

BETINGET KØBSAFTALE

Undertegnede (sælger):

Vejle Kommune

cvr. nr. 29189900

Skolegade 1

7100 Vejle

sælger og overdrager herved til medundertegnede (køber):

Navn

(cvr.nr.)

Adresse

Postnummer

en ca. 7.885 m² del af matr. nr. 3 u, Vandel By, Randbøl (som vist på vedlagte kortbilag), beliggende Skolevej 1 A, B, C og D samt Grindstedvej 32, 7184 Vandel (I det følgende benævnt "Ejendommen").

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.

Køber er i bygningsmæssig henseende forpligtet til at gennemføre det projekt, som er

en del af det indgive tilbudsmateriale med de eventuelt senere af Vejle Kommune godkendte ændringer.

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 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 og inventar, herunder varmeanlæg, alle slags ledninger og installationer samt de på grunden værende hegn, træer, beplantninger, belægnings og alt ejendommens rette tilliggende og tilhørende.

Det er bygningerne med adresse Skolevej 1 A, B, C og D samt Grindstedvej 32, 7184 Vandel, der overdrages. Bygningen med adresse Grindstedvej 30, 7184 Vandel, er ikke omfattet af overdragelsesaftalen.

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

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

Ramme 22.O.1 i Kommuneplan 2025 og Byplanvedtægt nr. 17 udlægger Ejendommen til offentlige formål i form af skole, idrætsanlæg med tilhørende bygninger og parkeringspladser. Handlen er betinget af, at der tilvejebringes nyt kommuneplantillæg og lokalplan, der muliggør Ejendommens anvendelse til boligformål jf. § 14.

§ 2

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 bygningssagkyndig 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 6. november 2026 tidligere har været kortlagt, men at Region Syddanmark har vurderet, at der ikke længere er grundlag for at kortlægge matriklen, og at der er registreret en olietank på matriklen.
- 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 der, sælger bekendt, ikke påhviler ejendommen utinglyste rettigheder eller byrder og
- at ejendommen og hvad der medfølger i handlen er gældsfrit og fri for hæftelser af nogen art.

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

Plantegninger bygningernes stueplan, indskudt 1. sal, tagetage og kælder

Tingbogsattester af 6. november 2025

Ejendomsdatarapport af 6. november 2025

BBR-meddelelse

Forureningsattest

Energimærkningsrapport

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

Ved gennemførelse af ombygning, ændret anvendelse eller lign. må køber påregne, at der kan blive stillet yderligere myndighedskrav for, at ejendommen lever op til gældende krav. Sælger er uden ansvar myndighedsbehandlingen af købers projekt.

§ 3

Overtagelse

Overtagelsesdagen fastsættes til den 1. i måneden efter Vejle Byråds vedtagelse af en lokalplan, der muliggør boligformål på Ejendommen.

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.

§ 4

Købesummen og dens betaling

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

Købesummen forfalder til kontant betaling pr. overtagelsesdagen.

Køber forpligter sig til at stille sikkerhed for sine forpligtelser overfor sælger for at den kontante købesum er til sælgers disposition senest 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

§ 5

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.

§ 6

Servitutter, andre byrder og forpligtelser

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

Køber respekterer de servitutter, der i medfør af servitutredegørelse af den xx overføres på Ejendommen.

Køber respekterer endvidere de servitutter, der måtte blive af det offentlige i forbindelse med godkendelse af evt. kommende udstykning og byggemodning.

§ 7

Udstykning

Sag om udstykning af Ejendommen fra matr. nr. 3 u, Vandel By, Randbøl 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 Geodætystyrelsen.

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

§8**Seneste ejendomsvurdering**

Ejendommen er ved den senest foretagne ejendomsvurdering vurderet til kr. 6.000.000, heraf grundværdi 794.400 kr.

Ovennævnte værdiansættelse tager udgangspunkt i Ejendommens hidtidige anvendelse som offentlig institution. Køber må påregne, at ejendommen i tilfælde af ændret status kan medføre en ændret værdiansættelse.

Sælger oplyser, at Ejendommen på nuværende tidspunkt er fritaget for ejendomsskat af grundværdien. Køber må forvente, at Ejendommen fremover bliver selvstændigt vurderet og skatteansat, og at der derfor skal betales ejendomsskatter mv. med hensyn til denne.

§ 9.**Ansvarsfraskrivelse**

Køber er bekendt med, at Ejendommen senest har været anvendt til offentlig institution i form af skole, og at ejendommen ikke har været beboet af sælger.

Ejendommen 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 derfor ethvert ansvar for mulige mangler – bortset fra van-
hjemmel – ved ejendommen, herunder bygninger, installationer og inventar i øvrigt,
det være sig såvel synlige som skjulte. Køber bærer således i enhver henseende risi-
koen ved det overdragne og kan ikke efterfølgende og i anledning heraf hæve hand-
len, kræve erstatning eller forholdsmæssigt afslag i købesummen.

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

Ejendommen overtages i den stand hvori den er og forefindes og som beset af køber.

Ejendommen sælges endvidere uden ansvar for opfyldelse af myndighedskrav såvel i
relation til den hidtidige som fremtidige anvendelse. Køber indhenter alle nødvendige
tilladelser til den påtænkte anvendelse af ejendommen.

Handelsvilkårene, herunder ejendommens pris, er fastsat under hensyntagen hertil.

§ 10

Energimærkning og energiplan

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 10. januar 2024.

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

§ 11

Forsikringsforhold

Ejendommen er forsikret i Gjensidige Forsikring. 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.

§ 12

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.

§ 13

Særlige forpligtelser for køber – servitutstiftende lysning.

Eksisterende ledningsforhold

Hvis gennemførelse af købers bebyggelsesprojekt på ejendommen indebærer, at der skal ske flytning af ledninger og kabler, afholder køber eller den til enhver tid værende ejer af ejendommen selv de eventuelt hermed forbundne udgifter.

Ombygningspligt og forbud mod videresalg

Køber er forpligtet til senest 1 år efter Overtagelsesdagen at indsende ansøgning om byggetilladelse til Vejle Kommune vedrørende ombygning af bebyggelse på Ejendommen i overensstemmelse med købers projekt, der er en del af nærværende aftale, og til inden yderligere 1 år at begynde ombygning af Ejendommens bebyggelse og fremme byggeriet i en ubrudt periode, således at ibrugtagningstilladelse kan opnås.

Ejendommen må ikke – helt eller delvist – uden sælgers godkendelse videresælges og/eller udlejes før ombygningsprojektet er gennemført, og der er meddelt ibrugtagningstilladelse til ombygget bebyggelse på Ejendommen.

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 ikke overholder de ovenfor anførte byggefrister, eller såfremt Ejendommen eller dele af denne videresælges/udlejes 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 (incl. evt. moms). 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 § 12 tinglyst servitutstiftende på ejendommen.

§ 14

Betingelser

Handlen er fra sælgers side betinget af købesummens betaling.

Handlen er fra begge parter side betinget af, at Vejle Byråd endeligt vedtager en lokalplan, der muliggør ombygning af Ejendommen til boligformål.

§ 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

Som sælger:

For Vejle Kommune

Vejle, den /

Som køber:

den /
