

BETINGET KØBSAFTALE

Undertegnede (sælger):

Vejle Kommune

cvr. nr. 29189900

Skolegade 1

7100 Vejle

sælger og overdrager herved til medundertegnede (køber):

Navn _____

(cvr.nr./cpr.nr.) _____

Adresse _____

Postnummer og by _____

matr. nr. 1 m, Sletde By, Skibet, beliggende Vardevej 485, 7100 Vejle (I det følgende benævnt "Ejendommen") ifølge tingbogen udgør ejendommen 4.885 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 over-

tager ejendommen matr. nr. 5 cz, Sælde By, Skibet, beliggende Vardevej 474, 7100 Vejle, 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 således sted på følgende vilkår:

§ 1

Det overdragne

Ejendommen er indrettet som og drives som vandrehjem i henhold til Forpagtningsaftale af 17.01.2014 vedrørende Ejendommen med Charlotte Andersen med tilhørende allonger af 14.12.2015, 12.06.2018 og 03.10.2022 jf. § 2.

Plantegninger for Ejendommens stueplan, 1. sal samt kælder vedlægges som bilag.

Ejendommen med de på denne værende bygninger overdrages i den stand, hvori de er og forefindes, som besigtiget og godtaget af køber, med grund-, mur- og nagelfast tilbehør, herunder varmeanlæg, alle slags ledninger og installationer samt de på grunden værende hegn, træer, beplantninger, belægninger og alt ejendommens rette tilliggende og tilhørende.

I det omfang, det forefindes på ejendommen, medfølger faste indvendige lamper, udvendige lamper, postkasse og renovationsstativ/holdere.

Endvidere medfølger Ejendommens inventar i det omfang det står opført på vedlagte Inventarliste, Vandrehjemmet.

Ejendommens tag er anlagt med bølgeplader af mærket Swisspearl i 2013. Der er i efteråret 2025 konstateret revner i dele af bølgepladerne. Producenten Swisspearl har ved vedlagte brev af 9. december 2025 tilbudt at udskifte de defekte bølgeplader. Producenten Swisspearl har i vedlagte e-mail af 14. april 2026 bekræftet af tilbuddet kan gøres gældende af den til enhver tid værende ejer af Ejendommen frem til udgangen af april 2028.

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

For Ejendommen gælder byplanvedtægt nr. 1, der udlægger området til boligbebyggelse. Ejendommen sælges til fortsat drift som vandrehjem jf. § 14.

§ 2

Aftaler vedrørende Ejendommen

Ejendommen overdrages med de rettigheder og forpligtelser, hvormed den har tilhørt sælger, herunder i forhold til ikke tinglyste aftaler om forpagtning og samarbejde, som er beskrevet i nærværende bestemmelse.

Sælger har indgået Forpagtningsaftale af 17.01.2014 vedrørende Ejendommen med Charlotte Andersen med tilhørende allonger af 14.12.2015, 12.06.2018 og 03.10.2022.

Forpagteren har i henhold til forpagtningsaftalen forkøbsret til Ejendommen, såfremt bortforpagteren udbyder Ejendommen til salg til lignende formål dvs. vandrehjem, hotel, kollegie o.l.

Den årlige forpagtningsafgift udgør ifølge aftalen 6 % af vandrehjemmets totale omsætning inkl. salg af mad og drikkevarer jf. Forpagtningsaftalens § 8. Som bilag vedlægges revisorerklæringer om vandrehjemmets omsætning for årene 2021, 2022, 2023 og 2024.

Sælger har indgået samarbejdsaftale om tilslutning til Danhostels Danmark med Danhostel Danmark Vandrehjem. Samarbejdsaftalen vedlægges som bilag.

Såfremt køber ønsker at fortsætte samarbejdet med Danhostel, skal køber indgå ny samarbejdsaftale med Danhostel jf. samarbejdsaftalens § 8.

§ 3

Sælgers erklæringer og oplysninger

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 jf. dog umiddelbart nedenfor
- at der er konstateret en vandskade i Ejendommen, som antages af stamme fra badeværelserne på 1. sal jf. beskrivelse i vedlagte bilag "Sælgeroplysning om vandskade fra badeværelser på 1. sal". Vejle Kommune bekoster og udbedrer skaderne, som beskrevet i nævnte bilag.
- at at Ejendommen jf. vedlagte forureningsattest af den 06.03. 2026 ikke er kortlagt som forurennet.
- 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 forårsaget ved angreb af svamp eller insekter,
- at Ejendommen er momsregistreret
- at Forpagteren har i henhold til forpagtningsaftalen forkøbsret til Ejendommen, såfremt bortforpagteren udbyder Ejendommen 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:

Plantegninger for stueplan, 1. sal samt kælder

Tingbogsattest

Ejendomsdatarapport

BBR-meddelelse

Forureningsattest

Energimærke af den 23. marts 2026

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

§ 4

Overtagelse

Overtagelsesdagen fastsættes til den _____

Ejendommen henligger fra overtagelsesdagen for købers regning og risiko i enhver henseende. I tilfælde af ildebrand 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 forsikringssummerne til anordningsmæssig anvendelse mod forinden at opfylde nærværende købsaftales bestemmelser.

Sælger afleverer ejendommen senest på overtagelsesdagen kl. 12.00.

Ejendommen overtages hverken ryddeliggjort eller rengjort, og sælger forbeholder sig ret til at efterlade møbler og andet inventar, herunder gamle hårde hvidevarer m.v.

§ 5

Købesummen og dens betaling

Den kontante købesum er aftalt til _____kr.,
skriver _____ 00/100 danske kroner.

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 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 bl.a. udgifter til advokat m

§ 6

Refusion

Med overtagelsesdagen som skæringsdag udfærdiges sædvanlig refusionsopgørelse over ejendommens indtægter og udgifter. Saldoen berigtiges kontant på anfordring. Eventuel forfaldne ydelser før eller på skæringsdagen betales af sælger.

Sælger sørger for aflæsning af forbrugsmålere for el, vand og varme pr. overtagelsesdagen. Sælger giver forsyningsselskaberne besked herom samtidig med meddelelse om ejerskifte.

§ 7

Servitutter, andre byrder og forpligtelser

Ejendommen overtages i øvrigt med de samme rettigheder, byrder og forpligtelser, hvormed den har tilhørt sælger, herunder eksisterende aftaler jf. § 2. Køber er bekendt med og respekterer de på Ejendommens blad i tingbogen tinglyste byrder, hvortil henvises.

Køber respekterer endvidere servitut om vandrehjemsdrift på Ejendommen jf. § 14.

§ 8

Seneste ejendomsvurdering

Ejendommen er ved den seneste vurdering (2020) vurderet til 7.900.000 kr., heraf grundværdi 1.240.800 kr.

Ved den foreløbige 2025 vurdering er Ejendommen ansat med foreløbig grundværdi på 8.380.000 kr.

Den årlige grundskyld i 2026 udgør 62.655,60 kr.

§ 9

Ansvarsfraskrivelse

Køber er bekendt med, at Ejendommen senest har været anvendt og bortforpagtet til vandrehjem.

Ejendommen og dennes inventar jf. Inventarliste, Vandrehjem, overtages i den stand, hvori den er og forefindes og som beset af køber, idet køber er opfordret til at gennemgå ejendommen grundigt med egen byggesagkyndig forinden afgivelse af tilbud.

Sælger fraskriver sig endvidere ethvert ansvar for mulige mangler – bortset fra vandhjemmel – ved Ejendommen, herunder bygninger, tagkonstruktion, installationer og inventar i øvrigt, det være sig såvel synlige som skjulte. Køber bærer således i enhver henseende risikoen ved det overdragne og kan ikke efterfølgende og i anledning heraf hæve handlen, kræve erstatning eller forholdsmæssigt afslag i købesummen.

Køber erklærer at have gjort sig bekendt med bilaget ”Sælgeroplysning om vandskade fra badeværelser på 1. sal”, der indeholder oplysninger om vandskade, som antages at stamme fra badeværelserne på 1. sal. Køber accepterer omfang af de foretagne undersøgelser af badeværelserne, vandskaden og den beskrevne udbedring heraf. Sælger fraskriver sig derfor ethvert ansvar for yderligere mangler, skader eller følger af badeværelsernes indretning. Køber kan således ikke gøre mangels-

indsigelser eller krav gældende mod Sælger vedrørende de i badeværelsernes indretning eller tagets tilstand – udover det arbejde, som Vejle Kommune har forpligtet sig til at udføre jf. bilaget ”Sælgeroplysning om vandskade fra badeværelser på 1. sal”

Køber erklærer i denne forbindelse at være blevet opfordret til sammen med egne rådgivere at foretage en nøje besigtigelse af hele ejendommen med installationer og inventar, ligesom køber ved sit bud har taget højde for risikoen for mulige mangler.

Handelsvilkårene, herunder ejendommens pris, er fastsat under hensyntagen til ovennævnte.

§ 11

Energimærkning

Ejendommen er omfattet af lov nr. 1923 af 8. oktober 2021 (med senere ændringer) om fremme af energibesparelser i bygninger.

Sælger er gjort bekendt med følgende aktuelle Energimærke af 23. marts 2026.

Køber kan ikke i anledning af energimærkningens indhold fremsætte krav overfor sælger af nogen art udover selve fremlæggelsen af energimærkningen.

§ 12

Forsikringsforhold

Ejendommen er forsikret i Gjensidige under police nr. 708262. Dækningen omfatter bygningsbrand, stormskade samt husejerforsikring, der ikke omfatter insekt, svamp og rørskade.

Køber bærer selv ansvaret for, at de af køber ønskede forsikringer kan tegnes i forbindelse med overtagelsen. Køber opfordres til omgående at få bragt samtlige forsikringsforhold i den af køber ønskede stand.

§ 13

Forsyningsforhold

Køber indtræder i sælgers rettigheder og forpligtelser over for ejendommens forsyningsselskaber. Køber betaler samtlige tilslutningsafgifter efter de for de respektive forsyningsselskabers gældende takstbestemmelser.

Der henvises til ejendomsdatarapport, der indgår som bilag til denne købsaftale.

§ 14

Anvendelse af Ejendommen – servitutstiftende Lysning.

Ejendommen må ikke anvendes til andet formål end drift af vandrehjem e.lign., i det købesummen er fastsat under hensyn hertil.

Ejendommen må ikke – helt eller delvist - uden sælgers godkendelse videresælges til andre formål end vandrehjemsdrift e.lign.

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 et hvert tidspunkt at forlange dokumentation for det til enhver tid værende ejerforhold i selskabet, interessentskabet eller lign.

Såfremt køber eller til enhver tid værende ejer ændrer anvendelse af Ejendommen fra vandrehjem eller såfremt Ejendommen 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 ejendommen til et beløb, der svarer til Ejendommens markedsværdi på tilbagekøbstidspunktet, dog højst til et beløb, der svarer til den i nærværende aftale fastsatte købesum . Alt uden renter eller tillæg af nogen art, men med fradrag af sælgers dokumenterede udgifter ved begge handler.

Med prioritet forud for al pantegæld og med påtaleret for Vejle Byråd begæres nærværende § 14 tinglyst servitutstiftende på ejendommen.

§ 15

Betingelser

Handlen er fra sælgers side betinget af købesummens betaling.

Handlen er endvidere betinget af, at Køber samtidig overtager og tager skøde på ejendommen matr. nr. 5 cz, Sledde By, Skibet, Vardevej 474, 7100 Vejle.

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

§ 15

Omkostninger og berigtigelse

Køber eller dennes advokat/rådgiver varetager handlens berigtigelse.

Omkostninger i forbindelse med tinglysning af skøde og servitut betales af parterne med halvdelen hver.

Køber er forpligtiget til at få tinglyst endeligt skøde senest 3 måneder efter overtagelsesdagen, dog tidligst når der foreligger godkendelse af den matrikulære sag. Når skødet er klar til underskrift, skal Vejle Kommune, JURA, have skriftlig besked, hvorefter Vejle Kommune underskriver skødet digitalt. Umiddelbart efter tinglysningen af skødet, påhviler det køber at give Vejle Kommune skriftlig besked herom.

Er endeligt skøde ikke anmeldt til tinglysning inden for den anførte frist, er Vejle Kommune efter påkrav berettiget til at kræve, at en af kommunen antaget advokat færdiggør berigtigelsen af handlen for købers regning

Bilag

Tingbogsattest matr. nr. matr. nr. 1 m, Stelde 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

Som sælger:

For Vejle Kommune

Vejle, den /

Som køber:

den /
