

Koglevej i Uggelhuse

Salgsvilkår



Udstykningen omfatter 12 parceller i Uggelhuse.

De udbudte parceller er alle beliggende i den sydøstlige del af Uggelhuse, på et nordligt skrånende terræn, der giver særdeles gode muligheder for udsigt over Randers Fjord og Grund Fjord. Flere af parcellerne vil få mulighed for en helt unik udsigt.

Uggelhuse er en landsby med ca. 500 indbyggere og er en af de landsbyer, der i Århus Amts Regionplan 2001 er udnævnt som bevaringsværdig. I byen har Sønderhald Sejlklub etableret en marina med 30 bådpladser ved Randers Fjord.

Inden for få kilometer findes desuden skole børnehave, samt et rigt udbud af indkøbsmuligheder og fritidstilbud. Der er direkte busforbindelse til Randers.

Bestemmelser Bestemmelserne for området fremgår af lokalplan nr. 181, og der henvises generelt hertil. Lokalplanen er tinglyst på grundene.

På grund af landskabets særlige karakter, er det kun tilladt at bygge parcelhuse i max. 1½ etagers højde eller 8½ m. over terræn. Desuden gælder, at der maksimalt må bebygges på 25 % af grundens areal. I øvrigt henvises til Lokalplan 181, særligt §§ 7-9,

for en mere detaljeret gennemgang af retningslinjer for byggeriet, bebyggelsens placering, omfang og ydre fremtoning.

Der er i lokalplan 181 opstillet en række betingelser for byggeri i området. Disse betingelser relaterer sig bl.a. til byggeriets omfang, placering og ydre fremtoning. Der henvises til lokalplan 181, særligt §§ 7-8, for en mere detaljeret gennemgang af bestemmelser for byggeriet.

Ifølge lokalplanens § 9, stk. 6 må det areal, der er vist på kort vedlagt lokalplanen, ikke udstykkes til bebyggelse, men udlægges som fælles opholdsareal for bebyggelsen og som stiareal. Beplantning af friarealerne må kun ske i overensstemmelse med en af kommunen godkendt beplantningsplan. Hegn i skel skal bestå af levende hegn.

Anvendelse og bebyggelse m.v.

Ifølge lokalplanens § 3 kan grundene kun anvendes til boligformål, og bebyggelsen må kun bestå af åben/lav bebyggelse (parcelhuse).

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25 %.

Bebyggelse skal placeres indenfor byggefelter, jævnfør lokalplanen.

Byrådet kan tillade, at der på ejendommen drives sådanne virksomheder, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder, jf. lokalplanens § 3, stk. 4.

Begrænsninger i øvrigt for byggeriet fremgår af lokalplanen.

Fortidsminder

Arkæologi. På arealerne er der gjort mindre omfattende fund. Hvis køber ved byggeri støder på fortidsminder, skal arbejdet standses, Museum Østjylland kontaktes, og en arkæologisk undersøgelse gennemføres. Evt. yderligere arkæologisk undersøgelse betales af Kulturarvsstyrelsen.

Bundforhold

Jordbundsforholdene på parcellerne er af skiftende karakter. Foreløbige geotekniske undersøgelser viser, at der på visse grunde vil være behov for ekstrarfundering i form af etablering af sandpude. Der henvises i den forbindelse til den geotekniske rapport som findes

på salgssiden for Koglevej,
www.byggegrunde.randers.dk/alleudstykninger/uggelhuse

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

Normal fundering omfatter fundering ned til 0,9 m under 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 0,9 meter under den solgte grunds terræn på salgstidspunktet,

b) ekstra funderingsdybde for at imødegå gener fra udtørring af udtørningsfølsomme 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.

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

- 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** Veje og stier i området: veje udlægges som private fælles veje i asfalt med græsrabatter i hver side. Stier belægges med stenmel.
- Generelt for grundene gælder, at alle arbejder på selve grunden, med undtagelse af stikledninger, der er ført ca. 1 m ind på grunden, skal betales af køber.
- For grundene Koglevej 16, 18 og 20 samt Koglevej 22, 24 og 26 gælder, at alle arbejder på selve grunden, med undtagelse af stikledninger, der er ført ca. 1 m ind på grunden, skal betales af køber.
- Køber afholder derfor blandt andet udgifter til vej, belysning, fællesarealer, grønne områder m.m. på grunden.
- Grundejerforening** Der er pligt til at oprette og være medlem af en grundejerforening, når byrådet beslutter det. Se nærmere herom i lokalplan 181, §10 samt i udkast til vedtægter for grundejerforeningen Koglevej.
- Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de i § 10, stk. 3 nævnte veje og stier samt fællesarealer og beplantning.
- Udkast til vedtægter for grundejerforening findes i salgs mappen på hjemmesiden.
- Købesummen** I købesummen er desuden indeholdt følgende tilslutningsafgifter:
- Tilslutningsbidrag til kloak
 - Tilslutningsbidrag til el
 - Tilslutningsbidrag til vand.
- Der er individuel opvarmning af boligerne (pkt. 13 i lokalplanen er aflyst)

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 tilslutningsmuligheden til kloakforsyningen betaler sælger tilslutningsbidrag i henhold til betalingsvedtægt for Randers Kommunes spildevandsanlæg. Kloakstik er ført frem til skel og afsluttet med skelbrønd.

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

Varmeforsyning Der er individuel opvarmning af boligerne

El og vand

Grundene el forsynes fra ENIG
Drikkevandsforsyningen sker fra Uggelhuse Vandværk I/S.
Området er separatkloakeret

Køber skal ud over købesummen betale udgifterne ved ledningsføringer over selve grunden til den påtænkte bebyggelse.

Servitutter

For alle grunde gælder, at der i forbindelse med handlen vil blive tinglyst servitut om:

- Forbud mod videresalg af grundene i ubebygget stand
- Krav om påbegyndelse af byggeri på grundene senest 18 måneder efter overtagelse
- Tilbagekøbsret men ikke pligt for sælger, såfremt byggeri ikke kan påbegyndes senest 18 måneder efter overtagelse

**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.

Køber betaler tinglysningsafgiften i forbindelse med handlen.

Udvikling, Miljø og teknik - Sekretariatet

Nov. 2018 , red. nov. 2019