

HANDELSAFTALE

Varde Kommune, Teknik og Miljø, Bytoften 2, 6800 Varde, cvr.nr. 29189811, biad@varde.dk, afhænder til

???

matr.nr. ???, ???, af areal ??? m².

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

Parcellen er beliggende **Degnevænget ???, Tistrup.**

Køber har modtaget 1 eksemplar af byggemodningsredegørelse og lokalplanbestemmelser for udstykningsområdet, og bekræfter at have gjort sig bekendt med bestemmelserne heri (bestemmelserne findes på internettet under www.vardekommune.dk).

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 henvendelse til Varde Kommune, Teknik og Miljø.

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.

I salgssummen er inkluderet følgende bidrag:

- ◆ Aconto tilslutningsafgift kloak inkl. moms
- ◆ Aconto vandforsyningsbidrag inkl. moms
- ◆ Aconto TV-antennebidrag inkl. moms

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 huset, hvor forsyningen ønskes, og i øvrigt jf. betalingsvedtægterne. Det samme gælder for så vidt angår kloakstikledninger.

Tilslutningsafgift til el-forsyning og fjernvarme opkræves direkte af Syd Energi og Tistrup Varmeværk. Tilslutningsafgifternes størrelse kan fås oplyst ved henvendelse til Syd Energi og Tistrup Varmeværk.

Parcellens bidrag til vej- og fortovsanlæg inkl. vejbelysning er 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.

Salgssummen betales til Varde Kommune pr. overtagelsesdatoen. Såfremt denne dato ikke overholdes, er kommunen berettiget til at annullere handlen.

Beløbet indsættes i Sydbank, Vestergade 4, 6800 Varde, reg.nr. 7700, kto.nr. 2221182, med angivelse af EAN-nr. 5798004825976 og initialerne BIAD.

Pantegæld.

Den solgte parcel overdrages uden pantegæld af nogen art.

Udstykningsudgifter.

Udgifter til parcellens udstykning er indeholdt i salgssummen.

Berigtigelse af handlen m.v.

Køber betaler udgifter i forbindelse med berigtigelse af handlen, herunder stempel, tinglysningsafgift m.v. Udgifterne til sælgers advokat er indregnet i salgssummen for grunden.

Privat fællesvej.

Degnevænget har status af privat fællesvej.

Servitutter.

Køber respekterer følgende servitutter, der er tinglyst på stamejendommen:

08.06.1921	Vedtægter for Tistrup Sogns Andels-Transformatorforening, akt. K 135 (75/909).
01.03.1952	Dok. om fredning.
01.03.1952	Dok. om fredning.
10.12.1959	Dok. om fortidsminde, vedr. 1G.
02.09.1981	Dok. om forsynings-/afløbsledninger m.v.
09.05.1983	Dok. Om bebyggelse, benyttelse, afhændelse m.v. Prioritet forud for pantegæld vedr. 20A.
09.10.1987	Lokalplan nr. 2.7.
18.01.1988	Dok. om salg i ubebygget stand, indeholder bestemmelser om salg.
09.10.2006	Dok. om spildevandsledning og regnvandsledning m.v. vedr. 2 ec. Deklaration om grundejerforening og drift og vedligeholdelse af grønne områder m.v. vil blive tinglyst på ejendommen.

Køber gøres opmærksom på følgende dokument, som vil blive tinglyst på ejendommen:

”Købere af matr.nr. 2 eq, 2 er, 2 es, 2 et, 2 eu, 2 ev, 2 ex, 2 ey, 2 ez og 2 eæ, Tistrup By, Tistrup, og parceller af matr.nr. 2 a, smst. og matr.nr. 1 cn, Agerkrog By, Tistrup, erklærer herved med virkning for os og efterfølgende ejere, at ville overholde nedennævnte forpligtelser:

- 1) Køberne af ovennævnte matr.nre. og parceller derfra forpligter sig til at blive optaget som medlemmer af Grundejerforeningen Kirke Allé.
- 2) Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af græsrabatter og træer langs boligveje på Degnevænget, samt græsslåning af arealet langs med stierne ud til fællesarealet mellem matr.nr. 2 et og 2 eæ, Tistrup By, Tistrup, samt langs med matr.nr. 2 ev, smst.
- 3) Eventuelle stier ud til fællesarealet i fremtidig udstykning af matr.nr. 2 a, Tistrup By, Tistrup, og matr.nr. 1 cn, Agerkrog By, Tistrup, skal ligeledes vedligeholdes af Grundejerforeningen Kirke Allé, når udstykningen er gennemført og én af grundene er solgt.

Påtaleretten tilkommer Varde Kommune.

Nærværende deklaration begæres tinglyst på matr.nr. 1 cn, Agerkrog By, Tistrup, matr.nr. 2 a, 2 eq, 2 er, 2 es, 2 et, 2 eu, 2 ev, 2 ex, 2 ey, 2 ez og 2 eæ, Tistrup By, Tistrup, idet der med hensyn til tidligere tinglyste pantehæftelser og servitutter henvises til ejendommenes blade i tingbogen.”

Køber gøres ligeledes opmærksom på dokumentet tinglyst 18.01.1988, hvoraf fremgår:

”Køberen af den overtagne grund må ikke uden Byrådets samtykke videresælge grunden i ubebygget stand. Køberen skal inden 2 år fra overtagelsesdagen bebygge grunden, medmindre Byrådet meddeler dispensation. Byggeriet skal gennemføres i normal byggetid. Overskrides byggefristen, er ejeren pligtig til på anfordring at tilbageskøde grunden til kommunen uden udgift for denne og til samme pris, hvormed den er overdraget køberen.

Påtaleretten tilkommer Varde Kommune.”

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.

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.

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.

Anvendelse af sprøjtemidler.

Køber er bekendt med, at anvendelsen af sprøjtemidler til at bekæmpe ukrudt, plantesygdomme, uønsket plantevækst, insekter m.v. skal begrænses mest mulig for at beskytte grundvandet.

Områdeklassificering og jordflytninger.

Al jord i byzone er som udgangspunkt områdeklassificeret som lettere forurenede fra den 1. januar 2008. Jorden indenfor byzone betragtes derfor som lettere forurenede. Varde Kommune har udarbejdet et regulativ, der beskriver de områdeklassificerede arealer.

Køber er bekendt med, at såfremt der skal flyttes mere end 1 m³ jord fra en ejendom, der er områdeklassificeret, skal jordflytningen altid anmeldes til kommunen, og der skal jf. Jordflytningsbekendtgørelsen (LBK nr. 1479 af 12. december 2007) udtages jordprøver af den jord, der ønskes bortskaffet. Denne udgift afholdes af køber.

Oplysninger om områdeklassificering og forureningskortlægning for grunden kan indhentes særskilt hos henholdsvis Varde Kommunes Team Miljø og Region Syddanmark.

50 cm-reglen.

Når arealanvendelsen ændres til f.eks. bolig, skal ejer eller lejer ifølge Jordforureningslovens § 72 b (LBK nr. 282 af 22. marts 2007) sikre, at det øverste 50 cm jordlag ikke er forurenede eller sikre, at der er varig fast belægning.

Varde Kommune har vedlagt historik-notat af 12. maj 2010 over Degnevænget. 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. 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. Køber er berettiget til at træde tilbage fra denne handel, hvis han inden 2 måneder fra nærværende handelsaftales 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.

Købers advokat: ???

der berigtiger handlen m.v.

Sælgers advokat: ???

???, den

Varde, den

Som køber:

Som sælger,
for Varde Kommune:

Niels Gregersen
Teknik- og Miljøchef

Birte Aas Dam

Dok.nr. 746977