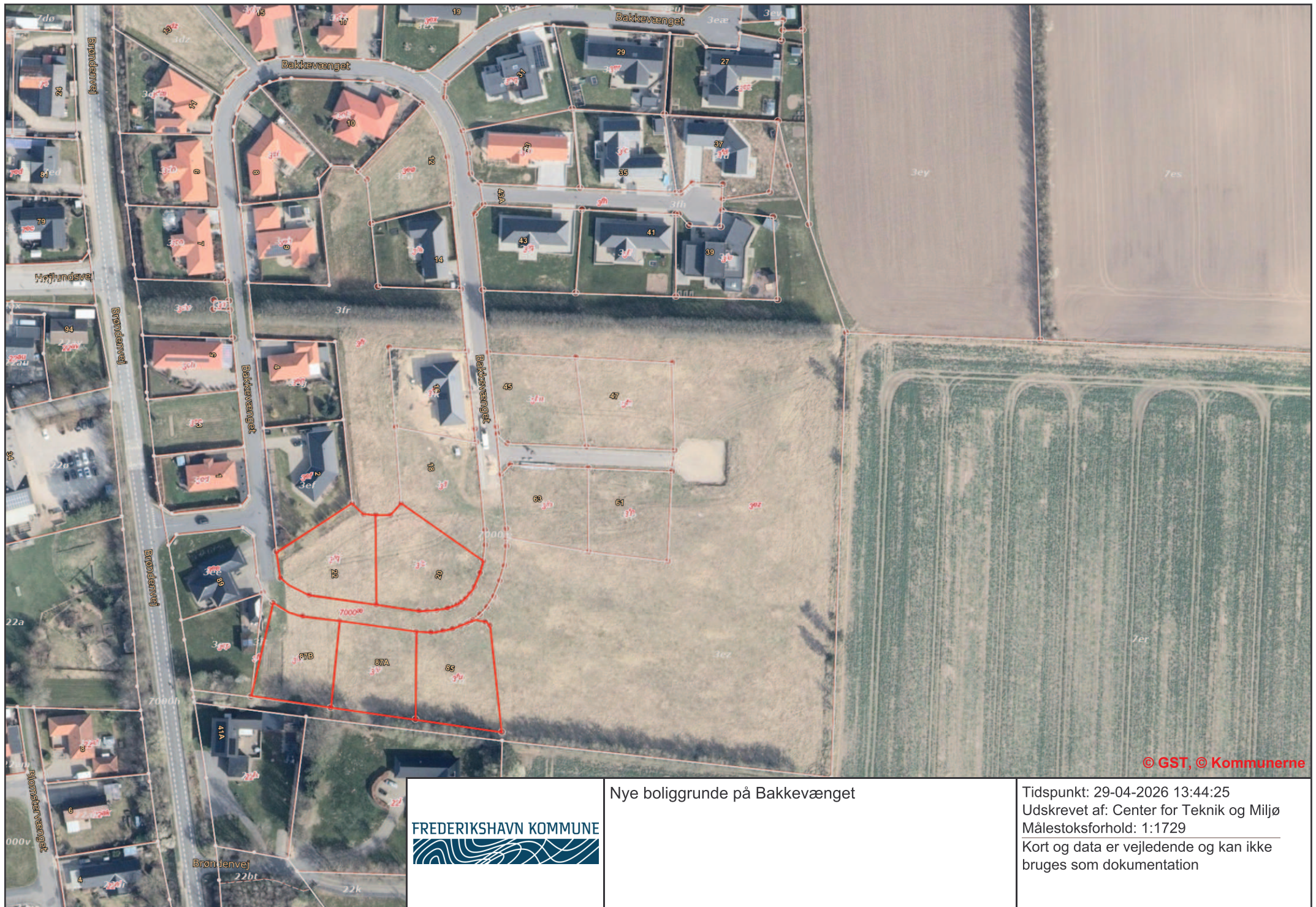




Signaturforklaring

Mål eller koordinater, der er overført fra en sag, der tidligere er indsendt til Geodatasystemet, er markeret med GI.

Mål eller koordinater, der kun er til brug ved indlægningen på matrikelkortet, er angivet med klamme.

Øvrige signaturer. Se DS 104 og 198

Noter

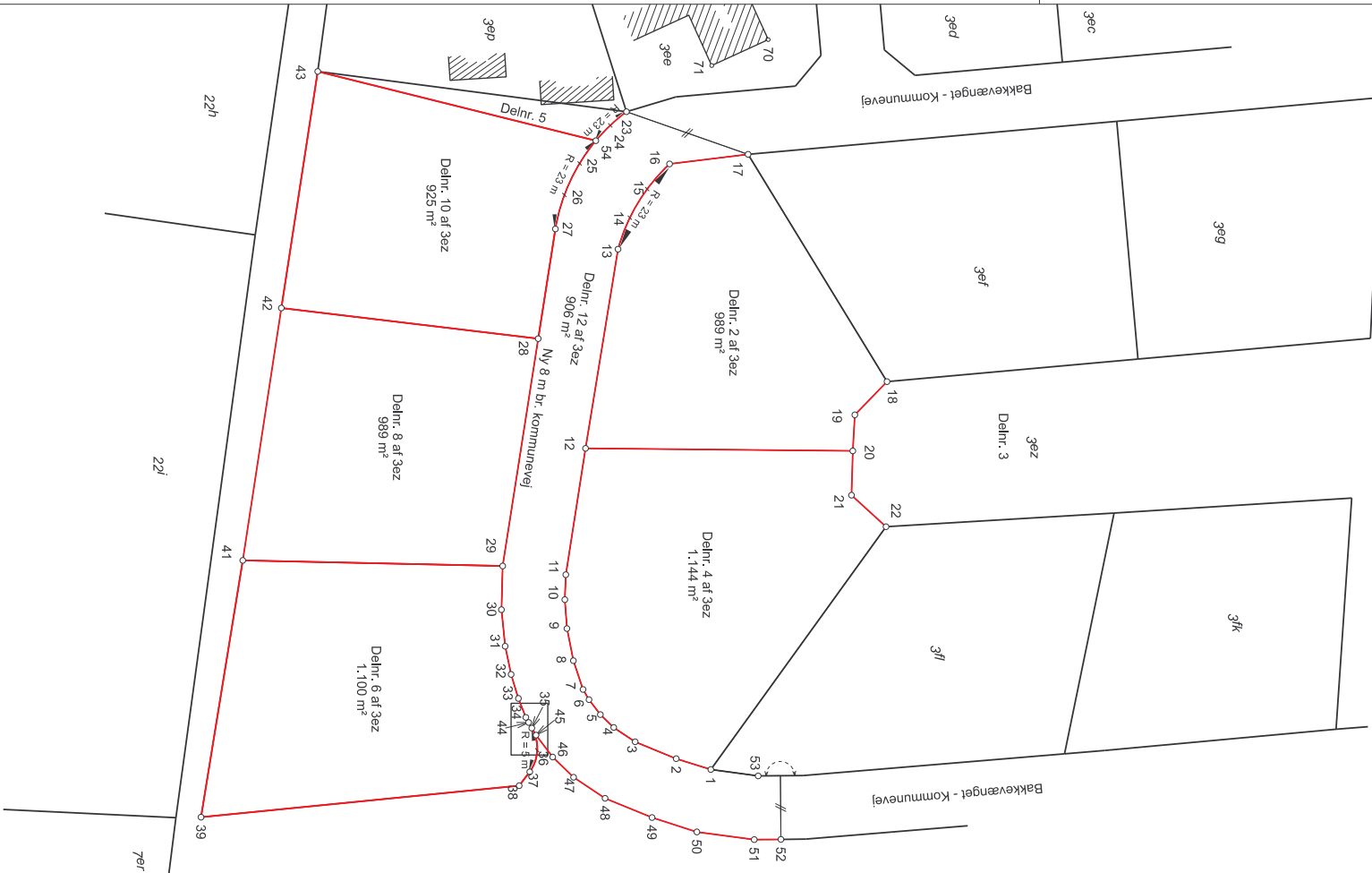
Ifølge lovbekendtgørelse nr. 53 af 17. januar 2024 er den, som flytter, borttager eller odelægger et kendeligt skelmærke eller et varigt mærke for opmåling, pligtig at betale udgifterne ved dets genanbringelse.

- : NYT skel
- : Skel
- . - . - . : Blindt skel
- / — : Skel, der bortfalder

Koordinatliste - DKTM2 -

Pkt.Nr	E meter	N meter	Type
1	414855.68	1357288.06	Skel, g1. J
2	414854.32	1357283.72	Skel, J
3	414852.19	1357278.56	Skel, J
4	414850.40	1357275.87	Skel, J
5	414848.78	1357274.19	Skel, J
6	414846.91	1357272.77	Skel, J
7	414845.62	1357272.01	Skel, J
8	414842.00	1357270.79	Skel, J
9	414837.97	1357269.99	Skel, J
10	414834.33	1357269.72	Skel, J
11	414831.20	1357269.84	Skel, J
12	414815.32	1357272.33	Skel, J
13	414790.31	1357276.40	Skel, J
14	414786.36	1357277.89	Skel, J - mellem punkt
15	414782.75	1357280.07	Skel, J - mellem punkt
16	414779.60	1357282.88	Skel, J
17	414778.39	1357293.75	Skel, g1. J
18	414806.95	1357310.21	Skel, J
19	414811.13	1357306.16	Skel, J
20	414815.65	1357305.90	Skel, J
21	414821.22	1357305.75	Skel, J
22	414825.18	1357310.07	Skel, g1. J
23	414773.05	1357277.47	Skel, g1. J
24	414774.75	1357275.44	Skel, J - mellem punkt
25	414779.54	1357271.57	Skel, J - mellem punkt
26	414783.51	1357269.66	Skel, J - mellem punkt
27	414787.77	1357268.54	Skel, J
28	414801.55	1357266.38	Skel, J
29	414830.11	1357261.91	Skel, J
30	414835.60	1357261.75	Skel, J
31	414840.19	1357262.23	Skel, J
32	414843.73	1357262.97	Skel, J
33	414846.75	1357263.89	Skel, J
34	414849.13	1357264.82	Skel, J
35	414850.47	1357265.56	Skel, J
36	414853.26	1357266.26	Skel, J - mellem punkt
37	414855.96	1357265.31	Skel, J
38	414857.71	1357263.99	Skel, J
39	414861.66	1357224.01	Skel, J
40	414829.42	1357229.25	Skel, J
41	414797.70	1357324.09	Skel, J
42	414767.99	1357238.67	Skel, g1. J
43	414767.99	1357238.67	Skel, g1. J
44	414849.76	1357265.17	Skel, J
45	414851.36	1357265.10	Skel, J
46	414856.65	1357268.20	Skel, J
47	414859.29	1357274.78	Skel, J
48	414861.72	1357280.67	Skel, J
49	414863.52	1357286.32	Skel, J
50	414864.49	1357293.52	Skel, J
51	414864.46	1357294.88	Skel, g1. J
52	414864.49	1357295.62	Skel, g1. J
53	414776.69	1357273.62	Skel, J
54	414773.98	1357295.29	Byrtingshjørne
70	414767.24	1357288.18	Byrtingshjørne

3ez
Dehn. 1



MÅLEBLAD

Matr.nr. : 3ez
Ejerlav : Østerråd By, Torslev
Ejerlavskode : 551063
Kommune : Frederikshavn
Opmålingsdistrikt : 55-10

Karina Thaarup Egebak
Landinspektør

Karina Egebak

Landinspektørfirmaet LE34

Skippergade 32
9900 Frederikshavn
+45 9842 0088

frederikshavn@le34.dk
www.le34.dk

LE34

September 2025 13.10.2025 420 x 297 1:600
OPMÅLT UDARBEJDET FORMAT MÅLFORHOLD

2509817 2509817-001-002

1

PROJEKTNR.

TEGNINGSNUMMER

UDG.

Lokalplan SAE.B.05.06.01

Boligområde Bakkevænget, Østervrå



Kolofon

Udarbejdet af Center for Teknik og Miljø,
Frederikshavn Kommune.

Indhold

Forord	5
Hvad er en lokalplan?	7
Lokalplaners indhold	7
Eksisterende lovlig anvendelse kan fortsætte	7
Lovgrundlag	7
Lokalplanpligt	7
Borgerdeltagelse	7
Kommuneplanen	7
Plansystemdk.dk	7
Hvordan er en lokalplan opbygget?	8
Lokalplanredegørelse	9
Lokalplanens baggrund	9
Lokalplanens formål og indhold	9
Lokalplanens område	9
Bæredygtige tiltag	10
Lokalplanens sammenhæng med anden lovgivning	10
Lokalplanens sammenhæng med forsyningen i området	10
Lokalplanbestemmelser	15
Formål	15
Område og zonestatus	15
Arealanvendelse	15
Udstykning	16
Veje, stier og parkering	16
Bebyggelsens placering og omfang	17
Bebyggelsens udseende	17
Ubebyggede arealer og beplantning	18
Tekniske Anlæg	19
Grundejerforening	19
Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	19
Lokalplan og byplanvedtægt	20
Servitutter	20
Lokalplanens retsvirkninger	20
Vedtagelsespåtegning	21
Kortbilag A: Oversigtskort	23
Kortbilag B: Plankort	25
Kortbilag C: Illustrationskort	27



Forord

Denne lokalplan er udarbejdet med henblik på at skabe grundlag for et attraktivt boligområde på Bakkevænget i Østervrå. Attraktivt i forhold til de landskabelige kvaliteter samt mulighederne for energirigtig, grøn bebyggelse.

Lokalplanen har været fremlagt til offentlig debat i perioden fra den 18. januar 2012 – 14. marts 2012.

Lokalplanen kan erhverves i Kommunens Borgerservice i Frederikshavn, Skagen og Sæby og kan ses på bibliotekerne i Frederikshavn, Skagen og Sæby eller på Frederikshavn Kommunes hjemmeside med adressen: www.frederikshavn.dk

Henvendelser vedrørende lokalplanen skal rettes til:

Frederikshavn Kommune
Center for Teknik og Miljø
Rådhus Allé 100
9900 Frederikshavn
E-mail: tf@frederikshavn.dk



Foto: Tom Jensen

Hvad er en lokalplan?

Lokalplaners indhold

En lokalplan er en plan for et afgrænset område af kommunen, der fastsætter forskellige bindende bestemmelser for grundejere, lejere og brugere indenfor området. Det drejer sig hovedsageligt om regulering af den fremtidige arealanvendelse og regulering af den fremtidige bebyggelse på de enkelte ejendomme. Det vil sige, om der må bygges boliger, erhverv, offentlige institutioner, hvor der må bygges, hvordan bebyggelsen skal se ud, eller om der eventuelt slet ikke må bygges. En lokalplan kan tillige indeholde bestemmelser om vej-, sti- og parkeringsforhold og eventuelle forudsætninger for at tage ny bebyggelse i brug. Sådanne forudsætninger kan f.eks. dreje sig om etablering af afskærmningsforanstaltninger eller tilslutning til fællesanlæg.

Eksisterende lovlig anvendelse kan fortsætte

Tilvejebringelse af en lokalplan medfører ikke forbud mod fortsættelse af eksisterende lovlig anvendelse af en ejendom. Men skal der foretages ændringer i de eksisterende forhold, for eksempel ved nybyggeri eller ved ændret anvendelse af bestående bygninger, må de kun ske i overensstemmelse med lokalplanen. En lokalplan er således ikke en handlingsplan, der medfører handlepligt for grundejerne, og man kan af samme grund ikke se af planen, hvornår en given foranstaltning eventuelt gennemføres.

Lovgrundlag

Indholdet og proceduren for at vedtage en lokalplan fremgår af "Lov om planlægning" (lov nr. 883 af 18. august 2004 med senere ændringer).

Lokalplanpligt

Byrådet har pligt til at udarbejde en lokalplan inden et større byggeri, anlægsarbejde eller udstykning sættes i gang. Hensigten med denne pligt er at sikre større sammenhæng i og offentlighedens kendskab til den kommende planlægning. Overførsel af arealer fra landzone til byzone og sommerhusområde sker også ved en lokalplan.

Borgerdeltagelse

Gennemførelse af en lokalplanprocedure er en del af den demokratiske proces, der sikrer kommunens borgere indsigt i og mulighed for indflydelse på den løbende planlægning, der foregår i kommunen. Derfor skal alle lokalplaner være fremlagt i mindst 8 uger, inden planen kan vedtages endeligt af Byrådet.

Kommuneplanen

Lokalplaner skal som udgangspunkt udarbejdes indenfor de rammer, der er fastlagt i kommuneplanen. Er en lokalplan ikke i overensstemmelse med kommuneplanen, kræver lokalplanens vedtagelse en ændring af kommuneplanen i form af et tillæg til kommuneplanen.

Plansystemdk.dk

Når Byrådet har endeligt vedtaget en lokalplan, bliver den offentliggjort i Plansystemdk.dk.

Hvordan er en lokalplan opbygget?

En lokalplan består oftest af tre dele:

- En redegørelse
- En række bestemmelser og
- Et sæt kortbilag

Redegørelsen findes forrest i lokalplanen. Redegørelsen indeholder:

- En kort beskrivelse af lokalplanens hovedindhold,
- En beskrivelse af planens forhold til anden planlægning for området, f.eks. kommuneplanen og lovgivning, som er gældende for det pågældende område, og som har indflydelse på udformningen af de efterfølgende lokalplanbestemmelser og
- En redegørelse for lokalplanens midlertidige retsvirkninger.

Redegørelsen skal i almindelige vendinger godtgøre, hvorfor de efterfølgende lokalplanbestemmelser har fået det indhold, de har.

Lokalplanens bestemmelser gør skridt for skridt rede for, hvad formålet med lokalplanen er, hvilke ejendomme, der er omfattet af planen, hvad ejedommene må anvendes til osv. Det er lokalplanens bestemmelser, der er juridisk bindende for de pågældende ejendomme.

Kortbilagene findes bagest i lokalplanen. Som hovedregel består kortbilagene af:

- **Et oversigtskort**, der viser hvilke ejendomme lokalplanen omfatter,
- **Et plankort**, der viser, hvordan området er planlagt. Kortet understøtter og præciserer lokalplanens bestemmelser, og
- **Et illustrationskort**, der anskueliggør, hvordan området kan komme til at se ud.

Lokalplanredegørelse

Lokalplanens baggrund

Lokalplanområdet er delvist bebygget efter lokalplan SAE.1.13.1 i 1998 udlagde området til opførelse af boliger. Selvom området er landskabeligt attraktivt beliggende på en bakkeskråning, har efterspørgslen dog ikke været stor og det er derfor besluttet at udarbejde nye retningslinjer for bebyggelsen for at tiltrække købere.

Lokalplanens formål og indhold

Lokalplanen har til formål at sikre:

- et landskabeligt attraktivt boligområde
- funktionelle og trafiksikre færdselsarealer
- at bebyggelse og beplantning indpasser sig i byen og landskabet
- opførelse af energirigtigt og bæredygtigt byggeri

Lokalplanens område

Lokalplanområdet omfatter et ca. 10,3 ha stort areal og er beliggende i Østervrås østlige udkant. Området ligger syd for Torslev Centralskole og øst for Brøndenvej. Mod øst og syd ligger det åbne landskab.

Området er højt beliggende og stiger jævnt mod nordøst med udsigt over byen og landskabet.

Beplantningen i området udgøres af levende hegn som henholdsvis gennemskærer og afgrænser området. Hegnene er velbevarede og udgør et markant og bevaringsværdigt landskabselement.



Bæredygtige tiltag

Byrådet har vedtaget, at Frederikshavn Kommune skal gennemføre en række tiltag med henblik på at basere det samlede energiforbrug udelukkende på vedvarende energi i år 2015. Beslutningen omfatter et geografisk område omkring Frederikshavn by, men det betyder ikke, at det ikke også kan være hensigtsmæssigt og ønskeligt, at der i den øvrige del af kommunen tages initiativer, der trækker i samme retning. Byrådet ønsker således generelt at støtte initiativer for at få nedsat energi- og ressourceforbruget i såvel ny som eksisterende bebyggelse til gavn for miljøet og ejernes økonomi. Dette er blandt andet baggrunden for lokalplanens krav om lavenergibebyggelse og tilstræbelser til anvendelse af bæredygtige byggematerialer.

Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning

Kommuneplanens retningslinjer

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanens rammeområde SAE.B.05.06 og SAE.B.05.08 som muliggør bebyggelse i op til 1½ etage. Lokalplanen fordrer således udarbejdelse af tillæg til kommuneplanen. Dette tillæg har rammeområdenr.: SAE.B.05.06 med betegnelsen Tillæg nr. 09.35

Museumsloven

Findes der under jordarbejde grave, gravpladser, bopladser, ruiner eller andre faste fortidsminder, skal arbejdet straks standses i det omfang det berører fortidsmindet. Fundet skal straks anmeldes til Vendsyssel Historiske Museum.

I følge Museumslovens §25 kan bygherren forud for igangsætning af gravearbejde anmode Vendsyssel Historiske Museum om en udtalelse, om hvorvidt det arbejde, som anmodningen vedrører, indebærer en risiko for ødelæggelse af væsentlige fortidsminder.

Lokalplanens sammenhæng med forsyningen i området

Varmeforsyning

Lokalplanens område er beliggende i et område, hvor ny bebyggelse ifølge varmeplanlægningen principielt skal tilsluttes kollektiv varmforsyning i form af fjernvarme. Bebyggelse inden for lokalplanområdet skal i overensstemmelse hermed udføres med vandbårne anlæg. Byggeri må ikke opvarmes med el.

Der er truffet beslutning om, at ny bebyggelse i området som minimum skal opføres som lavenergibyggeri, der opfylder kravene for Energiklasse 2015, jf. bygningsreglementets bestemmelser. Opføres byggeriet som lavenergibebyggelse vil der ikke være tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning. Opføres byggeriet efter 2015, vil opfyldelse af 2015-kravene ikke være at karakterisere som lavenergibyggeri. Ifølge Planlovens §§ 19 og 21a er det tidspunktet for ansøgning om byggetilladelse, der afgør hvilke krav der stilles, for at et byggeri kan karakteriseres som lavenergibyggeri.

Vandforsyning

I henhold til Vandforsyningsplan 2009-19, Frederikshavn Kommune, skal området forsynes fra Østervrå Vandværk.

Spildevand

Lokalplanområdet er omfattet af Gl. Sæby Kommunes Spildevandsplan, som er under revision. Lokalplanområdet har derfor tilslutningspligt til det offentlige kloaksystem. I henhold til spildevandsplanen er området separatkloakeret, hermed menes, at regn- og spildevand afledes i hver sin ledning til det offentlige kloaksystem. Drænvand fra omfangsdræn omkring bygninger må afledes til regnvandssystemet, mens øvrigt drænvand ikke må afledes til det offentlige kloaksystem.

Såfremt de befæstede arealer og tagarealer tilsammen overstiger 25 % af det matrikulære areal, skal ejeren for egen regning etablere forsinkelse af regnvand på grunden. Kloakforsyningen skal godkende projektet for det private kloaksystem for så vidt angår installationer til forsinkelse af regnvand.

Kloaksystemet er tinglyst på eksisterende matr.nr. 3dt, Østervrå By, Torslev, og deklarationens vilkår skal respekteres.

Der er reserveret to arealer til planlagte offentlige regnvandsbassiner hhv. umiddelbart øst for matr.nr. 3dx og sydøst for matr.nr. 3ee jf. kortbilag B.

Der opkræves tilslutningsbidrag til kloak iht. den gældende betalingsvedtægt.

Renovation

Området indgår i Frederikshavn Kommunes renovationsordning. Opbevaring, sortering og bortskaffelse af affald skal ske i henhold til gældende regulativ. Yderligere oplysninger kan findes på www.avoe.dk.

Støjforhold

Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier vil danne baggrund for sagsbehandling vedrørende aktiviteter i og uden for lokalplanområdet.

Jordforurening

Der er ikke kortlagt jordforurening i området iht. Lov om forurennet jord.

Veje, trafik og parkering

Adgangen til lokalplanområdet sker fra Brøndenvej via to boligveje. Boligvejene skal udformes, så de skaber en imødekommende adgang til bebyggelsen, og sikre at færdslen foregår med lav hastighed med sikkerhed for især de svage trafikanter.

Boligveje i området skal derfor anlægges efter færdselslovens bestemmelser om stilleveje eller lege- og opholdsgader (§40).

Lokalplanen skaber mulighed for at etablere stiforbindelser til skolen, boligområdet vest for Brøndenvej samt til eventuelle senere boligudbygninger mod øst.

I den retningsgivende bebyggelsesplan og illustrationsplan reserveres et 8 m bredt areal til et evt. fremtidigt vejtracé mod nord.

Tilgængelighed

For at sikre størst mulig tilgængelighed for alle er der i lokalplanen fastsat bestemmelser om, at alle veje, torve, p-pladser og stier samt forbindelser mellem disse, skal udformes med ramper og lignende, så der er fuld tilgængelighed for alle. Arealerne skal anlægges efter den til enhver tid gældende DS-standard

Servitutter

På matr.nr. 3dt, Østervrå By, Torslev er der tinglyst en trykledning. Se placeringen på kortbilag B. Uden forud indhentet tilladelse hos Kommunen er det ikke tilladt at bygge på et bælte over ledningen afgrænset af 1 m på hver side af ledningens midterlinje. Der kan på nærmere betingelser gives tilladelse til carporte/skure opført i træ og punktfunderet.

I øvrigt må ejere og bygherre selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Ved uoverensstemmelse imellem lokalplanen og private byggeservitutter samt andre tilstandsservitutter, er lokalplanen gældende og servitutterne skal aflyses.

Aflysning af planer og servitutter

Lokalplan SAE.B.1.13.1 aflyses helt ved nærværende lokalplans endelige vedtagelse.





Foto: Tom Jensen

Lokalplanbestemmelser

1. Formål

Formålet med lokalplanen er:

- 1.1 at muliggøre etablering af et attraktivt boligområde
- 1.2 at sikre funktionelle og trafiksikre færdselsarealer
- 1.3 at sikre attraktive og tilgængelige fri- og opholdsarealer
- 1.4 at sikre opførelse af energirigtigt og bæredygtigt byggeri

2. Område og zonestatus

- 2.1 Områdets udgør 10,3 ha og omfatter del af matrikel 3dt, 7er samt hele 3dv, 3dx, 3dy, 3dz, 3dæ, 3dø, 3ea, 3eb, 3ec, 3ed, 3ee, 3ef, 3eg, 3eh, 3ei, 3ek, 7000æ, 22h, 22i, 22k og 22bt alle Østervrå by, Torslev samt alle parceller der efter den 12. september 2011 udstykkes fra de nævnte ejendomme.
- 2.2 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag A.
- 2.3 Lokalplanens område er opdelt i delområderne I, II og III, som vist på kortbilag A.
- 2.4 Lokalplanområdet er beliggende i byzone og skal forblive byzone.

Energiklasse 2015 (for boliger, kollegier, hoteller m.m.) har et lavere energiforbrug end det forbrug Bygningsreglementet (BR10) stiller krav om. Energirammen for byggeriet må maksimalt være: $30 + 1000/A$ kWh/m² pr. år, hvor A = det opvarmede etageareal.

Det handler også om, at nedbringe byggeriets samlede CO₂ belastning, hvorfor det er vigtigt at have fokus på bygningernes samlede energiforbrug til el og varme.

De anførte krav om lavenergibebyggelse drejer sig ikke kun om isolering af klimaskærm og solfangere eller solceller på taget. Det handler også overordnet om bygningernes placering og om rummenes organisering i forhold til verdenshjørnerne, således at dagslyset udnyttes optimalt og den naturlige ventilation fremmes.

3. Arealanvendelse

- 3.1 Delområde I og II må kun anvendes til boligformål, helårsbolig i åben/lav og tæt/lav bebyggelse. Delområde III må kun anvendes til boligformål, helårsbolig i åben/lav bebyggelse.
- 3.2 Nyt byggeri skal opføres som minimum energiklasse 2015, jf. bygningsreglementets bestemmelser (BR10). Kravet gælder ikke ved ombygning af eksisterende bygninger der kan udføres efter almindelig gældende krav i bygningsreglement (BR10).
- 3.3 Der må på en ejendom drives virksomhed, som er forenelig med områdets karakter af boligområde, hvis følgende betingelser kan opfyldes:
 - virksomheden drives af den, som bebor den pågældende ejendom
 - virksomheden drives på en måde, så ejendommens karakter af bolig ikke ændres
 - virksomheden ikke medfører ulempe for områdets øvrige beboere
 - virksomheden ikke kræver parkering udover, hvad der er

plads til på den pågældende ejendom
– reklameskilte ikke opsættes på ejendommen

- 3.4 Der tillades opførelse af transformatorstationer til områdets tekniske forsyning, når de ikke har en højde af mere end 2,5 meter over terræn og maksimalt fylder 20 m² bebygget areal. Sådanne bygninger skal udføres i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.
- 3.5 Oplag af fritidsbåde, campingvogne og uindregistrerede køretøjer må ikke finde sted.
- 3.6 Fri- og opholdsarealet, som er markeret på kortbilag B, må ikke indrettes med andet end legeredskaber, bænke, åben pavillon eller lignende, der er foreneligt med arealets funktion som fri- og opholdsareal. Dog kan der etableres anlæg til områdets forsyning jf. § 3.4

4. Udstykning

- 4.1 Grunde må ikke udstykkes mindre end 700 m² ved åben/lav bebyggelse og ikke mindre end 400 m² ved tæt/lav bebyggelse.
- 4.2 Udstykning skal ske efter principperne, som er illustreret på kortbilag C.
- 4.3 Tæt/lav bebyggelse kan etableres på storparcel.

5. Veje, stier og parkering

- 5.1 Boligveje skal anlægges som opholds- og legeområder efter færdselslovens §40.
- 5.2 Boligveje, markeret på kortbilag B, udlægges i en bredde af 8 m og anlægges med en kørebanebredde på 5 m. Dog skal vej A-B, jf. kortbilag B, anlægges med en kørebanebredde på 6 m.

De fire stikveje i lokalplanområdet udlægges som private fællesveje jf. kortbilag B. Frederikshavn Kommune skal godkende et detail projekt for vejanlægget. Drift og vedligehold sker efter reglerne i lov om private fællesveje. Grundejerforeningen skal tage skøde på de private fællesveje indenfor lokalplanområdet.

- 5.3 Tilkørsel til området må kun etableres som vist på kortbilag 1. Til Vej A-B og Brøndenvej må der ikke være direkte vejadgang fra de tilgrænsende ejendomme.
- 5.4 Der skal reserveres et areal i en bredde af minimum 4 m til stier efter principperne på kortbilag C.
- 5.5 Vejbelysning skal på offentlige og private fællesveje etableres efter nærmere aftale med Frederikshavn Forsyning A/S.

- 5.6 Til hver bolig i åben/lav bebyggelse skal der etableres mindst 2 p-pladser.
Til hver bolig i tæt/lav bebyggelse skal der etableres mindst 1½ p-plads.

6. Bebyggelsens placering og omfang

- 6.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom, må ikke overstige 30% for åben/lav bebyggelse og 40% for tæt/lav bebyggelse.
- 6.2 Bygninger i delområde I og III må højst opføres i 1½ etager.
Bygninger i delområde II må højst opføres i 2 etager.
- 6.3 Bygninger må højst opføres i en højde af 8,5 m målt fra fastlagt niveauplan. Skorstene og antenner er ikke omfattet af højdebe-
grænsningen.
- 6.4 Bygninger, som er del af tæt/lav bebyggelse, kan sammenbygges i skel, fx i form af kædehuse, dobbelthuse, rækkehuse, klyngehuse o.l.

7. Bebyggelsens udseende

Der skal tilstræbes, at bebyggelsen opføres af materialer af høj kvalitet. Det er vigtigt, at materialerne er bæredygtige, naturrene og sunde. Der skal hovedsageligt anvendes naturprodukter til udendørs og indendørs brug, og der skal vælges materialer, der patinerer smukt. Der lægges vægt på, at den samlede bebyggelse får en harmonisk udformning.

Med sekundære bygninger menes: Carporte, garager, overdækkede terrasser, cykelskure, udhuse, drivhuse, redskabsskure, miljøstationer o.l. mindre bygninger på op til 50 m² pr. enhed.

Med vegetationstage menes de såkaldte "grønne" tage, som absorberer regnvand og dermed aflaster kloakken.

- 7.1 Ydervægge skal opføres som blank teglstensmur, vandskuret teglstensmur, som pudset facade eller med træbeklædning, herunder opførelse af træhus.
- 7.2 Sekundære bygninger samt mindre bygningsdele som fx karnapper og udestuer samt mindre vinduesfacadepartier kan tillige udføres i glas, zink, stål, kobber eller aluminium.
- 7.3 Til tagbeklædning skal anvendes tagpap, teglsten, cementtagsten eller vegetationstage.
Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende tagmaterialer, herunder glaserede teglsten.
Tage på udestuer kan udføres i glas eller andre gennemsigtige materialer.
- 7.4 Sekundære bygninger skal opføres med taghældning som beboelsesbygningen eller med ensidig eller flad taghældning.
Der kan dog opføres havepavilloner med pyramidetag.
- 7.5 Der kan opsættes solfangere og solceller. Disse skal nedfældes i eller ligge plant med tagfladen og fremstå som en naturlig del af bygningens arkitektur.
Solfangere og solceller må ikke medføre blændingsgener for naboer eller genboer.

8. Ubebyggede arealer og beplantning

- 8.1 Hegn i skel mod fælles fri- og opholdsarealer samt det åbne land skal udføres som levende hegn. Levende hegn kan suppleres med et let trådhegn ind mod ejendommen. Dette hegn må ikke være højere end det levende hegn i udvokset højde.
- 8.2 Fælles fri- og opholdsarealer skal beplantes med hjemmehørende løvfældende træer og buske eller tilsås med græs eller blomstergræs.
- 8.3 De eksisterende levende hegn, som er markeret på kortbilag B skal bevares eller erstattes af ny tilsvarende beplantning. Fældning der er nødvendig af hensyn til byggeri er tilladt. Dog skal de fældede træer så vidt muligt erstattes af ny tilsvarende beplantning efter endt byggeri.
- 8.4 Der må ikke ske terrænregulering nærmere skel end 1 m. Inden for lokalplanens område i øvrigt må der ikke ske terrænreguleringer ud over +/- 0,5 m i forhold til det eksisterende terræn.
- 8.5 Areal reserveret til regnvandsbassiner, jf. kortbilag B, kan benyttes til etablering af regnvandsbassiner.

Egnskarakteristiske og hjemmehørende træer og buske kan være:

*Stilkeg, Quercus robur
vintereg, Quercus petrea
Ask, Fraxinus excelsior
Skovfyr, Pinus silvestris
Løn, Acer platanoides
Småbladet lind, Tilia cordata
Bøg, Fagus silvatica
Pil, Salix alba m.fl.
Seljærøn, Sorbus intermedia
Fuglekirsebær, Prunus avium
Hæg, Prunus padus
Slåen, Prunus spinosa
Tjørn engriflet, Crataegus laevigata
Hunderose m.fl., Rosa canina m.fl.
Vild æble, Malus sylvestris
Hassel, Corylus avellana*



Eksisterende levende hegn

9. Tekniske anlæg

- 9.1 Ledninger til el, telefon, antenner og lignende skal fremføres under terræn.
- 9.2 Antenner og parabol anlæg skal opsættes, så de ikke er synlige fra fællesarealer, veje og stier.
- 9.3 Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmforsyning, medmindre bebyggelsen opføres som lavenergibebyggelse. Det er tidspunktet for ansøgning om byggetilladelse, der afgør hvilke krav der stilles, for at et byggeri kan karakteriseres som lavenergi-byggeri, jf. Planlovens §§ 19 og 21a.
- 9.4 Lokalplanområdet skal tilsluttes Østervrå Vandværk i henhold til Frederikshavn Kommunes vandforsyningsplan.
- 9.5 Området skal tilsluttes det offentlige kloaksystem efter anvisninger fra Frederikshavn Spildevand A/S.

10. Grundejerforening

- 10.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere inden for lokalplanens område.
- 10.2 Grundejerforeningen skal oprettes senest når Frederikshavn Kommune kræver det.
- 10.3 Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heraf skal godkendes af Frederikshavn Kommune.
- 10.4 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af beplantning, levende hegn, veje, belysning, fællesanlæg og stier. Drift og vedligeholdelse af veje skal følge reglerne i privatvejsloven, samt lov om vintervedligeholdelse og renholdelse af veje. Grundejerforeningen skal i øvrigt forestå de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.
- 10.5 Grundejerforeningen skal, efter krav fra Frederikshavn Kommune, optage medlemmer fra tilgrænsende områder, sammenslutte sig med en eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder eller opdele foreningen i to eller flere selvstændige foreninger.

11. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

- 11.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet det separatkloakerede kloaksystem efter Frederikshavn Kommunes anvisninger.
- 11.2 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før fælles fri- og opholdsarealer er anlagt i overensstemmelse med bestemmelserne i lokalplanens punkt 8.2 og 8.3.

12. Lokalplan og byplanvedtægt

- 12.1 Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan SAE.B.05.06.01 ophæves lokalplan SAE.1.13.1 i sin helhed.

13. Servitutter

- 13.1 Der ophæves ingen servitutter.
- 13.2 Vedrørende servitutforhold i øvrigt henvises til ejendommens blade i tingbogen.

14. Lokalplanens retsvirkninger

- 14.1 Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme der er omfattet af planen, ifølge planlovens §18 kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser. Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil uanset planens bestemmelser. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg der er indeholdt i planen.
- 14.2 Byrådet kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Større fravigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.



Eksisterende bebyggelse på Bakkevænget.

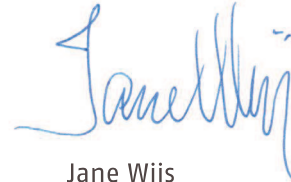
Vedtagelsespåtegning

Forslaget er vedtaget til offentlig fremlæggelse af Frederikshavn byråd den 21.december 2011 i henhold til planlovens § 24.

På byrådets vegne



Lars Møller
borgmester



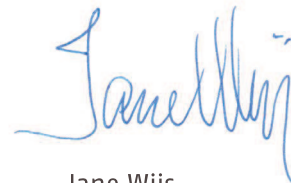
Jane Wiis
kommunaldirektør

Lokalplanen er endeligt vedtaget af Frederikshavn byråd den 30.04.2012 i henhold til planlovens § 24.

På byrådets vegne



Lars Møller
borgmester

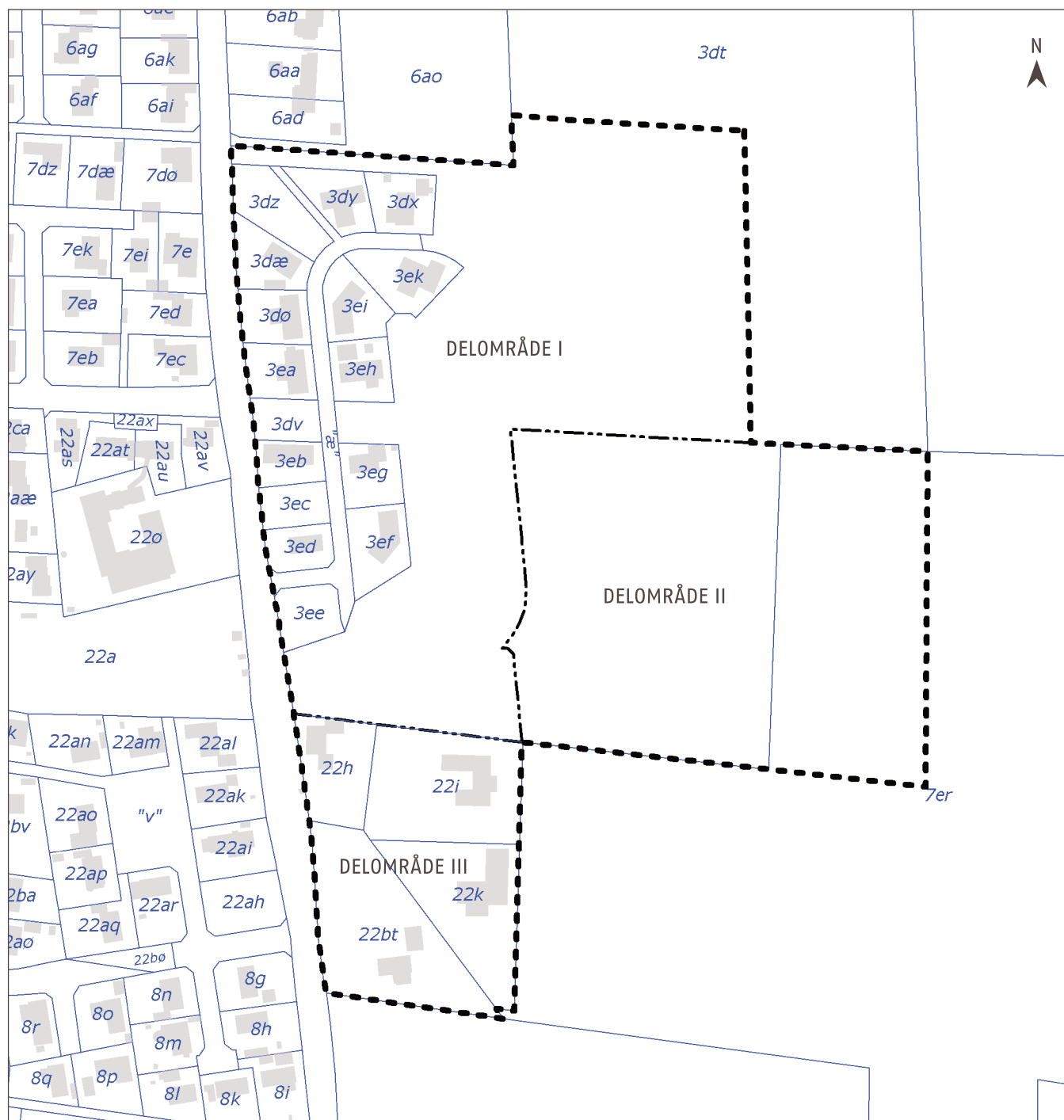


Jane Wiis
kommunaldirektør

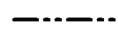
Offentlig bekendtgørelse

Den endeligt vedtagne lokalplan er offentlig bekendtgjort den 01.08.2012.

Kortbilag A



Tegnforklaring

-  Lokalplanområde
-  Delområde
-  Matrikler

Øversigtskort

Lokalplan SAE.B.05.06.01
 Boligområde Bakkevænget, Østervrå
 sept. 2011
 1:3.000

FREDERIKSHAVN KOMMUNE

Kortbilag B



Tegnforklaring



Lokalplanområde



Delområder



Regnvandsbassin



Fri- og opholdsareal



Tinglyst ledning



Levende heg

Plankort

Lokalplan SAE.B.05.06.01
Boligområde Bakkevænget, Østervrå

1:3.000



Kortbilag C



Tegnforklaring



Lokalplanområde



Delområde



Fri- og opholdsareal



Levende hegn



Regnvandsbassin



Stier

Illustrationskort

Lokalplan SAE.B.05.06.01
Boligområde Bakkevænget, Østervrå

1:3.000





FREDERIKSHAVN KOMMUNE



Frederikshavn Kommune

Rådhus Allé 100
9900 Frederikshavn

Tel.: +45 98 45 50 00

post@frederikshavn.dk
www.frederikshavn.dk

2 - 496

Matr.nr.
16-a m.fl. Toftlund, Volstrup

Anmelder:
Landinspektørfirmaet Birk og Boe I/S
Nørrebro 11
9800 Hjørring
tlf. 98 92 16 00
j.nr. 35607

DEKLARATION

Undertegnede ejere af ejendommene matr.nre.

2-f, 2-i, 2-m, 2-p Grønhede, Volstrup;
2-a, 4-a, 5-n, 12-a St. Ørtoft, Volstrup;
11-b, 12-i, 12-v, 20 Volstrup, Volstrup;
1-u, 4-a Skovsgaard, Volstrup;
16-a, 17-a, 18, 19-a, 25-a, 25-q, 25-t, 25-ae, 25-db, 25-dc, 25-dd, 25-dq, 25-hn Toftlund, Volstrup;
11-d, 11-v, 11-ab, 11-bc, 12-a, 12-bf, 12-em, 12-he, 12-hk, 13-ai, 14-f, 16-a, 16-l, 17-d, 18-m, 50-c
Den sydlige Del, Hørby;
1-i, 1-m, 2-e, 2-f, 2-g, 2-h, 2-i V. Estrup By, Hørby;
1-h, 1-k, 3-a, 4-b, 4-c, 6-c, 7-f, 7-n, 15-a Gydeje, Torslev;
1-bæ, 1-cv, 17-p, 17-q, 26-a, 28-n, 28-r, 28-ae, 28-br, 30-u, 32-d, 33-h, 33-v Den mellemste Del,
Torslev;
3-g, 3-bc, 3-bæ, 3-dt, 5-a, 7-a, 7-f, 22-a, 22-bu Østervrå By, Torslev;
10-v, 10-z, 10-æ Den sydvestlige Del, Torslev;
1-ag, 1-fk, 1-gp Haven Hgd., Hørby;
1-h, 1-i, 1-hv, 1-uf, 1-uq Dybvad Hgd., Skæve.

GENPART 145428 01 0000.0073 28.03.2006 TA
1.400,00 K

erklærer herved på egne og fremtidige ejeres vegne, at der pålægges vore ejendomme følgende servitut:

De på vedhæftede tinglysningsrids udarbejdet af Landinspektørfirmaet Birk og Boe I/S, Hjørring viste offentlige kloakledninger og 3 kabelrør skal henligge uforstyrret, og der skal gives de til enhver tid berettigede adgang til eftersyn og driftsarbejde samt omlægning i samme tracé/sanering, reparation og vedligeholdelse i det omfang, ledningsejerne skønner dette nødvendigt.

Uden forud indhentet tilladelse hos kommunen er det ikke tilladt at bygge på et bælte over ledningen og kabelrørene afgrænset af 1,00 meter på hver side af ledningens midterlinie eller iværksætte noget, der kan være til skade eller hinder for ovennævnte arbejder med kloakledningen eller kabelrørene. Der kan på nærmere betingelser gives tilladelse til carporte/skure opført i træ og punktfunderet.

Der må til enhver tid tåles de ulemper, der kan være forbundet med eventuelle fremtidige arbejder med kloakledningen og kabelrørene, som nævnt ovenfor.

Ved eventuel skade fra ovennævnte arbejder på lodsejers ejendom har skadevolderen fuld retableringspligt. Erstatning for eventuel forvoldt skade, herunder for afgrødetab og evt. strukturskader fastsættes i mangel af mindelig overenskomst ved voldgift.

Nærværende deklaration begæres tinglyst som servitutstiftende på ovennævnte ejendomme med Sæby kommune som påtaleberettiget.

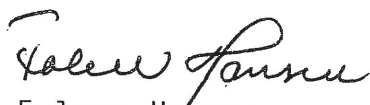
Med hensyn til allerede påhvilende pantehæftelser, servitutter og byrder på de berørte ejendomme henvises til ejendommenes blade i tingbogen.

Vedr. underskrifter fra alle de berørte lodsejere henvises til vedhæftede underskriftsbilag

Påtegning.

Sæby Kommune meddeler hermed samtykke til deklarationens tinglysning jfr. § 42 stk. 2. Tilvejebringelse af en lokalplan er ikke påkrævet.

Sæby Byråd d. 26. januar 2006.


Folmer Hansen
borgmester

/ 
Claus Reimann Petersen
kommunaldirektør

At denne kort-genpart er nøjagtig genpart af det originale kort vedrørende ejendommen(e)

mt. nr. 7-f m.fl. Øster Vrå By, Torslev

attesteres herved. Hjørring d. 13.3. 20 06

1:4.000

SÆBY KOMMUNE
Centralisering af spildevandsrensning

Tinglysningsrids nr. 14 vedr.
tinglysning af spildevandsledning
matr.nr.7-f m.fl.Østervrå By, Torslev

Udarbejdet i november 2003 af
Landinspektørfirmaet Birk og Boe I/S, Hjørring

For Birk og Boe I/S

Den Danske Landinspektørforening

j.nr. 35607

Tinglysningen vedrører
den med punkteret linie
viste spildevandsledning
og det med rød farve
viste servitutareal

--- Spildevandsledning
--- Servitutareal - bredde 2 m

Justisministeriets genpartspapir. Til kort.



~~FREDERIKSHAVN KOMMUNE~~

~~RÅDHUS ALLE 100~~

~~9900 Frederikshavn~~

INDBETALINGSSTEDER:
BORGERSERVICE SÆBY, SKAGEN OG FR.HAVN
TLF. 98 45 50 00
SAMTLIGE PENGEINSTITUTTER

Modtager

Frederikshavn Kommune
v/ Center for Ejendomme - Administr
Knivholtvej 15

9900 Frederikshavn

Udskrevet den:

07/07-2026

Moms-nr.:

29189498

Debitornummer:

056 26 191926 01 06

Kommunenr.:

813

Ejendomsnr.:

191926

Ejendommens beliggenhed:

Hjørringvej 395

Bfe. nummer:

0008274738

Matrikelbetegnelse:

ØSTERVRÅ BY, TORSLEV 3dt M.FL.

Bebygget areal:

1056

BBR-status pr.

01/01-2025

Øvrige Bfe. numre:

Kommunale ejendomsbidrag af fast ejendom 2026

Side 01 af 01

Specifikation

Beløb

Heraf moms

BEMÆRK: Ejendomsskat vedr. skatteåret 2024 og frem
administreres/opkræves af SKAT

ROTTEBEKÆMPELSE

(06)

337,76

MERVÆRDIAFGIFT/MOMS, er beregnet med 25%:

Afgiften af de enkelte rater kan for momsregistrerede først
medregnes som indgående afgift på faktureringsstidspunktet.

I ALT

337,76

0,00

Rate	Forfaldsdato	Sidste rettidige indb.dag	Ratebeløb	Fakturadato	Moms beløb
01	01/02-2026	02/02-2026	337,76	01/02-2026	0,00

Såfremt det forfaldne beløb ikke er betalt senest sidste rettidige
indbetalingsdag, søges det inddrevet ved udlæg.

Ved for sen indbetaling påløber renter og evt. gebyr.

Renter beregnes fra forfaldsdato. Oplysninger om renter og rest-
gæld for lån vil blive videregivet til SKAT.

HENVENDELSER VEDR. BIDRAGSBILLETEN KAN RETTES TIL:

Skorstensfejning:

Skagen: Flemming Nielsen, Lynggårdsvej 11 Tversted, 9881 Bindslev. tlf.: 20 89 66 49

Sæby: Orla Steen Hansen, Grønhedevej 28, 9300 Sæby tlf.: 98 46 83 58

Fr. havn: Walther Hansen, Mette Billes Vej 7, 9900 Frederikshavn. tlf.: 98 43 15 88

Ejendomsværdi, grundværdi og pensionistlån

SKAT: tlf.: 72 22 18 18 eller 72 22 16 16

Mail: vurdst@vurdst.dk

Ejendomsbidrag:

Ejendomsdatagruppen tlf.: 98 45 63 90

1. rate dækker perioden 1. januar - 31. december

Du modtager bidragsbilletten digitalt. Hvis du er tilmeldt PBS-betalingsservice, modtager du ikke et indbetalingskort, men bliver trukket automatisk 1. februar. Hvis du **ikke** er tilmeldt betalingsservice, modtager du et indbetalingskort sidst i december.

Henstand og restancer:

Økonomiecenteret, Betalingskontoret tlf.: 98 45 60 01

Morarenter:

Ved betaling efter sidste rettidig indbetalingsdato tillægges 0,4 % pr. påbegyndt måned beregnet fra forfaldsdato.

Påløbne renter opkræves sammen med 1. rate efterfølgende år.

Gebyr:

Ved udsendelse af rykkerskrivelser påløber et gebyr p.t. på 250,00 kr.

Lån til betaling af grundskyld:

Indefrysning af stigninger i grundskylden

Pensionistlån til betaling af grundskylden

Læs mere om de nye boligskatteregler på vurderingsportalen.dk

Husk - brug altid læselinjen på det aktuelle indbetalingskort. Så kan du være sikker på, at indbetalingen bliver korrekt registreret.

Fra udlandet kan indbetales på flg.nr.

IBAN: DK 7920000610250025

SWIFT: NDEADKKK

Tingbogsattest



Udskrevet: 07.07.2026 14:27:01

Ejendom:

Adresse: Hjørringvej 395
9750 Østervrå

BFE-nummer: 8274738

Dato: 23.08.2016
Landsejerlav: Østervrå By, Torslev
Matrikelnummer: 0003dt
Areal: 22343 m2
Heraf vej: 0 m2

Dato: 02.09.2024
Landsejerlav: Ålborggård, Torslev
Matrikelnummer: 0004a
Areal: 60720 m2
Heraf vej: 0 m2
Matr.nr. notering: a1b6a8de-8d97-4631-a80b-34c9c76cd8a7

Dato: 16.10.2019
Landsejerlav: Østervrå By, Torslev
Matrikelnummer: 0003dv
Areal: 690 m2
Heraf vej: 0 m2
Matr.nr. notering: d362a128-ef98-4423-83e3-be0f4046618c

Dato: 19.01.2026
Landsejerlav: Østervrå By, Torslev
Matrikelnummer: 0003ez
Areal: 19469 m2
Heraf vej: 535 m2
Matr.nr. notering: cebe3add-b7f4-4ca8-8776-45da6a04c919, 398c9fd0-9d1a-47a5-8acd-1c35a57cad23

Dato: 23.08.2016
Landsejerlav: Østervrå By, Torslev
Matrikelnummer: 0003eæ
Areal: 2680 m2
Heraf vej: 1534 m2
Matr.nr. notering: lod af 3dt

Dato: 02.09.2024
Landsejerlav: Ålborggård, Torslev
Matrikelnummer: 0004h
Areal: 1989 m2
Heraf vej: 0 m2
Matr.nr. notering: Tildeling af lod til 4a. a1b6a8de-8d97-4631-a80b-

34c9c76cd8a7

Dato: 19.01.2026
Landsejerlav: Østervrå By, Torslev
Matrikelnummer: 0003fr
Areal: 3725 m2
Heraf vej: 0 m2
Matr.nr. notering: Lod af 3ez smst. 398c9fd0-9d1a-47a5-8acd-1c35a57cad23

Dato: 19.01.2026
Landsejerlav: Østervrå By, Torslev
Matrikelnummer: 0003ft
Areal: 80 m2
Heraf vej: 0 m2
Matr.nr. notering: Lod af 3ez smst. 398c9fd0-9d1a-47a5-8acd-1c35a57cad23

Samlet areal: 111696 m2
Heraf vej: 2069 m2

Hovednotering:

Hovednotering: Landbrugsejendom uden beboelse

Der findes ingen hæftelser på ejendommen

Adkomster

Dokument:

Dokumenttype: Skøde
Dato/løbenummer: 20.08.1979-910502-79

Også tinglyst på:

Antal: 8

Adkomsthavere:

Navn: Frederikshavn kommune
Cvr-nr.: 29189498

Købesum:

Kontant købesum: 765.000 DKK
Købesum i alt: 765.000 DKK

Dato for overtagelse:

20.08.1979

Tillægstekst:

Dokument:

Dokumenttype: Skøde
Dato/løbenummer: 22.12.2006-16380-79

Også tinglyst på:

Antal: 10

Adkomsthavere:

Navn: Frederikshavn kommune
Cvr-nr.: 29189498
Ejerandel: 1 / 1

Købesum:

Kontant købesum: 0 DKK
Købesum i alt: 0 DKK

Dato for overtagelse:

22.12.2006

Tillægstekst:

Tillægstekst
iflg overdragelseserklæring

Akt A 644

Servitutter

Dokument:

Dato/løbenummer: 18.01.1955-941880-79
Prioritet: 1
Dokumenttype: Servitut

Akt nr: 79_B_358

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om oversigt mv, Vedr 4A

Dokument:

Dato/løbenummer: 07.10.1965-941881-79
Prioritet: 2
Dokumenttype: Servitut

Også tinglyst på:

Antal: 1

Akt nr: 79_L_520

Færdsel:

Adgangsforhold

Andet:

Andet

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om adgangsbegrænsning mv

Dokument:

Dato/løbenummer: 04.11.1988-941882-79
Prioritet: 3
Dokumenttype: Servitut

Også tinglyst på:

Antal: 1

Akt nr: 79_D_120

Bebyggelse:

Byggelinie

Andet:

Andet

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om byggelinier mv

Akt:
79_A_120

Dokument:

Dato/løbenummer: 17.06.1999-9857-79
Prioritet: 4
Dokumenttype: Servitut

Også tinglyst på:

Antal: 3

Akt nr: 79_O_184

Tillægstekst:

Tillægstekst
Ekspropriationsfortegnelse vedr. naturgas,

Prioritet forud for pantegæld, Vedr 26A

Dokument:

Dato/løbenummer: 28.03.2006-4687-79
Prioritet: 5
Dokumenttype: Servitut

Også tinglyst på:

Antal: 72

Akt nr: 79_Z_496

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om forsynings-/afløbsledninger mv.

vedr 26a

Dokument:

Dato/løbenummer: 17.02.2012-1003341942
Prioritet: 6

Dokumenttype: Servitut
Byggeretligt skel

Ejendomsforhold: Byggeretligt skel

Påtaleberettiget:

Navn: Frederikshavn kommune
Cvr-nr.: 29189498

Landsejerlav: Østervrå By, Torslev
Matrikelnummer: 0022h

Øvrige oplysninger

Ejendomsvurdering:

Ejendomsværdi: 9.350.000 DKK
Grundværdi: 2.548.100 DKK
Vurderingsdato: 01.10.2020
Kommunekode: 0813
Ejendomsnummer (BBR-nr.): 191926

Indskannet akt:

Akt nr: 79_G_355

Generelle betingelser for kommunens salg af fast ejendom

1. maj 2025



Salgsbetingelserne gælder for salg af såvel bygninger som bebyggede og ubebyggede grunde/arealer. I det efterfølgende er anvendt betegnelsen "ejendom" uanset, hvilken type der er tale om.

Salget sker i henhold til Bekendtgørelse 396 af 3. marts 2021 om offentligt udbud ved salg af fast ejendom.

Indhold

1. Ejendommen og købers overtagelse af denne	3
2. Bundforhold.....	3
3. Forurening.....	3
4. Fortidsminder	4
5. Renholdelse med mere af ubebygget ejendom.....	4
6. Servitutter med videre.....	4
7. Tinglysning af servitutter og tilbageskødning.....	4
8. Kabler, rør, ledninger, dræn, rørlagte vandløb og grøfter	5
9. Betalingsbetingelser	6
10. Købers økonomiske forpligtelser udover købesummen	6
11. Betingelser for handlens gennemførelse	6
12. Omkostninger	6
13. Øvrige forhold	6
Bilag 1: Definition af ekstrarundering	8

1. Ejendommen og købers overtagelse af denne

Ejendommen overtages af køber med alt rette tilhørende og tilliggende, herunder eventuelle hegn, beplantning med mere, som denne er besat af køber.

Ejendommen overdrages med de samme rettigheder, byrder og forpligtelser, hvormed den har tilhørt sælger. Køber er bekendt med ejendommens skel. Kan køber ikke finde skelpæle, skal køber senest 14 dage efter overtagelsesdatoen meddele dette til sælger, som da vil sørge for, at skelpæle sættes. Køber kan ikke efterfølgende stille krav om dette, hvis nævnte frist er overskredet.

Ejendommen henligger for købers regning og risiko fra overtagelsesdatoen at regne. Overtagelsesdatoen er tillige skæringsdag for ejendommens indtægter og udgifter, herunder for skatter og afgifter.

2. Bundforhold

Sælger er ikke bekendt med forhold vedrørende jordbund eller forekomst af fortidsminder, herunder bygningsrester, forsyningsledninger og dræn, der ikke er i brug eller lignende, der ikke er nævnt i salgsmaterialet med bilag. Hvis der alligevel måtte forekomme skjulte rester af den tidligere anvendelse, har køber intet krav på erstatning fra sælger i den henseende. Sælger er uden ansvar for ejendommens bæreevne i forbindelse med byggeri. Jordbundsforhold har ikke været undersøgt, medmindre dette fremgår af salgsmaterialet for ejendommen.

Køber har ret til – og opfordres til – at gennemføre nødvendige jordbundsundersøgelser inden 4 uger efter købers underskrift af købsaftalen. Hvis jordbundsundersøgelserne dokumenterer, at der vil være udgifter til ekstrarundering (se bilag 1), der overstiger 20 % af købesummen, dog mindst 50.000 kr. inklusive moms, kan køber træde tilbage fra handlen, hvis dette ønskes på baggrund af jordbundsforholdene. I så fald har køber pligt til at aflevere ejendommen, som den var ved aftalens indgåelse.

Udgifter til ovenstående påhviler køber.

Hvis køber ikke inden fristens udløb har benyttet sig af sin ret til at træde tilbage fra handlen på grund af jordbundsforholdene, kan køber ikke senere gøre indsigelse gældende på grund af jordbundsforholdene.

3. Forurening

Sælger er ikke bekendt med forhold vedrørende forurening, der ikke er nævnt i salgsmaterialet med bilag, og som vil være væsentligt bebyrdende for køber. Jordforureningsloven indeholder en bestemmelse om, at al jord i byzone er klassificeret som lettere forurenet.

Sælger er ikke bekendt med, om der på ejendommen findes kemikalier eller andre forurenende stoffer, der kan medføre krav fra miljømyndighederne om foretagelse af afhjælpende foranstaltninger. Ejendommen er ikke registreret som affaldsdepot og heller ikke kortlagt efter lov om forurenet jord.

Sælger bærer ikke ansvaret for en eventuel senere konstateret forurening. Køber kan således ikke hæve handlen, rejse erstatningskrav eller kræve forholdsmæssigt afslag i købesummen, hvis det viser sig, at ejendommen er forurenet.

Køber har dog ret til at træde tilbage fra handlen senest 4 uger efter overtagelsesdatoen, hvis det viser sig, at det er et myndighedskrav, at der skal ske hel eller delvis oprensning til den efter gældende plangrundlag lovligt anvendelse af ejendommen. Ingen af parterne kan i den anledning rejse krav mod den anden part. Træder køber tilbage fra handlen, har køber pligt til at aflevere ejendommen, som den var ved aftalens indgåelse.

Tilbagekøbsprisen er den samme, som køber betalte for ejendommen og uden rentetillæg. Sælger godtgør betalte tilslutningsbidrag. Købers eventuelle udgifter til skatter, hegn, ledninger, udstykning, tinglysning med videre godtgøres ikke. En eventuel udgift til tilbageskødning afholdes af køber.

Ligger ejendommen i et område, der er klassificeret som lettere forurenede (områdeklassificeret), gælder købers ret til at træde tilbage fra handlen senest 4 uger efter overtagelsesdatoen ikke, hvis der kun er tale om lettere forurenede jord (områdeklassificeret).

4. Fortidsminder

Køber er underlagt en grundejers forpligtelser i henhold til Museumslovens §§ 23-29 om indhentelse af en udtalelse om risikoen for ødelæggelse af fortidsminder under byggeri.

Sælger har intet kendskab til fortidsminder eller andre arkæologiske forhold på ejendommen, medmindre dette er beskrevet i salgsmaterialet. Ejendommen overdrages således uden ansvar for sælger af nogen art vedrørende sådanne forhold.

5. Renholdelse med mere af ubebygget ejendom

Blandt andet med henblik på at begrænse gener for omkringboende erklærer køber sig indforstået med, så længe købers ejendom ikke er bebygget, at sikre mod sandflugt, holde den ryddelig og fri for ukrudt, ligesom eventuel græsbevoksning skal slås jævnlige.

6. Servitutter med videre

For så vidt angår servitutter med videre, henvises til ejendommens blad i tingbogen. Køber har som en del af salgsmaterialet fået udleveret udskrift af den elektroniske tingbog. Sælger påtager sig ikke ansvaret for rigtigheden af oplysningerne deri.

Køber skal respektere de servitutter, der påhviler ejendommen.

Sælger fraskriver sig ethvert ansvar for, at der måtte være utinglyste rettigheder og byrder for eksempel i form af vej-, færdsels- og hævdrettigheder og lignende, helt eller delvist over ejendommen, idet sælger i øvrigt ikke er bekendt hermed.

7. Tinglysning af servitutter og tilbageskødning

Følgende bestemmelser tinglyses servitutstiftende forud for pantegæld:

1)

"Så længe grunden ikke er bebygget, må den ikke sælges videre uden først at være tilbudt Frederikshavn Kommune.

Hvis en bebyggelse ikke er afsluttet inden 2 år fra overtagelsesdatoen, og køber ikke inden samme frist har afleveret færdigmelding til kommunen, har køber således pligt til at tilbyde og eventuelt tilbageskøde grunden til Frederikshavn Kommune.

I begge tilfælde til samme købesum, som køber har betalt for grunden, uden rentetillæg og uden godtgørelse for afholdte udgifter, herunder skatter, hegn, ledninger med videre. Køber skal desuden afholde Frederikshavn Kommunes omkostninger ved det oprindelige salg og ved tilbageskødningen. Frederikshavn Kommune vil desuden være berettiget til i tilbagekøbsprisen at modregne eventuelle udgifter, der måtte være nødvendige for at bringe grunden i en tilstand svarende til dennes tilstand ved købet.

Køberen har ret og, på kommunens begæring, pligt til for egen regning og inden for en af kommunen fastsat frist at fjerne eventuelle bygninger eller dele heraf.

Ved ubebygget stand forstås, at der på grunden ikke findes et færdigbygget hus, hvorpå der af ejeren er indgivet færdigmelding til Frederikshavn Kommune, og byggeriet er godkendt af Frederikshavn Kommune.

Hvad angår parcelhusgrunde, kan nærværende servitut aflyses, når byggeriet er fuldført, og der foreligger ibrugtagningstilladelse i de tilfælde, hvor en sådan kræves. Servitutten kan desuden aflyses, hvis en ubebygget grund er blevet tilbudt Frederikshavn Kommune, og kommunen ikke ønsker at købe grunden tilbage.

Hvad angår erhvervsgrunde, må dele af grunden ikke sælges videre i ubebygget stand uden, at køber først har tilbudt Frederikshavn Kommune at købe grunden tilbage. Ønsker kommunen ikke at købe tilbage på dette tidspunkt, kan servitutten aflyses på den del af grunden, der ønskes solgt. Servitutten kan aflyses i sin helhed, når en grund er bebygget og ikke kan udstykkes i yderligere grunde, der selvstændigt kan bebygges.

Påtaleberettiget er Frederikshavn Kommune.”

2)

Grænser ejendommen op til kommunale ejendomme, skal følgende servitut tinglyses.

”Hegning mod ejendomme tilhørende Frederikshavn Kommune påhviler alene ejendommen i de tilfælde, hvor ejeren ønsker hegning, eller hvor der ud fra den brug der gøres af ejendommen, rejses hjemlet krav om indhegning.

Udgiften til hegning og dets fremtidige vedligeholdelse påhviler alene ejendommen, herunder bekæmpelse af bevoksning langs heget på begge sider.

Påtaleberettiget er Frederikshavn Kommune.”

Følgende vilkår gælder, hvis sælger ønsker at købe en grund tilbage:

- a. Tilbagekøbsprisen er den samme, som køber betalte for grunden og uden rentetillæg
- b. Køber betaler sælgers afholdte udgifter ved handlen og tilbageskødnings
- c. Købers eventuelle udgifter til skatter, hegn, ledninger med videre godtgøres ikke
- d. Sælger godtgør betalte tilslutningsbidrag
- e. Sælger foretager et fradrag på 10 % af købesummen inden tilbagebetaling til køber
- f. Vilklårene gælder, uanset om byggefristen er udløbet eller ej

8. Kabler, rør, ledninger, dræn, rørlagte vandløb og grøfter

Sælger er ikke bekendt med forhold vedrørende kabler, rør, ledninger, dræn, rørlagte vandløb og grøfter, der ikke er nævnt i salgsmaterialet med bilag. Hvis der alligevel måtte forekomme sådanne, har køber intet krav mod sælger i den henseende.

Køber har ansvaret for, at alle rør, kabler og ledninger i græsrabatter, vejarealer med videre til forsyning med el, vand, varme, kloak, telefon og lignende ikke beskadiges i forbindelse med købers råden over ejendommen. Hvis disse beskadiges, afholder køber alle udgifter til udbedring.

Køber overtager dræn, vandløb og grøfter i den stand, de er og forefindes ved overtagelsen. Ren- og vedligeholdelse påhviler køber. Ændringer ved grøfternes placering og dimensioner skal godkendes af vandløbsmyndigheden.

Nødvendige omlægninger af detail- og hoveddræn og rørlagte vandløb udføres og betales af køber. Omlægningsprojekter skal godkendes af vandløbsmyndigheden.

Hvis køber ved byggearbejderne overskærer eksisterende, fungerende, gennemgående drænledninger eller rørlagte vandløb, skal disse atter forbindes (eventuelt ved omlægning uden om bygninger), alt efter nærmere aftale med kommunen.

9. Betalingsbetingelser

Ved afgivelse af købstilbud skal der vedlægges en skriftlig erklæring fra tilbudsgivers pengeinstitut om, at budsummen er til rådighed.

Købesummen betales kontant pr. overtagelsesdatoen. Ved forsinkelse med betalingen forrentes den kontante betaling fra overtagelsesdatoen, og til betaling sker, med en årlig rente svarende til rentelovens bestemmelser.

Ved manglende betaling betragtes købsaftalen som misligholdt, og sælger har ret til at annullere handlen.

Skal ejendommen udstykkes, reguleres købesummen i overensstemmelse med endelig arealfastsættelse efter udstykningens godkendelse.

10. Købers økonomiske forpligtelser udover købesummen

Udover købesummen betaler køber:

- Alle tilslutningsbidrag til forsyningsvirksomhederne svarende til de til enhver tid gældende takster, vedtægter eller lignende. Køber betaler bidragene pr. overtagelsesdatoen eller efter opkrævning fra forsyningsvirksomhederne.
- Alle forsyningsledninger fra anvist tilslutningssted. Tilslutningssted anvises af forsyningselskaberne.
- Overkørsel over fortov, græsrabat eller lignende. Er der tale om overkørsel til offentlig vej, må en sådan kun anlægges af Frederikshavn Kommunes vejvæsen. Arbejdet udføres efter nærmere aftale mellem parterne. Er der tale om overkørsel til privat vej, skal køber anlægge overkørslen.

11. Betingelser for handlens gennemførelse

Skøde og servitutter om byggepligt og hegn udarbejdes og tinglyses af købers advokat. Køber forpligter sig til at underskrive skøde og servitutter og sende disse til sælger senest 4 uger efter, at køber har modtaget den underskrevne købsaftale fra sælger.

Skal der ske udstykning eller arealoverførsel, forpligter køber sig til at igangsætte den matrikulære sag senest 4 uger efter, at køber har modtaget den underskrevne købsaftale fra sælger.

Hvis skøde, servitutter eller den matrikulære sag er mangelfuld, eller det ikke foreligger til den ovennævnte frist, er sælger berettiget til, efter forudgående varsel på 8 dage, at iværksætte udarbejdelse for købers regning eller at annullere handlen og disponere frit over ejendommen uden nogen form for ansvar. I givet fald skal påløbne omkostninger betales af køber.

12. Omkostninger

Omkostninger ved udarbejdelse af dokumenter nævnt i punkt 11 samt tinglysning og eventuel senere aflysning af disse betales af køber. Derudover betaler hver part omkostninger til egen rådgiver.

Skal der ske udstykning eller arealoverførsel, betaler køber alle omkostninger herved.

Refusionsopgørelse udarbejdes og betales af køber.

13. Øvrige forhold

I øvrigt henvises til salgsmaterialet for ejendommen. Nærværende salgsbetingelser gælder i det omfang, der ikke i salgsmaterialet for den konkrete ejendom er nævnt andet. Er der uoverensstemmelse mellem salgsmaterialet og betingelserne, er det salgsmaterialet for ejendommen, der gælder.

Er der tale om salg af en ejendom til boligformål, har køber fortrydelsesret ifølge den til enhver tid gældende lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom.

Køber betaler ejendomsskatter fra og med overtagelsesdatoen. Beløbet indgår i refusionsopgørelsen.

Kan grunden bebygges, må byggeri først påbegyndes, når byggetilladelse er udstedt. Køber er bekendt med, at byggetilladelse først kan udstedes, når købesummen for grunden er betalt.

Det er ikke tilladt for køber, dennes entreprenør, håndværker eller lignende at anvende ubebyggede nabogrunde, veje eller fællesarealer til opbevaring af byggematerialer, jord eller lignende i forbindelse med byggeri. Konstaterer sælger, at køber har anvendt ovenstående, vil eventuelle skader blive udbedret for købers regning.

Bilag 1: Definition af ekstrarfundering

Normal fundering er defineret ved, at overside af bæredygtige jordlag (OSBL) under fundamenter er beliggende maksimalt 0,9 m under terræn og bæredygtigt afrømningsniveau (AFRN) for terrændæk er beliggende maksimalt 0,5 m under terræn. Dybder er i forhold til eksisterende terræn på købstidspunktet inden eventuel terrænregulering. Hvis bæredygtige jordlag er beliggende dybere end førnævnte dybder, er der tale om ekstrarfundering.

Nedenstående eksempler er ikke udtømmende.

Eksempler på ekstrarfundering:

- Dyb fundering (fundamenter føres mere end 0,9 m under terræn til OSBL)
- Sandpude (uegnet fyldjord erstattes med sundt komprimeret sandfyld inden udførelse af terrændæk og fundamenter)
- Brøndfundering (punktvis borede dybe fundamenter, der bærer bygningens gulve og fundamentsbjælker)
- Pilotering (nedrammede betonpæle, der bærer bygningens gulve og fundamentsbjælker)

Eksempler på arbejdsydelser, der ikke betragtes som ekstrarfundering:

- Udarbejdelse af geoteknisk undersøgelsesrapport og geoteknisk inspektion af udgravning.
- Udgravning og tilfyldning i forbindelse med udjævning af eksisterende planum ved kuperet terræn (terrænregulering).
- Dybe fundamenter, som følge af nære og dybt beliggende nabokonstruktioner eller ledninger i jord.
- Dræning (omfangsdræn og stikdræn).
- Funderingsarbejder for udvendige ledninger, belægningsgarager, carporte og lignende uanset bæredygtighed af jordlag.

Eksempler på arbejdsydelser, der betragtes som ekstrarfundering:

- Ekstra udgravning (fra 0,9 m under terræn til OSBL for fundamenter og fra 0,5 m under terræn til AFRN under gulve).
- Bortkørsel af ekstra opgravet jord. Deponeringsudgifter for den ekstra opgravede jord svarende til at jorden i byzone er lettere forurennet. Ved forekomst af forurennet jord gælder bestemmelserne i punkt 3 ligeledes for den ekstra opgravede jordmængde.
- Ekstra omkostninger til materialer og til udførelse af konstruktioner direkte afledt af ekstrarfunderingen (selvbærende gulvkonstruktioner og fundamentsbjælker med armeringsmængder udover 0,2 % af betontværsnittet i gulve henholdsvis i top og i bund af fundamenter).
- Indbygning af sandpude.
- Boring af brøndfundamenter.
- Pilotering (pæle, anstilling og afrigning af rambuk, ramning og kapning af pæle, evt. nødvendige supplerende jordbundsundersøgelser).
- Rådgiverhonorar i forbindelse med dimensionering af ekstrarfundering.