



TØNDER KOMMUNE

Særlige salgsvilkår for parcelhusgrund Spikergade 3, Tønder

Tønder Kommune, Wegners Plads 2, 6270 Tønder sælger matr. nr. 784 Tønder ejerlav

Adresse: Spikergade 3, 6270 Tønder
Arealet: 213 m²
Mindstepris: 325.000 kr. inkl. moms (**prisen er inkl. tilslutningsbidrag til vand, el og kloak**)

Grunden sælges som beset af køber. Køber overtager grunden med de rettigheder, byrder, servitutter og forpligtelser, som har tilhørt Tønder Kommune.

Grunden

Der har tidligere været et hus på grunden, som i april 2024 er nedrevet af Tønder Kommune.

Kælderen er dog bibeholdt for stabilitet af grunden. Den er drænet og fyldt op med jord. Beskrivelse og foto (bilag 6).

Køber skal acceptere, at der kan ligge byggeaffald på grunden fra tidligere ejere.

Ved nedrivning af bygningerne er kloak-, vand- og elstik bibeholdt, så køber skal ikke betale tilslutningsbidrag ved opførelse af et nyt hus. Der betales et halvårligt beløb for at bibeholde kloak- og vandstik. Køber overtager denne forpligtigelse på overtagelsesdagen.

Pligt til opførelse af mur

Køber har pligt til at opføre en mur eller et hus i skel mod Spikergade 3 inden for tre år fra overtagelse af grunden (bilag 8e).

Vejforhold

Grunden skal vejbetjenes fra den offentlige vej Spikergade.

Udbedring af skader

Køber skal være særligt opmærksom på, at skader på kørebaner, stier, grønne områder, nedlagte kabler, ledninger m.v. i forbindelse med byggeri, forvoldt af grundejeren eller dennes entreprenør/byggefirma skal betales af grundejeren.

Zonestatus

Grunden ligger i byzone.

Lokalplan

Lokalplan nr. 051-610 Tønder Midtby gælder for grunden (bilag 4). Ifølge denne skal området anvendes til boligformål med helårsbebyggelse.

Opførelse af nyt byggeri

Nye bygninger skal jf. lokalplanen godkendes af kommunalbestyrelsen og skal tilpasses nabobebyggelsens proportioner i forhold til fagopdelinger, højde, dybde, taghældning mv. Nybyggeri skal endvidere tilpasses den historiske bymidte og udføres med gesims og bygningsdetaljer.

Bebyggelse skal være i to etager således, at facadestrukturen i gaden bibeholdes.

Bebyggelse skal opføres således, at eventuel udhæng, karnapper m.m. holdes udenfor vejmarkeringen. Dette gælder også afvandings render, riste fra tagvand m.m.

Byggeriet skal i øvrigt opføres i forhold til de principper, der står i Tønder Midtbys "arkitektoniske kvalitetsprogram (bilag 5).

Servitutter

Der henvises til tingbogsattest (bilag 7) og ejendommens blad i tingbogen.

Ved henvendelse til Tinglysningsretten er konstateret, at servituten om færdselsret, tinglyst 15.12.1938, ikke længere findes i akten. Ved henvendelse efterfølgende til Rigsarkivet har de sendt 2 udskifter fra grundbogen, og Landinspektøren har sendt et gammelt matrikelkort og udskift fra tingbogen (bilag 8a).

Ifølge Landinspektøren er servituten sandsynligvis ikke længere aktuel, men da det ikke er muligt at finde frem til de påtaleberettigede, skal servituten mortificeres ved Retten, før den kan slettes af tingbogen. Hvis køber ønsker dette, skal køber kontakte Retten, evt. via en Landinspektør. Det er køber, der afholder alle udgifter hertil.

Servitut for byggegrunde, enfamiliehuse og sommerhuse, vedr. byggepligt, forbud mod videre salg m.m. er ikke tinglyst. Køber sørger for at tinglyse denne inden, selve handlen tinglyses, og køber betaler tinglysningsafgiften. Servituten kan ses bagerst i de generelle salgsvilkår.

Varmeforsyning

Spikergade 3 er placeret indenfor Tønder Fjernvarmes forsyningsområde, hvor de har etableret fjernvarmenet. Tønder Fjernvarme A.m.b.a. kan kontaktes for tilslutning og informationer. Tønder Kommunes ambitioner er, at så mange som muligt tilsluttes en klimavenlig kollektiv varmemforsyning.

Placeringen indenfor fjernvarmeområdet medfører dog ikke en egentlig pligt til at aftage fjernvarme, og forhindrer ikke anvendelsen af alternativ boligopvarmning, herunder eksempelvis solvarme mv.

Da bebyggelsen i området er høj, vurderes umiddelbart, at støjudbredelsen ved etablering af f.eks. en varmepumpe vil være for høj.

Fjernvarmeværket kan dog forlange at de faste omkostninger betales af køber og et udtrædelsesgebyr m.v. i henhold til deres vedtægter.

Køber skal betale tilslutningsbidrag til fjernvarme (stikledningsbidrag).

Vandforsyning

Der er betalt vandtilslutningsbidrag. Køber skal betale for genetablering og evt. udgifter til reetablering af stikledning.

Kontakt Tønder Vand A/S (del af Tønder Forsyning A/S) ved tilslutning til vand.

El

Der er betalt el-tilslutningsbidrag. Køber skal betale for genetablering og evt. udgifter til reetablering af stikledning. Rettighederne gælder indtil 1.1.2033. Ved tilslutning til el efter denne dato, skal betales fuldt eltilslutningsbidrag.

Nedrivningsentreprenøren oplyser, at elstik er afkoblet i "elkasse" uden for huset ved vejen.

Elledninger til grunden ejes af N1, som også fremover ejer, driver og vedligeholder elnettet. Kontakt N1 via en el-installatør ved tilslutning til el m.v. Køber kan efterfølgende frit vælge elleverandør.

Kloakering

Grunden er spildevandskloakeret. Det betyder, at det sanitære spildevand skal tilsluttes Tønder Spildevand A/S spildevandssystem, og at nedsivning af regn- og overfladevand skal ske på egen

grund. Der ligger en regnvandsledning i vejen på Spikergade som tagvandet fra taget, via render i fortovet, kan ledes ud til.

Inden påbegyndelse af byggeri skal køber søge tilladelse hos Tønder Kommunes Myndighedsafdeling til nedsivning af regnvand (overfladevand) på egen grund, via hjemmesiden: Byg og Miljø (bygogmiljoe.dk).

Der er betalt kloaktilslutningsbidrag. Der betales et årligt stikbidrag til kloak pr. kloakstik. Køber skal betale for genetablering og evt. udgifter til reetablering af stikledning.

Kontakt Tønder Spildevand A/S ved tilslutning til kloak.

Fortidsminder

Museum Sønderjylland vurderer, at der er meget høj risiko for at støde på væsentlige, jordfaste fortidsminder ved anlægsarbejde. Museet anbefaler derfor en frivillig forundersøgelse forud for anlægsarbejde. Forundersøgelse og en eventuel senere udgravning skal finansieres af bygherre (bilag 11b).

I mail dateret 2. juli 2024 skriver Museum Sønderjylland dog, at hvis det nye hus placeres præcis oven i/inden for den gamle grundplan, og hvis der ikke skal anlægges noget under muldlaget på resten af grunden, er en forundersøgelse ikke nødvendig (bilag 11a).

Den gamle grundplan er ca. 93 m², jf. kort over den tidligere grundplan (bilag 13).

Lavtliggende

Grunden Spikergade 3 ligger i kote 4,0-4,50. Grunden er sikret af kystdiger, og er ifølge Kystdirektoratet sikret til en 500 års hændelse.

Forurening

Region Syddanmark har på nuværende tidspunkt, som det fremgår af vedlagte jordforureningsattest for matr. 784 Tønder, ingen oplysninger om jordforureninger på arealet (bilag 10).

Tønder Kommune er i øvrigt ikke bekendt med forekomst af forurening på matriklerne.

Grunden er omfattet af områdeklassificering – med krav om analyser jf. Tønder Kommunes Regulativ for Jord, bilag 1, så ved flytning af jord, skal jorden analyseres og jordflytningen skal anmeldes til Tønder Kommune via hjemmesiden: JordWeb.dk. Dog må der flyttes op til 1 m³ jord, hvis jorden flyttes til en genbrugsplads.

Jordbundsforhold

Der er ikke lavet en geoteknisk undersøgelse af grunden. Køber kan på eget initiativ og for egen regning foretage undersøgelser af grunden inden et eventuelt køb for at sikre sig, at eventuelle bygningers ønskede placeringer på grunden er mulige.

Olietank

I forbindelse med nedrivning af bygningen er der fundet en uregistreret nedgravet olietank. Denne er gravet op og fjernet i forbindelse med nedrivningen af bygningen. Foto af den opgravede olietank, der var en palletank og faktura fra Marius Pedersen A/S for bortskaffelsen fremgår af bilag 12.

Ejendomsvurdering

I forbindelse med salg af grunden vil der blive beregnet og opkrævet grundskyld m.v. efter gældende regler. Den gældende grundskyldspromille er i 2024 i Tønder Kommune 10,8.

Tinglyst afgiftspantebrev

På Spikergade 3 er tinglyst et afgiftspantebrev på 1.203.000 kr. Køber kan benytte afgiftspantebrev ved evt. finansiering af grundkøbet, og dermed spare omkostninger til tinglysningsafgift.

P-pladser på egen grund

Parkering skal ske på egen grund, da der er begrænset parkeringsmuligheder i Tønder indre by, hvor Spikergade 3 ligger. Der kan derfor med fordel tænkes parkering på egen grund ind ved opførelse af en ny bolig på grunden.

Hvis dette ikke er muligt, kan der søges om indbetaling til parkeringsfonden for Tønder Midtby. Henvendelse til Planafdelingen.

Bilag

- Bilag 1: Udbudsbekendtgørelse nr. 396 af 3. marts 2021
- Bilag 2: Oversigtskort
- Bilag 3: Luftfoto
- Bilag 4: Lokalplan nr. 051-610 Tønder Midtby
- Bilag 5: Tønder Midtbys "arkitektoniske kvalitetsprogram
- Bilag 6: Beskrivelse og foto af kælderopfyldning
- Bilag 7: Tingbogsattest
- Bilag 8a-e: Tinglyste servitutter
- Bilag 9: Ejendomsdatarapport
- Bilag 10: Jordforureningsattest fra Region Syddanmark dateret 24. juli 2024
- Bilag 11a-b: Museum Sønderjyllands skrivelse dateret 2. juli 2024
- Bilag 12: Fotodokumentation m.v. for bortskaffelse af nedgravet olietank
- Bilag 13: Kort over den tidligere grundplan
- Bilag 14: Regulativ for vintervedligeholdelse
- Bilag 15: Oplysning om fortrydelsesret
- Bilag 16: Købstilbudsblanket