

U D K A S T

BETINGET KØBSAFTALE

Undertegnede Hillerød Kommune, Trollesmindealle 27, 3400 Hillerød, sælger herved til medundertegnede

ca. af matr. nr. 22i, 23q og 23a Skævinge, beliggende Ny Harløsevej 40 til opførelse af xxx antal boliger (åben-lav boliger eller antal tæt-lav boliger eller en kombination).

Ejendommen overdrages på følgende vilkår:

1

Ejendommen, der er på m², sælges som den er og forefindes med den på ejendommen værende beplantninger, eventuelle bygninger og ejendommens rette tilliggende og tilhørende.

Ejendommen bliver udstykket og størrelsen bliver fastsat ved opmåling i forbindelse med landinspektørens udstykning af ejendommen.

§ 2

Ejendommen overdrages med de samme rettigheder, byrder og forpligtelser, hvormed ejendommen har tilhørt sælger og tidligere ejere.

Ejendommen overdrages med de samme rettigheder, byrder, servitutter og forpligtelser, hvormed arealet har tilhørt sælger og tidligere ejere. Køber er bekendt med og respekterer følgende servitutter, der ifølge tingbogen er tinglyst på ejendommen:

Der er lyst følgende servitutter på ejendommen:

12.06.1974: Servitut om luftlinjer vedr. 22i og 23a

12.06.1974: Servitut om luftlinjer vedr. 22i og 23a

17.07.1975: Dokument om forsynings- og afløbsledninger mv.

23.08.1976: Dokument om højspænding mv. vedr. 22i

07.06.1979: Dokument om transformerstation/anlæg m.v. vedr. 23a

27.01.1988: Dokument om forsynings-/afløbsledninger mv. vedr. 23l, 23a
11.07. 1990 Dokument om byggelinjer mv. vedr. 1a
08.07.1999: Forbud mod ny medhjælperbolig i.h.t. lov om planlægning § 55
19.01.2000: Dokument om forsynings-/afløbsledninger m.v.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

De servitutter som ikke skal gælde for den/de udstykkede ejendomme vil blive afløst i forbindelse med udstykningen.

Sælger indestår for, at der ikke påhviler det overdragne areal forpligtelser, som ikke fremgår af tingbogen, eller som ikke er oplyst i denne købsaftale.

Køber er pligtig at tåle, at der på ejendommen tinglyses eventuelle deklarationer om forsyningsledninger, og om tilbagekøb, jf. § 8.

Sælger må ikke i tidsrummet fra underskrivelsen af denne købsaftale og indtil overtagelsesdagen medvirke til at tinglyse andre byrder og servitutter på arealet.

§ 3

Overtagelsesdagen aftales mellem parterne. Hvis der skal udarbejdes ny lokalplan fastsættes overtagelsesdagen til den 1. i måneden efter vedtagelse af endelig lokalplan.

Med overtagelsesdagen som skæringsdag udarbejdes sædvanlig refusionsopgørelse over alle ejendommens indtægter og udgifter, således at alle ejendommens indtægter og udgifter for tiden før overtagelsesdagen henholdsvis tilkommer og eller udredes af sælger, mens alle indtægter og udgifter fra og med overtagelsesdagen henholdsvis tilkommer eller udredes af køber. Saldoen reguleres kontant efter påkrav.

Indtil ejendommen er selvstændigt ejendomsvurderet, og samtlige ejendomsskatter m.v. er pålignet den udstykkede ejendom, betaler køber en forholdsmæssig andel af de på hovedejendommen påhvilende grundskatter. Denne forholdsmæssige andel reguleres på grundlag af den endelige opmåling af grundarealerne.

Køber indtræder fra overtagelsesdagen i sælgers rettigheder og forpligtelser overfor ejendommens forsyningselskaber.

§ 4

Købesummen er aftalt til _____ kr. inkl. moms, ekskl.
tilslutningsafgifter/hovedlednings- bidrag til el, vand, varme og kloak.

Købesummen på _____ kr. inkl. moms betales kontant på overtagelsesdagen.

Køber deponerer købesummen eller stiller bankgaranti for købesummen senest samtidig med underskrivelsen af denne købsaftale i sælgers pengeinstitut Danske Bank, Munkeengen 32, 3400 Hillerød, på en særskilt oprettet deponeringskonto.

Købesummen frigives til sælger, når endeligt skøde er tinglyst uden præjudicerende retsanmærkninger med fradrag af eventuel refusionssaldo.

Hvis der pr. overtagelsesdagen fortsat sker sikkerhedsstilling 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 til gældende depotrente.

Ejendommen overtages fri for pantehæftelser.

Arealet er omfattet af lokalplan nr. 01.66.B eller ny lokalplan som vil blive udarbejdet på baggrund af projekt af .

Der tages forbehold for om behandling af planforhold og den tilknyttede offentlige høring medfører ændringer i projektet. Hvis et sådan forhold har økonomisk konsekvenser for byder, skal der forhandles om betingelserne.

§ 5

Jordbundsforhold

Der foreligger følgende geoteknisk undersøgelser og forureningsundersøgelser:
Undersøgelse af 10. november 2006 fra Rådgivende Ingeniørfirma Jord Miljø A/S
Undersøgelse af 15. november 2006 fra Dines Jørgensen & Co.
Undersøgelse af 14. november 2006 fra Hoffmann
Undersøgelse af 22. januar 2007 fra Rådgivende ingeniørfirma Jord Miljø A/S og
Undersøgelse af 15. marts 2007 fra Orbicon
Undersøgelse fra Jord Teknik af 15. marts 2007.

Køber er bekendt med disse undersøgelser.

Sælger er uden ansvar for jordbundens beskaffenhed, herunder forekomsten af eventuelle byggerester, 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 af køber.

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

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 forhold til oplysningerne i dette udbudsmaterialet.

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

Forurening

Ejendommen er ikke kortlagt på V1 eller V2 niveau.

Der er foretaget forureningsundersøgelser, som er en del af udbudsmaterialet og som køber er bekendt med.

De udbudte byudviklingsarealer er udtaget af områdeklassificeringen, i og med at området tidligere har været brugt til landbrugsdrift, og der er ingen tegn på en tidligere anvendelse, der begrundet en mistanke om forurening.

Samtlige udgifter inkl. moms til fjernelse af en eventuel forurening, betales af køber.

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

Skal der flyttes jord fra en ejendom skal flytningen anmeldes til kommunen og der skal tages prøver af den jord der flyttes. Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejdet konstateres yderligere tegn på jordforurening, skal kommunens Miljø og Byg kontaktes.

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 der kræves nødvendig oprensning udover, hvad der er oplyst i udbudsmaterialet.

Terræn:

Sælger foretager ikke terrænregulering på grunden. Udgifter til eventuel nødvendig terrænregulering, inden for lokalplanens rammer, er sælger uvedkommende.

Arkæologi:

Museum Nordsjælland oplyser, at arealerne omkring Skævinge er meget rige på oldtidsfund. Det må derfor forventes, at der vil være spor fra oldtiden omkring Dyremosegård.

Museet anbefaler derfor, at der gennemføres arkæologiske forundersøgelser i god tid forud for jord- eller anlægsarbejder på grunden. Disse skal klarlægge, hvorvidt der er spor fra tidligere tider på grunden, i form af såkaldte skjulte fortidsminder, som er beskyttede af Museumslovens Kap 8, §27.

Det påhviler køber at betale en eventuel forundersøgelse og eventuel udgravning.

Hvis der i forbindelse med jord og anlægsarbejder findes spor af fortidsminder, skal arbejdet standses i det omfang, der berører fortidsminder. Skjulte fortidsminder, i

form af fx. bopladser, grave og lignende, er beskyttet af Museumsloven, kap. 8, § 27, stk. 2.

Dette er sælger uvedkommende.

Byggemodning

Køber bekoster byggemodning på egen grund og betaler tilslutnings-/byggemodningsbidrag til forsyningselskaber vedrørende el, vand, varme og kloak i henhold til de til enhver tid gældende betingelser/vedtægter og takster på byggetidspunktet.

§ 6

Forsyning og tilslutningsbidrag

Vandforsyning

Vandforsyningen varetages af Skævinge Vandværk.

Køber betaler tilslutningsafgifter efter de for Skævinge Vandværks gældende takster på byggetidspunktet.

Varmeforsyning

Køber betaler tilslutningsafgifter efter de for den pågældende varmforsyningsvirksomheds gældende takster på byggetidspunktet.

Lokalplan 01.66.B forudsætter at det lokalplanlagte område forsynes med fjernvarme fra Skævinge Fjernvarmeværk, men samtlige udbudte arealer er ikke omfattet af en varmeplan.

Køber skal før udarbejdelse af ny lokalplan udarbejde et varmeprojekt, der fastsætter hvorledes boligerne skal opvarmes indenfor området.

I tilfælde af at der foreslås en særligt bæredygtig bebyggelse, der er selvforsynende eller producerer overskudsvarme skal der i varmforsyningsprojektet, godtgøres at det er samfundsøkonomisk rentabelt og det skal belyses hvordan eventuel overproduktion af energi behandles.

Elforsyning

El-stikledninger tilsluttes Radius (DONG Energy)'s forsyningsnet.

Køber betaler tilslutningsbidrag, jf. forsyningselskabets gældende prisblad på byggetidspunktet.

Kloakforsyning

Spildevand skal håndteres i henhold til den til enhver tid gældende Spildevandsplan. Hillerød Kommune planlægger for, at al regnvand og spildevand i fremtiden skal adskilles.

Ifølge Spildevandsplan 2013-2016 er den udbudte ejendom udlagt til spildevandskloakering S-LAR område. S-LAR betyder kloakeret for spildevand med

forsinkelse af regnvand på egen grund inden eventuel udledning til fælles LAR-løsning eller regnvandsledning. Håndtering af regnvand på egen grund kan have mulighed for overløb til regnvandsledning, overflade trug eller lignende.

I tilfælde af at der foreslås en særligt bæredygtig bebyggelse, hvor spildevand og regnvand ønskes behandlet på anden måde, kan det kræve særskilt tilladelse og eventuelt et tillæg til Spildevandsplanen.

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

§ 7

Eksisterende ledninger

Der løber to parallelle spildevandsledninger op langs Dyrelundskvarteret. Der hænger højspændingsledninger over arealet, der skal fastholdes i landzone. Der er er elkabler langs Borupsvej på arealer, der skal fastholdes i landzone og der er lokale forsyningsledninger til gårdens bebyggelse langs med grusvejen til gården.

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 og Hillerød Kommune. Omlægningen skal være omkostningsfrit for Hillerød Kommune.

Eventuelle drænledninger over arealet skal opretholdes eller hvis nødvendigt omlægges for købers regning.

Renovation og Affaldshåndtering

Der skal etableres renovation i overensstemmelse med AT-vejledning D.2.24 af juli 2009 om indretning og brug af dagrenovationssystemer samt Hillerød Kommunes regulativer vedrørende husholdningsaffald og erhvervsaffald.

Vejadgang

Hvis der bydes ud fra lokalplan 01.66.B skal dennes bestemmelser om vejadgang, veje og stier overholdes.

Ved ny lokalplan fremgår vejløsningerne af udbudsmaterialet.

§ 8

Køber er forpligtet til at færdiggøre byggemodningen af arealet inden for 2 år fra overtagelsesdagen.

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

Ved påbegyndt byggeri forstås, når støbning af fundament til det 1. hus er påbegyndt.

Sælger betaler dog for de af køber afholdte eller overtager udgifter til tilslutnings- og investeringsbidrag m.v., som påhviler køber og købers eventuelle supplerende geotekniske- og miljøundersøgelser, som køber har fået udarbejdet.

Køber er pligtig til at betale samtlige omkostninger, som må blive pålagt Hillerød Kommune i forbindelse med tilbagekøb af arealet.

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

Køber foranlediger udarbejdelse af servitutten og betaler omkostninger til tinglysning.

§ 9

Eventuel ny lokalplan vil blive udarbejdet på baggrund af købers projekt af .

§ 10

Handlen er betinget af købesummens berigtigelse og udstykning af ejendommen.

§ 11

Køber er forpligtet sig til at lade sig repræsentere ved bestallingshavende advokat.

Køber sørger for udfærdigelse af skøde og betaler omkostninger i forbindelse med tinglysningen og honorar til egen advokat.

Køber og sælger er forpligtet til at signere endeligt skøde senest den og skødet skal være anmeldt til tinglysning senest den .

Sælger betaler for udstykning af ejendommen "stor parceller".
Køber sørger for den interne udstykning af ejendommen og betaler samtlige udgifter som er forbundet med denne udstykning.

Sælger betaler honorar til egne rådgivere.

Hver part bærer i øvrigt egne udgifter i forbindelse med nærværende handel og opfyldelsen af forpligtelserne i medfør af denne købsaftale.

§ 12

Køberen erklærer under henvisning til § 8 i lovbekendtgørelse nr. 920 af 22. december 1989 om sommerhuse og camping, at arealet skal anvendes til åben-lav boliger/tæt-lav boliger, som ikke er omfattet af lovens § 1.

§ 13

Hillerød Kommune har udbudt ejendommen til salg i henhold til "Udbudsmateriale Dyremosegård oktober 2016". De i udbudsmaterialet anførte bestemmelser er gældende, uanset de ikke måtte være nævnt i denne købsaftale, med mindre andet udtrykkeligt er anført.

Som sælger:

Som køber:

Hillerød, den

, den

Dorte Meldgaard / Erik Nygreen
Borgmester Kommunaldirektør