



K Ø B S A F T A L E

**Varde Kommune, Teknik og Miljø, Bytoften 2, 6800 Varde, cvr.nr. 29189811, bi-
ad@varde.dk, sælger til**

Køber:

matr.nr. 1gb, Ølgod By, Ølgod, areal 8.854 m².

Parcellen er beliggende **Skovsvinget 1, 6870 Ølgod.**

Køber er bekendt med 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 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 fjernvarme, el, vand, telefon og fællesantenne kan fås ved forespørgsel til LedningsEjerRegistret – LER på <http://www.ler.dk>.

Overtagelse.

Overtagelsesdagen er aftalt til den **xx.xx.xxxx.**

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

Salgssum.

Salgssummen for parcellen er aftalt til **1.700.000 kr. ekskl. moms.**

Udover kontantprisen opkræves nedenstående tilslutningsbidrag. Beløbene opkræves direkte hos køber, af de respektive forsyningsselskaber:

- Aconto tilslutningsbidrag til vandforsyning pr. boligenhed.
- Aconto tilslutningsbidrag til fællesantenne pr. boligenhed.
- Aconto tilslutningsbidrag til fjernvarme pr. boligenhed.
- Aconto tilslutning til el pr. boligenhed.
- Aconto tilslutningsafgift til kloak pr. boligenhed.

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



Parcellens bidrag til vej- og fortovsanlæg inkl. vejbelysning samt til anlæg af beplantningsbælter og grønne fællesarealer er også indeholdt i salgssummen. Anlæg, herunder belysning på matr.nr. 1gb, Ølgod By, Ølgod, udføres og betales af køber.

Salgssummen er gældende for parceller overtaget senest 31. december 2024. 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. Grunden skal betales senest pr. overtagelsesdatoen.

Offentlig vurdering.

Der foreligger endnu ikke en særskilt vurdering af ejendommen, da den er udstykket fra en større ejendom.

Boligskat.

I 2024 træder en boligskattereform i kraft.

Eventuelle ændringer af eller på grunden, herunder for eksempel byggeri, kan udløse nyt beskatningsgrundlag, og kan have betydning for købers boligskattebetaling, herunder for indværende og kommende år.

Indtil den endelige grundværdi indgår i ejendomsskatteberegningen, og ejendomsskattebilletten afspejler dette, kan ejendomsskattebetalingen for det aktuelle og tidligere år senere blive reguleret, hvilket forventeligt vil ske overfor den aktuelle ejer på opkrævnings-/tilbagebetalingstidspunktet, uanset at reguleringen vedrører en tidligere ejers ejerperiode. Køber gøres opmærksom på, at ejendomsskat hæfter på ejendommen forud for øvrige kreditorer. Køber forpligter sig til at medvirke til, at en eventuel senere regulering fordeles mellem parterne ift. ejertid, hvis ikke dette sker automatisk. Sælger medvirker ikke hertil, og er i øvrigt uden ansvar herfor.

En ejer af en ejendom der i 2011-2020 har betalt boligskat af en for høj ejendomsvurdering kan blive omfattet af "Tilbagebetalingsordningen". Måtte køber mod forventning blive tilbagebetalt tidligere ejeres boligskattebetaling, er køber forpligtet til at medvirke til tilbagebetaling til tidligere ejere.

Køber opfordres til at søge egen rådgivning vedrørende det nye ejendomsvurderings- og boligskattesystem. Enhver ændring er sælger uvedkommende.

Køber kan læse mere om disse og yderligere ændringer på www.vurderingsportalen.dk.

Pantegæld.

Den solgte parcel overdrages uden pantegæld af nogen art.

Udstykningsudgifter.

Udgifter til parcellens udstykning er indeholdt i salgssummen.

Privat fællesvej.

Ejendommen er beliggende til privat fællesvej.

Berigtigelse af handlen.

Køber sørger selv for berigtigelse af handlen og betaler udgifterne hertil, herunder tinglysningsafgift m.v.

Grundejerforening.

Køber har pligt til at være medlem af grundejerforening for området.

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 parcellen:

02.07.2015 Deklaration om alment kloakanlæg

03.01.2022 Deklaration (supplerer lokalplan 24.01.L03 og 24.01.L07)

Ovennævnte deklARATION af 03.01.2022 indeholder følgende bestemmelser:

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

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

Planforhold.

Området i hvilken grunden er beliggende, er omfattet af lokalplan 24.01.L03. Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til boligområde.

Grunden er beliggende i delområde B og C, hvilket betyder, at bebyggelsen i området skal opføres enten som type B: åben-lav bebyggelse på små grunde, som fritliggende enfamiliehuse eller type C: tæt-lav bebyggelse, som rækkehuse, dobbelthuse, kædehuse, klyngehuse eller lignende former for helt eller delvis sammenbyggede enfamiliehuse.

Bygninger af typen B og C må opføres i op til 1 ½ etage.

Bebyggelsesprocenten for den enkelte grund må ikke overstige 30% for åben-lav bebyggelse og 40% for tæt-lav bebyggelse.

Boliger af typen B skal minimum være 90 m² store, og ingen boliger inden for lokalplansområdet må have et etageareal, der overstiger 300 m².

Indenfor type B skal grunde udstykkes med mindst 400 m² og højst 600m².

Indenfor type C skal grunde udstykkes med mindst 300 m² og højst 500 m².

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

Jordforurening.

Grunden er ikke kortlagt jf. forureningsattest fra Region Syddanmark dateret 27.08.2024. 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.

50 cm-reglen.

Til orientering kan vi oplyse, at der gælder et krav om, at ejer eller bruger af et areal, der tages i brug til f.eks. bolig, skal sikre jordens renhed. Dette krav gælder de øverste 50 cm af den flade inden for grunden, der ikke er dækket af bygning og belægning mv. ("50 cm reglen", JFL §72b). I forbindelse med det geotekniske borearbejde har vi hverken visuelt eller ved lugt konstateret tegn på forurening i de udførte boringer. Hvis der under et eventuelt jordarbejde konstateres en ukendt forurening, skal dette anmeldes til Varde Kommune (JFL § 71), og jordarbejdet skal stoppes.

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.

Jordbundsforhold.

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 foreligger som bilag.

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.

Foretages jordbundsundersøgelse inden overtagelse af grunden, skal dette aftales med kommunen.

Bilag.

Forureningsattest 27.08.2024

Tingbog 27.08.2024

Servitut 02.07.2015



**Varde
Kommune**

Servitut 03.01.2022
Kortbilag

, den

Varde, den

Som køber:

Som sælger,
for Varde Kommune:

Jakob Knud Bro Lorenzen Lasse Røndbjerg
Leder af Ejendomscentret Ejendomscentret