



TØNDER KOMMUNE

## Særlige salgsvilkår for Østergade 9, 6780 Skærbæk

Tønder Kommune, Wegners Plads 2, 6270 Tønder sælger  
matr. 433, Skærbæk ejerlav med projekt

**Adresse:** Østergade 9, 6780 Skærbæk  
**Arealet:** 1.098 m<sup>2</sup>  
**Mindstepris:** 309.000 kr. inkl. moms med projekt  
**(Prisen er inkl. tilslutningsbidrag til vand, el og kloak)**

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

### Udbudsgrundlag

I overensstemmelse med bekendtgørelse nr. 396 af 3. marts 2021 (bilag 1) om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme, har Kommunalbestyrelsen i Tønder Kommune fastsat, at ejendommen udbydes til salg på nedennævnte vilkår.

Ud over de særlige salgsvilkår for salg af Østergade 9, 6780 Skærbæk er der udarbejdet generelle salgsvilkår for Tønder Kommunes parcelhusgrunde. Hvis de strider mod hinanden, er det de særlige salgsvilkår, der er gældende.

Aftalegrundlaget for ejendomshandlen udgør:

- de generelle salgsvilkår,
- de særlige salgsvilkår, inklusiv bilag,
- købstilbud afgivet af køber og
- acceptskrivelse afgivet af sælger.

### Grunden

Grunden ligger centralt i Skærbæk (bilag 2) og er beliggende på matrikel 433, Skærbæk Ejerlav (bilag 3).

Der har tidligere været bygninger på grunden, som i 2016 er nedrevet af Tønder Kommune. Grunden henligger nu ubebygget (bilag 11). 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 for disse, men blot for genetablering ved opførelse af et nyt hus. Der betales et fast beløb med fast interval for at bibeholde kloak- og vandstik.

### Udbud med projekt

Der er ingen lokalplan for området, men bymiljøet i området er meget karakteristisk, så ny bebyggelse skal derfor opføres således, at det tilpasses området. Sammen med et tilbud på grunden, skal der derfor indsendes en projektbeskrivelse.

Projektforslaget skal indeholde:

- Forslag til anvendelse af ejendommen, hvoraf følgende skal fremgå:
  - Valg af ydervægsmateriale. Ydervægsmaterialet skal overvejende være i mursten.
  - Farver og reflekteringsniveau. Materialevalget skal fremstå i jordfarver og ikke reflekterende.

- Etageantal og bygningshøjde. Der skal opføres et hus i mere end 1 plan og op til 8,5 meter.
- Beskrivelse af projektet og idéerne bag dette
- Tids- og handleplan for gennemførelse af projektet.

Det præciseres, at projektforslaget af tilbudsgiver skal beskrives på en let og forståelig måde så, det er muligt for Tønder Kommune at træffe en afgørelse ud fra projektforslaget.

Projektforslaget skal udarbejdes på dansk. Bilagsmateriale af generel karakter må være på engelsk, tysk, svensk eller norsk.

### **Vejforhold**

Grunden skal vejbetjenes fra Østergade. Fordelingsvejen er en offentlig vej (Bilag 9).

### **Tilkørsel til egen grund og P-plads**

Der skal søges en adgangstilladelse inden etablering/ændringer iværksættes. Parkering skal foregå på egen grund.

### **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.

### **Kommuneplan**

I kommuneplanrammen, 510.11.4 Ullerupvej, er området udlagt til boligområde, hvor der kan indpasses lokale kollektive anlæg, institutioner, liberalt erhverv og mindre ikke-generende virksomheder, miljøklasse 1-2 (Bilag 4). Bebyggelsesprocenten fremgår af kommuneplanrammen. Grunden er ikke omfattet af en lokalplan.

### **Servitutter**

Der henvises til tingbogsattest og ejendommens blad i tingbogen (bilag 5).

Servitut for byggegrunde, enfamiliehuse og sommerhuse, vedr. byggepligt, forbud mod videregivelse m.m. er ikke tinglyst. Køber sørger for at tinglyse denne inden, selve handlen tinglyses, og køber betaler tinglysningsafgiften. Udkast til deklaration findes på (bilag 6).

### **Kirkebyggelinje**

Ejendommen ligger indenfor en kirkebyggelinje. Det betyder, at der i visse tilfælde kræves en dispensation fra lokalplanen i forhold til bygningshøjde.

### **Varmeforsyning**

Ejendommen er placeret indenfor Skærbæk Fjernvarmes forsyningsområde, hvor de har etableret fjernvarmenet. Skærbæk Fjernvarme A.m.b.a. kan kontaktes for tilslutning og informationer.

Der har tidligere været et hus på grunden, og stikledninger til fjernvarme er bevaret ved nedrivning. Derfor skal der ikke betales fuldt tilslutningsbidrag, men blot for genetablering.

Placeringen indenfor fjernvarmeområdet medfører dog ikke en egentlig pligt til at aftage fjernvarme. Der kan dog forekomme lokale forbud mod andre opvarmningsformer.

Kontakt Skærbæk Fjernvarmeselskab A.m.b.a. yderligere info.

### **Vandforsyning**

Vandtilslutningsbidraget er afholdt. Køber skal betale for evt. genetablering og udgifter til re-etablering af stikledning.

Kontakt Skærbæk vandværk for yderligere info.

## **El**

El-tilslutningsbidrag er afholdt. Køber skal kun betale for evt. genetablering og udgifter til retablering af stikledning. Der er til ejendommen en grundinstallation, som kan genaktiveres. 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 el leverandør.

## **Kloakering**

Det sanitære spildevand skal tilsluttes Tønder Spildevand A/S spildevandssystem og nedsivning af regn- og overfladevandet skal ske på egen grund.

Grunden ligger i et område, som for nuværende er spildevandskloakeret, men der er planlagt separatkloakering i fremtiden.

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

Der betales et årligt stikbidrag til kloak, hvilket overgår til køber fra overtagelsesdatoen.

Kontakt Tønder Spildevand A/S for yderligere info.

## **Forurening**

Arealet er ikke forureningskortlagt efter Jordforureningsloven og der gælder derfor ingen særlige krav ved bygge- og anlægsarbejde ift. jordforurening (bilag 8).

Arealet er beliggende indenfor områdeklassificering med krav om analyser. Dette er typisk for byzoner, hvor det formodes at jorden er diffust forurennet fra forskellige aktiviteter i tidens løb. Områdeklassificeringen betyder, at hvis der skal flyttes jord fra grunden skal jordflytningen anmeldes til kommunen senest 4 uger forinden og der skal udtages jordprøver, som viser jordens forureningsgrad.

## **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.

## **Ejendomsvurdering**

I den offentlige ejendomsvurdering pr. 2020 er grundværdien fastsat til 121.000 kr. Vedlagt er ejendomsvurderingen for 2020 (bilag 10).

## **Andet**

Se ejendomsrapport (bilag 7).

## **Bilag**

- Bilag 1: Udbudsbekendtgørelse nr. 396 af 3. marts 2021
- Bilag 2: Oversigtskort
- Bilag 3: Matrikelkort
- Bilag 4: Kommuneplanramme
- Bilag 5: Tingbogsattest
- Bilag 6: Udkast til servitut
- Bilag 7: Ejendomsdatarapport
- Bilag 8: Jordforureningsattest fra Region Syddanmark 1. juni 2026.
- Bilag 9: Vejforsyningskort
- Bilag 10: Ejendomsvurdering
- Bilag 11: BBR-meddelelse
- Bilag 12: Oplysning om fortrydelsesret
- Bilag 13: Købstilbudsblanket