



Haderslev
Kommune

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

www.haderslev.dk

Købsaftale vedr. ejendommen

Halkvej 38, 6100 Haderslev

1. Parter

Mellem:

Haderslev Kommune

Chr. X's Vej 39

6100 Haderslev

CVR. nr. 29189854

("Sælger" eller "Kommunen")

og

Navn: _____

Adresse: _____

By: _____

CPR/CVR: _____

("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:

Ejendommen Halkvej 38, Halk, 6100 Haderslev, har været anvendt til oplag.

Ejendommen er beliggende i landzone.

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. Særlige forhold: Ejendommen må ikke ændre anvendelse.

- 2.2. Arealer mv.:

Ejendommen, der er defineret som et udhus, er i følge BBR opført i 1925. Ejendommens areal udgør ifølge tingbogen 1.500m², heraf vej 0 m².

Ifølge BBR udgør det bebyggede areal 30 m².

Der er ikke foretaget sælskilt 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.

- 2.3. Diverse dokumenter:

Tingbogsattest er vedlagt som bilag 1, ejendomsdatarapport med tilhørende bilag er vedlagt som bilag 2, kortbilag og oversigtskort er vedlagt som bilag 3 og 3.1, LER registrering er vedlagt som bilag 4 og BBR-meddelelse er vedlagt som bilag 5.

3. Ansvarsfraskrivelse og due diligence

- 3.1. Sælger har ikke kendskab til eventuelle bygningsmæssige mangler, hvorfor Køber opfordres til at foretage egne undersøgelser af Ejendommen, herunder juridiske forhold, ledningsmæssige, forsyningsmæssige og andre tekniske forhold, skatte- og afgiftsmæssige forhold samt andre forhold, som Køber ønsker undersøgt i relation til Ejendommen, inden køber tiltræder nærværende købsaftale.
- 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 - 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.

- 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 forsyningselskaber.
- 4.2. Med hensyn til servitutter og andre byrder henvises til tingbogen. De på Ejendommen tinglyste servitutter er vedlagt som bilag 6. Køber er bekendt med og respekterer disse servitutter.
- 4.3. 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.

5. Forurening

- 5.1. Sælger oplyser, at Ejendommen ikke er kortlagt som forurenede i henhold til vedlagte oplysninger fra regionen, jf. bilag 2.3.
- 5.2. Sælger er i øvrigt ikke bekendt med Ejendommens forureningsforhold.
- 5.3. 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.

6. Overtagelsesdag

- 6.1. Ejendommen overtages af Køber den ____/____/2026. Fra denne dato henstår Ejendommen i enhver henseende for Købers regning og risiko.

- 6.2. Køber overtager risikoen for Ejendommen på overtagelsesdagen. Ejendommens bygninger er ikke forsikret mod brandskade.
- 6.3. 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.
- 6.4. 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. _____
- 8.2. 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, jf. pkt. 8.3.
- 8.3. Købesummen deponeres kontant på overtagelsesdagen på en særskilt deponeringskonto i Jyske Bank reg. nr. 7562 kt. nr. 0001189788. 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.
- 8.4. Den, der berigtiger handlen, har ret og pligt til at frigive købesummen til Sælger, når Køber har fået tinglyst endelig adkomst uden præjudicerende retsanmærkninger.

9. Gæld uden for købesummen

- 9.1. Køber overtager ingen gæld uden for købesummen.

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.
- 10.3. Refusionstilsvaret forrentes ikke.

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

- 11.1. 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 erhvervs til benyttelse af oplag for køber.

12. Betingelser

- 12.1. Købsaftalen er fra Sælgers side betinget af følgende:
 - 12.1.1. Købesummens betaling.
 - 12.1.2. At Kommunalbestyrelsen godkender salget af Ejendommen på de vilkår, der fremgår af denne købsaftale.
- 12.2. 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, jf. pkt. 12.1.1.

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. Samtlige omkostninger afholdes af Køber, da handlen berigtiges af køber.

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 Tingbogsattest

Bilag 2 Ejendomsdatarapport med tilhørende bilag, Bilag 2.1-2.3

Bilag 3 Kortbilag

Bilag 3.1 Oversigtskort

Bilag 4 LER registreringer

Bilag 5 BBR-meddelelse

Bilag 2.3 Oplysninger fra Regionen om at ejendommen ikke er kortlagt/Jordforureningsattest

Bilag 6 Servitutter

16. Underskrifter

Haderslev d. / 2026

Som sælger:

[Indsat navn]

Haderslev d. / 2026

Som køber:

[Indsat navn]