

HANDELSAFTALE

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

???

matr.nr. ???, Årre By, Årre, af areal ??? m².

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

Parcellen er beliggende **Hegnsgårdvej ???, Årre.**

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

Køber er bekendt med, at grunden kan være pålagt krav og byrder efter anden lovgivning såsom byggelinjer, fortidsminder o.l., og køber er selv ansvarlig for at undersøge og søge om de nødvendige tilladelser og dispensationer til byggeriets gennemførelse.

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, telefon og fællesantenne kan fås ved forespørgsel til LedningsEjerRegistret – LER på <http://www.ler.dk>.

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:

◆ Tilslutningsafgift til kloak inkl. moms ??? kr.

Herudover betaler køber tilslutningsbidrag til vand og fællesantenne direkte til Andelsvandværket Helle Vest og Helle Medienet.

Tilslutningsafgift til el-forsyning opkræves direkte af N1. Tilslutningsafgiftens størrelse kan fås oplyst ved henvendelse til N1.

Køber er bekendt med selv at skulle sørge for varmforsyning. Det kan dog oplyses, at Helle Energi A.M.B.A. har fået godkendt projektforslag til etablering af fjernvarmforsyning i Årre. Det forventes, at der kan tilbydes fjernvarme i området inden udgangen af 2025. Læs mere på www.helleenergi.dk.

Det bemærkes, at køber er indforstået med at skulle betale for etablering af stikledning vedrørende vand, el og antenne fra kabelskabe 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.

Parcellens bidrag til vej- og rabat anlæg inkl. vejbelysning samt til anlæg af grønne områder 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.

Varde Kommune sender en faktura på salgssummen ca. 3 uger før overtagelsesdatoen. Såfremt betalingsdatoen ikke overholdes, er kommunen berettiget til at annullere handlen.

Pantegæld.

Den solgte parcel overdrages uden pantegæld af nogen art.

Udstykningsudgifter.

Udgifter til parcellens udstykning er indeholdt i salgssummen.

Berigtigelse af handlen.

Sælger sørger for berigtigelse af handlen. Der vil blive fremsendt en faktura på tinglysningsafgiften + et administrationsgebyr på 1.500 kr.

Renholdelse af ubebygget grund og fortov.

Køber er bekendt med, at den ubebyggede grund fra overtagelsesdagen skal klippes minimum 3 gange årligt, så grunden til enhver tid fremstår i pæn og ordentlig stand, og beboere i området ikke bliver generet af ukrudtsfrø o.l. Med hensyn til fortovet henvises til ”Regulativ for vintervedligeholdelse og renholdelse af veje, stier og pladser i Varde Kommune”. Regulativet findes på kommunens hjemmeside www.vardekommune.dk.

Servitutter.

Køber respekterer følgende servitutter, der er tinglyst på ejendommen:

12.09.2008 Dok. om grønne områder, vedligeholdelse, byggepligt m.v. (supplement til Lokalplan nr. 92/25.01.L01). Indeholder bestemmelser om salg.

Køber respekterer 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.

Lokalplan 25.01.L01 gælder for området.

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 kælder.

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

Jordforurening.

Sælger har ingen oplysninger om jordforurening på parcellen, og sælger fraskriver sig ethvert ansvar for forurening på den solgte parcel, som eventuelt senere måtte blive konstateret. Køber overtager i enhver henseende ansvaret for en eventuel forurening, og kan ikke senere gøre krav gældende herom mod sælger eller forlange nedslag i salgssummen som følge af forurening på parcellen.

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/jord.

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 4. marts 2008 over Hegnsgårdvej. 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.

Sælger påtager sig intet ansvar for ejendommens bundforhold.

Varde Kommune har foretaget orienterende jordbundsundersøgelser på grundene ved Hegnsgårdvej – etape 1. For hver grund er der udarbejdet en Geoteknisk Rapport med resultatet af undersøgelserne. Undersøgelserne er ikke foretaget med henblik på en vurdering af, om der ved byggeri på grunden kræves ekstra fundering. Kopi af rapporten kan fås ved henvendelse til Teknik og Miljø.

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. Det kan oplyses, at det ved salg af andre grunde i udstykningsområdet etape 1 er konstateret, at der er behov for ekstrarundering.

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, trærodde, 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.

???, den

Varde, den

Som køber:

Som sælger,
for Varde Kommune:

Jakob Knud Bro Lorenzen
Leder af Ejendomscenteret

Birte Aas Dam
Eksp.sekr.