

UDBUDSMATERIALE

Vandrehjemmet, Vardevej 485, 7100 Vejle med tilhørende forpagterbolig Vardevej 474, 7100 Vejle



Udbud af Vandrehjemmet med tilhørende forpagterbolig

Vejle Kommune udbyder i henhold til bekendtgørelse nr. 396 af den 3. marts 2021 om offentligt udbud ved salg af kommunens faste ejendomme:

matr. nr. 1 m, Slelde By, Skibet, beliggende Vardevej 485, 7100 Vejle (Vandrehjemmet),
og
matr. nr. 5 cz, Slelde By, Skibet, beliggende Vardevej 474 (Forpagterboligen)

i det følgende benævnt "Ejendommene"

Ejendommene er bortforpagtet, og Vandrehjemmet er tilsluttet Danhostel. Køber indtræder ved købet i rettigheder og forpligtelser vedrørende aftaler herom jf. nedenfor.

Vejle Kommune udbyder Ejendommene samlet til salg, og på vilkår om, at ejendommen på Vardevej 485 fortsat skal anvendes til vandrehjem. Tilbud kan derfor kun afgives på overtagelse af både Vandrehjemmet og Forpagterboligen.

Ejendommene udbydes uden en på forhånd fastsat mindstepris.

Forpagterens forkøbsret

Vandrehjemmet og Forpagterboligen har i Vejle Kommunes ejertid været bortforpagtet i medfør af Forpagtningskontrakt med tilhørende allonger.

Forpagteren har i medfør af kontrakten forkøbsret til Ejendommene ved Vejle Kommunes udbud til fortsat anvendelse som vandrehjem og forpagterbolig.

Forkøbsretten indebærer, at forpagteren har *ret* til at købe ejendommene til den højeste pris, som Vejle Kommune tilbydes for Ejendommene ved offentligt udbud – forudsat at denne pris svarer til markedsprisen.

Ejendommene

Vandrehjemmet, Vardevej 485

Matr. nr. 1, Slelde By, Skibet, udgør i alt 4.885 m².

Den primære ejendom, Vandrehjemmet, er opført i 1970, men gennemgribende ombygget i 1987. Bygningens samlede areal er 1.512 m², der er fordelt på 30 værelser samt fælles- og administrationsarealer. Inventar medfølger i den stand, hvor der er og

forefindes.

På grunden er der endvidere et udhus på 32 m².

Forpagterboligen, Vardevej 474

Matr. nr. 5 cz, Sletde By, Skibet, udgør 859 m².

Bebyggelsen er et fritliggende enfamilies-murstenshus på 137 m² opført i 1998. På grunden er desuden opført carport på 23 m² samt et udhus på 11 m².

Sælger har ikke beboet ejendommen, der har været bortforpagtet og beboet af forpagteren i Vejle Kommunes ejertid. Der betales ikke særskilt leje for forpagterboligen, idet lejen for denne er inkluderet i Forpagtningsaftalen, som er beskrevet ovenfor.

* *

Alle ovennævnte arealoplysninger er baseret på BBR-ejermeddelelse og tingbog, hvorfor der tages forbehold for, at oplysningerne kan afvige fra de faktiske forhold.

Køber opfordres til at gennemgå Ejendommene bygningerne grundigt med egne byggetekniske rådgivere.

Forpagtningskontrakt

Ejendommene har i Vejle Kommunes ejertid været anvendt som henholdsvis vandrehjem og forpagterbolig i medfør af Forpagtningsaftale af 17. januar 2014 med tilhørende allonger af 14.12.2015, 12.06.2018 og 03.10.2022.

Ved erhvervelse af Ejendommene indtræder køber i rettigheder og forpligtelser i medfør af Forpagtningskontrakten.

Den samlede årlige forpagtningsafgift for Ejendommene udgør 6 % af vandrehjemmets totale omsætning inklusive salg af mad og drikkevarer, men ekskl. Moms og gebyr til Landsforeningen Danmarks Vandrehjems fællesudgifter samt ekskl. omsætning fra salg af vandrehjemkort, gæstekort, provisionsafregning af billetter fra Legoland o.lign.

Den årlige forpagtningsafgift beregnes på baggrund af vandrehjemmets omsætning det pågældende år, som dokumenteres ved opgørelse attesteret af statsautoriseret revisor.

Revisorerklæringer vedrørende Vandrehjemmets omsætning 2021-2024 vedlægges.

Samarbejdsaftale - Danhostel

Vandrehjemmet er tilsluttet Danhostel Danmarks Vandrehjem i medfør af Samarbejdsaftale af 9. december 2015. Kontingent til Danhostel sker i henhold til gældende retningslinjer for kontingent.

Såfremt køber af Ejendommene ønsker at fortsætte samarbejdet med Danhostel, skal køber indgå ny samarbejdsaftale med Danhostel jf. samarbejdsaftalens bestemmelser herom.

Planforhold

Vandrehjemmet, Vardevej 485

For ejendommen gælder byplanvedtægt nr. 1, der udlægger området til boliger. Anvendelse af ejendommen til boligbebyggelse vil imidlertid forudsætte omfattende støjdæmpende foranstaltninger i forhold til ejendommens beliggenhed ved motortrafikvejen, Bredstenvej.

Vejle Kommune udbyder ejendommen til fortsat anvendelse som vandrehjem. Det vil være et vilkår i handlen, at der tinglyses en tilbagekøbsret for kommunen til ejendommen, såfremt anvendes til andet formål eller videresælges.

Forpagterboligen, Vardevej 474

For ejendommen gælder Kommuneplanramme 18.B.1, der udlægger området til boligformål i form af lav boligbebyggelse. Ejendommen er beliggende i byzone.

Handelsvilkår

Ejendommene sælges på de vilkår, der fremgår af henholdsvis Betinget købsaftale, Vardevej 485 (Vandrehjemmet) og Betinget købsaftale (forpagterboligen).

Opmærksomheden henledes på, at der forbud mod at anvende ejendommen Vardevej 485 til andre formål end vandrehjem e.lign. Servitut herom tinglyses på ejendommen med Vejle Kommune som påtaleberettiget.

Fremvisning

Aftale om fremvisning kan ske ved henvendelse til chefkonsulent Anne Hammerich Thrane på telefon nr. 40 49 52 80 eller ahath@vejle.dk

Indhold af tilbud

Tilbud afgives skriftligt på hver enkelt ejendom, og består af følgende:

Udfyldt og underskrevne (1) Betinget købsaftale Vandrehjem og (2) Betinget købsaftale Forpagterbolig.

Købsaftalerne skal udfyldes og ledsages af følgende:

- Navn og adresse (side 1)
- Evt. selskabsbetegnelse, CVR.nr. (side 1) samt dokumentation for tegningsret
- Overtagelsesdag § 4 (skal være den samme i begge aftaler og skal ligge indenfor 6 måneder fra tilbud om køb)
- Den tilbudte pris under § 5
- Sted, dato og underskrift under punktet "Køber" (sidste side).

Tilbud kan kun afgives på både Vandrehjemmet og Forpagterboligen. Der kan således ikke byde på kun én af Ejendommene.

Blanket vedrørende Oplysning om fortrydelsesret for så vidt angår Forpagterbolig skal også underskrives.

Aflevering af tilbud

Tilbud på Ejendommene samt underskrevet blanket om oplysning om fortrydelsesret (Forpagterboligen) fremsendes i en lukket kuvert mrk. "Vandrehjemmet" til Vejle Kommune, JURA, Att.: Trine Vedel Bang, Skolegade 1, 7100 Vejle.

Alternativt fremsendes tilbud og fortrydelsesblanketten i scannede versioner og mærket "Vandrehjemmet" i emnefeltet til følgende e-mailadresse: trive@vejle.dk

Tilbuddet, der skal angives med et fast beløb på hver af Ejendommene og ikke må være betinget, skal være modtaget i kommunen senest onsdag den 29. april 2026

Behandling og vurdering af tilbud

Tilbudsgiver har ikke ret til at overvære åbning af tilbud. Tilbudsgiver skal stå ved sit tilbud til og med den 1. juli 2026 da Byrådet skal godkende handlen.

Tilbud, som ikke afgives på ovenstående vilkår, vil ikke blive taget i betragtning.

Ejendommene udbydes til salg til den højeste samlede pris på Ejendommene (Vandrehjemmet og Forpagterboligen) – forudsat at denne pris svarer til markedsprisen

I medfør af den ovenfor beskrevne forkøbsret, har forpagteren af Ejendommene ret til at købe Ejendommene til den højeste pris, som Vejle Kommune tilbydes for Ejendommene ved offentligt udbud – forudsat at denne pris svarer til markedsprisen. Efter fristen for modtagelse af tilbud den 29.04.2026, vil Vejle Kommune forelægge Forpagteren de indkomne tilbud, og gives en frist på 14 dage til at gøre forkøbsretten gældende.

Såfremt Forpagteren ikke udnytter forkøbsretten indenfor fristen, vil Ejendommene blive solgt til den tilbudsgiver, der har afgivet den højeste samlede pris på Ejendommene.

Vejle Kommune er forpligtet til at sælge hver af Ejendommene til markedsprisen. Vejle Kommune forbeholder sig ret til at kunne vælge frit mellem alle indkomne tilbud, ligesom kommunen frit kan forkaste alle tilbud.

For nærmere information om udbud m.m. bedes du kontakte Trine Vedel Bang, JURA, Vejle Kommune på 76 81 15 25 eller mail: trive@vejle.dk

Der gives skriftlig besked til samtlige tilbudsgivere, når Vejle Kommune enten har besluttet sig for at sælge Ejendommene til forpagteren, højstbydende eller har valgt at forkaste alle indkomne tilbud.

Bilagliste

Betinget Købsaftale Vardevej 485, Vandrehjemmet

Betinget Købsaftale Vardevej 474, Forpagterboligen.

Tingbogsattest matr. nr. 1 m, Sledde By, Skibet

Forpagtningskontrakt med allonger af 14.12.2015, 12.06.2018 og 03.10.2022

Tilbud Swisspearl af 9. december 2025 om udskiftning af tagplader

Mail fra Swisspearl af 14. april 2026

Plantegninger for stueplan, 1. sal samt kælder

Inventarliste, Vandrehjemmet

Revisorerklæringer om Vandrehjemmets omsætning 2021, 2022, 2023 og 2024

Samarbejdsaftale Danhostel af 09.12.2025

Sælgeroplysning om vandskade fra badeværelser på 1. sal

Ejendomsdatarapport Vardevej 485, Vandrehjemmet

BBR meddelelse Vardevej 485

Forureningsattest Vardevej 485

Energimærkningsrapport Vardevej 485

Tingbogsattest matr. nr. 5 cz, Sledde By, Skibet

Ejendomsdatarapport Vardevej 474, Forpagterboligen

BBR meddelelse Vardevej 474

Tilstandsrapport Vardevej 474

Tilbud om ejerskifteforsikring Vardevej 474

Energimærkningsrapport Vardevej 474

Forureningsattest Vardevej 485

Elinstallationsrapport Vardevej 474

Tilbud om ejerskifteforsikring Vardevej 474

Oplysning om fortrydelsesret, Vardevej 474