

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

???

parcel af matr.nr. ???, Hesselmed Hgd., Ål, af areal ??? m².

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

Parcellen er beliggende ved **Industrivej**, Oksbøl.

Køber har modtaget 1 eksemplar af 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 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.

Købesum

Købesummen for parcellen er aftalt til **??? kr. inkl. moms.**

I købesummen er inkluderet følgende bidrag:

- ◆ Tilslutningsbidrag til kloak inkl. moms

Det bemærkes, at køber er indforstået med at skulle betale for etablering af stikledning vedrørende vand og el 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 el-forsyning opkræves direkte af N1. Tilslutningsafgiftens størrelse kan fås oplyst ved henvendelse til N1.

Tilslutningsafgift til vandforsyning opkræves direkte af Oksbøl Vandværk. Tilslutningsafgiftens størrelse kan fås oplyst ved henvendelse til Oksbøl Vandværk.

Der er mulighed for tilslutning til naturgasnettet eller fjernvarme. Tilslutningsafgiften opkræves direkte af Evida eller Oksbøl Varmeværk. Der må også etableres anden alternativ varmforsyning.

Parcellens bidrag til vej samt til anlæg/vedligehold af den del af beplantningsbæltet, som ligger på kommunens areal, er også indeholdt i købesummen.

Købesummen 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 købesummen ca. 1 måned før overtagelsesdatoen. Såfremt betalingsdatoen ikke overholdes, er kommunen berettiget til at annullere handlen. Grunden skal betales senest pr. overtagelsesdatoen.

Grundskyld

I 2024 træder en skattereform 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 indeværende 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 periode. 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 grundskyld af en for høj ejendomsvurdering kan blive omfattet af "Tilbagebetalingsordningen". Måtte køber mod forventning blive tilbagebetalt tidligere ejeres grundskyldsbetaling, er køber forpligtet til at medvirke til tilbagebetaling til tidligere ejere.

Køber opfordres til at søge egen rådgivning vedrørende det nye ejendomsvurderings- og skattesystem. 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 købesummen.

Berigtigelse af handlen

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

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.

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.

Parcellen overtages med de samme rettigheder, byrder og forpligtigelser, hvormed den har tilhørt sælgeren.

Lokalplan nr. 01.021.04 er gældende for området.

Skelpæle

Skelpæle (jernrør) vil blive etableret i forbindelse med grundens udstykning. Køber er selv forpligtet til at konstatere, at alle skelpæle er til stede på udstykningstidspunktet, og at de er placeret korrekt. Er det ikke tilfældet, skal køber senest 1 uge efter dette tidspunkt rette henvendelse til sælger, hvorefter kom-

munen betaler for korrekt placering eller genplacering af skelpæle. Efter udstykningstidspunktet 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 købesummen 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 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, Naturcenteret, kan give oplysninger om krav til prøveudtagelse og analyseantal.

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.

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, 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 30.000 kr.

Erklæring om fortrydelsesret (skal ikke medtages ved salg til et cvr.nr.)

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.