

BETINGET KØBSAFTALE

STORPARCEL VED GL. ÅST VEJ, VANDEL

Undertegnede (sælger):

Vejle Kommune

Cvr. nr. 29 18 99 00

Skolegade 1

7100 Vejle

sælger og overdrager herved til medundertegnede (køber):

Navn _____

(cvr.nr.) _____

Adresse _____

Postnummer _____

følgende del af den sælger tilhørende ejendom

ca. 33.083 m² af matr. nr. 2 gk, Vandel By, Randbøl, beliggende ved Gl. Åstvej, Vandel (i det følgende benævnt "Parcellen"), der fremgår af vedlagte rids udarbejdet af LIFA den 8. juli 2024.

Parcellen beliggende indenfor rammerne af lokalplan nr. 1369.

Parcellen er en del af en ejendom, der er noteret som landbrugsejendom uden beboelse.

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 regions faste ejendomme.

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

1.3. Parcellen – Ansvarsfraskrivelse

Parcellen overtages med de på denne værende hegn, træer, beplantninger og alt Parcellens rette tilliggende og tilhørende.

Parcellen har i sælgers ejertid været bortforpagtet til landbrugsformål. Bortforpagtningen er ophørt pr. 1. september 2024.

Parcellen overtages uden særlig afmærkning eller afgrænsning af skel ved hegn eller lignende.

Sælger fraskriver sig ethvert ansvar for mulige mangler ved Parcellen. Det være sig såvel synlige som skjulte mangler. Køber bærer således i enhver henseende risikoen for Parcellen og kan ikke efterfølgende i anledning heraf hæve handlen, kræve holdsmæssigt afslag eller erstatning, medmindre andet fremgår eksplicit af denne købsaftale.

Vilkårene for handlen, herunder prisen er fastsat under hensyn til, at køber påtager sig det fulde mangelsansvar for Parcellen, herunder ansvar for eventuel forsinkelse.

1.4. Jordbundsforhold

Sælger er ubekendt med Parcellens bund- og funderingsforhold, men oplyser, at der i Vejle-området er forekomst af glaciale aflejringer.

Køber opfordres til at foretage eventuelle geotekniske undersøgelser før ny bebyggelse projekteres og opføres, jf. nedenstående pkt. 1.7.

Udgifter til fundering er i enhver henseende sælger uvedkommende

1.5. Miljømæssige forhold

Der er sælger bekendt ikke forekomst eller registreret forekomst af jordforurening på Parcellen. Region Syddanmark har for nuværende ingen oplysninger eller registreringer om jordforurening på Parcellen jf. vedlagte jordforureningsattest for matr. nr. 2 gk, Vandel By, Randbøl.

Sælger opfordrer dog køber til at undersøge Parcellens miljømæssige forhold inden ny bebyggelse projekteres og opføres, idet køber i enhver henseende bærer risikoen for eventuel forureningsforekomst eller øvrige miljømæssige forhold og ikke i anledning heraf kan hæve handlen, kræve erstatning eller forholdsmæssigt afslag i købesummen, medmindre andet fremgår eksplicit af denne aftale.

1.6. Arkæologi

Vejle Museerne har i 2006 undersøgt en del af Parcellen for fortidsminder. Udtalelse fra Vejle Museerne af 8. juli 2024 med markering af undersøgt areal vedlægges om bilag.

For den resterende del af Parcellen har Sælger ikke forud for nærværende handel rettet anmodning til Vejle Museum om en udtalelse med stillingtagen til, hvorvidt

jordarbejde på Parcellen indebærer en risiko for ødelæggelse af væsentlige fortidsminder. Museumslovens almindelige regler herom finder anvendelse.

1.7. Købers tekniske undersøgelser

Køber har efter overtagelsesdagen for egen regning og mod sædvanlig retablering ret til at foranledige geotekniske undersøgelser og forureningsundersøgelser og arkæologiske undersøgelser af Parcellen foretaget. Sådanne undersøgelser skal være tilendebragt senest 3 måneder efter overtagelsesdagen jf. § 3.

Såfremt disse undersøgelser påviser, at realisering af købers projekt samlet set vil være forbundet med væsentlige og dokumenterede mérudgifter excl. moms svarende til mindst 15 % af købesummen excl. moms jf. pkt. 4.1., er køber berettiget til senest 2 uger efter udløbet af ovennævnte 3 måneders frist skriftligt at ophæve aftalen over for sælger. Ved ophævelse udveksles eventuelle allerede erlagte ydelser uden renter eller tillæg af nogen art. Ingen part er i øvrigt den anden noget beløb skyldig i anledning af aftalens ophævelse.

Ved opgørelsen af de ovenfor beskrevne hævebegrundende mérudgifter indgår alene udgifter til ekstraordinære foranstaltninger som betingelse for Parcellens anvendelse til boligformål. Udgifter til fundering i en dybde ned til 1,2 meter under terræn ikke i nærværende købsaftales forstand betragtes som mérudgifter.

Ved ophævelse af aftalen er sælger berettiget til vederlagsfrit at få udleveret og gøre brug af de af køber indhentede undersøgelser, rapporter og resultater vedrørende Parcellen.

Køber kan ikke i øvrigt gøre krav gældende mod sælger som følge af de gennemførte undersøgelser.

Købers ret til at ophæve aftalen bortfalder i alle tilfælde, når der påbegyndes byggeri eller jordarbejder i tilknytning hertil på Parcellen.

Parterne kan, uanset ovenstående, optage forhandling om hel eller delvis dækning af de dokumenterede mérudgifter, der overstiger 15 % af købesummen excl. moms, som alternativ til købers ophævelse af aftalen.

Andrager de dokumenterede mérudgifter excl. moms mindre end 15 % af købesummen excl. moms jf. pkt. 4.1., bærer køber selv risikoen herfor.

§ 2

Sælgers erklæringer og oplysninger

2.1. Sælger oplyser:

- at sælger ikke har begæret Parcellen omvurderet eller indgivet klage over den fastsatte vurdering,
- at der ikke sælger bekendt består uopfyldte krav fra det offentlige eller private vedrørende Parcellen eller verserer sager eller er udstedt påbud, der vedrører Parcellen, herunder om dennes miljøforhold,
- at der sælger bekendt ikke påhviler Parcellen utinglyste rettigheder eller byrder,
- at Parcellen er gældfri og fri for hæftelser af nogen art, og
- at Parcellens overtages fri for leje- og brugskontrakter af nogen art, herunder forpagtningskontrakt om dyrkning af Parcellen, og

§ 3

Overtagelse

3.1. Overtagelsesdagen fastsættes til den _____

3.2. Parcellen henligger fra overtagelsesdagen for købers regning og risiko i enhver henseende.

Parcellen overtages i den stand, hvori den er og forefindes på overtagelsesdagen og som beset af køber.

§ 4

Købesummen og dens betaling

4.1. Den kontante købesum fastsættes til _____ kr. excl.

moms. Svarende til _____ etagekvadratmeter á _____ kr. excl. moms.

Sælger oplyser, at der er tale om et momspligtigt salg, hvorfor ovennævnte købesum skal tillægges moms. Sælger fremsender sædvanlig momsfaktura til køber.

Købesummen inkl. moms _____ kr. og vejbidrag jf. § 9.2 forfalder til kontant betaling pr. overtagelsesdagen mod sælgers indeståelse for, at skøde kan tinglyses uden præjudicerende retsanmærkninger.

4.2. Ved bebyggelse af Parcellen i videre omfang end beskrevet i § 4.1. reguleres købesummen som anført i nedenstående § 10.3.3 og § 10.3.4.

4.3. Parterne erklærer, at værdien af den overdragne Parcel efter parternes bedste skøn ikke overstiger den ovenfor anførte købesum.

4.4. 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 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 og indtil 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 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 udgifter til advokat m.v.

§ 5

Refusion

5.1. Med overtagelsesdagen som skæringsdag udfærdiges sædvanlig refusionsopgørelse over Parcellen. Saldoen berigtiges kontant på anfordring. Eventuelle forfaldne ydelser før eller på skæringsdagen betales af sælger.

§ 6

Servitutter, andre byrder og forpligtelser

6.1. Parcellen overtages i øvrigt med de samme rettigheder, byrder og forpligtelser, hvormed den har tilhørt sælger, og som ifølge servitutredegørelse af 8. juli 2024 overføres på Parcellen i forbindelse med udstykning.

6.2. Køber respekterer, at der på Parcellen skal tinglyses ny servitut jf. § 10.

§ 7

Udstykning

7.1. Som led i handlen udstykkes Parcellen i overensstemmelse med LIFAs rids af 8. juli 2024. 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 og registreret i Geodatastyrelsen og Tinglysningsretten.

7.2. Sælger tiltræder ikke eventuelle pantsætninger foretaget af køber som betinget adkomsthaver.

7.3. Landinspektørfirmaet udpeges af sælger

§ 8

Ejendomsvurdering og ejendomsskat

8.1. Parcellen er på tidspunktet for parternes underskrift af nærværende købsaftale, fritaget for ejendomsskat af grundværdien. Køber må forvente, at Parcellen fremover bliver selvstændigt vurderet og skatteansat, og at der derfor skal betales ejendomsskatter m.v

§ 9

Forsyning og byggemodning

9.1. Byggemodning

Køber forestår og bekoster selv al byggemodning af Parcellen. Det påhviler køber inden igangsætning af byggemodning at indhente sædvanlig byggemodningstilladelse fra Vejle Kommune.

9.2. Adgangsvej til Parcellen

Sælger har etableret vejadgang til Parcellens skel i form af stamvej fra Hans Thomsens Vej gennem lokalplan nr. 1369's østlige område i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

9.3. Støjvold

Sælger har etableret støjvold uden for Parcellen i overensstemmelse lokalplan nr. 1369 pkt. 10.2 og kortbilag 3.

9.4. El, vand og varme forsyning

N1 A/S har anlagt hovedledning til elforsyning for området i stamvejen frem til Parcellen.

Køber indgår aftale med N1 A/S om etablering af forsyning af Parcellen, og afholder samtlige tilslutningsafgifter hertil.

Vandel Vandværk har anlagt forsyningsledning for vand til området i stamvejen frem til Parcellen.

Køber indgår aftale med Vandel Vandværk om etablering af forsyning af Parcellen, og afholder samtlige tilslutningsafgifter hertil.

Billund Fjernvarme har anlagt forsyningsledning for fjernvarme til området i Gl. Åstvej.

Køber indgår aftale med Billund Fjernvarme om etablering af forsyning af Parcellen, og afholder samtlige tilslutningsafgifter hertil.

9.5 Regn- og Spildevand

Vejle Spildevand A/S har oplyst, at Parcellen ikke er tilsluttet for spildevand og regnvand, og at der ikke er betalt tilslutningsbidrag. Der vil således blive opkrævet sædvanligt tilslutningsbidrag pr. boligenhed, der opføres i forbindelse med bygge- modning og bebyggelse af Parcellen.

Tillæg nr. 8 for et boligområde ved Hans Thomsens Vej, Vandel, til Vejle Kommunes Spildevandsplan gælder for Parcellen: [Tillæg 8. Kloakering af boligområde Hans Thomsens Vej, Vandel \(vejle.dk\)](#)

Vejle Spildevand A/S har anlagt regn- og spildevandskloak frem til Parcellen og etableret regnvandsbassin i området i overensstemmelse med lokalplan nr. 1369.

Regnvand, omfangsdræn og overfladevand kan ikke afledes til spildevandssystemet. Dræn må ikke tilsluttes kloaksystemet.

Detailkloakering af Parcellen udføres, afhængigt af valgt projekt, enten af køber eller forsyning.

Såfremt der bygges et projekt, der kræver intern forsinkelse af regnvand, påhviler det køber eller den til enhver tid værende ejer selv at anlægge detailkloak/internt system. Dette gælder uagtet om parcellen efterfølgende udstykkes yderligere. Ledningssystemet på parcellen vil få status som privat kloak.

9.6. Myndighedsbehandling

Parcellen sælges uden ansvar for opfyldelse af myndighedskrav i relation til kommende bebyggelse og anvendelse. Køber indhenter selv alle nødvendige tilladelser til den påtænkte anvendelse, bebyggelse og disponering.

§ 10

Særlige forpligtelser for køber – servitutstiftende lysning.

10.1. Overskydende jord

Vejle Kommune skal vederlagsfrit tilbydes tiloversbleven ren fyld fra enhver grundudgravning og terrænregulering på Parcellen. Fyldet leveres vederlagsfrit på det sted i kommunen, som kommunen anviser. For levering af fyld betaler den til enhver tid værende ejer i henhold til gældende takstblad.

10.2. Eksisterende ledningsforhold

Ledninger og kablers antal og placeringer skal altid påvises i marken af lednings-ejerne inden gravearbejde påbegyndes.

Hvis Parcellens bebyggelse indebærer, at der skal ske flytning eller forstærkning af ledninger og kabler eller lign., afholder køber eller den til enhver tid værende ejer af Parcellen i det indbyrdes forhold til sælger selv de eventuelt hermed forbundne udgifter.

Der kan være drænledninger på Parcellen. Vedligeholdelse samt retablering af eksisterende drænledninger, som eventuelt afskæres ved byggeriet, påhviler køber eller den til enhver tid værende ejer.

Køber og senere ejere accepterer, at eventuelle eksisterende stikledninger, der tjener til fordel for naboparceller, af ledningsejer kan kræves omlagt eller sikret ved tinglyst deklaration. Udgiften hertil afholdes af køber eller den til enhver tid værende ejer.

10.3. Udstykning

10.3.1. Parcellen må ikke udstykkes yderligere uden Vejle Kommunes samtykke.

Køber eller senere ejere er dog berettiget til at udstykke Parcellen i enkeltmatrikler til tæt-lav bebyggelse. I forholdet mellem køber og Vejle Kommune som sælger erhverves Parcellen dog i det hele som storparcel. Ved udstykning af Parcellen i enkeltmatrikler er det en forudsætning, at der vil være fælles drift af evt. internt privat spildevandsanlæg, veje og fællesarealer inden for Parcellen. Det påhviler køber eller den til enhver tid værende ejer selv at anlægge detailkloak/internt system.

10.4. Byggepligt, videresalg og regulering af købesum

10.4.1. Køber eller den til enhver tid værende ejer er forpligtet til at opføre det af Vejle Kommune principgodkendte tæt-lav boligprojekt svarende til det til kommunen

indgivne tilbudsmateriale i forbindelse med offentligt udbud og salg af Parcellen. Ændringer i forhold hertil kræver kommunes forudgående skriftlige godkendelse.

10.4.2. Køber eller den til enhver tid værende ejer er forpligtet til senest 1 år efter overtagelsesdagen at indsende ansøgning om byggetilladelse samt til inden yderligere 1 år at påbegynde denne bebyggelse og fremme byggeriet i en ubrudt periode, således at ibrugtagningstilladelse kan opnås.

10.4.3. Parcellen eller dele af denne må ikke uden Vejle Kommunes tilladelse videresælges og/eller udlejes i ubebygget stand, dvs. førend byggeri er opført og færdigmeldt til bygningsmyndigheden. Ejer er forpligtet til at forelægge en eventuel videresalgsaftale for kommunen til godkendelse. Vejle Kommune er ikke forpligtet til at give tilladelse til videresalg.

Den til enhver tid værende ejer har dog ret til at videresælge en del af Parcellen, såfremt byggeri på denne del er påbegyndt eller såfremt Vejle Kommune forelægges en indgivet byggeansøgning vedrørende bebyggelse på Parcellen. I alle tilfælde er det en betingelse for Vejle Kommunes tilladelse til videresalg, at forbud mod videresalg i ubebygget stand samt frister om byggepligt også gælder i forhold til ny ejer.

Såfremt køber/ejer er et selskab, et interessentskab eller lign. omfatter videresalg tillige den situation, at der sker ændring i ejerforholdet til en bestemmende majoritet i det købende selskab, interessentskab eller lign. Vejle Kommune har ret til på ethvert tidspunkt at forlange dokumentation for det til enhver tid værende ejerforhold i selskabet, interessentskabet eller lign.

10.4.4. Såfremt køber eller den til enhver tid værende ejer ikke overholder den ovenfor anførte byggefrist eller såfremt Parcellen eller dele af denne videresælges i strid med det ovenfor anførte, herunder såfremt der sker en sådan ændring i ejerforholdet til det købende selskab, som beskrevet ovenfor, forbeholder Vejle Kommune sig tilbagekøbsret til den del af Parcellen, hvor byggefristen ikke er iagttaget.

Tilbagekøb sker til et beløb, der svarer til markedsværdien på tilbagekøbstidspunktet, dog højst til et beløb, der forholdsmæssigt svarer til den i nærværende aftale fastsatte købesum (ex. moms), som forholdsmæssigt kan henføres til det areal, som

tilbagekøbsretten vedrører. Alt uden renter eller tillæg af nogen art, men med fradrag af sælgers dokumenterede udgifter ved begge handler. Markedsværdien på tilbagekøbstidspunktet fastlægges af en af Vejle Kommune udmeldt ejendomsmægler.

10.4.5. Såfremt bebyggelsen på Parcellen overstiger _____ etagekvadratmeter reguleres købesummen med _____ kr. pr. etagekvadratmeter med tillæg af moms. Reguleringsbeløbet forfalder til kontant betaling til Vejle Kommune senest 14 dage efter modtagelse af byggetilladelse til det pågældende antal ekstra etagekvadratmeter. Køber eller den til enhver tid værende ejer forpligter sig til skriftligt og uden ugrundet ophold at give meddelelse til Vejle Kommune, når der er meddelt byggetilladelse til udnyttelse af byggeretter, som i henhold til ovennævnte medfører krav om regulering af købesummen.

10.4.6. Såfremt køber eller ny ejer på et senere tidspunkt måtte opføre yderligere etagekvadratmeter byggeri på Parcellen end _____ etagekvadratmeter med tillæg af eventuelle ekstra byggeretter efter pkt. 10.4.5, udløser dette en betaling til Vejle Kommune på _____ kr. med tillæg af moms pr. etagekvadratmeter. Betalingen indeksreguleres fra overtagelsesdagen efter nettoprisindekset. Beløbet forfalder til kontant betaling 14 dage efter, at køber eller ny ejer har modtaget byggetilladelse til yderligere etagekvadratmeter byggeri på Parcellen.

Køber eller den til enhver tid værende ejer er forpligtet til skriftligt og uden ugrundet ophold at give meddelelse til Vejle Kommune, når der er meddelt byggetilladelse til udnyttelse af ekstra byggeretter, som efter nærværende bestemmelse udløser krav på yderligere betaling. Forpligtelsen til at betale for udnyttelse af ekstra byggeretter gælder for byggetilladelser, der er meddelt indtil 10 år fra overtagelsesdagen.

10.5. Nærværende § 10 tinglyses servitutstiftende på Parcellen med prioritet forud for al pantegæld og med påtaleret for Vejle Kommune.

§ 11 Diverse

Lokalplan nr. 1369 udlægger Parcellen til boligformål i form af tæt-lav eller åben-lav bebyggelse. Parcellen skal, jf. § 10.4.1 bebygges med tæt-lav boliger.

Der henvises til lokalplanen for yderligere oplysninger om krav til bebyggelsens omfang, udformning og placering, mindstegrundstørrelse, ubebyggede arealer, vej- og stiforhold, grundejerforening m.v.

§ 12

Betingelser

Handel er fra sælgers side betinget af købesummens betaling jf. § 4. Endvidere er handlen er betinget af udstykningssagens gennemførelse jf. § 7.

Køber kan først få tinglyst endeligt skøde og eventuelle pantsætninger, når overdragelsen er registreret ved Tinglysningsretten. Sælger tiltræder ikke eventuelle pantsætninger foretaget af køber som betinget adkomsthaver.

§ 13

Omkostninger og berigtigelse

13.1. Omkostninger

Køber eller dennes rådgiver varetager handlens berigtigelse.

Sælger afholder udgifter til udstykning af Parcellen.

Omkostninger og afgifter i forbindelse med udarbejdelse og tinglysning af skøde og servitutter betales af køber.

Parterne afholder hver især egne udgifter til rådgiver.

13.2. Berigtigelse

Køber er forpligtiget til at tinglyse endeligt skøde og nye servitutter, jf. § 6.2 og § 9 senest 1 måned efter overtagelsesdagen. Umiddelbart efter tinglysning af skøde og servitutter, påhviler det køber at give sælger skriftlig besked herom.

Er endeligt skøde og nye servitutter ikke anmeldt til tinglysning inden for den anførte frist, er sælger efter påkrav berettiget til at kræve, at en af sælger antaget advokat færdiggør berigtigelsen af handlen for købers regning, og at omkostningen kan medtages i refusionsopgørelsen.

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

- Udbudshæfte
- Rids over Parcellen
- Servitutredegørelse med rids
- Tingbogsattest matr.nr. 2 gk, Vandel By, Randbøl
- Udtalelse fra Vejle Museerne
- Jordforureningsattest matr. nr. 2 gk, Vandel By, Randbøl
- Lokalplan nr. 1369
- Vejledning for tæt-lav bebyggelse, Vejle Kommune.
- Dispensation fra lokalplan nr. 1369 til mindre grundstørrelser

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

Som sælger:

For Vejle Kommune

Vejle, den / 2026

Vejle, den / 2026

Som køber:

den / 2026
