

BETINGET KØBSAFTALE

Delareal af ejerlejlighed

Underskrevne

Navn Vejle Kommune
Adresse Skolegade 1, 7100 Vejle
CVR-nr. 29189900

sælger herved til medunderskrevne

Navn

Adresse

Evt. CVR-nr.:

et sælger ifølge tinglyst adkomst tilhørende delareal på 118 m² af et samlet areal på 436 m² af ejerlejlighed nr. 2 opført på matr. nr. 10ao Jelling By, Jelling beliggende Møllegade 10, 1. th., 7300 Jelling.

Det overdragne areal på 118 m² (i det følgende benævnt Arealet) består med henvisning til den på ejendommen tinglyste ejerlejlighedsfortegnelse af følgende:

- Areal i stueplan på 79 m² til bryggeri m.m.
- Areal i kælder på 18 m² til depot
- Areal i kælder på 21 m² til depot

Fordelingstallet af ejerlejlighed nr. 2 på 299 vil efter overdragelsen blive fordelt forholdsmæssigt efter areal svarende til et fordelingstal på 81 for Arealet og 218 for det tilbageværende areal af ejerlejlighed nr. 2 tilhørende sælger.

Hovedejendommen består på salgstidspunktet af 4 særskilte ejerlejligheder med tilhørende fællesarealer. Ejendommen er i daglig tale benævnt "Byens Hus".

Ejerlejlighedsfortegnelsen for ejendommen er vedlagt som bilag 1.

For overdragelsen gælder i øvrigt følgende nærmere

VILKÅR

§ 1 AREALET

- 1.1. Arealet sælges, som det er og forefindes og som beset af køber med fuld ansvarsfraskrivelse for sælger bortset fra vanhjemmel.
- 1.2. Overdragelsen af Arealet omfatter også andel af hovedejendommen samt andel i den herpå værende bygning i det omfang den helt eller delvis, i henhold til ejendommens opdeling i ejerlejligheder, måtte være udlagt til brug for ejerlejlighederne i forening samt i bygningens bestanddele og tilbehør, herunder varmeanlæg, antenneanlæg, evt. vaskerianlæg, faste lampesteder, hegn, træer og buske samt anden beplantning og alt ejendommens øvrige rette tilliggende og tilhørende i enhver henseende.
- 1.3. I handlen medfølger i det omfang det forefindes på Arealet: Sanitet og faste indvendige lamper, radiatorer, vandvarmere og lign. Inventar tilhørende nuværende erhvervslejer, indgår ikke i handlen.
- 1.4. Arealet overdrages gældfrit.
- 1.5. Ejendommen, hvori Arealet er beliggende, forsynes med fjernvarme.

§ 2 SERVITUTTER

- 2.1. Arealet sælges i øvrigt med de samme rettigheder, byrder og forpligtelser, hvormed det har tilhørt sælger og tidligere ejere. Køber er bekendt med og respekterer disse, herunder at arealer i Byens Hus, jf. servitut 25.06.2012, udelukkende kan anvendes til formål, herunder kulturelle, som sædvanligvis kan varetages af en kommune.

Der henvises til hovedejendommens og ejerlejlighedens blade i tingbogen, der er vedlagt som bilag 2 og 3.

§ 3
SÆLGERS ERKLÆRINGER

3.1. Sælger erklærer,

- 1) at der sælger bekendt ikke er sager eller består uopfyldte krav fra det offentlige eller private vedrørende Arealet.
- 2) at sælger ikke har begæret ejerlejligheden, som Arealet er en del af, omvurderet eller indgivet klage over den fastsatte vurdering,
- 3) at der sælger bekendt ikke inden for de sidste 10 år, dog højst i sælgers ejertid, har været konstateret eller afhjulpet skader på grund af svampe- eller insektangreb,
- 4) at der sælger bekendt ikke påhviler Arealet utinglyste rettigheder eller forpligtelser ud over de, der fremgår af nærværende aftale, jf. nedenfor § 5.
- 5) at al forfalden gæld vedr. anlægsarbejder og tilslutninger til vej, fortov, fællesantenne, el, gas, vand, kloak, rensnings- og ledningsanlæg vil være betalt i forbindelse med handlens afslutning,
- 6) at der sælger bekendt ikke er udført arbejder, afsagt kendelser eller truffet beslutninger af offentlige myndigheder vedrørende førnævnte, for hvilke udgifterne senere vil blive pålagt Arealet,
- 7) at der sælger bekendt ikke findes skjulte fejl eller mangler ved Arealet,
- 8) at den på hovedejendommen værende bygning med installationer sælger bekendt er lovligt opført, indrettet og benyttet.
- 9) at der for Arealet ikke består restancer af nogen art til ejerforeningen.

§ 4
OVERTAGELSE M.M.

- 4.1.** Arealet overtages af køber den 1. i måneden efter, at køber har opfyldt betingelserne i nedenstående § 10.2. nr. 1 for at etablere en ny ejerlejlighed med selvstændig adgangsvej til Arealet.

- 4.2. Hovedejendommen er fuld- og nyværdiforsikret i Protector under policenr. 708262-2.1. Risikoen for brandskade overgår allerede til køber ved købsaftalens underskrift. Køber er da berettiget til erstatningen fra brandforsikringen efter de herom gældende regler mod forinden at opfylde denne handel.
- 4.3. Sælger vedligeholder Arealet forsvarligt frem til overtagelsesdagen. Arealet overtages med respekt for nuværende lejers rettigheder, jf. nedenstående § 5.
- 4.4. Frem til der måtte være etableret særskilte forbrugsmålere for Arealet, søger parterne i forening at fordele forbrugs- og abonnementsudgifter efter parternes skønnede forbrug.
- 4.5. Køber er forpligtet til umiddelbart efter overtagelsesdagen at få opsat særskilte forbrugsmålere for Arealet og bekoster dette. Køber er forpligtet til at give forsyningsværkerne meddelelse om ejerskiftet.

§ 5 LEJEKONTRAKTER

- 5.1. Køber respekterer følgende lejekontrakt vedrørende Arealet:

Erhvervslejeaftale indgået den 18.01.2014 mellem som udlejer Vejle Kommune (oprindeligt Foreningen Gang i Midtbyen) og som lejer Jelling Bryggeri vedrørende 64,7 m² af Arealet til bryggeri m.m., jf. bilag 4.

Lejearealet er indtegnet på bilag 5.

§ 6 REFUSION

- 6.1. Med overtagelsesdagen som skæringsdag udfærdiges sædvanlig refusionsopgørelse, hvis saldo berigtiges kontant.
- 6.2. Køber er ansvarlig for, at ejerforeningsbidrag, ejendomsskatter o.lign, som forfalder til betaling efter overtagelsesdagen, betales rettidigt.

§ 7 EJERFORENINGEN

- 7.1. Køber har pligt til at være medlem af ejerforeningen og skal respektere ejerforeningens vedtægter, der er tinglyst pantstiftende. Vedtægterne er vedlagt som bilag 6.

7.2. Køber erklærer at have modtaget og gjort sig bekendt med ejerforeningens vedtægter, oplysninger driftsudgifter, herunder seneste regnskab og budget samt referat fra seneste generalforsamling. Der henvises til:

Årsberetning for E/F Byens Hus 2024, bilag 7

Referat af 31.10.2025, årsregnskabsmøde for E/F Byens Hus 2024 bilag 8

Budget 2026 for E/F Byens Hus, bilag 9

Årsrapport 2024 for E/F Byens Hus (udkast), Beierholm, bilag 10

Revisionsprotokollat/årsrapport 2024, 23.09.2025 (udkast), Beierholm, bilag 11

Revisionsprotokollat/tiltrædelse, 23.09.2025 (udkast), Beierholm, bilag 12

7.3. Køber erklærer at være bekendt med, at Arealet i henhold til vedtægternes § 17, stk. 1 er beliggende i et multikulturhus, der har til formål at danne rammerne for kommunens foreningsliv, kulturelle aktiviteter og heraf afledede formål. Arealet må i overensstemmelse hermed *alene* anvendes til sådanne formål og naturlig accessorisk virksomhed til disse, jf. også ovenstående pkt. 2.1.

7.4. Køber er forpligtet til at indbetale à conto fællesudgifter og à conto varmebidrag i overensstemmelse med ejerforeningens beslutninger samt vedtægternes bestemmelser herom. Varmeopgørelse for varmeåret 2025 er vedlagt som bilag 13. Sælger oplyser, at varmeudgiften fordeles forholdsmæssigt efter areal.

7.5. Sælger oplyser, at der ikke fra ejerforeningen er meddelt aktuelle forhold eller beslutninger, der vil indebære ekstraordinære forhøjelser af fællesudgifterne eller indebære fremtidige ekstraordinære éngangsbetalinger.

§ 8

KØBESUMMEN OG DENNES BERIGTIGELSE

8.1. Den kontante købesum er aftalt til kr. _____.

8.2. Købesummen forfalder til kontant betaling pr. overtagelsesdagen, da sælger som kommune indestår for tilbagebetaling af købesummen til køber, hvis handlen ikke gennemføres.

8.3. Sælger forbeholder sig ret til at hæve handlen, hvis købesummen ikke betales til forfaldstid.

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.

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.

- 8.4.** Hvis skattemyndighederne efter købsaftalens indgåelse pålægger sælger at betale moms af købesummen, er det aftalt, at den herved pålagte momsforpligtelse efterfølgende vil blive tillagt salgsprisen og på anfordring skal efterbetales af køber. I så fald udsteder sælger sædvanlig momsfaktura.

§ 9

DIVERSE ATTESTER

- 9.1.** Som bilag 14 vedlægges BBR-meddelelse af 01.05.2026. Sælger gør dog opmærksom på, at denne ikke er retvisende for så vidt angår arealoppgørelser. Der henvises i stedet til ejerfortegnelsen. Køber foranlediger selv efter overdragelsens effektivering BBR-meddelelsen korrigeret i overensstemmelse med de faktiske forhold efter gennemførelsen af de som følge af handlen foretagne ændringer i ejerlejlighedsfortegnelse mv., jf. § 10.
- 9.2.** Der er ikke udarbejdet energimærke for ejerlejligheden, som Arealet er en del af.

§ 10

ÆNDRET EJERLEJLIGHEDSOPDELING, TINGLYSNING M.V.

- 10.1.** Køber er forpligtet til straks efter aftalens indgåelse at iværksætte proces med henblik på at gennemføre de ændringer i ejerlejlighedsopdelingen, som muliggør berigtigelse af købers adkomst til Arealet.
- 10.2.** Det påhviler køber at igangsætte udskillelse af Arealet som en ny selvstændig ejerlejlighed, hvilket forudsætter:
1. Etablering af ny ejerlejlighed med selvstændig adgangsvej, enten som indvendig dør mod fællesarealet i stueplan eller som en udvendig dør med niveaufri adgang til terræn, hvilket formelt kræver:
 - 1.1 Forudgående accept fra de øvrige ejerlejlighedsejere eller forudgående tiltrædelse af 2/3 af de stemmeberettigede medlemmer efter fordelingstal på en generalforsamling i ejerforeningen, jf. vedtægterne, og

- 1.2 Byggetilladelse til de bygningsmæssige ændringer til etablering af ny adgangsvej.

og

2. Udarbejdelse, registrering og tinglysning af en ændringsmeddelelse til ejerfortegnelsen med kortbilag over hver ejerlejlighed. Det er en forudsætning, at ændringsmeddelelsen kun påvirker fordelingstallet på 299 for ejerlejlighed nr. 2. Arbejdet skal udføres ved landinspektør.

og

3. Udarbejdelse og tinglysning af skøde/adkomstokument til køber med kortbilag.

- 10.3. Det påhviler køber at afklare og aftale etableringen af ny adgangsvej med eksisterende lejere.

Sælger vil i nødvendigt omfang bistå køber med at få indkaldt de øvrige ejerlejlighedsejere til en generalforsamling, hvor der kan træffes beslutning om forholdet anført i ovenstående pkt. 1.1. Sælger vil tillige bistå med at tiltræde anmeldelsesændring til ejerfortegnelsen, jf. pkt. 10.2, nr. 2.

- 10.4. Hvis køber i forvejen er ejerlejlighedsejer i ejerforeningen og som alternativ til opdeling i ny ejerlejlighed ønsker Arealet inddraget under/arealoverført til en køber i forvejen tilhørende ejerlejlighed, påhviler det køber at tilpasse og gennemføre den i ovenstående pkt. 10.1 -10.3 beskrevne proces hertil.

- 10.5. Samtlige omkostninger, herunder alle gebyrer forbundet med gennemførelse af den ovenfor beskrevne proces påhviler køber ud over købesummen.

§ 11 BETINGELSER

- 11.1. Handlen er betinget af, at køber senest den 01.07.2027 har opfyldt forpligtelserne beskrevet i ovenstående § 10.2 samt i § 10.4, hvis køber i forvejen ejer en ejerlejlighed i samme ejerforening.
- 11.2. Hvis betingelserne i § 10.2 ikke kan opfyldes, og dette ikke beror på købers forhold, er parterne ikke hinanden noget skyldig i anledning af den manglende opfyldelse af handlen. Hver part bærer i den situation egne afholdte udgifter.
- 11.3. Handlen er fra sælgers side betinget af Vejle Byråds godkendelse samt af købesummens betaling.

§ 12

BERIGTIGELSE OG OMKOSTNINGER

- 12.1. Køber berigtiger handlen og afholder samtlige udgifter forbundet hermed.
- 12.2. Hver part betaler egne udgifter til rådgivere.
- 12.3. Der har ikke medvirket mægler.

BILAG

Køber er inden underskrift gjort bekendt med følgende bilag:

1. Ejerlejlighedsfortegnelse af 03.03.2011 for Møllegade 10, 7300 Jelling
2. Tingbogsattest 28.04.2026 for hovedejendommen, matr.nr. 10ao Jelling By, Jelling
3. Tingbogsattest 28.04.2026 for ejerlejlighed nr. 2, matr.nr. 10ao Jelling By, Jelling
4. Erhvervslejeaftale 18.01.2014 indgået mellem Vejle Kommune (oprindeligt Foreningen Gang i Midtbyen) og Jelling Bryggeri.
5. Oversigt over lejeareal i erhvervslejeaftale 18.01.2014
6. Vedtægter tinglyst 07.05.2012 for Byens Hus beliggende Møllegade 10 A-D
7. Årsberetning for E/F Byens Hus 2024
8. Referat af 31.10.2025, årsregnskabsmøde for E/F Byens Hus 2024
9. Budget 2026 for E/F Byens Hus
10. Årsrapport 2024 for E/F Byens Hus (udkast), Beierholm
11. Revisionsprotokollat/årsrapport 2024, 23.09.2025 (udkast), Beierholm
12. Revisionsprotokollat/tiltrædelse, 23.09.2025 (udkast), Beierholm
13. Varmeopgørelse 2025
14. BBR-meddelelse 01.05.2026

UNDERSKRIFTER

Som køber:

, den / 2026

Som sælger:

For Vejle Kommune

Vejle , den / 2026
