



TØNDER KOMMUNE

Særlige salgsvilkår for Nørrefoldvej 13, Møgeltønder

Tønder Kommune, Wegners Plads 2, 6270 Tønder sælger Nørrefoldvej 13, matr. 244 og 358 Sønderby ejerlav, Møgeltønder

Adresse: Nørrefoldvej 13, Møgeltønder, 6270 Tønder
Arealet: 2.476 m²
Mindstepris: 153.512 inkl. moms (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.

Grunden

Der har tidligere været bygninger på grunden, som i 2023 er nedrevet af Tønder Kommune.

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 på matr. 244 Sønderby. Der betales et halvårligt beløb for at bibeholde kloak- og vandstik. Hvis en ny køber ikke ønsker, at opføre et hus på grunden, skal køber fortsat betale disse ½ årlige beløb eller betale for nedlægning af stikkene.

Zonestatus

Grunden ligger i landzone. Ifølge planlovens § 35, stk. 1 må der ikke opføres ny bebyggelse i landzone uden landzonetilladelse. Hvis den nuværende anvendelse af ejendommen skal ændres, skal der søges landzonetilladelse ved Tønder Kommune.

Køber har mulighed for inden køb af grunden at søge en landzonetilladelse, eller et salg af grunden kan være betinget af, at køber kan få en landzonetilladelse.

Byggefelt

Det karakteristiske ved Nørrefoldvej er boligernes placering ud mod vejen i en lang husrække. For at kunne få en landzonetilladelse til opførelse af nyt byggeri, skal nybyggeri indpasses, så det falder ind med husrækken på vejen. Det vil give et samlet byggefelt på ca. 1.000 – 1.500 m² af grunden på den sydlige del, nærmest Nørrefoldvej (bilag 3).

Vejforhold

Grunden skal vejbetjenes fra den offentlige vej Nørrefoldvej litra 7000c Sønderby, Møgeltønder. Der skal søges om en ny adgang ved Tønder Kommunes vejmyndighed.

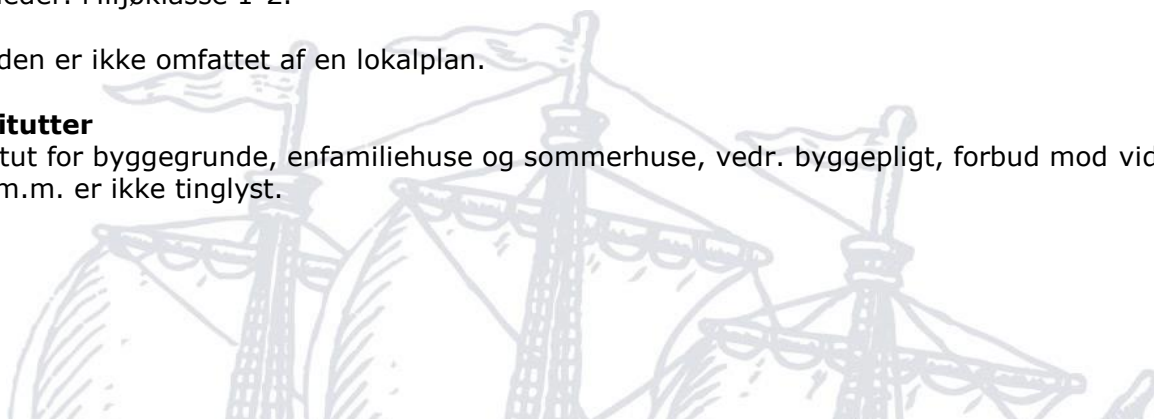
Kommuneplan

I Kommuneplanramme 660.11.2 er grunden udlagt til boligområde (bilag 4). Der kan desuden indpasses lokale kollektive anlæg, institutioner, liberalt erhverv og mindre ikke-generende virksomheder. Miljøklasse 1-2.

Grunden er ikke omfattet af en lokalplan.

Servitutter

Servitut for byggegrunde, enfamiliehuse og sommerhuse, vedr. byggepligt, forbud mod videre salg m.m. er ikke tinglyst.



Sælges grunden med henblik på arealoverførsel til eksisterende ejendom, skal køber tinglyse en servitut om byggepligt ved sammenlægning af 2 parcelhusgrunde (bilag 7).

Det er køber, der i forbindelse med tinglysning af handlen sørger for tinglysningen og afholder alle udgifter hertil, inden selve handlen tinglyses.

Varmeforsyning

Grunden ligger udenfor fjernvarmeområde.

Der kan evt. etableres individuel varmforsyning, for eksempel varmepumpe i form af luft-vand, jordvarme, eller alternativt fyringsanlæg med biomasse, eller tilslutning til naturgasnettet. Disse eksempler er under forudsætning af, at anden lovgivning er overholdt.

Vandforsyning

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

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

El

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.

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.

Kloakering

Grunden ligger i et område, der efter kommunens spildevandsplan er fælleskloakeret. Det betyder, at det sanitære spildevand skal tilsluttes Tønder Spildevand A/S kloaksystem, og at regn- og overfladevandet kan tilsluttes Tønder Forsynings kloaksystem.

Køber skal kontakte Tønder Spildevand A/S (tlf.: 8843 7500), der kan anvise et tilslutningssted til systemet. Arbejder med spildevandsledninger til og med tilslutningen til det fælles kloaksystem er omfattet af autorisationskravet. Det vil sige, at det kun er en autoriseret kloakmester, der må lave tilslutningen.

Hvis køber vil nedsive regn- overfladevandet, udlede det til vandløb, eller etablere et regnbed skal køber søge om tilladelse igennem Byg & Miljø - www.bygogmiljoe.dk/.

Der er betalt kloaktilslutningsbidrag for matr. 244 Sønderby. Køber skal betale for genetablering og evt. udgifter til reetablering af stikledning.

Fortidsminder

Da opførelse af ny bebyggelse på grunden skal indpasses i kulturmiljøet, så nybyggeri vil komme til at ligge sammen med den eksisterende husrække, og da denne del tidligere har været bebygget, har Museum Sønderjylland besluttet, at denne del af grunden er frigivet til opførelse af ny bebyggelse.

Den nordligste og delvist skovklædte del af matr. 244 har museet kun frigivet til anvendelse som haveområde, og eventuelt til bebyggelse med skure.

Skulle man mod forventning alligevel støde på arkæologiske levn ved det senere anlægsarbejde, skal Museum Sønderjylland - Arkæologi Haderslev i henhold til museumslovens § 27 tilkaldes, og arbejdet indstilles i det omfang det berører fortidsmindet. Det kan oplyses, at hvis dette skulle blive tilfældet vil udgiften til en eventuel arkæologisk undersøgelse blive afholdt af museet (bilag 10).

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 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.

Værdifuld Kulturmiljø

Området er placeret i et værdifuld kulturmiljø. Derfor skal den nordlige del af grunden, hvor der er temmelig høje træer, friholdes for bebyggelse, så der kun er et byggefelt på den sydlige halvdel af grunden.

Ejendomsvurdering

I 2022 var grundværdien fastsat til 271.800 kr.

Bilag

- Bilag 1: Udbudsbekendtgørelse nr. 396 af 3. marts 2021
- Bilag 2: Oversigtskort
- Bilag 3: Kort over byggefelt
- Bilag 4: Kommuneplanramme 660.11.2
- Bilag 5a: Tingbogsattest for matr. 244 Sønderby
- Bilag 5b: Tingbogsattest for matr. 358 Sønderby
- Bilag 6a: Servitut om naturgas tinglyst 17.8.1988 på matr. 244 og 358 Sønderby
- Bilag 6b: Servitut om naturgas tinglyst 23.12.1988 på matr. 244 Sønderby
- Bilag 6c: Servitut om tolerering af Jernbane tinglyst 23.10.1939 på matr. 358 Sønderby
- Bilag 7: Servitut om byggepligt ved sammenlægning af 2 parcelhusgrunde
- Bilag 8a: Ejendomsdatarapport for matr. 244 Sønderby
- Bilag 8b: Ejendomsdatarapport for matr. 358 Sønderby
- Bilag 9a: Forureningsattest for matr. 244 Sønderby
- Bilag 9b: Forureningsattest for matr. 358 Sønderby
- Bilag 10: Arkæologisk udtalelse fra Museum Sønderjylland
- Bilag 11: Oversigt over vejforsyning
- Bilag 12: Oversigt over råstofområde
- Bilag 13: Regulativ for vintervedligeholdelse
- Bilag 14: Oplysning om fortrydelsesret
- Bilag 15: Købstilbudsblanket