



## Mergelvang i Dalbyover

### Salgsvilkår

Byggegrunden på Mergelvang i Dalbyover er placeret i den nordlige del af byen, i landlige omgivelser.

Dalbyover ligger tæt ved fjorden og lystbådehavnen i Udbyhøj.

Matr. nr.	Adresse	Areal m <sup>2</sup>	Købesum
18an	Mergelvang 2,	938	Udbydes uden mindstepris

#### Bestemmelser

Bestemmelser for området fremgår af Deklaration for "Boligområde i Dalbyover", og der henvises generelt hertil. Deklarationen er tinglyst på grundene og vedlagt salgsmaterialet.

Området omfattet af deklARATIONEN afgrænses som vist på deklARATIONSRIDS sidst i deklARATIONEN. Heraf fremgår byggelinier (5 m fra vejskel) og oversigtslinier. For så vidt angår oversigtslinier er disse begrænsninger kun vedkommende for Mergelvang 2.

Ejendommene er begge beliggende i landzone, hvilket betyder, at der udover byggetilladelse skal gives zonetilladelse. Sagsbehandlingstiden vil under normale omstændigheder være 8-9 uger.

#### Anvendelse og bebyggelse m.v.

Ifølge deklARATIONENS punkt 2.d 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 ½ etage, og der skal ved tegningernes godkendelse være taget stilling til garagens placering på grunden.

Facaden skal overvejende være af teglsten eller tilsvarende materiale. Til maling af ydermur må anvendes hvide eller grå farver.

Der må anvendes følgende tagmaterialer: tegl, cementsten eller eternit i rød, grå eller blåsort farve. Tagpap må kun anvendes, hvis taghældningen er under 10 grader. Endvidere må built-up dækning anvendes.

Grundens grænse mod vejen skal markeres med opsætning af hegn eller lignende. Såfremt der plantes hæk mod vejen, skal den plantes mindst 0,3 m bag skel. Hække skal holdes klippet, således at vejen er fri i den udlagte bredde.

Udendørs antenneanlæg må højst hæves 3 m over den på grunden værende højeste bygningsdel, og der må ikke anbringes mere end én antenne pr. grund.

Øvrige begrænsninger for byggeriet fremgår i øvrigt af deklARATIONEN.

#### **Fortidsminder**

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

#### **Bundforhold**

Grundene sælges uden ansvar for kommunen for bundforhold, hvorfor køber opfordres til for egen regning at lade jordbunden undersøge yderligere. Kommunen har ikke foretaget jordbundsundersøgelser, hvorfor køber opfordres til at få foretaget geoteknisk undersøgelse af grunden.

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 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 forbundet med den faktiske udgift til ekstrafundering af købers konkrete projekt. Kravet skal rettes mod kommunen **inden 4 måneder efter overtagelsesdagen.**

Der gives ikke refusion for normalt funderingsarbejde. Til normalt funderingsarbejde regnes:

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) fundamentsforstærkning (armering, betonforstærkning, jordudskiftning, forøgelse af fundamentsbredde 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.

### **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**

Mergelvang er udlagt som kommunevej.

### **Købesummen**

I købesummen er indeholdt følgende tilslutningsafgifter:

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

Købesummen omfatter endvidere anlæg af veje, parcellens udstykning, byggemodning og gadebelysning.

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

### **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.

<b>Varmeforsyning</b>	Der er individuel opvarmning i området.
<b>El og vand</b>	Grundene el forsynes fra ELRO og vandforsynes fra Dalbyover Vandværk.  Køber skal ud over købesummen betale udgifterne ved ledningsføringer over selve grunden til den påtænkte bebyggelse.
<b>Grundejerforening</b>	Grundejerforening kan forlanges oprettet, hvis Byrådet finder det nødvendigt.
<b>Servitutter</b>	Der er på alle grundene lyst servitut omhandlende: <ul style="list-style-type: none"> <li>a) 13.03.1981 - Dok. om bebyggelse, benyttelse m.v.: <ul style="list-style-type: none"> <li>• forbud om salg af grundene i ubebygget stand,</li> <li>• krav om bebyggelse af grunden inden 2 år fra overtagelsesdagen,</li> <li>• tilbagekøbsret for kommunen, hvis bebyggelse ikke er påbegyndt og fuldført inden for rimelig tid herefter.</li> </ul> </li> </ul>
<b>Handlens berigtigelse</b>	Overtagelsesdagen fastsættes efter aftale mellem køber og sælger. Overtagelse er endvidere betinget af restkøbesummens betaling.  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 1.660 kr. (standardgebyr til tinglysningsretten). Der rundes op til nærmeste kronebeløb deleligt med hundrede.  Sælger tinglyser og anmelder skødet til tinglysningsretten

Vedrørende takster henvises til relevante hjemmesider om takster for vand og el.  
Kommunen påtager sig ikke ansvaret for disse oplysningers korrekthed, men henviser  
nedenfor til relevante adresser:

**Dalbyover Vandværk, Maglekilde**

Brænstensvej 13, Dalbyover  
8970 Havndal  
40 58 32 49

**Randers Kommune, Miljø og teknik**

Laksetorvet  
8900 Randers C  
[www.randers.dk](http://www.randers.dk)  
Tlf. 89 15 15 15

**ELRO**

Elrovej 1, Hornbæk  
8920 Randers NV  
[www.elro.dk](http://www.elro.dk)  
Tlf. 87 10 15 20

**Udvikling, Miljø og teknik – Grundsalg/ Fast ejendom**