

HANDELSAFTALE

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

???

parcel af matr.nr. ???, ???, af areal ??? m².

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

Parcellen er beliggende **Skovkanten ???, Ølgod.**

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

Køber er bekendt med, at grunden kan være pålagt krav og byrder efter anden lovgivning såsom byggeplaner, 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 fjernvarme, el, vand og telefon 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:

- Tilslutningsbidrag til kloak inkl. moms
- Tilslutningsbidrag til vand inkl. moms
- Tilslutningsbidrag til el inkl. moms

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

Tilslutningsafgift til fjernvarmeforsyning opkræves direkte af Ølgod Tekniske Værker. Tilslutningsafgiftens størrelse kan fås oplyst ved henvendelse til Ølgod Tekniske Værker.

Parcellens bidrag til vej- og fortovsanlæg inkl. vejbelysning samt til anlæg af beplantningsbælter og grønne fællesarealer er også 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. 1 måned 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.

Private fællesveje.

Skovkanten, Skovparken og Skovsvinget har status af private fællesveje.

Grundejerforening.

Jævnfør lokalplan 24.01.L03, pkt. 11, skal der oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde indenfor lokalplanområdet.

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 på www.vardekommune.dk.

Terrænregulering.

Jeg er bekendt med, at grundene Skovkanten 9, 11, 13, 15 og 17 terrænreguleres til kote 48:00. Det vil sige, at terrænet reguleres (forhøjes) med 0-100 cm jord. Det nye terrænniveau vil passe til den fremtidige vej i området. Terrænet bliver inden salg reguleret til kote 48:00 langs skel, således det fremtidige terræn kan konstateres ved selvsyn. Varde Kommune undlader at regulere terrænet der, hvor det forventes, at der skal ske udgravning til fremtidigt byggeri. Er der behov for yderligere terrænregulering til det nye niveau (kote 48:00) inde på selve grunden og etablering af ekstra sandpude ved bebyggelse, skal det udføres og betales af køber af grunden.

Servitutter.

Køber respekterer følgende servitutter, der er tinglyst på stamejendommen:

03.04.1867	Dok. om mergel m.v. vedr. 1 b, 1 ds.
14.02.1906	Dok. om færdselsret m.v. vedr. 1 b.
12.11.1913	Dok. om vej m.v. vedr. 1 b.
12.08.1914	Dok. om skelkonstatering vedr. 1 ds.
07.04.1926	Dok. om forpl. over for S.A.E.F. vedr. 1 b, 1 ds.
23.02.1927	Dok. om forsynings-/afløbsledninger m.v. vedr. 4 u.
02.10.1963	Dok. om pligt til at afgive jord til evt. vejforlægning vedr. 1 ds.
03.01.1970	Dok. om kloakering m.v. Prioritet forud for pantegæld vedr. 10E.
21.09.1970	Dok. om forsynings-/afløbsledninger m.v. vedr. 1 ds.
27.08.1972	Dok. om bebyggelse, benyttelse m.v.
10.11.1975	Dok. om byggelinier m.v.
23.06.1976	Dok. om forpl. over for landbrugsmin. m.v. vedr. 1 b, 1 ds, 1 dt.
28.02.1977	Dok. om adgangs begrænsning m.v.
14.11.1978	Dok. om byggelinier m.v. vedr. 1C evt. 1ap.
30.11.1979	Dok. om forsynings-/afløbsledninger m.v. vedr. 1 ds.
02.12.1980	Dok. om byggelinier m.v.
13.02.1981	Dok. om forsynings-/afløbsledninger m.v. vedr. 1 ds.
08.07.1981	Anmærkning anm. Hæftelser. Dok om forsynings-/afløbsledninger m.v. vedr. 19X , 3C Bøllund, 3H.
23.05.1986	Dok. om Forsomho Kirkevej m.v., fortrinsret vedr. 1 b.
11.08.1988	Dok. om telefonkabler/anlæg m.v., resp. omprioritering.
23.08.1988	Ekspropriationsfortegnelse vedr. naturgas.
08.03.1989	Dok. om fredskov m.v. vedr. 1 dt.
01.12.1998	Dok. om bebyggelse, benyttelse m.v. samt salg vedr. 1 ds.

23.07.2008 Dok. om bebyggelse indenfor 1 år, beplantning m.v. vedr. 1 ds.
02.11.2011 Deklaration (supplerer lokalplan 24.01.L03).
23.11.2011 Deklaration (supplerer lokalplan 24.01.L03).
02.07.2015 Deklaration om alment kloakanlæg.

Af deklARATIONEN af 2.11.2011 "Deklaration (supplerer lokalplan 24.01.L03)" fremgår følgende:

"Bebyggelse og beplantning.

En parcelkøber forpligter sig til indenfor 1 år fra overtagelsesdatoen at bebygge parcellen med et beboelseshus, der opfylder vilkårene for bebyggelse i lokalplan 24.01.L03.

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.

Beplantning og vedligeholdelse.

Varde Kommune skal godkende anlæg/etablering af legeplads. Kommunen deltager hverken i udgifter til anlæg/etablering af legeplads eller udstyr, legeredskaber, bænke og lignende.

Varde Kommune anlægger og vedligeholder i en periode på 5 år beplantningen i de grønne områder og langs med vejene.

Grundejerne i lokalplanområdet er pligtige til at bekoste drift, ren- og vedligeholdelsen af beplantninger m.v. på de grønne fællesarealer og hegn indenfor lokalplanområdet.

Driften og renholdelsen udføres ved kommunens foranstaltning for grundejernes regning på grundlag af en drifts-, ren- og vedligeholdelsesplan godkendt af kommunen. Dog er drifts-, ren- og vedligeholdelsesudgiften i det første år indeholdt i byggemodningsudgiften for området."

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 24.01.L03 er gældende 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 Jord.

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. 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, Naturcentret, 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 forurenet eller sikre, at der er varig fast belægning. Dette står i jordforureningsloven. Naturcentret kan oplyse, om det øverste jordlag kan være forurenet. Varde Kommune har vedlagt historik-notat af 4. maj 2021 over Skovkanten. 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 bygge-ri 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.

Klimatilpasningsplan.

Ifølge Varde Kommunes klimatilpasningsplan 2013 forventes det, at grundvandsstanden i 2050 er over 2 m under terræn.

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:

Leder af Ejendomscentret Birte Aas Dam
Eksp.sekr.

Dok.nr. 60144-21
Rev. 9.10.2023