

Ejerlav: Eskelund by, Brørup
Matr.nre.: 11t, 11cq, 11am, 11s og 11gk
Beliggende: Nørregade 16-20
6650 Brørup

KØBSAFTALE

Vejen Kommune
Rådhuspassagen 3
6600 Vejle
CVR-nr.: 29189838

overdrager herved til

xxx
xxx
xxx
CVR-nr.: xxx

den sælger tilhørende ejendom

**matr.nr. 11t, 11cq, 11am, 11s og 11gk, Eskelund by, Brørup beliggende
Nørregade 16-20, Brørup, som vist på vedlagte kortbilag.**

Ejendommen er en ubebygget byggegrund.

Ejendommens arealer udgør ifølge tingbogen følgende:

Matr.nr. 11t, Eskelund by, Brørup	467 m ² heraf vej 0 m ²
Matr.nr. 11cq, Eskelund by, Brørup	335 m ² heraf vej 0 m ²
Matr.nr. 11am, Eskelund by, Brørup	349 m ² heraf vej 0 m ²
Matr.nr. 11s, Eskelund by, Brørup	352 m ² heraf vej 0 m ²
Matr.nr. 11gk, Eskelund by, Brørup	654 m ² heraf vej 0 m ²

Samlet areal i alt 2.157 m² heraf vej 0 m²

Der kan kun afgives købstilbud på det samlede areal.

Hvis køber ønsker at ændre på de matrikulære forhold på ejendommen, afholder køber samtlige omkostninger hertil.

LandSyd har oplyst, at bygningen Nørregade 22, Brørup ligger i skel.

Byggeprojektet på ejendommen skal opfylde de i udbudsmaterialet stillede krav her-
til.

Vejen Kommune skal godkende byggeprojektet på ejendommen, forinden købsafta-
len underskrives af kommunen.

Ejendommen er udbudt til salg til et privat boligprojekt uden kommunal medfinansie-
ring.

Ejendommen overdrages på nærmere aftalte vilkår:

1. Generelle vilkår

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

Der er p.t. opstillet en trækonstruktion/reklamesøjle på ejendommen, som ikke med-
følger i handlen. Trækonstruktionen/reklamesøjlen vil blive fjernet inden overtagelsen
af arealet.

Køber afholder selv alle udgifter til den interne byggemodning på grunden.

Ejendommen er fælleskloakeret i spildevandsplanen.
Ny bebyggelse skal kloakeres separat med regnvands- og spildevandskloak.
Afløbskoefficienten er 0,35 for ejendommen.

Varmeforsyningen i området er fjernvarme.

2. Overtagelsesdag

Overtagelse er fastsat til den **15. juni 2025**, fra hvilken dato ejendommen i enhver
henseende henligger for købers regning og risiko.

Med overtagelsesdagen som skæringsdato udfærdiger sælger refusionsopgørelse
over ejendommens indtægter og udgifter.

3. Servitutter

Køber skal respektere de servitutter, der er tinglyst på ejendommen. Der henvises til
tingbogens oplysninger herom.

Tingbogsattester af 31/3 2025 samt 14 servitutter vedlægges.

4. Grundpris og tilslutningsafgifter

Mindsteprisen er fastsat til kr. 1.000 pr. m² eksklusive moms eller i alt kr. 2.157.000 eksklusive moms for det samlede areal på 2.157 m².

Køber har den _____ 2025 afgivet følgende købstilbud på ejendommen:

Grundpris kr. _____ eksklusive moms for det samlede areal på 2.157 m².

Grundprisen er eksklusive tilslutningsafgifter til de respektive forsyningsselskaber.

Grundprisen skal pr. overtagelsesdagen indbetales kontant på sælgers hovedkonto i Danske Bank i Vejen.

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

Vejen Kommune har betalt aconto bidrag til Brørup Vandværk for Nørregade 16 og Nørregade 20 og aconto bidrag til Vejen Forsyning A/S for Nørregade 16 for oprettholdelse af vand- og kloakstik til ejendommen.

Køber undersøger selv hos de respektive forsyningsselskaber, hvilke tilslutninger køber har brug for til købers byggeri på ejendommen, og køber afholder selv alle omkostninger hertil.

Udover grundprisen, er køber indforstået med at betale samtlige tilslutningsbidrag m.v. til forsyningsselskaberne for de boligenheder/lejligheder som køber opfører på grunden. Køber undersøger selv hos de respektive forsyningsselskaber, hvilken praksis de har for betaling af tilslutningsbidrag m.v. ved opførelse af flere boligenheder/lejligheder.

Der er betalt tilslutningsbidrag til kloakforsyningen for matr.nr. 11t, 11cq, 11am og 11s, Eskelund by, Brørup.

Der er ikke betalt tilslutningsbidrag til kloakforsyningen for matr.nr. 11gk, Eskelund by, Brørup. Køber skal betale tilslutningsbidrag til kloakforsyningen for matr.nr. 11gk til Vejen Forsyning A/S pr. antallet af boliger. Vejen Forsyning etablerer stik til denne matrikel.

Køber kontakter Vejen Forsyning forud for byggeriet/projekteringen for at få godkendt kloakprojekt. I øvrigt henvises til Vejen Forsyning A/S betalingsvedtægt.

Samtlige omkostninger til yderligere stik eller tilslutningsbidrag til arealerne er Vejen Kommune uvedkommende.

5. Vurdering

Ejendommen er kun foreløbigt vurderet af Vurderingsstyrelsen. Den foreløbige vurdering af grundværdien fra den 01.01.2024 udgør følgende:

Nørregade 16, Brørup – matr.nr. 11t	kr. 957.000
Nørregade 18, Brørup – matr.nr. 11cq	kr. 670.000
Nørregade 20, Brørup – matr.nr. 11s, 11am og 11gk	kr. 263.000

6. Jordbundsforhold

Ejendommen sælges uden ansvar for jordbundsforholdene og dens egnethed som byggegrund.

Der har tidligere været bygninger på ejendommen, som er nedrevet.

Der er foretaget en vejledende geoteknisk grundundersøgelse på arealet den 11. oktober 2007. Undersøgelsesresultaterne er til rådighed for køber. Den geotekniske undersøgelse er en vejledning for køber om jordbundsforholdene i området.

Købers eventuelle brug af vejledende geotekniske undersøgelse som grundlag for funderingen sker på købers ansvar, idet den geotekniske undersøgelse ikke kan anses for at være et tilstrækkeligt grundlag for at fastslå funderingens omfang ved byggeri.

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

Museet på Sønderskov ønsker ikke at foretage arkæologiske undersøgelser på arealet. Museet på Sønderskov har i forhold til arkæologi frigivet arealet til byggeri.

Forekommer der anlæg eller gøres fund af arkæologisk interesse i forbindelse med jordarbejder, skal dette straks meddeles til Museet på Sønderskov, Sønderskovgårdsvej 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. Forurening

Der vedlægges jordforureningsattester fra Region Syddanmark af 31/3 2025.

En mindre del af arealet på ca. 80 m² er V2-kortlagt af Region Syddanmark.

Der foreligger en undersøgelsesrapport, som vurderer, at der er fundet forurening med olie og tjærestoffer, som kan hidrøre fra asfalterester i jorden.

Vejen Kommune vil foranledige, at den forurenede jord indenfor det V2-kortlagte areal på ca. 80 m² bliver oprenset, og Vejen Kommune afholder omkostningerne hertil.

Når oprensningen af den forurenede jord er foretaget, vil Vejen Kommune anmode Region Syddanmark om at ophæve regionens kortlægning af det V2-kortlagte areal.

Det V2-kortlagte areal er p.t. asfalteret. Arealet vil ikke blive asfalteret igen efter oprensningen, men det vil blive retableret efter afgravning med stabilgrus.

Oprensningen vil blive igangsat, når begge parter har underskrevet købsaftalen.

Geoteknisk rapport af 11. oktober 2007 med forureningsscreening, lokalitetsudskrift af 26. november 2009 fra Region Syddanmark, Rapport af 2009 fra Cowi med supplerende forureningsundersøgelse samt afgørelse fra Region Syddanmark om kortlægning på vidensniveau 2 og kortbilag vedlægges.

Vejen Kommune har på baggrund af den udarbejdede miljøundersøgelse og afgørelse om kortlægning på vidensniveau 2 fra Region Syddanmark videregivet sin viden om ejendommens forureningsmæssige tilstand til køber, og køber kan derfor ikke gøre noget som helst ansvar gældende overfor sælger, det være sig, forholdsmæssigt afslag, erstatning eller træde tilbage fra handlen.

Fremtidige krav til miljøforhold for købers anvendelse af ejendommen er sælger uvedkommende.

10. Jordflytning

Byzoneområder klassificeres som lettere forurenede jfr. jordforureningsloven.

Flytning af jord bort fra ejendommen matr.nre. 11t, 11cq, 11am, 11s og 11gk, Eskelund by, Brørup, der er områdeklassificeret, er omfattet af jordforureningslovens anmeldepligt. Jorden skal deponeres/behandles som lettere forurenede jord, og der er krav om analyse af jorden.

Der henvises til Vejen Kommunes hjemmeside for nærmere information om områdeklassificering og flytning af jord m.m.

11. Planforhold

Lokalplan nr. 187 med tillæg for et centerområde mellem Østergade, Nørregade m.m. i Brørup er gældende for ejendommen.

Lokalplan nr. 187 er revideret med et tillæg, som gør det muligt at etablere boliger i stueetagen mod Nørregade jfr. redegørelsen og bilag A.

Ejendommen må i henhold til lokalplanen anvendes til centerformål, det vil sige boliger, liberale erhverv, butikker, offentlige formål og lignende.

Byggeri skal opføres i henhold til bestemmelserne i lokalplan nr. 187 med tillæg. Der henvises til bilag 3 i lokalplanen med angivelse af byggefeltet, overgang Østergade, parkering, service- og stiarealer, bilag 4 med områdets anvendelse og bilag 5 med illustrationsplan.

Ny facadebebyggelse skal i de på bilag 3 i lokalplanen viste tæt krydsskraverede byggefeltet opføres i 2½ etage i facadebyggelinie mod Nørregade og passerne som vist på bilag 3.

I bygninger med boliger i stueetagen mod Nørregade skal facader bearbejdes i harmoni med den omgivende bebyggelse og udformes på en måde, så den henvender sig mod gaderummet for eksempel med vinduer og døre mod gaden jfr. lokalplanens § 6.8.

Arealer udenfor byggefeltet må i henhold til lokalplanen § 3 anvendes til tekniske anlæg, parkering, stier, grønne områder, miljøstationer og lignende.

Der skal udlægges et areal til ophold i henhold til § 9 i lokalplanen.

Indenfor lokalplanområdet skal der udlægges areal til sti A – A og B – B i en bredde på 3,0 meter jfr. punkt 4.1. og bilag 3 og 4 i lokalplanen.

12. Byggepligt og videresalg

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

I modsat fald skal køberen være pligtig til at tilbageskøde kommunen grunden, hvis 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.

Hvis Vejen Kommune ønsker at tilbagekøbe grunden vil Vejen Kommune opkræve en kompensation på minimum 10% af grundprisen for kommunens afholdte omkostninger i forbindelse med den oprindelige handel.

Grunden må ikke videresælges, før det godkendte projekt er opført på grunden, medmindre der opnås tilladelse hertil fra Vejen Byråd. I givet fald er det en forudsætning, at det godkendte projekt bliver opført på grunden.

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 servituten kan finde sted efter færdigmelding af byggeriet af det godkendte projekt på ejendommen.

13. 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.

14. Deklarationer/ledningsanlæg

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

Ledningsejerne foranlediger tinglyst servitut for disse ledninger.

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

15. Grundejerforening

Indenfor lokalplanområdet skal der i forbindelse med ibrugtagning af nybyggeri eller fælles opholds- og friarealer for flere ejendomme oprettes en grundejerforening/gårdlaug som består af ejere/lejere i lokalplanområdet eller repræsentanter for disse.

Der henvises til bestemmelserne herom i §10 i lokalplanen.

16. 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.

17. Grundskyld

Køber betaler grundskyld fra overtagelsesdagen.

18. 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.

19. Handelsomkostninger

Køber afholder udgiften til tinglysningsafgifter ved tinglysning af skøde og servitut.

Buch Advokatfirma I/S, Vejen, forestår ekspedition af skødet vedrørende digital tinglysning, og køber afholder udgiften hertil på kr. 3.750,00 inkl. moms.

Køber afholder selv samtlige landinspektøromkostninger, hvis køber ønsker at ændre på de matrikulære forhold.

Hver part afholder omkostninger til egen advokat og andre rådgivere.

Køber giver ved sin underskrift tilladelse til, at sælger må udlevere købers kontaktoplysninger til de respektive forsyningsselskaber og Buch Advokatfirma I/S.

20. Bilag

Køber erklærer at have modtaget et eksemplar af:

- Salgsplan med ortofoto af 13/8 2024
- Salgsplan med vejledende ledningsoplysninger af 16/8 2024
- 5 tingbogsattester af 28/3 2025
- 14 servitutter
- 5 jordforureningsattester af 31/3 2025
- Lokalplan nr. 187 med tillæg
- Geoteknisk rapport med forureningsscreening af 11/10 2007
- Lokaltetsudskrift af 26/11 2009 fra Region Syddanmark
- Rapport af 2009 fra Cowi med supplerende forureningsundersøgelse
- Afgørelse fra Region Syddanmark af 26/11 2009 om kortlægning på vidensniveau 2 og kortbilag
- Link til Vejen Kommunes hjemmeside med regler for jordflytning

, den _____

Som køber for:

Vejen, den _____

Som sælger:

Vejen Byråd ifølge bemyndigelse:

Frank Schmidt-Hansen
Borgmester

Thomas Reintoft
Kommunaldirektør