

UIGENKALDELIGT KØBSTILBUD

Modtagere af tilbuddet:

- CALABRESI Manuele, født i Spoleto (PG) den 1. april 1984, med skattekode CLBMNL84D01I921Q (ejer og ejer uden brugsret)

- CALABRESI Palmiro, født i Spoleto (PG) den 19. marts 1954, med skattekode CLBPMR54C19I921L (indehaver af brugsret)

begge bosiddende i Piegaro, fraz. Oro, voc. Casavecchia nr. 45, i det følgende benævnt "SÆLGER", som i nærværende dokument, i tilfælde af accept, optræder som ejere af det enkeltstående og uadskillelige kompleks, som er nærmere beskrevet i det følgende.

Undertegnede:

- JØRGENSEN Stig Hardbo, født i Gentofte (Danmark) den 30. januar 1950, identificeret ved dansk pas nr. 208730555, med bopæl i Kerteminde (Danmark), Kystvej 15, skattekode _____, i det følgende benævnt "TILBUDSGIVER", gennem ejendomsmæglerfirmaet "Toscana Bolig ApS", med hjemsted i Vinci, Firenze, Via di Faltognano Snc, skattekode og momsnummer 0133199992, i samarbejde med ejendomsmæglerfirmaet "Via dei Colli Immobiliare di Calafà Stefano" - med hovedsæde i Perugia (PG), Via Umbria nr. 54, momsnummer 03427590231, juridisk repræsenteret ved Stefano Calafà, født i Milano den 04/09/1972, indmeldt under nr. 1144 i Registret for mæglende forretningsagenter i Perugia Provins ved Perugias Handelskammer, i det følgende benævnt "EJENDOMSMÆGLERE", LOVER, med nærværende tilbud, UIGENKALDELIGT AT KØBE de nedenfor beskrevne ejendomme til sig selv eller til personer eller enheder/selskaber, som skal nævnes med navn inden [tidspunktet for] skødet, til en fast pris og ikke baseret på størrelse, på de betingelser, som er angivet i det følgende.

Art. 1 BESKRIVELSER AF EJENDOMMEN

1a. Beliggenhed: Piegaro, fraz. Oro, voc. Casavecchia 45 (matrikelmæssigt voc. Castello og voc. Castello 46)

1b. Sammensætning:

Ejendomskompleks i fuldt ejerskab, som omfatter:

- a) selvstændig bygning i 4 plan, som pt. er til civil beboelse.
- b) yderligere bygning, der skal renoveres, i 3 plan, bestående af 3 lokaler, skur og toilet i kælderetagen, fem lokaler i stueetagen, og to boligrum på førstesalen.
- c) bygning, der skal renoveres, i 2 plan bestående af kælderrum i kælderetagen, garage og lagerrum i stueetagen.
- d) tre grotter i stueetagen.
- e) tilhørende landbrugsjord.

1c. Matrikeloplysninger:

- a) Piegáros Ejendomsregister, ark 18, matrikel 162, undernr. 2, kat. A/3 klasse 2, 18,5 rum, kælder- ST-1.-2. etage, matrikelværdi Euro 859,90, med pro rata rettigheder til den fælles gård, der er registreret som fælles ejendom, der ikke skal registreres [mhp. beskatning] i samme kommunes Ejendomsregister under ark 18, matrikel 160, undernr. 3 samt i samme kommunes register for jord under ark 18, matrikel 160 – gård på 1.562 m².

- b, c og d) Piegáros Ejendomsregister, ark 18, matrikel 160, undernr. 4, kat. A/4 klasse 2, 5,5 rum, kælder-ST-1. etage, matrikelværdi Euro 241,44, samt i Piegáros Ejendomsregister, ark 18, matrikel 160, undernr. 1, kat. C/6, klasse 1, 30 m², stueetagen, matrikelværdi Euro 49,58 (garage), i Piegáros Ejendomsregister, ark 18, matrikel 160, undernr. 5, kat. C/2 klasse 2, 50 m², kælder-ST. etage, matrikelværdi Euro 54,23 (kælderrum og lager) og i Piegáros Ejendomsregister, ark 18, matrikel 160, undernr. 6, kat. C/1 klasse 1, 28 m², stueetage, matrikelværdi Euro 26,03 (grotter), alt sammen med pro rata rettigheder til den fælles gård, som er registreret som fælles ejendom, der ikke skal registreres [mhp. beskatning] i samme kommunes Ejendomsregister under ark 18, matrikel 160, undernr. 3 og i samme kommunes register for jord under ark 18, matrikel 160 – gård på 1.562 m².

- d) de tilhørende landbrugsjorde, der udgør et samlet areal på 16.260,00 m², er pt. registreret i Piegáro kommunes Register for Jord under ark 18, matrikel 1334, 165, samlet jordværdi euro 46,49, samlet landbrugsværdi euro 61,03.

1d. Bilag:

- (Bilag A, A1, A2, A3, A4, A5), tegninger over bygningerne fra Ejendomsregistret.
- (Bilag B) udskrift af kort.
- (Bilag C) planimetrisk uddybelse.
- (Bilag D1, D2, D3) tabel med projekt for villa og projekt for annekser.

De her beskrevne bilag skal anses som en essentiel del af nærværende tilbud, og de skal underskrives korrekt af begge parter.

Parterne erklærer, at de tegninger og uddybelser, som her er vedlagt under bogstaverne A2, A3, A4 og B er blevet indgivet til Registret under afventning af godkendelse. Enhver udgift vedrørende ændringer eller tilføjelser skal afholdes af sælger.

Art. 2 SÆLGERS ERKLÆRINGER

Byggemæssig- og byplanlægningsmæssig overensstemmelse. Med accepten af nærværende erklærer og garanterer sælger:

- at ejendommen på tidspunktet for skødet skal være i overensstemmelse med gældende byplanlægningsmæssig og skattemæssig lovgivning.

- at de ejendomme, som er genstand for nærværende, er blevet bygget på en dato, der ligger før den 1. september 1967, og at de er blevet renoveret i overensstemmelse med lovlige tilladelser udstedt af Piegáro kommune.

[Underskrift] [Underskrift] [Underskrift]

- at der er blevet anmodet om Tilladelse til at udføre byggearbejde eller byplanlægningsmæssig ændring for på den jord, som er angivet i registret under ark 18, matrikel nr. 160, 163, 164, 165, at udføre arbejder vedr. flytning af indkørslen ved at bygge indhegningsmure og en indvendige plads, tilladelse 124/91, protokol 4511 af 8.10.1991.

- at der er blevet anmodet om tilladelse til at opføre en brønd den 24.09.1991 med protokolnummer 4748, tildelt af Piegaro Kommune den 24.10.1991 med tilladelse 13/91.

- efterfølgende er der blevet anmodet om en ændring af beliggenheden for udgravningen til brønden bevilget med tilladelse 7/93, protokolnummer 3492 af 18.08.1993.

- at Piegaro kommune i forbindelse med boligbygningen a) registreret under matrikel 162, undernr. 2, den 17/07/2012 protokol nr. 0006380 har optaget erklæringen underskrevet af ejeren og af direktøren for arbejderne i henhold til art. 29, stk. 3, afsnit IV i Regional Lov 1/2004.

- at der efter denne dato til samme kommune blev indgivet SCIA [Attesteret anmeldelse om påbegyndelse af aktiviteter] protokol nr. 0004561-A af 20/5/2014 og efterfølgende SCIA om ændringer protokol nr. 0007633-A af 3/9/2014 vedr. ekstraordinær vedligeholdelse af facader og loftsetage, CIL [Meddelse om påbegyndelse af arbejde] protokol nr. 0008270 af 13/10/2014 vedr. udskiftning af varmekedler, og CILA [Meddelelse om påbegyndelse af arbejde og aktiviteter] protokol nr. 0002831 af 22/03/2019 vedr. vedligeholdelse og færdiggørelse af eksisterende indhegning.

- at der til Piegaro Kommune er blevet indgivet SCIA, byggesag 57/2019, protokol nr. 5475, af 31/05/2019, ført til protokols den 21.06.2019 med protokol nr. 0006390, ansøgning om amnesti for teknisk lokale.

- at der til Piegaro Kommune er blevet indgivet SCIA, byggesag 58/2019 af 31/05/2019 protokol nr. 0005477 med overensstemmelsesvurdering af arbejder udført i uoverensstemmelse med byggetilladelse 3/95 af 16.02.1995 i anneks, der betjener eksisterende bolig.

De teknologiske systemers overensstemmelse: sælger erklærer og garanterer, at ejendommens el-system og vand-varmesystemer a) registreret under matrikel 162, undernr. 2 fungerer, og at de er i overensstemmelse med gældende lovgivninger på tidspunktet, hvor de blev udført, idet [sælger] forpligter sig til at levere de respektive overensstemmelsesattester til den købende tilbudsgiver på tidspunktet for indgåelsen af den endelige købsaftale.

Hvad angår bestemmelserne i Lovdekret 192/2005 og efterfølgende vedrørende ejendommens energibesparelse, erklærer den købende tilbudsgiver at have læst Energiydelsesattesterne, som er udarbejdet af Ing. Emanuele Marchini fra Panicale (PG) den 20/01/2012 og den 8/2/2013, hvilke sælger forpligter sig til at levere i original ved indgåelsen af den endelige købsaftale.

[Underskrift] [Underskrift] [Underskrift]

Oprindelse: Den sælgende part erklærer og garanterer i fællesskab, at ejendommen, som er genstand for nærværende Købstilbud tilhører denne [sælger] i helt og absolut ejerskab og tilgængelighed, og at den er kommet i dennes [sælgers] besiddelse, for så vidt angår Palmiro Calabresi, med korrekt skøde attesteret af Notar i Perugia Enzo Paolucci af 26/07/1991 sagsliste nr. 26949/2279, tinglyst i "Perugias Arkiv for Ejendomsregistre" den 2/8/1991 under nr. 10912 i det særlige register, efterfølgende ændret med notardokument fra samme notar den 20/05/1994 sagsliste 55408/5651 tinglyst i "Perugias Arkiv for Ejendomsregistre" den 07/06/1994 under nr. 7665 i det særlige register, samt med korrekt arveerklæring 1042 vol. 9990 indgivet til Perugias Registerkontor den 03/05/2010 og tinglyst i "Perugias Arkiv for Ejendomsregistre" den 20/08/2010 under nummer 13897 i det særlige register, og endelig med korrekt notardokument om donation ved Notar i Perugia Filippo Duranti den 06/02/2015 sagsliste 59064/22463 tinglyst i "Perugias Arkiv for Ejendomsregistre" den 06/03/2015 under nr. 3938 i det særlige register. Hvad angår Manuele Calabresi er de omhandlede ejendomme kommet i hans besiddelse som pro rata ejerskab og ejerskab uden brugsret med korrekt notarakt om overdragelse af rettigheder ved Notar i Perugia Filippo Duranti den 15/02/2013 sagsliste 57390/21270 tinglyst i "Perugias Arkiv for Ejendomsregistre" den 13/03/2013 under nummer 4381 i det særlige register, efterfølgende notarakt om overdragelse af rettigheder ved Notar i Perugia Filippo Duranti den 06/02/2015 sagsliste 59064/22463 tinglyst i "Perugias Arkiv for Ejendomsregistre" den 06/03/2015 under nummer 3938 i det særlige register og, til sidst, med korrekt skøde ved Notar i Perugia Filippo Duranti den 28/02/2017 sagsliste 60806/23729 tinglyst i "Perugias Arkiv for Ejendomsregistre" den 04/04/2017 under nummer 6075 i det særlige register.

Skadelige registreringer/tinglysninger og tredjemands rettigheder: SÆLGER påtager sig alle lovpligtige garantier, inklusive garantien for udsættelse, og denne erklærer, at det solgte er underlagt dennes [sælgers] fulde og absolutte ejerskab, og at det sælges fri for pant og skadelige tinglysninger, privileger også skattemæssige, begrænsninger og delvise tinglige rettigheder over for tredjemand, samt fri for enhver forkøbsret, der måtte tilfalde hvem som helst, også i henhold til artikel 7 i lov af 14. august 1971 nummer 817 og i henhold til Lovdekreterne af 18. maj 2001 nummer 228 og 29. marts 2004 nummer 99.

Aktive og passive servitutter: ingen.

Hvad angår brugstypen for ejendommene i klasse A/3 og A/4: boligtype (ikke landlig)

Med accepten af nærværende tilbud bekræfter SÆLGER fuldt ud disse erklæringer.

Art. 3 DEN TILBUDTE KØBSPRIS

Euro 450.000 (firehundredehalvtredstusinde/00 euro) – for købet af ovenfor nævnte ejendom.

Art. 4 BETALINGSBETINGELSER

4a. Ved accept af nærværende tilbud og inden for og ikke senere end 3 arbejdsdage:

Euro €45.000 (femogfyrretusinde/00 euro) indbetales som depositum på Notar i Firenze Filippo Lazzeronis forvaltningskonto, senest 3 arbejdsdage fra accept af nærværende tilbud. Ved opfyldelsen af den suspensive betingelse, som er beskrevet i art. 7e, bliver dette beløb som konsekvens heraf

[Underskrift] [Underskrift] [Underskrift]

til bekræftende depositum, og Notaren får fra det øjeblik tilladelse til at overføre benævnte beløb til SÆLGER.

4b. På tidspunktet for notarhandlingen:

Euro 405.000 (firehundrefemtusinde/00 euro) bliver overført til den notar, hvor skødet underskrives, på den "konto der er til formålet" ifølge lov 124/2017 (Art. 1, stk. 142, i lov af 4. august 2017, nr. 124). Dette beløb overføres med bankoverførsel til SÆLGER, så snart skødet er blevet korrekt tinglyst. Skødet underskrives af TILBUDSGIVER eller af en af denne udpeget person med korrekt juridisk fuldmagt, inden for de tidsmæssige frister, som er foreskrevet i den efterfølgende art. 7.e, ved den Notar, som TILBUDSGIVER vælger.

Enhver omkostning, skat eller afgift i forbindelse med købet påhviler TILBUDSGIVER kun med undtagelse af de [omkostninger], som ifølge loven, påhviler SÆLGER.

Den omhandlede ejendom skal overdrages på tidspunktet for skødet fri for pant, verserende retssager, skadelige tinglysninger, privilegier også skattemæssige, uden at dette berører sælgers ret til at kunne slette eventuel pant som skyldes realkreditlån, samtidig med skødet.

Art. 5 OVERDRAGELSE AF EJENDOMMEN

Ejendommen bliver overdraget på datoen for skødet, fri for personer, og med forpligtelse for SÆLGER til indtil da at bevare den med bedste omhu.

Art. 6 FRIST FOR TILBUDETS UIGENKALDELIGHED

Nærværende tilbud er uigenkaldeligt i 7 (syv) dage fra i dag. Når denne frist er gået, uden at det er blevet gyldigt accepteret, skal det regnes for bortfaldet med enhver effekt.

Art. 7 AFTALER OG BETINGELSER

7a. Køber kommer i besiddelse af ejendommen med underskrivelsen af den endelige købsaftale.

7b. Ved accepten af dette tilbud forpligter SÆLGER sig til, inden for 20 dage, at give meddelelse om samme til de, som har landbrugsmæssig forkøbsret med anbefalet brev med kvittering for modtagelse. Hvis bare en af de tilstødende benytter sig af forkøbsretten, ophæves nærværende købstilbud, uden nogen som helst forpligtelse eller krav for parterne og med den eneste konsekvens, at sælger, eller den pågældende notar såfremt beløbene stadig opbevares hos ham, via bankoverførsel tilbagebetaler det modtagne [beløb] for depositum til tilbudsgiver, uden renter eller erstatninger.

7c. SÆLGER garanterer, at der er adgang med køretøj til ejendommen, som er genstand for tilbuddet.

7d. Prisen er inklusive alle møbler, køkkener, køkkenmaskiner, landbrugsudstyr opført i bilag E.

7e. Købstilbuddet er betinget af (suspensiv betingelse, art. 1353 i den civile retsplejelov) den omstændighed at, inden og senest den 30. september 2019:

- Piegaro kommunes byggekommission har givet sin godkendelse til ændringsprojektet for den omhandlede ejendom, ifølge de her vedlagte uddybelser (Bilag D), som allerede er blevet læst af TILBUDSGIVER. Dette projekt skal indgives til de kompetente instanser af sælger. TILBUDSGIVER påtager sig alle de respektive tekniske omkostninger, sekretariatsudgifter samt gebyrer vedr. tilladelser.

- Mere specifikt at det af Landmåler i Certaldo (FI) Daniel Abazaj er blevet verificeret med Piegaro kommune, at TILBUDSGIVER har mulighed for at a) opføre en ekstra indgang via ny indvendig trappe, b) øge antallet af ejendomsenheder, c) tilføje nye køkkener og nye badeværelser, d) opføre og/eller ændre kloaksystemet til kanalisering af klart og sort spildevand med henblik på at tilpasse det det øgede antal badeværelser og køkkener, e) ændre de eksisterende vinduer på sydsiden til franske altaner, f) ændre de bygninger, som ikke er til beboelse beskrevet under punkt b) og c) under art. 1b til civil bolig, g) hæve loftspladerne i nogle af de bygninger, som ikke er til beboelse, h) overholde den sikkerhedsmæssige lovgivning, i) foreløbig positiv udtalelse vedr. opførelsen af en swimmingpool med en størrelse på 12 meter x 6 meter på ejendommens grund. Landmåler Daniel Abazaj får tildelt opgaven at fastslå, gennem en teknisk rapport, om alle de her beskrevne elementer er mulige. Samtlige omkostninger og honorarer forbundet med Landmåler Abazajs undersøgelser påhviler TILBUDSGIVER.

-at alle byplanlægningsmæssige og matrikelmæssige ændringer som beskrevet i forudgående art. 1e er blevet færdiggjort og betalt af SÆLGER.

Den suspensive betingelse vil blive anset som opfyldt, når alle de ovenfor angivne begivenheder har fundet sted.

Parterne præciserer, at nærværende suspensive betingelse er aftalt alene i TILBUDSGIVERs interesse, for hvem der udtrykkeligt gives ret til ensidig tilbagekaldelse fra samme købende tilbudsgiver inden for de 3 (tre) dage, der følger efter den fastsatte frist eller i løbet af den afventende fase. I så tilfælde vil det skriftlige tilbagekaldelsesdokument – som skal sendes af TILBUDSGIVER til sælger med anbefalet brev, der skal sendes foreløbigt pr. fax - medføre, at samme betingende klausul slettes, så nærværende aftale bliver effektiv også i det tilfælde, at en eller flere begivenheder angivet i betingelsen, ikke har fundet sted.

I tilfælde af, at betingelsen bliver opfyldt, giver de to parter tilladelse til Notar Filippo Lazzeroni til at overføre beløbene fra forvaltningskontoen i henhold til følgende art. 4a) til sælger.

Den endelige købsaftale skal indgås senest 90 dage fra opfyldelsen af ovennævnte suspensive betingelse, men ikke tidligere end 30 dage fra tidspunktet for opfyldelsen. I tilfælde af, at betingelsen ikke bliver opfyldt, er de to parter enige om at give tilladelse til Notar Filippo Lazzeroni til straks at tilbagebetale ovenfor nævnte fulde beløb til TILBUDSGIVER. Ingen af de to parter kan anmode om straf eller erstatning for skader, såfremt betingelsen ikke bliver opfyldt.

[Underskrift] [Underskrift] [Underskrift]

7f. SÆLGER garanterer fra nu af og frem til dagen for overdragelsen af ejendommen følgende:

- adgang til at besigtige ejendommen for TILBUDSGIVERS landmålere, andre teknikere og/eller medarbejdere.
- adgang til at besigtige ejendommen for TILBUDSGIVER og dennes kunder.
- adgang til at fotografere/filme ejendommen for TILBUDSGIVER, TILBUDSGIVERS landmålere, andre teknikere [der assisterer] TILBUDSGIVER og/eller medarbejdere [der assisterer] TILBUDSGIVER.
- brug af fotomateriale vedrørende ejendommen, som er genstand for tilbuddet, som er i SÆLGERs og/eller EJENDOMSMÆGLERENS besiddelse, med det formål at vise materialet til TILBUDSGIVERS kunder.

7g. SÆLGER forpligter sig til at fjerne alle salgsannoncer omhandlende ejendommen, som er genstand for tilbuddet, fra internetsider og andre salgssteder.

Art. 8 MEDDELELSE OM TILBUDET

EJENDOMSMÆGLEREN forpligter sig til straks at give meddelelse om nærværende tilbud til SÆLGER.

Art. 9 INDGÅELSE AF AFTALEN

Nærværende tilbud bliver kontraktmæssigt bindende, så snart TILBUDSGIVER får rettidigt kendskab til SÆLGERs accept af samme tilbud. Meddelelse herom skal gives til TILBUDSGIVER via e-mail på adressen

Peter@ToscanaBolig.dk.

Art. 10 MÆGLERSALÆR

SÆLGER erklærer at anerkende og acceptere mægling fra EJENDOMSMÆGLEREN "Via dei Colli immobiliare di Calafà Stefano" i en størrelsesorden på 3% + moms af salgsprisen. Disse beløb forfalder kun i tilfælde af, at handlen indgås.

TILBUDSGIVER erklærer at anerkende og acceptere mægling fra EJENDOMSMÆGLEREN Toscana Bolig ApS i en størrelsesorden på 3,5% af købsprisen + moms. Disse beløb forfalder kun i tilfælde af, at handlen indgås.

Art. 11 REGISTRERING OG OMKOSTNINGER

I henhold til og som følge af Art. 5 i Præsidentielt dekret 131/1986 skal nærværende tilbud, såfremt det bliver kontraktmæssigt bindende, registreres inden for 20 (tyve) dage. Omkostningerne til registrering og stempelafgift for nærværende købstilbud påhviler tilbudsgiver. EJENDOMSMÆGLEREN forpligter sig til at registrere det accepterede købstilbud efter at have modtaget det i mindst to kopier med originaler underskrifter på, tillige med det pengebeløb, der skal indbetales for registreringen.

Art. 12 MEDIATION

Parterne har ret til at underlægge eventuelle tvister, der måtte opstå som følge af nærværende kontrakt, forsøg på mediation ved Retten i Perugia.

[Underskrift] [Underskrift] [Underskrift]

I henhold til art. 1341 og 1342 i den civile retsplejelov bekræfter og godkender jeg specifikt enhver klausul og i særdeleshed: beskrivelse af ejendommen, pris, betalingsbetingelser, modaliteter og tider for underskrivelse af overdragelsesdokumentet for ejendommen, frist, aftaler og betingelser, mæglersalær, tab af depositum i tilfælde af, at jeg afstår fra at underskrive overdragelsesdokumentet for ejendommen, uden at dette berører undtagelserne i art. 7.

[Underskrift]

Odense, Danmark, 5.7.2019

Underskrift.....

JØRGENSEN Stig Hardbo

SÆLGERS UNDERSKRIFT TIL ACCEPT

[Underskrift]

Oro, den 08-07-2019

Underskrift.....

CALABRESI Manuele

[Underskrift]

Oro, den 08-07-2019

Underskrift.....

CALABRESI Palmiro

Undertegnede erklærer at have læst de oplysninger, som er blevet meddelt i henhold til EU forordning nr. 2016/679 (Lov om Privatliv) og giver tilladelse til, at deres persondata behandles til brug for de formål, som er forbundet med nærværende købstilbud.

[Underskrift] [Underskrift] [Underskrift]

[Underskrift]

Underskrift.....

CALABRESI Manuele

[Underskrift]

Underskrift.....

JØRGENSEN Stig Hardbon

[Underskrift]

Underskrift.....

CALABRESI Palmiro