

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. ???, Varde Markjorder. Parcellen vil blive udstykket med et areal på ??? m². Parcellen er markeret med blå på kortbilaget på sidste side i denne aftale.

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

Parcellen er beliggende i industriområdet Jeppe Skovgaards Vej.

Parcellen afhændes til erhvervsformål i henhold til de bestemmelser, der er gældende for området. Køber er bekendt med disse bestemmelser, der omfatter Deklaration - L686-A og 08.E6.01 – efter 1. juni 2013, som ligger på kommunens hjemmeside, og Lokalplan 43, og erklærer ved sin underskrift på denne købsaftale at være bekendt med bestemmelserne.

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, der er ubebygget, er 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

Overtagelsesdatoen er aftalt til den

Overtagelsesdatoen er skæringsdag for parcellens indtægter og udgifter.

Pris

Købesummen er fastsat således:

??? m² á ??? kr. inkl. moms pr. m² kr.
der dækker jordprisen samt bidrag til områdets vej-
anlæg inkl. belysning og områdets fælles beplant-
ninger.

Herudover betales følgende aconto tilslutningsbi-
drag/byggemodningsbidrag:

Aconto tilslutningsbidrag til vandforsyning, ??? kr.
inkl. moms. (ø 50 mm)

Kloaktilslutningsbidrag: ??? m² (??? kr. inkl. moms pr. påbegyndt 800 m²). kr.

Byggemodningsbidrag til fjernvarme, 27.500 kr.
inkl. moms.

Købesumsum i alt – inkl. moms.

kr.

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

Tilslutningsafgift til fjernvarme opkræves direkte af Din Forsyning A/S. Tilslutningsafgiftens størrelse kan fås oplyst ved henvendelse til Din Forsyning A/S.

Tilslutningsafgift til elforsyning opkræves direkte af N1. Tilslutningsafgiftens størrelse kan fås oplyst ved henvendelse til N1.

Priserne er gældende for parceller overtaget senest 31. december ???.

Ved senere overtagelser gælder de af Byrådet til den tid fastsatte priser.

Betaling

Varde Kommune sender en faktura på købesummen ca. 3 uger 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 skattebetaling, 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 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 skattebetaling, 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 selvstændig vurderet. Derfor må det påregnes, at der kan ske opkrævning med tilbagevirkende kraft.

Pantegæld

Parcellen overdrages uden pantegæld af nogen art.

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

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

Køber er indforstået med at respektere de servitutter, som ifølge landinspektørens servitutattest vil blive pålagt den udstykkede parcel.

Skelpæle

Skelpæle (jernrør) vil blive etableret i forbindelse med grundens udstykning/sammenlægning. 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 kommunen betaler for korrekt placering eller genplacering af skelpæle. Efter

udstyknings tidspunktet 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 kældere

Køber er gjort bekendt med, at der ikke umiddelbart er mulighed for at etablere kældere 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 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.

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 for eksempel 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 med henblik på en vurdering af, om der ved byggeri på grunden kræves ekstra fundering. 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. 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.

Udgifter til eventuel terrænregulering betragtes ikke som specielle bundforhold.

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.

Som køber,
for ???:

7.9.2026

Som sælger,
for Varde Kommune:

Jakob Knud Bro Lorenzen
Leder af Ejendomscenteret

Birte Aas Dam
Eksp.sekr.