

Haderslev Kommune
Teknik og Klima
Christian X's Vej 39
6100 Haderslev
www.haderslev.dk

**Købsaftale vedr. ejendommen Løkkeager
50**

1. Parter

Mellem:

Haderslev Kommune

CVR-nr. 29189757

Christian X´s Vej 39

6100 Haderslev

(”Sælger” eller ”Kommunen”)

og

[Indsæt]

(”Køber”)

er der indgået denne købsaftale på baggrund af Kommunens almindelige offentlige udbud efter reglerne i bekendtgørelse nr. 396 af 3.3.2021 om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme, jf. kommunestyrelseslovens § 68, stk. 1, hvorefter salg af kommunens faste ejendomme ikke må ske uden forudgående offentligt udbud.

2. Ejendommen

- 2.1. Sælger har adkomst til følgende ejendom, som Sælger ved denne købsaftale overdrager til Køber på nedenstående vilkår:

Ejendommen matr.nr. 59as Fredsted, Gl. Haderslev, med et areal på 1111 m², beliggende Løkkeager 50, 6100 Haderslev (”Ejendommen”), jf. bilag 1, kortrids med angivelse af Ejendommen. Ejendommen er et ubebygget grundstykke beliggende i byzone. Ejendommen er omfattet af kommuneplanramme 10.12.BO.12; Boligområde Fredsted Vest, der udlægger Ejendommen til boligformål, jf. bilag 2, 3 og 4. Derudover er Ejendommen omfattet af lokalplan 10-37, Haderslev, Boligområde ved Fredsted, Haderslev, der udlægger Ejendommen til boligområde, jf. bilag 5.

- 2.2. Ejendommen overdrages som den er og forefindes, inkl. eventuelle faste anlæg, befæstelse, beplantning, træer, ledninger, installationer, hegn, samt alt Ejendommens øvrige rette tilliggende og tilhørende og med de rettigheder og forpligtelser, hvormed den har tilhørt Sælger og tidligere ejere, herunder eventuelle forpligtelser over for Ejendommens forsyningselskaber.
- 2.3. Køber har fra overtagelsesdagen pligt til at renholde vej og rabat ud for grunden iht. kommunens regulativ for vintervedligeholdelse og renholdelse af veje, fortov m.m. Grunden afleveres som beset på overtagelsesdagen.

Udgifter til reparation af skader på eventuelle fortovs- og vejanlæg samt ledningsanlæg og andre anlæg af enhver art, herunder skader på skelpæle som følge af byggeriet påhviler bygherren. Eventuelle skader, der i forbindelse med bebyggelsen af grunden er forvoldt på fortovs- og vejanlæg samt andre anlæg af enhver art, repareres af kommunen for købers regning.

- 2.4. Ejendommen afleveres i byggemodnet stand og som råjord med mulighed for tilslutning til el, vand, regnvandskloak og spildevandskloak. Byggemodningen er udført af Haderslev Kommune og omfatter jord- og kloakarbejder, kørebanelægning, rabatter i muld og stibelægning, sætning af kantsten, vejbelysning og forsyningsledninger. Etablering af vejadgang i forbindelse med bebyggelse af grunden vil blive foretaget af kommunen, som afgør hvorledes og hvornår arbejdet skal udføres. Vejadgangen skal udføres i henhold til gældende lokalplan. Vejadgangen skal placeres med respekt for vejens udstyr så som vejbelysningsmaster, kabelskabe og nedløbsbrønde for afvanding mv. Ønsker Køber en placering af vejadgangen, hvor denne kolliderer med forannævnte elementer, vil det kræve Sælgers godkendelse. Udgifter til flytning af vejens udstyr vil blive en udgift for Køber.

- 2.5. I købesummen er indeholdt:

Bidrag til veje og stier inkl. belysning og grønne områder. Anlæg af vejadgang indtil grundskel. Vejadgang etableres efter købers anmodning og efter nærmere godkendelse heraf/tilladelse hertil fra kommunen, som vil fremgå af byggetilladelsen.

Tilslutningsafgift til vandforsyning inkl. stikledning er ført ½-1 meter ind på grunden. Et styk tilslutningsbidrag til regn- og spildevand, for tilslutning af 1 boligenhed på ejendommen, samt regn- og spildevandsledninger er ført til skel. Der er ikke skelbrønd på regn- og spildevandsledningerne.

Der tilføres ikke varmforsyning, hvorfor køber selv og for egen regning skal levere varme til opvarmning af den kommende bolig, der opføres på grunden

Tilslutningsbidrag til elforsyning ved tilslutningsboks udenfor skel. Nærmeste tilslutningsboks kan anvises af elforsyningsselskabet. Plan over placeringer af el skabe og tom rør er vedlagt som bilag 6.

Ejendommen er afmærket med skelpæle. Såfremt skelpæle mangler ved overdragelsen, skal køber senest 1 uge efter overtagelsen af grunden reklamere over denne mangel til Sælger. Sælger skal genafsætte de manglende skelpæle for Sælgers regning.

2.6. Køber betaler selv samtlige omkostninger forbundet med:

Udgifter til ikke anlagte dele af stikledninger til vand, regn- og spildevand, el fra tilslutningsboks og fibernet. Der skal betales vandafledningsbidrag i henhold til Provases takster.

Såfremt der etableres flere boligenheder på en parcel, forbeholder forsyningen sig retten til at opkræve supplerende tilslutningsbidrag i henhold til gældende takstblad.

Der kan være eksisterende ledninger på grunden, herunder drænledninger i området. Disse ledninger skal ved bebyggelse respekteres og vedligeholdelse og reetablering af disse påhviler køber, hvis bebyggelsen nødvendiggør en omlægning. Omlægning udføres for købers/ejers regning og efter nærmere anvisning fra Haderslev Kommune. Udgiften hertil indregnes ikke i eventuelle funderingsomkostninger.

Fundamenter nær hovedkloakledninger skal føres til en sådan dybde, at opgravning af kloakken kan ske som åben grav uden afstivning, jf. Dansk Ingeniørforenings norm for fundering – DS 415.

Tilslutningsbidrag og etableringsbidrag til signalforsyning (tv, tlf. og it) inkl. stikledninger.

Udgifter til byggetilladelse mv., samtlige skødeomkostninger, herunder registrerings- og tinglysningsgebyr og salær til egen rådgiver/advokat samt udgift til hegning af grunden.

Sælger opfordrer Køber til at kontakte forsyningsselskaberne for nærmere oplysninger om tilslutningsbidrag mv.

Ejendommen skal overholde spildevandsplanen for området. Yderligere oplysninger herom kan fås hos Spildevand, v/Teknik & Klima, Haderslev Kommune.

Området er af Museum Sønderjylland, Arkæologi Haderslev, for undersøgt. Museet har ikke fundet væsentlige jord faste fortidsminder i området. Bygherre skal dog være opmærksom på, at hvis der under arbejdet alligevel påtræffes jord faste fortidsminder eller andre kulturhistoriske anlæg, skal anlægsarbejdet (jævnfør Museumslovens § 27, lov nr. 473 af 7. juli 2001) omgående indstilles i det omfang, det berører fortidsminder og Museum Sønderjylland adviseres. Køber erklærer ved sin underskrift på denne købsaftale at have modtaget pjecen ”orientering om museumslovens betydning for bygge- og anlægsarbejder”, vedlagt som bilag 7.

2.7. **Ejendomsoplysninger:**

Tingbogsattest er vedlagt som bilag 8, ejendomsdatarapport med tilhørende bilag er vedlagt som bilag 9, BBR-meddelelse er vedlagt som bilag 10, udtalelse fra Museum Sønderjylland er vedlagt som bilag 11.

Haderslev Kommune oplyser, at Ejendommen på nuværende tidspunkt er fritaget for ejendomsskat af Grundværdien. Køber må påregne, at der fremadrettet skal betales sædvanlige ejendomsskatter mv. med hensyn til Ejendommen.

3. **Anssvarsfraskrivelse**

- 3.1. Ejendommen overdrages i enhver henseende med fuldstændig ansvarsfraskrivelse for Sælger. Sælger er således uden ansvar for såvel synlige som eventuelle skjulte fejl og mangler ved Ejendommen. Denne ansvarsfraskrivelse omfatter - men er ikke begrænset til - mangler af enhver art, vedrørende jordbundsforhold samt kloak- og rensningsanlæg mv. Sælger er ikke ansvarlig for forurening af jorden eller grundvandet på eller ved Ejendommen.
- 3.2. Køber kan således ikke rette krav vedr. fejl og mangler ved Ejendommen overfor Sælger, eksempelvis i form af erstatning, forholdsmæssigt afslag i købesummen eller ophævelse af handlen mv. Tilsvarende gælder såfremt, Købers forudsætninger eller Ejendommens forhold i øvrigt, måtte vise sig at være anderledes end forudsat af Køber.

4. **Servitutter, Grundejerforening og lokalplan**

- 4.1. Ejendommen overdrages med de samme rettigheder og forpligtelser, hvormed den har tilhørt Sælger, herunder eventuelle rettigheder og forpligtelser overfor forsyningsselskaber. Servitutter er vedlagt som bilag 12.
- 4.2. Sælger erklærer fra datoen for underskrevet købsaftale ikke at ville medvirke eller samtykke til, at der tinglyses servitutter eller andre begrænsninger vedrørende Ejendommen uden Købers forudgående skriftlige samtykke, jf. dog nedenfor.
- 4.3. Køber er forpligtet til at acceptere tinglysning af eventuelle servitutter, der af offentlige myndigheder, forsyningsvirksomheder, sælger eller andre vil blive pålagt i forbindelse med opførelse af bebyggelse samt andre servitutter, der er nødvendige og/eller sædvanlige i forbindelse med opførelse af bebyggelse.
- 4.4. Køber har pligt til medlemskab af den nuværende eller kommende grundejerforening for området, jf. lokalplan 10-37, Haderslev, Boligområde ved Fredsted, Haderslev, punkt 11.1. Grundejerforeningen skal varetage alle de forpligtelser, der er pålagt området med hensyn til drift og vedligeholdelse af de private fælles veje, stier, fælles friareal med beplantning og belysningsanlæg, fælles ledningsanlæg samt vintervedligeholdelse og snerydning. Grundejerforeningen varetager drift og vedligehold af vej- og stibelysning inkl. el-leverance. Grundejerforeningen ejer belysningsanlægget (kabler, mast og lamper). Haderslev Kommune betaler udelukkende strømforbruget på betingelse af, at der er opsat LED-lamper og på betingelse af et politisk flertal hertil. Haderslev Kommune forbliver ejer af arealerne for veje, stier og fælles friarealer. Nye veje skal udlægges som private fællesveje efter lovgivningens regler for byområder, jf. lokalplanens bestemmelser under afsnittet Vej-, sti- og parkeringsforhold, punkt 5.2. Seneste referat fra Grundejerforeningens generalforsamling er vedlagt som bilag 13 og seneste budget for grundejerforeningen er vedlagt som bilag 14.
- 4.5. Køber erklærer at have modtaget og dermed være bekendt med lokalplan for området.

5. Forurening, jordbundsforhold og arkæologi

- 5.1. Sælger oplyser, at Ejendommen ikke er kortlagt som forurenede i henhold til vedlagte oplysninger fra regionen, jf. bilag 9.1.
- 5.2. Sælger er i øvrigt ikke bekendt med Ejendommens forureningsforhold.
- 5.3. Sælger har ikke kendskab til Ejendommens jordbundsforhold, herunder jordbundens egnethed til fundering, hvorfor køber er berettiget til selv og for egen regning at foretage undersøgelser af Ejendommens stand, herunder i relation til forurening og

jordbundsforhold. Undersøgelserne skal være afsluttet senest 40 dage fra underskrift af nærværende købsaftale. Inden undersøgelserne iværksættes, skal Køber give skriftlig meddelelse herom til Sælger.

Hvis det kan dokumenteres, at grundens beskaffenhed er således, at sædvanlig bebyggelse skal ekstraordinært funderes og/eller piloteres (egentlige fundamenter) for et beløb, der overstiger 60.000 kr. inkl. moms, kan køber træde tilbage fra handlen, såfremt kommunen ikke accepterer at betale den del af de ekstraordinære funderingsomkostninger, der overstiger 60.000 kr.

Køber skal inden overtagelsesdagen have afklaret jordbundsforholdene og hvis køber ønsker at hæve handlen, skal køber give Haderslev Kommune skriftlig meddelelse herom senest 8 uger efter, at køber har modtaget resultatet af købers egen jordbundsundersøgelse.

- 5.4. Det betragtes som ekstra fundering, hvis AFRN (afrømningsniveau for muld) for gulvet er beliggende mere end 0,9 meter under eksisterende terræn, eller hvis OSBL (overside bæredygtige lag) for fundamenterne forekommer dybere end 1,2 meter under eksisterende terræn. Principskitse for fundering vedlagt som bilag 15. Terrænregulering i sig selv anses ikke for ekstrarfundering. Fra dette niveau antages AFRN og OSBL at følges ad. Ved byggeri med kælder skal AFRN og OSBL være mere end 3,0 m under terræn. Ønsker køber at udføre byggeri med kælder, må det eventuelt påregnes, at der skal foretages sikring mod indtrængende grundvand. Udgiften hertil afholdes af køber alene og er kommunen uvedkommende

Kommunen yder tilskud til ekstrarfundering på følgende vilkår:

- At køber selv betaler de første kr. 60.000,-
- At det er en betingelse for kommunens refusion af ekstrarfunderings udgifter, at kommunens godkendelse foreligger inden arbejdet igangsættes.
- At dokumentationen fra et anerkendt geoteknisk firma for arbejdets nødvendighed foreligger med overslag over udgiftens størrelse.
- Der ydes ikke tilskud til bortkørsel af overskudsjord samt terrænhævning.
- Der ydes ikke tilskud til, omfangsdræn, stærkere beton, samt revnearmering af fundamenter.

Eventuelle udgifter afholdt af køber til ovennævnte undersøgelser er kommunen uvedkommende. Ønsker køber at udføre byggeri med kælder, må det eventuelt forventes, at der skal foretages sikring mod indtrængende grundvand. Udgiften hertil afholdes af køber alene og er kommunen uvedkommende. Hvis betingelserne for

købes tilbagetræden fra handlen er opfyldt, kan sælger få udleveret jordbundsanalysen mod at refundere den af køber afholdte udgift hertil.

- 5.5. Såfremt Køber ikke iagttager ovenstående frist for afslutning af undersøgelser, jf. pkt. 5.3, og / eller ovenstående frist for forelæggelse af undersøgelserne for Sælger, jf. pkt. 5.4, er Køber i enhver henseende afskåret fra at rette krav af nogen art mod Sælger, herunder at træde tilbage fra handlen.
- 5.6. Såfremt Køber undlader at få foretaget undersøgelser af Ejendommen inden den i pkt. 5.3 angivne frist, er Køber i enhver henseende afskåret fra efterfølgende at kunne påberåbe sig mangler over for Sælger.
- 5.7. Sælger er uden ansvar af enhver art tænkes kan i relation til Ejendommens forureningsmæssige stand samt vedr. Ejendommens jordbundsforhold mv. Ejendommen overdrages i enhver henseende med fuldstændig ansvarsfraskrivelse for Sælger.
- 5.8. Sælger er uden ansvar af enhver art for eventuelle arkæologiske forhold vedr. Ejendommen, herunder såfremt sådanne forhold konstateres i forbindelse med anlægsarbejder på Ejendommen.
- 5.9. Køber kan således ikke rette krav vedr. fejl og mangler ved Ejendommen over for Sælger, eksempelvis i form af erstatning, forholdsmæssigt afslag i købesummen eller ophævelse af handlen mv. Tilsvarende gælder, såfremt Købers forudsætninger eller Ejendommens forhold i øvrigt, måtte vise sig at være anderledes end forudsat af Køber.

6. Overtagelsesdag

- 6.1. Overtagelsesdagen, der også er skæringsdag for udgifter og indtægter, er aftalt til

01.XX.2026

- 6.2. Køber er forpligtet til at tage skøde på Ejendommen i umiddelbar tilknytning til overtagelsesdagen.

7. Købesum

- 7.1. Købesummen udgør XXkr. 995.000. Da Ejendommen omfatter en byggegrund, er moms inkluderet i prisen.

- 7.2. Senest 6 hverdage efter at parterne har indgået denne købsaftale, er Køber forpligtet til, overfor Haderslev Kommune, at stille sædvanlig uigenkaldelig bankgaranti for købesummens betaling, jf. pkt. 7.1. Bankgarantien skal fremsendes på mail til: Ejendomsudvikling@haderslev.dk, og erstattes af kontant deponering på overtagelsesdagen, jf. pkt. 7.3.
- 7.3. Købesummen, jf. pkt. 7.1, deponeres kontant på overtagelsesdagen på en særskilt deponeringskonto i Jyske Bank – reg.nr. 7562 konto nr. 0001189788 med angivelse af ”Ejendommens adresse og køber”. Renter af deponeringsbeløbet tilfalder Sælger fra overtagelsesdagen. Såfremt købesummen ikke betales som forudsat, kan Kommunen kræve handlen annulleret ved forudgående skriftligt påkrav til Køber, ligesom Kommunen er berettiget til at kræve erstatning hos Køber.
- 7.4. Den, der berigtiger handlen, har ret og pligt til at frigive købesummen til Sælger, når Køber har fået tinglyst endelig adkomst uden præjudicerende rets anmærkninger.
- 7.5. Køber er forpligtet til at indbetale tinglysningsgebyret til Sælgers rådgiver, Buch Advokatfirmas reg.nr. 7313 konto nr. 0001016807, med angivelse af ”Ejendommens adresse og køber”, senest 5 hverdage inden overtagelsesdagen således, at tinglysning kan ske i umiddelbar forlængelse af overtagelsesdagen.
- 8. Gæld uden for købesummen**
- 8.1. Køber overtager ingen gæld uden for købesummen.
- 9. Byggepligt, tilbagekøbsret og forbud mod videresalg i ubebygget stand**
- 9.1. Grunden skal bebygges med køber som bygherre, og bebyggelsen skal være påbegyndt senest 36 måneder fra overtagelsesdagen og fremmes med sædvanlig hastighed for byggeri.
- 9.2. Hvis grunden efter 36 måneders fristen fortsat er ubebygget, har Haderslev Kommune ret til at forlange grunden tilbageskødet mod erlæggelse af den oprindelige købesum. Omkostninger ved tilbageskødningen og købers eventuelle øvrige udgifter i forbindelse med handlen afholdes af køber og er Haderslev Kommune uvedkommende.
- 9.3. Omkostningerne ved efterfølgende aflysning af nærværende servitut om byggepligt og byggefrist afholdes af den til enhver tid værende ejer af ejendommen.

- 9.4. Grunden må ikke afhændes ubebygget, hverken helt eller delvist, uden Haderslev Kommunes samtykke. Der betales ikke særskilt for eventuel opført bebyggelse.
- 9.5. Ved tilbageskødning af Ejendommen til Kommunen godtgøres Køber ikke renter, skatter eller omkostninger af nogen art tænkes kan.

10. Fortrydelsesret

- 10.1. Ved sin underskrift på nærværende købsaftale erklærer Køber at have modtaget orientering om fortrydelsesretten iht. kapitel 2 i Lov nr. 391 af 14. juni 1995 om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv. og i bekendtgørelse nr. 950 af 8. december 1995 om oplysning om fortrydelsesret ved erhvervelse af fast ejendom mv.
- 10.2. Såfremt Køber vil fortryde købet, skal Køber give Sælger skriftligt underretning herom inden 6 hverdage. 6-dages fristen regnes fra den dag aftalen indgås, uanset om aftalen er betinget af et eller flere forhold. Ved beregning af fristen medregnes ikke lørdage, søndage, helligdage og grundlovsdag. Fristen regnes fra den dag, hvor Køber er blevet bekendt med Sælgers underskrift på nærværende købsaftale. Såfremt Køber vil fortryde købet, skal underretning herom være Sælger i hænde inden fristens udløb.
- 10.3. Hvis Køber vil fortryde købet, skal Køber betale et beløb (godtgørelse) på 1 procent af den aftalte købesum til Sælgeren. Dette beløb skal være betalt inden udløbet af 6-dages fristen. Hvis Køber eller andre, der har haft adgang til ejendommen i Købers interesse og har beskadiget eller forringet ejendommen på anden måde, skal Køber inden 6 -dages fristens udløb udbedre forholdet, medmindre beskadigelsen eller forringelsen er hændelig.
- 10.4. Hvis købsaftalen eller skødet er blevet tinglyst, skal Køber fremsende begæring til tinglysningskontoret om at få aftalen aflyst.
- 10.5. Da Ejendommen alene omfatter en ubebygget grund, finder lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom, kap. 1 om tilstandsrapporter og oplysning om ejerskifteforsikring ikke anvendelse.

11. Refusion

- 11.1. Med overtagelsesdagen som skæringsdag udfærdiges sædvanlig refusionsopgørelse, hvis saldo berigtiges kontant ved påkrav. Indtægter og udgifter vedrørende Ejendommen tilfalder/påhviler Sælger indtil overtagelsesdagen. Parterne forpligter sig

til at medvirke til, at en evt. efter- eller tilbagebetaling af ejendomsskatter samt dækningsafgift fordeles forholdsmæssigt mellem parterne i forhold til parternes ejerperiode.

- 11.2. Sælger udarbejder refusionsopgørelse. Sælger og Køber er forpligtet til at levere de til brug for refusionsopgørelsen nødvendige oplysninger hurtigst muligt. Refusionsopgørelse skal foreligge senest 30 dage efter overtagelsesdagen. Saldoen reguleres kontant ved påkrav.
- 11.3. Refusionstilsvær forrentes ikke.
- 11.4. I tilfælde af forsinkelse med berigtigelse af nogen del af købesummen i nærværende handel, godskrives Sælger over refusionsopgørelsen rente af det relevante beløb fra den aftalte berigtigelsesdag med Nationalbankens officielle udlånsrente med et tillæg af 2 % p.a.

12. Betingelser

- 12.1. Købsaftalen er fra Sælgers side betinget af Købers betaling af tinglysningsafgift til skøde samt købesummen.

13. Berigtigelse og omkostninger

- 13.1. Køber betaler tinglysningsafgiften i forbindelse med tinglysning af skøde.
- 13.2. Hver part betaler salær til egne rådgivere. Køber erklærer ved sin underskrift på denne købsaftale at være opfordret til at anvende egen rådgiver.
- 13.3. Handlen berigtiges af Sælger.

14. Tvister

- 14.1. Enhver tvist, som måtte opstå i forbindelse med denne aftale, herunder tvister vedrørende aftalens eksistens eller gyldighed, skal afgøres ved de danske domstole og under anvendelse af dansk ret.

15. Bilag

Bilag 1, Kortrids med angivelse af Ejendommen.

Bilag 2, Kommuneplan, det samlede dokument.

Bilag 3, Kommuneplan, afsnit 10.12.BO.12 Område Fredsted Vest

Bilag 4, Kommuneplan, afsnit 10.12.RE.07 Rekreativt område Fredsted Øst

Bilag 5, Lokalplan 10-37 Boligområde ved Fredsted, Haderslev.

Bilag 6, Løkkeager placeringer af el skabe og tom rør.

Bilag 7, Pjecen ”Orientering om museumslovens betydning for bygge- og anlægsarbejder”.

Bilag 8, Tingbogsattest.

Bilag 9, Ejendomsdatarapport.

Bilag 9.1, Jordforureningsattest.

Bilag 9.2, Råstofplankort.

Bilag 9.3, Vejforsyningskort.

Bilag 10, BBR-meddelelse.

Bilag 11, Udtalelse fra Museum Sønderjylland.

Bilag 12, Servitut 31.05.2022, Servitut om frist for bebyggelse og forbud mod salg i bebygget stand mv.

Bilag 13, Vedtægter for Grundejerforeningen Løkkeager.

16. Underskrifter

Haderslev d. / 2026

Haderslev d. / 2026

Som sælger:

Som køber:

Haderslev Kommune

[Indsat navn]