

K Ø B S A F T A L E

Varde Kommune
Teknik og Miljø
Bytoften 2
6800 Varde
Cvr.nr. 29189811
biad@varde.dk

sælger til

købere:

??? (navn, fødselsdato, adresse, mailadresse)

parcel af matr.nr. ???, Agerbæk By, Fåborg, af areal ??? m².

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

Parcellen er beliggende Udsigten **???**, Agerbæk.

Køber bekræfter at have gjort sig bekendt med salgsplanen, jordbundsundersøgelser og lokalplanbestemmelser for udstykningsområdet. Lokalplanen 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 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:

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

Helle Energi a.m.b.a. har fået godkendt et projektforslag for varmforsyning af området. Det forventes at der er mulighed for fjernvarme i området senest ved udgangen af 2027. Mere information kan fås hos Helle Energi, se hjemmesiden www.helle-energi.dk. Alternativt skal køber selv sørge for varmforsyning."

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

Tilslutningsafgift til fjernvarme opkræves direkte af Helle Energi. Tilslutningsafgiftens størrelse kan fås oplyst ved henvendelse til Helle Energi.

Tilslutningsafgift til antenne opkræves direkte af Helle Medienet. Tilslutningsafgiftens størrelse kan fås oplyst ved henvendelse til Helle Medienet.

Parcellens bidrag til vej- og fortovsanlæg inkl. vejbelysning samt til anlæg af 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. 3 uger før overtagelsesdatoen. Såfremt betalingsdatoen ikke overholdes, er kommunen berettiget til at annullere handlen. Grunden skal betales senest pr. overtagelsesdatoen.

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 ejers 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.

Der kan være grunde, som ikke er særskilt vurderet. Derfor må det påregnes, at der kan ske opkrævning med tilbagevirkende kraft.

Pantegæld

Den solgte parcel overdrages uden pantegæld af nogen art.

Udstykningsudgifter

Udgifter til parcellens udstykning er indeholdt i salgssummen.

Privat fællesvej

Udsigten har status af privat fællesvej.

Berigtigelse af handlen

Sælger sørger for berigtigelse af handlen. Der vil blive fremsendt en faktura til køber 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:

04.03.2025 Deklaration (supplerer Lokalplan 01.01.L02).

Der vil snarest blive tinglyst en deklaration om oversigtsareal på Udsigten 11. Deklarationens ordlyd og rids ligger på www.vardekommune.dk sammen med det øvrige udbudsmateriale.

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.

Lokalplan 01.01.L02 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 grund-sælger, kan ikke pålægges noget ansvar for, om byggeriet på grunden placeres korrekt i forhold til skellene.

Kælder

Jævnfør Lokalplan 01.01.L02 for området må der ikke etableres kælder.

Vandspejl

Køber er bekendt med, at der i forbindelse med de geotekniske undersøgelser er observeret et vandspejl i 0,8 m til 3,0 m under terræn. Der kan forventes betydelige variationer i det lokale vandspejl. Der skal tages højde herfor i den fremtidige projektering på hver enkel ejendom. Der kan læses mere om vandspejlet i den geotekniske rapport, som findes i sin helhed på www.vardekommune.dk sammen med det øvrige salgsmateriale. Den geotekniske rapport er vedhæftet denne købsaftale.

Salgsplan

Køber er bekendt med salgsplanen, som er en del af salgsmaterialet på www.vardekommune.dk. Af salgsplanen fremgår blandt andet grundenes terrænkoter, byggeplaner, oversigtsarealer m.m.

Oversigtsareal – Udsigten 11

Køber er bekendt med, at der på Udsigten 11 er et større oversigtsareal mod nordøst.

Byggelinjer

Køber er bekendt med, at der på Udsigten 3, 4, 5, 7 og 9 er en byggelinje på 5 m langs Debelvej. Der er endvidere også byggelinjer på samtlige grunde langs skel mod boligvejen.

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 www.vardekommune.dk/jord.

Kort over områdeklassificerede arealer kan findes på nettet på Region Syddanmark under Forurenede grund 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 forurenede eller sikre, at der er varig fast belægning. Dette står i jordforureningsloven. Naturcenteret kan oplyse, om det øverste jordlag kan være forurenede.

Varde Kommune har vedlagt historik-notat af 22. august 2024 over Udsigten. 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. Køber er bekendt med, at de geotekniske undersøgelser i udstykningen har vist, at der på cirka halvdelen af grundene er fedt ler (Udsigten 4, 5, 13 og 17). Det medfører, at soklen skal øges med 30 cm i dybden og dermed brug af mere beton. Desuden skal der udlægges en plastfolie eller lignende på byggefeltet efter anvisninger i den geotekniske rapport, som findes i sin helhed på www.vardekommune.dk sammen med det øvrige salgsmateriale. Den geotekniske rapport er vedhæftet denne købsaftale. Det vil medføre en forøgelse af funderingsomkostningerne med ca. 5-10 %. Samtlige udgifter skal afholdes af køberen. På grundene med fedt ler må der heller ikke plantes løvfældende træer nær soklen.

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, trærodder, 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 købsaftales 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 købere:

Som sælger,
for Varde Kommune:

Jakob Knud Bro Lorenzen Birte Aas Dam
Leder af Ejendomscentret Eksp.sekr.

DokID 8827319
12.8.2025