

Sandhøjen - Øster Tørslev

Salgsvilkår



På Sandhøjen i Øster Tørslev udbydes 8 ud af 16 attraktive byggegrunde.

Byggegrundene er placeret i den rolige og naturskønne nordvestlige del af Øster Tørslev. Boligområdet grænser op til et rekreativt grønt område, samt områder med skole og institutioner.

Boligområdet betjenes fra Bakkegårdsvej.

Øster Tørslev er en aktiv by ca. 19 km. nordøst for Randers C. Byen rummer skole op til 9. klasse, børnehave, ældrecenter, og en lokal afdeling af sundhedshøjskolen.

De daglige indkøb kan klares hos den lokale købmand.

Anvendelse og bebyggelse

Der henvises generelt til lokalplanen for området – lokalplan 538, Boligområde ved Bakkegårdsvej, Øster Tørslev.

På Sandhøjen kan der opføres enfamiliehuse i form af åben lav bebyggelse i op til 1 ½ etage.

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 35.

Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m målt fra eksisterende naturligt terræn eller en af Randers kommune fastsat niveauplan til bygningens højeste punkt eller tagrygning. Facadehøjden må ikke overstige 6 m.

Tage skal fremstå med taghældning, som saddeltag eller tag med ensidig taghældning. Taghældning må ikke overstige 45 grader og der må ikke benyttes tagmaterialer med blanke/ skinnende overflader, herunder glaserede eller engoberede tegl samt blanke stålplader. Ydervægge skal fremstå i blank, pudset eller vandskuret tegl.

I området anlægges veje, grønne fælles friarealer, og skabes stiforbindelse til omkringliggende naturområder.

Antenner og paraboler skal placeres således, at de ses mindst muligt fra vej, og ikke generer de omkringboende.

Skiltning og reklamering i boligområdet må kun finde sted med Randers Kommunes godkendelse i hvert enkelt tilfælde.

Øvrige bestemmelser

Der oprettes en grundejerforening til varetagelse af fælles opgaver og drift i området. Der er tinglyst pligt til medlemskab af grundejerforening for alle grunde på Sandhøjen.

Mod det levende hegn i nord, trådhegn i vest og motionssti / fredet dige mod øst etableres et 5 m bredt græsbælte som fælles friareal, som vist på kortbilag 2 i lokalplan 538.

Fortidsminder

Øst for boligområdet forefindes en gravhøj.

På **Sandhøjen 4** findes fortidsmindebeskyttelseszone mod øst på matriklen (se kortbilag 2 i lokalplanen). Fortidsmindebeskyttelseszonen fremgår af naturbeskyttelseslovens § 18 og er et forbud mod tilstandsændringer. Der må således ikke bebygges, opsættes hegn, stilles campingvogne og lignende, og der må ikke ændres på terrænet eller plantes træer og buske. Der må således i udgangspunktet kun sås græs og urter på denne del af matriklen. Eventuelt selvsåede træer og buske er der dog ikke pligt til at fjerne. Fortidsmindebeskyttelseszonen

udmåles som 100 m fra gravhøjen og strækker sig således op til 4 m ind på matriklen. Ved nordøst og sydøst skel strækker den sig knap 3 m ind på matriklen.

Loven indeholder en mulighed for, at der i særlige tilfælde kan dispenseres fra fortidsmindebeskyttelseszonen.

Det er Randers Kommune som er myndighed for fortidsmindebeskyttelseszonen. I en vurdering af om der kan dispenseres, skal tages hensyn til arkæologiske interesser og til de landskabelige interesser. Således skal indgå hvordan det ansøgte påvirker indtrykket af gravhøjen i landskabet, og hvordan det påvirker indsynet til og udsynet fra gravhøjen.

Det må derfor forventes, at der ikke kan dispenseres til nogen form for bebyggelse og lignende der hvor fortidsmindebeskyttelseszonen gælder.

Museum Østjylland har foretaget omfattende arkæologiske undersøgelser i hele 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 Museum Østjylland kontaktes.

Bundforhold

Der henvises generelt til geoteknisk rapport af 05.07.2017, som findes på hjemmesiden.

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

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

Der er **kun** tale om ekstrarfundering, når dybden gennemsnitligt 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 0,9 meter under den solgte grunds terræn på salgstidspunktet,

b) ekstra funderingsdybde for at imødegå gener fra udtørring af udtøringsfølsomme 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 punktblastninger.

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, andre grundes tilhørende skelpæle, de grønne områder eller de anlagte stier.

Byggemodning

Randers Kommune har afholdt udgifterne til udstykning og byggemodning af grundene.

Grundejer skal selv anlægge overkørsel. Overkørselens placering skal forlods godkendes af kommunen i forbindelse med byggesagen. Skulle dette medføre et ønske fra køber om flytning af master, skabe, træer m.v. dækkes disse udgifter ligeledes af grundejeren. Overkørselens bredde må ikke overstige 6 m, og der må kun etableres én overkørsel pr. bolig.

Når en væsentlig del af grundene er bebygget, vil vejene i området blive færdiggjort.

Ved færdiggørelse af området bliver der langs vejene sat kantsten. Højden på disse vil være ca. 10 – 12 cm over den asfalt der forefindes i området. Derudover vil rabatterne blive reguleret med muld, og der vil blive sået græs. Endelig vil de grønne områder blive gået efter og efter sået i nødvendigt omfang.

Til sidst vil der, i nødvendigt omfang, blive udlagt nyt slidlag på vejene, efter Randers kommune vurdering.

I forbindelse med at der bliver sat kantsten, vil belægning i indkørsler blive tilpasset den nye kantsten i højde, ca. ind til skel, for Randers Kommunes regning. Det anbefales, at belægningen føres helt ud til vejasfalten.

Overfladevand fra tage, belægninger i indkørsler, indgange, terrasser, samt andre belagte arealer må ikke afledes ud på veje og stier i eller udenfor lokalplanområdet. Derimod skal overfladevandet ledes i de enkelte parcellers eget afløbssystem ved sætning af punktriste

eller risterender og føres gennem et sandfang inden vandet ledes til parcellens egen stikledning.

Ved terrænregulering af parcellerne skal det sikres af de enkelte grundejere, at der ikke ledes overfladevand til naboer, grønne områder, vandløb med videre.

Ved terrænreguleringer skal der om nødvendigt sættes støttemure, så terrænreguleringen ikke går ud over egen parcel, ligesom at støttemure m.m. skal placeres på egen parcel. Dette gælder både mod naboer, veje, stier, grønne områder m.v.

Ved plantning af hække skal disse plantes minimum 30 cm inde på egen parcel mod veje, fællesarealer og stier.

Grundejerforening

Der er pligt for grundejere på Sandhøjen til medlemskab af grundejerforening for området.

Grundejerforeningen står blandt andet for drift og vedligehold af de private stier og veje, herunder rensning og vedligehold af vejbrønde, samt fællesarealer og beplantninger i lokalplanens område.

Der er til salgsmaterialet vedlagt udkast til vedtægter for grundejerforeningen.

Endelige vedtægter for grundejerforeningen vedtager grundejerne i området på stiftende generalforsamling for grundejerforeningen. Randers kommune meddeler grundejerne når det er tid til at oprette grundejerforening for området (ved mindst 50 % solgte grunde i området). En grundejerforening er en privat forening og drives som sådan.

Betalinger udover købesummen

Købesummen dækker - ud over selve grunden - anlæg af veje, stier og fællesarealer (grov planeres og tilsås med græs).

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

Inkluderet i købesummen er desuden følgende tilslutningsafgifter pr. boligenhed:

- Tilslutningsbidrag til kloak: 50.000
- Tilslutningsbidrag til el: 16.000
- Tilslutningsbidrag til vand: 23.333

I alt: kr. 89.333 (inkl. moms)

Herudover skal køber afholde udgift til tilslutningsbidrag til naturgas, medmindre der bygges et lavenergihus i klasse 1 eller 2, til de på tilslutningstidspunktet gældende priser.

Evt. tilslutningsbidrag til naturgas afregnes direkte med leverandør (HMN naturgas)

De ovenstående priser svarer til den udgift, som Randers Kommune har haft i forbindelse med byggemodningen, og derfor uafhængig af de forskellige forsyningsselskabers nu gældende priser.

Tinglysningsafgifter

Køber betaler tinglysningsafgift i forbindelse med tinglysning af skøde.

Tinglysningsafgifter udgør kr. 1.850 (standardgebyr til tinglysningsretten) + 0,6 % af købesummen (købesummen fraregnet tilslutningsafgifter)

Tinglysningsafgift fremgår på købsaftalens forside, og opkræves sammen med restkøbesummen

Kloak

For tilslutningsmuligheden til kloakforsyningen opkræver sælger tilslutningsbidrag i henhold til betalingsvedtægt for Randers Spildevand A/S' spildevandsanlæg, og den takst der var gældende på tidspunktet for byggemodningen. I tilslutningsbidraget er indeholdt fremførelse af ledningsnet ca. 1 meter ind på grunden afsluttet med skelbrønde.

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

Varmeforsyning

I lokalplanen der er gældende for udstykningen, er der nævnt at ny bebyggelse i området skal være tilsluttet gasforsyning fra HMN Naturgas, samt at ny bebyggelse ikke må tages i brug før en sådan tilslutning har fundet sted. Tilslutningspligten til naturgas er dog siden lokalplanens vedtagelse blevet afskaffet pr. 1. Juli 2022. Randers Kommune pålægger derfor ikke længere krav om tilslutning for ny bebyggelse.

El og Vand

Sælger har afholdt udgifterne til tilslutningsafgift til el og vand, og udgiften opkræves samtidigt med købesummen.

Generelt gælder for tilslutninger, at køber ud over købesummen skal betale udgifterne ved ledningsføringer fra stik i vejen, samt ledningsføringer over selve grunden, til den påtænkte bebyggelse.

Servitutter

For alle grunde gælder, at der er tinglyst servitut om:

1. Forbud mod videresalg i ubebygget stand

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

2. Byggepligt og tilbagekøbsret

Ejeren af den enkelte ejendom forpligter sig til senest halvandet år efter overtagelsesdagen at påbegynde byggeriet på ejendommen. Påbegyndelse af byggeri regnes fra indsendelse af ansøgning om byggetilladelse. Byggeriet skal være fuldført i rimelig tid herefter. Såfremt bebyggelse ikke er påbegyndt senest halvandet år efter overtagelsesdagen og fuldført indenfor rimelig tid herefter, eller køberen ønsker at afhænde grunden i ubebygget stand, har sælger tilbagekøbsret, men ikke pligt, til den oprindelige købspris uden tillæg af renter eller andet og med fradrag af de af kommunen afholdte stempeludgifter vedrørende såvel salg som tilbagekøb.

3. Grundens vedligeholdelse

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 m.v.). Endvidere må grunden ikke benyttes til henlæggelse af affald, og der må ikke forefindes oplag, der ikke vedrører ejendommens lovlige anvendelse. Nærværende bestemmelse vedrørende grundens vedligeholdelse er gældende for den til enhver tid værende ejer af ejendommen.

4. Vintervedligeholdelse

Kommunen udfører kun vintertjeneste i begrænset omfang, maksimalt svarende til kommunens vinter-vejklasse III. Dette ophører når mere end halvdelen af grundene er solgt. Derefter overtager grundejerne selv ansvaret for vintertjenesten.

5. Grundejerforening

Der er pligt for alle grundejere på Sandhøjen til medlemskab af grundejerforeningen for området.

6. Påtaleret

Påtaleret vedrørende overholdelse af nærværende deklaration har Randers Byråd. Alle spørgsmål vedrørende deklarationens fortolkning afgøres af Byrådet. Byrådet kan indrømmes mindre lempelser og afvigelser, som findes foreneligt med områdets karakter og som ikke kan være væsentligt generende for de omboende.

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. 1.850 (standardgebyr til tinglysningsretten) + 0,6 % af købesummen (købesummen fraregnet tilslutningsafgifter)

Tinglysningsafgift fremgår på købsaftalens forside, og opkræves sammen med restkøbesummen

Forsyningstakster

Vedrørende forsyningstakster henvises der til de relevante forsyningsvirksomheder for området:

Øster Tørslev

Vandværk ENIIG

Vandmiljø Randers

Udvikling, Miljø og teknik – Stab, Jura og Fast Ejendom, opdateret 12.02.2026