

# Lergravsbakken i Mellerup

## Salgsvilkår

De 6 udbudte grunde er den første etape på en udstykning bestående af i alt 14 parcelhuse og ca. 20 gårdhuse beliggende i landsbyen Mellerup, der ligger ca. 17 km nordøst for Randers by og ca. 27 km sydøst for Hadsund.

Udstykningen er beliggende i den nordlige del af Mellerup by, og grundene udgør udstykningens 1 etape på i alt 14 parcelhusgrunde. Grundene ligger i udkanten af byen ved Holkvej og med vejadgang via Amtsvejen. I byen ligger der blandt andet en friskole og en lystbådehavn. Nærmeste kommuneskole ligger i Harridslev, hvor der også er daginstitution og indkøbsmuligheder. Der er 7 km til Harridslev.

Grundene varierer i størrelse fra 904 m<sup>2</sup> til 1.314 m<sup>2</sup>, og mindsteprisen er 328.500 kr. pr. grund inklusive moms, men eksklusive tilslutningsafgifter.

Bestemmelser for området fremgår af lokalplan nr. 76 "For et nyt boligområde i Mellerup", og der henvises generelt hertil. Lokalplanen er tinglyst på grundene.

### **Anvendelse og bebyggelse m.v.**

Ifølge lokalplanens § 3 kan grundene i området kun anvendes til boligformål i form af tæt-lav og åben-lav bebyggelse.

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom i delområde 1 må ifølge lokalplanen ikke overstige 25 %. Ifølge Bygningsreglement af 2010 er bebyggelsesprocenten fastsat til 30 % for enfamiliehuse, og der meddeles i givet fald dispensation for lokalplanens begrænsning, hvis der ansøges herom.

Den maksimale bygningshøjde fastsættes til 8,5 m, målt fra terræn, jævnfør bygningsreglementet. Det maksimale etageareal fastsættes til 1½ etager. Bebyggelse skal langs Amtsvejen placeres i en afstand af minimum 10 m fra vejens midte (se lokalplanens punkt 7, stk. 7), og inden for de i lokalplanens kort nr. 2 viste byggefeltter.

Terrænregulering på mere end plus/minus 0,5 m i forhold til færdigreguleret terræn og nærmere skel end 1,0 m må ikke foretages.

Følgende materialer må anvendes til udvendige bygningsflader:

- ydervægge skal fremstå med blank eller pudset mur eller med vandskuret udtryk,
- udvendige bygningsider, herunder tage, døre, vinduesrammer og lignende mindre bygningsdele, må kun fremtræde i materialernes naturfarve, sort, hvid eller jordfarver.
- I delområde 1 skal tage udformes som symmetriske saddeltage med en taghældning på mellem 15 og 45 grader eller som flade tage med op til 5 graders ensidig hældning. Tage skal dækkes med tagsten af beton eller tegl, skifer, eternitskifer, tagpap eller eternitbølgeplader.

Byrådet kan tillade, at der på ejendommen drives sådanne virksomheder, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder, jf. lokalplanens § 3, stk. 1.

Såfremt grunden ønskes bebygget med et hus med kælder, må det påregnes, at afløb fra kælderlokaler forudsætter etablering af pumpeanlæg. Udgifterne herved er sælger uvedkommende.

Hække langs veje og stier skal plantes 30 cm bag vejskel på egen grund.

For bebyggelse i delområde 1 anlægges et antal P-pladser svarende til to parkeringsarealer pr. bolig.

Yderligere bestemmelser for byggeriet fremgår i øvrigt af lokalplanen.

## Jordbundsforhold

Der er foretaget 6 geotekniske prøveboringer i området - én på hver af de seks grunde. Af analysen på disse boreprøver skal det bemærkes, at der er forekomster af fed ler i området, hvorfor det her kan blive nødvendigt at ekstrarundere ned i en dybde af 1,2 m alt afhængigt af placering af byggeriet. Ved prissætningen af grundene, har man indkalkuleret, at køber kan forvente at måtte have udgifter til ekstrarundring, jævnfør den salgsmaterialet vedlagte geotekniske undersøgelse.

Der er **kun** tale om ekstrarundring, når dybden er større end 90 cm regnet fra grundens naturlige terræn. I det man må forvente, at skulle ekstrarundere i området, så har kommunen i sin prissætning af grundene indkalkuleret, at køber må kunne forvente udgifter til ekstrarundring.

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.

Grundene sælges uden ansvar for kommunen for bundforhold, hvorfor køber opfordres til for egen regning at lade jordbunden undersøge yderligere. Kommunen anbefaler, at køber får grunden undersøgt forud for byggeri.

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.

Hvis køber efter overtagelsen får ukendte og væsentlige problemer med fundering vil kommunen kunne tilbyde et forholdsmæssigt afslag i købesummen. Beløbets størrelse fastsættes som det anslåede 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 (udover 90 cm) 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.

## **Fortidsminder**

Museum Østjylland har frigivet området 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 (tlf. 87 12 26 00). Museet vil så foretage en besigtigelse og vurdere, om fortidsmindet skal udgraves. Hvis der skal foretages yderligere arkæologisk undersøgelse, bekostes disse af Kulturarvsstyrelsen.

## **Byggemodning**

Områdets boligveje er udlagt som private fællesveje.

Boligvejen Lergravsbakken er anlagt med fast belægning i asfalt, og rabatterne er etableret i græs.

Veje i delområde 1 udføres ved færdiggørelse af byggemodningen med et asfalt slidslag.

Køber anlægger selv og for egen regning én overkørsel i maksimum 6 meters bredde til grunden (herunder udgifter til flytning af master, skabe, træer m.v.). Placeringen af overkørsel skal på forhånd aftales med Randers Kommune.

Endvidere skal grundejeren sikre, at overfladevand fra egen grund ikke afledes til veje, stier eller nabo-parceller.

## **Købesummen**

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

Pris- og matrikeloversigt er vedlagt salgsmaterialet som findes på hjemmesiden.

Udover købesummen opkræves følgende tilslutningsafgifter til kommunen:

- tilslutningsbidrag til kloak: 55.743 kr. inklusive moms,
- tilslutningsbidrag til el: 15.813 kr. inklusive moms, og
- tilslutningsbidrag til vand inklusive moms: 18.750 kr.

Det samlede beløb 90.306 kr. for ovenstående tilslutningsafgifter indbetales samtidigt med købesummen.

**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**

Tilslutningsbidraget indeholder fremførelse af ledningsnet ca. 1 meter ind på grunden, afsluttet i to 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 Mellerup Kraftvarmeværk, og ny bebyggelse må ikke tages i brug, før en sådan tilslutning har fundet sted.

Køber betaler tilslutningsbidraget til varmforsyningen til Mellerup Kraftvarmeværk.

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

## **El og vand**

El- og vandstik er afsat ved skel. Grundene el forsynes fra ELRO og vandforsynes fra Mellerup Vandværk I/S.

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

## **Servitutter**

På alle grundene er der tinglyst følgende bestemmelser:

- a) 06.04.1938 - Dokument om byggelinjer mv.
- b) 01.12.1961 - Dokument om adgangsbegrænsning mv.
- c) 13.06.2006 - Lokalplan 76
- d) 21.03.2012 - Dokument om forkøbsret, byggepligt m.v.

Servitutterne a) og b) vedrører kun matriklerne 8n, 8i og 8p. Vedrørende servitut d) er ordlyden som følger:

### *Forbud mod videresalg i ubebygget stand*

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

### *Byggepligt og tilbagekøbsret*

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 tilbagekøbning samt gensalg afholdes af køberen.

### *Grundens vedligeholdelse*

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.

## **Grundejerforening**

Senest 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 § 12. Drift og vedligehold omfatter vejafvanding.

Der er til salgsmaterialet vedlagt udkast til vedtægter for grundejerforeningen.

## **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.

### **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

**Udvikling, Miljø og teknik - Sekretariatet**

red. oktober 2019