

Ejerlav: Nr. Holsted by, Holsted
Matr.nr. 3gn
Beliggende: Vestergade 19
6670 Holsted

KØBSAFTALE

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

overdrager herved til

CVR-nr.:

den sælger tilhørende ejendom:

**Matr.nr. 3gn, Nr. Holsted by, Holsted beliggende
Vestergade 19, Holsted, som vist på vedlagte oversigtskort af 14. maj 2024.**

Ejendommens grundareal er 1.966 m² jfr. vedlagte måleblad fra LandSyd I/S.

Overdragelsen sker i øvrigt på følgende nærmere vilkår:

1.

Det overdragne

Ejendommen overdrages som den nu er og forefindes og som beset af køber med de på grunden værende bygninger med grund-, mur- og nagelfast tilbehør, herunder varme- og varmtvandsanlæg, alle slags ledninger og installationer, hegn, træer, planter og alt ejendommens rette tilliggende og tilhørende på samme vilkår, som disse har tilhørt sælger og tidligere ejere.

Tilbageværende inventar i ejendommen herunder eventuelle hvidevarer medfølger som beset.

Der er ikke udarbejdet tilstandsrapport eller el-installationsrapport for ejendommen.

Køber er indforstået med, at sælger er uden ansvar for fejl og mangler herunder hvidevarers og øvrigt løsøres stand og anvendelighed af nogen art bortset fra adkomstmangler.

Køber kan således ikke gøre misligholdelsesbeføjelser gældende i anledning af faktiske fejl og mangler ved det solgte det være sig i form af ophævelse af handlen, krav om erstatning eller forholdsmæssigt afslag i købesummen.

Mangler der påvises efter købsaftalens underskrift er således sælger uvedkommende.

Parterne er enige om, at prisen er afstemt efter ovennævnte.

Ejendommen har tidligere været anvendt til institutionsformål og flygtninge men står nu tom.

Ifølge BBR-meddelelse består ejendommen af et bebygget areal på 203 m² og et udhus med et bebygget areal på 24 m².

Der er ikke foretaget særskilt opmåling af ejendommen i forbindelse med handlen, hvorfor sælger ikke indestår for rigtigheden af de angivne arealer. Køber opfordres til egen sagkyndig opmåling.

Ejendommen overtages fri for lejemål af nogen art.

Sælger har indhentet jordforureningsoplysning fra Region Syddanmark, som er udleveret til køber.

Køber er inden underskrift på denne købsaftale opfordret til at gennemgå ejendommen sammen med tekniske, juridiske og økonomiske rådgivere.

2.

Overtagelse og aflevering

Overtagelse er fastsat til den **1. december 2024**.

Det solgte henligger fra denne dato for købers regning og risiko. Hvis sælger har tegnet brandforsikring med fuld og nyværdidækning, er risikoen for skade ved brand overgået til køber allerede fra den dato, hvor parterne underskriver denne købsaftale. Hvis der inden overtagelsesdagen indtræffer en brandskade, indtræder køber i sælgers rettigheder overfor forsikringsselskabet mod opfyldelse af handlen.

Køber er ansvarlig for, at ejendomsskatter m.v. som forfalder efter overtagelsesdagen, eller som alene dækker købers ejerperiode, betales rettidigt, og dette gælder, uanset om opkrævningskortene måtte lyde på købers eller sælgers navn.

Opmærksomheden henledes på, at dette også er tilfældet, selvom køber ikke har modtaget opkrævninger.

Fra overtagelsesdagen indtræder køber i sælgers rettigheder og forpligtelser overfor ejendommens forsyningsselskaber og grundejerforening.

Gæld, der afvikles gennem et fast bidrag eller er pålagt forbrug af vand, varme eller el, betales af køber fra skæringsdagen.

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

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

Sælger afleverer ejendommen, herunder bygninger og udenomsarealer, i ryddeliggjort stand senest på overtagelsesdagen kl. 12.00.

Sælger foretager aflæsning af målere pr. overtagelsesdagen og meddeler aflæsningen og ejerskiftet til de respektive forsyningsselskaber.

Køber skal selv rettidigt tilmelde sig ønskede forsyningsselskaber.

3.

Forsyningsforhold og tekniske installationer

Ejendommen forsynes fra følgende forsyningsselskaber:

Kloak - Vejen Forsyning
Vand - Holsted By Vandværk
Fjernvarme – Holsted Varmeværk
El – Jysk Energi

Køber indtræder i sælgers rettigheder og forpligtelser over for ejendommens forsyningsselskaber.

Hvis køber foretager yderligere byggemodning på grunden, skal køber afholde alle omkostninger til intern byggemodning og eventuelle tilslutningsbidrag m.m. til de respektive forsyningsselskaber. M.h.t. oplysning om priser og betalingstidspunkter henvises til de respektive forsyningsselskaber.

Der er i stueetagen installeret et ABDL-anlæg (AutomatiskBrandDørLukningsanlæg). ABDL-anlægget er ikke i drift, og anlægget kan nedtages af køber.

4. Energimærke

Ejendommen er omfattet af lov om fremme af energibesparelser i bygninger (lov nr. 585 af 24. juni 2005). Køber har fået udleveret gyldigt energimærke på ejendommen.

5. Servitutter

Ejendommen overdrages med de samme rettigheder, byrder, servitutter og forpligtelser, hvormed den har tilhørt sælger og tidligere ejere.

Der er tinglyst følgende servitutter på ejendommen:

04.03.1904 – dokument om sti m.v.

22.11.1979 – dokument om sikring af kloakanlæg m.v.

03.07.1980 – dokument om udledning af spildevand m.v.

26.06.1986 – dokument om byggelinje m.v.

30.06.1995 – dokument om varmforsyning/kollektiv varmforsyning m.v.

Der vedlægges tingbogsattest over ejendommen og 5 servitutter.

6. Købesummen

Køber har den _____ 2024 afgivet følgende købstilbud på ejendommen:

Købesum kr. _____ eksklusive moms.

Købesummen betales kontant ved overtagelsen.

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

Der overtages ingen gæld udenfor købesummen.

7. Værdierklæring

Ejendommen er ikke særskilt vurderet.

Værdien af ejendommen på anmeldelsestidspunktet udgør efter vores bedste skøn kr. _____ (købesummen) eksklusive moms.

8. Moms

Salget af ejendommen er efter sælgers vurdering ikke omfattet af reglerne om moms på salg af byggegrunde og bygninger.

Hvis SKAT efterfølgende vurderer, at salget er omfattet af reglerne om moms på salg af byggegrunde og bygninger, vil købesummen blive tillagt moms, og køber skal betale momsbeløbet til sælger senest 14 dage efter SKATs afgørelse er forelagt køber.

9. Planforhold – bevaringsværdig bygning

Køber skal respektere bestemmelserne i den for området gældende lokalplan nr. 269.

Det fremgår af lokalplanen, at delområde 1 kun må anvendes til boligformål (åben-lav boligbebyggelse) og til offentlige formål (institutionsformål som daginstitutioner samt medborgerhus o.lign.), der passer ind i boligområdet.

Delområde 2 må kun anvendes til private- og offentlige formål – som friarealer og naturområde med offentlig sti langs Holsted Å.

Ejendommen Vestergade 19, Holsted er en meget smuk og karakteristisk ejendom, som vurderes at have en stor bevaringsværdi. Ejendommen skal fastholdes i projektet.

Det vil ikke være muligt at opdele ejendommen Vestergade 19, Holsted i flere lejemål.

Bygningerne på ejendommen Vestergade 19, Holsted skal bevares med sin nuværende karakter og må kun ombygges eller nedrives med byrådets særlige tilladelse jfr. § 7 punkt 7.6. i lokalplanen.

Købers fremtidige påtænkte benyttelse af ejendommen er sælger uvedkommende. Køber opfordres til at kontakte Vejen Kommunes byggesagsafdeling for en nærmere afklaring af, om den ønskede fremtidige anvendelse af ejendommen, er mulig i henhold til planforholdene, forinden køber afgiver købstilbud på ejendommen.

10. Åbeskyttelseslinje

Ejendommen er beliggende ved Holsted Å.

Den sydlige del af ejendommen ligger indenfor åbeskyttelseslinjen afkastet af Holsted Å.

Køber skal respektere åbeskyttelseslinjen. Indenfor åbeskyttelseslinjen må der ikke, uden dispensation, placeres bebyggelse, foretages beplantning eller ændringer i terrænet m.v.

11. Terrænregulering

I henhold til lokalplan nr. 269 § 8, punkt 8.1. må der ikke foretages terrænregulering nærmere end 1 meter fra skel eller fra åbeskyttelseslinjen.

12. Deklarationer/ledningsanlæg

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

Ledningsejerne foranlediger tinglyst servitut for disse ledninger.

På den sydlige del af ejendommen er der etableret en spildevandsledning, som er ude af drift. Ledningen fremgår af oversigtskort med vejledende ledningsoplysninger.

Køber skal respektere, at der vil blive etableret en ny spildevandsledning på den sydlige del af ejendommen. Der er begrænsede muligheder for placering af spildevandsledningen p.g.a. terrænet.

Spildevandsledningens placering skal indtænkes så tæt på den oprindelige lednings placering i projektet, og den endelige placering skal udarbejdes sammen med Vejen Forsyning.

Vejen Forsyning tinglyser servitut på den nye spildevandsledning, som køber skal respektere.

13. Forsikring

Ejendommen er forsikret ved Protector under police nr. 488034-7.2.

Det påhviler køber ved egen foranstaltning at tegne nødvendige forsikringer, herunder imod bygningsbrand, med virkning fra overtagelsesdagen.

14. Grundejerforening

Køber har pligt til medlemskab af grundejerforening jfr. lokalplanens bestemmelser i § 10, punkt 10.1.

Medlemskabet indtræder ved overtagelsen, eller når grundejerforeningen er oprettet.

15. 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.

16. Handelsomkostninger

Det digitale skøde udfærdiges af Buch Advokatfirma, Ådalen 7C, Vejen.

Sælger afholder omkostninger for udfærdigelse og berigtigelse af digitalt skøde.

Køber afholder tinglysningsafgiften vedrørende skødet.

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, LandSyd I/S og Buch Advokatfirma.

17. Bilag

Køber har modtaget følgende bilag:

- Oversigtskort af 14. maj 2024
- Kort med vejledende ledningsoplysninger af 14. maj 2024
- Måleblad fra LandSyd af 30. april 2024
- Tingbogsattest af 28. maj 2024
- 5 servitutter
- BBR-meddelelse af 29. januar 2024
- Energimærke af 22. september 2021
- Jordforureningsattest af 7. maj 2024
- Plantegninger fra byggesag i 1980
- Lokalplan nr. 269

, den _____

Som køber:

Vejen, den _____

Som sælger:

Vejen Byråd ifølge bemyndigelse:

Frank Schmidt-Hansen
Borgmester

Ole Slot
Kommunaldirektør