

Boikenvej og Jonathanvej i Munkdrup

Salgsvilkår

Første etape udgøres af Boikenvej og Jonathanvej og omfatter 25 parcelhusgrunde,

Grundene er endvidere omfattet af lokalplan nr. 600, Boligområde ved Munkdrup.

Bestemmelser

De bestemmelser og regler der gælder for området fremgår af lokalplan nr. 600, Boligområde ved Munkdrup, og der henvises generelt hertil.

Randers Kommune opfordrer interesserede købere til at læse lokalplan nr. 600 samt deklaration om grundejerforening, deklaration for regnvands rende mv.

Lokalplanen og deklarationerne er vedlagt salgsmaterialet som bilag og kan desuden ses på www.randers.dk.

Anvendelse og bebyggelse m.v.

Delområde II – åben-lav bebyggelse:

Ifølge lokalplanen kan grundene kun anvendes til boligformål i form af åben-lav boligbebyggelse. Området består af 25 parcelhusgrunde, hvoraf 4 kan benyttes til dobbelthuse. På hver ejendom må opføres eller indrettes én bolig. Undtaget er grundene nr. 7-10 vist på kortbilag 1 (Boikenvej nr. 4, 8, 10 og 17). For de undtagne grunde gælder, at der kan opføres to sammenbyggede boliger med enten lodret eller vandret skel.

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom, må ikke overstige 35 %. For grundene nr. 7-10 på kortbilag 1 (Boikenvej nr. 4, 8, 10 og 17) må bebyggelsesprocenten ikke overstige 40 %.

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

Terrænregulering på den enkelte grund må ikke foretages nærmere end 1 meter fra skel. Terrænregulering må ikke forhindre håndtering af overfladevand på egen grund.

Langs alle boligveje pålægges byggelinjer i en afstand af 5 meter fra vejskel, som vist på kortbilag 1.

Bebyggelse må kun opføres med facade i byggelinje mod vej. Undtaget herfor er de hjørnegrunde, som er vist uden byggelinje på kortbilag 1 (Boikenvej nr. 23 og 25).

Arealet mellem byggelinje og vejskel må ikke anvendes til nogen form for bebyggelse.

I delområde II skal der etableres to parkeringspladser pr. bolig indenfor egen grund.

Der må højst etableres én overkørsel til boligvej for hver bolig. Overkørslen må ikke være bredere end 6 meter.

Til facader og tage må der ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer med et glanstal over 30, herunder blanke eller engoberede tegl. Dog må der anvendes materialer, der hurtigt patinerer til under denne glans. Bestemmelsen gælder ikke tagvinduer og energibesparende anlæg som solceller o.lign.

Antenner skal placeres, så de ikke ses fra de omgivende veje, i en højde, der ikke overstiger tagryggen. Ingen del af antennen må være tættere på skel end 2,5 meter.

Grundene skal aflede overfladevand til et af Randers Kommune bestemt angivet punkt på terræn som enten er i skel mod vej, i skel mod fællesarealer/rende eller til rende på egen grund som vist på kortbilag 2. Bebyggelsen skal placeres på grunden, så regnvandet af sig selv, i render på terræn, kan løbe ud i det åbne regnvandssystem.

Det er den enkelte grundejers ansvar, at sikre, at de etablerede regnvandsforanstaltninger er dimensioneret korrekt og at disse er vedligeholdet.

Området er udlagt til separatkloakering, jf. spildevandsplanen og pkt. 8.4 i lokalplan 600 finder derfor ikke anvendelse.

Hegn i naboskel og i skel mod vej, sti og fællesareal må kun etableres som levende hegn bestående af alm. bøg (*fagus silvatica*). Hegn mod vej eller sti skal placeres mindst 0,3 meter fra skel.

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.

Øvrige bestemmelser De grønne fællesarealer skal etableres med render og regnvandsbassin som beskrevet i tillæg nr. 29 til spildevandsplan om boligområde ved

Munkdrup med senere ændring af kortbilag, nu kortbilag 2. Samtlige åbne render skal fremstå som vildsomme grønne render med græsser og lign.

Der må ikke plantes træer, buske og hække i renderne.

Indenfor lokalplanens område findes 2 diger på ca. 2,2 meter i bredden. Digerne må ikke fjernes eller ændres og skal fremstå som bevoksede diger. Bevoksningen må beskæres eller udtyndes, men roden må ikke trækkes op.

Regnvandsanlæg og regnvandslaug

Overfladevand skal håndteres i synlige anlæg som vist på kortbilag 2, som er ændret i forhold til spildevandsplantillæg nr. 29 boligområde ved Munkdrup. Render til afledning af regnvand etableres af Randers Kommune og vil herefter overgå til grundejerforening/regnvandslaug, der skal stå som ejer og forestå driften af anlægget, se deklaration om grundejerforening.

Laugets medlemmer er de til enhver tid værende grundejere omfattet af lokalplan 600. Lauget kan pålægges at optage medlemmer og modtage vand fra områder uden for lokalplan 600.

Der er til salgsmaterialet vedlagt driftsinstruks for regnvandslauget. Driftsinstruksen kan desuden ses på www.randers.dk.

Fortidsminder

Museum Østjylland har frigivet udstykningen i Munkdrup 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.

Forundersøgelsesrapport MOE 00383 – Trindsiggård kan ses på www.randers.dk i salgsmappen på udstykningen.

Bundforhold

Der er foretaget geotekniske undersøgelser i området, samt på hver enkelt grund. De geotekniske rapporter kan ses på www.randers.dk.

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

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 ekstrarundering, 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 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.

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

Skelpæle m.m.

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 reetablering 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.

Grundejer skal selv etablere belægning i græsarmeringssten fra asfaltkant til grundskel. Overkørsels placering skal forlods godkendes af kommunen, fx i forbindelse med byggeansøgningen, 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. Overkørsels bredde må ikke overstige 6 m, og der må kun etableres én overkørsel pr. bolig.

I forbindelse med byggemodningen af området er der anlagt overkørsler fra boligvej til stamvej i græsarmeringssten. Det er grundejers ansvar at beskytte dette, så dette ikke ødelægges i forbindelse med byggeriet. Sker dette alligevel skal disse udbedres for grundejeres regning. Ligeledes er fællesarealer i området tilsået med græs, og må derfor heller ikke bruges til kørsel, oplag osv.

Når en væsentlig del af grundene er bebygget, vil vejene i området blive færdiggjort. Kørebanen belægges med asfaltslidlag og kanter i sving udskiftes til græsarmeringssten.

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

Kommunen, som grundejer, udfører kun vintertjeneste i begrænset omfang, maksimalt svarende til kommunens vintervej klasse 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

Verdo tele har lagt kabler i udstykningen.

Grundejerforening

Grundejerforening (regnvandslaug) for lokalplanområdet stiftes af Randers Kommune i forbindelse med udbuddet, se deklaration om grundejerforening.

Foreningens medlemmer er de til enhver tid værende grundejere, der ligger inden for lokalplan 600. Grundejerforeningen kan pålægges at optage medlemmer uden for lokalplanområdet samt slå sig sammen med andre grundejerforeninger.

Randers Kommune udtræder af Grundejerforeningen (regnvandslauget), 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 på friarealer i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

Grundejerforeningen har pligt til at forestå drift, ren- og vedligeholdelse, beplantningspleje af friarealer inden for lokalplanområdet.

Regnvandslauget har pligt til at vedligeholde og drive regnvandsanlægget bestående af åbne render og grøfter i overensstemmelse med bestemmelser i lokalplan, spildevandsplan og driftsinstruks for regnvandsanlæg.

Der er til salgsmaterialet vedlagt driftsinstruks for regnvandsanlæg samt vedtægter for grundejerforeningen. Driftsinstruks og vedtægter kan desuden ses på www.randers.dk.

Betalinger udover købesummen

Købesummen dækker - ud over selve grunden - anlæg af veje, stier og fællesarealer (grovplaneres og tilsåes med græs).

Pris- og matrikeloversigt kan ses på www.randers.dk.

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

tilslutningsbidrag til kloak: 59.490,00 kr.

tilslutningsbidrag til el: 17.187,50 kr.

tilslutningsbidrag til vand: 26.575 kr.

I alt opkræves: 103.252,50 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 nugældende 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 skelbrønd for spildevand 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 skal ske tilslutning til kollektiv varmforsyning.

Der er fjernvarme i området. Tilslutningsafgift afregnes direkte med VERDO varme.

El og vand

Sælger har afholdt udgifterne til tilslutningsafgift til el og vand, og udgiften opkræves samtidigt med købesummen. Grundene el forsynes fra EnergiMidt og vandforsynes fra VERDO vand.

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

Randers Kommune lyser Deklaration om grundejerforening og regnvandslaug mv. på samtlige grunde. Den endelige formulering af deklARATIONEN foreligger, når der opnås skøde på grunden. 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. Påtaleret

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

1. Regnvands rende
(bestemmelsen gælder alene for matr.nr. 3ap, 3ao, 3an, 3am, 3al Munkdrup By, Kristrup
2. Hegn (bestemmelsen gælder alene for matr.nr 3aq, 3ar, 3as, 3at, 3au, 3u, 3v, 3x, 3y, 3z, 3æ, 3ø og 3aa).
3. Vedligeholdelse og reparation
4. Påtaleret

Begge deklARATIONER, med deres fulde ordlyd, er vedlagt salgsmaterialet. Randers Kommune opfordrer interesserede købere til at læse deklARATIONERNE i deres helhed.

Handlens berigtigelse

Overtagelsesdagen fastsættes efter aftale mellem køber og sælger. Normalt er maksimum 3 måneder frem i tid, men mod en bankgaranti på anfordringsvilkår, vil overtagelsesdagen kunne aftales til maksimum 6 måneder frem i tid.

Ved handlens indgåelse betales et depositum på 30.000 kr. pr. grund. Restkøbesummen betales kontant på overtagelsesdagen og samtidigt hermed betales tilslutnings- og tinglysningsafgifterne.

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

Miljø og teknik, Sekretariatet

April 2016, red. nov. 2019

Vedrørende takster henvises til relevante hjemmesider om takster for vand, varme og el. Kommunen påtager sig ikke ansvaret for disse oplysningers korrekthed, men henviser nedenfor til relevante adresser:

EnergiMidt A/S
Tietgensvej 2-4,
8600 Silkeborg
www.energimidt.dk
Tlf. 70 15 15 40

Verdo Vand A/S
Agerskellet 7
8920 Randers NV
www.verdo.dk Tlf.
89114811

Verdo Varme A/S
Agerskellet 7
8920 Randers NV
www.verdo.dk Tlf.
89114811

Verdo Tele A/S
Agerskellet 7
8920 Randers NV
www.verdo.dk Tlf.
89114811

Randers Spildevand A/S
Tørvebryggen 12, 8900
Randers C
www.randersspildevand.dk
Tlf. 38 41 12 12

Randers Kommune, Miljø og teknik
Laksetorvet
8900 Randers C
www.randers.dk
Tlf. 89 15 15 15