



Sort skrift: Kriterier fra tidligere vurderinger  
Rød skrift: Foreningernes input på workshop  
Blå skrift: Foreningernes skriftlige input

## Udkast til vurderingskriterier for sommerhusgrunde

### Forhold der gør sig gældende for alle grunde:

- At grundene vurderes som ikke byggemodnede (da lejerne selv har betalt dette over tid)
- At grundene vurderes som ubebygget
- For ikke-udstykkede grunde skal udstykningsomkostninger og dermed selvstændig matrikulering betales af køber/lejer
- Såfremt skure/huse ligger tættere på skel end forskrevet i henhold til byggelovgivning/lokalplan, må det forventes at skulle lovliggøres efter konkret ansøgning i tilfælde af udstykning og salg. Køber vil selv skulle stå for lovliggørelsen
- Grundskyld vil ved salg fremadrettet skulle betales af køber
- Evt. pligtig medlemskab af grundejerforening
- At der tages hensyn til gældende lokalplaner/kommuneplaner
- Begrænset bygningsstørrelse
- Ingen yderligere udstykningsmuligheder – kun én byggeret

### Særlige forhold for de enkelte områder:

#### **Blokhus**

##### *Lokalplan*

- Gældende lokalplan er nr. 200 for sommerhusområde i Blokhus Klitplantage. Hvis ny bliver besluttet inden vurdering, vil denne blive fremsendt.
- 

##### *Fredninger/beskyttet natur*

- En del af grundene er pålagt fredskov.
- En del af grundene er pålagt klitfredning
- En del af grundene ligger i beskyttet natur i henhold til Naturbeskyttelseslovens § 3.

##### *Byrder/gener*

- Bygningsstørrelse max 100 m<sup>2</sup> alt inkl. og max 2 bygninger (fremgår af lokalplan, deklARATIONER og lejekontrakter)
- På enkelte grunde ligger bindinger i form af naboers sivedræn, ledninger mv. som skal accepteres.
- På enkelte grunde findes grøfter, som det er ejers forpligtigelse at vedligeholde i henhold til vandløbslovgivningen
- Å/vandløbsvedligeholdelse

#### *Vej- og adgangsforhold*

- At vejene i sommerhusområdet har status af privat fællesvej, og at udgifter til vejvedligehold fordeles ligeligt mellem grundejerne i området
- **Vejvedligehold – stier til stranden**

#### *Deklarationer*

- At der på alle grunde tinglyses deklarerationer, der sikre samme offentlig adgang til arealerne/grundene som i dag, hvor alt er statsejet. I praksis vil det sige, at eksisterende stier ikke må nedlægges, og færdsel (til fods) ikke forhindres.
- At der på grundene er tinglyst deklarerationer. Herunder deklarerationer, som begrænser mulighederne for opsætning af hegn, anlæg af have mv., samt bestemmer beplantningen.
- Endvidere deklarerationer, der hindrer udstykning samt, at der ikke kan opføres mere end en beboelse pr grund.

### **Rødhus**

#### *Lokalplan*

- **Gældende lokalplan er nr. 201 for sommerhusområde i Rødhus Klitplantage.**

#### *Fredninger/beskyttet natur*

- **En del af grundene ligger i beskyttet natur i henhold til Naturbeskyttelseslovens § 3 (mose)**
- **En del af grundene er pålagt fredskov.**
- En del af grundene indgår i Fredningen for arealer i Rødhus (FS 4109/72)

#### *Byrder/gener*

- **Deklaration begrænser bygningsstørrelsen og der må ikke anlægges have mv. Terrasse må max være 40 m<sup>2</sup>**

#### *Vej- og adgangsforhold*

- Vejene i sommerhusområdet har status af privat fællesvej, og at udgifter til vejvedligehold fordeles ligeligt mellem grundejerne i området
- **Fællesvej, der samtidig er adgangsvej for matrikler, der ligger uden for grundejerforeningen**
- **Privatvej der kun holdes af få eller enkelte grunde**
- **Stier ved til stranden fsva, de grunde der ligger tættest på klitrækken.**

#### *Deklarationer*

- **Adgang for offentligheden**

### **Ejstrup og Tranum**

#### *Lokalplan*

- Der er ingen lokalplan for området

#### *Fredninger/beskyttet natur*

- Flere af sommerhusgrundene i Ejstrup/Tranum området indgår i Fredningen for Lien, Fosdalen og Sandmosen (FS 50/2004)
- En del af grundene i Tranum/Ejstrup er pålagt klitfredning.

#### *Byrder/gener*

#### *Vej- og adgangsforhold*

- Vejene i sommerhusområdet har status af privat fællesvej, og at udgifter til vejvedligehold fordeles ligeligt mellem grundejerne i området
- Bygninger tæt på offentlig sti

### **Bjerghuse**

#### *Lokalplan*

- Gældende lokalplan er ”Nr. 45 for det eksisterende sommerhusområde Bjerghuse”

#### *Fredninger/beskyttet natur*

- En del af grundene er pålagt fredskov
- En del af grundene er pålagt klitfredning
- [En del af grundene ligger inden for strandbeskyttelseslinjen](#)
- En del af grundene ligger i beskyttet natur i henhold til Naturbeskyttelseslovens § 3 (især hede)

#### *Byrder/gener*

- På enkelte grunde findes grøfter, som det er ejers forpligtigelse at vedligeholde i henhold til vandløbslovgivningen
- Sommerhusene i klitfredet område er alle berørt af tilbagerykningen af klitkanten (minimum 2 meter årligt) som eroderes pga voldsom sandflugt fra havet
- [Sandflugt der bevirker øgede udgifter til bygningsvedligehold \(stråtag, sandblæst glas og malede flader\)](#)
- [Påtænkt kloakering](#)
- [Ingen lokale indkøbs- restaurations- og underholdningsmuligheder](#)

#### *Deklarationer*

- På grundene er tinglyst deklarerationer, der sikrer offentlig adgang til arealerne/grundene. Deklarationerne omhandler endvidere hegn, beplantning, bebyggelse, vejvedligeholdelse, pligt til medlem af grundejerforening, yderligere udstykning af de enkelte grunde m.m.
- Ejere af Bjerghuse 99, 127 og 131 skal tåle naboernes vejret hen over grunden til naboens egen grund. Der vil ved salg blive tinglyst en deklareration herom.

#### *Vej- og adgangsforhold.*

- [Bygninger tæt på offentlig sti](#)
- [Pligtig pumpelaug](#)
- [Udgifter til sandflugtsbekæmpelser i forbindelse med opretholdelse af vejadgang til eksisterende sommerhuse, herunder stier.](#)

### **Lakolk**

#### *Lokalplan*

- Gældende lokalplan for området er ”Nr. 705 Sommerhusområdet Lakolk”, der bl.a. regulerer bebyggelsens størrelse, placering og ydre fremtræden

### *Vejforhold*

- Vejene i sommerhusområdet har status af privat fællesveje, og at udgifter til vejvedligehold fordeles ligeligt mellem grundejerne i området

### *Deklarationer*

- Der foreligger deklARATION om spildevandsanlæg (26.11.2012-1004100038)
- Der foreligger deklARATION om offentlighedens adgang (02.08.2006-14181-46)

## **Vejers**

### *Lokalplan*

- **Gældende lokalplan for området er "Nr. 04.005.04 Sommerhusområde ved Vejers Sydstrand"** og **ikke lokalplan** "05.02.L02 Vejers Strand" og som gælder nord for Naturstyrelsens grunde
- **Ingen mulighed for spa/pool**
- **Potentialet for udlejning er betydelig mindre end for de øvrige sommerhusområder i Vejers**

### *Byrder/gener*

- **Støj og rystelser fra nærliggende militært skydeterræn samt begrænset adgang pga øvelser.** På grund af forsvarets nylige udvidede adgang til at benytte arealet kan der forventes store øvelser med op til 5000 deltagere, herunder kampvogne og tungt materiel)
- **Lokalplan og lejekontrakt regulerer bygningsstørrelse herunder max én etage** samt den arkitektoniske fremtræden. Hvor sommerhusgrunde i Vejers normalt må bebygges med op til 200 m<sup>2</sup>, må der på de lejede grunde højst bygges 70 m<sup>2</sup> på grunde under 1000 m<sup>2</sup>, 90 m<sup>2</sup> på grunde mellem 2000-3000 m<sup>2</sup> (de fleste) og 100 m<sup>2</sup> på grunde over 3000 m<sup>2</sup>. Max bebyggelsen er alt inkl.
- **Aftale omkring afvanding og dræn fra 1967**
- **Beplantningen må ikke ændres væsentligt**
- **Varde Kommune har varslet at sommerhusområderne inder for få år vil blive pålagt kloakering**
- **Grundskyld er pt meget høj for Varde Kommune (31,56 promille i 2019) – vil ved salg blive pålagt køber**
- **Stigende grundvand pga klimaforandringer de kommende år**

### *Vej- og adgangsforhold*

- **En enkelt aftale om vejadgang.** Lejer af grunden Ternevej 9 skal tåle en vejret for ejeren af den private grund Ternevej 11.
- **Lokalplan giver adgang på alle dyreveksler – og forbud mod hegning medfører at dyr kan bevæge sig frit i området**
- **Vejvedligeholdelse vil overgå til køber – afholdes pt af NST**

### *Fredninger/beskyttet natur*

- **Mange bevaringsværdige bygninger (godt 1/3) dvs låst byggeret**