

# BETINGET KØBSAFTALE

Undertegnede

**Vejle Kommune**

**Cvr.nr. 29189900**

**Skolegade 1**

**7100 Vejle**

( i det følgende benævnt Sælger)

sælger, skøder og betinget overdrager til medundertegnede

**Navn**

-----

**(cvr.nr./cpr.nr.)**

-----

**Adresse**

-----

**Postnummer og by**

-----

matr. nr. 5 cz, Sælde By, Skibet, beliggende Vardevej 474, 7100 Vejle (I det følgende benævnt "Ejendommen") ifølge tingbogen udgør Ejendommens grundareal 859 m2.

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.

Ejendommen overdrages under forudsætning af, at Køber samtidig erhverver og overtager ejendommen matr. nr. 1 m, Sledde By, Skibet, Vardevej 485, 7100 Vejle (Vandrehjemmet), der er udbudt sammen med Ejendommen.

Nærværende købsaftale er indgået på baggrund af de oplysninger, der er indeholdt i det udleverede udbudsmateriale samt de heri anførte bilag.

Overdragelsen finder sted på følgende vilkår:

## **§ 1**

### **Det overdragne**

Den overdragne ejendom (i det følgende benævnt Ejendommen) overdrages som den er og forefindes med alt ejendommens tilliggende og tilhørende, herunder med de på Ejendommen værende bygninger, hegn, træer og beplantninger.

Ejendommen har i sælgers ejertid været anvendt og stillet til rådighed som forpagterbolig for forpagteren af Vejle Vandrehjem, Vardevej 485, 7100 Vejle. Forpagtningsaftale vedrørende Ejendommen med Charlotte Andersen med tilhørende allonger af 14.12.2015, 12.06.2018 og 03.10.2022 vedlægges som bilag.

De på Ejendommen 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, alle slags ledninger og installationer samt de på grunden værende hegn, træer, beplantninger og alt ejendommens rette tilliggende og tilhørende.

Der medfølger faste tæpper, fastskruet badeværelsesudstyr samt udendørs lamper. I det omfang det forefindes på Ejendommen, medfølger endvidere de sælger tilhørende hårde hvidevarer i form af købeskab, fryser, ovn, vaskemaskine og opvaskemaskine samt postkasse og renovationsstativ/ beholdere.

## § 2

### Sælgers oplysninger – ansvarsfraskrivelse

Sælger oplyser:

at bygningsarealer og oplysningerne i øvrigt ifølge BBR-meddelelser og tingbogsattester kan afvige fra de faktiske forhold, idet køber erklærer sig indforstået med selv at tilrette eventuelle unøjagtigheder,

at termoruder kan være defekte på overtagelsesdagen, og at køber er blevet opfordret til at gennemgå disse grundigt med egen bygnings sagkyndig rådgiver,

at sælger ikke har begæret ejendommen omvurderet eller indgivet klage over den fastsatte vurdering,

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 samt tilhørende udbudsmateriale med bilag.

at at Ejendommen jf. vedlagte forureningsattest af den 06.03. 2026 ikke er kortlagt som forurenat.

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 sælger bekendt ikke har været konstateret eller afhjulpet skader i Ejendommen forårsaget ved angreb af svamp eller insekter,

at Forpagteren har i henhold til forpagtningsaftalen forkøbsret til Ejendommen, såfremt bortforpagteren udbyder matr. nr. 1 m, Sledde By, Skibet, Vardevej 485, 7100 Vejle til salg til lignende formål dvs. vandrehjem, hotel, kollegie o.l.

at der, sælger bekendt, ikke påhviler ejendommen utinglyste rettigheder eller byrder, bortset fra ovennævnte forkøbsret, og

at Ejendommen og hvad der medfølger i handlen er gældfrit og fri for hæftelser af nogen art.

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

Tingbogsattest

Ejendomsdatarapport af 06.03.2026

BBR-meddelelse

Forureningsattest

Køber erklærer sig bekendt med samt accepterer indholdet af ovenstående materiale.

Ejendommen overdrages med de rettigheder og forpligtelser, hvormed den har tilhørt sælger, herunder i forhold til ikke tinglyst aftale om rådighed for forpagteren af Vandrehjemmet i overensstemmelse med forpagtningsaftale med allonge jf. § 1.

Sælger har ikke beboet Ejendommen, og fraskriver sig ethvert ansvar for denne – bortset fra vanhjemmel - og Køber bærer i enhver henseende risikoen for mangler som

ikke er omfattet af Huseftersynsordningen jf. § 8 og kan ikke i anledning heraf hæve handlen, kræve erstatning eller forholdsmæssigt afslag i købesummen. Købesummen er fastsat under hensyn hertil.

### § 3

#### **Overtagelse**

Ejendommen overtages af køber samme dato, som køber overtager Vandrehjemmet, Vardevej 485.

Overtagelsesdagen er aftalt til den \_\_\_\_\_, fra hvilken dato at regne det solgte henligger 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 anordningsmæssig anvendelse mod forinden at opfylde nærværende købsaftales bestemmelser.

Ejendommens bygninger er af sælger brandforsikret til fuld- og nyværdi i Gjensidige under police nr. 708262. Køber sørger selv for overtagelse eller nytegning af bygningsbrandforsikring.

### § 4

#### **Købesummen og dens betaling**

Den kontante købesum er aftalt til \_\_\_\_\_kr.

Købesummen forfalder til kontant betaling pr. overtagelsesdagen.

Sælger forbeholder sig ret til at hæve handlen, såfremt købesummen ikke betales til forfaldstid eller sikkerheden ikke stilles rettidigt. 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 forsinket betaling, forrentes købesummen med en årlig rente, der svarer til den fastsatte referencesats (Nationalbankens udlånsrente) med et tillæg, jf.

Rentelovens § 5 ( 7 %), fra overtagelsesdagen og indtil betaling sker, eller – efter sælgers valg – enten til handlen eventuelt ophæves af sælger eller til den overtagelses-dag, 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 bl.a. udgifter til advokat m

## § 5

### **Refusion m.v.**

Overtagelsesdagen udgør skæringsdag for alle indtægter og udgifter vedrørende Ejendommen.

## § 6

### **Servitutter, andre byrder og forpligtelser**

Ejendommen overtages med de samme rettigheder, byrder og forpligtelser, hvormed den har tilhørt sælger. Der henvises til tingbogsattest samt nærværende aftales § 2.

## § 7

### **Ejendomsskat og mulig efterregulering**

Ejendommen har ved seneste ejendomsvurdering (2020) ikke fået fastsat ejendomsværdi, da ejendommen har været offentligt ejet og udlejet. Grundværdien for 2020 er fastsat til 791.000 kr. jf. vedlagte Ejendomsvurdering 2020.

Ejendommen har ikke modtaget ejendomsvurdering for 2020, og opkrævning af grundskyld for årene 2021, 2022 og 2023 er derfor sket på et foreløbigt grundlag.

Eventuel efterregulering af grundskyldsbetaling for de nævnte år – hvad enten en sådan er i købers eller sælgers favør – skal ikke senere fordeles mellem parterne. For meget eller for lidt grundskyldsbetaling for disse år bliver efterreguleret

Ved den foreløbige 2024 vurdering er Ejendommen ansat med foreløbig ejendomsværdi 2.703.000 kr., heraf grundværdi 1.214.000 kr.

## Huseftersynsordningen

Sælger benytter huseftersynsordningen, jf. kapitel 1 i lovbekendtgørelse nr. 1123 af 22.09.2022 om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv.

Køber bekræfter:

at køber forud for afgivelse af købstilbud har modtaget kopi af tilstandsrapport for ejendommen, udarbejdet den 25.03.2026

at køber forud for afgivelse af købstilbud har modtaget kopi af elinstallationsrapport for ejendommen, udarbejdet den 25.03.2036

at køber inden afgivelse af købstilbud har modtaget oplysning om ejerskifteforsikring udarbejdet den xxxx

at køber forud for afgivelse af købstilbud har modtaget forsikringstilbud af den xxxx på at tegne en ejerskifteforsikring og samtidig har modtaget sælgers tilbud om at betale halvdelen af den forsikringspræmie, der fremgår af det billigste af de af sælger fremlagte tilbud om ejerskifteforsikring.

at være informeret om, at denne forsikring efter købers frie valg kan tegnes enten i det forsikringselskab, hvorfra tilbuddet stammer, eller i et andet forsikringselskab. Uanset hvilket selskab køber vælger, skal forsikringen tegnes inden den frist, der

fremgår af forsikringstilbuddet, og i alle tilfælde inden køber disponerer over ejendommen. Det er købers ansvar at påse, at der rettidigt er sket tegning af forsikringen.

Inden afgivelse af købstilbud at være gjort bekendt med, at køber ikke overfor sælger vil kunne påberåbe sig, at bygningernes 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 tilstands- eller i el-installationsrapporten.

Det er endvidere aftalt mellem parterne, at køber ikke skal kunne påberåbe sig forhold, som er opstået efter udarbejdelsen af tilstands- eller el-installationsrapporterne.

## **§ 9**

### **Fortrydelsesret**

Handlen er omfattet af reglerne om fortrydelsesret efter i lovbekendtgørelse nr. 1123 af 22.09.2022 om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv.

Der er udfærdiget selvstændigt dokument herom.

## **§ 10**

## **Betingelser**

Handlen er fra købers side betinget af købesummens betaling.

Handlen er endvidere betinget af, at Køber samtidig overtager og tager skøde på Ejendommen Vardevej 485, 7100 Vejle (Vandrehjemmet).

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

## **§ 11**

### **Omkostninger**

Omkostninger til tinglysning af skøde afholdes af køber.

Køber forestår berigtigelse af handlen.

Der har ikke medvirket ejendomsmægler.

## **Bilag**

Tingbogsattest matr. nr. 5 cz, Sælde by, Skibet

Forpagtningsaftale med tilhørende allonger af 14.12.2015, 12.06.2018 og 03.10.2022

Ejendomsdatarapport Vardevej 474, Forpagterboligen

BBR meddelelse Vardevej 474

Forureningsattest Vardevej 485

Ejendomsvurdering 2020.

Energimærkningsrapport Vardevej 474

Elinstallationsrapport Vardevej 474

Tilstandsrapport Vardevej 474

Tilbud om ejerskifteforsikring Vardevej 474

Fortrydelseserklæring

**Som sælger:**

For Vejle Kommune

, den / 2026

-----

**Som køber:**

Vejle den / 2026

-----