

Koboltvej og Blyvej i O. Hornbæk

Salgsvilkår

Bestemmelser

Bestemmelser for området fremgår af lokalplan nr. 620 og der henvises generelt hertil.

Lokalplanen er en del af salgsmaterialet som findes på hjemmesiden.

Grundene kan alene erhverves af fysiske personer, og ingen køber kan erhverve mere end én grund.

Randers Kommune forbeholder sig retten til at afvise en køber, såfremt det vurderes, at den pågældende køber alene erhverver grunden med henblik på videresalg – herunder også i bebygget stand – og ikke til egen benyttelse.

Anvendelse og bebyggelse m.v.

Ifølge lokalplanen kan grundene kun anvendes til boligformål.

Området Koboltvej/ Blyvej er benævnt område VI i lokalplanen. Parcelhusgrundene har en bebyggelsesprocent på 35.

Beplantning langs skel mod naboer, friarealer og stier skal etableres i form af levende hegn (liguster), jfr. lokalplanens § 9.

Der skal etableres 2 parkeringspladser på hver grund.

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 (glanstal over 30 jfr. lokalplanens § 8).

Der må ikke skiltes eller reklameres på ejendommen. Undtaget herfra er dog ejendomme, hvor der drives erhverv, hvor skilte med en størrelse på maksimalt 0,4 m² 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.

Fællesarealer og grønne vejarealer må ikke anvendes til henstilling af både, campingvogne eller oplag af materialer.

Fælles for alle delområder gælder, at planter og træer på fællesarealer, der drives af grundejerforeningen, skal bestå af naturligt hjemmehørende danske arter med en blivende maks. højde på 4-5 meter.

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 grunden 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.

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.

En evt. kompensation for ukendte og væsentligt forøgede funderingsudgifter, kan kun ske i forlængelse af afsluttet fundering på grunden.

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

Der er kun tale om ekstrarundering, 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 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, 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.

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

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 stik-

ledning.

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

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

Fibernet

Der er lagt fibernet i området (Verdo).

Grundejerforening

Der er pligt til medlemskab af grundejerforening.

Der er til salgsmaterialet vedlagt vedtægter for grundejerforeningen Blyvej V, VI, VII, VIII

Betalinger udover købesummen

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

Pris- og matrikeloversigt er vedlagt salgsmaterialet.

Inkluderet i købesummen er tilslutningsafgifter inklusive moms for el, vand og kloak pr. boligenhed kr. 110.773,00. Tilslutningsstik er ført til skel. Teknisk kort over tilslutningsstik findes i salgsmaterialet på hjemmesiden (Tekniske kort).

Ud over ovenstående tilslutningsafgifter skal køber betale tilslutningsbidrag til fjernvarme, medmindre der bygges et lavenergihus i klasse 1 eller 2, til de på tilslutningstidspunktet gældende priser.

De ovenstående priser svarer til den udgift, Randers Kommune har haft i forbindelse med byggemodningen, og er derfor uafhængig af de forskellige forsyningsselskabers nu gældende priser.

Kloak

I tilslutningsbidraget er indeholdt fremførelse af ledningsnet/ kloak ca. 1 meter ind på grunden afsluttet med skelbrønde.

Køber skal udover købesummen betale udgifterne ved ledningsføringer fra stikledningen over selve grunden til ejendommen.

Varmeforsyning

Ny bebyggelse i området skal ifølge lokalplanen være tilsluttet fjernvarmeforsyningen fra Verdo og ny bebyggelse må ikke tages i brug, før en sådan tilslutning har fundet sted.

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

El og 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

For alle grunde gælder, at der er tinglyst servitut om:

1. Servitut

1.1 Forbud mod videresalg i ubebygget stand

Ejendommene må ikke videresælges i ubebygget tilstand uden Randers Kommunes godkendelse.

Randers Kommune foretager i den forbindelse en konkret vurdering af baggrunden og vilkårene for videresalget, herunder om videresalget vurderes at stride mod principperne for Randers Kommunes oprindelige udbud af grunden.

Videresalg kan endvidere kun ske til den oprindelige købspris uden tillæg af renter eller andet. Dog kan dokumentbare udgifter til forbedring af grunden tillægges købsprisen i det omfang, udgifterne har medført en tilsvarende dokumenterbar forøgelse af grundens markedsværdi.

1.2. Byggepligt og tilbagekøbsret

Ejeren af den enkelte ejendom forpligter sig til senest halvandet år efter overtagelsesdagen at påbegynde byggeriet på ejendommen. Påbegyndelse af byggeri regnes fra indsendelse af ansøgning om byggetilladelse. 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, men ikke pligt, til den oprindelige købspris uden tillæg af renter eller andet og med fradrag af de af kommunen afholdte stempeludgifter vedrørende såvel salg som tilbagekøb.

1.3. 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.

1.4. Vintervedligeholdelse

Kommunen udfører kun vintertjeneste i begrænset omfang, maksimalt svarende til kommunens vinter-vejklasse III. Dette ophører når mere end halvdelen af grundene er solgt. Derefter overtager grundejerne selv ansvaret for vintertjenesten.

1.5. Grundejerforening

Der er pligt for alle grundejere i lokalplansområdet til medlemskab af grundejerforeningen for området.

1.6. 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 omkringboende.

Nærværende deklaration begæres tinglyst på matr.nr. 9i, 10m, 10ah, 10ag, 9s, 9t, 9u, 9v, 9x, 9y, 9z, 9æ, 9ø, 9aa, 10af, 9ab, 9ac, 9ad, 9ae, 9af, 10ad, 10æ, 10ø, 10aa, 10ab, 10ac, 10ae, Over Hornbæk By, Hornbæk.

Med hensyn til pantehæftelser, servitutter og andre byrder, henvises til ejendommens blad i tingbogen.

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.

2. Bemærkninger til servitut

Det bemærkes til servitutten, at såfremt, der skal ske tilbageskødning søger kommunen at få tilbagebetalt moms fra det oprindelige salg, hvis der er solgt til en ikke-momsregistreret køber. Hvis det ikke kan lade sig gøre at få tilbagebetalt moms, tilbagebetales dog alene 80 % af den oprindelige købesum i stedet for hele købesummen.

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. Tinglysningsafgiften udgør aktuelt 0,6 % af købesummen samt 1.750 kr. Der rundes op til nærmeste kronebeløb deleligt med hundrede.

1. Betaling

I forlængelse af købers underskrift på købsaftalen, overføres depositum 30.000 kr. til Randers kommunes konto i Nordea.

Herefter vil der blive udfærdiget faktura på restkøbesummen. Faktura på restkøbesum fremsendes til købers e-boks ca. 4 uger før overtagelse, eller når depositum er indbetalt.

Købsaftalen skal underskrives både af køber og sælger. Underskrift sker

elektronisk med nemID/mitID. Denne proces tager almindeligvis 4-5 arbejdsdage. Når den endelige købsaftale med alle underskrifter foreligger, fremsendes den til køber (e-Boks)

Ved overtagelsesdato, og når den samlede købesum er indbetalt, vil kommunen foretage tinglysning af skødet.

Opkrævning af grundskatter fra overtagelsesdagen, vil blive fremsendt fra ejendomsskattekontoret efter overtagelse.

2. Overtagelse

Grunden overtages som den er og foreligger. Der foretages ikke græsklipning, planering eller lign. inden købers overtagelse.

Grønne og usolgte arealer vedligeholdes i den almindelige turnus for grønne arealer svarende til 2 gange årligt.

3. Fortrydelsesret

Køber kan træde tilbage fra (fortryde) en aftale om køb af fast ejendom, hvis køber opfylder de betingelser, der fremgår af dette bilag.

Reglerne gælder kun ved køb af en grund til opførelse af egen beboelse for køberen.

De nærmere regler om fortrydelsesretten findes i kapitel 2 i LBKG 2015-09-22 nr. 1123 om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

3.1. Fortrydelsesfristen

Hvis køber vil fortryde købet, skal køber give kommunen **skriftlig** underretning herom **inden 6 hverdage**. 6-dages fristen regnes fra den dag, aftalen indgås, uanset om aftalen er betinget af et eller flere forhold. Aftale er indgået, når kommunen har accepteret tilbud. Ved beregning af 6 dages fristen medregnes ikke lørdage, søndage, helligdage og grundlovsdag.

Underretningen om, at køber vil fortryde købet, skal være kommet frem til kommunen inden fristens udløb.

3.2. Betaling af godtgørelse til kommunen.

Hvis køber vil fortryde købet, skal køber endvidere **betale et beløb** (godtgørelse) **på 1 procent af den aftalte** (nominelle) **købesum** til kommunen. Dette beløb skal være betalt **inden udløbet af 6-dages fristen**.

3.3. Hvis du har taget ejendommen i brug

Hvis køber har taget ejendommen i brug, f.eks. ved at lade udføre arbejde på ejendommen, skal køber inden 6-dages fristens udløb stille ejendom-

men til kommunens disposition.

Hvis køber har foretaget fysiske indgreb eller andre forandringer på ejendommen, skal køber inden 6-dages fristens udløb tilbageføre ejendommen til væsentlig samme stand som før indgrebet eller forandringen.

Hvis køber eller andre, der har haft adgang til ejendommen i købers interesse, har beskadiget eller forringet ejendommen på anden måde, skal køber inden 6-dages fristens udløb udbedre forholdet, medmindre beskadigelsen eller forringelsen er hændelig.

3.4. Hvis købsaftalen er blevet tinglyst

Hvis købsaftalen er blevet tinglyst, skal køber inden 6-dages fristens udløb sørge for, at aftalen kan blive aflyst igen. Hvis køber selv har anmeldt skødet til tinglysning, skal køber således fremsende begæring til tinglysningskontoret om at få aftalen aflyst. Hvis det er kommunen, som har sørget for tinglysning af skødet, skal køber foretage det fornødne til aflysning af aftalen, f.eks. kvittere skødet til aflysning.

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
Tlf. 89 11 48 00

ENIIG (Norlys)

Tietgensvej 4
8600 Silkeborg
www.eniig.dk
Tlf. 7015 1560

Vandmiljø Randers A/S

Tørvebryggen 12,
8900 Randers C
www.vmr.dk

Randers Kommune – Udvikling, Miljø og Teknik

Laksetorvet
8900 Randers C
www.randers.dk
Tlf. 89 15 15 15