

Ejerlav: Nr. Holsted by, Holsted  
Matr.nr.: 4bg  
Beliggende: Energivej  
6670 Holsted

## KØBSTILBUD/BETINGET KØBSAFTALE

Undertegnede                      Vejen Kommune  
   Rådhuspassagen 3  
   6600 Vejen

sælger herved til  
medundertegnede

Firmanavn

Adresse

Postnr. By

CVR-nr.

Tlf./mobil

E-mail

den sælger tilhørende ejendom

**matr.nr. 4bg, Nr. Holsted by, Holsted beliggende  
Energivej, Holsted, som vist på vedlagte kortbilag.**

Ejendommen er en ubebygget erhvervsgrund.

Erhvervsarealet udgør 48.353 m<sup>2</sup> heraf engareal på 3.670 m<sup>2</sup>.

Erhvervsarealet er opmålt ved LandSyd, og engarealet er markeret med grønne flag i marken.

LandSyd, Vejen forestår udstykningen af arealet.

Ejendommen overdrages på nærmere aftalte vilkår:

## **1. Generelle vilkår**

Køber overtager ejendommen i den stand, hvori denne forefindes, og som beset af køber.

Der etableres ikke fortovsanlæg i området.

Udover grundprisen betaler køber tilslutningsbidrag m.v. til Holsted By Vandværk, Vejen Forsyning A/S og N1 A/S m.fl. efter de respektive forsyningsselskabers bestemmelser. Med hensyn til oplysning om priser og betalingstidspunkter henvises til de respektive forsyningsselskaber.

Vejen Forsyning A/S opkræver tilslutningsbidrag til kloakforsyningen. Tilslutningsbidraget til kloakforsyningen udgør i 2023 kr. 59.074,48 eksklusive moms pr. påbegyndt 800 m<sup>2</sup> grundareal.

Erhvervsområdet er udlagt til individuel opvarmning.

## **2. Overtagelsesdag**

Overtagelse er fastsat til den **1. april 2023**, fra hvilken dato ejendommen i enhver henseende henligger for købers regning og risiko.

Med overtagelsesdagen som skæringsdag udfærdiges refusionsopgørelse over arealets indtægter og udgifter, hvis saldo betales kontant.

Køber betaler grundskyld efter påkrav fra sælger, indtil arealet er selvstændigt vurderet.

## **3. Servitutter**

Køber skal respektere de servitutter, der er tinglyst på ejendommen, samt de servitutter der ifølge landinspektørrattest bliver pålagt ejendommen i forbindelse med udstykningen.

Servituterklæring af 24. februar 2023 fra LandSyd og 13 servitutter vedlægges.

## **4. Grundpris**

Mindsteprisen/grundprisen er fastsat til kr. 76,00 pr. m<sup>2</sup> eksklusive moms.

## Køber byder følgende for erhvervsarealet:

48.353 m <sup>2</sup> a kr. _____ pr. m <sup>2</sup>	kr.
+ 25% moms	<u>kr. _____</u>
Grundpris inklusive moms	<u>kr. _____</u>

Mindsteprisen/grundprisen er eksklusive tilslutningsbidrag til de respektive forsyningsselskaber.

Grundprisen betales kontant ved overtagelsen.

Sælger forbeholder sig ret til at hæve handlen, hvis den fulde grundpris ikke betales til forfaldstid.

## 5. Værdierklæring

Ejendommen er ikke særskilt vurderet. Værdien af ejendommen på anmeldelsestidspunktet udgør efter vores bedste skøn kr. \_\_\_\_\_ (grundpris eksklusive moms).

## 6. Jordbundsforhold

Ejendommen sælges uden ansvar for jordbundsforholdene og dens egnethed som byggegrund. Køber er dog berettiget til at kræve handlens tilbagegang, såfremt køber, inden noget byggeri på grunden er påbegyndt, over for sælger har dokumenteret, at grunden ikke kan bebygges som forudsat ved handlen uden ekstrafundering og/eller pilotering. Dokumentation skal være baseret på en geoteknisk jordbundsundersøgelse, foretaget af en af sælger godkendt sagkyndig.

Ejendommen skal i så fald gå tilbage fri for nogen bebyggelse og fri for pantegæld og andre hæftelser eller byrder til den oprindelige købesum uden tillæg af renter, skatter eller andet, som køber måtte have udredt i sin ejertid. Dog skal sælger respektere de servitutter, der er ejendommen pålagt ved offentlig foranstaltning.

Omkostningerne ved tilbageskødningen betales alene af sælger, der iøvrigt refunderer køber dennes udgifter til skøde ved erhvervelsen og yderligere refunderer køber de af denne afholdte udgifter ved den geotekniske undersøgelse mod at få overdraget materialet og konklusionerne. Der sker ingen rentegodtgørelse ved tilbageskødning, fordi køber har mulighed for at foretage den nævnte geotekniske undersøgelse allerede inden købesummens betaling, hvis køber ønsker det.

Der er ikke foretaget orienterende jordbundsundersøgelser på arealet.

Sælger påtager sig intet ansvar for gener fra grundvand eller tilstrømning fra overfladevand, herunder tilstrømning fra gamle markdræn i forbindelse med byggeriet. Det samme gælder med hensyn til tilstrømning af grundvand eller overfladevand gennem sandårer i jordlagene.

Sælger yder ikke reduktion i salgsprisen på grund af ekstra funderingsomkostninger.

## **7. Arkæologiske undersøgelser**

Der er igangsat arkæologiske forundersøgelser på arealet. Køber skal acceptere, at arkæologiske forundersøgelser og eventuelt systematiske udgravninger på arealet, er udført inden byggeri påbegyndes.

Økonomiske udgifter til eventuel arkæologiske undersøgelser og udgravninger afholdes af Vejen Kommune. Såfremt udgiften bliver af en størrelsesorden, som Vejen Kommune ikke kan godkende, forbeholder Vejen Kommune sig ret til at få arealet tilbageskødet. Vejen Kommune afholder tilbageskødningsomkostningerne.

Forekommer der anlæg eller gøres fund af arkæologisk interesse i forbindelse med jordarbejder, skal dette straks meddeles til Museet Sønderkov, Sønderkovgårdsvej 2, 6650 Brørup, tlf.: 75 38 38 66, og jordarbejdet indstilles i henhold til Museumslovens § 27.

## **8. Skråningsanlæg**

På grund af de eksisterende terrænforskelle i området kan der på grunden forekomme skråningsanlæg, fordi grunden enten ligger højere eller lavere end vejen. Disse skråningsanlæg hører til ejendommen, og grundejeren må selv bekoste eventuel sikring af disse skråninger med græssåning, opsætning af sten, knækfliser, beplantning eller lignende.

## **9. Forureningsstatus**

Der vedlægges jordforureningsattest fra Region Syddanmark af 8. februar 2023.

Region Syddanmark har for nuværende ingen oplysninger om jordforurening på matr.nr. 4bg, Nr. Holsted by, Holsted.

## **10. Byggebestemmelse – byggelinjer**

Lokalplan nr. 336 er gældende for erhvervsarealet.

I henhold til vejlovgivningen/lokalplanen er der pålagt vejbyggelinjer i nedenfor angivne afstande:

#### Mod Esbjergmotorvejen:

50 meter fra motorvejens vejmidte, plus højde- og passagetillæg på 2 gange højdeforskellen og 1 meter til fri passage.

#### Mod Energivej:

10 meter fra vejskel mod Energivej.

#### Mod Nørregade:

25 meter fra vejens midtlinje.

Vejbyggelinjerne fremgår af lokalplanen, salgsplanen med vejledende ledningsoplysninger og servitut tinglyst den 11. december 2002 om byggelinjer.

#### Byggelinje mod engarealet – delområde 2 i lokalplan nr. 336:

Indenfor en afstand af 5 meter fra afgrænsningen mod engarealet – delområde 2 i lokalplan nr. 336, må der ikke befæstes eller placeres bebyggelse.

Arealet skal fremstå grønt, men må ikke beplantes med arter, der opnår en færdig højde på mere end 5 meter.

Byggelinjen fremgår af lokalplanen og salgsplanen med vejledende ledningsoplysninger.

### **11.**

#### **Byggepligt/videresalg**

Bebyggelse på grunden skal være påbegyndt senest 2 år efter overtagelsen.

I modsat fald skal køberen være pligtig til at tilbageskøde kommunen grunden, såfremt kommunen ønsker det, mod tilbagebetaling af købesummen uden renter eller andre udgifter. Tilbageskødningsudgifterne betales af den tilbageskødende, der ligeledes frigør grunden for eventuelle servitutter eller pantehæftelser.

Grunden må ikke videresælges, før bebyggelse er foretaget.

Nærværende bestemmelse vil være at tinglyse servitutstiftende på ejendommen i forbindelse med tinglysning af det endelige skøde. Tinglysningen sker med prioritet forud for al pantegæld, næst efter de på ejendommen tinglyste servitutter og med påtaleret for Vejen Byråd.

Aflysning af servitutten kan finde sted efter færdigmelding af byggeri på ejendommen.

## 12.

### **Skader i forbindelse med byggearbejdet**

Hvis der sker skader på vejanlæg, stier, fortove eller græsarealer mv. som følge af byggeri, opgravninger, oplægning af materialer, transporter i forbindelse med byggearbejdet eller lignende, bærer køber det fulde ansvar herfor og skal betale for de nødvendige reparationer ud over den aftalte købesum. Reparationerne sker på sælgers foranledning og anvisning.

## 13.

### **Deklarationer/ledningsanlæg**

Køber skal respektere de på grunden etablerede ledningsanlæg af forskellig art.

Ledningsejerne foranlediger tinglyst servitut for disse ledninger.

Energinet har den 14.02.2023 tinglyst servitut om fiberkabel på arealet, som køber skal respektere.

Lysleder fiberledningen fremgår af oversigtskort med vejledende ledningsoplysninger samt den tinglyste servitut af 14.02.2023.

Vejen Kommune er i dialog med Energinet om flytning af lysleder fiberledningen til det østlige skel af arealet. Energinet arbejder p.t. på udarbejdelse af løsningsforslag for flytning af ledningen. Vi forventer at modtage løsningsforslaget fra Energinet inden budfristens udløb.

Vejen Kommune afholder udgifter til Energinet for flytning af ledningen.

Det skal bemærkes, at oversigtskortet med ledningsoplysninger kun er vejledende. Det anbefales køber forud for anlægsarbejder selv at indhente LER-oplysninger.

## 14.

### **Jordledning til markvanding**

Der er på den østlige del af erhvervsarealet beliggende en jordledning til markvanding. Brugeren af jordledningen er ikke bekendt med den nøjagtige placering af jordledningen. Jordledningen til markvanding vil blive omlagt på Vejen Kommunes foranstaltning, og jordledningen med dertil hørende aftapningshane vil blive placeret i det nord-/østlige hjørne af erhvervsarealet.

Der vedlægges kort over den forventede placering af jordledningen efter omlægningen.

Køber skal respektere jordledningen og den dertil hørende aftapningshane, ligesom køber skal respektere, at der bliver tinglyst en servitut herpå på foranledning af Vejen Kommune.

Brugeren af jordledningen til markvanding skal have adgang til den omlagte jordledning og aftapningsshanen i forbindelse med brugen og fremtidig vedligeholdelse heraf. Brugeren afholder alle omkostninger til fremtidig vedligeholdelse af den omlagte jordledning og aftapningsshanen.

Den nuværende jordledning på den østlige del af arealet vil efter omlægningen ikke længere blive anvendt, og jordledningen vil blive afbrudt. Såfremt jordledningen kommer i vejen for byggeri, må køber fjerne jordledningen for egen regning.

## **15. Vejadgang**

Vejadgang til erhvervsarealet skal ske fra Energivej.

## **16. Overkørsel til ejendommen**

Overkørsel til ejendommen fra Energivej skal etableres af køber, og samtlige omkostninger i den forbindelse skal afholdes af køber.

Etablering af overkørsel til Energivej kræver tilladelse fra vejmyndigheden. Vejmyndigheden kan i forbindelse med tilladelsen stille krav til placering og udformning af overkørslen.

## **17. §3 beskyttet engareal**

På den nord-/vestlige del af ejendommen er der et §3 beskyttet engareal.

LandSyd har opmålt engarealet til 3.670 m<sup>2</sup> og markeret arealet med grønne flag i marken.

Engarealet er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens §3. Beskyttelsen betyder, at der ikke må ske tilstandsændringer i arealet. Vejen Kommune er som udgangspunkt ikke indstillet på at dispensere fra bestemmelserne.

Der er en byggelinje på 5 meter mod engarealet, som fremgår af lokalplanen og som er vist på vedlagte kort med vejledende ledningsoplysninger.

Indenfor en afstand af 5 meter fra afgrænsningen mod engarealet, må der ikke befestes eller placeres bebyggelse.

Arealet skal fremstå grønt, men må ikke beplantes med arter, der opnår en færdig højde på mere end 5 meter.

## **18. Ren- og vedligeholdelse**

Køber er forpligtet til at vedligeholde den ubebyggede grund. Der skal slås græs minimum 1 gang om året – helst inden frøsætning af mælkebøtter. Landskabsukrudt som bjørneklo og japansk pileurt skal ligeledes fjernes. I modsat fald kan Vejen Kommune foretage ren- og vedligeholdelse for købers regning.

## **19. Betingelser/bemyndigelse**

Vejen Kommune har erhvervet arealet matr.nr. 4bg, Nr. Holsted by, Holsted den 1. februar 2023. LandSyd, Vejen er p.t. i gang med udstykning af arealet. Vejen Kommune opnår først endelig tinglyst adkomst til arealet, når udstykningen er godkendt ved Geodatastyrelsen og skødet i handlen er tinglyst.

Nærværende købsaftale er betinget af:

- at Vejen Kommune opnår endelig tinglyst anmærkningsfri adkomst til arealet matr.nr. 4bg, Nr. Holsted by, Holsted.
- købesummens betaling.

Parterne bemyndiger Buch Advokatfirma, Vejen, til at tinglyse endeligt skøde, når betingelserne er opfyldte.

## **20. Tinglysning**

Parterne er bekendt med, at overdragelsen skal tinglyses digitalt, hvorfor nærværende aftale ikke vil blive tinglyst i sin foreliggende form, men skal betragtes som den forpligtende aftale mellem parterne.

## **21. Handelsomkostninger**

Det digitale skøde udfærdiges af Buch Advokatfirma, Søndergade 21, Vejen.

Omkostningerne ved det digitale skødes udfærdigelse, stempning og tinglysning deles med halvdelen til hver af parterne.

Vejen Kommune afholder omkostninger til LandSyd for udstykning af det samlede areal. Såfremt køber ønsker arealet udstykket i mindre arealer, afholder køber omkostninger til landinspektør herfor.

Hver part afholder omkostninger til egen advokat og andre rådgivere.

Køber giver ved sin underskrift tilladelse til, at sælger må udlevere købers kontaktoplysninger til Vejen Forsyning A/S, LandSyd og Buch Advokatfirma.



## 22. Bilag

Køber erklærer at have modtaget et eksemplar af:

- Salgsplan af 6/3 2023
- Salgsplan med ledningsoplysninger af 6/3 2023
- Måleblad fra LandSyd
- Kort fra LandSyd markering af engareal af 24/2 2023
- Kort over forventet placering af jordledning til markvanding af 6/3 2023
- Servituterklæring af 24/2 2023
- 13 servitutter
- Jordforureningsattest fra Region Syddanmark af 8/2 2023
- Lokalplan nr. 336

, den \_\_\_\_\_

Som køber for:

\_\_\_\_\_

Vejen, den \_\_\_\_\_

Som sælger:

Vejen Byråd ifølge bemyndigelse:

\_\_\_\_\_  
Frank Schmidt-Hansen  
Borgmester

\_\_\_\_\_  
Ole Slot  
Kommunaldirektør