



Haderslev
Kommune

Haderslev Kommune
Teknik og Klima
Christian X's Vej 39
6100 Haderslev

www.haderslev.dk

**Købsaftale vedr. ejendommen Skolevej 52,
Nustrup, 6500 Vojens**

1. Parter

Mellem:

Haderslev Kommune

Chr. X's Vej 39

6100 Haderslev

("Sælger" eller "Kommunen")

og

("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

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

Skolevej 52, Nustrup, 6500 Vojens ("Ejendommen").

Ejendommen er beliggende i landzone. Ejendommen er omfattet af kommuneplanramme 20.10.BO.04, der udlægger Ejendommen til boligområde. Ejendommen er ikke omfattet af lokalplan.

Ejendommen har været anvendt til børnehaven, og er derfor registreret som erhvervsejendom på BBR-Meddelelsen. Køber skal ved overdragelsen omregistrere ejendommen til beboelse, hvilket vil kræve en byggetilladelse.

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 forsyningsselskaber.

2.1. Arealer mv.:

Ejendommen er i følge BBR opført i 1951. Ejendommens areal udgør ifølge tingbogen 1332 m², heraf vej 0 m².

Ifølge BBR udgør det samlede bebyggede bygningsareal 154 m², (ekskl. kælder og tagetage) Det samlede kælderareal udgør 89 m², heraf dyb kælder 0 m². Det samlede tagetageareal udgør 118 m², heraf udnyttet tagetage 118 m².

Der er ikke foretaget særskilt opmåling af Ejendommen i forbindelse med udbuddet af Ejendommen. Sælger er uden ansvar af enhver art, såfremt Ejendommens arealer afviger fra angivelsen i BBR, herunder også for så vidt angår eventuelle væsentlige afvigelser. Salgsmateriale vedlægges som bilag 1.

Varmeforsyning: Bygningen opvarmes med luft/vand varmepumpe.

Sælger oplyser, at Ejendommen på nuværende tidspunkt er fritaget for ejendomsskat. Køber skal påregne, at der fremadrettet skal betales sædvanlige ejendomsskatter m.v.

2.2. Diverse dokumenter:

Tingbogsattest vedlagt som bilag 2, ejendomsdatarapport vedlagt som bilag 3, BBR-meddelelse vedlagt som bilag 4, Jordforureningsattest vedlagt som bilag 5, vejforsyningskort vedlagt som bilag 6, raastofplanskort vedlagt som bilag 7.

Energimærke er vedlagt som bilag 8, byggeteknisk rapport vedlagt som bilag 9 og El-installationsrapport er vedlagt som bilag 10.

Ansvarsfraskrivelse og due diligence

2.3. Sælger har forud for Købers tiltrædelse af nærværende købsaftale opfordret Køber til at foretage egne undersøgelser af Ejendommen, herunder at gennemføre due diligence af juridiske forhold, ledningsmæssige, forsyningsmæssige og andre tekniske forhold, skatte- og afgiftsmæssige forhold samt andre forhold, som Køber ønsker undersøgt i relation til Ejendommen.

2.4. 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

- bygningsmæssige mangler af enhver art, vedrørende eventuelle materialer, som kræver særlig håndtering, eksempelvis PCB, bly og asbest mv., mangler ved installationer, mangler vedr. brandforhold, fejl og mangler ved Ejendommens fundament og jordbundsforhold samt kloak og rensningsanlæg, herunder konstruktionen af Ejendommens afløb. Sælger er ikke ansvarlig for forurening af jorden eller grundvandet på eller ved Ejendommen.

- 2.5. 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.

3. Servitutter

- 3.1. Ejendommen overdrages med de samme rettigheder og forpligtelser, hvormed den har tilhørt Sælger, herunder eventuelle rettigheder og forpligtelser overfor forsyningselskaber.
- 3.2. Med hensyn til servitutter og andre byrder henvises til tingbogen. Der er ved overdragelsen ikke tinglyste servitutter på Ejendommen.
- 3.3. Sælger erklærer fra datoen for udbud af Ejendommen ikke at ville medvirke eller samtykke til, at der tinglyses servitutter eller andre begrænsninger vedrørende Ejendommen uden Købers forudgående skriftlige samtykke.

4. Forurening

- 4.1. Sælger oplyser, at Ejendommen ikke er omfattet af områdeklassificering og at Ejendommen er udgået efter kortlægning i henhold til vedlagte oplysninger fra regionen, jf. bilag 5.
- 4.2. Sælger er i øvrigt ikke bekendt med Ejendommens forureningsforhold.
- 4.3. 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. Overtagelsesdag

- 5.1. Ejendommen overtages af Køber den _____ 2026. Fra denne dato henstår Ejendommen i enhver henseende for Købers regning og risiko.
- 5.2. Køber overtager risikoen for Ejendommen på overtagelsesdagen. Ejendommens bygninger er forsikrede mod brandskade. Risikoen herfor overgår derfor til Køber fra denne købsaftales underskrift. Eventuel udgift til selvrisiko ved udbetaling af erstatning i forbindelse med brandskade er Sælger uvedkommende. Køber er berettiget til erstatning fra forsikringsselskabet i henhold til gældende regler og er forpligtet til at opfylde den indgåede handel.
- 5.3. Det påhviler Køber at tegne forsikring af Ejendommen fra overtagelsesdagen. Sælger er uden ansvar for, om og på hvilke vilkår Køber kan tegne forsikring. Senest på overtagelsesdagen skal Køber skriftligt meddele Sælger, i hvilket forsikringsselskab og under hvilket policenummer, Køber har tegnet forsikring af Ejendommen.
- 5.4. Køber er forpligtet til at tage skøde på Ejendommen i umiddelbar tilknytning til overtagelsesdagen.

6. Lejeforhold og brugsrettigheder

- 6.1. Ejendommen overdrages uden lejeforhold eller brugsrettigheder.

7. Købesum

- 7.1. Købesummen udgør kr. 745.000.
- 7.2. Senest 5 hverdage efter at parterne har indgået denne købsaftale, er Køber forpligtet til at stille sædvanlig uigenkaldelig bankgaranti for købesummens betaling. Bankgarantien erstattes af kontant deponering på overtagelsesdagen.
- 7.3. Købesummen deponeres kontant på overtagelsesdagen på en særskilt deponeringskonto kontonr. 7562 000 118 9788 med angivelse af teksten: Køb Skolevej 52, Nustrup. 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 retsanmærkninger.

- 7.5. Køber er forpligtet til at indbetale tinglysningsgebyret til Sælger rådgiver, Buch Advokatfirmas konto 7313 00010 16807 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. Fortrydelsesret

- 9.1. 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.
- 9.2. 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.
- 9.3. Hvis Køber har taget ejendommen i brug, f.eks. ved at flytte ind eller lade håndværkere udføre arbejde på ejendommen, skal Køber inden 6-dages fristens udløb stille ejendommen til Sælgers disposition.
- 9.4. Hvis Køber har foretaget fysiske indgreb, f.eks. håndværksmæssige ændringer eller andre forandringer på ejendommen, skal Køber inden 6-dages fristens udløb tilbageføre ejendommen til væsentlig samme stand som før indgrebet eller forandringen. Hvis Køber eller andre, der har haft adgang til Ejendommen i Købers interesse, har beskadiget eller forringet Ejendommen på anden måde, skal Køber inden 6-dages fristens udløb udbedre forholdet med mindre beskadigelsen eller forringelsen er hændelig.
- 9.5. 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.

- 9.6. Hvis købsaftalen eller skødet er blevet tinglyst, skal Køber inden 6-dages fristens udløb fremsende begæring til tinglysningskontoret om at få aftalen aflyst.

10. Refusion

- 10.1. 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.
- 10.2. Sælgers 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. Betingelser

- 11.1. Købsaftalen er fra Sælgers side betinget af følgende:
- 11.1.1. Købesummen betaling.
- 11.1.2. At kommunalbestyrelsen godkender salget af Ejendommen på de vilkår, der fremgår af denne købsaftale.
- 11.2. Såfremt en eller flere af ovenstående betingelser ikke kan opfyldes, bortfalder denne købsaftale i sin helhed - medmindre den berettigede part frafalder betingelsen - uden at Køber eller Sælger kan rette krav af nogen art mod den anden part. Dette gælder dog ikke Sælgers betingelse vedr. købesummens betaling.

12. Berigtigelse og omkostninger

- 12.1. Køber betaler tinglysningsafgiften i forbindelse med tinglysning af skøde. Køber er forpligtet til for egen regning at antage bestallingshavende advokat i forbindelse med berigtigelse af handlen.
- 12.2. Hver part betaler salær til egne rådgivere. Køber erklærer ved sin underskrift på denne købsaftale at være opfordret til at anvende egen rådgiver.

12.3. Samtlige omkostninger forbundet med eventuelle tilslutningsafgifter mv. afholdes af Køber.

12.4. Handlen berigtiges af Sælger.

13. Tvister

13.1. 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.

14. Bilag

Bilag 1 – Salgsmateriale

Bilag 2 – Tingbogsoplysning

Bilag 3 – Ejendomsoplysningsskema

Bilag 4 – BBR-Meddelelse

Bilag 5 – Jordforureningsattest

Bilag 6 – Vejforsyningskort

Bilag 7 - Raastofplanskort

Bilag 8 – Energimærke

Bilag 9 – Byggeteknisk rapport

Bilag 10 – El-installationsrapport

15. Underskrifter

Haderslev d. / 2026

Som sælger:

Haderslev Kommune

Haderslev d. / 2026

Som køber: