

# Mads Nielsensvej i Langå

## Salgsvilkår

Langå ligger i en smuk ådal omgivet af skove og bakker. Efter danske forhold er niveauforskellene og naturen usædvanligt spændende, og ikke mindst vandvejene, som har givet byen sit navn, er med til at gøre Langå til en spændende by.

Det er historisk, at trafikken mødtes i Langå. Lilleåen og Gudenåen løber sammen i Langå. Jernbanestrækningerne mødes. Der er gode veje til regionens øvrige byer – Randers, Bjerringbro, Viborg, Silkeborg, Hadsten og Århus.

Langå er med ca. 2.800 indbyggere en selvstændig by med alle faciliteter og mange muligheder. Byen tilbyder børneinstitutioner, skole, indkøb, restauranter, rekreative områder, industri og handel. På grund af lystfiskeri og turisme ved og på åen har byen og omegnen tillige et aktivt sommer liv.

For både børn og voksne er der adskillige foreninger og klubber i Langå, og byen har endvidere et erhvervsråd, som arbejder for at styrke netværket mellem eksisterende virksomheder og skabe gunstige betingelser for nye.

Udstykningen ligger i forlængelse af det eksisterende boligområde i Digterparken med gaderne Brorsonsvej, Hostrupsvej og Helmsvej.

**Bestemmelser** Bestemmelser for området fremgår af Partiel Byplanvedtægt nr. 15, og der henvises generelt hertil. Byplanvedtægten beskriver bl.a. en række forhold, som skal iagttages før byggeriet. Byplanvedtægten er tinglyst på grundene.

Ifølge byplanvedtægtens § 2, stk. 3m å det areal, der er vist på kort vedlagt salgsmaterialet, ikke udstykkes til bebyggelse, men udlægges som fælles opholdsareal for bebyggelsen.

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

Ifølge byplanvedtægten § 2 kan grundene kun anvendes til boligformål, og bebyggelsen må kun bestå af åben/lav bebyggelse (parcelhuse).

Al bebyggelse til beboelse placeres indenfor byggefeltet.

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige

25 %.

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

Begrænsninger for byggeriet fremgår af byplanvedtægten.

### **Fortidsminder**

Det skal bemærkes, at der i området har været foretaget arkæologiske undersøgelser, hvorfor muldlaget i store dele af området har været fjernet og efterfølgende udplaneret igen.

Hvis køber ved byggeri støder på fortidsminder, skal arbejdet standses og en undersøgelse gennemføres. Denne betales i så fald af Kulturarvsstyrelsen.

### **Bundforhold**

Der er foretaget en orienterende jordbundsanalyse på hver parcel samt udarbejdet rapport over jordbundsforholdene. Resultatet viser, at der på en stor del af parcellerne kræves ekstrarundering på grund af forekomsten af fedt ler. Grundpriserne er sat i forhold hertil, idet køber må forvente udgifter til ekstrarundering.

På grunden Mads Nielsenvej 18 viser geoteknisk undersøgelse, at køber vil få yderligere udgifter til ekstrarundering.

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

Generelt gælder, at der ikke gives refusion for normalt funderingsarbejde. Normal funderingsdybde er 0,9 m under grundens naturlige terræn.

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.

Kommunen kan tilbyde at tilbagekøbe grunden, hvis købers geotekniske undersøgelser viser, at købers projekt ikke kan realiseres.

Hvis køber efter overtagelsen får ukendte og væsentlige problemer udover det ovenfor beskrevne 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 ekstrafundering af købers konkrete projekt. Kravet skal rettes mod kommunen **inden 4 måneder efter overtagelsesdagen**.

Orienterende geoteknisk rapport er vedlagt salgsmaterialet.

### **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**

Boligvejene er anlagt med 5,0 m kørebane, og med 2,0 m fortov i den ene side og 2,5 m parkeringsbånd i den anden side.

**Grundejerforening** Der er medlemspligt til Grundejerforeningen Digterparken. Grundejerforeningen står for drift og vedligeholdelse af veje, stier og fællesarealer indenfor området.

**Øvrige bestemmelser** Der er på hver parcel fastsat et byggefelt. Mads Nielsenvej 1, 3, 2, 4 og 6 må bebygges i 1 etage med udnyttelig tagetage og med en max. taghældning på 45°. De øvrige grunde må bebygges i 1 etage med max. 25° taghældning, dog 30° ved tegltagsten.

På grunde, hvor en evt. kælder vil få loftet langs en facade mere end 1,25 m over terræn, kan udføres en facade med fritliggende kælder.

Bygningens tag skal – såfremt det opføres med hældning – dækkes med tegl eller mørke materialer.

Bygningens ydervægge skal opføres i materialer, der har format som mursten. Dog kan tillades, at mindre brystningspartier udføres i træ eller lignende.

## **Købesummen**

Matrikel- og prisoversigt er vedlagt salgsmaterialet.

Området er byggemodnet med alle nødvendige forsyningsledninger som kloak, vand, el, fjernvarme og fællesantenne. Ejendommen skal tilsluttes alle disse forsyninger. Fjernvarme dog undtaget såfremt der bygges lavenergihus efter gældende byggesregler. Der gives dispensation for tilslutningspligt til fjernvarme ved ansøgning til kommunens byggesagsafdeling.

I købesummen er ikke indregnet tilslutningsbidrag til kloak, vand, el og fjernvarme, hvorfor disse afregnes særskilt og samtidig med restkøbesummen.

Tilslutningsbidrag/byggemodningsbidrag udgør:

Kloak.....	49.273 kr.
vand.....	13.750 kr.
el.....	13.750 kr.
Fjernvarme.....	18.000 kr.
I alt inkl. moms	94.773 kr.

Ovenstående udgifter indbetales til Randers Kommune på overtagelsesdagen samtidigt med restkøbesummen.

### **Kloak**

For tilslutningsmuligheden til kloakforsyningen betaler køber 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. Den endelige tilslutning til det opførte bebyggelse afregnes direkte med leverandør.

### **Varmeforsyning**

Området forsynes med fjernvarme, og ejendommen er forpligtet til at tilslutte sig fjernvarmenettet.

Køber kan fritages for betaling af tilslutningsafgifter/byggemodningsbidrag til fjernvarme, hvis bebyggelsen opføres som et lavenergihus. I dette tilfælde er byrådet forpligtet til at dispensere fra krav om tilslutning til fjernvarme. I det tilfælde fritages køber for alle udgifter til tilslutning af fjernvarme.

### **El og vand**

Sælger betaler tilslutningsbidraget til el- og vandstik, der afsættes ved skel. Grundene elforsynes fra ELRO og vandforsynes fra Langå Vandværk.

Køber skal ud over købesummen betale udgifterne ved ledningsføringer over selve grunden til den påtænkte bebyggelse. Tilslutning til den opførte bebyggelse afregnes direkte med leverandør

### **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

Servitutter: Der henvises til ejendommens blad i Tingbogen.  
[www.tinglysning.dk](http://www.tinglysning.dk)

**Miljø og teknik - Fast ejendom**  
Oktober – 2016, red. nov. 2019