

Løvsangervej i Øster Bjerregrav

Lokalplan 664

Salgsvilkår

Bestemmelser for området fremgår af lokalplan 664 "Boligområde ved Løvsangervej i Ø. Bjerregrav", og der henvises generelt hertil.

Anvendelse og bebyggelse m.v.

Ifølge lokalplanens § 3 kan grundene i området kun anvendes til boligformål i form af åben-lav eller tæt-lav bebyggelse.

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom i området må ifølge lokalplanen ikke overstige 35 % for åben-lav bebyggelse og 40 % for tæt-lav bebyggelse.

Bebyggelsen må ikke opføres i mere end én etage med udnyttet tagetage, og med en maksimal bygningshøjde på 8,5 m over færdigt terræn.

Til udvendige bygningsflader må der ikke, ud over solpaneler, anvendes blanke eller reflekterende materialer.

Der skal i området anvendes tegl som facademateriale og tage skal udføres i røde, brune, sorte eller grå teglsten. Er taghældningen under 5% må der anvendes tagpap.

På hver ejendom skal der etableres to parkeringspladser pr. bolig.

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

Hække langs veje og stier skal plantes 25 cm bag vejskel på egen grund, og de skal vedligeholdes ved klipning, så vejudlægget ikke formindskes ved udragende grene.

Yderligere bestemmelser for byggeriet fremgår i øvrigt af lokalplan 664 hvortil der henvises generelt. Lokalplanen er tilgængelig på kommunens hjemmeside.

Bundforhold

Der er foretaget geotekniske prøveboringer på i området, og der er ikke fundet særligt at bemærke vedrørende bundforholdene. De geotekniske undersøgelser er vedlagt salgsmaterialet. Grundene sælges uden ansvar for kommunen for bundforhold, hvorfor køber opfordres til, for egen regning, at lade jordbunden undersøge yderligere.

Der er **kun** tale om ekstrarundering, 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.

Kommunen kan tilbyde at tilbagekøbe grunden, hvis købers geotekniske undersøgelser viser, at købers projekt ikke, eller kun med meget store ekstraudgifter, kan realiseres.

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

Udgifter til jordbundsundersøgelser refunderes af kommunen, hvis kommunen hæver handlen.

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	Museum Østjylland har frigivet området til bebyggelse. Skulle der mod forventning fremkomme arkæologiske genstande og anlæg i forbindelse med byggeriet, skal arbejdet straks standses og fundet skal meldes til Museum Østjylland. Museet vil herefter foretage en besigtigelse og vurdere, om fortidsmindet skal udgraves. Hvis der skal foretages yderligere arkæologisk undersøgelse, skal denne <i>ikke</i> bekostes af bygherre.
Byggemodning	Vedligeholdelse af vejen med belægninger m.m. vil blive overdraget til grundejerne, når færdiggørelsen er udført. Der henvises til den enhver tid gældende belysningsplan omkring overdragelse af drift af gadelys. Boligvejen er anlagt i en bredde af 10 m med en kørebanebredde på 5 m, og udformes efter gældende retningslinjer i medfør af færdselslovens § 40. Boligvejen Løvsangervej er herudover anlagt med fast belægning i asfalt, og rabatterne er etableret i græs. Ved færdiggørelse af byggemodningen etableres et asfalt slidlag, samt fortov i den ene side frem til vendeplads Køber anlægger selv og for egen regning én overkørsel i maksimum 6 meters bredde til grunden, herunder også eventuelle udgifter til flytning af master, skabe, træer m.v. Placeringen af overkørsel skal på forhånd aftales med Randers Kommune. Grundejeren skal 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. Pris- og matrikeloversigt er vedlagt salgsmaterialet. Udover købesummen opkræves følgende tilslutningsafgifter til kommunen:

- Tilslutningsbidrag til kloak: 56.888,80 kr. (inkl. moms)
- Tilslutningsbidrag til el: 16.750 kr. (inkl. moms), og
- Tilslutningsbidrag til vand (inkl. moms) : 28.608 kr.

Det samlede beløb 102.246,80 kr. for ovenstående tilslutningsafgifter indbetales samtidigt med købesummen.

Udover ovenstående tilslutningsafgifter skal køber betale tilslutningsbidrag til naturgas, medmindre der bygges et lavenergihus i klasse 1 eller 2, til de på tilslutningstidspunktet gældende priser.

De ovenstående priser er lig den udgift, som Randers Kommune har haft i forbindelse med byggemodningen, og derfor uafhængig af de forskellige forsyningsselskabers nu gældende priser.

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 naturgas ved HMN Naturgas, og ny bebyggelse må ikke tages i brug, før en sådan tilslutning har fundet sted.

Køber betaler tilslutningsbidraget til varmforsyningen til HMN Naturgas.

Køber fritages, ved dispensation, for tilslutningspligt til varmforsyningen, hvis bebyggelsen opføres som et lavenergihus, jævnfør bygningsreglement af 2010. Dispensation fra tilslutningspligten til fælles varmforsyning skal være meddelt inden byggetilladelse udstedes.

El og vand

Grundene el forsynes fra N1 og vandforsynes fra Øster Bjerregrav 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) 18.09.2012 - Dokument om forkøbsret, byggepligt m.v.
- b) 01.02.2013 - Dokument om vejvedligeholdelse.

Servitut A har følgende ordlyd:

Forbud mod videresalg i ubebygget stand

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

Byggepligt og tilbagekøbsret

2: Ejeren af den enkelte ejendom forpligter sig til senest halvandet år efter overtagelsesdagen at påbegynde byggeriet på ejendommen. Byggeriet skal være fuldført i rimelig tid herefter.

Såfremt bebyggelse ikke er påbegyndt senest halvandet år efter overtagelsesdagen og fuldført inden for rimelig tid herefter, eller køberen ønsker at afhænde grunden i ubebygget stand, har sælger tilbagekøbsret til den oprindelige købspris uden tillæg af renter eller andet og med fradrag af de af kommunen afholdte stempeludgifter vedrørende såvel salg som tilbagekøb.

Grundens vedligeholdelse

3: 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 m.v.).

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

Nærværende bestemmelse vedrørende grundens vedligeholdelse er gældende for den til enhver tid værende ejer af ejendommen.

Vintervedligeholdelse

4: Kommunen udfører kun vintertjeneste i begrænset omfang, maksimalt svarende til kommunens vintervejklasse III. Dette

ophører når mere end halvdelen af grundene er solgt. Derefter overtager grundejerne selv ansvaret for vintertjenesten.

Påtaleret

5: Påtaleret vedrørende overholdelse af nærværende deklaration har Randers Byråd.

Alle spørgsmål vedrørende deklarationens fortolkning afgøres af Byrådet. Byrådet kan indrømmes mindre lempelser og afvigelser, som findes foreneligt med områdets karakter og som ikke kan være væsentligt generende for de omboende.

Servitut B om vejvedligeholdelse uddybes i efterfølgende punkt 'Vejlaug'.

Vejlaug

Forud for salg er følgende deklaration lyst servitutstiftende på grundene:

Fremtidige ejere af matriklerne. 29bq, 29br, 29bs, 29bt, 29by, 29bx, 29bv, og 29bu Ø. Bjerregrav By, Ø. Bjerregrav pålægges at forestå vedligeholdelse af vejadgangen til ejendommene samt vedligeholdelse, drift, snerydning m.m. Udgifter til ovenstående fordeles ligeligt på de til enhver tid solgte ejendomme.

Randers Kommune, som sælger ejendommene, er ikke forpligtet til at betale kontingent til en eventuel grundejerforening eller vejlaug, eller på anden måde deltage i vedligeholdelse, drift, snerydning m.m.

Randers Kommune er påtaleberettiget i forhold til nærværende deklaration.

Handlens berigtigelse Overtagelsesdagen fastsættes efter aftale mellem køber og sælger.

Ved handlens indgåelse betales et depositum på 30.000 kr. pr. grund. Restkøbesummen betales kontant på overtagelsesdagen.

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

Udvikling, Miljø og Teknik - Sekretariatet

Okt. 2019