

Boligområde Søringen i Havndal

Salgsvilkår

10 byggegrunde udbydes i det naturskønne Søringen i Havndal. Grundene etableres i en halvcirkel på skråningen således, at alle boliger har mulighed for udsigt over Udbyover sø. I centrum af bebyggelsen etableres et grønt fællesareal, samt et regnvandsanlæg til afledning af vand fra området. Skovområdet vest for boligområdet bevares som rekreativt areal.



Boligområdet tilgodeser og bevarer de naturlige elementer, der findes i nærområdet, til glæde for områdets beboere.

Havndal er en aktiv by med knapt 1.000 beboere ca. 25 km. nordøst for Randers by, og ca. 12 km. syd for Hadsund. I Havndal er der skole med 1 – 6 klassetrin, og SFO for eleverne i 1-3 klassetrin.

7 – 9 klasse undervises på Grønhøjskolen i Øster Tørslev. Der er skolebus mellem Havndal og Øster Tørslev.

Havndal Børnehave tilbyder ca. 55 pladser for de yngste.

Havndal Hallen tilbyder rammerne for et aktivt fritidsliv.

Bestemmelser

Bestemmelser for området fremgår af lokalplan nr. 641 – Boligområdet Søringen ved Havndal, og der henvises generelt hertil.

Lokalplanens formål er, at sikre områdets anvendelse til boligformål for helårsbeboelse i form af en åbenlav bebyggelse (parcelhuse), samt at udstykningen udformes, så de enkelte grunde ligger bedst muligt i forhold til terræn, solorientering og udsigt.



Anvendelse og bebyggelse

Ifølge lokalplanen kan grundene kun anvendes til boligformål. Boligområdet inddeles i 5 områder som herunder skitseret



Delområde I skal have karakter af skovareal med stiadgang til området igennem delområde II. Der kan etableres opholds- og legeareal i skoven.

Delområde II udlægges til åben-lav boligbebyggelse, med plads til 10 parcelhuse. Grundene placeres i en halvcirkel omkring et grønt fællesareal sådan at der fra alle grunde kan etableres udsigt til Udbyover sø.

Delområde III udlægges til grønt fællesareal. Ud over legepladsfaciliteter skal området friholdes for bebyggelse og høj beplantning, således at udsigten til Udbyover Sø ikke forringes unødigt. Adgangsvej til området vil ligeledes foregå indenfor delområdet.

Delområde IV udlægges til offentligt areal med mulighed for LAR anlæg (Lokal Afledning af Regnvand), der skal håndtere overfladevand fra området. Inden for delområdet kan der placeres en mindre bygning på op til 35 m² til ophold og rekreative formål i dags timerne samt en mindre legeplads.

Delområde V udlægges til adgangsvej til boligområdet samt Havndal Hallen, hvorfor der skal etableres ny ankomstvej til hallens parkeringsarealer.

Øvrige bestemmelser

Bebyggelsesprocenten for den enkelte matrikel må ikke overstige 35.

Bebyggelse må højst opføres i 2 etager og en samlet højde på maksimalt 8,5 meter. Skorstene, ventilationsafkast og lignende, må dog have en højde på op til 1,2 meter over bebyggelsens højde.

Der pålægges en byggelinje på 5 meter fra vejskel og fra skoven som vist på kortbilag 2. Al bebyggelse i lokalplanområdet skal placeres bag byggelinjen. Dette gælder også for mindre bygninger såsom redskabs- og cykelskure, carporte og garager

Al bebyggelse skal have en afstand på mindst 2,5 meter til naboskel og skel mod sti.

Der skal etableres mindst 2 parkeringspladser pr. grund. Garager og carporte indgår i antal parkeringspladser.

Der skal etableres én overkørsel til boligvejen for hver grund. Overkørslen må ikke være bredere end 6 meter.

For bebyggelsens ydre fremtræden samt terrænregulering, henvises der til bestemmelserne i lokalplan 641.

Der kan på den enkelte ejendom drives sådant liberalt erhverv som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder. Hvor erhverv er etableret i boligen, må der opsættes et skilt, med en størrelse på højst 0,25 m² eller som udskårne enkeltbogstaver med en bogstavhøjde på højst 25 cm. Skiltet må kun placeres på facade ved adgangsdøren.

Fortidsminder

Museum Østjylland foretog i maj 2017 en arkæologisk forundersøgelse på området omfattet af lokalplan 641 for Søringen i Havndal. Der fremkom ved denne forundersøgelse, kun en enkelt kogegrube, og det vurderes derfor ikke nødvendigt at foretage yderligere undersøgelser på arealet.

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.

Området anses for arkæologisk færdigundersøgt.

Bundforhold

Der er foretaget geoteknisk undersøgelse af området. Den geotekniske rapport er tilgængelig på hjemmesiden. Købere opfordres til at orientere sig i rapporten. Der henvises til de særlige jordbundsforhold som er konstateret på byggegrund 7, 9 og 10. Prissætningen på disse grunde er sket under hensyntagen til de merudgifter som er forbundet med fundering på disse tre grunde,

Kommunen påtager sig ikke yderligere ansvar for jordbundsforholdene, hvorfor køber endvidere opfordres til, for egen regning, at lade jordbunden undersøge yderligere.

Hvis køber efter overtagelsen får *ukendte* og væsentligt forøgede udgifter i forbindelse med funderingen, vil kommunen kunne tilbyde et forholdsmæssigt afslag i købesummen. Beløbets størrelse fastsættes som et, af kommunen, anslået værditab køber måtte lide ved at have købt en grund med en ukendt væsentlig mangel, og er således ikke nødvendigvis forbundet med den faktiske udgift til ekstrarfundering af købers konkrete projekt. Kravet skal rettes mod kommunen inden 4 måneder efter overtagelsesdagen.

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

Ukendte og væsentlige forhold skal her forstås som forhold der ikke fremgår af den foreliggende geotekniske rapport.

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

- a) udskiftning af fyld, muld, moseaflejringer (tørv, gytje o. lign.) til 0,9 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.

På grunden er udført geoteknisk prøveboring, og giver kun et præcist billede af funderingsforholdene på borestedet.

Der gives ikke refusion for normalt funderingsarbejde. Til normalt funderingsarbejde regner vi:

- 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) fundament 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.

Byggemodning

Randers Kommune har afholdt udgifterne til udstykning og byggemodning af grundene.

Boligvejen som betjener de enkelte parceller i området, er udlagt i en bredde af 8 meter med en kørebane på 6 meter og med 2 meter grønt fortov mod byggegrundene. For enden af blinde veje skal etableres vendeplads på minimum 14 m i diameter. Der pålægges en byggelinje på 5 meter fra vejskel.

Grundejer skal selv anlægge overkørsel til egen matrikel. Overkørselens placering skal forlods godkendes af kommunen. Skulle dette medføre et ønske fra køber om flytning af master, skabe, træer m.v. dækkes disse udgifter ligeledes af grundejeren. Overkørselens bredde må ikke overstige 6 m, og der må kun etableres én overkørsel pr. bolig.

Når en væsentlig del af grundene er bebygget, vil vejene i området blive færdiggjort. Kørebanen belægges med asfaltslidlag og afgrænses med kantsten. Rabatterne reguleres med muld og tilsås med græs.

Vandafledning

Overfladevand fra tage, belægnings i indkørsler, indgange, terrasser, samt andre belagte arealer må ikke afledes ud på veje og stier i eller udenfor lokalplanområdet. Derimod skal overfladevandet ledes i de enkelte parcellers eget afløbssystem ved sætning af punktriste eller risterender, og føres gennem et sandfang inden vandet ledes til parcellens egen stikledning.

Ved terrænregulering af parcellerne skal det sikres af de enkelte grundejere, at der ikke ledes overfladevand til naboer, grønne områder, vandløb med videre.

Grundejerforening

Jfr. lokalplan 641 § 11 for boligområdet Søringen i Havndal, skal der etableres grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere indenfor lokalplanområdet. Medlemspligten er tinglyst på alle grunde. Grundejerforeningen oprettes når mindst 50% af grundene er solgt, eller når Randers kommune ønsker det. Grundejerforeningens vedtægter, og efterfølgende ændringer, skal godkendes af Randers kommune for at sikre overholdelse af lokalplanens bestemmelser.

Grundejerforeningen forestår drift og vedligeholdelse, herunder vintervedligeholdelse, af boligveje, vendepladser, stier, beplantning på fællesarealer samt legepladser, bænke mv indenfor lokalplanens delområde I, II og III.

Randers Spildevand varetager vedligeholdelsen af LAR- anlægget (**Lokal Afledning af Regnvand**).

Randers kommune varetager vedligehold af de rekreative områder indenfor lokalplanens område IV. Der henvises i øvrigt til lokalplan 641.

Betalinger udover købesummen

Købesummen dækker - ud over selve grunden - anlæg af veje, stier og fællesarealer (grov planeres og tilsås med græs).

Pris- og matrikeloversigt kan hentes på hjemmesiden <https://byggegrunde.randers.dk/>

Indeholdt i købesummen er desuden tilslutningsafgifter pr. boligenhed for EI (N1 A/S) og Kloak (Vandmiljø Randers)

Samlet byggemodningsafgift udgør af købesummen kr. 69.283

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

Udover ovenstående byggemodningsafgifter skal køber betale tilslutningsbidrag til fjernvarme til de på tilslutningstidspunktet gældende priser. Der kan ved ansøgning til kommunen opnås dispensation for tilslutningspligten til fjernvarme, såfremt der bygges et lavenergihus i klasse 1 eller 2.

Tilslutningspriser for fjernvarme oplyses fra leverandør, og der afregnes direkte med leverandør (Havndal Fjernvarme AMBA)

Tilslutningsafgifter for vand afregnes direkte med Havndal vandværk.

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

Hybridnet/ net

Eniig Fiber A/S har lagt fiberledninger til betjening af området

Kloak

I tilslutningsbidraget er indeholdt fremførelse af ledningsnet ca. 1 meter ind på grunden afsluttet med skelbrønde.

Køber skal udover købesummen betale tilslutningsafgifterne (tilslutning af boligen) ved ledningsføringer fra stikledningen over selve grunden, til bebyggelsen. Den endelige tilslutning mellem hus og stikledning ved skel, afregnes direkte med leverandør.

Forsyningselskaber på Søringen

Varmeforsyning: Havndal Fjernvarme

El forsyning: N1 A/S

Vandforsyning: Havndal Vandværk AMBA

Fibernet: ENIIG fiber A/S

Teleledninger: TDC A/S

Køber skal udover købesummen betale tilslutningsafgifter ved ledningsføringer fra stikledningen over selve grunden, til den påtænkte bebyggelse. Tilslutningsafgifterne afregnes direkte med leverandør.

Servitutter

For alle grunde gælder, at der er tinglyst servitut om:

1. Forbud mod videresalg i ubebygget stand

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

2. Byggepligt og tilbagekøbsret

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 indenfor rimelig tid herefter, eller

køberen ønsker at afhænde grunden i ubebygget stand, har sælger tilbagekøbsret, men ikke pligt, til den oprindelige købspris uden tillæg af renter eller andet, og med fradrag af de af kommunen afholdte stempeludgifter vedrørende såvel salg som tilbagekøb.

3. Grundens vedligeholdelse

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.

4. Vintervedligeholdelse

Kommunen udfører kun vintertjeneste i begrænset omfang, maksimalt svarende til kommunens vinter vejklasse III. Dette ophører når mere end halvdelen af grundene er solgt. Derefter overtager grundejerne selv ansvaret for vintertjenesten.

5. Påtaleret

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.

6. Grundejerforening

Der etableres en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere indenfor lokalplanområdet.

Handlens berigtigelse

Overtagelsesdagen fastsættes efter aftale mellem køber og sælger.

Ved handlens indgåelse betales et depositum på 30.000 kr. pr. grund. Restkøbesummen inkl. tilslutningsafgifter og tinglysningsafgift betales kontant på overtagelsesdagen.

Randers kommune, Udvikling, Miljø og Teknik – Sekretariatet, okt. 2019