

Betinget Købsaftale (Køberetsaftale)

Af den 21. januar 2021

Aage Bangs Fond
c/o Advokaterne Arup & Hvidt
Nørre Voldgade 88, 3.
1358 København K
CVR nr.: 17 17 68 11
(herefter "Sælger")

og

A/B Viby I u/stiftelse
c/o Kuben Management A/S
Ellebjergvej 52, 2.
2450 København SV
(herefter "Køber")

har indgået aftale vedrørende en parcel af den Sælger tilhørende ejendom på matr.nr. 5a Viby By, Syv, beliggende Ørstedvej 59, 4130 Viby Sjælland (herefter "Parcellen"). Kort over området vedlægges som **Bilag 1, hvori Parcellen udgør det med rød ring indrammede område.**

Parcellen overdrages på følgende vilkår:

1. Hensigt

- 1.1. Parcellen erhverves som byggegrund med henblik på opførelse af en andelsboligbebyggelse.
- 1.2. Frem til og med senest den 31. august 2021 er denne Købsaftale en Køberetsaftale, der giver køber ret til at erhverve Parcellen på vilkår som anført i denne Købsaftale med overtagelsesdag senest pr. 1. september 2021.
- 1.3. Sælger er bekendt med, at Køber først er i stand til at udnytte Køberetten og endeligt tiltræde denne Købsaftale, når der stiftet en andelsboligforening og der er tegnet andelsbeviser for alle de af Købers projekt planlagte andelsboliger.
- 1.4. Parterne er enige om, at den i pkt. 1.2. anførte tidsfrist kan forlænges på i øvrigt uændrede vilkår, såfremt Køber kan dokumentere, at der tegnet andelsbeviser for mere end 50% af de planlagte boliger.
- 1.5.

2. Parcellen

- 2.1. Umiddelbart efter parternes tiltrædelse af denne aftale rekvirerer Køber på Sælgers vegne Landinspektørfirmaet Tvilum til på Sælgers regning af udarbejde udstykningsrids af

Parcellen med en tilknyttet byggeret på ca. 2.085 etagemeter bestående af 17 boliger, hvoraf 2 er på ca. 85 m², samt et fælleshus på ca. 100 m².

2.2. Parcellen overdrages i byggemodnet stand til Køber, jf. pkt. 3.4, 3.5 og 3.6.

3. Byggemodning

3.1. Sælger forestår og har enhver risiko forbundet med alt arbejde med lokalplanlægningen af Parcellen.

3.2. Lokalplanen skal i videst mulige omfang afstemmes nærmere med Køber og skal muliggøre opførelse af en andelsboligbebyggelse på i alt ca. 2.085 etagemeter fordelt på 17 boliger og et fælleshus. Bebyggelsen skal integreres i det omkringliggende og planlagte byområde. Såfremt den igangværende Lokalplan ikke kan ændres er det Købers egen opgave at søge kommunal godkendelse af sit projekt på grundlag den igangværende Lokalplan.

3.3. Sælger forestår udarbejdelse af arkæologiske undersøgelser og anvender ROMU til dette arbejde.

3.4. Sælger byggemodner således, at der anlægges vej med dertil hørende fortov fra Ørstedvej frem til skelgrænsen på Parcellen samt alle øvrige anlæg uden for Parcellen, som er afgørende for at Køber kan opnå Byggetilladelse og Ibrugtagningstilladelse.

3.5. Sælger sikrer, at der føres fjernvarme, el, vand og kloak frem til Parcellen. Køber betaler tilslutningsafgift mv. til forsyningselskaberne.

3.6. Sælger skal have udført og afsluttet de i pkt. 3.1-3.6 omhandlede arbejder senest 30 dage efter overtagelsesdagen.

4. Byrder og servitutter

4.1. Ifølge Tingbogen er følgende servitut tinglyst på matr.nr. 5a Viby By, Syv, beliggende Ørstedvej 59, 4130 Viby Sjælland:

1. Dok. lyst den 23.10.1997 om Forsynings-/afløbsledninger mv.

4.2. Sælger indestår for, at de i servitut af den 23.10.1997 om Forsynings-/afløbsledninger ikke er til gene for Købers placering/udførelse af byggeri på Parcellen.

5. Købesummen

- 5.1. Købesummen for Parcellen af matr.nr. 5a Viby By, Syv er aftalt til kr. 5.212.500,00 kr. ekskl. moms. Købesummen tillægges moms.
- 5.2. Købesummen er fastsat på baggrund af en pris på kr. 2.500 ekskl. moms pr. etagemeter byggeret og reguleres i opad og nedadgående retning afhængig af den endeligt opgjorte byggeret på Parcellen baseret på Købers projekt.
- 5.3. Købesummen for Parcellen deponeres kontant på overtagelsesdagen, jf. pkt. 6, i Sælgers pengeinstitut til frigivelse for Sælger, når der foreligger endeligt tinglyst skøde uden præjudicerende retsanmærkninger.
- 5.4. Ved for sen deponering forrentes købesummen fra forfaldsdagen frem til deponering med en rente svarende til 7 % p.a.
- 5.5. Udenfor købesummen overtager Køber ingen gæld.

6. Overtagelsesdag

- 6.1. Parcellen overtages den sidste dag i den første måned efter, at samtlige betingelser i pkt. 13 er opfyldt eller frafaldet af den relevante part.
- 6.2. Fra og med overtagelsesdagen henligger Parcellen for Købers regning og risiko i enhver henseende.
- 6.3. Det påhviler Køber ved egen foranstaltning at tegne nødvendige forsikringer med virkning fra overtagelsesdagen.

7. Momsreguleringsforpligtelse

- 7.1. Da Køber skal anvende Parcellen til ikke momspligtig virksomhed, overtages den eventuelt på Parcellen hvilende momsreguleringsforpligtelse ikke af Køber. Sælger afregner således eventuel momsreguleringsforpligtelse overfor SKAT.

8. Refusionsopgørelse

- 8.1. Med overtagelsesdagen som skæringsdag udfærdiger Køber sædvanlig refusionsopgørelse for Parcellen. Saldoen berigtiges kontant.
- 8.2. Ydelser, der forfalder før overtagelsesdagen, jf. pkt. 6, betales af Sælger, mens ydelser, der forfalder på eller efter overtagelsesdagen, betales af Køber.
- 8.3. Refusionsopgørelsen skal udarbejdes senest 30 dage efter endeligt skøde er tinglyst uden præjudicerende retsanmærkninger.
- 8.4. Refusionssaldoen forrentes ikke.

9. Sælgers oplysninger

9.1. Sælger oplyser, at:

- 9.1.1. De geotekniske forhold, miljøforhold og arkæologiske forhold er undersøgt af sælger og rapporter herom udleveres på forlangende til Køber.
- 9.1.2. Der Sælger bekendt ikke påhviler Parcellen utinglyste rettigheder og forpligtelser.
- 9.1.3. Der Sælger bekendt ikke verserer sager eller består uopfyldte krav fra det offentlige eller private vedrørende Parcellen.
- 9.1.4. Der Sælger bekendt ikke på tidspunktet for underskrivelse af Købsaftalen er udført arbejde, afsagt kendelse eller truffet beslutninger af offentlige myndigheder, for hvilke udgifter vil blive pålagt Parcellen.

- 9.2. Parcellen overdrages fri for pantgæld. Parcellen overdrages ligeledes fri for gæld vedrørende el, gas, varme, vej, kloak og ledninger.

10. Sælgers ansvar

- 10.1. Sælger har efter dansk ret almindeligt ansvar. Køber kan således gøre sædvanlige misligholdelsesbeføjelser gældende over for Sælger, det være sig i form af ophævelse af handelen, krav om forholdsmæssigt afslag eller krav om erstatning eller andet.

11. Berigtigelse og omkostninger

- 11.1. Sælger forestår og bekoster udstykning af Parcellen til en selvstændig matrikel.
- 11.2. Køber sørger for berigtigelse af handlen, herunder udarbejdelse af skøde m.v., og afholder omkostninger hertil. Omkostninger til tinglysningsafgift betales af Køber.
- 11.3. Sælger er forpligtet til at underskrive endelig adkomst senest 30 hverdage efter påkrav fra Køber herom.
- 11.4. Hver part afholder i øvrigt egne omkostninger til eventuelle rådgivere.

12. Lovvalg og værneting

- 12.1. Enhver tvist som følge af nærværende aftale skal afgøres af de ordinære danske domstole, som første instans.
- 12.2. Nærværende aftale skal fortolkes i overensstemmelse med og afgøres efter dansk ret.

13. Betingelser for handlens gennemførelse

- 13.1. Nærværende aftale er fra Sælgers side betinget af:
 - 13.1.1. at Roskilde Kommune endeligt vedtager den af Sælger godkendte Lokalplan 678.:
 - 13.1.2. at Parcellen kan udstykkes matrikulært, som en selvstændig ejendom.
 - 13.1.3. at Køber betaler købesummen, som angivet i pkt. 5.
- 13.2. Nærværende købsaftale er fra Købers side betinget af:
 - 13.2.1. at Roskilde Kommune vedtager en for Køber tilfredsstillende lokalplanen som muliggør opførelse af den påtænkte bebyggelse på ca. 2.085 etagemeter til brug for en andelsboligbebyggelse eller at Køber kan opnå kommunes godkendelse af sit projekt på grundlag af eventuelle dispensationer fra Lokalplanen.
 - 13.2.2. at Sælger byggemodner som angivet i pkt. 3.

13.2.3. at Sælger indestår for, at de i servitut af den 23.10.1997 om Forsynings-/afløbsledninger ikke er til gene for Købers placering/udførelse af byggeri på Parcellen. jf. pkt. 4.3.

13.2.4. at Andelsboligforeningen Viby I er stiftet, at 100% af andelene er tegnet og at der for tegningen er stillet bankgaranti for andelsindskud.

13.2.5. at Køber får endeligt skøde uden præjudicerende retsanmærkninger senest 30 dage efter at alle ovenstående handelsbetingelser er opfyldt.

13.2.6. Indtil betingelsen i pkt. 13.2.4 er opfyldt er Køber ikke forpligtet overfor sælger i nogen som helst henseende.

14. Underskrifter

Som Sælger:

Den / -2021

Aage Bangs Fond
CVR nr.: 17 17 68 11

Som Køber:

Den / -2019

Andelsboligforeningen Viby I u/stiftelse
c/o Kuben Management A/S

Torben Heding Andersen

Som Sælger:

Den / -2021

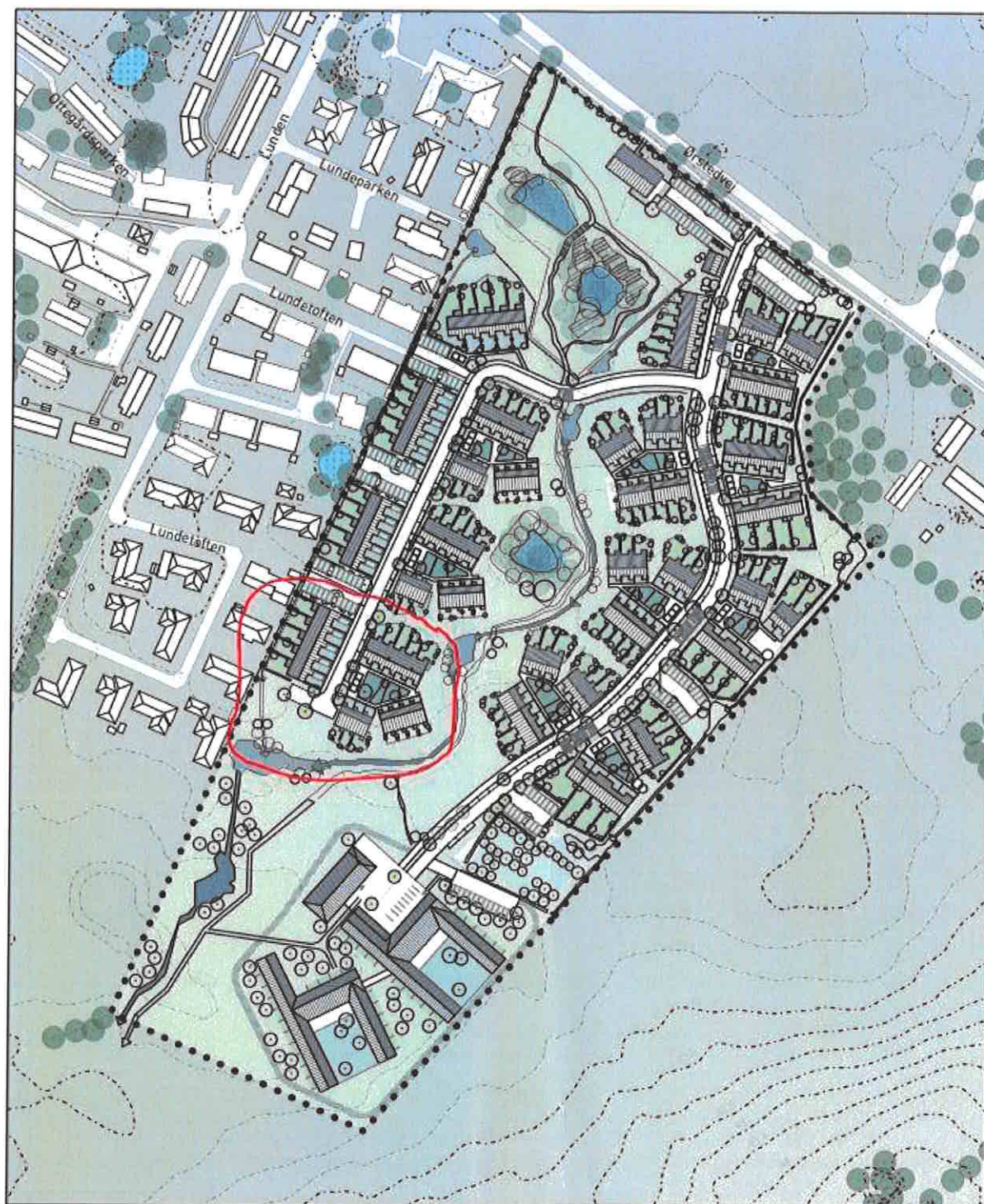
Aage Bangs Fond, CVR nr.: 17 17 68 11

Kirsten Ulla Kristensen

Bilag

Bilag 1 Kort over Området og Parcellen

Bilag 1 til Købsaftale af 21. januar 2021 mellem Aage Bangs Fond og A/B Viby I u/stiftelse



Forslag i offentlig høring

KORTBILAG 3 - FREMTIDIGE FORHOLD (SKITSE)