

K Ø B S A F T A L E

Sælger:

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

sælger til

Købere:

???

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

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

Parcellen er beliggende **Brorsonparken/Ingemannsvej ???**.

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 og vand 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 (Ingemannsvej 30).
For alle grundene på Brorsonparken opkræves der ikke særskilt tilslutningsbidrag til kloak, da der er taget højde herfor ved fastsættelsen af m²-prisen.

- ◆ 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 varme 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.

Parcellens bidrag til vej- og fortovsanlæg inkl. vejbelysning samt til anlæg af grønne fællesarealer 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.

Terrænkoter

Køber er bekendt med, at Varde Kommune har udarbejdet en terrænkoteplan, der viser de fremtidige godkendte terrænkoter. På planen er der endvidere angivet laveste gulvkote af hensyn til Din Forsyning A/S' kloaksystem. Der vil blive beregnet nye terrænkoter på Brorsonparken 7 og 9, idet der vil ske påfyld af råjord i forbindelse med opførelse af støttemur langs sti langs grundenes bagskel.

Oversigtsarealer

Køber er bekendt med, at der på Brorsonparken 16, 17, 21 og 28 er et oversigtsareal.

Vandledning

Køber er bekendt med, at der på Brorsonparken 3, 4, 5, 6, 8 og 10 er en vandledning, som løber i grundenes bagskel mod Ringkøbingvej. Vandledningen er tinglyst. Der må gerne plantes hæk over vandledningen.

Respektafstand til vandboring

Køber er bekendt med, at der på Brorsonparken 3 og 10 er tinglyst en respektafstand til en vandboring, som er placeret øst for grunden. Dette areal vil blive beplantet jævnfør deklarationen.

Overkørsel

Køber er bekendt med, at der på Brorsonparken 4 og 6 alene må etableres overkørsel til boligvejen, og ikke til parkeringspladsen, som det fremgår af Lokalplan 23.02.L19.

Transformerstation

Køber er bekendt med, at der nord eller øst for Brorsonparken 34 vil blive opført en transformerstation på det grønne fællesareal mod Nordre Boulevard. Den endelige placering og størrelse kendes endnu ikke.

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.

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 købesummen.

Privat fællesvej

Brorsonparken har status af privat fællesvej. Ingemannsvej er en kommunal vej.

Berigtigelse af handlen

Sælger sørger for berigtigelse af handlen. Der vil blive fremsendt en faktura 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 stamejendommen matr.nr. 31co, Varde Markjorder:

03.09.1935	Dok. om byggelinier m.v.
18.09.1951	Dok. om vej m.v., oversigt m.v.
05.10.1961	Dok. om oversigt m.v.
19.01.1965	Dok. om byggelinier m.v., oversigt m. v.
10.04.1969	Dok. om oversigt m.v.
09.11.1973	Dok. om adgangsbegrænsning m.v. vedr. 1A, evt. 1H, 1I, 1K
31.03.1976	Dok. om bygningshøjde m.v.
13.09.1976	Dok. om forsynings-/afløbsledninger m.v.
14.03.1978	Dok. om transformerstation/anlæg m.v., forsynings-/afløbsledninger m.v.
12.03.1990	Dok. om boring, vedr. 15A.
04.02.2015	Deklaration om alment fjernvarmeanlæg.
25.02.2015	Deklaration om alment vandforsyningsanlæg.
02.07.2015	Deklaration om alment kloakanlæg.
27.02.2023	Deklaration om grundvandsbeskyttelse.

Der vil snarest blive tinglyst en deklaration om byggepligt, drift og vedligeholdelse af grønne fællesarealer, belysning, stamvej, boligveje og stier.

Der vil snarest blive tinglyst en terrænkoteplan.

Der vil snarest blive tinglyst en deklaration om oversigtsarealer.

Køber respekterer følgende servitutter, der er tinglyst på ejendommen matr.nr. 6bm, Varde Markjorder:

06.04.1965 Dok. om byggelinier m.v., oversigt m.v.

08.04.1965 Dok. om bebyggelse, benyttelse, udstykning m.v., indeholder bestemmelser om salg.

27.02.2023 Deklaration om grundvandsbeskyttelse.

Der vil snarest blive tinglyst en deklaration om byggepligt, drift og vedligeholdelse af grønne fællesarealer, belysning, stamvej, boligveje og stier.

Der vil snarest blive tinglyst en terrænkoteplan.

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 23.02.L19 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

Køber er bekendt med, at det ikke kan påregnes, at bundforholdene er egnede til opførelse af byggeri med kælder uden, at der træffes særlige foranstaltninger. Udgifter hertil er sælger uvedkommende. På grund af hovedledningernes dybde i forhold til terræn, kan der ikke umiddelbart etableres afløb fra kælder som gravitationsledninger.

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 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 bort-

skaffet. 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 forurennet eller sikre, at der er varig fast belægning. Dette står i jordforureningsloven. Naturcenteret kan oplyse, om det øverste jordlag kan være forurennet.

Varde Kommune har vedlagt Notat om jordforurening og 50 cm-reglen af 9. april 2024 for Brorsonparken og Ingemannsvej 30. Dette notat forholder sig alene til § 72b 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 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, træerødder, tidligere diger og lignende, og sælger deltager ikke i udgifter til oprensning og bortskaffelse heraf. Der er i 2023 nedrevet en større bygningsmasse (skole) på matr.nr. 31co, Varde Markjorder.

Køber er bekendt med, at der i forbindelse med gennemførelse af byggeri på ejendommen kan opstå behov for udskiftning af jord ned til intakt, ikke omgravet jord. Eventuelle omkostninger hertil betales af køber. Der er ved fastsættelsen af købesummen taget hensyn til de forventede meromkostninger, som dette måtte medføre.

På grundene på Brorsonparken 7, 9, 11, 14, 30, 32 og 36 har der været kælder under den tidligere skolebygning. Efter fjernelse af kælderen er der foretaget en opfyldning og komprimering med råjord.

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.

Støttemur langs Brorsonparken 5, 7, 9 og 11 og påfyld af råjord på Brorsonparken 7 og 9.

Køber er bekendt med, at der vil blive opført en støttemur langs stien langs grundenes bagskel og langs Brorsonparken 11's vestlige skel. Støttemuren er højest ved Brorsonparken 11 og flader ud mod boligvejen ved nr. 11 og flader ligeledes ud mod øst langs grundenes bagskel. Der vil ske påfyld af råjord på Brorsonparken 7 og 9, som svarer til højden på støttemuren.

Råjorden flader ud op mod boligvejen. Der vil efter påfyld af råjord bliver foretaget nye jordbundsundersøgelser og blive udarbejdet nye terrænkoter.

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, medmindre 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
Leder af Ejendomscentret

Birte Aas Dam
Eksp.sekr.