

# KROHØJEN

## BYGGEMODNINGSREDEGØRELSE



## BYGGEMODNINGSREDEGØRELSE

- I. Forklaring til byggemodningsredegørelsen.
- II. Udstykningsområdets beliggenhed og omfang.
- III. Vejanlæg inkl. belysning.
- IV. Beplantningsanlæg m.m.
- V. Kloakforsyning.
- VI. Vandforsyning.
- VII. Varmeforsyning.
- VIII. El-forsyning.
- IX. TV-antenneanlæg.
- X. Servitutter.
- XI. Udstykningsudgifter m.v.
- XII. Udgifter til berigtigelse af handlen m.v.
- XIII. Salgsvilkår.
- XIV. 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. 7 æ, Skonager By, Næsbjerg, og del af matr.nr. 13 c, Skonager By, Næsbjerg, beliggende syd for Krovej. Der henvises til kortbilag på sidste side i denne redegørelse.

Området er omfattet af lokalplan 14.01.L01.

## III. VEJANLÆG INKL. BELYSNING.

Stamvejens vejmatrix udlægges i minimum 15 m's bredde.

Tværsnittet består af 6,0 m asfalteret kørebane afgrænset af regnbede. Der etableres fællessti langs den østlige side af stamvejen og enkeltstien langs den vestlige side.

Stamvejen og ovennævnte stier anlægges ved kommunens foranstaltning med vejbelysning, vejafvandning og asfaltbelægning.

Boligvejens vejmatrix udlægges i varierende bredde på minimum 9 m.

Boligvejen kan anlægges med varierende bredde og kan på kortere strækninger indsnævres til 4 m. Kørebanen er asfalteret og er afgrænset af regnbet til forsinkelse af regnvand. Herudover er der lave områder med græs til håndtering af regnvand fra vejarealet.

Boligvejene anlægges ved kommunens foranstaltning med vejbelysning, vejafvandning og asfaltbelægning. Overkørsel fra parcelgrundens skel og ud til kørebane kant etableres og betales af kommunen.

Stamvej og boligvej får status af privat fællesvej.

Af hensyn til byggeaktiviteten i området vil vejanlæggene blive udført etapevis, og vil først kunne forventes færdiggjort efter udløbet af byggefristen. I første omgang udføres vejafvandningsarbejder, bundsikring og bærelag på kørebanen.

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

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

Eventuelle skader retableres ved kommunens foranstaltning for vedkommende parcelejers regning.

Belysningen på stamvej og boligvejene består af nedadrettede, afskærmede belysningsarmaturer. Højde på mellem 3,5 m og 5 m.

Belysningsarmaturer på stier har en max. højde på 3 m.

#### IV. BEPLANTNINGSANLÆG M.M.

Varde Kommune etablerer regnbede med urter, rabatter og grøfter til opsamling af regnvand langs stamvejen, samt regnvandsbede anlagt i græs uden urter langs boligvejene. Langs stamvejen plantes desuden træer. Desuden etablerer kommunen fællesarealer med frugtbuske og -træer samt stier. De første 3 års etableringspleje varetages og betales af kommunens entreprenør.

Herefter påhviler vedligeholdelse af regnbede med og uden urter, rabatter, grøfter og træer langs stamvej og boligveje i boligområdet, samt græsslåning, vedligehold af frugtbuske og -træer på fællesarealerne grundejerne/grundejerforeningen. Alle udgifter til vedligeholdelse påhviler grundejerne/grundejerforeningen.

##### **Regnbede og grøfter.**

Regnbede og grøfter er konstrueret, så de kan rumme regnvand i perioder med meget nedbør. Når det ikke regner, er de tørre.

På fællesarealerne er der ligeledes udlagt områder, hvor der i forbindelse med nedbør kan parkeres større mængder vand. Vandet bortledes, når det holder op med at regne. Det betyder at græsarealer, hvor der i godt vejr kan spilles bold m.m. i andre perioder vil være våde.

##### **Hegn og hække.**

Hegn langs skel mod vej, stier eller grønne fællesarealer skal etableres som hæk. Hegn mod fællesarealer må kun etableres som løvfældende hegn eller klippet hæk. Alle forannævnte hegn/hække skal plantes 40 cm indenfor skel.

Det er den enkelte grundejer, som etablerer hegnene/hækkene, der vedligeholder dem på begge sider og betaler udgiften hertil.

Hegn/hække mellem parcellerne skal etableres som levende hegn/hække. Vedligeholdelse af disse hegn/hække påhviler de tilstødende grundejere jævnfør hegnslovens regler. Dog deltager Varde Kommune, som grundejer, ikke i etablering eller vedligeholdelse af hegn/hække mellem parceller.

##### **Beplantningsbælte mod øst.**

Der må ikke foretages tynding eller fældning i beplantningen uden Varde Kommunes tilladelse. Vej og Park vedligeholder fremover dette beplantningsbælte som hidtil og afholder udgiften hertil.

##### **Fællesareal**

På fællesarealerne etablerer Varde Kommune græsarealer samt beplanter med solitære træer samt mindre busketter i området. Træerne vil flere steder være frugttræer som eksempelvis æble, kirsebær, blomme og pære. Buskene vil bl.a. være frugtbuske.

Græsarealerne vil blive anlagt som en kombination af klippet græs og langt græs, samt områder med blomstereng.

Stier i fællesarealer udformes jævnfør lokalplanen. Varde Kommune anlægger ikke broer i fællesarealerne.

Varde Kommune står for drift og vedligeholdelse af ovennævnte områder i en etableringsperiode på 3 år. Varde Kommune betaler udgifterne i denne periode.

Herefter overgår al drift og vedligeholdelse af alle de grønne fællesarealer inkl. stier til grundejerne/grundejerforeningen for Krohøjen. Grundejerne/grundejerforeningen betaler alle udgifterne hertil.

##### Generelt.

Såfremt alle grunde ikke er bebygget eller der ikke er etableret en grundejerforening efter 3 år, vil udgifter til vedligehold jævnfør afsnittet "IV. BEPLANTNINGSANLÆG M.M." fordeles med 1

part pr. bolig ibrugtaget i det kalenderår udgiften vedrører. Varde Kommune betaler, som grundejer, parterne for ikke-solgte grunde.

#### V. KLOAKFORSYNING.

Kloakforsyning sker fra Din Forsyning A/S.

Nærmere oplysning fås ved Din Forsyning A/S, Ulvsundvej 1, 6715 Esbjerg N., 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.

#### VI. VANDFORSYNING.

Vandforsyning sker fra Andelsvandværket Helle Vest A.M.B.A.

Nærmere oplysning fås ved henvendelse til Andelsvandværket Helle Vest A.M.B.A.

#### VII. VARMEFORSYNING.

Det er p.t. ikke muligt at tilslutte sig kollektiv varmforsyning i området. Køber skal selv sørge for varmforsyning.

Dog kan det oplyses, at Helle Energi A.M.B.A. er i gang med at udarbejde projektforslag til udrulning af fjernvarme i bl.a. Næsbjerg. Det forventes, at projektforslaget bliver godkendt af Varde Kommune i foråret 2023. Varde Kommune har endnu ikke modtaget den endelige tidsplan fra Helle Energi A.M.B.A. for etablering af fjernvarme i Næsbjerg by. Helle Energi A.M.B.A. forventer, at der kan leveres fjernvarme i løbet af 2-3 år og dermed også til kommunens udbudte grunde på Krohøjen.

#### VIII. EL-FORSYNING.

Udstykningsområdet el-forsynes fra N1.

Nærmere oplysning kan fås ved henvendelse til N1, Edison Park 1, 6715 Esbjerg N., 7011 5000.

#### IX. TV-ANTENNEANLÆG.

Der er mulighed for TV-signaler fra Vores Net.

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

## X. SERVITUTTER.

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

## XI. Udstykningsudgifter.

Landinspektøromkostninger ved udstykning er indregnet i salgssummen.

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

Sælger sørger for berigtigelse af handlen. Der vil blive fremsendt en faktura på tinglysningsafgiften + et administrationsgebyr på 1.500 kr.

## XIII. 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, træ-rødder 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.

## XIV. SALG OG INFORMATION.

Teknik og Miljø  
Marts 2023

Dok.nr. 1417855



