



Æblehaven i Asferg

Salgsvilkår

Æblehaven ligger i Asferg, nord for Randers og er placeret i udkanten af byen. Udstykningen ligger med udsigt ud over marker.

Der er 200 m til byens skole med SFO. Der er 400 m til indkøbsmuligheder og kun 2,5 km til motorvejen. Asferg har mange aktive borgere og foreninger samt et nyt aktivitetshus.

Bestemmelser

Bestemmelser for området fremgår af lokalplan 569, og der henvises generelt hertil. Lokalplanen er tinglyst på grundene.

Lokalplanens område afgrænses som på kortbilag i lokalplanen.

Byggelinje pålægges parcel nr. 6 og 8 med en afstand på 26 m fra og parallelt med vejskel mod kommunevejen Æblehaven (vej A-A). Grundens areal fra byggelinjen mod nordligt skel må ikke bebygges og beplantningen eller andet må ikke være højere end 1,20 m.

Anvendelse og bebyggelse m.v.

Ifølge lokalplanens § 3 kan grundene kun anvendes til boligformål, og bebyggelsen må kun bestå 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.

Bebyggelse skal orienteres hensigtsmæssigt i forhold til verdenshjørnerne.

Farvevalg til udvendige bygningsflader skal holdes indenfor jordfarverne eller blandinger heraf. Kompletterende bygningsdele, såsom tagudhæng, stern, 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 parkeringspladser, 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 og stk. 2.

Øvrige begrænsninger for byggeriet fremgår af lokalplanen.

Fortidsminder

Kulturhistorisk Museum har i 2004 foretaget omfattende arkæologiske undersøgelser i 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. Denne betales i så fald af Kulturarvsstyrelsen. Byggepligten suspenderes i den periode, hvor undersøgelsen løber.

Bundforhold

Kommunen foretog undersøgelser på første halvdel af udstykningen som påviste normale jordbundsforhold, hvorfor kommunen ikke har foretaget yderligere geotekniske undersøgelser på området.

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 et anslået værditab køber lider ved at have købt en grund med en ukendt væsentlig mangel og er således ikke nødvendigvis forbundet med den faktiske udgift til ekstrarfundering (udover 90 cm) af købers konkrete projekt. Kravet skal rettes mod kommunen **inden 4 måneder efter overtagelsesdagen**.

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

Der gives herudover 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 sen-glaciale 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.

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: stamvej som sidevej til kommunevejen Søndergade i en bredde på 12 m med kørebanebredde på 7,5 m.

Vejen B-B: forbindelsesvej mellem stamvejen A-A og boligvejen CC i en bredde på 8 m med en kørebanebredde på 5 m.

Vejen C-C: boligvej i en bredde på 16 m med kørebanebredde i varierende bredde som vist på lokalplanens kortbilag.

Samtlige nye veje i lokalplanområdet optages i kommunens vejfortegnelse som kommuneveje.

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

Antenneforhold

Der er ikke lagt fiber ned i området, men der er lagt tomrør ned rundt i udstykningen.

TDC og Elro kan oplyse hvilke muligheder, der er for at bruge deres produkt.

Købesummen

I købesummen er indeholdt følgende tilslutningsafgifter:

- tilslutningsbidrag til kloak
- tilslutningsbidrag til el
- tilslutningsbidrag til vand

Købesummen indbefatter anlæg af veje, parcellens udstykning, byggemodning og gadebelysning.

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.

Sælger tinglyser og anmelder skødet til tinglysningsretten.

Kloak

Tilslutningsbidraget er betalt af sælger og 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.

Placeret vest for parcel nr. 13 ligger der et regnvandsbassin til afvanding af udstykningen Æblehaven.

Varmeforsyning

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

Køber fritages for betaling af tilslutningsafgift til naturgas, hvis bebyggelsen opføres som et lavenergihus i klasse 1 eller 2. I dette tilfælde er byrådet forpligtet til at dispensere fra lokalplanens krav om tilslutning til naturgas.

El og vand

Sælger har afholdt udgifterne til tilslutningsafgift til el og vand, der afsættes ved skel og udgiften opkræves som en del af købesummen. Grundene elforsynes fra ELRO og vandforsynes fra Asferg Vandværk.

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) 05.04.2001 - Lokalplan nr. 569 til boligområde
- b) 09.02.2009 - Deklaration om forbud mod videresalg, byggepligt og tilbagekøbsret og grundens vedligeholdelse.

Køber har pligt til at færdiggøre byggeriet indenfor 2 år fra overtagelsesdagen, jævnfør ovenstående servitut "b".

Handlens berigtigelse

Overtagelsesdagen fastsættes efter aftale mellem køber og sælger
Overtagelse er betinget af restkøbesummens betaling.

Ved handlens indgåelse betales et depositum på 30.000 kr. pr. grund. Restkøbesummen betales kontant på overtagelsesdagen.

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:

Naturgas Midt-Nord

Vognmagervej 14,
8800 Viborg
Tlf. 87 27 87 27
Email: naturgas@midtnord.dk

Asferg Vandværk

Formand Svend Aage Nielsen
Rødkælkevej 5, Asferg
8990 Fårup
Tlf. 86 40 13 72

Vandmiljø Randers
Laksetorvet
8900 Randers C
www.vmr.dk
Tlf. 51 56 26 66

ELRO

Elrovej 1, Hornbæk
8900 Randers
www.elro.dk
Tlf. 87 10 15 20

**Udvikling, Miljø og teknik
Grundsalg/ Fast Ejendom**