber og Sælger benævnes ligeledes i det følgende som "Parterne" og hver for sig som "Part".

1. PRÆAMBEL

- 1.1 Nærværende købsaftale træder i stedet for den af Parterne tidligere indgåede betingede købsaftale underskrevet af parterne den 1/5 2013 med tilhørende allonge underskrevet af Køber den 19/7 2013 og af Sælger den 18/7 2013.
- 1.2 Parterne har indgået denne købsaftale (herefter "Aftalen") om overdragelse af den i Aftalen nævnte del af ubebyggede grund med tilhørende byggerettigheder beliggende Industriskellet 23, (Nu Fasanskellet) 2635 Ishøj, af matr.nr. 19 eb Ishøj By, Ishøj.

Det overtagne areal andrager 6.209 kvm., heraf vej 990 kvm. (herefter benævnt "Ejendommen"). Grundskitse over Ejendommen indgår som bilag 1.

- 1.3 Køber er repræsenteret af KAB som forretningsførselskab. Ejendommen skal erhverves direkte af den i forbindelse med byggeprojektet oprettede afdeling inden for Købers organisation.
- 1.4 Købers formål med erhvervelsen er, at der på Ejendommen skal opføres almene familieboliger i kategorien AlmenBolig+ (rækkehuse).
- 1.5 Tinglyst adkomsthaver til ejendommen er på tidspunktet for indgåelse af nærværende aftale Dansk Supermarked. Sælger fremlægger senest den 1/3 2014 dokumentation for sin adkomst til ejendommen, idet dette er en betingelse for nærværende handel.
- 1.6 Ejendommen overtages uden tilbagekøbsret anført i skøde lyst i forbindelse med Dansk Supermarked Ejendomme A/S' adkomst (bilag 2). Sælger fremlægger senest den 1/3 2014 dokumentation for, at tilbagekøbsret ikke gøres gældende, og forandrer denne afløst.

2. EJENDOMMEN

- 2.1 På de i Aftalen fastsatte vilkår overdrager Sælger herved til Køber den Sælger ifølge tinglyst adkomst tilhørende ubebyggede grund med tilhørende byggerettigheder, der udgør Ejendommen:

Matr.nr. 19 eb Ishøj By, Ishøj, beliggende Industriskellet 23 (Nu Fasanskellet), 2635 Ishøj, der efter udstykning har et grundareal på 6.209 m², heraf vej 990 m² og som er betegnet som delområde 1 på bilag 1.

- 2.2 Sælger forestår udstykningen af Ejendommen, således at Ejendommen kan overdrages til Køber i overensstemmelse med bestemmelserne i nærværende Aftale.

3. SÆLGERS OPLYSNINGER OM EJENDOMMEN

- 3.1 Ejendommen, overdrages som ubebygget grund ryddet for bygninger, asfalt og affald og overdrages i øvrigt, som den er og forefindes og som besat af Køber og med de på grunden værende hegn, træer og beplantninger.
- 3.2 Ejendommen er beliggende i byzone.
- 3.3 Der udarbejdes lokalplansforslag for området, som bl.a. skal muliggøre Købers byggeprojekt. Endelig lokalplan forventes vedtaget marts 2014.

- 3.4 Ved den senest offentliggjorte ejendomsvurdering er den samlede ejendom, hvorfra Ejendommen udstykses, vurderet til kr. 15.700.000,- heraf grundværdi kr. 10.713.100,-, jf. ejendomsvurdering fra 2012, der indgår som bilag 3. Ejendoms-skattebillet for 2014 for den samlede ejendom indgår som bilag 4, heraf fremgår at der for den samlede ejendom opkræves dækningsafgift med kr. 49.369,00.
- 3.5 I relation til betaling af ejendomsskat og dækningsafgift har parterne aftalt, at Køber efter overtagelsesdagen alene betaler en forholdsmæssig andel af ejendomsskatterne for så vidt angår grundværdien, idet Køber alene overtager en grund og ikke overtager bygninger. Sælger skal snarest muligt give meddelelse til SKAT, således at Ejendommen skal omvurderes med virkning fra Overtagelsesdagen, og således at opkrævning af ejendomsskatter skal ændres. Sælger iværksætter omregistrering, når udmatrikuleringen, der forestås af laninspektør Michael Stærk, er færdig.

4. BYGGEMODNING

- 4.1 Køber foranlediger Ejendommen byggemodnet jf. dog punkt 6 og afholder tilslutningsbidrag til vand og kloak.
- 4.2 Sælger garanterer hurtigst muligt og senest inden overtagelsesdagen forskriftsmæssig fjernelse af det knuste asfalt, som ligger langs vejen. Sælger garanterer ligeledes, at affald fjernes forskriftsmæssigt hurtigst muligt. Dette skal ligeledes være sket senest inden overtagelsesdagen. Såfremt asfalt og affald ikke er fjernet forskriftsmæssigt inden fristen, er Køber berettiget til at lade dette udføre for Sælgers regning, og således at udgiften hertil kan modregnes i købesummen. Affald er fx knust asfalt, kabelrester, ståltrappe, belægningssten, paller, madvarer, vandslanger og byggeaffald.
- 4.3 Køber er i forbindelse med frigivelse af købesummen berettiget til at tilbageholde et generelt beløb på kr. 250.000,- til sikkerhed for forskriftsmæssig fjernelse af effekterne, jf. punkt 4.2.

5. SERVITUTTER M.V.

- 5.1 Ejendommen overtages med de samme rettigheder, byrder, servitutter og forpligtelser, hvormed den har tilhørt Sælger og tidligere ejere i det omfang, denne handel ikke ændrer disse forhold, og således at servitutter lyst frem til 6/12 2013 respekteres. Tingbogsattest af 06.12 2013 indgår som bilag 5 til nærværende købsaftale.

Tilbagekøbsret respekteres dog ikke, jf. tillige punkt 1.6.

- 5.2 Sælger oplyser, at der ikke påhviler Ejendommen utinglyste rettigheder, herunder leje eller brugsrettigheder m.v.

6. VEJANLÆG

- 6.1 Sælger projekterer og etablerer den private fællesvej (jf. bilag 6), som p.t. mangler, for at Købers projekt kan gennemføres. Sælger koordinerer tidspunktet for udførelse med Køber. Sælger sørger tillige for myndighedsgodkendelser og for at alle matrikulære forhold vedr. fællesveje i forhold til nabogrundene opfyldes. Sælger afklarer tilkørselsforhold til Nettos vareindlevering, således at vendeplads dog kan placeres på Ejendommen i overensstemmelse med tinglysningsrids udfærdiget 6/2 2014 af landinspektør Michael Stærk (bilag 7). Som bilag 8 vedhæftes ny tekst til deklaration vedr. vendeplads. Sælger fremlægger dokumentation for accept fra såvel ejer af matr.nr. 19gf Ishøj By, Ishøj og Ishøj Kommune herfor. Samtlige udgifter i forbindelse med vejprojektet afholdes af Sælger. Udgifter i forbindelse med etablering af vendeplads afholdes ligeledes af sælger. Sælger udarbejder og fremlægger oplæg vedr. vejprojekt, herunder budget herfor. Oplæg skal være køber i hænde senest 1/3 2014. Vejanlæg skal være senest være udført og afsluttet, ligesom godkendelse fra Ishøj Kommune af færdigt vejanlæg skal foreligge, når Køber modtager byggetilladelse, idet Køber i modsat fald er berettiget til at lade dette udføre for Sælgers regning, og således at udgiften hertil kan modregnes i købesummen, idet der jf. punkt 6.3 kan tilbageholdes et beløb på kr. 1.000.000,-.
- 6.2 Såfremt der mellem parterne ikke kan opnås enighed om hvorvidt vejanlæg er udført korrekt og i overensstemmelse med offentlige forskrifter, er hver af Parterne berettiget til at anmode Voldgiftsnævnet for Bygge- og Anlægsvirksomhed om, hurtigst muligt at udpege en skønsmand, der har særlig kendskab til vejanlæg. Den udpegede skønsmand tager i henhold til et udarbejdet syns- og skønstema stilling til med vindende virkning for Parterne, hvorvidt arbejderne er udført i henhold til Aftalens punkt 6.1, og skønsmænd kan også tage stilling til størrelsen af omkostninger for udbedring af mangler, idet den nævnte skønsmand ikke skal tage stilling til juridiske spørgsmål. Omkostningerne i forbindelse med udpegning af skønsmænd inkl. vederlag deles ligeligt mellem Parterne. Såfremt Køber får medhold under en sådan skønssag, er Køber berettiget til at modregne omkostninger til vejprojektet i købesummen eller tilbageholde andel i købesummen til dækning heraf, jf. tillige nedenfor.
- 6.3 Køber er i forbindelse med frigivelse af købesummen berettiget til at tilbageholde et generelt beløb på kr. 1.000.000,- til sikkerhed for vejanlæg, jf. punkt 6.1, idet beløbet øremærkes til omkostninger i forbindelse med sælgers opfyldelse af punkt 6.1 samt evt. sagsomkostninger opstået i forbindelse hermed.

7. GRUNDEJERFORENING

- 7.1 Køber har pligt til at være medlem af grundejerforening, der dog endnu ikke er stiftet.

8. FORURENING OG ARKÆOLOGISKE FORHOLD

- 8.1 Ejendommen sælges uden ansvar og uden forpligtelse vedr. forureningsansvar, idet køber er bekendt med at Ejendommen er registreret på vidensniveau 2. Sælger rydder dog Ejendommen som anført i pkt. 4.2.
- 8.1.1 Køber er berettiget til efter Parternes underskrift af nærværende Aftale og inden overtagelsesdagen at iværksætte supplerende miljøundersøgelser på Ejendommen.
- 8.1.2 Køber er berettiget til efter Parternes underskrift af nærværende Aftale og inden overtagelsesdagen at foretage en arkæologisk forundersøgelse iht. museumslovens § 25. Dette med henblik på at imødegå påbud om midlertidig standsning af arbejdet i henhold til museumsloven.

9. SÆLGERS ØVRIGE OPLYSNINGER

- 9.1 Sælger erklærer,
- at Sælger har adkomst til at sælge Ejendommen,
 - at Ejendommen overtages fri for pantehæftelser af enhver art,
 - at der Sælger bekendt ikke verserer sager eller består uopfyldte krav fra det offentlige eller private vedrørende Ejendommen,
 - at der Sælger bekendt ikke påhviler Ejendommen utinglyste rettigheder eller forpligtelser,
 - at der Sælger bekendt ikke er udstedt påbud, der vedrører Ejendommen,
 - at der er registret forurening på Ejendommen på vidensniveau 2,
 - at der Sælger bekendt ikke er konstateret eller er mistanke om blød bund eller øvrige forhold omkring jordbunden på Ejendommen, som vil kræve særlig funderingstiltag m.v. i forbindelse med gennemførelsen af Købers byggeprojekt. Sælger oplyser dog, at der på matr.nr. 19 EC Ishøj By, Ishøj er konstateret blød bund.

VCH

10. OVERTAGELSES DAG

- 10.1 Ejendommen overtages af Køber 5 hverdage efter vedtagelse af lokalplan og 5 dage efter, at skema A er godkendt af Ishøj kommune, således at overtagelsesdag fastsættes til 5 hverdage efter begge godkendelser foreligger.

11. KØBESUMMEN

- 11.1 Købesummen for Ejendommen er aftalt til kr. 3.000,- ekskl. moms pr. m² støtteberettigede etageareal i henhold til skema B-tilsagnet.

Ved skema A-ansøgningen forventes projektet at omfatte 3.300 m² støtteberettiget etageareal. Købesummen er foreløbigt aftalt til 3.300 m² x kr. 3.000 pr. m², svarende til kr. 9.900.000,- ekskl. moms eller kr. 12.375.000,- inkl. moms. Den foreløbige købesum kan reguleres i både opadgående eller nedadgående retning i forhold til det endelige støtteberettigede etageareal.

- 11.2 Købesummen deponeres på særskilt deponeringskonto i et af Sælger anvist dansk anerkendt pengeinstitut senest på overtagelsesdagen, jf. pkt. 10.
- 11.3 Købesummen frigives til Sælger, når Køber har modtaget endeligt skøde på Ejendommen uden præjudicerende retsanmærkninger, dog tidligst pr. overtagelsesdagen og tidligst når samtlige betingelser for handelen er opfyldt. Der tilbageholdes generelt kr. 1.000.000,- vedr. vejanlæg, idet dette beløb frigives når vejanlæg er udført og dokumentation fremlagt, jf. pkt. 6.1. Yderligere tilbageholdes generelt kr. 250.000,- vedr. til bortfjernelse asfalt affald, jf. pkt. 4.2, idet dette beløb frigives, når det ved Købers besigtigelse af Ejendommen er konstateret, at førnævnte materiale ikke længere er på Ejendommen.
- 11.4 Renter af det deponerede beløb tilfalder Sælger i tiden fra overtagelsesdagen at regne, idet renter påløbet forud for dette tidspunkt tilfalder Køber.
- 11.5 Køber overtager ingen gæld uden for købesummen.

12. BETINGELSER FOR HANDLEN

- 12.1 Købsaftalen er fra Sælgers side betinget af:
- 12.1.1 Købesummens betaling.
- 12.2 Købsaftalen er fra Købers side betinget af:
- 12.2.1 Nærværende købsaftale er Ishøj Kommune ihænde senest mandag den 3. marts 2014, underskrevet af såvel Køber som Sælger.
- 12.2.2 Skema A-tilsagn fra Ishøj Kommune.
- 12.2.3 Udstykningens approbation.

12.2.4 Vedtagelse af ny lokalplan, som muliggør Købers planlagte almene byggeprojekt.

12.2.5 Købers opnåelse af endeligt anmærkningsfrit skøde til Ejendommen.

12.3 Såfremt en af foranstående betingelser ikke kan opfyldes inden den 20. december 2014, er hver af Parterne berettigede til at træde tilbage fra nærværende handel, medmindre Parterne har truffet anden aftale. Såfremt denne betingede købsaftale bortfalder som følge af manglende opfyldelse af nævnte betingelser, har ingen af Parterne noget krav på hinanden bortset fra ydelsernes tilbagegang.

13. REFUSIONSOPGØRELSE

13.1 Med overtagelsesdagen som skæringsdag udfærdiger Sælger sædvanlig refusionsopgørelse over Ejendommens indtægter og udgifter. Saldoen berigtiges kontant.

13.2 Ydelser, der forfalder før eller på overtagelsesdagen, betales af Sælger, mens ydelser, der forfalder efter overtagelsesdagen, betales af Køber. I relation til betaling af ejendomsskatter har Parterne aftalt, at Køber efter overtagelsesdagen alene betaler en forholdsmæssig andel svarende til det overdragne grundareal af ejendomsskatterne for så vidt angår grundværdien, idet Køber overtager en ubebygget grund.

13.3 Refusionsopgørelsen udarbejdes af Sælger og fremsendes til godkendelse hos Køber senest 60 dage efter overtagelsesdagen.

13.4 Saldo i Sælgers eller Købers favør forfalder til betaling 30 dage efter refusionsopgørelsen foreligger uden indsigelse fra Parterne.

14. ERKLÆRING OM EJENDOMMENES VÆRDI

14.1 Parterne erklærer, at købesummen efter Parternes bedste skøn svarer til Ejendommens markedsværdi.

15. ERKLÆRING OM EJENDOMMENS ANVENDELSE

15.1 Køber erklærer under henvisning til § 8 i lovbekendtgørelse nr. 785 af 21. juni 2007 senest ændret ved lov nr. 391 af 25. maj 2009 om sommerhuse, camping m.v., at Ejendommen erhverves med henblik på opførelse af almene boliger til helårsbeboelse, hvilket ikke er omfattet af lovens § 1.

16. HANDLENS OMKOSTNINGER

- 16.1 Sælger forestår og afholder omkostningerne til udmatrikulering af Ejendommen, og vejanlæg samt forestår og afholder omkostninger i forbindelse med berigtigelse af nærværende handel, herunder tinglysningsafgift.
- 16.2 I øvrigt betaler hver Part salær til egne rådgivere.

17. BERIGTIGELSE AF HANDLEN

- 17.1 Berigtigende advokat er: Dahl Advokatfirma, Att.: advokat Thomas Markert, Dr. Tværgade 9, 1., 1302 København K.
- 17.2 Køber er repræsenteret af: Advokatfirmaet Poul Schmith, Att: advokat Janne Vejlesby, Vester Farimagsgade 23, 1606 København V.
- 17.3 Efter overtagelsesdagen, og når betingelserne for handlen er opfyldt, forpligter Parterne sig til at underskrive endeligt skøde.

18. UNDERSKRIFTER

- 18.1 Aftalen underskrives af Sælger og Køber i to originale eksemplarer, hvoraf hver Part modtager ét eksemplar.

19. BILAG

- 19.1 Som en integreret del af Aftalen indgår følgende bilag:

- Bilag 1: Grundskitse over Ejendommen (måleblad udarbejdet 13. juni 2013).
- Bilag 2: Skøde til Dansk Supermarked.
- Bilag 3: Ejendomsvurdering 2012
- Bilag 4: Ejendomsskattebillet 2014 (print fra OIS).

VJ

- Bilag 5: Tingbogsattest af 06.12.13.
- Bilag 6: Ændringskort af 04.12.2013 med indtegnet vej.
- Bilag 7: Tinglysningsriids af 06.02.2014 vedr. vendeplads.
- Bilag 8: Ny tekst til deklaration vedr. vendeplads.

For Sælger,
Handelsfirmaet Nimbus ApS,
Cvr.nr. 30583612:

For Køber,
Sydkystens Boligselskab v/KAB:
Cvr.nr. 24594610

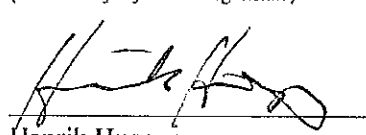
Dato 20/2 2014
Sted:

Dato: 28/2 2014
Sted:


Kaj Holm


Sophus Nørasing

(Formand Sydkystens Boligselskab)


Henrik Hugger

(Næstformand Sydkystens Boligselskab)

12/1