

OVERDRAGELSESAFTALE

J.NR.	151764-JHJ
UNDERSKREVNE	Herning Kommune CVR-nr. 29189919 Torvet 5 7400 Herning (herefter benævnt "Sælger" eller "HK")
OG	Den Selvejende Institution Hammerum Hallen CVR.nr. 11128718 Palle Fløes Vej 28 7400 Herning (herefter benævnt "Køber" eller "DSH")

har d.d. indgået følgende aftale (herefter benævnt "Aftalen").



1 AFTALENS GENSTAND

- 1.1 DSH er ejer af bygningerne beliggende Palle Fløes Vej 28, Hammerum, 7400 Herning (herefter samlet benævnt "Hammerum Hallen"), jf. vedlagte BBR-ejermeddelelse udskrevet 22. januar 2018.
- 1.2 Hammerum Hallen er beliggende på lejet grund, matr.nr. 1ha Hammerum By, Gjellerup (herefter benævnt "grunden"), der er ejet af HK. Grunden har ifølge vedlagte tingbogsattest udskrevet 29. december 2017 et tinglyst grundareal på 12.625 m². Grunden, hvorpå Hammerum Hallen ligger, er udlejet på de lejevilkår, der fremgår af vedlagte lejekontrakt af 7. maj 1968, som er tinglyst den 15. maj 1968 på grundens blad i tingbogen.
- 1.3 På grunden og del af matr.nr. 1b Hammerum By, Gjellerup, af grundareal ca. 28.000 m² (herefter samlet benævnt "Projektområdet"), opfører HK pt. byggeriet af Lindbjergskolen, der skal bygges sammen med Hammerum Hallen, hvilket DSH er fuldt ud bekendt med og accepterer, idet DSH har fået udleveret og gennemgået kopi af HKs byggeprojekt på Projektområdet, herunder af tegninger m.v., forud for Aftalens indgåelse. Hammerum Hallens og Lindbjergskolens beliggenhed på Projektområdet fremgår af vedlagte kortbilag dateret 21. december 2017 udarbejdet af landinspektør Arne Daniel Kristensen. DSH er pligtig at tåle eventuelle ændringer i HKs byggeprojekt på Projektområdet samt eventuelle ændringer i Projektområdets grundarealer, placeringen af skel mv. Når der er sket arealsammenlægning af Projektområdets grundarealer og HKs byggeprojekt på Projektområdet er opført, opdeles den samlede ejendom for Projektområdet i ejerlejligheder af Sælger.
- 1.4 Nærværende Aftale omfatter, dels en overdragelse af Hammerum Hallen fra DSH til HK, jf. Aftalens pkt. 2 nedenfor, dels en overdragelse af en ejerlejlighed af den samlede ejendom for Projektområdet med en ideel andel af grunden og de på denne værende fælles bygninger mv. fra HK til DSH, jf. Aftalens pkt. 3 nedenfor.
- 1.5 De to overdragelser sker alene af formelle grunde for at kunne lave en ejerlejlighedskonstruktion. DSH ønsker at sikre det fortsatte ejerskab til Hammerum Hallen og grunden hvorpå Hammerum Hallen er beliggende. Ifølge byggelovgivningen er det ikke muligt at udstykke og overdrage et grundstykke eller en sokkelgrund af matr.nr. 1ha Hammerum By, Gjellerup, fra HK til DSH, idet Hammerum Hallen og Lindbjergskolen sammenbygges som et led i HKs byggeprojekt på Projektområdet. Herning Kommune får på intet tidspunkt ejers rådhed over Hammerum Hallen i forbindelse med denne aftale.

2 OVERDRAGELSE AF HAMMERUM HALLEN TIL HERNING KOMMUNE

- 2.1 Ved nærværende Aftale sker der overdragelse af Hammerum Hallen fra DSH til HK. Overdragelsen omfatter alle DSHs bygninger på lejet grund, herunder alle slags ledninger og installationer samt alt bygningernes rette tilliggende og tilhørende i øvrigt.
- 2.2 Overdragelsen omfatter ikke det i Hammerum Hallen værende løsøre og inventar m.v.
- 2.3 Hammerum Hallen overdrages som den er og forefindes uden ansvar for fysiske mangler af enhver art ved bygningerne fra DSHs side.



- 2.4 Med hensyn til købesummen og overtagelsesdagen henvises til Aftalens pkt. 8 og 11 nedenfor.
- 2.5 DSH accepterer, at HK og dennes entreprenører inden overtagelsesdagen for Hammerum Hallen må foretage de bygningsmæssige ændringer af Hammerum Hallen, som er nødvendige for HKs og dennes entreprenørers sammenbygning af Hammerum Hallen med Lindbjergskolen som beskrevet i HKs byggeprojekt på Projektområdet. Endvidere er DSH pligtig at tiltræde alle nødvendige dokumenter fra HK og/eller dennes rådgivere til brug for myndighedsbehandlingen af HKs byggeprojekt på Projektområdet.

3 EJERLEJLIGHEDEN OG DENS STAND

- 3.1 På de i nærværende Aftale fastsatte vilkår overdrager HK/Sælger til DSH/Køber den under opdeling værende ejerlejlighed nr. 2 (bestående af lokale a, b og c) af ejendommen, matr.nr. 1ha Hammerum By, Gjellerup, og del af matr.nr. 1b Hammerum By, Gjellerup (herefter benævnt "Ejerlejligheden").
- 3.2 Ejerlejlighedens samlede tinglyste areal forventes at udgøre i alt 5.506 m², og det tinglyste fordelingstal for ejerlejligheden forventes at udgøre 5.506 / 22.090, jf. vedlagte foreløbige ejerlejlighedsfortegnelse udarbejdet af landinspektør Arne Daniel Kristensen. Foreløbig opdeling af ejerlejlighed nr. 2, stuen og 1. sal, dateret 20. marts 2018 udarbejdet af landinspektør Arne Daniel Kristensen vedlægges også. Når ejerlejlighederne på ejendommen kan opmåles, udarbejder landinspektøren en endelig fortegnelse over ejerlejlighederne. Eventuelle ændringer i Ejerlejlighedens samlede tinglyste areal og fordelingstal, sammenholdt med det samlede forventede, tinglyste areal og fordelingstal angivet ovenfor, medfører ikke ændring af købesummen m.v.
- 3.3 Ejerlejligheden erhverves af Køber med tinglyst fordelingstal og tilsvarende andel i grundarealerne og med de på disse grundarealer værende fælles bygninger og disses grund, mur og nagelfaste tilbehør, støbegods og varmeanlæg, alle slags ledninger og installationer, hegn, træer, beplantninger, og alt ejendommens rette tilliggende og tilhørende.
- 3.4 Ejerlejligheden overdrages i øvrigt som den er og forefindes pr. overtagelsesdagen uden ansvar for fysiske mangler af enhver art fra Sælgers side.
- 3.5 Ejendommen og dermed Ejerlejligheden er beliggende i byzone.

4 EJERLEJLIGHEDENS ANVENDELSE

- 4.1 Køber må anvende Ejerlejligheden i overensstemmelse med vedlagte lokalplan nr. 31.OF8.1, der er gældende for området og dermed Ejerlejligheden.
- 4.2 Købers fremtidige benyttelse af Ejerlejligheden er Sælger uvedkommende.

5 EJENDOMSVURDERING

- 5.1 Køber er bekendt med, at Ejerlejligheden endnu ikke er opdelt, hvorfor der ikke foreligger en særskilt offentlig vurdering af Ejerlejligheden ved Aftalens indgåelse.



6 BESTANDELE OG LØSØRE

- 6.1 Overdragelsen omfatter de i Ejerlejligheden værende ledninger og installationer mv.
- 6.2 Overdragelsen omfatter ikke det i Ejerlejligheden værende inventar og løsøre m.v.

7 BRUGSRETTIGHEDER, SERVITUTTER OG BYRDER

- 7.1 Ejerlejligheden erhverves med de samme rettigheder, byrder, servitutter og forpligtelser, hvormed den har tilhørt Sælger og tidligere ejere, i hvilken henseende bemærkes, at Køber er bekendt med de på hovedejendommens blade i tingbogen tinglyste brugsrettigheder, servitutter og andre forpligtelser, således som de fremgår af vedlagte kopi af tingbogsattesterne for hovedejendommene.
- 7.2 Kopi af de på hovedejendommene tinglyste servitutter er tillige vedlagt Aftalen.
- 7.3 Køber skal desuden respektere de servitutter, der ved landinspektørens servitutattest henføres til Ejerlejligheden i forbindelse med opdelingen af ejendommen i ejerlejligheder, samt i det hele sådanne offentlige og private servitutter, med eller uden pant, som i forbindelse med byggemodningen eller bebyggelsen måtte blive forlangt pålagt ejendommen og/eller Ejerlejligheden af offentlige myndigheder, koncessionerede selskaber, grundejerforeninger, antenneforeninger og andre fælles brugsforeninger m.v.
- 7.4 Køber respekterer således de offentlige og private servitutter, der måtte blive pålagt Ejerlejligheden i forbindelse med ejendommens bebyggelse, benyttelse og opdeling i ejerlejligheder, samt servitutter som i øvrigt måtte følge eller være hensigtsmæssige som følge af nærværende aftales bestemmelser.
- 7.5 Køber skal også respektere, at vedtægterne for den kommende ejerforening for ejendommen tinglyses servitutstiftende på ejerlejlighederne. Vedtægterne tinglyses ikke pantstiftende på ejerlejlighederne.
- 7.6 Køber skal endvidere respektere, at der tinglyses en servitut om salgs- og pantsætningsforbud på Ejerlejligheden med Sælger som påtaleberettiget.
- 7.7 Køber meddeler ved sin underskrift af Aftalen Sælger uigenkaldelig fuldmagt til at underskrive respektpåtegning, således at Købers endelige adkomst respekterer sådanne servitutter og deklARATIONER, som omtalt i nærværende afsnit 7, ligesom Køber er forpligtet til at underskrive digitale dokumenter, der er nødvendige for tinglysning.

8 KØBESUMMEN

- 8.1 Købesummen for Hammerum Hallen udgør kr. 12.400.000,00.
- 8.2 Købesummen for Ejerlejligheden udgør kr. 14.000.000,00.
- 8.3 Købesummerne er fastsat på grundlag af en mæglervurdering af 13. april 2018 fra Nybolig Erhverv i Herning.
- 8.4 Købesummerne er ikke tillagt moms, idet overdragelserne ikke anses for momspligtige. Hvis SKAT mod forventning måtte anse den ene eller begge overdragelser for momspligtige, da skal



købesummen i pkt. 8.1 og/eller 8.2 anses for indeholdende moms. Momsen af købesummen skal i givet fald indbetales til SKAT af pågældende sælger, der tillige er pligtig at udstede faktura til køber snarest muligt efter påkrav. Fakturaen skal udstedes i overensstemmelse med momslovens regler.

- 8.5 Forskellen mellem købesummen for Hammerum Hallen og købesummen for Ejerlejligheden udgør kr. 1.600.000,00 i HKs favør, hvilket beløb berigtiges ved gave.

9 KØBESUMMENS FORDELING

- 9.1 Mellem parterne er aftalt følgende fordeling af købesummen for Hammerum Hallen:

Grund	kr.	0,00
Bygninger	kr.	12.400.000,00
Inventar	kr.	<u>0,00</u>
I alt	kr.	<u>12.400.000,00</u>

- 9.2 Mellem parterne er aftalt følgende fordeling af købesummen for Ejerlejligheden:

Grund	kr.	1.000.000,00
Bygninger	kr.	13.000.000,00
Inventar	kr.	<u>0,00</u>
I alt	kr.	<u>14.000.000,00</u>

- 9.3 Parterne opfordres til at søge rådgivning hos egen revisor om de skattemæssige konsekvenser af overdragelserne forud for Aftalens indgåelse.

10 TINGLYSTE PANTEBREVE

- 10.1 Der er ingen tinglyste hæftelser på hovedejendommene.

11 OVERTAGELSESDAG

- 11.1 Overtagelsesdagen for både Hammerum hallen og Ejerlejligheden er foreløbigt fastsat til 1. oktober 2019.
- 11.2 Sælger er berettiget til ensidigt og uden angivelse af årsag ved skriftlig meddelelse over for Køber at udskyde eller fremrykke Overtagelsesdagen, således at Overtagelsesdagen svarer den faktiske dato for aflevering af byggeriet af Lindbjergskolen.
- 11.3 DSH vedligeholder Hammerum Hallen forsvarligt i enhver henseende indtil Overtagelsesdagen.
- 11.4 Fra Overtagelsesdagen henligger Ejerlejligheden for DSHs/Købers regning og risiko i enhver henseende.



12 FORSIKRING

- 12.1 DSH er selv ansvarlig for tegning af bygnings- brandforsikring af Hammerum Hallen indtil Overtagelsesdagen.
- 12.2 Sælger sørger for tegning af bygnings- brandforsikring for hele ejerlejlighedsejendommen med virkning fra Overtagelsesdagen. Ejerlejligheden vil således være forsikret mod bygningsbrand gennem ejerforeningen med virkning fra Overtagelsesdagen.

13 LEJEFORHOLD

- 13.1 Hammerum Hallen er beliggende på lejet grund, jf. den vedlagte lejekontrakt af 7. maj 1968 med de efterfølgende påtegninger/tillæg.
- 13.2 Parterne har aftalt, at grundlejemålet skal ophøre med virkning fra Overtagelsesdagen, forudsat at nærværende handler gennemføres.
- 13.3 DSH erklærer, at lejekontraktens ophør ikke kræver samtykke fra Landhypotekforeningen for Danmark, jf. pkt. 5 i påtegning nr. 2 til lejekontrakten af 7. maj 1968, hvortil der henvises, idet DSH ikke har uindfrieede lån i hypotekforeningen.
- 13.4 DSH sørger selv for indhentelse af samtykke fra DSHs aktuelle långiver, KommuneKredit, til overdragelserne. Såfremt samtykket ikke opnås, skal gælden indfries af DSH. HK overtager ingen gæld fra DSH.
- 13.5 Som et led i denne aftale skal lejekontrakten af 7. maj 1968, som er tinglyst den 15. maj 1968, slettes af tingbogen, hvilket begge parter er pligtige at medvirke til i enhver henseende.

14 BRUGSRET TIL DE NYOPFØRTE IDRÆTSHALLER MV.

- 14.1 Som en del af HKs byggeprojekt på Projektområdet opføres der 3 nye idrætshaller kaldet rummelighed nr. 1, 2 og 3 (herefter samlet benævnt "Hallerne").
- 14.2 Hallerne, der ejes af HK, får sit eget ejerlejlighedsnummer efter ejerlejlighedsopdelingen af ejendommen/Projektområdet.
- 14.3 Når Hallerne er færdigopført, får Køber brugsret til Hallerne på de vilkår, som vil fremgå af en særskilt brugsaftale, som HK udarbejder efter Aftalens indgåelse og inden færdigopførelsen af Hallerne.
- 14.4 HK udarbejder endvidere en driftsaftale for brugen af de forskellige ejerlejligheder på den samlede matrikel, både inde og ude, jf. herom pkt. 15 nedenfor, hvilket Køber er pligtig at acceptere.

15 DRIFTSAFTALE

- 15.1 HK udfærdiger på vegne af ejerforeningen en driftsaftale for anvendelsen og brugen af de forskellige ejerlejligheder og udenomsarealerne, herunder tennisbanerne, boldbanerne mv., på den samlede matrikel. Driftsaftalen vil tillige indeholde en fordeling af omkostningerne forbun-



det med den daglige drift af arealerne, herunder den løbende ren- og vedligeholdelse af arealerne samt forsynings- og forbrugsudgifterne m.v.

15.2 Køber er pligtig at stemme for vedtagelsen af driftsaftalen på den stiftende generalforsamling.

16 REFUSIONSOPGØRELSE

16.1 Skæringsdag for refusionsopgørelse af ejendomsskat og andre løbende udgifter og eventuelle indtægter er Overtagelsesdagen. Parternes mellemværende efter refusionsopgørelsen betales kontant. Køber er ikke berettiget til at foretage modregning i refusionssaldoen for eventuelle mangelkrav.

16.2 Indtil Ejerlejligheden bliver selvstændigt skatteansat, betaler Køber efter påkrav fra Sælger en forholdsmæssig andel af de Projektområdet påhvilende ejendomsskatter i henhold til det forventede, tinglyste fordelingstal for Ejerlejligheden.

17 ENERGIMÆRKE

17.1 Paterne er bekendt med reglerne i Lov om fremme af energibesparelser i bygninger.

18 EJERFORENING

18.1 Der stiftes en ejerforening for de på Projektområdet værende ejerlejligheder, idet Projektområdet forventes opdelt i 3 ejerlejligheder. Sælger forbeholder sig ret til at udvide eller indskrænke antallet af ejerlejligheder, som indgår i ejerforeningen.

18.2 Ejerforeningen har til formål at administrere Projektområdet, og at varetage medlemmernes fælles anliggender, rettigheder og forpligtelser.

18.3 Køber har både ret og pligt til at være medlem af ejerforeningen.

18.4 Sælger har udarbejdet vedlagte udkast til vedtægter for ejerforeningen dateret 23. februar 2018. Sælger udarbejder de endelige vedtægter for ejerforeningen inden færdiggørelsen af byggeprojektet på Projektområdet.

18.5 I vedtægterne for ejerforeningen vil det bl.a. blive reguleret, at den udvendige ren- og vedligeholdelse samt fornøden fornyelse af bygningerne for Hallerum Hallen skal påhvile DSH/den til enhver tid værende ejer af Ejerlejligheden alene, mens den udvendige ren- og vedligeholdelse samt fornøden fornyelse af den øvrige del af bebyggelsen på Projektområdet - dvs. nybyggeriet af Lindbjergskolen - skal påhvile de øvrige ejere af ejerlejligheder på Projektområdet, dvs. pt. HK.

18.6 Med mindre andet anføres i ejerforeningsvedtægterne, skal Ejerlejligheden i øvrigt bidrage til ejerforeningens fællesudgifter i henhold til tinglyst fordelingstal.

18.7 Sælger forbeholder sig ret til ensidigt at ændre i vedtægterne inden ejerforeningen stiftes, i det omfang dette skønnes hensigtsmæssigt af Sælger.

18.8 Sælger er berettiget til at tinglyse vedtægterne umiddelbart efter, at Projektområdet er opdelt i ejerlejligheder. Køber er om nødvendigt forpligtet til at tiltræde vedtægterne, ligesom Køber



er forpligtet til at underskrive digitale dokumenter, der er nødvendige for tinglysning af vedtægterne.

- 18.9 Sælger tager initiativ til indkaldelse til første generalforsamling i ejerforeningen. På denne generalforsamling vælges ejerforeningens første bestyrelse. Køber er pligtig at stemme for vedtagelsen af vedtægter og budget for ejerforeningen på den stiftende generalforsamling. Indtil ejerforeningens første bestyrelse er valgt, er Sælger i anliggender, som ikke uden væsentlig ulempe for byggeriets fremdrift m.v. kan afvente valg af ejerforeningens første bestyrelse, berettiget til med bindende virkning at disponere på vegne af ejerforeningen.
- 18.10 Samtidig med sin underskrift på Aftalen meddeler Køber Sælger uigenkaldelig fuldmagt til at repræsentere sig på første generalforsamling, såfremt Køber ikke selv møder eller ikke møder ved anden person, som har skriftlig fuldmagt.

19 BETINGELSER

- 19.1 Aftalen er fra begge parter side betinget af, at Projektområdets endelige opdeling i ejerlejligheder tinglyses på Projektområdet.

20 BERIGTIGELSE

- 20.1 Handlen berigtiges af Sælgers advokat, som forestår udarbejdelse af Aftalen, indhentelse af dokumentation nødvendig for gennemførelse af handlen og tinglysning af skødet.
- 20.2 Parterne tiltræder det digitale skøde med NEM-id eller ved brug af tinglysningsfuldmagt efter påkrav fra berigtigende advokat.
- 20.3 Køber er gjort opmærksom på, at Sælgers advokat ikke kan være rådgiver for begge parter i handlen, hvorfor Køber er opfordret til at søge anden rådgivning forinden Aftalens underskrift.

21 OMKOSTNINGER

- 21.1 Tinglysningsafgift af skødet betales af Sælger alene.
- 21.2 Hver part afholder egne advokatomkostninger.

22 UDLEVEREDE OPLYSNINGER

- 22.1 Forud for underskrift på Aftalen har Køber fået udleveret kopi af følgende dokumenter:
- BBR-ejermeddelelse udskrevet 22. januar 2018
 - Tingbogsattest, matr.nr. 1ha Hammerum By, Gjellerup, udskrevet 29. december 2017
 - Tingbogsattest, matr.nr. 1b m.fl. Hammerum By, Gjellerup, udskrevet 23. januar 2018
 - De på hovedejendommene tinglyste servitutter
 - Lejekontrakt tinglyst den 15. maj 1968 med efterfølgende tillæg
 - Kortbilag dateret 21. december 2017 udarbejdet af landinspektør Arne Daniel Kristensen
 - Foreløbig ejerlejlighedsfortegnelse udarbejdet af landinspektør Arne Daniel Kristensen



- Foreløbig opdeling af ejerlejlighed nr. 2, stuen og 1. sal, dateret 20. marts 2018 udarbejdet af landinspektør Arne Daniel Kristensen
- Lokalplan nr. 31.OF8.1
- Udkast til vedtægter for ejerforeningen dateret 23. februar 2018

23 **UNDERSKRIFTER**

Hammerum, den / 201

Som Køber:

For Den Selvejende Institution Hammerum

Hallen:

Herning, den / 201

Som Sælger:

For Herning Kommune:

