

Kamilledalen, Røllikedalen og Soløjedalen i Dronningborg

Salgsvilkår

Udstykningen ligger øst for Randers Centrum i Dronningborg.

I Dronningborg, der har bybusforbindelse til Randers centrum, findes blandt andet to daginstitutioner, et idrætscenter, en skole og flere forskellige dagligvarebutikker. Herudover er området højtbeliggende og tæt på naturen langs Randers Fjord.

Grundene er omfattet af lokalplan nr. 506, Tjærbyvang 2.

Bestemmelser Bestemmelser for området fremgår af lokalplan nr. 506 Tjærbyvang 2, og der henvises generelt hertil. Lokalplanen er tinglyst på grundene.

Lokalplanen for området regulerer områdets anvendelse. Lokalplanens indledende redegørelse og lokalplanens illustrationsplan er ikke en garanti for områdets endelige udformning.

I lokalplanens redegørelse er nævnt, at der er planer om at etablere en tunnel til krydsning af Udbyhøjvej. På nuværende tidspunkt arbejdes imidlertid med andre krydsningsmuligheder.

Ifølge lokalplanens § 3, stk. 3 og § 8, stk. 1 må de arealer, der er vist som fællesarealer på kortbilag 2 til lokalplanen, ikke udstykkes til bebyggelse, men skal udlægges som fælles opholdsarealer for områdets beboere.

Beplantning af friarealerne må kun ske i overensstemmelse med en beplantningsplan, der er godkendt af Randers Kommune. Fjernelse af beplantning på friarealerne skal ligeledes godkendes af Randers Kommune.

Anvendelse og bebyggelse m.v.

Stk. 1. Lokalplanens delområde I må kun anvendes til boligformål i form af åben-lav bebyggelse (parcelhuse).

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 %, og bygningshøjden må hverken overstige 2 etager eller 8,5 m. Facadehøjden må ikke overstige 6 m, hvilket medfører, at der kan opføres huse i 2 etager med fladt tag eller i én etage med almindeligt saddeltag og udnyttet tagetage.

Fritliggende carporte, garager og andre småbygninger må ikke gives en facadehøjde på mere end 3 m, og bygningshøjden må ikke overstige 4 m.

Hegn – lokalplan § 8

Hvis der sættes hegn i skel mod Torupdal, fællesarealer, veje og stier skal disse være hække af bøg (*Fagus Silvatica*). Øvrige hegn i skel skal også bestå af levende hegn. Ved plantning af hække mod veje og stier skal disse plantes minimum 30 cm inde på egen parcel.

Udstykningen består af 87 grunde på mellem 801 m² og 1.094 m².

Fremtræden – Lokalplan § 7

Der må ikke opføres bjælkehuse eller huse som altovervejende er beklædt med træ, idet husenes facader skal fremstå i blank mur eller med de i lokalplanens § 7 nævnte behandlinger.

På de grunde, der på lokalplanens kortbilag 2 er markeret med "g", skal tage på beboelsesbygningerne enten fremstå som flade tage eller som skrå tagflader beklædt med røde vingetegl. For øvrige tage henvises til lokalplanen.

Der må ikke anvendes reflekterende materialer eller stærke signalfarver på større flader.

Øvrige bestemmelser

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

Der henvises i øvrigt til lokalplanen, der i § 7 giver nærmere oplysninger om delområdets fremtræden, og at der må ikke placeres udvendige antenner eller paraboler over taghøjde eller mod vejene.

Der må ikke skiltes eller reklameres på ejendommen. Undtaget herfra er dog ejendomme, hvor der drives erhverv, hvor skilte med en størrelse på maksimalt 0,2 m² må opsættes i et eksemplar på hver ejendom. Der må kun skiltes om forhold, der vedrører den pågældende ejendom.

Fortidsminder

Kulturhistorisk Museum Randers har foretaget arkæologisk forundersøgelse af hele udstykningsområdet. Dette har resulteret i fem udgravninger – en gravhøj og fire områder med bebyggelsesspor, der fremgår af fig. 23 på s. 18 af Kulturhistorisk Museum Randers' forundersøgelsesrapport. De fem udgravninger er afsluttet, og museet vurderer, at alle de væsentlige fortidsminder i udstykningsområdet, er undersøgt, og at risikoen for eventuelle fund af fortidsminder til forsinkelse af byggeriet er lille. Kulturhistorisk Museum rapporter findes på www.randers.dk/Bolig og trafik/Boliggrunde eller rekvireres ved kontakt til lat@randers.dk.

Hvis køber ved byggeri mod forventning støder på fortidsminder, er køber ifølge museumsloven forpligtet til at standse arbejdet og meddele fundet til Kulturhistorisk Museum Randers (tlf. 86 42 86 55), der så vil foretage en besigtigelse med det samme. Er fortidsminderne væsentlige nok til en arkæologisk udgravning, skal den ikke bekostes af bygherren.

Bundforhold

Der er foretaget prøvepunktboringer fordelt i området. De geotekniske undersøgelser er vedlagt salgsmaterialet, og GEO's udtalelse om forventede funderingsforhold for normalt parcelhusbyggeri er også vedlagt.

GEO konkluderer bl.a. heri at:

"Grundene kan bebygges med normalt parcelhusbyggeri uden ekstrafundering, idet funderingen kan udføres i normal frostsikker dybde under fremtidigt terræn. Gulve kan uden sætningsgener udføres som terrændæk efter afrømning til bæredygtige aflejringer"

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

En prøveboring giver kun et præcist billede af funderingsforholdene på borestedet. Det anbefales, at køber – for egen regning - får foretaget en supplerende undersøgelse, når planlægningen af købers byggeri er tilstrækkeligt fremskredet.

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

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

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 af købers konkrete projekt. Kravet skal rettes mod kommunen **inden 4 måneder efter overtagelsesdagen**.

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 tilbagekøber grunden på grund af jordbundsforholdene.

Byggemodning

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

Køber skal kontrollere, at grundens skelpæle er i behold ved købers overtagelse af grunden. Køber skal herudover sikre sig, at dennes entreprenører ikke kører hen over de andre parceller, de grønne områder eller de anlagte stier.

Med undtagelse af Gimmingvej, udlægges alle veje i lokalplan-området som private fælles veje, hvis drift og vedligeholdelse bliver pålagt grundejerforeningen.

Køber skal selv anlægge overkørsel. Overkørselens placering skal forlods godkendes af kommunen. Ifald dette medfører flytning af master, skabe, ledninger og træer m.v. dækkes disse udgifter af køber. Bredden af indkørsler må i alt maksimalt være 6 m.

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

Køber kan føre belægningen af indkørslen helt ud til vejens asfaltbelægning forud for færdiggørelsen af vejene.

Da der ved færdiggørelsen bliver sat en kantbegrænsning i begge sider af boligvejen, må den fremtidige færdige højde for indkørselens belægning forventes at blive ca. 10 cm. over nuværende eksisterende asfalthøjde uden slidlag.

Overfladevand fra tage, belægninger 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 riste-render og føres gennem et sandfang inden vandet ledes til parcellens egen stikledning.

Terrænregulering må kun ske i overensstemmelse med lokalplanen for området, se § 6 heri. Ved terrænregulering skal det sikres af de enkelte grundejere, at der ikke ledes overfladevand til naboer, grønne områder, vandløb med videre. Herudover skal der om nødvendigt sættes støtte mure, så terrænreguleringen ikke får indflydelse på andre parceller. Sådanne støttemure m.m. skal placeres på egen parcel både mod naboer, veje, stier, grønne områder m.v.

Hybridnet

Der er mulighed for tilslutning til Dansk Kabel TV, TDC Telekabel eller Energi Randers Tele.

Grundejerforening

Når 75 % af grundene inden for lokalplanområdet er solgt, eller når byrådet kræver det, er ejerne af samtlige grunde inden for lokalplanområdet pligtige til at stifte en grundejerforening i lokalplanområdet.

Grundejerforeningen har pligt til at forestå drift og vedligeholdelse af de nævnte arealer, jævnfør lokalplanens § 10, stk. 3. Drift og vedligehold omfatter vejafvanding.

Der er til salgsmaterialet vedlagt udkast til vedtægter for grundejerforeningen.

Betalinger udover købesummen

Købesummen dækker - udover selve grunden - anlæg af veje og stier og fællesarealer.

Pris- og matrikeloversigt er vedlagt salgsmaterialet.

Inkluderet i købesummen er:

Kloaktilslutningsbidrag: 56.533,75 kr.

Tilslutningsbidrag til el: 17.500,00 kr.

Tilslutningsbidrag til vand: 23.762,50 kr.

eller i alt **97.796,25 kr.**

Ledningsføringer over grunden betales af køber.

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

I købesummen er indeholdt tilslutningsbidrag til kloakforsyningen. I tilslutningsbidraget er indeholdt fremførelse af ledningsnet ca. 1 m ind på grunden afsluttet med skelbrønde.

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

Varmeforsyning

Ny bebyggelse i området skal være tilsluttet fjernvarmeforsyningen fra Energi Randers, og ny bebyggelse må ikke tages i brug, før en sådan tilslutning har fundet sted. Køber kan dog fritages for tilslutningspligten til fjernvarme ved dispensation, hvis bebyggelsen opføres som et lavenergihus, klasse 1 eller 2.

Hvis køber ikke bygger lavenergi hus af klasse 1 eller 2 og søger dispensation fra tilslutningspligten til fjernvarme, skal køber **udover** købesummen betale tilslutningsbidrag til Randers Kommune. I tilslutningsbidraget er indeholdt 25 m stikledning målt fra vejmidte.

El og vand

I købesummen er indeholdt tilslutningsafgift til el og vand, og udgiften opkræves samtidigt med købesummen. Grundene el forsynes fra ELRO og vandforsynes fra Dronningborg Vandværk.

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 på grundene lyst følgende servitutter:

- 02.02.1998 - ethvert projekt, der vil medføre luftfartshindringer, der er 25 m over terræn eller mere, skal forelægges for Statens Luftfartsvæsen. Fortrinsret.
- 05.01.2009 - lokalplan nr. 506
- 30.01.2009 - dok. om vandledninger og trykforøgerstation nedlagt af Dronningborg Vandværk

For alle grunde gælder, at der er tinglyst følgende servitutter

Servitut A

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 1½ år 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 tilbagekøb 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.

Medlemskab af grundejerforening

4. Ejeren af ejendommen er forpligtiget til at være medlem af grundejerforening ifølge lokalplanens bestemmelser.

Påtaleret

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

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

Der tinglyses deklaration omkring kloakforhold, der kan have betydning for byggeri på 6 af de udbudte grunde. Det drejer sig om grundene Kamilledalen 22, 24, 25 og 27 samt Soløjedalen 18 og 20. Rids over kloakforhold med beskyttelseszoner samt udkast til deklarationstekst er vedlagt salgsmaterialet.

Handlens berigtigelse

Overtagelsesdagen fastsættes efter aftale mellem køber og sælger – tidligst til den førstkommende 1. eller 15. i måneden og senest løbende måned plus 6 måneder fra aftalens indgåelse.

Hvis overtagelsesdagen skal aftales til senere end løbende måned plus 3 mdr. fra aftalens indgåelse, skal køber stille bankgaranti for købesummens betaling.

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

Afgivelse af bud

Købstilbud er fortrolige indtil salg har fundet sted.

Udvikling, Miljø og Teknik

Januar 2010, red. nov. 2019