



Haderslev
Kommune

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

www.haderslev.dk

**Betinget købsaftale vedr. ejendommen
del af matrikel nr. 1071b Vojens ejerlav,
Vojens**

1. Parter

Mellem:

Haderslev Kommune

Chr. X's Vej 39

6100 Haderslev

CVR nr. 29189757

("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:

Del af ejendommen matr.nr. 1071b Vojens ejerlav, Vojens, ca. 10.000 m², der ifølge Tinglysningen er beliggende på Billundvej 18, 6500 Vojens, ("Ejendommen"). Ejendommen er beliggende på del af adressen matr. nr. 1071b Vojens ejerlav, Vojens. Ejendommens fremtidig registreret adresse vil være Billundvej 24D, jf. bilag 1, rids med angivelse af Ejendommen. Køber forestår udstykning af Ejendommen og afholder samtlige omkostninger forbundet hermed. Sælger forpligter sig til at fremme udstyknings sagen.

- 2.2. Ejendommen er et ubebygget grundstykke beliggende i landzone.
- 2.3. 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.
- 2.4. Ejendommen er ikke byggemodnet og overdrages således til Køber, der således selv er forpligtet til at byggemodne Ejendommen. Der er ikke etableret vand- og spildevandsledninger, varmforsyning eller elinstallationer mv. på og til Ejendommen. Køber betaler selv samtlige omkostninger forbundet med byggemodning af Ejendommen, etablering af vejanlæg, tilslutningsbidrag, etablering af stikledninger mv., der således i enhver henseende er Sælger uvedkommende. Sælger opfordrer Køber til at kontakte forsyningsselskaberne for nærmere oplysninger om tilslutningsbidrag mv. Ejendommen er ikke prøvegravet, hvorfor der ikke forefindes viden om jord faste fortidsminder på Ejendommen.
- 2.5. Tingbogsattest er vedlagt som bilag 2, ejendomsdatarapport med tilhørende bilag er vedlagt som bilag 3, BBR-meddelelse er vedlagt som bilag 4, servitutter er vedlagt som bilag 5.1-5.21, Jordforureningsattest er vedlagt som bilag 6, Vejforsyningskort er vedlagt som bilag 7, Råstofplankort er vedlagt som bilag 8, Deklaration vedr. naturgasanlæg, matr.nr. 1071b, Vojens er vedlagt som bilag 9, Skitse vedr. naturgasledning vedr. matr.nr. 1071b, Vojens er vedlagt som bilag 10, Deklaration vedrørende byggepligt og tilbagekøbsret samt forbud mod udstykning og videresalg i ubebygget stand er vedlagt som bilag 11.

3. Ansvarsfraskrivelse og due diligence

- 3.1. 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. Der henvises til pkt. 5 vedr. Ejendommens jordbundsforhold, forurening og arkæologi.
- 3.2. 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.
- 3.3. 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.

4. Servitutter

- 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 5.1-5.21.
- 4.2. 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, jf. dog nedenfor.
- 4.3. Køber er forpligtet til at medvirke til tinglysning af de byrder og servitutter, der fremgår af servituterklæringen i forbindelse med udstykningen, ved underskrift som ejer af Ejendommen, såfremt sådanne byrder og servitutter ikke er tinglyst ved tinglysning af endelig adkomst til Køber. Køber afholder omkostningerne i forbindelse med tinglysning heraf.
- 4.4. Endvidere er Køber forpligtet til at acceptere, at Sælger udarbejder og tinglyser deklARATIONER vedr. byggepligt og tilbagekøbsret. Køber er forpligtet til loyalt at tiltræde

tinglysningen heraf. Sælger afholder omkostningerne forbundet med udarbejdelse og tinglysning af deklarationerne.

- 4.5. For ledningsanlæg henvises til eventuelle tinglyste deklarationer herom, ligesom Sælger opfordrer Køber til selv for egen regning at foretage egne undersøgelser heraf, herunder i LER, jf. også pkt. 3.1. Køber afholder selv samtlige omkostninger forbundet med sådanne undersøgelser. Køber er i enhver henseende afskåret fra at rette krav mod Sælger vedr. ledningsanlæg på Ejendommen, herunder eventuelle ledningsanlæg der ikke er tinglyst på Ejendommen og/eller registreret i LER.
- 4.6. Køber er forpligtet til at acceptere tinglysning af eventuelle servitutter, der af offentlige myndigheder, forsyningsvirksomheder, sælger eller andre vil blive pålagt i forbindelse med udstykning og opførelse af bebyggelse samt andre servitutter, der er nødvendige og/eller sædvanlige i forbindelse med udstykning og opførelse af bebyggelse.

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 6.
- 5.2. Sælger er i øvrigt ikke bekendt med Ejendommens forureningsforhold.
- 5.3. Sælger har ikke kendskab til Ejendommens jordbundsforhold.
- 5.4. Køber er berettiget til for egen regning at foretage egne undersøgelser af Ejendommens stand, herunder i relation til forurening og jordbundsforhold. Undersøgelserne skal være afsluttet senest 40 dage efter overtagelse af Ejendommen. Inden undersøgelserne iværksættes, skal Køber give skriftlig meddelelse herom til Sælger.
- 5.5. I tilfælde af at:
- (i) undersøgelserne, jf. pkt. 5.4, er afsluttet senest den 40 dage efter overtagelse af Ejendommen, og såfremt
 - (ii) Køber senest 10 dage efter ovenstående frist skriftligt har forelagt resultaterne af undersøgelserne for Sælger, og såfremt
 - (iii) undersøgelserne kan dokumenter udgifter til ekstrarundering og / eller håndtering af jordforurening i form af oprensning eller øvrige foranstaltninger, der samlet overstiger kr. 250.000 ekskl. moms,

er Køber berettiget til at træde tilbage fra handlen, uden at Køber eller Sælger kan rette krav af nogen art mod den anden part.

- 5.6. Ekstrafundering defineres i forhold til jordens bæreevne og i forhold til Ejendommens eksisterende terræn, og hvor fundamenter skal placeres dybere end 0,90 meter under terræn og terrændæk 0,50 meter under terræn. Terrænregulering i sig selv anses ikke for ekstrafundering.
- 5.7. Såfremt Køber ikke iagttager ovenstående frist for afslutning af undersøgelser, jf. pkt. 5.5 (i), og / eller ovenstående frist for forelæggelse af undersøgelserne for Sælger, jf. pkt. 5.5 (ii), er Køber i enhver henseende afskåret fra at rette krav af nogen art mod Sælger, herunder at træde tilbage fra handlen.
- 5.8. Såfremt Køber undlader at få foretaget undersøgelser af Ejendommen inden den i pkt. 5.5 (i) angivne frist, er Køber i enhver henseende afskåret fra efterfølgende at kunne påberåbe sig mangler over for Sælger.
- 5.9. 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.
- 5.10. Sælger er uden ansvar af enhver art for eventuelle arkæologiske forhold vedr. Ejendommen, herunder såfremt sådanne forhold konstateres i forbindelse med anlægsarbejder på Ejendommen.
- 5.11. 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. Ejendommen overtages af Køber den 1. i måneden efter, at samtlige betingelser er opfyldt, jf. pkt. 14. Fra denne dato henstår Ejendommen i enhver henseende for Købers regning og risiko.
- 6.2. Køber er forpligtet til at tage skøde på Ejendommen i umiddelbar tilknytning til overtagelsesdagen.

7. Lejeforhold og brugsrettigheder

- 7.1. Ejendommen overdrages uden lejeforhold eller brugsrettigheder.

8. Købesum

- 8.1. Købesummen udgør kr. 24 kr. / m² x 10.000 m² = 240.000 kr. Købesummen tillægges moms i henhold til gældende regler. Såfremt skattemyndighederne måtte komme frem til, at der er tale om et momspligtigt salg, skal Køber straks tillæggsbetale moms af købesummen på sælgers skriftlige anfordring herom.
- 8.2. Købesummen er beregnet ud fra et samlet areal på 10.000 m².
- 8.3. Såfremt det overdragne areal afviger mere end 10 m², fra det i pkt. 8.2 oplyste areal, efter landinspektørens opmåling og udstykning, vil købesummen blive reguleret i henhold til det faktiske overdragede areal med en m² pris på 24 kr./m². ekskl. moms.
- 8.4. Senest 10 hverdage efter at parterne her indgået denne købsaftale, er Køber forpligtet til at stille sædvanlig uigenkaldelig bankgaranti for købesummens betaling, jf. pkt. 8.1. Bankgarantien erstattes af kontant deponering på overtagelsesdagen, jf. pkt. 8.6.
- 8.5. Købesummen, jf. pkt. 8.1, deponeres kontant på overtagelsesdagen på en særskilt deponeringskonto i Jyske Bank registrerings nr. 7562 kt. nr. 0001189788. 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.
- 8.6. Den, der berigtiger handlen, har ret og pligt til at frigive købesummen til Sælger, når Køber har fået tinglyst endelig adkomst uden præjudicerende retsanmærkninger.

9. Gæld uden for købesummen

- 9.1. Køber overtager ingen gæld uden for købesummen.

10. Byggepligt og tilbagekøbsret

- 10.1. Senest 24 måneder efter overtagelsesdagen er Køber forpligtet til at have påbegyndt byggeri af Teknisk anlæg i henhold til lokalplan for Ejendommen. Byggeriet anses for påbegyndt ved støbning af fundament.
- 10.2. Senest 36 måneder efter overtagelsesdagen er Køber forpligtet til at sikre, at byggeriet på Ejendommen, jf. pkt. 10.1, er færdiggjort. Byggeriet anses for færdiggjort ved udstedelse af endelig ibrugtagningstilladelse.
- 10.3. Såfremt Køber ikke overholder ovenstående frister, er Sælger berettiget, men ikke forpligtet, til at tilbagekøbe Ejendommen for en købesum svarende til den købesum, som Køber har betalt til Sælger. Der betales ikke særskilt for eventuel opført bebyggelse. Sælgers ret til at tilbagekøbe Ejendommen er uafhængig af Sælgers ret til at kræve dagbod, jf. pkt. 10.5. Såfremt Køber har opført bebyggelse på Ejendommen, enten helt eller delvist, er Kommunen berettiget, men ikke forpligtet, til at nedrive og bortfjerne den opførte bebyggelse. Køber afholder samtlige omkostninger af enhver art forbundet hermed, der forfalder til betaling på Kommunens skriftlige anfordring herom.
- 10.4. Ved tilbageskødning af Ejendommen til Kommunen godtgøres Køber ikke renter, skatter eller omkostninger af nogen art tænkes kan. Udgifterne ved tilbageskødning afholdes alene af Køber, der således afholder samtlige omkostninger forbundet hermed.
- 10.5. Køber accepterer, at der på Ejendommen med prioritet forud for al pantegæld tinglyses deklaration vedr. ovenstående bestemmelser om byggepligt, jf. bilag 11. Sælger afholder omkostningerne forbundet med tinglysningen heraf, herunder også tinglysningsafgiften.

11. Forbud mod videresalg i ubebygget stand

- 11.1. Køber er uberettiget til at videresælge Ejendommen eller dele heraf uden at have færdiggjort Købers byggeri på Ejendommen, jf. pkt. 10.2, ligesom Køber er uberettiget til at udstykke Ejendommen, gennemføre magelæg eller andre matrikulære ændringer vedr. Ejendommen uden forudgående skriftligt samtykke hertil fra Sælger.

- 11.2. Såfremt Køber er et selskab, kan der alene ske overdragelse af den bestemmende indflydelse i selskabet, såfremt Sælger forinden skriftligt har samtykket hertil.
- 11.3. Køber accepterer, at der på Ejendommen med prioritet forud for al pantegæld tinglyses deklaration vedr. ovenstående bestemmelser om forbud mod videresalg i ubebygget stand, jf. bilag 11. Sælger afholder omkostningerne forbundet med tinglysningen heraf, herunder også tinglysningsafgiften.

12. Refusion

- 12.1. 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.
- 12.2. Sælgers udarbejder refusionsopgørelse, såfremt der er indtægter eller udgifter, der skal refunderes mellem parterne. 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.
- 12.3. Idet Ejendommen ikke er selvstændigt vurderet, refunderes de hovedejendommen eventuelle påhvilende ejendomsskatter mv. forholdsmæssigt i forhold til ejendommens størrelse, således at der løbende skal ske refusion af ejendomsskatter mv., indtil Ejendommen efter selvstændig vurdering pålignes egne ejendomsskatter.
- 12.4. Refusionstilsvaret forrentes ikke.

13. Erklæring i henhold til lov om sommerhuse og camping.

- 13.1. I henhold til § 8 i lovbekendtgørelse nr. 949 af 3. juli 2013, erklærer Køber under strafansvar, at Ejendommen erhverves til anvendelsesformål, der ikke er omfattet af nævnte lovs § 1, idet Ejendommen erhverves med henblik på Købers projektudvikling af Ejendommen projektudvikling af Ejendommen, til teknisk anlæg.

14. Betingelser

- 14.1. Købsaftalen er fra såvel Sælger som Købers side betinget af følgende:
- 14.1.1. Udstyknings sagens gennemførelse og endelig approbation hos Geodatastyrelsen. Sælger forpligter sig til at fremme udstyknings sagen.
 - 14.1.2. At der senest den [dato] vedtages en ny endelig og upåklaget lokalplan.
- 14.2. Købsaftalen er fra Købers side betinget af følgende:
- 14.2.1. Undersøgelser af Ejendommens jordbunds- og forureningsmæssige forhold, jf. pkt. 5.
 - 14.2.2. At køber gennemfører tilfredsstillende due diligence, jf. pkt. 3.1. Due diligence skal være afsluttet senest den [dato].
- 14.3. Købsaftalen er fra Sælgers side betinget af følgende:
- 14.3.1. Tinglysning af de deklarationer, der i henhold til denne købsaftale skal tinglyses på Ejendommen. Køber er forpligtet til at tiltræde disse deklarationer på Sælgers anfordring.
 - 14.3.2. Købesummen betaling.
 - 14.3.3. At kommunalbestyrelsen godkender salget af Ejendommen på de vilkår, der fremgår af denne købsaftale.
- 14.4. 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, jf. pkt. 14.3.2.

15. Berigtigelse og omkostninger

- 15.1. 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.
- 15.2. Hver part betaler salær til egne rådgivere. Køber erklærer ved sin underskrift på denne købsaftale at være opfordret til at anvende egen rådgiver.

- 15.3. Køber forestår udstykning af Ejendommen og afholder samtlige omkostninger forbundet hermed.
- 15.4. Sælger forestår udarbejdelsen og tinglysningen af de i denne købsaftale omhandlede deklarationer og afholder samtlige omkostninger forbundet hermed.
- 15.5. Køber betaler samtlige omkostninger forbundet med byggemodning og tilslutningsafgifter mv.
- 15.6. Handlen berigtiges af Køber.

16. Tvister

- 16.1. 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.

17. Bilag

Bilag 1, Rids over Ejendommen

Bilag 2, Tingbogsattest

Bilag 3, Ejendomsdatarapport

Bilag 4, BBR-meddeles

Bilag 5.1-5.21, Servitutter

Bilag 6, Jordforureningsattest

Bilag 7, Vejforsyningskort

Bilag 8, Råstofplankort

Bilag 9, Deklaration vedr. naturgasledning matr.nr. 1017B, Vojens

Bilag 10, Skitse vedr. naturgasledning matr.nr. 1017B, Vojens

Bilag 11, Servitut byggepligt og tilbagekøbsret

18. Underskrifter

Haderslev d. / 2026

Som sælger:

[Indsat navn]

Haderslev d. / 2026

Som køber:

[Indsat navn]