

BETINGET KØBSAFTALE

Undertegnede (sælger):

Vejle Kommune
cvr. nr. 29189900
Skolegade 1
7100 Vejle

sælger og overdrager herved til medundertegnede (køber):

Navn	_____
(cvr.nr.)	_____
Adresse	_____
Postnummer	_____

den sælger ifølge tinglyst adkomst tilhørende ejendom beliggende Stiftsvej 62, 7120 Vejle Øst bestående af de samnoterede matrikler:

- matr.nr. 34 Bredal By, Engum af areal 60.580 m², heraf fredskov 8.000 m²
- matr.nr. 12c Bredal By, Engum af areal 13.180 m², heraf vej 271

i det følgende benævnt Ejendommen.

Ejendommens afgrænsning og beliggenhed fremgår af udbudsmaterialet, som ligger til grund for denne handel. Det tinglyste areal afviger fra arealangivelser på bilagte kort af 27.05.21 fra Geopartner Landinspektører.

Ejendommen har været i offentligt udbud i henhold til reglerne i bekendtgørelse nr. 396 af 3. marts 2021 om offentligt udbud ved salg af kommunens faste ejendomme.

Nærværende købsaftale er indgået på baggrund af de oplysninger, der er indeholdt i udbudsmaterialet med tilhørende bilag.

Overdragelsen finder sted på følgende vilkår:

Det overdragne

1.1. Ejendommens beskaffenhed

Ejendommen, der delvis er beliggende i byzone, overtages af køber som den er og forefindes uden ansvar for sælger, bortset fra vanhjemmelsansvar. Ejendommen er noteret som landbrugs-ejendom.

Ejendommen med de på denne værende bygninger overtages i den stand, hvori de er og forefindes, som besigtiget og godtaget af køber, med grund-, mur- og nagelfast tilbehør og inventar, herunder varmeanlæg, alle salgs ledninger og installationer samt de på grunden værende hegn, træer, beplantninger og alt ejendommens rette tilliggende og tilhørende.

Ejendommen overtages uden særlig afmærkning eller afgrænsning af skel ved hegn eller lignende.

1.2. Ansvarsfraskrivelse

Sælger fraskriver sig ethvert ansvar for mulige mangler ved Ejendommen. Det være sig såvel synlige som skjulte mangler. Køber bærer således i enhver henseende risikoen for Ejendommen og kan ikke efterfølgende i anledning heraf hæve handlen, kræve forholdsmæssigt afslag eller erstatning, medmindre andet fremgår eksplicit af denne købsaftale.

Vilkårene for handlen, herunder prisen er fastsat under hensyn til, at køber påtager sig det fulde mangelsansvar.

1.3. Jordbundsforhold

Sælger er ubekendt med Ejendommens bund- og funderingsforhold, men oplyser, at der i Vejleområdet er forekomst af glaciale aflejringer.

Køber opfordres til at foretage eventuelle geotekniske undersøgelser før ny bebyggelse projekteres og opføres, jf. nedenstående pkt. 1.6.

Udgifter til fundering er i enhver henseende sælger uvedkommende.

1.4. Miljømæssige forhold

Ejendommen er en landbrugsejendom, hvorpå stuehus og tidligere driftsbygninger til landbrugsbedriften fortsat er beliggende.

Der er sælger bekendt ikke forekomst eller registreret forekomst af jordforurening på Ejendommen. Region Syddanmark har for nuværende ingen oplysninger om jordforureninger på Ejendommen.

Køber opfordres til, jf. nedenstående pkt. 1.6., at undersøge Ejendommens og de herpå værende bygningers miljømæssige forhold inden ny bebyggelse projekteres og opføres, idet køber i enhver henseende bærer risikoen for eventuel forureningsforekomst eller øvrige miljømæssige forhold og ikke i anledning heraf kan hæve handlen, kræve erstatning eller forholdsmæssigt afslag i købesummen, medmindre andet fremgår eksplicit af denne aftale.

1.5. Arkæologi

Sælger har ikke forud for handlen foretaget undersøgelser eller indhentet en udtalelse efter museumslovens § 26 (forundersøgelse) eller § 27 (arkæologisk undersøgelse) med stillingtagen til, om jordarbejde på Ejendommen indebærer en risiko for ødelæggelse af væsentlige fortidsminder. Museumslovens almindelige regler herom finder anvendelse.

Vejle Museerne har ikke på forhånd kendskab til fortidsminder på Ejendommen, men oplyser, at topografien er egnet for forhistorisk bebyggelse.

Det er museets anbefaling, at der forud for anlægsarbejde udføres en arkæologisk forundersøgelse af Ejendommen med henblik på at afklare tilstedeværelsen af fortidsminder. Udgifter til eventuelle arkæologiske undersøgelser er sælger uvedkommende.

1.6. Købers tekniske undersøgelser

Køber har for egen regning og mod sædvanlig retablering ret til at foranledige geotekniske undersøgelser, forureningsundersøgelser eller arkæologiske undersøgelser af Ejendommen foretaget. Sådanne undersøgelser skal være tilendebragt senest 6 måneder efter, at køber har modtaget meddelelse om sælgers accept af købstilbud. Køber koordinerer selv de tekniske undersøgelser med den aktuelle forpagter af Ejendommens jorder og afholder evt. godtgørelse for afgrøderstatning som følge heraf. Såfremt iværksættelsen af købers undersøgelser forudsætter opsigelse af forpagtningsaftalen med kontraktmæssigt varsel, er sælger forpligtet til i nødvendigt omfang at medvirke hertil.

Såfremt ovennævnte undersøgelser påviser, at det planlagte byggeri på Ejendommen vil være forbundet med væsentlige og dokumenterede mérudgifter excl. moms svarende til samlet mindst 15 % af købesummen excl. moms jf. pkt. 4.1., er køber berettiget til senest 2 uger efter udløbet af ovennævnte 6 måneders frist skriftligt at ophæve aftalen over for sælger. Ved ophævelse tilbagebetales købesummen uden renter eller tillæg af nogen art. Købesummen kan dog tidligst kræves tilbagebetalt 10 dage efter, at Vejle Kommune har modtaget endeligt tinglyst anmærkningsfrit skøde. Ingen part er i øvrigt den anden noget beløb skyldig i anledning af aftalens ophævelse.

Ved opgørelsen af de ovenfor beskrevne hævebegrundende mérudgifter indgår alene udgifter til ekstraordinære foranstaltninger som betingelse for Ejendommens anvendelse til erhvervsformål, hvorved præciseres, at jordudskiftning på indtil 1,2 meter under eksisterende terræn for bebyg-

gelse i ét plan eller på indtil 3,0 meter under eksisterende terræn for bebyggelse med kælder samt udgifter til nedrivning af bygninger ikke betragtes som mérudgifter.

Ved ophævelse af aftalen er sælger berettiget til vederlagsfrit at få udleveret og gøre brug af de af køber indhentede undersøgelser, rapporter og resultater vedrørende Ejendommen.

Køber kan ikke i øvrigt gøre krav gældende mod sælger som følge af de gennemførte undersøgelser. Købers ret til at ophæve aftalen bortfalder i alle tilfælde, når der påbegyndes byggeri eller jordarbejder i tilknytning hertil på Ejendommen.

Parterne kan, uanset ovenstående, optage forhandling om hel eller delvis dækning af dokumenterede mérudgifter som alternativ til købers ophævelse af aftalen. Andrager de dokumenterede mérudgifter excl. moms mindre end 15 % af købesummen excl. moms jf. pkt. 4.1., bærer køber dog selv risikoen herfor.

§ 2

Sælgers erklæringer og oplysninger

2.1. Sælger oplyser:

- at sælger ikke har begæret Ejendommen omvurderet eller indgivet klage over den fastsatte vurdering,
- at der ikke sælger bekendt består uopfyldte krav fra det offentlige eller private vedrørende Ejendommen eller verserer sager eller er udstedt påbud, der vedrører Ejendommen, herunder om dennes miljøforhold,
- at de på Ejendommen værende bygninger med de deri værende installationer sælger bekendt er lovligt opført, indrettet og benyttet,
- at der sælger bekendt ikke påhviler Ejendommen utinglyste rettigheder eller byrder,
- at Ejendommen er gældfri og fri for hæftelser af nogen art,
- at Ejendommen overtages fri for lejemål vedrørende bygninger, men at køber indtræder i eksisterende forpagtningskontrakt om dyrkning af Ejendommens jorder,

Ejendommen er af sælger erhvervet med byudviklingsformål for øje, og sælger har ikke selv benyttet den nuværende bygningsmasse, men har haft stuehus og driftsbygninger udlejet. På denne baggrund kan sælger ikke garantere eller indestå for, at bygningerne opfylder gældende krav.

§ 3

Overtagelse

3.1. Overtagelsesdagen fastsættes til den 1. i måneden efter, at der er forløbet 2 måneder fra Vejle Byråds godkendelse af handlen. Parterne kan dog efter gensidig aftale fremrykke overtagelsen. Overtagelse kan dog tidligst ske den 1. september 2021.

3.2. Ejendommen henligger fra overtagelsesdagen for købers regning og risiko i enhver henseende. I tilfælde af skader, for hvilke der er tegnet forsikring, er risikoen dog overgået til køber allerede fra tidspunktet for aftalens indgåelse med ret til at modtage forsikringssummen til anordningsmæssig anvendelse mod forinden at opfylde nærværende købsaftales bestemmelser.

Køber sørger selv for eventuel nytegning af bygningsbrandforsikring.

Ejendommen overtages i den stand, hvori den er og forefindes på overtagelsesdagen og som besat af køber. Bygningerne overtages ikke ryddeliggjort eller rengjort, og sælger forbeholder sig ret til at efterlade eksisterende inventar, herunder gamle hårde hvidevarer m.v.

§ 4

Købesummen og dens betaling

4.1. Den kontante købesum fastsættes til _____ kr.

Den af nærværende aftale omfattede levering af fast ejendom er efter sælgers opfattelse fritaget for momspligt. Såfremt skattemyndighederne efter aftalens indgåelse pålægger sælger at betale moms af salgsprisen, er det aftalt, at den herved pålagte momsforpligtelse efterfølgende vil blive tillagt salgsprisen og på anfordring skal efterbetales af køber.

Købesummen forfalder til kontant betaling pr. overtagelsesdagen. Købesummen indsættes i sælgers pengeinstitut og frigives til sælger på overtagelsesdagen, idet sælger indestår for, at køber modtager endeligt og anmærkningsfrit skøde på gældfri ejendom.

4.2. Sælger forbeholder sig ret til at hæve handlen, såfremt købesummen ikke betales til forfaldstid. I tilfælde af misligholdelse fra købers side, har sælger ret til under en umiddelbar forudforretning at tilbagetage ejendommen og på grundlag heraf begære betinget skøde udslettet af tingbogen.

I tilfælde af forsinket betaling, forrentes købesummen med en årlig rente, der svarer til den fastsatte referencesats (Nationalbankens udlånsrente) med et tillæg, jf. Rentelovens § 5 (pr. 1.8.2002 7 %), fra overtagelsesdagen og indtil betaling sker, eller – efter sælgers valg – enten til handlen eventuelt ophæves af sælger eller til den overtagelsesdag, som efter en ophævelse af handlen måtte blive fastsat i forbindelse med sælgers salg af ejendommen til anden side.

I tilfælde af misligholdelse er køber under alle omstændigheder forpligtet til at holde sælger skadesløs for samtlige udgifter i forbindelse med handlens indgåelse og ophævelse, herunder udgifter til advokat m.v.

§ 5 Refusion

5.1. Med overtagelsesdagen som skæringsdag udfærdiges sædvanlig refusionsopgørelse over Ejendommens indtægter og udgifter. Saldoen berigtiges kontant på anfordring. Eventuelle forfaldne ydelser før eller på skæringsdagen betales af sælger.

Sælger sørger for aflæsning af forbrugsmålere for el, vand og varme pr. overtagelsesdagen. Sælger giver forsyningsselskaberne besked herom samtidig med meddelelse om ejerskifte.

§ 6 Servitutter, andre byrder og forpligtelser

6.1. Parcellen overtages med de samme rettigheder, byrder og forpligtelser, hvormed den har tilhørt sælger. Køber er bekendt med og respekterer de på ejendommens blad i tingbogen tinglyste byrder, hvortil der henvises.

6.2. Køber respekterer, at der på Ejendommen som led i handlens berigtigelse skal tinglyses ny servitut med indhold som anført i nedennævnte § 9.

6.3. Køber respekterer endvidere, at sælger på ejendommen tinglyser en ny servitut med indhold svarende til bilagte dokument benævnt Ny servitut - Regionalt Centerområde Lysholt.

§ 7 Ejendomsvurdering og ejendomsskat

7.1. Ejendommen er ved den senest foretagne ejendomsvurdering pr. 01.10.2019 vurderet til 2.200.000 kr., heraf grundværdi 403.700 kr.

Ejendommen er på nuværende tidspunkt fritaget for ejendomsskat af grundværdien. Køber må forvente, at Ejendommen fremover bliver selvstændigt vurderet og skatteansat, og at der derfor skal betales ejendomsskatter m.v.

§ 8 Planlægning, forsyning og byggemodning

8.1. Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 1012 for et erhvervsområde ved Herredsvej og Syssevej, Lysholt. Lokalplanen udlægger dele af matr.nr. 34 Bredal By, Engum til fælles friarealer og erhvervsformål inden for klasse 1-5 af regional betydning med særlige transportbehov. Matr.nr. 12c Bredal By, Engum, der ikke er omfattet af lokalplan nr. 1012.

Der henvises til lokalplanen for yderligere oplysninger om krav til bebyggelsens omfang, udformning og placering, ubebyggede arealer, vej- og stiforhold, grundejerforening m.v.

Ejendommen er omfattet af et overordnet aftalekompleks for ejendomme beliggende inden for strukturplanen for Regionalt Centerområde i Lysholt. Aftalen regulerer vilkår for afståelse af vejareal, vejbidrag, udlæg af grønne områder, byggemodning og grundejerforening. Se nærmere herom i bilagte dokument benævnt Ny servitut – Regionalt Centerområde Lysholt, jf. pkt. 6.3. Efter aftalen skal matr.nr. 12c udlægges til grønt område.

8.2. Køber forestår og bekoster selv al fremtidig byggemodning af Ejendommen. Det påhviler køber inden igangsætning af byggemodning at indhente sædvanlig byggemodningstilladelse fra Vejle Kommune.

Køber indtræder i sælgers rettigheder og forpligtelser over for forsyningsselskaber. Køber betaler samtlige tilslutningsafgifter efter de for de respektive forsyningsselskaber gældende takstbestemmelser. Køber afholder eventuelle udgifter forbundet med etablering af forsyningsledninger fra eksisterende hovedledninger og frem til Ejendommen.

8.3. Vejle Spildevand A/S har oplyst, at Ejendommen ikke er kloakeret, og at der ikke er betalt kloaktilslutningsbidrag. Ejendommen er med i tømningsordning og spildevand renses mekanisk af bundfældningstank inden udledning.

Der er for ejendommen planlagt ændret kloakering i form af separatkloakering, jf. afgrænsningen af opland VE729 og VE276 i Vejle Kommunes Spildevandsplan.

Der vil blive opkrævet sædvanligt tilslutningsbidrag i forbindelse med kommende byggemodning af Ejendommen.

8.4. Ejendommen sælges uden ansvar for opfyldelse af myndighedskrav i relation til kommende bebyggelse og anvendelse. Køber indhenter selv alle nødvendige tilladelser til den påtænkte anvendelse, bebyggelse og disponering.

§ 9

Særlige forpligtelser for køber – servitutstiftende lysning.

9.1. Overskydende jord

Vejle Kommune skal vederlagsfrit tilbydes ren tiloversbleven fyld fra enhver grundudgravning og terrænregulering på Ejendommen. Fyldet leveres vederlagsfrit på det sted i kommunen, som kommunen anviser. For levering af fyld betaler den til enhver tid værende ejer i henhold til gældende takstblad.

9.2. Eksisterende ledningsforhold

Ledninger og kablers antal og placeringer skal altid påvises i marken af ledningsejerne inden gravearbejde påbegyndes.

Hvis Ejendommens bebyggelse indebærer, at der skal ske flytning eller forstærkning af ledninger og kabler eller lign., afholder køber eller den til enhver tid værende ejer af Ejendommen i det indbyrdes forhold til sælger selv de eventuelt hermed forbundne udgifter.

Der kan være drænledninger på Ejendommen. Vedligeholdelse samt retablering af eksisterende drænledninger, som eventuelt afskæres ved senere byggeri, påhviler køber eller den til enhver tid værende ejer.

9.3. Udstykning, byggepligt og videresalg

9.3.1. Ejendommen eller dele af denne må ikke uden Vejle Kommunes tilladelse udstykkes yderligere eller videresælges og/eller udlejes i ubebygget stand, dog respekteres forpagtningsaftale for Ejendommens jorder. Vejle Kommune er ikke forpligtet til at give tilladelse til udstykning, videresalg eller udleje.

Den til enhver tid værende ejer har dog ret til at videresælge en ubebygget del af Ejendommen, såfremt byggeri på denne del er påbegyndt eller såfremt Vejle Kommune forelægges en indgivet byggeansøgning vedrørende bebyggelse herpå. I alle tilfælde er det en betingelse for Vejle Kommunes tilladelse til videresalg, at forbud mod videresalg i ubebygget stand samt frister om byggepligt også gælder i forhold til ny ejer.

Køber eller ny ejer er forpligtet til at igangsætte byggemodning af Ejendommen, idet køber/ejer senest 1 år efter, at planlægningen for området indebærer mulighed for det, skal indsende ansøgning om byggetilladelse til Vejle Kommune om opførelse af byggeri og til inden yderligere 1 år at påbegynde denne bebyggelse og fremme byggeriet i en ubrudt periode, således at ibrugtagningstilladelse kan opnås.

Såfremt køber/ejer er et selskab, et interessentskab eller lign. omfatter videresalg tillige den situation, at der sker ændring i ejerforholdet til en bestemmende majoritet i det købende selskab, interessentskab eller lign. Vejle Kommune har ret til på ethvert tidspunkt at forlange dokumentation for det til enhver tid værende ejerforhold i selskabet, interessentskabet eller lign.

9.3.2. Såfremt køber eller den til enhver tid værende ejer ikke overholder den ovenfor anførte byggefrist eller såfremt Ejendommen eller dele af denne videresælges eller udstykkes i strid med

det ovenfor anførte, herunder såfremt der sker en sådan ændring i ejerforholdet til det købende selskab, som beskrevet ovenfor, forbeholder Vejle Kommune sig tilbagekøbsret til Ejendommen eller den del, hvor byggefristen ikke er iagttaget. Tilbagekøb sker til et beløb, der svarer til markedsværdien på tilbagekøbstidspunktet, dog højst til et beløb, der forholdsmæssigt svarer til den i nærværende aftale fastsatte købesum, som forholdsmæssigt kan henføres til det areal, som tilbagekøbsretten vedrører. Alt uden renter eller tillæg af nogen art, men med fradrag af sælgers dokumenterede udgifter ved begge handler.

9.4. Nærværende § 9 tinglyses servitutstiftende på Ejendommen med prioritet forud for al pantegæld og med påtaleret for Vejle Kommune.

§ 10 Betingelser

10.1. Handlen er fra sælgers side betinget af Vejle Byråds godkendelse samt købesummens betaling.

Så snart betingelserne er opfyldt, er sælger forpligtet til at give og køber forpligtet til at tage endeligt skøde.

§ 11 Omkostninger og berigtigelse

11.1. Køber eller dennes rådgiver varetager handlens berigtigelse.

Omkostninger til tinglysning af skøde og ny servitut, jf. § 9, betales af køber. Parterne afholder hver især udgifter til egen rådgiver.

11.2. Køber er forpligtet til at få tinglyst endeligt skøde senest 3 måneder efter overtagelsesdagen. Er endeligt skøde ikke anmeldt til tinglysning inden for den anførte frist, er Vejle Kommune efter påkrav berettiget til at kræve, at en af kommunen antaget advokat færdiggør berigtigelsen af handlen for købers regning.

Følgende materiale og oplysninger har været tilgængelige for køber som en del af udbudsmaterialet og indgår i handlen:

- Kort med matrikler og arealer
- Luftfoto
- Kort med planrammer
- Lokalplan nr. 1012
- BBR-meddelelse

- Forpagtningsaftale af 15.04.2019
- Tingbogsattest dateret 26.05.2021
- Servitut 09.04.1910
- Servitut 18.01.1985
- Servitut 11.10.1990
- Servitut 14.10.2002
- Ny servitut - Regionalt Centerområde Lysholt, med rids og bilag A, B og 1.
- Jordforureningsattest matr.nr. 34, 26.05.21
- Jordforureningsattest matr.nr. 12c, 26.05.21

Køber er bekendt med og accepterer indholdet af ovenstående materiale.

Som sælger:

For Vejle Kommune

Vejle, den /

Som køber:

den /
