

Endelig dagsorden

Ordinært repræsentantskabsmøde i Hobro Boligforening

Mødedato:	onsdag den 21. juni 2023
Mødetidspunkt:	17.00
Traktement:	Tapas samt øl og vand. Kaffe mv.
Mødested:	Smedevej 28 (selskabslokalet), 9500 Hobro

Dagsorden:

- Valg af dirigent
Bestyrelsen foreslår ejendomsinspektør Mikkel Poulsen.
 - Valg af stemmeudvalg
- Aflæggelse og godkendelse af bestyrelsens årsberetning
Skriftlig årsberetning er tilgængelig på www.hobroboligforening.dk
- Godkendelse af Hobro Boligforenings årsregnskab for 2022 med revisors påtegning samt forelæggelse af budget for 2024
Årsregnskab med revisors påtegning samt budget er tilgængelig på www.hobroboligforening.dk
- Behandling af evt. indkomne forslag, skal indsendes senest 2 uger før mødet (den 7. juni).
Bestyrelsen foreslår, at afd. 21 Vinkelvejens børnehave sælger ejendommen matr. nr. 0001hy, Hostrup, Hobro Jorder, beliggende Vinkelvej 15, 9500 Hobro til afd. 47 Vinkelparken. Ejendommen sælges til købesummen 1.900.000 ekskl. moms, jf. Bilag 1 Betinget købsaftale Vinkelvej 15 version af 8. juni 2023.
- Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer for 2 år.
Egon Christensen og Kim Vilsted Fælled er på valg.
Egon Christensen og Kim Vilsted Fælled modtager genvalg.
- Valg af 1 bestyrelsesmedlemmer for 1 år:
Bjarne Bugge Petersen har valgt at udtræde af bestyrelsen 21. juni 2023.
Bestyrelsen foreslår valg af Poul Boye.
- Valg af 2 suppleanter for 1 år
Lillian Knudsen og Viktor Fjelsted er på valg.
- Valg af revisor
Bestyrelsen indstiller valg af BDO som revisor for 2023.
- Eventuelt

På bestyrelsens vegne

Ole Bech
Formand

Bilag 1

Küben Management
Ellebjergvej 52, 2.
2450 København SV
T: +45 7011 4501
E: Info@kubenman.dk
kubenman.dk

BETINGET KØBSAFTALE

Sagsnummer:

16113

8. juni 2023

PARTERNE

Undertegnede

Hobro Boligforening, Afdeling 47, Vinkelparken
Smedevej 28
CVR-nr.: 60857210
(herefter "**Køber**")
ved ansvarlig kontaktperson: Anders Kjær

og medundertegnede

Hobro Boligforening, Afdeling 21
Smedevej 28
CVR-nr.: 60857210
(herefter "**Sælger**")
ved ansvarlig kontaktperson: Anders Kjær

(herefter samlet "**Parterne**" og hver for sig "**Part**")

har indgået nærværende købsaftale (herefter "**Aftalen**").

1. EJENDOMMEN

- 1.1 Ejendommen matr.nr. 0001hy, Hostrup, Hobro Jorder, beliggende Vinkelvej 15, 9500 Hobro (herefter "**Ejendommen**") til opførelse af 12 almene familieboliger (rækkehuse) i henhold til lov om almene boliger (herefter "**Projektet**").
- 1.2 Ejendommen overdrages på følgende vilkår:
 - 1.2.1 Ejendommen, som har et grundareal på 3.555 m², sælges, som den er og forefindes, med de på Ejendommen værende beplantninger, bygninger og Ejendommens rette tilliggende og tilhørende.

2. SÆLGERS OPLYSNINGER OM EJENDOMMEN

- 2.1 Ejendommen overdrages med de samme rettigheder, byrder og forpligtelser, hvormed Ejendommen har tilhørt Sælger og tidligere ejere.
- 2.2 Vedrørende jordbundsforhold, forurening og arkæologiske forhold henvises til Aftalens pkt. 4.
- 2.3 Ejendommen er beliggende i byzone.
- 2.4 Der er udarbejdet og vedtaget lokalplan for området, som muliggør Købers Projekt.
- 2.5 Sælger oplyser, at den i bilag 1 omtalte, ulovlige olietank forefindes på Ejendommen, samt at sløjfning af denne er lovpligtig.
- 2.6 Sælger oplyser, at Ejendommen endnu ikke er byggemodnet. Sælger påtager sig at afholde udgiften til nedrivningen mv., jf. Aftalens pkt. 4.3.
- 2.7 Sælger oplyser, at Ejendommen tidligere har været benyttet til børneinstitution.

3. SERVITUTTER

- 3.1 Køber er bekendt med og respekterer de servitutter, der ifølge tingbogen pr. 8. juni 2023 er tinglyst på Ejendommen.
- 3.2 Der henvises i øvrigt til Ejendommens blad i tingbogen.
- 3.3 Sælger indestår for, at der ikke påhviler Ejendommen forpligtelser, som ikke fremgår af tingbogen, eller som ikke er oplyst i Aftalen.
- 3.4 Sælger må ikke i tidsrummet fra underskrivelsen af Aftalen og indtil Overtagelsesdagen medvirke til at tinglyse andre byrder og servitutter på Ejendommen.

4. EJENDOMMENS TILSTAND

- 4.1 Ejendommen sælges, som den er og forefindes, og som beset af Køber, uden ansvar for sælger med hensyn til faktiske og retlige mangler, bortset fra vanhjemmel.
- 4.2 Sælger oplyser, at Ejendommen er fri for forurening ud over sædvanlig diffust forurenede overfladejord, som er sædvanlig for ejendomme beliggende i byzone. Såfremt Ejendommen alligevel konstateres forurenede herudover, refunderer Sælger til Køber samtlige omkostninger i forbindelse med undersøgelser, oprensning, miljøafværgeforanstaltninger, rådgivning mv.
- 4.3 Det er mellem Parterne aftalt, at Sælger endeligt afholder udgiften til nedrivningen af den på Ejendommen beliggende bygning og i øvrigt til byggemodning af Ejendommen, herunder udgifter til fundering, sløining af ulovlig olietank, jf. bilag 1, og tilslutning til vand og kloak, idet udgiften dog maksimalt kan afdrage kr. 1.728.500 inkl. moms. Udgifter, der overstiger beløbet, afholdes af Køber.

5. SÆLGERS ØVRIGE OPLYSNINGER

- 5.1 Sælger oplyser:
 - 5.1.1 at Ejendommen overtages fri for pantehæftelser af enhver art,
 - 5.1.2 at der Sælger bekendt ikke verserer sager eller består uopfyldte krav fra det offentlige eller private vedrørende Ejendommen,
 - 5.1.3 at der Sælger bekendt ikke er udstedt påbud, der vedrører Ejendommen,
 - 5.1.4 at der ikke er registreret forurening på Ejendommen, og at der Sælger bekendt ikke foreligger omstændigheder, der kan give anledning til mistanke om, at Ejendommen, som overdrages, kan være forurenede,
 - 5.1.5 at der ikke er nedgravede olietanke på Ejendommen, udover den i bilag 1 nævnte ulovlige olietank,
 - 5.1.6 at der Sælger bekendt ikke er konstateret eller mistanke om blød bund eller øvrige forhold omkring jordbunden på Ejendommen, som vil kræve særlig funderingstiltag mv. i forbindelse med gennemførelse af Købers Projekt.

6. OVERTAGELSESDAGEN

- 6.1 Ejendommen overtages af Køber den 1. i den måned (herefter "**Overtagelsesdagen**"), som følger efter godkendt skema B-tilsagn fra Mariagerfjord Kommune.

- 6.2 Med Overtagelsesdagen som skæringsdag udarbejder Sælgers advokat sædvanlig refusionsopgørelse over alle Ejendommens indtægter og udgifter, således at alle Ejendommens indtægter og udgifter for tiden før Overtagelsesdagen henholdsvis tilkommer og eller udredes af Sælger, mens alle indtægter og udgifter fra og med Overtagelsesdagen henholdsvis tilkommer eller udredes af Køber. Saldoen reguleres kontant efter påkrav. Refusionsopgørelsen fremsendes til Køber til godkendelse senest 60 dage efter Overtagelsesdagen.
- 6.3 Køber indtræder fra Overtagelsesdagen i Sælgers rettigheder og forpligtelser over for Ejendommens forsyningsselskaber.

7. KØBESUMMEN

- 7.1 Købesummen er aftalt til 1.900.000,00 kr. ekskl. moms (skriver kroner 1 million ni hundrede tusinde 00/100), ekskl. tilslutningsafgifter/hovedlednings- bidrag til el, vand, varme og kloak (herefter "Købesummen").
- 7.2 Købesummen tillægges ikke moms, ider der efter Parternes opfattelse er tale om en momsfristaget handel.
- 7.3 Køber deponerer Købesummen eller stiller bankgaranti for Købesummen senest på overtagelsesdagen i Sælgers pengeinstitut Spar Nord på en særskilt oprettet deponeringskonto.
- 7.4 Købesummen frigives til Sælger, når endeligt skøde er tinglyst uden præjudicerende retsanmærkninger med fradrag af eventuel refusionssaldo.
- 7.5 Hvis der pr. Overtagelsesdagen fortsat sker sikkerhedsstillelse ved bankgaranti, udgør forrentningen overfor Sælger, diskontoen + 5 % p.a. fra Overtagelsesdagen til udbetalingen.
- 7.6 Hvis garantien pr. Overtagelsesdagen overgår til deponering, forrentes den med den til enhver tid gældende depotrente.
- 7.7 Køber overtager ingen gæld uden for Købesummen.

8. ERKLÆRING OM EJENDOMMENS VÆRDI

- 8.1 Parterne erklærer, at Købesummen efter Parternes bedste skøn svarer til Ejendommens markedsværdi. Der henvises til vedlagte vurderingsrapport iht. besigtelse d. 28. oktober 2022, jf. bilag 1.

9. ERKLÆRING OM EJENDOMMENS ANVENDELSE

- 9.1 Køberen erklærer under henvisning til § 8 i lovbekendtgørelse 2013-07-03 nr. 949 om udlejning af fast ejendom til ferie- og fritidsformål mv. og camping mv., at arealet skal anvendes til tæt-lav-bebyggelse, som ikke er omfattet af lovens § 1.

10. BETINGELSER FOR HANDLEN

- 10.1 Handlen er fra Købers side betinget af:
- Kommunalbestyrelsens godkendelse af Ejendommens erhvervelse, jf. Almenboliglovens § 26.
 - Boligselskabets/repræsentantskabets godkendelse af Aftalen i sin helhed.
 - Godkendelse fra støtteberettigede myndigheder, herunder godkendelse af skema B.
 - Projektets samlede godkendelse af de kommunale myndigheder.
- 10.2 Handlen er fra Sælgers side betinget af:
- Købesummens berigtigelse.

ii. Kommunalbestyrelsens godkendelse af Ejendommens afståelse, jf. Almenboliglovens § 27.

10.3 Såfremt én eller flere af de i Aftalens pkt. 10 nævnte betingelser ikke er opfyldt inden for de i bestemmelserne anførte frister, og hvis ikke nogen frist er anført i de relevante bestemmelser, da senest inden 2 år efter underskrift af Aftalen, er hver af Parterne berettiget til at træde tilbage fra nærværende handel, medmindre Parterne har truffet anden aftale. Såfremt Aftalen som følge af manglende opfyldelse af nævnte betingelser, har ingen af Parterne noget krav på hinanden, bortset fra ydelserne tilbagegang.

11. HANDLENS OMKOSTNINGER MV.

11.1 Tinglysningssafgiften af skøde betales af Køber.

11.2 Køber afholder udgifter til berigtigende advokat, som sørger for udfærdigelse af skøde, tinglysning, sikker udveksling af ydelser, samt udarbejdelse af refusionsopgørelse.

11.3 Hver Part bærer i øvrigt egne udgifter i forbindelse med nærværende handel og opfyldelsen af forpligtelserne i medfør af Aftalen.

12. BILAG

Bilag 1: Vurderingsrapport med tilhørende bilag

13. UNDERSKRIFTER

For **Køber**:

Sted og dato Direktør Anders Kjær, Hobro Boligforening

Sted og dato Formand Ole Bech, Hobro Boligforening

Sted og dato Næstformand Dikke Lykke Hansen, Hobro Boligforening

For **Sælger**:

Sted og dato Direktør Anders Kjær, Hobro Boligforening

Sted og dato Formand Ole Bech, Hobro Boligforening

Sted og dato Næstformand Dikke Lykke Hansen, Hobro Boligforening