



TØNDER KOMMUNE

## Særlige salgsvilkår for Bjergtoften 76, Skærbæk

**Tønder Kommune, Wegners Plads 2, 6270 Tønder sælger Bjergtoften 76, matr. 2480aq Skærbæk ejerlav, Skærbæk**

**Adresse:** Bjergtoften 76, 6780 Skærbæk  
**Arealet:** 1.350 m<sup>2</sup>  
**Mindstepris:** 337.500 inkl. moms.

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

### Ved opførelse af byggeri

Køber skal sikre fællesarealer, vej, belægnings, grønne områder, overkørsler o. lign. mod tunge køretøjer, evt. med jern-/køreplader. Ved retablering af skader skal bygherre stå for retablering af disse og afholde alle udgifter hertil.

### Fast indkørsel/overkørsel

Indkørslen til grunden ligger fast, se principskitse bilag. Indkørselens placering kan ikke ændres. Bredden på indkørslen er 5 m. Den føres helt ind til skel. Indkørslerne fra boligvejene er midlertidigt udført i asfalt. Når alle huse i en boligglomme er bygget, erstatter Tønder Kommune asfalten med en permeabel asfalt.

Der skal derfor ved etablering af indkørsel tages højde for, at den permeable asfalt bliver lidt højere end nuværende asfaltbelægning. Der henvises til vedlagte lodsejerplan. Kortet viser kote ved indkørslen samt placering og kote på regn- og spildevandsbrønd.

### Vejforhold

Grunden skal vejbetjenes fra Bjergtoften. Fordelingsvejen er en offentlig vej, mens boligvejene udlægges som private fællesveje.

### Højt grundvandsspejl

For Bjergtoften 76 skal køber være opmærksom på at grundvandsspejl kan være højt på den erhvervede matrikel, hvorfor det kan forventes, at der skal etableres dræn, evt. omfangsdræn omkring bebyggelser, der etableres på grunden.

### Affald og genbrug

Affaldshåndtering etableres som samlede løsninger for flere boligglommer. Renovationsbilen kører ikke ind på de enkelte boligveje for afhentning af affald. Der laves i stedet fællespladser til afhentning af dagrenovation og genbrug ved fordelingsvejen. Placering af fællespladser fremgår af principskitzen.

### Lokalplan

Lokalplan nr. 119-510 "Boligområde Bjergtoften, Skærbæk" gælder for grunden. Ifølge denne må området kun anvendes til boligformål i form af åben-lav bebyggelse.

### Servitutter

På grunden er tinglyst en servitut for byggegrunde, enfamiliehuse og sommerhuse, vedr. byggepligt, forbud mod videresalg m.m. er tinglyst på grunden – se bilag.

## **Grundejerforening**

Køber forpligter sig til medlemskab af grundejerforening, se lokalplan nr. 119-510.

Grundejerforeningen skal oprettes, når kommunalbestyrelsen beslutter det eller tidligst, når 25 % af grundene er solgt.

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af boligvejene, der udlægges til private fællesveje, stier, belysning, grønne områder, fællespladser til affald og øvrige fællesarealer indenfor lokalplanområdet, herunder vintervedligeholdelse og snerydning af boligveje og stier. Grundejerforeningen skal stå for al vedligeholdelse, snerydning m.v. helt ud til den offentlige fordelingsvejs kantsten, herunder græsrabatterne på den offentlige vej.

Indtil området er overdraget til grundejerforeningen sørger Tønder Kommune for ovenstående.

## **Varmeforsyning**

Køber har tilslutningspligt til Skærbæk Fjernvarme – dog er der mulighed for at søge dispensation for tilslutningspligt til folkepensionister som opfylder § 17, stk. 2 nr. 1, 2 og 3 i BEK nr. 904 af 24.06.2016, og ved opførelse af lavenergihuse. Herudover kan kommunalbestyrelsen i særlige tilfælde beslutte fritagelse for tilslutning.

## **Vandforsyning**

Kontakt Skærbæk Vandværk a.m.b.a. ved tilslutning af vand.

## **El**

Eltilslutningsbidrag betales særskilt efter gældende takst til Elselskabet N1.

Elledninger til grunden ejes af N1, som også fremover ejer, driver og vedligeholder elnettet i udstykningen. Kontakt N1 via en el-installatør ved tilslutning til el for tilslutning m.v.

Køber kan efterfølgende frit vælge elleverandør.

## **Kloakering**

Grunden er separatkloakeret.

I forbindelse med håndtering af regnvand, er det vigtigt at begrænse den mængde af regnvand, der skal bortledes. Regnvand og overfladevand skal begrænses ved bl.a. at minimere befæstede overflader, der for den enkelte ejendom ikke må overstige 20 + bebyggelse.

Langs parcellerne, umiddelbart uden for skel, etableres der faskine-løsninger, som leder regnvand til regnbed/bassin. Tag- og overfladevand fra de enkelte ejendomme, skal på egen grund ledes frem til faskine-løsningerne i åbne render eller grøfter. Enkelte steder, under eksempelvis belægnings, kan det dog ske i rør med lav dybde.

Der opfordres til, at der etableres anlæg til håndtering af regnvand som f.eks. regnvandssøer, åbne grøfter, regnhaver og regnbede. Disse foranstaltninger udnytter regnvandet som en positiv ressource, der tilfører landskabet kvalitet og skaber varierede levesteder for dyr og planter, og giver beboerne mulighed for rekreative oplevelser.

Regnvand fra tagflader kan med fordel opsamles i regnvandsanlæg og genanvendes til havevanding, toiletskyl, bilvask og tøjvask i maskine.

Anvendes regnvand til toiletskyl/vaskemaskine skal dette anmeldes til Tønder Forsyning A/S. Der skal årligt betales vandafledningsbidrag derfor. Udgiften bliver opkrævet sammen med ejendomsskatten.

Læs mere om håndteringen af regnvand på Bjergtoften i notat fra Fuldent – se bilag.

## **Fortidsminder**

Museum Sønderjylland har vurderet, at køber kan bygge på grunden uden, at der er risiko for at støde på væsentlige fortidsminder. Dog skal køber være opmærksom på, at hvis der alligevel

dukker fortidsminder op ved byggeri, skal byggeriet stoppes omgående og Museum Sønderjylland skal kontaktes.

### **Forurening**

Region Syddanmark har på nuværende tidspunkt ingen oplysninger om jordforureninger på grunden.

Tønder Kommune er ikke bekendt med forekomst af forurening på grunden.

### **Jordbundsforhold**

Der foreligger en geoteknisk rapport for grunden – se bilag.

### **P-pladser på egen grund**

Al parkering skal ske på egen grund, og der skal etableres mindst 2 p-pladser pr. bolig. P-pladser i garager og carporte kan medregnes.

### **Fredskovspligtig**

Grunden er ikke et fredskovspligtigt areal.

### **Afvanding, dræn og vandløb**

Udstykningen er foretaget på tidligere landbrugsjord, og der kan forekomme uregistrerede drænledninger, som Tønder Kommune ikke har kendskab til. Drænledninger er i henhold til vandløbsloven et privat vandløb, og er dermed grundejerens ansvar.

Hvis der under gravearbejde på grunden stødes på private vandløb, dræn, andre afvandingsrør eller åbne grøfter, skal det undersøges om, andre har interesse i dem. Hvis andre har interesse, skal vandløbsmyndigheden kontaktes.

Ved terrænreguleringer skal der tages højde for afstrømmende overfladevand. Vandets naturlige/hittdidige forløb på terræn må ikke ændres, så det løber nye steder hen, uden forudgående tilladelse.

Vandløbsmyndigheden kan kontaktes på email: [vandloeb@toender.dk](mailto:vandloeb@toender.dk) og telefon: 74 92 92 92.

### **Beplantning**

Hækbeplantning skal placeres på egen grund i en afstand på mindst 0,5 meter fra vejskel. Dog undtaget fælles hække i skel.

Vælger køber at opsætte hække, må køber selv afholde udgifterne og vedligeholde hækkene ud til vej/sti og byggegrunde ejet af Tønder Kommune. Kommunen deltager ikke i denne udgift.