

# Frieservej, Belgiervej og Nordbaggevej i Drastrup - Salgsvilkår



Udstykningen i Drastrup udgør 30 parcelhusgrunde. Grundene er omfattet af lokalplan nr. 531, Boligområde ved Drastrup og der henvises generelt hertil.

## Bestemmelser

De bestemmelser og regler der gælder for området fremgår af lokalplan nr. 531, Boligområde ved Drastrup, og der henvises generelt hertil.

Randers Kommune opfordrer interesserede købere til at læse lokalplan nr. 531 samt deklaration om grundejerforening og regnvandslaug mv. samt deklaration om regnvands rende og beplantning.

Lokalplanen og deklARATIONERNE er vedlagt salgsmaterialet som bilag.

## Anvendelse og bebyggelse m.v.

### Delområde I og IV – åben-lav bebyggelse:

Ifølge lokalplanen kan grundene kun anvendes til boligformål i form af åben-lav boligbebyggelse (parcelhuse).

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom, må ikke overstige 35 %.

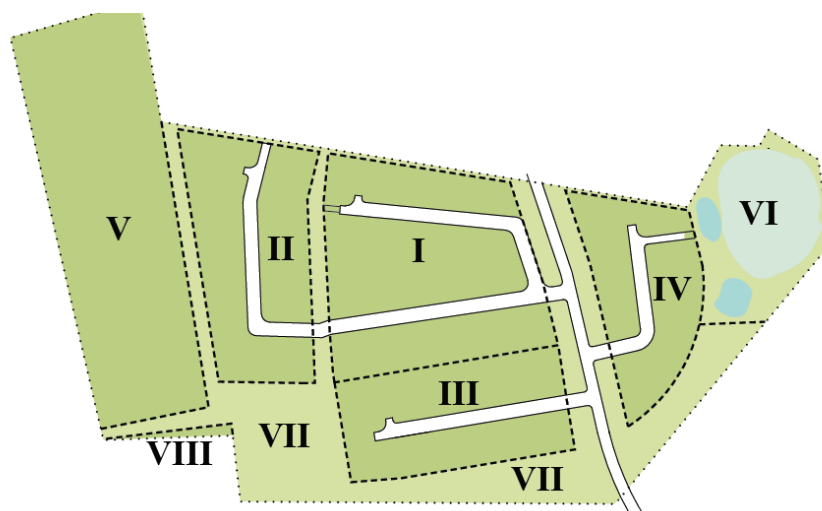
Bygningshøjden er maksimalt 8,5 m, og der må opføres i op til 2 etager.

Bebyggelse skal placeres inden for de på kortbilag 2 viste byggelinjer, 5 m fra skel mod vej. For de grunde i delområde I, der på kortbilag 3 er markeret med stjerne (Belgiervej nr. 2, 4, 6, 8 og 10), må bebyggelse ikke placeres tættere på nordlig skel end 3 meter.

I delområde I og IV skal der etableres to parkeringspladser på hver grund indenfor egen matrikel.

Grundene skal aflede overfladevand til et af Randers Kommune bestemt angivet punkt som enten er i skel mod vej, i skel mod fællesarealer/rende eller til rende på egen grund vist på kortbilag 3 i lokalplan 531.

Bebyggelsen skal placeres på grunden, så regnvandet af sig selv, i render, kan løbe ud i det åbne regnvandssystem.



(delområder)

**Øvrige bestemmelser** Hække og hegn i skel mod nabo, sti, vej og fællesarealer skal etableres som levende hegn bestående af alm. Bøg (*Fagus Silvatica*). Hækken må maksimalt være 1,8 meter høj. Hæk mod vej og sti skal placeres på egen grund, mindst 30 cm fra skel. Hæk mod naboejendom placeres i skel. For Nordbaggevej 2, 4, 6, 8, 10 og 12 må afgrænsning mod den grønne kile ikke fremstå som en lukket bøgehæk. Der kan plantes grupper af buske, enkeltstående træer og buske så længe det har en åben grøn karakter.

De grønne fællesarealer skal etableres med render og nedsivningsbassin som beskrevet i §§9.1 og 9.2 i lokalplan 531. Samtlige åbne render skal fremstå som vildsomme grønne render med græsser og lign. Der må ikke plantes træer, buske og hække indenfor udlægget til renderne.

**Regnvandsanlæg og regnvandslaug**

Overfladevand skal håndteres i synlige anlæg som vist på kortbilag 3 i lokalplan 531. Render til afledning af regnvand etableres af Randers Kommune og vil herefter overgå grundejerforening/regnvandslaug, der skal stå som ejer og forestå driften af anlægget. Foreningens medlemmer er de til enhver tid værende grundejere, der ligger inden for foreningens geografiske område.

Der er til salgsmaterialet vedlagt driftsinstruks for regnvandslaug.

**Fortidsminder**

Museum Østjylland har frigivet udstykningen i Drastrup til bebyggelse. Skulle der mod forventning fremkomme arkæologiske genstande og anlæg i forbindelse med byggeriet, så skal arbejdet straks standses og fundet skal meldes til Museum Østjylland.

Museet vil så foretage en besigtigelse og vurdere, om fortidsmindet skal udgraves. Hvis der skal foretages yderligere arkæologisk undersøgelse, skal denne *ikke* bekostes af bygherre.

**Bundforhold**

Der er foretaget geotekniske undersøgelser i området. Den geotekniske rapport kan ses på hjemmesiden.

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.

Hvis køber efter overtagelsen får ukendte og væsentlige problemer med ekstrarundering kan kommunen 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 ekstrarundering (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 gennemsnitligt 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 grundens 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.

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.

## Byggemodning

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

Randers kommune anlægger asfaltopkørsel til grundene efter aftale med ejer. Overkørselsens placering skal forlods godkendes af kommunen, og overkørsler må ikke placeres i strid med de i servitut om grundejerforening og regnvandslaug mv. oplistede begrænsninger. Skulle dette medføre et ønske fra køber om flytning af master, skabe, træer m.v. dækkes disse udgifter ligeledes af grundejeren. Overkørselsens bredde må ikke overstige 6 m, og der må kun etableres én overkørsel pr. bolig.

I forbindelse med byggemodningen af området er der anlagt såvel kantsten som fortove. Det er grundejers eget ansvar at beskytte dette, så dette ikke ødelægges i forbindelse med byggeriet. Sker dette alligevel skal disse udbedres for grundejeres egen regning. Ligeledes er fællesarealer i området tilsået med græs, og må derfor heller ikke bruges til kørsel, oplag osv.

Grundkøber skal selv sørge for at give besked til håndværkere om dette i forbindelse med indgåelse af aftale da dette ikke er sædvanligt i nye byggemodningsområder.

Når en væsentlig del af grundene er bebygget, vil vejene i området blive færdiggjort. Kørebanen belægges med asfaltslidlag.

Alle veje i lokalplanområdet udlægges som private fælles veje, hvis drift og vedligeholdelse bliver pålagt grundejerforeningen Hestekvarteret Drastrup.

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.

Stier i området vil ikke blive ryddet medmindre de fremgår af vejfortegnelsen som værende offentlige.

## Hybridnet/Kabel

TDC og antenne foreningen Assentoft Øst har forberedt til nedlægning af kabler i området. På baggrund af kundegrundlaget beslutter udbyderne ensidigt, hvorvidt de ønsker at forsyne området.

## **Grundejerforening**

Grundejerforening for lokalplanområdet stiftes af Randers Kommune i forbindelse med udbuddet.

Randers Kommune udtræder af Grundejerforeningen, når Randers Kommune kræver det, og senest når 50 % af grundene er solgt. Ved udtrædelsen afholdes ny generalforsamling, hvor en ny bestyrelse vælges.

Fra grundejerforeningen stiftes, og til Randers Kommune udtræder, kører foreningen uden økonomi.

Grundejerforeningen har pligt til at tage skøde på de fælles opholdsarealer indenfor lokalplanens område, efterhånden som disse arealer anlægges af Randers Kommune.

Grundejerforeningen har pligt til at forestå anlæg, drift og vedligeholdelse af private fælles veje, private fælles stier, pladser, interne og rekreative stier, vej- og stibelysning og friarealer i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

Grundejerforeningen har pligt til at forestå drift, ren- og vedligeholdelse, beplantningspleje af friarealer inden for lokalplanområdet i overensstemmelse med driftsinstrukts for friarealer m.v.

Der er til salgsmaterialet vedlagt driftsinstrukts for friarealer m.v. samt vedtægter for grundejerforeningen.

## **Betalinger udover købesummen**

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

Pris- og matrikeloversigt er vedlagt salgsmaterialet.

Udover købesummen opkræver kommunen desuden følgende tilslutningsafgifter inklusive moms på overtagelsesdagen pr. boligenhed:

Tilslutningsbidrag til kloak: 60.177,38 kr.

Tilslutningsbidrag til el: 17.187,50 kr. og

Tilslutningsbidrag til vand: 20.212,50 kr.

I alt opkræves: 97.577,38 kr. (inkl. moms).

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.

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

**Kloak**

For tilslutning af ejendommens private kloak til Randers Spildevand A/S´ spildevandsanlæg og til regnvandslaugets anlæg, opkræver sælger tilslutningsbidrag i henhold til betalingsvedtægten for Randers Spildevand A/S, og til den takst der var gældende på tidspunktet for færdiggørelsen af byggemodningen. I tilslutningsbidraget er indeholdt fremførelse af kloakstikledning ca. 1 meter ind på grunden afsluttet med skelbrønde samt etablering af afledningspunkt for regnvand.

Køber skal udover købesummen betale udgifterne ved ledningsføringer fra skelbrønde, over selve grunden til den påtænkte bebyggelse. Ligeledes skal køber selv betale for og anlægge synlige render på egen grund til afledning af regnvand, til det anlagte afledningspunkt.

**Varmeforsyning**

Der er individuel opvarmning af bebyggelse i udstykningsområdet.

Der er ikke fjernvarme i området.

**El og vand**

Sælger har afholdt udgifterne til tilslutningsafgift til el og vand, og udgiften opkræves samtidigt med købesummen.

Generelt gælder, at køber ud over købesummen skal betale udgifterne ved ledningsføringer fra stik i vejen samt ledningsføringer over selve grunden til den påtænkte bebyggelse.

## Servitutter

Der er tinglyst deklARATION om grundejerforening og regnvandslaug mv. på samtlige grunde. Deklarationen indeholder bestemmelser om:

1. Oprettelse af grundejerforening
2. Oprettelse af regnvandslaug
3. Fælles bestemmelser
4. Begrænsning i placering af adgange/overkørsler
5. Forbud mod videresalg i ubebygget stand
6. Byggepligt og tilbagekøbsret
7. Grundens vedligeholdelse
8. Vintervedligeholdelse
9. Påtaleret

Randers Kommune har lyst Deklaration om regnvandsrende og beplantning. Deklarationen indeholder bestemmelser om:

1. Regnvandsrende  
(bestemmelsen gælder alene for matr.nr. 2ah, 2ai, 2ak, 2al og 2am Drastrup By, Essenbæk)
2. Hegn  
(bestemmelsen gælder alene for matr.nr. 2ac, 2ad, 2ae, 2af, 2ag Drastrup By, Essenbæk)
3. Vedligeholdelse og reparation
4. Påtaleret

Alle deklARATIONER er tilgængelige på [www.tinglysning.dk](http://www.tinglysning.dk)

## 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 og samtidigt hermed betales tilslutningsafgifterne og tinglysningsafgift.

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

Tinglysningsafgift fremgår på købsaftalens forside.

## Udvikling, Miljø og teknik, Sekretariatet

Red. okt. 2019