

Charlotte Amalievej i Ålum – 2. etape

Salgsvilkår

Ålum er beliggende vest for Randers. Udstykningen ligger tæt ved skoven og med udsigt ud over marker.

Grundene varierer i størrelse mellem 911 m² og 1.146 m².

Bestemmelser Bestemmelser for området fremgår af lokalplan 465, og der henvises generelt hertil. Lokalplanen er tinglyst på grundene den 25. juni 2000.

Lokalplanens område afgrænses som på kortbilaget i lokalplanen.

Anvendelse og bebyggelse m.v. Ifølge lokalplanens § 3 kan grundene anvendes til boligformål i form af åben/lav bebyggelse (parcelhuse).

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25 %. Bebyggelse må ikke opføres i mere end 1 etage med udnyttelig tagetage. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tag må gives en højde, der overstiger 8,50 m over færdigt terræn.

Beboelsesbygninger skal opføres med en taghældning på 25°- 45°.

Bebyggelse skal orienteres hensigtsmæssigt i forhold til verdenshjørnerne.

Hvilke materialer der må benyttes udvendigt reguleres i lokalplanens § 8, stk.1.

Farvevalg til udvendige bygningsflader skal holdes indenfor jordfarverne eller blandinger heraf. Kompletterende bygningsdele, såsom tagudhæng, storn, vindskede, vinduer, døre eller lignende kan tillige udføres i sort eller hvid eller blandinger heraf.

Byrådet kan tillade, at der på ejendommen drives sådanne virksomheder, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder, jf. lokalplanens § 3, stk. 2.

På hver ejendom i lokalplanområdet skal der etableres mindst 2 par-

keringspladser, hvoraf mindst én skal etableres i det fri, jævnfør lokalplanens § 5, stk. 7.

Hække langs veje skal plantes 25 cm bag vejskel på egen grund, og skal vedligeholdes jævnfør lokalplanens § 10, stk. 1.

Øvrige begrænsninger for byggeriet herunder niveauforskelle og placering af udhuse, garager m.m. fremgår af lokalplanen.

Fortidsminder

Kulturhistorisk Museum Randers har foretaget arkæologisk forundersøgelse af hele udstykningsområdet. Museet vurderer, at alle de væsentlige fortidsminder i det område, der dækkes af parcellerne, er undersøgt, og at risikoen for eventuelle fund af fortidsminder til forsinkelse af byggeriet er meget lille.

Hvis køber ved byggeri mod forventning støder på fortidsminder, er køber ifølge museumsloven forpligtet til at standse arbejdet og meddele fundet til Kulturhistorisk Museum Randers (tlf. 86 42 86 55), der så vil foretage en besigtigelse med det samme. Er fortidsminderne væsentlige nok til en arkæologisk udgravning, betales denne af Kulturarvstyrelsen.

Bundforhold

Kommunen har valgt ikke at foretage geotekniske undersøgelser.

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

Hvis køber efter overtagelsen får væsentlige problemer med funderingen, der var ukendte, vil kommunen kunne tilbyde et forholdsmæssigt afslag i købesummen. Problemerne ved funderingen skal dokumenteres ved geoteknisk rapport og en opgørelse over hvilke ekstraforanstaltninger, der er nødvendige. 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 af købers konkrete projekt. Kravet skal rettes mod kommunen inden 4 måneder efter overtagelsesdagen.

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 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.

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

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

Byggemodningen er udført således:

Vejen A-A: Sct. Kjeldsvejs forlængelse mod vest til boligvejen B-B, i en bredde af 12 m med kørebanebredde på 7,50 m.

Vejen B-B: Boligvej som sidevej til Sct. Kjeldsvejs forlængelse i en bredde på 10 m med kørebanebredde på 5 m.

Vejen C-C: Boligvej som sidevej til boligvejen B-B i en bredde på 8 m med kørebanebredde på 5 m.

Boligvejen C-C afsluttes mød øst med P-plads/vendeplads som vist på kortbilag nr. I.

Vejen D-D: Boligvej som sidevej til boligvejen B-B i en bredde på 8 m med kørebanebredde på 5 m.

Boligvejen D-D afsluttes mød øst med P-plads/vendeplads som vist på kortbilag nr. I.

Vejene C-B og D-D (inklusive torv/vendeplads) samt stierne a-c, b-b og c-c optages i kommunens vejfortegnelse som private fællesveje/stier.

De øvrige veje og stier i lokalplanområdet optages indtil videre i kommunens vejfortegnelse som kommuneveje/stier.

Stikledninger er ført ca. 1 m ind på grunden, og køber skal selv betale ledningsføringer ført over grunden til den påtænkte bebyggelse.

Købesummen

I købesummen er indeholdt følgende tilslutningsafgifter:

- Kloaktilslutningsbidrag: 56.533,75 kr.
- Tilslutningsbidrag til el: 17.500,00 kr.
- Tilslutningsbidrag vand: 25.000,00 kr.

ialt 99.033,75 kr.

Købesummen indbefatter anlæg af veje, som kommunen anlægger i forbindelse med udstykning af parcellen, parcellens udstykning og gadebelysning.

Pris- og matrikeloversigt på udstykningen findes på hjemmesiden.

Kloak Tilslutningsbidraget indeholder fremførelse af ledningsnet ca. 1 meter ind på grunden.

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

Varmeforsyning Bebyggelse i området skal ifølge lokalplanen forsynes med individuelle opvarmningsformer.

Der må ikke etableres elvarmesystemer inden for lokalplanområdets afgrænsning.

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 Der er på grundene tinglyst følgende servitutter:

- a) 28.08.1907 Dok. om vandværk
- b) 26.05.2000 Lokalplan nr. 465 til boligområde
- c) 20.10.2000 Deklaration om forbud mod videresalg, byggepligt og tilbagekøbsret og grundens vedligeholdelse.

Deklarationen er vedlagt salgsmaterialet.

Handlens berigtigelse

Overtagelsesdato aftales mellem køber og sælger og kan være mellem 1-6 måneder fra indgåelse af købsaftale.

Der betales depositum på 30.000 kr. ved handlens indgåelse, og restkøbesummen betales 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 - Grundsalg

Okt. 2019