

# HANDELSAFTALE

**Varde Kommune** sælger til

???

matr.nr. ???, Østbæk By, Ølgod - ???. Ejendommens areal er ??? m<sup>2</sup>. Der må ikke udstykkes ejendomme med et mindre grundareal end 1.700 m<sup>2</sup> - 700 m<sup>2</sup> til boligformål og 1.000 m<sup>2</sup> til erhvervsformål jf. lokalplanens pkt. 11.1.

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

Parcellen afhændes til bolig-/erhvervsformål i henhold til de bestemmelser, der er gældende for området. Køber er bekendt med disse bestemmelser, der omfatter lokalplan nr. 1.23, og erklærer ved sin underskrift på nærværende handelsaftale at have modtaget et eksemplar af bestemmelserne.

Parcellen, der er ubebygget, er beliggende i byzone.

## **Overtagelse.**

Overtagelsesdatoen er aftalt til **den ???**.

Overtagelsesdatoen er skæringsdag for parcellens indtægter og udgifter.

## **Salgspris.**

Salgsprisen er fastsat således:

??? m<sup>2</sup> á ??? kr. pr. m<sup>2</sup> kr.

der dækker jordprisen samt parcellens andel af udgifter til asfalteret adgangsvej, sti, vendeplads og belysning. Endelig vejbelægning og eventuel anlæg af gadelys finder sted i takt med områdets udbygning.

Herudover betales følgende aconto tilslutningsbidrag:

Kloaktilslutningsbidrag: ??? kr. + moms pr. påbegyndt 800 m<sup>2</sup> grundareal = ??? x ??? kr.  
+ moms.

kr.  
kr.

## **Salgssum i alt.**

kr.

Tilslutningsafgifter til vand, naturgas, el og antenne betales direkte til de respektive forsyningsselskaber efter de til den tid gældende takster og vilkår i øvrigt.

Udgifter til stikledninger fra det sted, hvor stik er ført ind på grunden eller kabelskabe er placeret og til det sted i bygningen, hvor forsyning ønskes, betales af køber efter de respektive værkers vedtægter og betingelser.

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

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

## **Betaling.**

Salgssummen betales kontant til Varde Kommune pr. overtagelsesdagen. Hvis denne dato ikke overholdes, er kommunen berettiget til at annullere handlen.

Beløbet indsættes i BG Bank, Varde (Den Danske Bank), reg.nr. 9689, kto.nr. 47 87 15 26 43, med angivelse af EAN-nr. 5798004825976 og initialerne BIAD.

#### **Pantegæld.**

Parcellen overdrages uden pantegæld af nogen art.

#### **Servitutter.**

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Der er vedhæftet oversigt over de servitutter, der er tinglyst på stamejendommen.

Køber er indforstået med at respektere de servitutter, som ifølge landinspektørens servitutattest vil blive pålagt den udstykkede parcel.

Følgende bestemmelse tinglyses servitutstiftende forud for al pantegæld for købers regning:

"Køberen af den overtagne grund må ikke uden Byrådets samtykke videresælge grunden i ubebygget stand.

Køberen skal inden 5 år fra overtagelsesdatoen bebygge grunden med et erhvervsbyggeri med et bebygget areal på mindst ¼ af det ved fuld udbygning tilladte, medmindre Byrådet meddeler dispensation. Udover erhvervsbyggeri må der opføres privatbeboelse på parcellen. Det bebyggede areal hertil indgår i beregningen er bebyggelsesprocenten. Byggeriet skal gennemføres i normal byggetid. Overskrides byggefristen, er ejeren pligtig til på anfordring at tilbageskøde grunden til kommunen uden udgift for denne og til samme pris, hvormed den er overdraget køberen.

Med henblik på beskyttelse af grundvandet må den til enhver tid værende ejer ikke anvende sprøjtemidler til bekæmpelse af ukrudt, plantesygdomme, uønsket plantevækst, insekter m.v. samt kunstgødning. Bestemmelsen gælder ved al udendørs brug i det hele taget, hvor der kan være risiko for nedsivning."

#### **Skelpæle.**

Skelpæle (jernrør) etableres af landinspektøren i forbindelse med grundens udstykning. Når byggeomdningen 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.

#### **Områdeklassificering og jordflytninger.**

Når arealanvendelsen ændres til f.eks. bolig, skal ejer eller lejer ifølge Jordforureningslovens § 72 b (LBK nr. 282 af 22. marts 2007) sikre, at det øverste 50 cm jordlag ikke er forurenet eller sikre, at der er varig fast belægning.

Al jord i byzone er som udgangspunkt områdeklassificeret som lettere forurenet fra den 1. januar 2008. Jorden indenfor byzone betragtes derfor som lettere forurenet.

Køber er bekendt med, at såfremt der skal flyttes mere end 1 m<sup>3</sup> jord fra en ejendom, der er områdeklassificeret, skal jordflytningen altid anmeldes til kommunen, og der skal ifølge Jordflytningsbekendtgørelsen (LBK nr. 1479 af 12. december 2007) udtages jordprøver af den jord, der ønskes bortskaffet. Denne udgift afholdes af køber.

Varde Kommune har vedlagt historik-notat af 4. marts 2008 over Stejlundvænget.

#### **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 for eksempel kloakstikbrønde samt opgravninger vedrørende tidligere lednings- og bygningsanlæg, og køber opfordres til at være opmærksom herpå ved bebyggelsens placering. Kommunen deltager ikke i udgifter til hegn i skel mod kommunale arealer.

**Bundforhold.**

Sælger påtager sig intet ansvar for ejendommens bundforhold, og har ikke foretaget jordbundsundersøgelser. 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 og lignende. 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 30.000 kr.

**Udstykningsudgifter.**

Udgifter til parcellens udstykning er indeholdt i salgssummen.

**Skødeudgifter m.v.**

Køber betaler udgifter i forbindelse med udfærdigelse af skøde, herunder stempel, tinglysningsafgift m.v.

Udgifterne til sælgers advokat er indregnet i salgssummen for grunden.

**Forbehold.**

Denne handelsaftale er indgået med forbehold for Varde Byråds godkendelse.

Ved handlen medvirker

**Købers advokat: ???**  
der udfærdiger skøde.

**Sælgers advokat: ???**

???, den

Varde, den

Som køber:

Som sælger,  
for Varde Kommune:

---

Niels Gregersen  
Virksomhedsleder

---

Birte Aas Dam