

BETINGET KØBSAFTALE

Vejle Kommune, Skolegade 1, 7100 Vejle, sælger til

Navn: _____

CVR.nr.: _____

Adresse: _____

en ca. 2.000 m² stor del af matr.nr. 1 ds, St. Grundet Hgd., Hornstrup, beliggende
Knud Højgaardsvej 14, 7100 Vejle (i det følgende benævnt Parcellen).

./. Parcellens beliggenhed fremgår af vedlagte rids fra LIFA af 21. april 2026.

1. Overtagelse

- 1.1 Overtagelsesdagen, der tillige er skæringsdag for udgifter og indtægter vedr. Parcellen, fastsættes til den 1. i måneden efter udstykningssagens gennemførelse.

2. Købesum

- 2.1 Købesummen fastsættes til _____ kr./m² med tillæg af moms, i alt svarende til _____kr. med tillæg af moms. Købesummen inkluderer tilslutningsbidrag for Parcellens afledning af regn- og spildevand til Vejle Spildevand A/S.
- 2.2 Såfremt det efter evt. udstykning og opmåling skulle vise sig, at arealet afviger fra 2.000 m², reguleres købesummen i forhold til m²-prisen anført under pkt. 2.1. Se dog pkt. 4.1.
- 2.3 Regulering af købesummen sker rentefrit i indtil 14 dage efter fastsættelse af den endelige købesum. Derefter betales renter som anført i pkt. 3.2.

3. Betalingsbetingelser

- 3.1 Købesummen betales kontant den 1. i måneden efter parternes underskrift på nærværende aftale. Sælger forbeholder sig ret til at hæve handlen, såfremt købesummen ikke betales til forfaldstid.
- 3.2 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

til 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 videresalg af parcellen.

- 3.3 I tilfælde af misligholdelse er køberen under alle omstændigheder forpligtet til at holde sælger skadesløs for samtlige udgifter i forbindelse med handlens indgåelse og ophævelse, herunder bl.a. udgifter til landinspektør, evt. advokat mv.

4. Udstykning

- 4.1 Køber er bekendt med, at der efter aftalens indgåelse påbegyndes sag om udstykning af Parcellen i overensstemmelse med LIFA rids af 21. april 2026. Sagen igangsættes, når samtlige betingelser for handlens gennemførelse – bortset fra betingelse om den matrikulære sags godkendelse – er opfyldt. Køber kan først få tinglyst endeligt skøde og eventuelle pantsætninger, når udstykningssagen er godkendt i Geodatastyrelsen.
- 4.2 Det følger af den for Parcellen gældende lokalplan nr. 78 pkt. 4.2, at grunde ikke må udstykkes 3.000 m². Det er derfor en betingelse for nærværende handels gennemførelse, at der meddeles dispensation fra lokalplanens udstykningsbestemmelse til udstykning af Parcellen på ca. 2.000 m².
- 4.3 Sælger tiltræder ikke eventuelle pantsætninger foretaget af køber som betinget adkomsthaver.

4.4. Landinspektørfirmaet udpeges af sælger.

5. Ejendomsskat

5.1 Med overtagelsesdagen som skæringsdag foretages sædvanlig refusion af Parcellens indtægter og udgifter. Saldoen berigtiges kontant på anfordring.

Sælger oplyser, at Parcellen på nuværende tidspunkt er fritaget for ejendomsskat af grundværdien. Køber må påregne, at der fremadrettet skal betales sædvanlige ejendomsskatter m.v. med hensyn til denne.

6. Servitutter

6.1 Køberen skal respektere de på hovedejendommen tinglyste servitutter i det omfang, de ifølge servitutredegyrelse af 1. april 2026 overføres på Parcellen, samt eventuelle servitutter, som måtte forlanges tinglyst i forbindelse med udstykning, byggemodning og Parcellens bebyggelse. I øvrigt henvises til ejendommens blad i tingbogen.

7. Jordbundsforhold

7.1. Køberen overtager Parcellen i den stand, hvori den forefindes. Køber er bekendt med, at Parcellen har været anvendt som oplag for byggematerialer, byggeaffald, betonrester mv. Køber kan ikke efterfølgende og i anledning heraf hæve handlen, kræve erstatning eller forholdsmæssigt afslag i købesummen.

7.2. Sælger er ubekendt med Parcellens jordbundsforhold. Køber afholder selv udgifter til sædvanlig fundering af det planlagte byggeri. Ved sædvanlig fundering forstås jordbearbejdning og/eller jordudskiftning på ned til 1,2 meter under terræn.

7.3. Køber opfordres til efter overtagelsesdagen at udføre geotekniske undersøgelser af Parcellen med henblik afdækning af, om det planlagte byggeri kræver ekstrarfundering. Disse undersøgelser bekostes af køber.

7.4. Ved ekstrarfundering forstås jordbearbejdning og/eller jordudskiftning fra 1,2 meter under terræn, der er dokumenteret nødvendig gennem udførelsen af et - i forhold bebyggelsens omfang - tilstrækkeligt antal boreprøver efter sælgers skøn.

7.5. På baggrund af geotekniske undersøgelser jf. pkt. 7.3. skal køber opgøre størrelsen af de forventede udgifter til den nødvendige og billigst muligt faglige forsvarlige ekstrarfundering af det planlagte byggeri samt hertil nødvendige følgeudgifter, som fx transport af jord.

- 7.6. Tilvejebringer køber ikke ovennævnte geotekniske undersøgelser og beregninger, kan køber ikke rejse krav mod sælger vedrørende Parcellens jordbundsforhold. Køber skal have udført geotekniske undersøgelser af Parcellen og rejst eventuelle krav mod sælger i denne anledning inden 2 år fra overtagelsesdagen. Herefter kan krav ikke gøres gældende mod sælger vedrørende Parcellens jordbundsforhold.
- 7.7. Køber har krav på kompensation fra sælger for udgifter til ekstrarundering, såfremt de af køber opgjorte – og af sælger godkendte – samlede udgifter til ekstrarundering ex. moms opgjort i henhold til pkt. 7.5 overstiger 8 % af købesummen ex. moms jf. pkt. 2.1. Kompensationen opgøres efter enhedspriser i det til enhver tid gældende Molio Prisdatabasen (V & S prisdatabasen), hvorfra fradrages et beløb svarende til 8 % af købesummen ex. moms. Kompensationen før fradraget på 8 % kan dog maksimalt udgøre op til 50 % af købesummen ex. moms. Kompensationen udbetales til køber mod fremlæggelse af behørig dokumentation for, at køber har afholdt udgifterne til ekstrarundering
- 7.8. Såfremt købers samlede udgifter til ekstrarundering ex. moms opgjort i henhold til pkt. 7.5. overstiger 30 % af købesummen ex. moms (før fradraget på 8 %), er køber berettiget til at træde tilbage fra nærværende købsaftale med virkning fra købers meddelelse til sælger jf. pkt. 7.10.
- 7.9. Såfremt købers samlede udgifter til ekstrarundering ex. moms opgjort i henhold til pkt. 7.5. overstiger 50 % af købesummen ex. moms (før fradraget på 8 %), er sælger berettiget til at træde tilbage fra nærværende købsaftale med virkning fra købers meddelelse til sælger jf. pkt. 7.10.

- 7.10. Såfremt køber eller sælger ønsker at træde tilbage i medfør af pkt. 7.8 eller 7.9 skal meddelelse herom afgives skriftligt til den anden part senest 8 uger efter, at sælgers meddelelse med stillingtagen til købers opgørelse af udgifter til ekstrafundering jf. pkt. 7.5 foreligger. I modsat fald bortfalder parternes ret til at træde tilbage fra aftalen. Ved en af parternes udnyttelse af adgangen til at træde tilbage, kan køber tidligst kræve købesummen uden renter tilbagebetalt 10 dage efter, at sælger har modtaget endeligt anmærkningsfrit skøde på Parcellen. Den part, der træder tilbage fra aftalen, berigtiger tilbageskødningen og afholder udgifter hertil.
- 7.11. Byggeri på Parcellen må ikke igangsættes før sælger har meddelt sin stillingtagen til parternes mulige krav i henhold til ovennævnte. Såfremt byggeri igangsættes i strid hermed, fortaber køber retten til at gøre beføjelser gældende overfor sælger i henhold til nærværende pkt. 7.

8. Miljøforhold

- 8.1** Der er sælger bekendt ikke forekomst af jordforurening på Parcellen.
- 8.2** Parcellen er aktuelt ikke kortlagt som forurenede jf. vedlagte forureningsattest.
- 8.3** Køber opfordres til for egen regning at undersøge Parcellens miljømæssige forhold efter overtagelsesdagen, idet købers eventuelle almindelige mangelskrav mod sælger i denne anledning bortfalder 2 år fra overtagelsesdagen'

9. Byggemodning

9.1. Køber forestår og bekoster selv byggemodningen af Parcellen medmindre andet følger af nærværende aftale.

9.2 Køber indgår selv aftale med områdets forsyningsselskaber jf. pkt. 10 om forsyning af Parcellen og afholder samtlige tilslutningsafgifter mv. efter de for forsyningsselskabernes til enhver tid gældende bestemmelser.

9.3. Sælger indgår aftale med Vejle Spildevand A/S om etablering af hovedledninger for regn- og spildevand i området, og afholder tilslutningsbidrag jf. pkt. 2.1. Efter aftalens indgåelse træffer køber aftale med sælger om placering og etablering af regn- og spildevandsstik ved Parcellens grundgrænse,

9.4. Sælger har ikke i forbindelse med denne handel rettet anmodning til Vejle Museum om en udtalelse med stillingtagen til, hvorvidt jordarbejde på det overdragne areal indebærer en risiko for ødelæggelse af væsentlige fortidsminder. Der er således hverken foretaget forundersøgelse efter museumslovens §26 eller en arkæologisk undersøgelse efter samme lovs §27.

9.5. Parcellen, som ligger i byzone, er omfattet af lov om forurenede jord, hvilket indebærer, at jorden er områdeklassificeret. Det betyder, at der skal ske anmeldelse til Vejle Kommune, Teknik og Miljø, når der skal flyttes eller fjernes jord fra arealet.

10. Forsyningsforhold

10.1 Varmeforsyning

Parcellen kan tilsluttes DONG A/S. Køber betaler eventuelle tilslutningsbidrag efter de af DONG A/S fastsatte bestemmelser herom.

10.2 EL-forsyning

Køberen betaler tilslutningsafgift for el efter de for forsyningsområdet til enhver tid gældende regler.

10.3 Vandforsyning

Køberen betaler tilslutningsafgift for vand efter de for forsyningsområdet til enhver tid gældende regler.

11. Særlige forpligtelser for køber - servitutstiftende lysning

11.1 Overskydende jord

11.1.1 Køber skal vederlagsfrit tilbyde Vejle Kommune tiloversbleven ren fyld fra enhver grundudgravning og terrænregulering på grunden. Køber skal aflevere jorden på det sted i kommunen, som Teknik og Miljø anviser, samt betale for håndtering af jorden på stedet.

11.1.2 For levering af fyld betaler køberen i henhold til gældende takstblad.

11.2 Udstykning og byggepligt

11.2.1 Parcellen må ikke udstykkes uden nærmere samtykke fra Vejle Kommune.

11.2.2. Såfremt køber er et selskab, et interessentskab eller lignende, omfatter videresalg efter pkt. 1.3 tillige den situation, at der sker ændring af ejerforholdet til en bestemmende majoritet i det købende selskab, interessentskab eller lignende. Sælger har ret til på ethvert tidspunkt at forlange dokumentation for det til enhver tid værende ejerforhold i selskabet, interessentskabet mv.

11.2.3 Køber forpligter sig til inden 1 år efter overtagelsen at indgive ansøgning om byggetilladelse til Vejle Kommune, Teknik & Miljø, Byggesagsafdelingen og til senest 2 år efter overtagelsen at påbegynde byggeri.

11.2.4 Hvis køber ikke overholder ovennævnte frister, har kommunen ret til at købe Parcellen tilbage på vilkår som anført i pkt. 11.4.

11.3 Videresalg

11.3.1 Parcellen må ikke uden Vejle Kommunes tilladelse sælges videre i ubebygget stand, dvs. før end byggeriet er opført og færdigmeldt til bygningsmyndigheden.

11.3.2 Tilladelse til videresalg forudsætter, at de i nærværende aftale anførte vilkår om byggepligt og videresalg fastholdes i forhold til den nye erhverver af

grunden. Køber er forpligtet til at forelægge videresalgsaftalen for kommunen til godkendelse.

11.3.3 Vejle Kommune er ikke forpligtet til at give tilladelse til videresalg.

11.3.4 Ved videresalg med fortjeneste, er køber forpligtet til at indbetale differencen mellem videresalgsprisen og købesummen jf. pkt. 2, til kommunen. Dog kan dokumenterede afholdte udgifter til en af kommunen godkendt statsautoriseret ejendomsmægler eller advokat i forbindelse med videresalget, fradrages med op til kr. 35.000 incl. moms, dog maksimum kr. 27.500 kr. excl. moms, hvis køber er momsregistreret. Endvidere kan fradrages et dokumenteret beløb svarende til halv registreringsafgift i forbindelse med tinglysning af videresalgsskødet.

11.3.5 Såfremt der meddeles afslag på anmodning om tilladelse til videresalg, kan Vejle Kommune kræve grunden tilbageskødet på nedenstående vilkår.

11.4 Tilbagekøb

11.4.1 Ved kommunens tilbagekøb af en ubebygget parcel skal der indhentes en ejendomsmæglervurdering af en af kommunen godkendt statsautoriseret ejendomsmægler.

11.4.2 Er parcellens værdi ifølge ejendomsmæglervurderingen højere end den i pkt. 2 anførte oprindelige købesum, skal den ubebyggede grund tilbageskødes til den oprindelige købesum med fradrag af 10 %, dog minimum 40.000 kr.

Tilbageskødningen sker uden renter eller tillæg af nogen art, men med fradrag af

sælgers udgifter ved begge handler og med fradrag af udgifter til arealets reetablering til samme stand som på tidspunktet for sælgers afhændelse af arealet til køber.

11.4.3 Er parcellens værdi ifølge ejendomsmæglervurderingen lavere end den i pkt. 2 anførte købesum, skal den ubebyggede grund tilbageskødes til vurderingsprisen med fradrag af 10 %, dog minimum 40.000 kr. Tilbageskødningen sker uden renter eller tillæg af nogen art, men med fradrag af sælgers udgifter ved begge handler og med fradrag af udgifter til arealets reetablering til samme stand som på tidspunktet for sælgers afhændelse af arealet til køber.

11.4.4 Ved tilbagekøb af en delvist bebygget grund, kan kommunen betinge sig, at der sker reetablering for sælgers regning, således at bygningsdele og bygningskonstruktioner fjernes fra grunden, inden tilbageskødning sker.

11.4.5 Tilbagekøbsretten består, indtil parcellen er bebygget i et passende omfang efter kommunens skøn.

11.4.6 Alle udgifter forbundet med tilbageskødning af ubebyggede eller delvist bebyggede grunde, herunder indhentelse af ejendomsmæglervurdering, afholdes af køber.

11.4.7 Vejle Kommune er ikke forpligtet til at tilbagekøbe ubebyggede eller delvist bebyggede grunde.

11.5 Kloakering

Køber og fremtidige ejere skal uden erstatning tåle de på Parcellen projekterede eller allerede beliggende offentlige kloakledninger. For oplysninger om projekterede eller allerede beliggende kloakledninger henvises til Vejle Spildevand A/S.

11.6 Etablering og vedligeholdelse af beplantninger

11.6.1 Køber og/eller fremtidige ejere skal etablere og vedligeholde beplantning på parcellen i overensstemmelse med den for området gældende lokalplan. Vedligeholdelse omfatter tillige den nødvendige udskiftning, herunder erstatning af udgåede træer.

11.6.2 Sælger etablerer og vedligeholder beplantning i vejarealer og på fælles friarealer i takt med områdets udbygning.

11.7 Grundejerforening

11.7.1 Køber er forpligtet til at være medlem af en grundejerforening omfattende samtlige ejer af ejendomme inden for lokalplan nr. 78. Foreningen skal oprettes når mindst 25 % af de udstykkede grunde i lokalplanområdet er solgt, eller når Byrådet stiller krav herom. Det påhviler grundejerne at indkalde til stiftende møde og at vedtage de for foreningen nødvendige vedtægter, der skal godkendes af Vejle Byråd.

- 11.7.2 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af arealerne i lokalplanen nævnte fælles fri- og opholdsarealer samt fælles adgangsarealer mv., herunder levende hegn samt private fællesveje, herunder også snerydning og glatførebekæmpelse.
- 11.7.3 Grundejerforeningen er pligtig til at tage skøde på nævnte arealer, når Vejle Byråd stiller krav herom.
- 11.7.4 Grundejerforeningen skal efter krav fra Byrådet optage medlemmer fra tilgrænsende områder, ligesom grundejerforeningen efter krav fra Byrådet er pligtig til at sammenslutte sig med en eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder.

11.8 Eksisterende ledningsforhold

Ledninger og kablers antal og placeringer er alene de respektive ledningsejeres ansvar og

skal altid påvises i marken af ledningsejerne, inden gravearbejde påbegyndes.

Eksisterende drænledninger som evt. afskæres ved byggeriet skal genetableres.

Omkostningerne hertil afholdes af køber.

11.9 Servitutstiftende tinglysning

Nærværende pkt. 11 tinglyses servitutstiftende på parcellen med prioritet forud for al pantegæld og med påtaleret for Vejle Byråd.

12. Omkostninger m.v.

- 12.1 Udgifter til udstykning af Parcellen afholdes sælger.
- 12.2 Udgifter til tinglysning af servitutter og skøde afholdes af køber.
- 12.3 Køber berigtiger handlen og afholder omkostningerne hertil. Parterne afholder hver især egne udgifter til advokatbistand.

13. Betingelser

- 13.1 Handlen er betinget af købesummens betaling og udstykningssagens godkendelse og endelige gennemførelse.

Bilag:

Tingbogsattest matr. nr. 1 ds, St. Grundet Hgd., Hornstrup

Forureningsattest matr. nr. 1 ds, St. Grundet Hgd., Hornstrup

LIFA rids af Parcellen af 21. april 2026

LIFA servitutredegørelse af 1. april 2026

Vejle, den /

For Vejle Kommune:

Vejle, den /

For køber:
