



HILLERØD
KOMMUNE

UDBUD AF ERHVERVSGRUND

Matr. nr. 1pz Trollesminde

Rønnevang Syd



September 2022

Indhold

Rønnevang	4
Ejendomsbeskrivelse m.m.	4
Pris	5
Valg af tilbud	6
Udvælgelseskriterier	6
Tilbuddets omfang	6
Oplysninger om grunden. Muligheder og krav til ny bebyggelse og anlæg	6
Areal og beliggenhed	6
Servitutter	6
Planforhold	6
Parkering	7
Vejadgang/stiforhold	7
Arkæologi	7
Jordbundsforhold	7
Forurening	8
Terrænforhold	8
Byggemodning	8
Forsyningsforhold og tilslutningsbidrag	9
Vandforsyning	9
Varmeforsyning	9
Elforsyning	9
Spildevand	9
Afledning og opsamling af regnvand	9
Ledninger	10
Renovation og Affaldshåndtering	10
Grundejerforening	10
Overtagelse og berigtigelse	10
Krav før og under udførelsen	11
Forsikringsforhold	11
Generelt	11
Byggeplads	12
Støj og støv	12
Udbudsform	12

Grundlag for afgivelse af tilbud	13
Bedømmelse af tilbud	13

Hillerød Kommune udbyder erhvervsgrund matr. nr. 1pz Trollesminde på 9.305 m² til erhvervsformål inden for miljøklasse 1-4.

Rønnevang

Erhvervsområdet Rønnevang Syd ligger i et attraktivt område i den vestlige del af Hillerød By mellem Harløsevej og Egespurs Allé mod nord, Hillerødmotorvejen mod vest og Banestien mod syd.

Erhvervsområdet er næste udbygget.

Grunden er omfattet af lokalplan 347 For et erhvervsområde i Hillerød Vest. Den udbudte grund ligger i delområde 2.2.

Ejendomsbeskrivelse m.m.

Grunden, matr. nr. 1pz Trollesminde, som Hillerød Kommune udbyder til salg er på 9.305 m² og grænser op til Harløsevej.

Grunden sælges uden beplantning. Der skal etableres beplantningsbælte ud mod Harløsevej, jf. lokalplanen 347 for et erhvervsområde i Hillerød Vest. Udgifterne til etablering påhviler køber.

Grunden kan anvendes til virksomheder i miljøklasse 1-4, f.eks. håndværksprægede virksomheder, mindre fremstillingsvirksomhed, lager- og engrosvirksomhed m.fl. samt tilhørende administrations- og servicevirksomhed.



Erhvervsgrunden er markeret med blåt.

Grunden er i øjeblikket forpagtet ud. Hillerød Kommune kan opsig forpagtningen med 6 måneders varsel til den 1. i en måned.

Pris

Grunden udbydes med prisidé på **550 kr. ekskl.** moms pr. m² og ekskl. udgifter til tilslutningsafgifter.

Tilslutningsbidrag, investeringsbidrag og lignende betales af køber i overensstemmelse med de på byggetidspunktet gældende takster og betalingsvedtægter for de respektive forsyningsselskaber.

Valg af tilbud

Udvælgelseskriterier

Tilbud vil blive vurderet ud fra både pris, projekt.

Kriterierne bliver ikke vægtet men vil blive vurderet, som en helhed, hvorefter byrådet vil vælge det for byrådet mest fordelagtige tilbud.

Tilbuddets omfang

- Udfyldt tilbudsblanket med angivelse af pris
- Redegørelse for arealets forventede anvendelse, virksomhedens karakter, omfang af den forventede bebyggelse.
- En situationsplan for byggegrunden i 1:500 med hovedmål og terrænkurver/kotehøjder. Situationsplanen skal både illustrere byggeriet samt udearealerne.

Hillerød Kommune forbeholder sig ret til at vælge frit mellem de indkomne tilbud eller at forkaste dem alle.

Oplysninger om grunden. Muligheder og krav til ny bebyggelse og anlæg

Areal og beliggenhed

Den udbudte grund, matr. nr. 1pz Trollesminde, Hillerød Jorder, er på 9.305 m².

Servitutter

23.09.1994: Dokument om forsynings-/afløbsledninger.

Der henvises endvidere til ejendommenes blad i tingbogen.

Planforhold

Den udbudte grund er omfattet af lokalplan 347 For et erhvervsområdet i Hillerød Vest, vedlagt som bilag.

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 40 og området kan anvendes til mindre håndværksvirksomhed, mindre fremstillingsvirksomhed, lager- og engrosvirksomhed, forsknings- og laboratorievirksomhed samt den til virksomheden hørende administrations- og servicevirksomhed, svarende til miljøklasse 1-4.

Bebyggelse må maksimalt opføres med 3 etager og en maksimal bygningshøjde over godkendt færdigreguleret terræn på 10 m.

Parkering

Virksomhedens parkeringsbehov til ansatte, drift og besøgende skal til enhver tid kunne dækkes og tilvejebringes inden for området. Inden for området skal der udlægges areal til en parkeringsplads for hver 200 m² etageareal til lager eller produktion og for hver 50 m² etageareal til administration og lignende, jf. lokalplan 347.

Vejadgang/stiforhold

Der kan ikke etableres selvstændig vejadgang fra Harløsevej men adgangen skal etableres fra Rønnekrogen ind over de tilstødende ejendomme syd eller vest for grunden. Det betyder, at køber selv skal aftale og anlægge vejadgang, medmindre køber sammenlægger med en ejendom med vejadgang til Rønnekrogen. Dette er sælger uvedkommende.

Arkæologi

Museum Nordsjælland har oplyst, at der ikke har været foretaget arkæologiske prøvegravninger inden for området. Det synes dog oplagt at få foretaget undersøgelser da grunden synes oplagt til en bosættelse fra jernalderen. Både ud fra topografien og fundene på de tilstødende matrikler.

Hvis der i forbindelse med jord- og anlægsarbejder findes spor af fortidsminder, skal arbejdet standses, i det omfang det berører fortidsmindet. Skjulte fortidsminder, i form af bopladser, grave og lignende, er beskyttet af Museumslovens kap. 8, § 27 stk. 2.

Dette er sælger uvedkommende.

Jordbundsforhold

Der er ikke foretaget geotekniske undersøgelser af grunden.

Sælger er uden ansvar for jordbundens beskaffenhed, herunder forekomsten af eventuelle bygningsrester, ubenyttede rør, drænledninger eller lignende og eventuelle udgifter til særlige foranstaltninger er Hillerød Kommune uvedkommende.

Hvis der i forbindelse med opførelse af nyt byggeri kræves pilotering/ekstrafundering betales samtlige udgifter inkl. moms til nævnte pilotering/ekstrafundering og eventuelt bortkørsel af jord af køber.

Køber er berettiget til for egen regning og efter aftale med sælger at foretage supplerende undersøgelser vedrørende pilotering/ekstrafundering.

Køber er berettiget til at træde tilbage fra handlen senest 30 dage efter underskrift af købsaftalen, hvis det ved geoteknisk rapport kan dokumenteres, at der kræves ekstrafundering/og eller pilotering ud over, hvad der måtte kunne forventes.

I tilfælde af at køber træder tilbage fra handlen betaler sælger udgifter til jordbundsundersøgelsen mod at modtage rapporten.

Forurening

Grunden har tidligere været anvendt til landbrugsformål.

Der er ikke foretaget forureningsundersøgelser af grunden.

Der er ikke kortlagt forurening på den udbudte grund og Hillerød Kommune har ikke kendskab til forurening.

Grunden er beliggende i et område, som er klassificeret, som ejendomme, der kan være lettere forurenede. Grunden er dermed omfattet af regler om anvendelse af jordflytning.

Hvis der mod forventning i forbindelse med kommende projekt måtte findes forurening, betales samtlige udgifter inkl. moms til fjernelse af køber.

Parterne er enige om, at en eventuel forurening oprensnes til Miljøstyrelsens kvalitetskriterium for ren jord til formålet.

Køber er berettiget til for egen regning og efter aftale med sælger at foretage supplerende undersøgelser vedrørende forurening.

Køber er berettiget til at træde tilbage fra handlen senest 30 dage efter underskrift af købsaftalen, hvis det ved miljøteknisk rapport kan dokumenteres, at grunden er forurennet.

I tilfælde af, at køber træder tilbage fra handlen, betaler sælger udgifter til forureningsundersøgelsen mod at modtage rapporten.

Køber skal tåle og betale udgifter forbundet med håndtering af jord klassificeret som lettere forurennet.

Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejdet konstateres tegn på jordforurening, skal kommunes miljøafdeling kontaktes.

Hvis køber skal flytte jord fra parcellen skal køber sørge for og bekoste at der tages prøver og analyser af jorden, såfremt det er påkrævet af jordmodtager, jf. jordforureningslovens §8.

Terrænforhold

Hillerød Kommune foretager ikke terrænregulering på grunden. Udgifter til eventuel nødvendig terrænregulering, inden for lokalplan nr. 347's rammer, er sælger uvedkommende.

Byggemodning

Køber udfører og bekoster byggemodning på egen grund, herunder etablering af eventuel adgangsvej, intern vej, sti, parkering, og ubebyggede arealer og betaler tilslutning/byggemodningsbidrag til forsyningselskaberne vedrørende vand, el, varme og kloak m.m. i henhold til de til enhver tid gældende betingelser og takster for tilslutning, afgifter m.m. på byggetidspunktet.

Køber er forpligtet til selv at rette henvendelse til de forskellige forsyningsvirksomheder med henblik på etablering af forsyning på egen grund.

Grunden sælges uden beplantning. Køber bekoster beplantningsbælter, svarende til krav opstillet i lokalplanen.

Alle ledninger skal fremføres som jordkabler.

Køber skal sørge for at der sendes ansøgning om gravetilladelse for så vidt angår gravearbejde i veje og stier, se

<https://www.hillerod.dk/service-og-selvbetjening/veje-og-trafik/sog-om-tilladelse-til-brug-af-vejareal/ansog-om-gravetilladelse/>

Forsyningsforhold og tilslutningsbidrag

Vandforsyning

Grunden forsynes med vand fra Hillerød Forsyning A/S. Køber betaler tilslutningsafgifter efter de takster, som gælder på byggetidspunktet.

Varmeforsyning

Grunden forsynes med fjernvarme fra Hillerød Forsyning A/S. Køber betaler tilslutningsbidrag efter gældende takster på byggetidspunktet.

Elforsyning

Grunden forsynes med el fra Radius Elnet A/S forsyningsnet efter anvisning

Køber betaler tilslutningsbidrag, jf. de for Radius Elnet A/S gældende prisblad på byggetidspunktet.

Spildevand

I spildevandsplanen er området udlagt til separatkloakering og der vil være tilslutningspligt til Hillerød Forsynings system for spildevand og regnvand op til en 5-årshændelse.

Tilslutning skal ske i overensstemmelse med Hillerød Forsynings betalingsvedtægt og anvisninger. Hillerød Forsyning udpeger tilslutningspunktet.

Afledning og opsamling af regnvand

Området er i henhold til Hillerød kommunes gældende spildevandsplan separatkloakeret.

Tag- og overfladevand kan tilsluttes Hillerød Forsynings regnvandskloak i overensstemmelse med Hillerød Forsynings betalingsvedtægt og anvisninger. Hillerød Forsyning udpeger tilslutningspunktet. Vi anbefaler at køber kontakter Hillerød Forsyning hurtigst muligt, så tilslutningspunkter for regn- og spildevand kan etableres.

Afløbskoefficienten for matriklen er 0,6. Op til afløbskoefficienten kan tag- og overfladevand afledes uforsinket til regnvandskloakken. Hvis afløbskoefficienten overskrides skal køber selv forsinke det overskydende vand på egen grund.

Ledninger

Eventuelle eksisterende ledninger og kabler skal kunne fungere i bygge- og anlægsperioden. Eventuel omlægning af ledninger, brønde og kabler, herunder fjernelse af eksisterende ledninger, skal udføres under anvisning af ledningsejeren. Omlægningen skal være omkostningsfri for Hillerød Kommune.

Eventuelle drænledninger over arealet skal opretholdes eller hvis nødvendigt omlægges af køber.

Det påhviler køber selv at indhente LER-oplysninger og verificere samtlige ledningsplaceringer.

Køber er forpligtet til selv at rette henvendelse til de forskellige forsyningselskaber med henblik på etablering af forsyning på egen grund, samt på at få oplysninger om aktuelle ledningsforhold.

Renovation og Affaldshåndtering

Der skal etableres renovation i overensstemmelse med arbejdstilsynets regler om indretning og brug af dagrenovationssystemer samt Hillerød Kommunes regulativer vedrørende husholdningsaffald og erhvervsaffald <https://www.hillerod.dk/service-og-selvbetjening/natur-miljo-og-klima/affald/>

Grundejerforening

Grundejere er i henhold til lokalplan 347 pligtig til at være medlem af en grundejerforening, Grundejerforeningen skal oprettes når byrådet kræver det.

Overtagelse og berigtigelse

Grunden overtages som den er og forefindes og som besat af køber. Overtagelsen fastsættes efter nærmere aftale.

Grunden henligger fra overtagelsesdatoen for købers regning og risiko i enhver henseende.

Sælger udarbejder købsaftale. Salget er betinget af Hillerød Byråds godkendelse.

Købesummen betales kontant. Køber deponerer købesummen på en særskilt oprette konto i sælgers pengeinstitut eller stiller bankgaranti for købesummen i et pengeinstitut senest 3 dage efter underskrift af købsaftalen.

Købesummen frigives til sælger, når endeligt skøde er tinglyst uden præjudicerende retsanmærkninger.

Hvis der pr. overtagelsesdagen fortsat sker sikkerhedsstillelse ved bankgaranti, udgør forrentningen overfor sælger diskontoen + 5 % p.a. fra overtagelsesdagen til udbetalingen. Hvis garantien pr. overtagelsesdagen overgår til deponering forrentes den med den til en hver tid gældende depotrente.

Køber sørger for berigtigelse af handlen og betaler omkostningerne i forbindelse hermed. Køber er forpligtiget til at lade sig repræsentere af bestallingshavende advokat. Sælger bærer omkostningerne til egne rådgivere.

Hvis byggeriet ikke er påbegyndt senest 2 år fra overtagelsen har sælger ret, men ikke pligt, til at tilbagekøbe grunden for salgsprisen og uden tillæg af de af køber afholdte udgifter vedrørende ejendommen eller en eventuel værdistigning.

Ved påbegyndt byggeri forstås, når støbning af fundament er påbegyndt.

Sælger betaler dog de af køber afholdte udgifter eller overtager de udgifter til tilslutnings- og investeringsbidrag der påhviler køberen, og købers eventuelle supplerende geotekniske- og miljøundersøgelser.

Køber er pligtig til at betale samtlige omkostninger, som må blive pålagt sælger i forbindelse med tilbagekøb af parcellen.

Det er et vilkår for handlen, at der tinglyses en servitut om Hillerød Kommunes tilbagekøbsret.

Køber foranlediger udarbejdelse af servitut og betaler omkostninger til tinglysning.

Krav før og under udførelsen

Forsikringsforhold

Inden køber påbegynder byggemodning skal forsikringspapirer være godkendt af Hillerød Kommune.

Generelt

Eksisterende ledninger og kabler skal kunne fungere i bygge- og anlægsperioden. Eventuel omlægning af ledninger, brønde og kabler skal udføres under anvisning af ledningsejer omkostningsfrit for Hillerød kommune.

Fortove og veje, som beskadiges i forbindelse med byggeriets opførelse, skal reetableres.

Køber skal sørge for at byggemodningen og byggeri foregår inden for grundens grænser.

Byggeplads

Køber kan i byggeperioden ikke disponere eller råde over arealer uden for grunden til plads for materiel og mandskabsskure m.v.

Regler for anvisning af bygge- og anlægsaffald i Hillerød Kommune skal overholdes. Reglerne kan ses på Hillerød Forsynings hjemmeside <https://www.hillerod.dk/service-og-selvbetjening/natur-miljo-og-klima/affald/>

I tilfælde af forekomst af forurenede jord varetager køber alle forpligtigelser i henhold til gældende lovgivning om forurenede jord.

Støj og støv

Hillerød Kommunes forskrift om støj og vibrationer ved bygge- og anlægsarbejder skal overholdes. Vejledningen kan ses på kommunens hjemmeside <https://www.hillerod.dk/service-og-selvbetjening/natur-miljo-og-klima/miljotilsyn/stoj/>

Udbudsform

Grunden udbydes offentligt til salg i henhold til Indenrigsministeriets "Bekendtgørelse nr. 396 af 3. marts 2021 om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme".

Tilbud på grunden (tilbudsblanket) og øvrige bilagsmateriale sendes digitalt til byplan@hillerod.dk

Købstilbud skal være skriftligt og angive et fast beløb inkl. moms

Der udbetales ikke vederlag til de bydende.

Købstilbuddene skal være gældende i 4 måneder fra tilbudsfristen.

Spørgsmål kan rettes til Birgitte Christensen på tlf. 7232 2136, bc@hillerod.dk

Udbudsmaterialet kan rekvireres på Hillerød Kommunes hjemmeside <https://www.hillerod.dk/nyheder-og-fakta/udvikling-og-planer/grunde-til-salg>

Der skal ved afgivelse af tilbud på grunden leveres følgende digitalt:

- Udfyldt tilbudsblanket.
- Redegørelse for arealets forventede anvendelse, virksomhedens karakter, omfang af den forventede bebyggelse.
- En situationsplan for byggegrunden i 1:500 med hovedmål og terrænkurver/kotehøjder. Situationsplanen skal både illustrere byggeriet samt udearealerne.
- Redegørelse for vejadgang til Rønnekrogen

Situationsplan skal afleveres i pdf-format samt som et digitalt formater. Det digitale format skal enten være som MapInfo format – TAB filer eller som Auto CAD 2013 format. Leveres koter eller kurver anvendes højdeniveau DVR90. Koordinaterne leveres i UTM zone32/Euref89. ESPG 25832. Koordinater angives i enheden meter og med 2 decimaler. Enhederne millimeter og centimeter er ikke tilladte.

Linjer tegnet med kurvefunktioner skal konverteres til rette linjér inden levering.

Grundlag for afgivelse af tilbud

Dette dokument "**Udbud af erhvervsgrund, matr. nr. 1pz Trollesminde, Rønnevang Syd september 2022**"

Bilag der vedlægges:

1. Tilbudsblanket
2. Udkast til betinget købsaftale
3. Lokalplan 347 for erhvervsområdet i Rønnevang Syd
4. Hillerød Kommunes Arkitekturpolitik

Digitale bilag indsat i de relevante tekstafsnit.

Kortgrundlag kan hentes på www.kortforsyningen.dk

Bedømmelse af tilbud

Tilbud skal fremtræde som fuldstændige tilbud, omfattende såvel pris på køb af grunden samt øvrige bilag.

Tilbuddene skal på alle punkter opfylde de i nærværende udbudsmateriale stillede krav til tilbuddenes indhold og udformning.

Der vil ved bedømmelsen blive lagt vægt på den tilbudte pris og projekt. Kriterierne bliver ikke vægtet men vil blive vurderet, som en helhed, hvorefter Byrådet vil vælge det for Byrådets mest fordelagtige projekt.

Hillerød Kommune vil, ved kvitteringen for indkomne bud, oplyse, hvornår den politiske behandling af tilbuddene planlægges afholdt.

Hillerød Kommune forbeholder sig ret til at vælge frit mellem de modtagne tilbud eller forkaste dem alle, jf. § 6 i Indenrigsministeriets "Bekendtgørelse om offentligt udbud ved salg af kommunens og regionens faste ejendomme" nr. 396 af 3. marts 2021.