

# Skomagervej, 8920 Randers NV

## Salgsvilkår

Grundene er omfattet af lokalplan nr 616. Lokalplan findes på [www.randers.dk](http://www.randers.dk) og på salgshjemmesiden for Skomagervej.

**Bestemmelser** Bestemmelser for området fremgår af lokalplan nr. 616 og der henvises generelt hertil. Skomagervej betegnes område IV i lokalplanen.

**Anvendelse og bebyggelse m.v.** Ifølge lokalplanen kan grundene kun anvendes til boligformål.

Bebyggelsesprocenten er 30 % i 1 etage. Højden på bebyggelsen kan udgøre maks. 6 meter

Beplantning skal ske med stedsegrønne vækster.

Parkering, overkørsel mv.  
Der etableres én overkørsel til hver grund i maks. 6 meters bredde. På hver matrikel skal der etableres mulighed for 2 parkeringspladser.

**Øvrige bestemmelser** Byrådet kan tillade, at der på ejendommen drives sådanne virksomheder, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder, jf. lokalplanens § 2, stk. 7.

Ved indretning af erhverv, eller anden kundegenerende virksomhed, i lokalplanområdet, skal gæsteparkering samt parkering til eventuelle ansatte etableres på egen grund.

For det udbudte delområde gælder, at bygningshøjder måles fra eksisterende terræn. Indenfor lokalplanens område må der ske terrænregulering i op til +/- 0,5 m uden godkendelse af Randers Kommune.

Udvendige antenner må ikke placeres på taget.

Bygninger må ikke opføres med væsentlige dele af reflekterende materialer.

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 m<sup>2</sup> må opsættes i et eksemplar på hver ejendom. Der må kun skiltes om forhold, der vedrører den pågældende ejendom. Skilte må være belyste, men de må ikke være reflekterende eller gennemlyste.

Bygninger til tekniske installationer skal i videst muligt omfang opføres med diskrete former og farver.

Fælles for alle delområder gælder, at planter og træer på fællesarealer, der drives af grundejerforeningen, skal bestå af naturligt hjemmehørende danske arter.

## Fortidsminder

Museum Østjylland har foretaget omfattende arkæologiske undersøgelser i hele udstykningsområdet. 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. Hvis køber ved byggeri støder på fortidsminder, skal arbejdet standses og en undersøgelse gennemføres.

Området anses for færdigundersøgt. Det er dog muligt, at der vil dukke flere anlæg op i området. En eventuel udgravning af disse, vil blive foretaget på museets regning.

Arkæologisk rapport findes i salgsmaterialet på hjemmesiden.

## Bundforhold

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

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

Der er for grundene 1, 5, 7, 17, 19 og 21 taget højde for merudgifter til ekstrarundering i udbudsprisen. Der henvises til matrikel- og prisoversigten. Reduktion i købsprisen for jordbundsforhold er beregnet med udgangspunkt i standard beregninger, og er ikke nødvendigvis overensstemmende med de aktuelle priser ved byggefirma.

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

Ukendte og væsentlige forhold skal her forstås som forhold der ikke fremgår af den foreliggende geotekniske rapport, og som der ikke er taget højde for i udbudsprisen.

Kommunen kan tilbyde at tilbagekøbe grunden, hvis købers geotekniske undersøgelser viser, at købers projekt ikke eller kun med meget store

ekstraudgifter kan realiseres. Meget store ekstraudgifter skal her forstås som 50 % af grundens udbudspris eller derover.

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

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

- a. Udskiftning af fyld, muld, moseaflejringer (tørv, gytje o. lign.) til 90 cm 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, 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.

Grundejer skal selv anlægge overkørsel. 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.

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.

Området er separat kloakeret.

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

Ved terrænreguleringer skal der om nødvendigt sættes støttemure, så terrænreguleringen ikke går ud over egen parcel ligesom at støttemure m.m. skal placeres på egen parcel. Dette gælder både mod naboer, veje, stier, grønne områder m.v.

Ved plantning af (stedsegrønne)hække skal disse plantes minimum 30 cm inde på egen parcel mod veje, fællesarealer og stier.

### **Fibernet**

Området er forberedt til fibernet forsyning. Køber vælger leverandør.

### **Grundejerforening**

Når mindst 30 % af parcellerne er solgt, eller når Randers kommune ønsker det, overgår grundejerforeningen til fortsat drift i privat regi, og der skal afholdes stiftende generalforsamling, fastsættes kontingentbetaling og vedtægter for foreningens fremtidige virke skal vedtages.

Der henvises til lokalplanens §11.

Der er til salgsmaterialet vedlagt udkast til vedtægter for grundejerforeningen.

### **Betalinger udover købesummen**

Købesummen dækker - ud over selve grunden - anlæg af veje, stier og fællesarealer.

Matrikel- og prisoversigt er vedlagt salgsmaterialet som findes på hjemmesiden

Inkluderet i den samlede købesum er desuden følgende tilslutningsafgifter inklusive moms pr. boligenhed til el, vand og kloak.

Tilslutningsbidraget udgør i alt kr. 109.956 pr byggegrund inkl. moms.

Herudover skal køber afregne en evt. tilslutning til fjernvarme direkte med leverandør.

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.

### **Kloak**

For tilslutningsmuligheden til kloakforsyningen opkræver sælger tilslutningsbidrag i henhold til betalingsvedtægt for Randers Spildevand A/S' spildevandsanlæg, og den takst der var gældende på tidspunktet for byggemodningen. I tilslutningsbidraget er indeholdt fremførelse af ledningsnet ca. 1 meter 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 ifølge lokalplanen være tilsluttet kollektiv varmforsyningen, og ny bebyggelse må ikke tages i brug, før en sådan tilslutning har fundet sted.

Boligerne tilsluttes fjernvarme ledning i vejarealet. Der henvises til det tekniske kort i salgsmaterialet på hjemmesiden.

Køber fritages ved dispensation for tilslutningspligt til fjernvarme, hvis bebyggelsen opføres som et lavenergihus, klasse 1 eller 2.

## **El og vand**

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

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

## **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 18 måneder 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 til den oprindelige købspris uden tillæg af renter eller andet og med fradrag af de af kommunen afholdte stempeludgifter vedrørende såvel salg som tilbagekøb.

Påbegyndelse af byggeprojekt regnes fra det tidspunkt der er ansøgt om byggetilladelse.

### **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 vintervejklasse 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.

#### **Deklaration om skærmende beplantning gældende for grundene Skomagervej 21, 19 og 17**

Undertegnede ejer af ejendommen matr.nr. 554ha Randers Markjorder, bestemmer herved med virkning for os og fremtidige ejere af ovennævnte matrikel og udstykninger herfra, at der skal gælde følgende bestemmelser om skærmende beplantning mod matr.nr. 553v, 553x og 553y Randers Markjorder.

Under henvisning til det markerede på vedhæftede rids bestemmes, at:

- Randers Kommune planter en hurtigvoksende, skærmende beplantning på arealet markeret med grønt før videresalg til parcelhusgrunde. Såfremt beplantningen indenfor det grønne areal ønskes beskåret eller forandret, skal der være enighed herom mellem den til enhver tid værende ejer af matr.nr. 554ha Randers Markjorder og fremtidige udstykninger heraf, som måtte grænse op til Randers Markjorder matr.nr. 553x og 553y og ejerne af matr.nr. 553x og 553y Randers Markjorder samt fremtidige udstykninger herfra.

- Påtaleberettiget i forhold til det grønne område er nuværende og fremtidige ejere af matr.nr. 553x og 553y Randers Markjorder samt ejere af fremtidige udstykninger herfra.

Yderligere bestemmer undertegnede ejer af ejendommen matr.nr. 554ha Randers Markjorder med virkning for os og fremtidige ejere af ovennævnte matrikel og udstykninger herfra, at der skal gælde følgende bestemmelser om træer og beplantning i skellet mod matr. 553v Randers Markjorder:

- Træer og beplantning i den skellinie, der er markeret med blå, må ikke beskæres.

- Påtaleberettiget i forhold til beskæring af beplantning i den, med blå markerede, skel linie er nuværende og fremtidige ejere af matr.nr. 553v Randers Markjorder samt ejere af fremtidige udstykninger herfra.

Nærværende bestemmelse, begæres tinglyst på matr.nr. 554ha Randers Markjorder med respekt for tidligere tinglyste

servitutter og pantegæld.

I forbindelse med anmeldelse af deklarationen til tinglysning skal der indhentes godkendelse fra kommunalbestyrelsen i hht. planlovens § 42 om, at tilvejebringelse af lokalplan ikke er påkrævet.

**Handlens berigtigelse**

Overtagelsesdagen fastsættes efter aftale mellem køber og sælger. Overtagelse kan ske mellem 1-3 måneder fra indgåelse af aftalen. Der kan aftales overtagelse 6 måneder efter indgåelse af aftale, såfremt køber fremsender bankgaranti til sælger for restkøbesummen.

Ved handlens indgåelse betales et depositum på 30.000 kr. pr. grund. Depositum overføres til Randers kommunes konto i Nordea. Konto nr. 2212 - 59 08 76 49 88

Restkøbesummen betales kontant på overtagelsesdagen. Der fremsendes faktura på restkøbesummen inkl. tilslutningsafgifter. Adkomst til grunden er betinget af restkøbesummens betaling.

Køber betaler tinglysningsafgiften. Tinglysningsafgiften udgør aktuelt 0,6 % af købesummen samt fast grundbeløb kr. 1.750

**Udvikling, Miljø og teknik - Sekretariatet**  
Nov. 2020

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

**Verdo**

Agerskellet 7,  
8920 Randers NV  
[www.verdo.dk](http://www.verdo.dk)  
Tlf. 89 11 48 00

**ENIIG**

Tietgensvej 4  
8600 Silkeborg  
[www.eniig.dk](http://www.eniig.dk)  
Tlf. 7015 1560

**ELRO**

Normansvej 1,  
8920 Randers NV  
[www.energimidt.dk](http://www.energimidt.dk)  
Tlf. 70 15 15 60

**Randers Spildevand A/S**

Tørvebryggen 12,  
8900 Randers C  
[www.randersspildevand.dk](http://www.randersspildevand.dk)  
Tlf. 38 41 12 12

**Randers Kommune, Miljø og teknik**

Laksetorvet  
8900 Randers C  
[www.randers.dk](http://www.randers.dk)  
Tlf. 89 15 15 15