

KØBSAFTALE

Ibæk Strandvej 204, 7100 Vejle

(Til brug ved afgivelse af tilbud)

Undertegnede (sælger)

Vejle Kommune

CVR-nr. 29189900

Skolegade 1

7100 Vejle

sælger og overdrager herved til medundertegnede (køber)

Navn	_____
Evt. CVR-nr.	_____
Adresse	_____
Postnummer	_____

den sælger ifølge tinglyst adkomst tilhørende ejendom matr.nr. 34a Vinding By, Vinding beliggende Ibæk Strandvej 204, 7100 Vejle. Ejendommen er registreret med et tinglyst areal på 2.478 m², heraf vej 365 m².

Der er notering om strandbeskyttelsesareal på hele ejendommen.

Kort med matrikler ses af bilag 1 og 2.

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 henholdsvis regionens faste ejendomme.

Denne købsaftale er indgået på baggrund af de oplysninger og bilag, der har været tilgængelige for køber i forbindelse med handlens indgåelse. Aftalegrundlaget er nærmere beskrevet i udbudsmaterialet.

Overdragelsen finder sted på følgende vilkår:

§ 1

Det overdragne

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

I det omfang, det forefindes på ejendommen, medfølger hårde hvidevarer, faste indvendige lamper, udvendige lamper, postkasse og renovationsstativ/-beholdere.

Ejendommen er i BBR-meddelelse, bilag 3, registreret med et boligareal på 223 m², der er fordelt på 7 værelser, 2 badeværelser og 2 toiletter. Endvidere forefindes to mindre udhuse opført i 1978.

Ejendommens hovedhus er opført i 1777 og har oprindeligt været anvendt til lodseri med tilhørende enfamiliehus. I 1978 blev det eksisterende stuehus ombygget og der blev opført en ny 1-etages beboelsesdel samt en mellembygning i forbindelse med tilladelse til ændret anvendelse til døgninstitution i form af et amtskommunalt botilbud for unge. Vejle Kommune overtog ejendommen fra Vejle Amt i forbindelse med strukturreformen i 2007 og fortsatte driften frem til 2019, hvorefter ejendommen har henstået tom og ubenyttet.

Der er den 29. januar 2005 meddelt tilladelse til ændret anvendelse fra døgninstitution til enfamiliehus. Statusændringen har ikke været dispensationskrævende efter strandbeskyttelseslovgivningen, da den ændrede anvendelse fra døgninstitution til enfamiliehus ikke er mere belastende for naturen og da der ikke ændres på bygningens ydre fremtræden.

For sagsakter og tegningsmateriale m.v. fra tidligere byggesager på ejendommen henvises til Vejle Kommunes weblager, der kan tilgås her: [Selvbetjening - Søg i vores arkiv med byggesager \(weblageret\) - Vejle Kommune](#)

§ 2

Sælgers erklæringer og oplysninger

Sælger oplyser:

- at bygningsarealer og øvrige oplysningerne i BBR-meddelelse og tingbogsattest kan afvige fra de faktiske forhold, idet køber erklærer sig indforstået med selv at tilrette eventuelle unøjagtigheder,
- at de på ejendommen værende bygninger og installationer sælger bekendt er lovligt opført, indrettet og benyttet, og at der sælger bekendt ikke findes skjulte fejl og mangler ud over, hvad der er nævnt i denne købsaftale med tilhørende bilag, herunder i tilstandsrapport og elinstallationsrapport.
- 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 der på ejendommen findes en nedgravet olietank, som er afblændet i 1991, samt en udendørs olietank over terræn. Køber accepterer at overtage ejendommen med de i BBR-meddelelsen anførte forhold herom,
- at der sælger bekendt tidligere har været konstateret skader forårsaget ved angreb af svamp eller insekter,
- at der sælger bekendt ikke påhviler ejendommen utinglyste rettigheder eller byrder,
- at sælger ikke har begæret ejendommen omvurderet eller afgivet indsigelse til skattemyndighederne over ejendommens foreløbige vurdering for 2020 eller indgivet klage over ejendommens endelige vurdering,
- at ejendommen overtages fri for lejemål af nogen art, og
- at ejendommen og hvad der medfølger i handlen er gældfrit og fri for hæftelser af nogen art.

§ 3

Overtagelse

Overtagelsesdagen er aftalt til den 1. i måneden efter, at der er forløbet 1 måned fra Vejle Byråds godkendelse af nærværende handel.

Ejendommen henligger fra overtagelsesdagen for købers regning og risiko i enhver henseende. I tilfælde af brand og andre 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 anmodningsmæssig anvendelse mod forinden at opfylde denne købsaftales bestemmelser.

Bygningerne på ejendommen er af sælger brandforsikret til fuld- og nyværdi i Protector Forsikring under policenummer 708262-2.1. Køber sørger selv for nytegning af husforsikring med dækning mod brand m.v.

Ejendommens bygninger og grunden overtages som de henligger på overtagelsesdagen, hverken ryddeliggjort eller rengjort, og sælger forbeholder sig ret til at efterlade evt. møbler og andet inventar, herunder gamle hårde hvidevarer m.v.

Parterne aflæser i fællesskab forbrugsmålere pr. overtagelsesdagen og aftaler indbyrdes, hvem af parterne, der indberetter aflæsning og giver meddelelse om ejerskifte til de respektive forsyningsselskaber.

§ 4

Købesummen og dens betaling

Den kontante købesum udgør _____ kr.

Købesummen forfalder til kontant betaling på overtagelsesdagen og frigives samtidig til sælger, idet sælger som kommune indestår for tilbagebetaling af købesummen til køber, hvis handlen ikke gennemføres.

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, fra overtagelsesdagen og indtil betaling sker, eller til handlen eventuelt ophæves af sælger.

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 fogedforretning at tilbagetage ejendommen og på grundlag heraf begære betinget skøde udslettet af tingbogen.

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

§ 5

Refusion

Med overtagelsesdagen som skæringsdag udfærdiges sædvanlig refusionsopgørelse over ejendommens indtægter og udgifter. Saldoen berigtiges kontant på anfordring. Eventuel forfaldne ydelser før skæringsdagen betales af sælger. Se særligt § 7 vedrørende efterregulering af ejendomsskat.

§ 6

Servitutter

Ejendommen 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. Tingbogsattest er vedlagt som bilag 4.

Der henvises i øvrigt til servitutoversigt og servitutter vedlagt som bilag 5-12:

- servitutredegørelse af 12.05.2015 fra LIFA Landinspektører
- Servitut 21.09.1921
- Servitut 11.05.1929
- Tinglysningsfortegnelse, servitut 11.05.1929
- Servitut 05.07.1940
- Servitut 09.06.1971
- Servitut 29.02.2024
- Tinglysningsfortegnelse, servitut 29.02.2024

§ 7

Ejendomsvurdering

Der foreligger ikke en 2020-vurdering af ejendommen.

Særligt om efterregulering af ejendomsskatter:

I årene 2021-2023 er den kommunale opkrævning af grundskyld for ejendommen sket på et indtil videre foreløbigt grundlag, idet ejendommen ikke har modtaget ejendomsvurdering for 2020 eller denne ejendomsvurdering endnu ikke indgår i de nævnte års grundskyldsbetaling.

Når grundværdien fra ejendomsvurderingen i 2020 lægges til grund for beregningen af grundskyld i de nævnte år, bliver de kommunale ejendomsskattebilletter for årene genudsendt og for meget eller for lidt grundskyldsbetaling for disse år bliver efterreguleret. Dette sker over for den aktuelle ejer på opkrævnings-/tilbagebetalingstidspunktet, uanset at reguleringen måtte vedrøre en tidligere ejers ejerperiode.

Parterne gøres opmærksomme på, at ejendomsskat i de nævnte år hæfter på ejendommen forud for øvrige kreditorer.

Parterne forpligter sig til at medvirke til, at en evt. senere regulering fordeles mellem parterne i forhold til ejertid.

§ 8

Forsyning

Køber indtræder i sælgers rettigheder og forpligtelser overfor ejendommens forsyningsselskaber:

Vand TREFOR Vand

EL TREFOR EL-net

Varme Der er individuel opvarmning i form af oliefyr.

Der er ikke mulighed for tilslutning til kollektiv varmforsyning.

Spildevand Vejle Spildevand har oplyst, at ejendommen ligger uden for kloakopland, hvorfor der ikke er mulighed for at tilkoble ejendommen til Vejle Spildevands system. Derfor er der heller ikke betalt tilslutningsbidrag for afledning af spildevand og regnvand.

Vandmyndigheden i Vejle Kommune oplyser, at ejendommen er registreret til at have en forældet spildevandsløsning (antageligt etableret i 1973), da spildevand ledes til en gammel trixtank med direkte udledning til Vejle Fjord.

Ved ændring af eksisterende spildevandsinstallationer og modernisering af husets spildevandsinstallationer skal der indhentes en fornyet tilladelse, jf. § 65 i Spildevandsbekendtgørelsen. Der skal i så fald ansøges om en ny opdateret løsning til spildevandsrensning, som eksempelvis et beplantet filteranlæg, minirensanlæg eller andet.

Regnvand Tag- og overfladevand afledes til Vejle Fjord via eksisterende privat ledning. Denne afledning vil formentlig kunne fortsætte uden ændring gennem de eksisterende rør.

§ 9

Huseftersynsordningen

Sælger benytter huseftersynsordningen, jf. kapitel 1 i lovbekendtgørelse nr. 1123 af 22.09.2015 om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv. Ordningen finder anvendelse, da ejendommen hovedsagelig er bestemt til beboelse for køber.

Køber bekræfter,

- at køber forud for afgivelse af købstilbud har modtaget tilstandsrapport for ejendommen, udarbejdet den 18.09.2025 af Domutech A/S, bilag 13,
- at køber forud for afgivelse af købstilbud har modtaget kopi af elinstallationsrapport for ejendommen, udarbejdet den 12.03.2025 af Domutech A/S, bilag 14,
- at køber inden afgivelse af købstilbud har modtaget oplysning om, at sælger har modtaget afvisning på tilbud om ejerskifteforsikring udarbejdet den 19.09.2025 af Alm. Brand/WTW, bilag 15,
- at køber er bekendt med, at sælger af denne årsag ikke har kunnet præsentere køber for et tilbud om betaling af halvdelen af præmien på et tilbud på ejerskifteforsikring af ejendommen,
- at køber forud for afgivelse af købstilbud har modtaget oplysning om, at afvisningen af 19.09.2025 fra Alm. Brand/WTW på at ejerskifteforsikre ejendommen ifølge forsikringsselskabet har karakter af et konkret afslag grundet særlige forhold vedrørende ejendommens fysiske tilstand i kraft af de mange anmærkninger i tilstandsrapporten af 18.09.2025 fra Domutech A/S,
- at køber inden afgivelse af købstilbud er gjort bekendt med, at retsvirkningen af, at der ikke er mulighed for at fremskaffe et tilbud på en ejerskifteforsikring som følge af Alm. Brand/WTW's individuelle vurdering af særlige forhold vedrørende ejendommens fysiske tilstand, er, at sælger opnår ansvarsfrihed for mangelshæftelsen for fysiske mangler mv. efter bestemmelsen i ovennævnte lovs § 2,
- inden afgivelse af købstilbud at være gjort bekendt med, at køber ikke overfor sælger vil kunne påberåbe sig, at bygningens fysiske tilstand er mangelfuld, eller at bygningens el-, varme-, ventilations- eller sanitetsinstallationer ikke er funktionsdygtige eller er ulovlige i henhold til offentligretlige forskrifter, eller at en fejl burde have været nævnt i tilstandsrapporten eller i elinstallationsrapporten, og at konsekvensen heraf er, at køber som udgangspunkt er afskåret fra senere at gøre mangelsbeføjelser gældende over for sælger.

Det er aftalt, at køber ikke skal kunne påberåbe sig forhold, som er opstået efter udarbejdelsen af tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten.

§ 10

Ansvarsfraskrivelse

Sælger fraskriver sig, med undtagelse af vanhjemmel, ethvert ansvar for mulige synlige eller skjulte mangler ved ejendommen, herunder vedrørende stand og lovligheden af eksempelvis (ikke udtømmende opregning): Bygninger og bygningsindretninger, herunder tag, gulve og lofter, vinduer, inventar, installationer, herunder stikledninger og spildevands- og regnvandsanlæg, indtrængen af vand og fugt, forekomst af svamp, revnedannelse, sokkelhøjde og forhold ved grunden, herunder dennes geotekniske

bæreevne, miljømæssige forhold, drænforhold og drænrør, oversvømmelsesrisiko, samt arealafgivelser for grund og/eller bygninger.

Køber bærer således i enhver henseende risikoen for ejendommen og kan ikke efterfølgende og i anledning heraf hæve handlen, kræve erstatning eller forholdsmæssigt afslag i købesummen.

Sælger fraskriver sig således også ansvaret og risikoen for mulige faktiske og retlige mangler ved ejendommen, som ikke er omfattet af sælgers ansvarsfrihed efter huseftersynsordningen i kapitel 1 i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. Køber er oplyst om, at dette begrænser sælgers ansvar overfor køber i videre omfang end hvad der allerede følger af, at sælger benytter huseftersynsordningen med de retsvirkninger, som er beskrevet i ovenstående § 9.

Da ejendommen således overtages i den stand, hvori den er og forefindes og som beset af køber med den ovenfor beskrevne ansvarsfrihed for sælger i henhold til huseftersynsordningen og ovenstående klausul om fuld ansvarsfraskrivelse, er køber opfordret til at gennemgå hele ejendommen med installationer grundigt med egen bygningssagkyndig inden afgivelse af købstilbud. Køber erklærer ved sit bud at have taget højde for, at køber bærer den fulde risiko for mulige fysiske og retlige mangler ved ejendommen.

Ejendommen sælges uden ansvar for opfyldelse af myndighedskrav såvel i relation til den hidtidige som fremtidige anvendelse. Køber indhenter alle nødvendige myndighedstilladelse til den påtænkte anvendelse og eventuelle bebyggelse af ejendommen.

§ 11

Energimærke

Ejendommen er omfattet af lov om fremme af energibesparelser i bygninger. Køber har inden afgivelse af købstilbud modtaget energimærkningsrapport af 13.03.2025 udarbejdet af TÜV SÜD Domutech A/S, bilag 16. Køber kan ikke stille krav til sælger i anledning af rapportens indhold.

§ 12

Fortrydelsesret

Denne handel er omfattet af fortrydelsesretten ved køb af fast ejendom m.v., jf. kapitel 2 i lovebekendtgørelse nr. 1123 af 22.09.2015, da ejendommen hovedsagelig er bestemt til beboelse for køber. Køber bekræfter at have modtaget oplysning om retten til at fortryde handlen. Der underskrives særskilt dokument herom.

§ 13

Planforhold og øvrige myndighedsforhold

Køber gøres udtrykkeligt opmærksom på, at ejendommen er undergivet en lang række beskyttelsesregler efter forskellige lovgivninger, som i væsentlig grad kan indebære en begrænsning af købers muligheder for f.eks. at foretage mindre eller større ændringer eller udvidelse af ejendommens bebyggelse, at renovere den eksisterende bebyggelse eller at opføre nybyggeri eller foretage terrænændringer, foretage udstykning, etablere udendørs anlæg, ændre anvendelse m.v.

Det påhviler køber selv at undersøge og opfylde de for ejendommen til enhver tid gældende myndighedskrav.

Købers opmærksomhed henledes bl.a. på følgende:

- Ejendommen er beliggende indenfor *naturbeskyttelseslovens bestemmelser om strandbeskyttelse (strandbeskyttelseslinjen)*, som har til formål at bevare de åbne kyster og de landskabelige, naturmæssige og rekreative værdier, der knytter sig til kysterne. Kystdirektoratet er pt. myndighed på dette område.

Strandbeskyttede arealer er forbudszoner, hvor der som hovedregel ikke må foretages ændringer af den eksisterende tilstand. Der må f.eks. ikke opføres bebyggelse, herunder til- og ombygning, opstilles campingvogne, opsættes hegn, tilplantes, udstykkes areal eller ændres på terrænet.

Kystdirektoratet kan i nogle tilfælde efter en samlet og konkret vurdering give dispensation til byggeri eller andre ændringer af tilstanden, ligesom visse mindre ændringer kan være tilladt uden forudgående dispensation fra Kystdirektoratet.

Køber er forud for afgivelse af købstilbud henvist til at undersøge Kystdirektoratets vejledning til boligejere på strandbeskyttede arealer, hvoraf fremgår generelle retningslinjer for bygningsmæssige muligheder/begrænsninger og krav, som myndighedsmæssigt må forventes stillet alt afhængig af, om de eksisterende bygninger ønskes renoveret, ombygget eller nedrevet og genopført på eksisterende sokkel. Køber er ligeledes henvist til muligheden for at benytte sig af Kystdirektoratets hotline (Strand- og Klitlefonen) for konkret vejledning, jf. Kystdirektoratets hjemmeside: [Strandbeskyttelseslinjen – Kystdirektoratet](#)

- Ejendommen er beliggende indenfor den efter planloven fastlagte kystnærhedszone.
- Ejendommen er efter Kommuneplanen for Vejle Kommune beliggende i *en ramme til rekreative formål* (Ramme 1.2.R.4), bilag 18. Dette kan begrænse, hvad der kan opnås tilladelse til i forhold til f.eks. en udvidelse. Kommunen er myndighed efter planloven.
- Ejendommen er beliggende i *landzone*. Dette kan ligeledes begrænse, hvad der kan opnås tilladelse til i tilfælde af f.eks. bygningsmæssig udvidelse eller nybyggeri. Kommunen er myndighed efter planloven
- Ejendommen er efter kommuneplanen beliggende i et område med *risiko for oversvømmelse eller erosion*. En del af grunden, heraf den del, hvorpå ejendommens bygninger er beliggende, er udpeget som et potentielt oversvømmelsesområde.
- Ejendommen er i sin helhed beliggende i et område karakteriseret som *bevaringsværdigt landskab*.
- Ejendommen er i sin helhed beliggende i et område, der er registreret med *specifikke geologiske bevaringsværdier*.
- Ejendommen er udpeget som potentiel økologisk forbindelse.
- Ejendommens bygning er registret som en bygning med bevaringsværdi 4 (middel).

- Ejendommen er på grund af beliggenheden op mod jernbanen og ud mod Ibæk Strandvej registreret som støjbelastet.
- Der skal i sædvanligt omfang indhentes byggetilladelse efter byggeloven.
- Ejendommen hører under Mølholm skoledistrikt og Vinding Sogn.

§ 14

Særlig forpligtelse - servitutstiftende tinglysning

Fra ejendommen må der ikke ske yderligere udstykning af grunde til selvstændig bebyggelse.

Denne bestemmelse tinglyses servitutstiftende på ejendommen med prioritet forud for al pantegæld og med påtaleret for Vejle Byråd.

§ 15

Betingelser

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

§ 16

Omkostninger og berigtigelse

Køber eller dennes rådgiver berigtiger handlen. Omkostninger i forbindelse med udarbejdelse og tinglysning af skøde afholdes af køber.

Når betingelserne i ovenstående § 14 foreligger opfyldt, er sælger forpligtet til at give og køber forpligtet til at tage endeligt skøde på ejendommen.

Køber er forpligtet til at få tinglyst endeligt skøde senest 2 måneder efter overtagelsesdagen. Er endeligt skøde ikke anmeldt til tinglysning inden for den anførte frist, er sælger efter påkrav berettiget til at kræve, at en af sælger antaget advokat berigtiger handlen for købers regning.

Der har ikke medvirket ejendomsmægler i handlen.

BILAG

1. Kort med matrikel
2. Ortofoto med matrikel
3. BBR-meddelelse 19.09.2025
4. Tingbogsattest 19.09.2025
5. Servitutredøgørelse 12.05.2015 fra LIFA Landinspektører
6. Servitut 21.09.1921
7. Servitut 11.05.1929
8. Tinglysningsfortegnelse, servitut 11.05.1929
9. Servitut 07.10.1940
10. Servitut 09.06.1971
11. Servitut 29.02.2024
12. Tinglysningsfortegnelse, servitut 29.02.2024
13. Tilstandsrapport (fornyset) 18.09.2025 fra Domutech A/S
14. Elinstallationsrapport 12.03.2025 fra Domutech A/S
15. Afvisning af tilbud om ejerskifteforsikring Alm. Brand/WTW 19.09.2025
16. Energimærkningsrapport 13.03.2025 fra TÜV SÜD Domutech A/S
17. Jordforureningsattest, Region Syddanmark 19.09.2025
18. Kommuneplan, ramme 1.2.R.4

Underskrifter**Som sælger:**

For Vejle Kommune

Vejle, den / 2025

Som køber:

Den / 2025
