

## Betinget købsaftale – Gammelmarksvej

Vejle Kommune

Skolegade 1

7100 Vejle

CVR nr. 29189900

sælger til

Navn:

CVR. nr.

Adresse

Del 2 af matr. nr. 4 a, St. Grundet Hgd., Hornstrup (95.406 m<sup>2</sup>), og

litra 7000aa (232 m<sup>2</sup>)

i alt ca. 95.638 m<sup>2</sup> beliggende Gammelmarksvej 21, 7100 Vejle (i det følgende benævnt  
Parcellen)

Parcellens beliggenhed fremgår af vedlagte rids af 10. april 2025, der vedlægges aftalen

som bilag 1.

Parcellen har været i offentligt udbud i henhold til reglerne om offentligt udbud ved salg af kommunens faste ejendomme.

## **1. Parcellens beskaffenhed - ansvarsfraskrivelse**

- 1.1. Parcellen, der er et ubebygget areal, beliggende i byzone, overtages af køber som den er og forefindes.
- 1.2. Parcellen er en del af en tidligere landbrugsejendom med bebyggelse, som er nedrevet og fjernet i sælgers ejertid.
- 1.3. Som led i byggemodningen af området er en række forsyningsledninger afskåret og ikke længere aktive. LER-oplysninger af den 10. april 2025 vedlægges aftalen som bilag 2.
- 1.4. Sælger indgår som led i handlen aftale med ejeren Konstant af (ikke tinglyst) 10 kV elledning, der fremgår af LER-oplysninger af den 10. april 2025, om omlægning af ledningen uden om Parcellens byggefelt. Omkostninger til omlægning af ledningen af køber uvedkommende.
- 1.5. Del af Parcellen er tidligere vejareal, der er været matrikulært udskilt som litra 7000 aa. Afgørelse om nedlæggelse af vejarealet af 22. april 2025 vedlægges som bilag 3.

- 1.6. Køber kan ikke i anledning af fund af bygnings-, vej- og/eller ledningsrester jf. pkt. 1.2, 1.3 og 1.5 hæve handlen, kræve forholdsmæssigt afslag eller erstatning. Vilkår for handlen, herunder købesummen, er fastsat under hensyn hertil.
- 1.7. Parcellen overtages uden særskilt afmærkning af skel. Køber accepterer Parcellens endelige afgrænsning, som denne fastlægges i den matrikulære sag.

## **2. Overtagelse**

- 2.1. Overtagelsesdagen fastsættes til den 1. i måneden efter udløbet af fristen for købers ret til at træde tilbage fra handlen i medfør af pkt. 9.2. Køber kan med skriftligt varsel på 7 dage fremrykke Overtagelsesdagen.

## **3. Købesum og betaling**

- 3.1. Den kontante købesum udgør \_\_\_\_\_ ex. moms.  
Købesummen inkl. moms udgør \_\_\_\_\_ kr.  
Købesummen inkluderer tilslutningsbidrag for Parcellens afledning af regn- og spildevand til Vejle Spildevand A/S.
- 3.2. Købesummen inkl. moms forfalder til kontant betaling på Overtagelsesdagen jf. pkt. 2, da sælger som kommune indestår for købesummens betaling, såfremt handlen ikke gennemføres.
- 3.3. Sælger udsteder elektronisk momsfaktura på købesummen til køber i god tid inden overtagelsesdagen.

- 3.4. Sælger forbeholder sig ret til at hæve handlen, såfremt købesummen ikke betales til forfaldstid.
- 3.5. I tilfælde af forsinket betaling forrentes købesummen med en årlig rente, der svarer til den fastsatte rentesats (nationalbankens udlånsrente) med tillæg jf. Rentelovens § 5, fra overtagelsesdagen til betaling sker.
- 3.6. I tilfælde af købers misligholdelse kan sælger gøre almindelige misligholdelsesbeføjelser gældende.

#### **4. Byggemodning og forsyning**

- 4.1. Køber forestår og bekoster selv byggemodningen af Parcellen medmindre andet følger af nærværende aftale.
- 4.2. Køber indgår selv aftale med de i pkt. 5 nævnte forsyningsselskaber om forsyning af Parcellen og afholder samtlige tilslutningsafgifter mv. efter de for forsyningsselskabernes til enhver tid gældende bestemmelser. Køber anbefales snarest muligt efter aftalens indgåelse at kontakte de respektive forsyningsselskaber og træffe nærmere aftale om forsyning af Parcellen.
- 4.3. Sælger indgår aftale med Vejle Spildevand A/S om etablering af hovedledninger for regn- og spildevand i området, og afholder tilslutningsbidrag jf. pkt. 3.1. Efter aftalens indgåelse træffer køber aftale med sælger om placering og etablering af regn- og spildevandsstik ved Parcellens grundgrænse. Køber indgår aftale med Vejle Spildevand A/S om etablering af stikledninger og eventuelle interne anlæg indenfor Parcellen, herunder afholder eventuelle udgifter hertil.

- 4.4. Sælger etablerer det overordnede vejanlæg i området, herunder vejadgang frem til Parcellen. Køber betaler for overkørsel fra vejen til Parcellen. Overkørslen skal godkendes af Vejmyndigheden, Vejle Kommune.
- 4.5. I det omfang lokalplanen for området stiller krav om etablering af stier og fælles friarealer, da etableres disse af sælger i takt med områdets udbygning.
- 4.6. Køber accepterer, at byggemodningsarbejder i området først færdiggøres efter overtagelsesdagen og grundejerforeningens stiftelse i takt med områdets udbygning.

## **5. Forsyningsselskaber**

- 5.1. DONG A/S leverer naturgas i området, hvori Parcellen er beliggende.
- 5.2. Konstant Net A/S leverer elforsyning i området, hvori Parcellen er beliggende.
- 5.3. Trefor Vand leverer vandforsyning i området, hvori Parcellen er beliggende.

## **6. Arkæologi**

- 6.1. Sælger har ladet Vejle Museerne foretage en forundersøgelse i medfør Museumslovens § 26 med stillingtagen til om jordarbejde på Parcellen kan anses at indebære en risiko for ødelæggelse af væsentlige fortidsminder. Vejle Museernes udtalelse af den 10. august 2021 vedlægges som bilag 4.

## **7. Miljøforhold - ansvarsfraskrivelse**

- 7.1.** Der er sælger bekendt ikke forekomst af jordforurening på Parcellen.
- 7.2.** Parcellen er aktuelt ikke kortlagt som forurennet jf. vedlagte forureningsattester (bilag 5 og 6)
- 7.3.** Sælger fraskriver sig ethvert ansvar vedrørende Parcellens miljømæssige forhold. Køber afholder selv alle udgifter forbundet med håndtering af eventuel forurening på Parcellen.
- 7.4.** Køber bærer således i enhver henseende risikoen for Parcellens miljømæssige forhold og kan ikke efterfølgende i anledning heraf hæve handlen, kræve forholdsmæssigt afslag eller erstatning.
- 7.5.** Vilkår for handlen, herunder købesummen, er fastsat under hensyn til ovennævnte.

## **8. Geotekniske forhold - ansvarsfraskrivelse**

- 8.1.** Sælger er ubekendt med Parcellens jordbundsforhold.
- 8.2.** Parcellens terræn er kuperet. Foto med Parcellens koter vedlægges som bilag 7.
- 8.3.** Sælger fraskriver sig ethvert ansvar vedrørende Parcellens geotekniske forhold, herunder terrænforskel samt bund- og funderingsforhold. Køber afholder selv alle udgifter forbundet med Parcellens terrænregulering, bebyggelse, fundering mv.

**8.4.** Køber bærer således i enhver henseende risikoen for Parcellens geotekniske forhold og kan ikke efterfølgende i anledning heraf hæve handlen, kræve forholdsmæssigt afslag eller erstatning.

**8.5.** Vilkår for handlen, herunder købesummen, er fastsat under hensyn til ovennævnte.

## **9. Købers tekniske undersøgelser**

**9.1.** Køber har for egen regning og mod sædvanlig reetablering, ret til at foranledige geotekniske undersøgelser og miljøundersøgelser foretaget på Parcellen. Sådanne undersøgelser skal være tilendebragt senest 3 måneder efter, at køber har modtaget meddelelse om sælgers accept af købstilbud.

**9.2.** Såfremt købers undersøgelser efter pkt. 9.1 dokumenterer, at bebyggelse af Parcellen vil være forbundet med udgifter ex moms til håndtering af miljømæssige- og geotekniske forhold som samlet er svarende til mindst 20 % af købesummen jf. pkt. 2, da er køber berettiget til senest 6 uger efter udløbet af ovennævnte 3 måneders frist, skriftligt meddele sælger, at køber træder tilbage fra aftalen.

**9.3.** Ved købers tilbagetrædelse fra handlen i medfør af ovennævnte betaler, køber til sælger en bod på 200.000 kr. Beløbet opkræves og forfalder på anfordring. I tilfælde af forsinket betaling forrentes beløbet med en årlig rente, der svarer til den fastsatte rentesats (nationalbankens udlånsrente) med tillæg jf. Rentelovens § 5, fra overtagelsesdagen til betaling sker.

**9.4.** Ved købers tilbagetrædelse fra handlen i medfør af ovennævnte, er sælger berettiget til vederlagsfrit at få udleveret og gøre brug af de af køber indhentede

undersøgelser, rapporter og resultater vedrørende parcellen.

- 9.5.** Købers ret til at træde tilbage fra handlen bortfalder ved udløbet af fristen for købers meddelelse til sælger om tilbagetrædelse fra handlen i medfør af pkt. 9.2.

## **10. Udstykning mv.**

- 10.1.** Sælger igangsætter sag om udstykning af Parcellen umiddelbart efter nærværende aftales underskrift.

- 10.2.** Køber kan først få tinglyst endeligt skøde og eventuelt pant, når udstykningssagen er godkendt og registreret i Geodatastyrelsen og Tinglysningsretten.

## **11. Servitutter**

- 11.1.** Køber skal respektere de på hovedejendommen tinglyste servitutter i det omfang, de ifølge landinspektørattest af 10. april 2025 (bilag 8) overføres på Parcellen, samt eventuelle nye servitutter, som måtte forlanges tinglyst i forbindelse med udstykning og byggemodning af Parcellen.

- 11.2.** Køber accepterer, at der på Parcellen tinglyses servitut på vilkår om fravigelse af gæsteprincippet vedrørende tilstedeværelsen af en 10 kv elledning tilhørende Konstant, der fremgår af LER-oplysninger af den 10. april 2025. Sælger sørger som led i handlen for at indgå aftale med ledningsejeren om omlægning af elledningen uden for Parcellens byggefelt, jf. pkt. 1.4.

- 11.3.** Køber skal respektere kommende servitut, som tinglyses i medfør af nærværende aftales pkt. 14.

**12. Refusion og Ejendomsskat**

- 12.1.** Overtagelsesdagen jf. pkt. 2 er skæringsdag for Parcellens udgifter og indtægter. Eventuel refusionssaldo berigtiges kontant.

- 12.2.** Parcellen er på tidspunktet for aftalens indgåelse ikke særskilt vurderet og skatteansat. Køber må påregne at betale ejendomsskat mv. vedrørende Parcellen fra overtagelsesdagen.

**13. Parcellens bebyggelse**

- 13.1.** Parcellen skal bebygges og anvendes i overensstemmelse med den for området gældende lokalplan.

**14. Særlige forpligtelser for køber – servitutstiftende tinglysning**

**14.1. Udstykning og byggepligt**

- 14.1.1.** Parcellen må ikke udstykkes yderligere uden skriftlig godkendelse fra Vejle Kommune.

- 14.1.2.** Køber forpligter sig til inden 1 år efter overtagelsen at indgive ansøgning om byggetilladelse til Vejle Kommune, Teknik & Miljø, Byggesagsafdelingen, og til senest 2 år efter overtagelsen at påbegynde byggeri.

## **14.2. Videresalg**

14.3.1 Parcellen må ikke uden Vejle Kommunes tilladelse sælges videre i ubebygget stand, dvs. før end byggeriet er opført og færdigmeldt til bygningsmyndigheden.

14.3.2 Tilladelse til videresalg forudsætter, at de i nærværende aftale anførte vilkår om byggepligt og videresalg fastholdes i forhold til den nye erhverver af Parcellen. Køber/ejer er forpligtet til at forelægge videresalgsaftalen for Vejle Kommune til godkendelse.

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

14.3.4 Vejle Kommune er ikke forpligtet til at give tilladelse til videresalg.

14.3.5 Ved videresalg med fortjeneste, er køber/ejer forpligtet til at indbetale differencen mellem videresalgsprisen og købesummen jf. pkt. 3 til Vejle Kommune. Dog kan dokumenterede afholdte udgifter til en af kommunen godkendt ejendomsmægler eller advokat i forbindelse med videresalget, fradrages med på til 35.000 kr. inkl. moms, dog max 27.500 kr. ex. moms, hvis køber/ejer er momsregistreret. Endvidere kan fradrages et dokumenteret afholdt beløb svarende til halv registreringsafgift afholdt af køber/ejer i forbindelse med tinglysning af videresalgsskødet.

14.3.6 Hvis der meddeles afslag på anmodning om udstykning jf. pkt. 14.1.1. eller om tilladelse til videresalg eller såfremt køber ikke overholder fristen i pkt. 14.1.2., kan

Vejle Kommune kræve Parcellen tilbageskødet på nedenstående vilkår.

#### **14.4 Tilbagekøb**

14.4.1 Ved kommunens tilbagekøb af en ubebygget parcel skal der indhentes en ejendomsmæglervurdering af en af kommunen godkendt erhvervsmægler.

14.4.2 Er Parcellens værdi ifølge ejendomsmæglervurderingen højere end den i pkt. 3 anførte oprindelige købesum, skal den ubebyggede parcel tilbageskødes til den oprindelige købesum med fradrag af 10 %, dog minimum 40.000 kr.

Tilbageskødningen sker uden renter eller tillæg af nogen art, men med fradrag af Vejle Kommunes udgifter ved begge handler og med fradrag af eventuelle udgifter ved parcellens reetablering til samme stand som på tidspunktet for kommunens salg af parcellen.

14.4.3 Er Parcellens værdi ifølge ejendomsmæglervurderingen lavere end den i pkt. 3 anførte købesum, skal den ubebyggede parcel tilbageskødes til vurderingsprisen med fradrag af 10 %, dog minimum 40.000 kr. Tilbageskødningen sker uden renter eller tillæg af nogen art, men med fradrag af Vejle Kommunes udgifter ved begge handler og med fradrag af eventuelle udgifter til parcellens reetablering til samme stand som på tidspunktet for kommunens salg af parcellen.

14.4.4 I forbindelse med tilbagekøb af en delvist bebygget parcel, kan Vejle Kommune betinge sig, at der sker reetablering for den til enhver tid værende ejers regning, således at bygningsdele og bygningskonstruktioner fjernes fra Parcellen inden tilbageskødning til kommunen finder sted.

14.4.5 Alle udgifter forbundet med tilbageskødning af ubebyggede eller delvist ubebyggede parceller, herunder indhentelse af ejendomsmæglervurdering afholdes

af den part, som tilbageskøder parcellen til Vejle Kommune

14.4.6 Vejle Kommune er ikke forpligtet til at tilbagekøbe ubebyggede eller delvist bebyggede parceller.

14.4.7 Tilbagekøbsretten består indtil Parcellen er bebygget i med erhvervsbyggeri overensstemmelse med den for området gældende lokalplan nr. 1056.

#### **14.5 Servitutstiftende tinglysning**

14.5.1 Nærværende pkt. 14 tinglyses servitutstiftende på Parcellen med prioritet for al pantegæld og med påtaleret for Vejle Byråd.

#### **15. Omkostninger**

15.1. Udstykningsomkostninger afholdes af sælger.

15.2. Udgifter til udarbejdelse og tinglysning af skøde og ny servitut jf. pkt. 14 afholdes af køber.

15.3. Køber berigtiger handlen og afholder omkostningerne hertil. Køber er forpligtet til at tinglyse endeligt skøde og ny servitut jf. pkt. 14 senest 2 måneder efter den matrikulære sag endelige registrering. Er endeligt skøde og ny servitut ikke anmeldt til tinglyst indenfor den anførte frist, er sælger efter påkrav berettiget til at kræve, at en af sælger antaget advokat færdiggør handlen for købers regning.

## 16. Betingelser

- 16.1. Handlen er betinget af gennemførelsen af den for handlen nødvendige byggemodning af Parcellen samt udstykningssagens gennemførelse og efterfølgende registrering i Geodatastyrelsen og Tinglysningsretten.
- 16.2. Handlen er fra sælgers side tillige betinget af købesummens betaling.

Vejle, den     /

For køber:

-----

Vejle, den     /

For Vejle Kommune:

-----

Som berigtigende advokat/rådgiver ønskes:

-----

Bilag:

Bilag 1 Rids over Parcellen af 10. april 2025

Bilag 2 LER-oplysninger af den 10. april 2025

Bilag 3 Afgørelse om nedlæggelse af vejareal af 22. april 2025

Bilag 4 Frigivelsesskrivelse fra Vejle Museerne

Bilag 5 Forureningsattest matr. nr. 4 a, St. Grundet Hgd., Hornstrup

Bilag 6 Forureningsattest litra 7000 aa, St. Grundet Hgd., Hornstrup

Bilag 7 Luftfoto med koter

Bilag 8 Servitutredegørelse af 10. april 2025