

HANDELSAFTALE

Varde Kommune, Teknik og Miljø, Bytoften 2, 6800 Varde, cvr.nr. 29189811, biad@varde.dk, afhænder til

???

matr.nr. ???, ???, af areal ??? m².

Salgssummen reguleres ikke, hvis arealet ved udstykning bliver større eller mindre end anført ovenfor.

Parcellen er beliggende **Hjørngårdsvej ???, Kvong.**

Køber har modtaget 1 eksemplar af byggemodningsredegørelse, lokalplanbestemmelser for udstykningsområdet, og bekræfter at have gjort sig bekendt med bestemmelserne heri (bestemmelserne findes på internettet under www.vardekommune.dk).

Parcellen er ubebygget og beliggende i byzone.

Parcellen overdrages, som den er og forefindes og som beset og antaget af køber.

Oplysning om placering af såvel kloakbrønde som tilslutningsmuligheder for el, vand og telefon kan fås ved henvendelse til Varde Kommune, Teknik og Miljø.

Overtagelse.

Overtagelsesdagen er aftalt til den ???.

Denne dato er samtidig skæringsdag for sædvanlig refusionsopgørelse, hvis saldo berigtiges kontant.

Salgssum.

Salgssummen for parcellen er aftalt til ??? kr. inkl. moms.

I salgssummen er inkluderet følgende bidrag:

- ◆ Aconto tilslutningsafgift kloak inkl. moms
- ◆ Aconto vandforsyningsbidrag inkl. moms

Det bemærkes, at køber er indforstået med at skulle betale for etablering af stikledning vedrørende vand og el fra kabelskab eller det sted, hvor stikket er ført ind på grunden, og til det sted i huset, hvor forsyningen ønskes, og i øvrigt jævnfør betalingsvedtægterne. Det samme gælder for så vidt angår kloakstikledninger.

Varmeforsyningen i området sker ved individuel opvarmning.

Tilslutningsafgift til el-forsyning opkræves direkte af Syd Energi. Tilslutningsafgiftens størrelse kan fås oplyst ved henvendelse til Syd Energi.

Parcellens bidrag til vej- og fortovsanlæg inkl. vejbelysning er indeholdt i salgssummen.

Salgssummen er gældende for parceller overtaget senest 31. december 20???

Ved senere overtagelser gælder de af Byrådet til den tid fastsatte priser.

Betaling.

Salgssummen betales til Varde Kommune pr. overtagelsesdatoen. Såfremt denne dato ikke overholdes, er kommunen berettiget til at annullere handlen.

Beløbet indsættes i Sydbank, Vestergade 4, 6800 Varde, reg.nr. 7700, kto.nr. 2221182, med angivelse af EAN-nr. 5798004825976 og initialerne BIAD.

Pantegæld.

Den solgte parcel overdrages uden pantegæld af nogen art.

Udstykningsudgifter.

Udgifter til parcellens udstykning er indeholdt i salgssummen.

Berigtigelse af handlen m.v.

Køber betaler udgifter i forbindelse med berigtigelse af handlen, herunder stempel, tinglysningsafgift m.v. Udgifterne til sælgers advokat er indregnet i salgssummen for grunden.

Grundejerforening.

Der skal oprettes en grundejerforening for området jævnfør pkt. 11 i Lokalplan nr. 14.

Servitutter.

Køber respekterer følgende servitutter, der er tinglyst på parcellen:

- 03.11.1915 Dok. om ejendomsretten til Kvong Kirke m.v.
- 03.07.1980 Lokalplan nr. 14.
- 16.03.1983 Dok. om genafhændelse og udnyttelse m.v. Prioritet forud for pantegæld.
Der vil snarest blive tinglyst en deklaration om byggepligt, videresalg og tilbageskødning.

Deklarationen har følgende ordlyd:

”Byggepligt, tilbageskødning og videresalg.

En parcelkøber forpligtiger sig til indenfor 1 år fra overtagelsesdatoen at bebygge parcellen med et beboelseshus, der opfylder vilkårene for bebyggelse i Lokalplan nr. 14.

Såfremt bestemmelserne ikke opfyldes, skal parcellen tilbageskødes til kommunen til den erlagte købesum med tillæg af dokumenterede udgifter til varige forbedringer, men med fradrag af et administrationsbidrag til kommunen på 3.000 kr. Ved tilbageskødning deltager kommunen ikke i skødeomkostningerne, der afholdes af køber alene.

En parcel kan i ubebygget stand videresælges, når Varde Kommune godkender såvel køber som købesum.”

Køber respekterer ligeledes de servitutter, som ved udstykning vil vedrøre den solgte parcel.

Grunden overtages med de samme rettigheder, byrder og forpligtelser, hvormed den har tilhørt sælger, og der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Skelpæle.

Skelpæle (jernrør) etableres af landinspektøren i forbindelse med grundens udstykning. Når byggemodningen af grundene i et udstykningsområde er færdig, kontrollerer landinspektøren, at skelpæle (jernrør) er korrekt placeret. Ved køb af en grund er køber selv forpligtet til at konstatere, at alle skelpæle er til stede, og at de er korrekt placeret. Er det ikke tilfældet, kan køber rette henvendelse til kommunen inden overtagelsesdatoen, hvorefter kommunen betaler for korrekt placering eller genplacering af skelpæle. Efter overtagelsesdatoen må køber selv afholde udgifter til korrekt placering eller genplacering af skelpæle. Kommunen, som

grundsælger, kan ikke pålægges noget ansvar for, om byggeriet på grunden placeres korrekt i forhold til skellene.

Afvanding fra kældere.

Køber er gjort bekendt med, at der ikke umiddelbart er mulighed for at etablere kældere med afvanding til kloaksystemet på grund af kloakhovedledningens dybde i forhold til terrænhøjden.

Anvendelse af sprøjtemidler.

Køber er bekendt med, at anvendelsen af sprøjtemidler til at bekæmpe ukrudt, plantesygdomme, uønsket plantevækst, insekter m.v. skal begrænses mest mulig for at beskytte grundvandet.

Områdeklassificering og jordflytninger.

En stor andel af Varde Kommunes byzoner, hovedsageligt ældre byområder, bykerner og industriområder er områdeklassificeret. Disse områder betragtes som lettere forurenede. Varde Kommune har udarbejdet et regulativ for områdeklassificeringen, som kan findes på internetadressen www.vardekommune.dk/miljoe.

Kort over områdeklassificerede arealer kan findes på Internettet på Danmarks Miljøportal under Jordforurening eller på kommunens hjemmeside under Miljø.

Køber er bekendt med, at flytning af jord væk fra områdeklassificerede arealer altid skal anmeldes til kommunen, og der skal udtages og analyseres prøver af den jord, der ønskes bortskaffet. Dette står i jordflytningsbekendtgørelsen (LBK nr. 1479 af 12. december 2007). Jordmængder mindre end 1 m³ kan uden anmeldelse afleveres på et dertil godkendt modtageanlæg, f.eks. de kommunale genbrugspladser, som kan modtage jord. Varde Kommune, Team Miljø, kan give oplysninger om krav til prøveudtagelse og analyseantal.

50 cm-reglen.

Når arealanvendelsen ændres til bolig, børneinstitution, offentlig legeplads, kolonihave eller sommerhus, skal ejer sikre, at det øverste 50 cm jordlag ikke er forurenede eller sikre, at der er varig fast belægning. Dette står i jordforureningsloven (LBK nr. 1427 af 4. december 2009). Team Miljø kan oplyse, om det øverste jordlag kan være forurenede.

Varde Kommune har vedlagt historik-notat af 2. februar 2011 over Hjørngårdsvej. Dette notat forholder sig alene til § 72 b i Jordforureningsloven.

Særlige betingelser.

Parcellen overtages i den stand, hvori den er og forefindes. Sælger påtager sig ikke noget ansvar for sætninger i jorden, som følge af opgravninger i forbindelse med byggemodningen, herunder til kloakstikbrønde, samt opgravninger vedrørende tidligere lednings- og bygningsanlæg, og køber opfordres til at være opmærksom herpå ved bebyggelsens placering.

Bundforhold.

Varde Kommune gør opmærksom på særlige jordbundsforhold, hvis kommunen er bekendt med dem. Varde Kommune har foretaget jordbundsundersøgelser i udstykningsområdet i forbindelse med byggemodningsarbejdet. Undersøgelserne er ikke foretaget med henblik på en vurdering af, om der ved byggeri på grunden kræves ekstra fundering. Resultatet af undersøgelserne kan fås ved henvendelse til Teknik og Miljø. Herudover påtager kommunen sig intet ansvar for ejendommens jordbundsforhold. Køber opfordres til selv at lade foretage en undersøgelse af, hvorvidt der ved bebyggelse skal foretages pilotering eller ekstra fundering, og køber må være indforstået med selv at afholde de udgifter, der vil være forbundet hermed samt udgifterne til eventuelle afhjælpningsforanstaltninger.

Varde Kommune kan ikke pålægges noget ansvar for grundens bæreevne, ligesom køber ikke kan gøre et forholdsmæssigt afslag gældende i anledning af eventuelle mangler ved grundens bæreevne.

Grunden sælges endvidere uden ansvar for sælger for forekomster i jorden af bygningsrester, træerødder, tidligere diger og lignende, og sælger deltager ikke i udgifter til oprensning og bortskaffelse heraf.

Køber er berettiget til at træde tilbage fra denne handel, hvis han inden 2 måneder fra nærværende handelsaftales oprettelse (dog senest pr. overtagelsesdatoen) overfor sælger kan dokumentere, at der må påregnes ekstraudgifter i anledning af specielle bundforhold, der vil overstige 10.000 kr.

Erklæring om fortrydelsesret.

Køber kan træde tilbage fra (fortryde) en aftale om køb af fast ejendom, hvis køber opfylder de betingelser, der fremgår nedenfor. De nærmere regler om fortrydelsesretten findes i kapitel 2 i lov nr. 391 af 14. juni 1995 om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. og i bekendtgørelse nr. 950 af 8. december 1995 om oplysning om fortrydelsesret ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

Generelle betingelser:

Hvis køber vil fortryde sit køb, skal han/hun give sælger eller dennes repræsentant skriftlig besked herom inden 6 hverdage. 6-dages fristen regnes fra den dag aftalen indgås, uanset om aftalen er betinget af et eller flere forhold. Ved beregning af fristen medregnes ikke lørdage, søndage, helligdage og grundlovsdag. Hvis aftalen indgås ved, at køber accepterer et salgstilbud fra sælger, regnes fristen dog fra den dag, hvor køber er blevet bekendt med sælgers tilbud.

Underretning om, at køber vil fortryde købet, skal være kommet frem til sælger eller dennes repræsentant inden fristens udløb.

Hvis køber vil fortryde købet, skal han/hun endvidere betale et beløb (godtgørelse) på 1% af den aftalte (nominelle) købesum til sælger. Dette beløb skal være betalt inden udløbet af 6-dages fristen. Der skal dog ikke betales det nævnte beløb, hvis sælger har opført ejendommen med salg for øje, eller hvis sælger har solgt ejendommen som led i sit hovederhverv.

Andre betingelser:

Hvis køber har taget ejendommen i brug, f.eks. ved at flytte ind eller lade håndværkere udføre arbejde på ejendommen, skal køber inden 6-dages fristens udløb stille ejendommen til sælgers disposition.

Har køber efter aftalens indgåelse foretaget fysiske indgreb i eller forandringer på ejendommen, er fortrydelsesretten betinget af, at køberen inden 6-dages fristens udløb tilbagefører ejendommen til væsentlig samme tilstand som før indgrebet eller forandringen.

Hvis køber eller andre, der har haft adgang til ejendommen i købers interesse, har beskadiget eller forringet ejendommen på anden måde, skal køber inden 6-dages fristens udløb udbedre forholdet, med mindre beskadigelsen eller forringelsen er hændelig.

Hvis købsaftalen er blevet tinglyst, skal køber inden 6-dages fristens udløb sørge for, at aftalen kan blive aflyst igen. Hvis køber selv har anmeldt skødet til tinglysning, skal han/hun således fremsende begæring til tinglysningskontoret, inden 6-dages fristens udløb, om at få aftalen aflyst. Hvis det er sælger, der har sørget for tinglysning af skødet, skal køber foretage det fornødne til aflysning af aftalen, f.eks. kvittere skødet til aflysning.

Købers advokat: ???

der berigtiger handlen m.v.

Sælgers advokat: ???

???, den

Varde, den

Som køber:

Som sælger,
for Varde Kommune:

Niels Gregersen
Konstitueret direktør

Birte Aas Dam