

Vangen i Gassum

Salgsvilkår

De udbudte grunde er beliggende i den hyggelige landsby Gassum, der ligger ca. 10 km nord for Randers by og ca. 15 km sydøst for Hobro.

Udstykningen er beliggende i den østlige del af Gassum by, i udkanten af byen, men tæt på daginstitution, skole og indkøbsmuligheder.

Grundene varierer i størrelse fra 920 m² til 1.346 m², og mindstepriserne varierer fra 185.000 kr. til 235.000 kr. eksklusive tilslutningsafgifter og moms.

Bestemmelser for området fremgår af lokalplan nr. 266 "For et område til boligformål i Gassum", og der henvises generelt hertil. Lokalplanen er tinglyst på grundene.

Anvendelse og bebyggelse

Ifølge lokalplanens § 3 kan grundene kun anvendes til boligformål, og bebyggelsen må kun bestå af åben/lav bebyggelse (parcelhuse).

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ifølge lokalplanen ikke overstige 25 %.

Bebyggelse må ikke opføres i mere end 1 etage med udnyttet tagetage.

Følgende materialer må anvendes til udvendige bygningsflader:

- ydervægge må udføres i tegl og/eller træ
- tagflader må udføres af materialerne tagpap, skiffer, fiber-cement, cementsten, tegl og tegllignende materialer.

Farvevalg til udvendige bygningsflader skal endvidere holdes indenfor jordfarverne eller blandinger heraf.

Byrådet kan tillade, at der på ejendommen drives sådanne virksomheder, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder, jf. lokalplanens § 3, stk. 2.

Såfremt grunden ønskes bebygget med et hus med kælder, må det påregnes, at afløb fra kælderlokaler forudsætter etablering af pumpeanlæg. Udgifterne herved er sælger uvedkommende. Hække langs veje og stier skal plantes 25 cm bag vejskel på egen grund.

Begrænsninger for byggeriet fremgår af lokalplanen.

Bundforhold

Der er ikke, som angivet i lokalplanen, foretaget boreprøver på de enkelte grunde, idet der intet specielt var at bemærke vedrørende bundforholdene på 2. etape lige syd for den aktuelle byggemodning. De under etape 2 foretagne boreprøver viste, at fundering af bebyggelsen på det viste grundlag kan behandles i normal funderingsklasse, jf. Dansk Standards "Norm for fundering", DS 415, 4. udgave af 23. april 1998, punkt 2.1.2. Overside bæredygtige lag fandtes dengang ved de enkelte boreprøver at være 0,3 – 0,8 m under eksisterende terræn.

Grundene sælges uden ansvar for kommunen for bundforhold, hvorfor køber opfordres til for egen regning at lade jordbunden undersøge yderligere.

Kommunen kan tilbyde at tilbagekøbe grunden, hvis købers geotekniske undersøgelser viser, at købers projekt ikke eller kun med meget store ekstraudgifter kan realiseres. Udgifter til jordbundsundersøgelser refunderes af kommunen, hvis kommunen hæver handlen.

Hvis køber efter overtagelsen får ukendte og væsentlige problemer med fundering vil kommunen kunne tilbyde et forholdsmæssigt afslag i købesummen. Beløbets størrelse fastsættes som et anslået værditab køber lider ved at have købt en grund med en ukendt væsentlig mangel og er således ikke forbundet med den faktiske udgift til ekstrafundering (udover 90 cm) af købers konkrete projekt. Kravet skal rettes mod kommunen **inden 4 måneder efter overtagelsesdagen.**

Der er **kun** tale om ekstrafundering, når dybden er større end 90 cm regnet fra grundens naturlige terræn.

Der gives ikke refusion for normalt funderingsarbejde. Til normalt funderingsarbejde regnes endvidere:

a) udskiftning af fyld, muld, moseaflejringer (tørv, gytje o. lign.) til 1 meter under den solgte grunds terræn på salgstidspunktet,

b) ekstra funderingsdybde for at imødegå gener fra udtørring af udtørringsfølsomme aflejringer,

c) fundaments forstærkning (armering, betonforstærkning, jordudskiftning, forøgelse af fundaments bredde o.lign.) på grund af svag eller uensartet bæreevne i aflejringer som i øvrigt betegnes som bæredygtige (sædvanligvis senglaciale eller ældre aflejringer) eller på grund af tungt byggeri eller punktbelastninger. Der ydes således ikke refusion som følge af, at i øvrigt bæredygtige aflejringer har styrke- eller deformations egenskaber, som ikke lever op til konkrete projektkrav.

Skelpæle

Køber skal kontrollere, at grundens skelpæle er i behold ved købers overtagelse af grunden. Senest 4 dage fra overtagelsesdagen skal køber anmelde manglende eller beskadigede skelpæle til kommunen, ellers henligger retablering af disse for købers regning. Køber skal herudover sikre sig, at dennes entreprenører ikke kører hen over de andre parceller, de grønne områder eller de anlagte stier.

Fortidsminder

Kulturhistorisk Museum har foretaget arkæologiske forundersøgelser i hele udstykningsområdet. Museet vurderer, at alle de væsentlige fortidsminder i det område, der dækkes af parcellerne, er undersøgt, og risikoen for at der skulle være væsentlige, hidtil ikke undersøgte fortidsminder på dette område, vurderes som meget lille. Hvis køber ved byggeri støder på fortidsminder, skal arbejdet standses og en undersøgelse gennemføres. Denne betales i så fald af Kulturarvsstyrelsen.

Byggemodning

Områdets boligveje forudsættes optaget som kommuneveje og udformet som opholds- og legegader.

Boligvejen Vangen er anlagt som foreløbig vej med asfaltbelægning, og rabatterne er befæstet med stabilt grus.

Stier, p-arealer og torv er anlagt med asfalt. Når området er fuldt udbygget, vil byggemodningen blive færdiggjort/reguleret med kantsten, asfaltslidlag og græsarmeringssten samt græsbeklædte rabatter.

Køber anlægger selv og for egen regning én overkørsel i maksimum 6 meters bredde til grunden (herunder udgifter til flytning af master, skabe, træer m.v.). Placeringen af overkørsel skal forlods aftales med Randers Kommune.

Endvidere skal grundejeren sikre, at overfladevand fra egen grund ikke afledes til veje, stier eller nabo-parceller.

Købesummen

Købesummen dækker - ud over selve grunden - anlæg af veje, stier og fællesarealer.

Udover købesummen opkræves følgende tilslutningsafgifter til kommunen:

tilslutningsbidrag til kloak: 55.742,50 kr.

tilslutningsbidrag til el: 15.812,50 kr., og

tilslutningsbidrag til vand inklusive moms: 18.750 kr.

Det samlede beløb **90.305,00** kr. for ovenstående tilslutningsafgifter opkræves med købesummen.

Derudover skal køber selv, ifald der tilsluttes fjernvarme afregne med leverandør.

Tinglysningsafgifter

Køber betaler tinglysningsafgift i forbindelse med tinglysning af skøde.

Tinglysningsafgifter udgør kr. 1.660 (standardgebyr til tinglysningsretten) + 0,6 % af købesummen (købesummen fraregnet tilslutningsafgifter)

Tinglysningsafgift fremgår på købsaftalens forside, og opkræves sammen med restkøbesummen

Sælger tinglyser og anmelder skødet til tinglysningsretten.

Kloak

Tilslutningsbidraget indeholder fremførelse af ledningsnet ca. 1 meter ind på grunden, afsluttet i to skelbrønde.

Køber skal udover købesummen betale udgifterne ved ledningsføringer fra stikledningen over selve grunden til den påtænkte bebyggelse.

Varmeforsyning

Ny bebyggelse i området skal ifølge lokalplanen være tilsluttet Gassum Hvidsten Kraft Varmeværk, og ny bebyggelse må ikke tages i brug, før en sådan tilslutning har fundet sted.

Køber betaler tilslutningsbidraget til varmforsyningen til Gassum Hvidsten Kraft Varmeværk.

Køber fritages ved dispensation for tilslutningspligt til fjernvarme, hvis bebyggelsen opføres som et lavenergihus.

El og vand

Grundene elforsynes fra ELRO og vandforsynes fra Gassum Vandværk I/S.

Køber skal ud over købesummen betale udgifterne ved ledningsføringer over selve grunden til den påtænkte bebyggelse.

Servitutter

På alle grundene er der tinglyst følgende bestemmelser:

- a) 28.08.1995 - Dok. Om vedblivelsespligt til kraftvarmeværk
- b) 26.05.2000 - Lokalplan nr. 266
- c) 13.03.2001 - Dok. om forbud mod videresalg i ubebygget stand, tilbageskødning, vedligehold m.m.

Der er tinglyst servitut vedrørende:

Forbud mod videresalg i ubebygget stand

1. Ejendommene må ikke videresælges i ubebygget tilstand, uden Randers Kommunes godkendelse.

Byggepligt og tilbagekøbsret

2. Køberen af den enkelte ejendom forpligter sig til senest 18 måneder efter overtagelsesdagen at påbegynde byggeriet på ejendommen. Byggeriet skal være fuldført i rimelig tid herefter.

Kommunen har tilbagekøbsret, men ikke pligt, til grunden, hvis grunden ikke bebygges rettidigt. Kommunens tilbagekøbspris vil maksimalt udgøre den udbudte mindstepris således købers eventuelle overbud fortabes. Kommunens omkostninger ved tilbageskødning samt gensalg afholdes af køberen.

Grundens vedligeholdelse

3. For den til enhver tid værende ejer gælder, at grundens areal skal vedligeholdes i fornødent omfang fra overtagelsestidspunktet, således at naboejendomme ikke påføres væsentlige gener fra ejendommens beplantning (frøspredning fra ukrudtsplanter, skygge eller grådighed fra bevoksning. mv.).

Endvidere må grunden ikke benyttes til henlæggelse af affald, og der må ikke forefindes oplag, der ikke vedrører ejendommens lovlige anvendelse.

Overtagelse

Overtagelsesdagen fastsættes efter aftale mellem køber og sælger, og er betinget af købesummens indbetaling

Udvikling, Miljø og teknik – Grundsalg/ fast ejendom