

# SØNDERTOFTEN

## BYGGEMODNINGSREDEGØRELSE



- I. Forklaring til byggemodningsredegørelsen.
- II. Udstykningsområdets beliggenhed og omfang.
- III. Vejanlæg inkl. belysning.
- IV. Beplantningsanlæg.
- V. Ren- og vedligeholdelse af grønne områder.
- VI. Kloakforsyning.
- VII. Vandforsyning.
- VIII. Fjernvarmeforsyning.
- IX. El-forsyning.
- X. TV-antenneanlæg.
- XI. Servitutter.
- XII. Udstykningsudgifter m.v.
- XIII. Udgifter til berigtigelse af handlen m.v.
- XIV. Salgsvilkår.
- XV. Salg og information.

## I. BYGGEMODNINGSREDEGØRELSE – HVAD ER DET?

Byggemodningsredegørelsen beskriver de arbejder, som sælger (kommunen) udfører i området. Beskrivelsen omfatter vej- og stianlæg inkl. belysning og grønne områder. Desuden oplyses om kloakering, el-, vand- og varmforsyning samt TV-antenneanlæg. Endelig er der en oversigt over tinglyste servitutter på grundene og oplysninger om fordelingen af omkostninger til udstykning og berigtigelse af handlen.

Byggemodningsredegørelsen tinglyses ikke på grundene og kommunen forbeholder sig ret til at ændre i beskrivelsen, f.eks. som følge af lovændringer, nye produkter o.l.

## II. UDSYKNINGSOMRÅDETS BELIGGENHED OG OMFANG.

Udstykningsområdet omfatter matr.nr. 28 y, Varde Markjorder og dele af matr.nr. 16 c og 18 c, Varde Markjorder, beliggende syd for Søndermarksvej. Der henvises til kortbilag bag i denne redegørelse.

Området er omfattet af Lokalplan 23.03.L04.

## III. VEJANLÆG INKL. BELYSNING.

Boligvej C-C og D-D udlægges i 9 m's bredde. Tværprofilet består af 5,5 m asfalteret kørebane afgrænset af betonkantsten og 1,5 m fortov udlagt i betonbelægningssten i den ene side.

Boligvejen anlægges ved kommunens foranstaltning med kantsten, vejbelysning, vejafvanding og asfaltbelægning. Overkørsel fra grund og ud til kørebane kant betales af køber.

Boligvejen Søndertoften får status af privat fællesvej.

Af hensyn til byggeaktiviteten i området vil vejanlæggene blive udført etapevis. I første omgang udføres vejafvandingsarbejder, kantsten, samt bundsikring og bærelag på kørebanen.

Når det under hensyn til byggeaktiviteten i området skønnes forsvarligt, vil vejanlæg (slidlag), fortov, holdebane samt beplantning blive færdiggjort.

Parcelejerne hæfter hver for sig for skader på belægnings af enhver art forvoldt ud for egen eller anden mands ejendom af parcelejerer selv eller dennes entreprenør.

Eventuelle skader retableres ved kommunens foranstaltning for vedkommende parcelejerers regning.

Der etableres belysning på boligvejen.

Stier anlægges jævnfør Lokalplan 23.03.L04. I Lokalplan 23.03.L04, § 5, 5.1, står "Alle andre veje og stier optages som offentlige". Stiernes status ændres til privat fællesvej.

Da en stor del af Søndertoften i Lokalplanområde 23.03.L05 fungerer som forbindelsesvej til boligområdet i Lokalplan 23.03.L04 skal grundejerforeningen bidrage til vedligeholdelsen heraf.

#### IV. BEPLANTNINGSANLÆG M.M.

##### Etablering af beplantning og græsflader m.m.

Varde Kommune etablerer og bekoster græsarealer og beplantninger mellem vejarealer og udstykninger. Dette gælder også for allétræer i området. Grundet byggeaktivitet med tung kørsel vil beplantningen af vejtræer og beplantning nær vej først blive etableret, når størstedelen af de enkelte etaper er bebygget.

Generelt etableres beplantningen i området i takt med at de enkelte etaper bebygges.

Støjvolden eller alternativ støjafskærmning inkl. beplantning mod Søndermarksvej samt den sydlige del af plantebæltet mod Jeppe Skovgaards Vej etableres dog samtidig med den første etape (henholdsvis delområde IV og V i Lokalplan 23.03.L04).

Skitsen i Lokalplan 23.03.L04 skal opfattes som en principskitse. Der etableres støjafskærmning, der som minimum har tilsvarende funktion som skitseret i Lokalplan 23.03.L04.

##### Støjvold eller alternativ støjafskærmning mod Søndermarksvej.

Der etableres en støjvold eller alternativ støjafskærmning mod Søndermarksvej. Dette bekostes og etableres af Varde Kommune (delområde IV).

Volden eller arealet ved støjafskærmningen plantes til jævnfør lokalplanen. Dette bekostes også af Varde Kommune.

Varde Kommune bekoster drift og vedligeholdelse af volden eller den alternative støjafskærmning i 3 år. Derefter er det Grundejerforeningen, som overtager dette.

Der må ikke foretages tynding eller fældning i beplantningen uden Varde Kommunes tilladelse.

##### Plantebælter.

Der etableres et ca. 20 meter bredt plantebælte mod erhvervsområdet ved Jeppe Skovgaards Vej på kommunens foranstaltning. Der plantes jævnfør Lokalplan 23.03.L04 – delområde V.

##### Fællesarealer.

Fællesarealet (delområde III i Lokalplan 23.03.L04) driftes og vedligeholdes som klippet brugsplæne. Dette etableres og bekostes af Varde Kommune. Varde Kommune bekoster og planter frugttræer i dette fællesareal.

I det større fællesareal mod syd (delområde V i Lokalplan 23.03.L04) vil det åbne område fremstå som uklippet græs. Dette etableres og bekostes af Varde Kommune.

##### Hække.

Hegn i skel mod grønne områder skal etableres som levende hegn.

Grundejerne er forpligtiget til at etablere hegn eller hæk mellem parcellerne.

Mod boligvej, stamvej, stier og fælles grønne arealer skal grundejerne selv etablere og bekoste hæk.

Hækkene mod fællesarealer, veje og stier plantes 40 cm fra skel på grundejerens egen grund. Hække mellem naboer plantes i skellinje.

Hækkenes højde skal holdes i minimum 120 cm og maksimum 180 cm.

Etablering og vedligeholdelse skal ske i overensstemmelse med hegnsloven.

## V. REN- OG VEDLIGEHOUDELSE AF GRØNNE OMRÅDER.

### Generelt.

Varde Kommune står for drift og vedligeholdelse af de grønne områder i en etableringsperiode på 3 år. Varde Kommune betaler udgifterne i denne periode. Herefter overgår *al* drift og vedligeholdelse af alle de grønne arealer til grundejerforeningen for Søndertoften. Grundejerforeningen betaler alle udgifter efter overdragelsen.

Såfremt alle grunde ikke er bebygget eller der ikke er etableret en grundejerforening efter 3 år, vil udgifterne til pleje og vedligehold af fællesarealer, beplantning på fællesarealer fordeles med én part pr. bolig ibrugtaget i det kalenderår udgiften vedrører. Varde Kommune betaler, som grundejer, parterne for de ikke-solgte grunde.

Grundejerne er forpligtet til at sørge for, at udearealerne fremstår som beskrevet i lokalplanen.

Fællesarealerne udvides i etaper som følger etaperne for byggemodningerne.

### Hække.

Ren- og vedligeholdelsen af hække foranstalles og bekostes i fuldt omfang af den enkelte grundejer. Varde Kommune, som grundejer, deltager ikke i etablering eller vedligeholdelse af hegn eller hække mellem parceller eller mod fællesarealer, veje og stier.

Etablering og vedligeholdelse skal ske i overensstemmelse med hegnsloven.

### Træ- og buskbevoksning.

Der må ikke foretages tynding eller fældning i beplantningen uden Varde Kommunes tilladelse.

## VI. KLOAKFORSYNING.

Kloakforsyning sker fra Din Forsyning A/S.

Nærmere oplysning fås ved Din Forsyning A/S, Ravnevej 10, 6705 Esbjerg Ø., tlf. 7474 7474.

Der bliver separat kloakeret med tilslutningsmulighed til 2 brønde, som etableres umiddelbart indenfor skel.

Tilslutningsbidraget betales i henhold til bestemmelserne i betalingsvedtægten for spildevandsforsyning i Varde Kommune.

### Mulighed for kælder.

På grund af hovedledningernes dybde i forhold til terræn, kan der ikke umiddelbart etableres afløb fra kælder som gravitationsledninger.

## VII. VANDFORSYNING.

Vandforsyning sker fra Din Forsyning A/S.

Nærmere oplysning fås ved Din Forsyning A/S, Ravnevej 10, 6705 Esbjerg Ø., tlf. 7474 7474.

#### VIII. FJERNVARMEFORSYNING.

Fjernvarmeforsyningen sker fra Din Forsyning A/S.

Nærmere oplysning kan fås ved Din Forsyning A/S, Ravnevej 10, 6705 Esbjerg Ø., tlf. 7474 7474.

#### IX. EL-FORSYNING.

Udstykningsområdet el-forsynes fra Syd Energi.

Nærmere oplysning kan fås ved henvendelse til Syd Energi, Edison Park 1, 6715 Esbjerg N., tlf. 7011 5000.

#### X. TV-ANTENNEANLÆG.

Udstykningsområdet dækkes med TV-signaler fra Varde Antenneforening.

Nærmere oplysning kan fås ved henvendelse til Varde Antenneforening c/o Dansk Kabel TV, Skjoldsgade 49, 6700 Esbjerg.

#### XI. SERVITUTTER.

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen. Oversigt over tinglyste servitutter kan fås ved henvendelse til Varde Kommune, Teknik og Miljø.

#### XII. Udstykningsudgifter.

Landinspektøromkostninger ved udstykning er indregnet i salgssummen.

#### XIII. Udgifter til berigtigelse af handlen m.v.

Køber betaler udgifter i forbindelse med berigtigelse af handlen, herunder stempel, tinglysningsafgift m.v.

Udgifterne til sælgers advokat er indregnet i salgssummen for grunden.

#### XIV. SALGSVILKÅR.

##### A. Salgspriser.

Byrådet fastsætter salgspriser for grunde i området hvert år inden 1. december, og priserne er gældende for det følgende kalenderår. De nugældende salgspriser fremgår af vedlagte pris- og takstblad.

##### B. Betalingsvilkår.

Kontant ved overtagelsen.

##### C. Øvrige salgsvilkår.

Grundene sælges som de er og forefindes med eventuelle beplantninger.

Sælger påtager sig ikke noget ansvar for sætninger i jorden som følge af opgravninger i forbindelse med byggemodningen, herunder til kloakstikbrønde, eller opgravninger vedrørende tidligere lednings- og bygningsanlæg. Køber opfordres til at være opmærksom på sådanne forhold ved bebyggelsens placering.

#### Bundforhold.

Varde Kommune gør opmærksom på særlige jordbundsforhold, hvis kommunen er bekendt med dem. Varde Kommune har foretaget jordbundsundersøgelser i udstykningsområdet i forbindelse med byggemodningsarbejdet. Undersøgelserne er ikke foretaget med henblik på vurdering af, om der ved byggeri på grunden kræves ekstra fundering. Resultatet af undersøgelserne kan fås ved henvendelse til Teknik og Miljø.

Herudover påtager kommunen sig intet ansvar for ejendommens jordbundsforhold.

Køber opfordres til selv at lade foretage en undersøgelse af, hvorvidt der ved bebyggelse skal foretages pilotering eller ekstra fundering, og køber må være indforstået med selv at afholde de udgifter, der vil være forbundet hermed samt udgifterne til eventuelle afhjælpningsforanstaltninger. Varde Kommune kan ikke pålægges noget ansvar for grundens bæreevne, ligesom køber ikke kan gøre et forholdsmæssigt afslag gældende i anledning af eventuelle mangler ved grundens bæreevne. Grunden sælges endvidere uden ansvar for sælger for forekomster i jorden af bygningsrester, trærodde og lignende, og sælger deltager ikke i udgifter til oprensning og bortskaffelse heraf. Køber er orienteret om, at det ikke kan påregnes, at bundforholdene er egnede til opførelse af byggeri med kælder uden, at der træffes særlige foranstaltninger. Udgifter hertil er sælger uvedkommende.

#### XV. SALG OG INFORMATION.

Varde Kommune, Teknik og Miljø, Bytoften 2, 6800 Varde, tlf. 7994 6800.

Teknik og Miljø  
Juni 2017

Dok.nr. 70032-17

