

**UDKAST TIL**  
**BETINGET KØBSAFTALE**

Undertegnede (sælger)

**Vejle Kommune**  
**CVR. nr. 29189900**  
**Skolegade 1**  
**7100 Vejle**

sælger og betinget overdrager herved til medundertegnede (køber)

**Vejle Spildevand A/S**  
**CVR nr. 32882064**  
**Toldbodvej 20**  
**7100 Vejle**

matr. nr. 5 p, Vinding By, Mølholm (468 m<sup>2</sup>)  
matr. nr. 16 ce, Vinding By, Mølholm (2.634 m<sup>2</sup>)  
del 2 af matr. nr. 6 z, Vinding By, Mølholm (12 m<sup>2</sup>)  
del 3 af matr. nr. 6 z, Vinding By, Mølholm (1.110 m<sup>2</sup>)  
del 4 af matr. nr. 5 k, Vinding By, Mølholm (7.207 m<sup>2</sup>)  
del 7 af matr. nr. 6 k, Vinding By, Mølholm (3.842 m<sup>2</sup>)  
del nr. 9 af litra 7000 n (721 m<sup>2</sup>)  
i alt 15.994 m<sup>2</sup>

beliggende Mågevej 1 -3 og Ternevej 4-6, 7100 Vejle (i det følgende benævnt "Parcellen").

Parcellens afgrænsning og beliggenhed fremgår af vedlagt kortbilag (bilag 1). Parcellen er på tidspunktet for parternes underskrift af nærværende købsaftale ikke særskilt udmatrikuleret og dermed ikke særskilt vurderet.

For handlen er aftalt følgende vilkår:

**1. Parcellen**

**1.1. Parcellens beskaffenhed**

## BILAG 7

Parcellen, der er beliggende i byzone, overtages af køber, som den er og forefindes og uden ansvar for sælger, bortset fra vanhjemmelsansvar samt hvad der i øvrigt fremgår af nærende købsaftale.

### 1.2. Bygninger og byrder på Parcellen

#### 1.2.1 Areallejekontrakt og Bygning nr. 16 tinglyst på del 3 af matr. nr. 6 z, Vinding By, Mølholm, beliggende Ternevej 4

Bygning nr. 16 tinglyst på lejet grund del 3 af matr. nr. 6 z, Vinding By, Mølholm, tilhører ikke sælger og medfølger derfor ikke i nærværende aftale.

Køber indtræder pr. overtagelsesdagen i sælgers rettigheder og forpligtelser i henhold til indgået areallejekontrakt af 28. januar 2003 med allonger af 17. maj 2013 og 20. juni 2023 vedrørende Ternevej 4 (865 m<sup>2</sup>).

#### 1.2.2. Bygning nr. 1 tinglyst på matr. nr. 6 k, Vinding By, Mølholm, beliggende Mågevej 1

Bygning nr. 1 er et havehus, der ikke længere findes på Parcellen. Bygningens blad i tingbogen (bilag 3) vil derfor blive nedlagt forud for handlens gennemførelse.

#### 1.2.3 Erhvervslejekontrakt bygning på matr. nr. 16 ce, Vinding By, Mølholm, beliggende Ternevej 6

Matr. nr. 16 ce, Vinding By, Mølholm er bebygget med en erhvervsjendom, der er opført i 1960, og som ifølge BBR er 1.097 m<sup>2</sup> (bilag 4).

Erhvervsbygningen overdrages i den stand, hvori de er og forefindes, som besigtiget og godtaget af køber, med grund-, mur- og nagelfast tilbehør og inventar, herunder varmeanlæg, alle slags ledninger og installationer samt de på grunden værende hegn, træer, beplantninger og alt ejendommens rette tilliggende og tilhørende.

Erhvervsbygningen er behørigt forsikret imod brand i forsikringsselskabet Protector police nr. 708262 . Køber tegner selv for forsikring for bebyggelsen på Ternevej 6 pr. overtagelsesdagen.

Køber erklærer at være bekendt med, at en ca. 370 m<sup>2</sup> andel af erhvervsjendommen er udlejet. Køber har fået udleveret kopi af erhvervslejekontrakt med Vejle Bilhus ApS med tilhørende allonge (bilag 5).

Køber indtræder i samtlige rettigheder og forpligtelse vedrørende erhvervslejekontrakten med virkning fra overtagelsestidspunktet.

### 1.3 Ansvarsfraskrivelse

Sælger fraskriver sig ethvert ansvar for mulige mangler ved Parcellen og de på Parcellen værende bygninger og erhvervsbygninger. Det være sig såvel synlige som skjulte mangler. Køber bærer således i enhver henseende risikoen for parcellen og kan ikke efterfølgende i

## BILAG 7

anledning heraf hæve handlen, kræve forholdsmæssigt afslag eller erstatning, medmindre andet fremgår eksplicit af nærværende købsaftale. Vilklårene for handlen, herunder købesummen, er fastsat under hensyn til, at køber påtager sig dette mangelsansvar.

Parcellen sælges uden ansvar for opfyldelse af myndighedskrav i relation til den fremtidige anvendelse. Køber indhenter alle nødvendige tilladelser til den påtænkte anvendelse af parcellen.

### 1.4. Jordbundsforhold

Sælger er ubekendt med Parcellens bund- og funderingsforhold, men oplyser, at der i omkring Vejle er forekomst af graciale aflejringer.

Køber må påregne, at der ved bebyggelse af parcellen skal foretages pælefundering på rammede jernbetonpæle eller anden fundering.

Køber opfordres til for egen regning at lade foretage geotekniske undersøgelser, der tager højde for det planlagte byggeri på parcellen, herunder afgrænsning af området med risiko for artesisk tryk.

Udgifter til fundering er i enhver henseende sælger uvedkommende.

### 1.3. Forurening

Dele af parcellen er af Region Syddanmark kortlagt på vidensniveau 1, da regionen vurderer, at dele af parcellen kan være forurenede, jf. attest fra Region Syddanmark, bilag 6.

Region Syddanmark har ved brev af 11. januar 2024 (bilag 7) meddelt sælger, at Regionen igangsætter forureningsundersøgelse af matr. nr. 5 k m.fl., Vinding By, Mølholm, med henblik på vurderingen af om arealerne kan udgå af kortlægningen eller om arealerne vil blive kortlagt som forurenede. Regionen har den 10. oktober 2024 fremsendt høringsbrev til Vejle Kommune med afgørelse om kortlægning af Parcellen på vidensniveau 1 og 2 (bilag 7a)

Køber bærer risikoen for parcellens miljøforhold og kan ikke efterfølgende og i anledning heraf hæve handlen, kræve erstatning eller forholdsmæssigt afslag i købesummen, medmindre andet fremgår eksplicit af nærværende købsaftale. Vilklårene for handlen, herunder købesummen, er fastsat under hensyn hertil.

## 2. Overtagelse

2.1. Overtagelsesdagen fastsættes til den 1. i måneden efter, at Ankestyrelsen – det kommunale tilsyn – har meddelt samtykke til at overdragelsen af Parcellen til køber kan ske uden offentligt udbud i medfør af Udbudsbekendtgørelsens § 2, stk. 2.

Fra overtagelsesdagen henligger parcellen for købers regning og risiko i enhver henseende.

Med overtagelsesdagen som skæringsdag foretages der sædvanlig refusion mellem køber og sælger vedrørende parcellens og dennes bygningers indtægter og udgifter. Sælger oplyser, at der betales ejendomsskatter på matr. nr. 16 ce, Vinding By, Mølholm (Ternevej 6).

# BILAG 7

## 3. Købesum

3.1. Købesummen fastsættes til 12.500.000 kr.

Sælger oplyser, at der efter sælgers opfattelse er ikke tale om et momspligtigt salg, hvorfor købesummen ikke tillægges moms.

Sælger fremsender senest 8 dage før overtagelsesdagen sædvanlig faktura til køber.

## 4. Betalingsbetingelser

4.1. I tilfælde af forsinket betaling forrentes købesummen med en årlig rente, der svarer til den fastsatte referencesats (nationalbankens udlånsrente) med et tillæg jf. Rentelovens § 5, fra overtagelsesdagen/forfaldsdagen til betaling sker, eller til handlen eventuelt hæves af sælger.

4.2. I tilfælde af misligholdelse er køberen under alle omstændigheder forpligtet til at holde sælger skadesløs for samtlige udgifter i forbindelse med handlens indgåelse og ophævelse, herunder bl.a. udgifter til landinspektør, evt. advokat mv.

## 5. Matrikulering

Køber er bekendt med, at der påbegyndes en ny matrikulær sag vedrørende det solgte, når samtlige betingelser for handlens gennemførelse jf. pkt. 11 – bortset fra betingelsen om den matrikulære sags godkendelse – er opfyldt.

Køber kan således først få tinglyst endeligt skøde og eventuelle pantsætninger på parcellen, når den matrikulære sag er godkendt i Geodatastyrelsen.

Sælger tiltræder ikke eventuelle pantsætninger foretaget af køber som betinget adkomsthaver.

Landinspektørfirmaet udpeges af sælger.

## 6. Ejendomsskat

Køber må forvente, at parcellen fremover bliver selvstændigt vurderet og skatteansat, og at der derfor skal betales ejendomsskatter mv. på baggrund af dette.

## 7. Servitutter

Køber skal respektere de på hovedejendommen tinglyste servitutter i det omfang, de ifølge landinspektørattest af 4. juli 2023 (bilag 8) overføres på parcellen, samt de servitutter, som følger af nærværende købsaftale eller måtte forlanges tinglyst i forbindelse med udstykning, byggemodning og parcellens bebyggelse.

## BILAG 7

Endelig skal køber acceptere servitutstiftende lysning af nærværende købsaftales pkt. 11, jf. nedenfor.

### **8. Byggemodning og forsyningsforhold**

#### **8. Byggemodning**

Køber forestår selv al byggemodning af parcellen.

#### **8.2. Forsyningsforhold**

Parcellen er tilsluttet;

Varme(gas) – Andel Energi/Evida - aflagernr. 571515179100511548

Vand – Fjeldvigs Vandværk – Forbrugernr. 1225

EI – Ewii - aflagernr. 571313124401167967

Køber indtræder i sælgers rettigheder og forpligtelser over for forsyningselskaberne.

### **9. Plangrundlag**

For Parcellen gælder kommuneplanramme for Vejle 2021 1.1.C.25, der fastlægger områdets anvendelse til centerformål og detailhandel med hovedvægten på administration, service og forretningsvirksomhed. Desuden kan der placeres engroshandel, fremstillings-, lager og værkstedsvirksomhed og offentlige formål. Der må ikke etableres dagligvarebutikker.

En ny lokalplan skal muliggøre købers opførelse og drift af nyt spildevandsanlæg.

### **10. Særlige forpligtelser for køber – servitutstiftende lysning**

#### **10.1. Overskydende jord**

Vejle Kommune skal vederlagsfrit tilbydes ren tiloversbleven fyld fra enhver grundudgravning og terrænregulering på parcellen. Fylden leveres vederlagsfrit på det sted i kommunen, som Vejle Kommune anviser.

For levering af fyld betaler køber i henhold til gældende takstblad.

#### **10.2 Eksisterende ledningsforhold**

Ledninger og kablers antal og placeringer er alene de respektive ledningsejeres ansvar og skal altid påvises i marken af ledningsejerne inden gravearbejde påbegyndes.

## BILAG 7

Sælger har oplyst køber om de ledninger m.v., som sælger er bekendt med på parcellen. Kort med markering af de ledninger, som sælger er bekendt med, vedlægges som bilag

Hvis parcellens bebyggelse indebærer, at der skal ske flytning af ledninger og kabler, afholder køber eller den til enhver tid værende ejer af parcellen selv de hermed forbundne udgifter.

Eksisterende drænledninger som evt. afskæres ved byggeriet skal genetableres.

### 10.3 Udstykning

Parcellen må ikke yderligere udstykkes end hvad der forudsættes af denne købsaftale uden Vejle Kommunes udtrykkelige samtykke.

### 10.4 Byggepligt og videresalg

#### 10.4.1

Køber forpligter sig at påbegynde anlæggelse af nyt spildevandsanlæg på Parcellen inden 10 år fra overtagelsesdagen.

#### 10.4.2

Parcellen må ikke uden Vejle Kommunes godkendelse videresælges i ubebygget stand, dvs. før ibrugtagningstilladelse til nyt anlæg er udstedt.

#### 10.4.3

Såfremt køber er et selskab, et interessentskab e. lign. omfatter videresalg efter pkt. 10.4.2. tillige den situation, at der sker ændring i ejerforholdet til en bestemmende majoritet i det købende selskab, interessentskab e. lign. Sælger har ret til på ethvert tidspunkt at forlange dokumentation for det til enhver tid værende ejerforhold i selskabet, interessentskabet e. lign.

#### 10.4.4

I tilfælde af, at køber ikke overholder de i pkt. 10.4.1. nævnte frister eller såfremt parcellen videresælges i strid med pkt. 10.4.2., herunder såfremt der sker en sådan ændring i ejerforholdet til det købende selskab, som beskrevet i pkt. 10.4.3. forbeholder sælger sig tilbagekøbsret for Parcellen på anfordring til et beløb, der svarer til Parcellens markedsværdi på tilbagekøbstidspunktet, jf. ejendomsmæglervurdering, dog højst til et beløb svarende til den oprindeligt fastsatte købesum med tillæg af købers dokumenterede byggemodningsomkostninger. Alt i øvrigt uden renter eller tillæg af nogen art, men med fradrag af sælgers udgifter ved begge handler. Tilbagekøbsretten består, indtil Parcellen er bebygget i et passende omfang efter sælgers skøn.

10.4.5 Såfremt det nødvendige plangrundlag, for kunne opnå bygge/anlægstilladelse til nyt spildevandsanlæg på Parcellen, ikke foreligger inden 10 år fra overtagelsesdagen, er sælger forpligtet til at give tilladelse til videresalg af Parcellen eller tilbagekøbe Parcellen som beskrevet under pkt. 10.4.4.

### 10.5 Vedligeholdelse

## BILAG 7

Den til enhver tid værende ejer af Parcellen, herunder bebyggelsen, som opføres på Parcellen, er forpligtet til at vedligeholde Parcellen eller ubebyggede dele af denne, således at parcellen på ethvert tidspunkt fremstår i vedligeholdt stand.

### 10.6 Servitutstiftende tinglysning

Nærværende købsaftales punkt 10 tinglyses servitutstiftende på Parcellen med prioritet forud for al pantegæld og med påtaleret for Vejle Byråd.

### 11 Betingelser

Handlen er fra sælgers side betinget af købesummens betaling jf. pkt. 4.

Handlen er endvidere betinget af, at Ankestyrelsen – det kommunale tilsyn – meddeler samtykke til at overdragelsen af Parcellen til køber kan ske uden offentligt udbud i medfør af Udbudsbekendtgørelsens § 2, stk. 2.

Handlen er fra begge parter side betinget af udstykningssagens gennemførelse.

Så snart ovenstående betingelser foreligger opfyldt, er sælger forpligtet til at give – og køber er forpligtet til at tage – endeligt skøde på hele eller dele af parcellen.

### 12. Omkostninger og handlens berigtigelse

Køber eller købers advokat varetager handlens berigtigelse.

Omkostninger i forbindelse med ejendommens udmatrikulering samt tinglysning af skøde betales af parterne med halvdelen hver. Registreringsafgift vedrørende servitut jf. pkt. 10.6. afholdes af køber.

Køber bærer risikoen for afholdelse af udgifter til tinglysning, såfremt køber lader betinget skøde tinglyse forinden betingelserne i nærværende aftales pkt. 11 er opfyldt.

Parterne bærer udgifter til egne rådgivere.

**Som sælger:**

**Vejle Kommune**

Vejle, den / 2024

---

---

# BILAG 7

## Som køber:

### Vejle Spildevand

---

#### Bilag:

Bilag 1	Rids udarbejdet af Geopartner 4. juli 2023
Bilag 2	Areallejekontrakt af 28. januar 2003 med allonger af 17. maj 2013 og 20. juni 2023 vedrørende Ternevej 4 (del 3 af matr. nr. 6 z, Vinding By, Mølholm)
Bilag 3	Tingbogsattest Bygning nr. 1 på del 7 af matr. nr. 6 k, Vinding By, Mølholm
Bilag 4	BBR Ternevej 6, Matr. nr. 16 ce, Vinding By, Mølholm
Bilag 5	Erhvervslejekontrakt med Vejle Bilhus ApS med tillæg af 1. april 2021 (bilag 5).
Bilag 6	Forureningsattest matr. nr. 5 k, Vinding By, Mølholm m.fl.

---

Bilag 7	Region Syddanmark brev af 11. januar 2024 vedr. igangsættelse af forureningsundersøgelser
Bilag 7 a	Regionen brev af 10. oktober 2024 vedr. afgørelse om kortlægning af Parcellen på vidensniveau 1 og 2 (bilag 7a)

  

Bilag 8	Geopartners servitutredegørelse af 4. juli 2023
---------	---

---