



TØNDER KOMMUNE

## Særlige salgsvilkår for en grund på Ørderup Kirkevej, Toftlund

**Tønder Kommune, Wegners Plads 2, 6270 Tønder sælger en grund på Ørderup Kirkevej, Toftlund, del af matr. nr. 1967b og 1969a Toftlund.**

**Adresse:** Ørderup Kirkevej, 6520 Toftlund  
**Arealet:** ca. 1.200 m<sup>2</sup>  
**Mindsteprisen:** ca. 90.000 kr. inkl. moms

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

### Grunden

Grunden der i dag er et grønt areal kan ses af kort – bilag 2. Den er ikke byggemodnet og arealet skal udstykkes.

Køber skal acceptere, at der kan ske mindre ændringer i arealets størrelse og pris, fordi grunden endnu ikke er udstykket. Tønder Kommune tager derfor forbehold for mindre ændringer i arealets størrelse og pris. Købesummen reguleres i forhold til det endelige opmålte areal.

Køber skal respektere de servitutter af offentligretlig karakter, som måtte blive pålagt ejendommen indenfor udstykningsplanens rammer.

### Afholdelse af udgifter til udstykning

Køber afholder alle udgifter til udstykning af grunden.

### Ved opførelse af byggeri

Køber skal sikre fællesarealer, vej, belægninger, 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.

Der er pr. 8. februar 2022 indhentet oplysninger fra ledningsejerregistret (LER) om nedgravede ledninger. Disse kan ses på bilag 7.

### Adgangsforhold

Adgang til grunden skal ske fra Jyllandsgade. Stikvejen fra Jyllandsgade bliver en privat fællesvej. Vedligeholdelse af denne påhviler de vejberettigede.

### Zonestatus

Grunden ligger i byzone.

### Lokalplan

Arealet er beliggende indenfor kommuneplanramme 410.21.2 for et blandet bolig & erhvervsområde, og er endvidere omfattet af byplanvedtægt nr. 2 Toftlund, Blomsterkvarteret, Kornvang og Høllevang.

I henhold til byplanvedtægten kan området anvendes til centerformål, men det er politisk besluttet, at begrænse arealets anvendelsesmulighed og kun sælge arealet til anvendelse til boligformål til én bolig, eller til sammenlægning med en af naboejendommene.

Ved afgivelse af købstilbud erklærer køber at være bekendt med kommuneplan og byplanvedtægten.

Hvis købers fremtidige anvendelse af grunden kræver udarbejdelse af ny lokalplan og evt. kommuneplantillæg, skal dette tilvejebringes før ændret anvendelse kan ske. Køber afholder udgiften hertil.

Nødvendige tilladelser og godkendelser til købers anvendelse af grunden, kræves indhentet af køber.

Grunden må ikke tages i brug, før de nødvendige tilladelser er udstedt.

### **Servitutter**

Servitutter tinglyst på de 1.200 m<sup>2</sup> af matr. 1967b og 1969a Toftlund kan ses af servituterklæringen fra landinspektøren, der laves i forbindelse med udstykning af grunden.

På grunden ligger utinglyste kloakledninger, som skal tinglyses. Tønder Forsyning vil foranstalte og afholde udgifterne til, at der tinglyses en servitut herom på grunden.

Servitut for byggegrunde, enfamiliehuse og sommerhuse, vedr. byggepligt, forbud mod videre salg m.m. skal tinglyses (se bilag bagerst i de generelle salgsvilkår).

Herudover skal servitut med bebyggelsesregulerende bestemmelser mv. tinglyses (bilag 6).

Køber sørger for at tinglyse servitutterne inden, selve handlen tinglyses, og køber betaler tinglysningsafgiften hertil.

### **Varmeforsyning**

Det er muligt at få naturgas. Ønskes dette tages kontakt til Evida for nærmere afklaring.

Som udviklingen er lige nu inden for varmforsyning er en mulighed også, at der etableres individuel varmforsyning for eksempel luft-til-vand, varmepumpe, jordvarme, elvarme eller biomasse-fyr. Disse eksempler er under forudsætning af, at anden lovgivning er overholdt.

### **Vandforsyning**

Kontakt Toftlund 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**

Arealet er ikke omfattet af spildevandsplanen. Det er pt. ukloakeret.

Ved opførelse af beboelse eller virksomhed skal arealet optages som separatkloakerede i spildevandsplanen. Dette vil være i overensstemmelse med de omkringliggende kloak-oplande.

### **Fortidsminder**

Museum Sønderjylland har vurderet, at køber kan bygge på grunden uden, at der er risiko for at støde på væsentlige fortidsminder.

Bygherren skal dog, i henhold til Museumslovens § 27, være opmærksom på, at hvis der under anlægsarbejde i området alligevel findes jordfaste fortidsminder eller andre kulturhistoriske anlæg skal arbejdet omgående indstilles og Museum Sønderjylland – Arkæologi Haderslev skal kontaktes. Bygherre skal i disse tilfælde ikke udrede udgifterne til en eventuel arkæologisk undersøgelse.

### **Forurening**

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

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

Grunden er omfattet af områdeklassificering, så ved flytning af jord, skal jorden analyseres og jordflytningen skal anmeldes til Tønder Kommune. Dog må der flyttes op til 1 m<sup>3</sup> jord uden analyse, 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

### **Fredskovspligtig**

Grunden er ikke et fredskovspligtigt areal.

### **Flytning af lamper m.v.**

Ønsker køber, at kabelskabe, brønde, lamper eller beplantning skal flyttes, skal køber, såfremt flytning er mulig, selv betale alle omkostninger for dette.

### **Afvanding, dræn og vandløb**

Der kan forekomme uregistrerede dræn- eller afvandingsledninger, som Tønder Kommune ikke har kendskab til. Drænledninger er i henhold til vandløbsloven et privat vandløb, og er dermed grundejerens ansvar. Tilsvarende gælder for eventuelle åbne grøfter på grunden eller i skel til nabogrunde.

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/hitidige forløb på terræn må ikke ændres, så det løber nye steder hen, uden forudgående tilladelse.

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

### **Beplantning**

I skel mod veje, stier og grønne områder skal det levende hegn fremstå som buske eller hække og plantes på egen grund i en afstand af mindst 30 cm. fra skel og holdes klippet, så det på intet tidspunkt rager ud over skellinjen.

Vælger køber at opsætte buske/hække, må køber selv afholde udgifterne og vedligeholde hækene/buskene ud til vej/sti. Kommunen deltager ikke i denne udgift. Der må ikke opsættes faste hegn mod vej/sti og grønne områder. Indenfor oversigtslinjer ved vej- og stiumundinger må højden ikke overstige 0,85 cm.