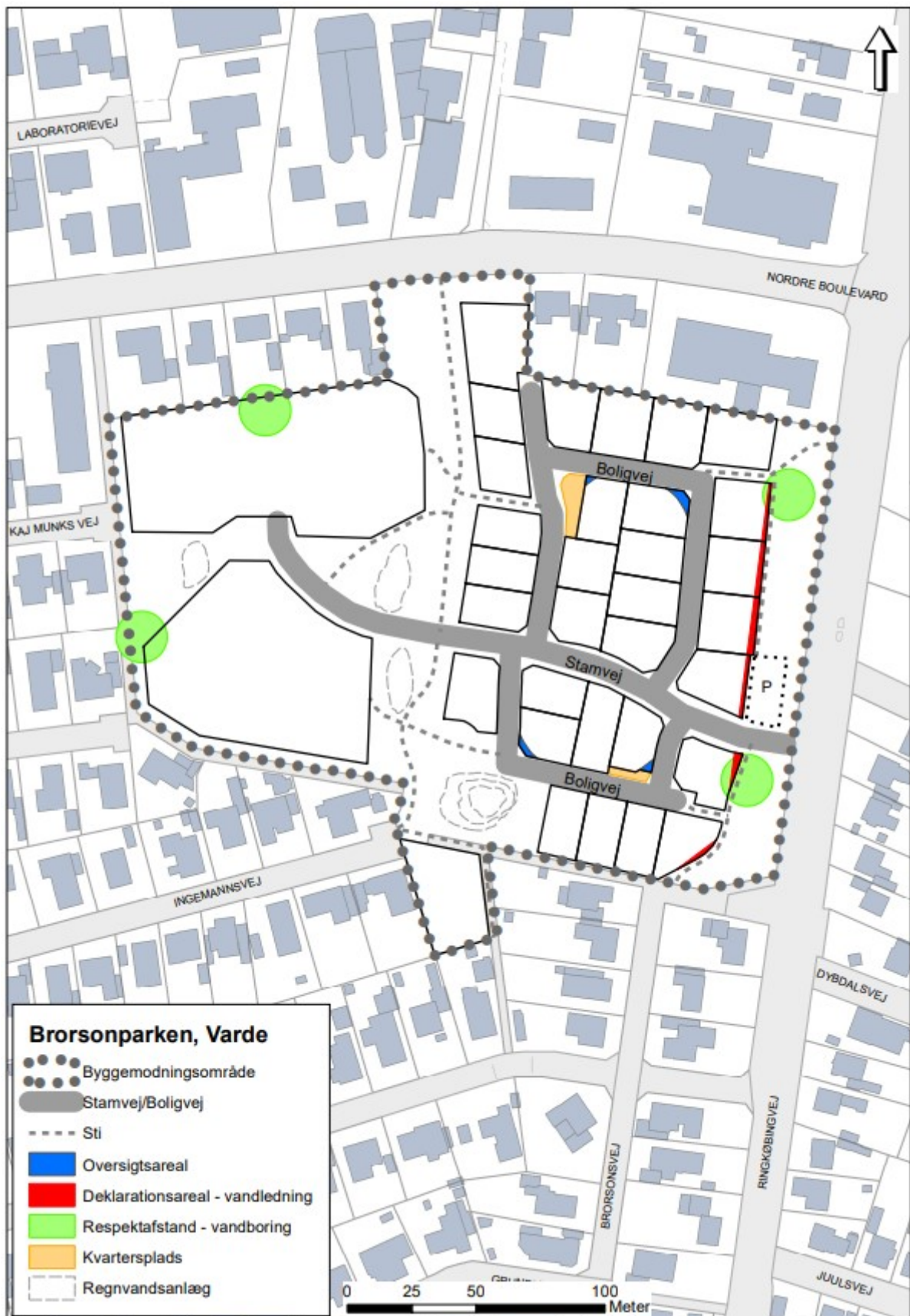


# BRORSONPARKEN/INGEMANNNSVEJ BYGGEMODNINGSREDEGØRELSE



## 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. Servitutter.
- X. Udstykningsudgifter m.v.
- XI. Udgifter til berigtigelse af handlen m.v.
- XII. Salgsvilkår.
- XII. 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. Udstykningsområdets beliggenhed og omfang.

Udstykningsområdet omfatter matr.nr. 31co og matr.nr. 6bm, Varde Markjorder, samt dele af 7000at og 7000bu, beliggende på hjørnet af Nordre Boulevard og Ringkøbingvej og for enden af Ingemannsvej. Der henvises til kortbilag på sidste side i denne redegørelse. Området er omfattet af lokalplan 23.02.L19.

## III. VEJANLÆG INKL. BELYSNING.

Stamvejen skal udlægges med en bredde på 11 m og anlægges med en kørebanebredde på 5,5 m. Der skal etableres sti eller fortov med en bredde på min. 1,5 m langs stamvejens sydlige kant.

Stamvejen og ovennævnte sti eller fortov anlægges ved kommunens foranstaltning med vejbelysning, vejafvandning og asfaltbelægning.

Boligveje i delområde 1a udlægges med en bredde på 8,0–9,0 m og anlægges med en kørebanebredde på 5,0 m. Boligveje anlægges ved kommunens foranstaltning med vejbelysning, vejafvandning og belægning.

Der skal etableres vendeplads for dimensionsgivende køretøjer inden for vejarealer i delområde 2a og 2b af kommende grundejer.

Stamvejen skal etableres i sort asfalt. Boligveje i delområde 1a og vejarealer i delområde 2a og 2b skal etableres med fast belægning i form af asfalt eller fliser.

Stamvej og boligveje på Brorsonparken får status af private fællesveje. Grunden i delområde 1b får vejadgang fra Ingemannsvej, som er en kommunal vej.

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 vejafvandingsarbejder, 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 belægninger 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 parcedejers regning.

Belysningen på stamvej og boligveje består af nedadrettede, afskærmede belysningsarmaturer. Belysningsarmaturer langs veje og stier skal have et ensartet arkitektonisk udtryk.

Belysning langs stamvejen skal have en lyspunkthøjde på maks. 5,0 m.

Belysning langs boligveje i delområde 1a og på vejarealer i delområde 2a og 2b skal have en lyspunkthøjde på maks. 3,0 m.

Belysning langs stier og på øvrige ubebyggede arealer må have en lys- punkthøjde på maks. 3,0 m.

Samtlige anlæg, beplantninger og belysning på selve grundene til åben-lav og tæt-lav udføres, vedligeholdes og betales af den, som køber grunden.

#### IV. BEPLANTNINGSANLÆG M.M.

##### **Grønne fællesarealer.**

Varde Kommune etablerer stier jævnfør lokalplanen og grønne fællesarealer som græs- og blomstereng med spredt beplantning, i form af mindre trægrupper og enkeltstående træer. De grønne fællesarealer får et relativt vildt og naturligt udtryk, og det er hensigten, at områdets biodiversitet herigennem styrkes. Langs stier og veje klippes græsset i et smalt bånd. De første 3 års etableringspleje af de grønne fællesarealer og stier varetages af kommunens entreprenør og betales af Varde Kommune. Herefter overgår al drift og vedligeholdelse af alle de grønne fællesarealer inkl. stier til grundejerne/grundejerforeningen. Grundejerne/grundejerforeningen betaler alle udgifterne hertil.

##### **Træer.**

Eksisterende plantebælte langs områdets vestsider, og syd for de tidligere boldbaner, gennemgås og udtyndes, idet der stiles mod at fastholde et sundt hegn i mange år. Det eksisterende trådhegn i plantebæltet fjernes.

Tilsvarende gennemgås træerne i det brede beplantningsbælte mod Ringkøbingvej. Eventuelle døde grene fjernes, og enkelte træer fældes, hvor det vurderes hensigtsmæssigt for den samlede sundhed i beplantningen.

Dette udføres som en engangsindsats af Varde Kommunes entreprenør og betales af Varde Kommune i forbindelse med byggemodningen.

De eksisterende træer på begge sider af den nord-sydgående sti gennemgås og beskæres, hvor det gavner træernes sundhed. Den generelle sundhedstilstand vurderes, og hvor et træ vurderes hensygnende, vil det blive udskiftet med et nyt træ. Det er hensigten at bevare så mange træer som muligt.

Dette udføres af Varde Kommunes entreprenør og betales af Varde Kommune i forbindelse med byggemodningen.

På stamvej og boligveje etableres enkeltstående allétræer efter principperne i gældende lokalplan. Dette udføres af Varde Kommunes entreprenør og betales af Varde Kommune.

Ansvar for alle træer overdrages efter 3 år til grundejerne/grundejerforeningen, som herefter er ansvarlig for, at træerne fortsat er i god trivsel jævnfør lokalplanen.

### **Kvarterspladser.**

Der etableres kvarterspladser i princippet jævnfør lokalplanens Kortbilag 4.

### **Regnbede, grøfter og regnvandsbassin.**

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

På fællesarealerne er der udlagt områder, hvor der i forbindelse med nedbør kan parkeres større mængder vand. Vandet bortledes, når det holder op med at regne.

Regnbedene er integreret i de grønne fællesarealer og anlægges med vilde urter og enggræs.

Grundejerne/grundejerforeningen er efter de første tre år ansvarlig for vedligehold af regnvandsbede og grøfter og betalingen heraf. DIN Forsyning A/S er ansvarlig for drift af selve regnvandsbassinet.

### **Hegn og hække.**

Hegn langs skel skal overholde bestemmelserne i lokalplanen. Hegn/hække mod fællesarealer og offentlig sti og veje plantes 40 cm indenfor skel.

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

Varde Kommune deltager som grundejer ikke i etablering eller vedligeholdelse af hegn/hække mellem parceller.

Samtlige anlæg, beplantninger og belysning på selve grundene til åben-lav og tæt-lav udføres, vedligeholdes og betales af den, som køber grunden.

### **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.

### **Vandboringer.**

Der etableres i forbindelse med realiseringen af lokalplanen en beplantning i 10 m zonen omkring hver vandboring. Udgifterne til beplantningen afholdes af Din Forsyning A/S. Grundejerne/grundejerforeningen er forpligtet til at tage del i vedligeholdelsen af pågældende beplantning.

## 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 kældere som gravitationsledninger.

## VI. VANDFORSYNING.

Vandforsyning sker fra Din Forsyning A/S.

Nærmere oplysning fås ved henvendelse til Din Forsyning A/S, Ulvsundvej 1, 6715 Esbjerg N., 7474 7474.

## VII. VARMEFORSYNING.

Varmeforsyning sker fra Din Forsyning A/S.

Nærmere oplysning fås ved henvendelse til Din Forsyning A/S, Ulvsundvej 1, 6715 Esbjerg N., 7474 7474.

## 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. SERVITUTTER.

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

## X. Udstykningsudgifter.

Landinspektøromkostninger ved udstykning er indregnet i salgssummen.

## XI. 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.

## XII. 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. Der er i 2023 nedrevet en større bygningsmasse (skole) på matr.nr. 31co, Varde Markjorder. Eventuelle bygningsrester fjernes af køber. Udgifter hertil er sælger uvedkommende.

### 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. Der er i 2023 nedrevet en større bygningsmasse (skole) på matr.nr. 31co, Varde Markjorder.

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.

## XII. SALG OG INFORMATION.

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

Teknik og Miljø  
Februar 2024

DokID 8550002

