

# UDKAST

## BETINGET KØBSAFTALE

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

ca.            m<sup>2</sup> af matr.nr. 1ma, 1lr, 1læ, 1lø, 1lo Favrholt, som indtegnet med vedhæftede kortskitse

Grunden vil blive udstykket af sælger.

Grunden overdrages på følgende vilkår:

### § 1

Grunden der er på ca.            m<sup>2</sup> sælges som det er og forefindes med den på grunden værende beplantning, bygninger og ejendommens rette tilliggende og tilhørende.

### § 2

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

Servituterklæringen vil blive udarbejdet i forbindelse med udstykning af grunden. Der vil ikke blive lyst servitutter, som vil være til hinder for det planlagte byggeriet.

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

### § 3

Ejendommen overtages af køber den

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 sælgeren, mens alle

indtægter og udgifter fra og med overtagelsesdagen henholdsvis tilkommer eller udredes af køberen. 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 forsyningsselskaber.

## § 4

### **Købesummen**

Købesummen er aftalt til \_\_\_\_\_ kr. inkl. moms og 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 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 til gældende depotrente.

Ejendommen overtages fri for pantehæftelser.

Ejendommen vil blive omfattet af ny lokalplan.

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

## § 5

### **Jordbundsforhold**

På en mindre del af det udbudte areal, ved Smørkildevvej 4 og 8, angivet på kortskitse i udbudsmaterialet, er der foretaget geotekniske 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 sælger uvedkommende.

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

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

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 på baggrund af de allerede foretagne undersøgelser.

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

### **Forurening**

Der er ikke kortlagt forurening på grunden og sælger har ikke kendskab til forurening.

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

Parterne er enige om, at en eventuel forurening oprenses 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 dog tåle og betale udgifter forbundet med håndtering af jord klassificeret som lettere forurennet.

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

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

### **Terræn:**

De endelige krav til terrænregulering vil blive fastlagt i lokalplanen for området. Hillerød Kommune foretager ikke terrænregulering på grunden. Udgifter til eventuel nødvendig terrænregulering, inden for lokalplanens rammer, er sælger uvedkommende.

### **Arkæologi:**

Museum Nordsjælland har ikke foretaget en arkæologisk forundersøgelse på grunden, bortset fra et mindre areal, 0,6 ha, mod Roskildevej, som angivet på kortskitse i udbudsmaterialet.

Det anbefales at kontakte Museum Nordsjælland med henblik på en forundersøgelse før eventuelle anlægsarbejder påbegyndes.

Hvis der i forbindelse med jord- og anlægsarbejder findes spor af fortidsminder, der er beskyttet af Museumslovens kap. 8, § 27 stk. 2., skal anlægsarbejdet straks standses, i det omfang det berører fortidsmindet. Fundet af fortidsmindet skal indberettes til Museum Nordsjælland, efterfølgende vil beslutte, hvornår anlægsarbejdet kan genoptages. Dette er sælger uvedkommende.

## § 6

### **Vejadgang**

Grunden vejbetjenes enten fra Overdrevsvejen, via et nyetableret kryds, der anlægges medio 2018, eller fra Roskildevej, hvor eksisterende rundkørslen der tillige giver adgang til Favrholt Campus (Novo Nordisk).

## § 7

### **Forsyning og tilslutningsbidrag**

#### **Vandforsyning**

Vandforsyningen varetages af Hillerød Vand A/S.

Køber betaler tilslutningsafgifter efter de for Hillerød Vand A/S gældende takster på byggetidspunktet.

#### **Varmeforsyning**

Arealet er ikke omfattet af et varmeprojekt.

Inden udarbejdelse af lokalplan og realisering af byggeri, skal der udarbejdes et varmeprojekt, der skal vise hvilken varmforsyning, som er samfundsmæssigt mest rentable. Køber skal i den forbindelse være opmærksom på, at varmeprojektet kan have indflydelse på bebyggelsens disponering og arkitektur.

#### **Elforsyning**

Området 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.

#### **Kloakforsyning**

I forbindelse med Spildevandsplanen er området planlagt til at blive separatkloakret.

Ved lokalplanlægningen vil der blive udarbejdet et tillæg til den gældende spildevandsplan, der fastlægger hvordan spildevand, herunder overfladevand skal håndteres inden for lokalplanområdet.

Kloaktilslutningsbidrag betales af køber efter de for Hillerød Spildevand A/S gældende takstblad og betalingsvedtægt på byggetidspunktet.

### **Afledning af regnvand**

Hverdagsregn (5 års regnhændelse, T5) skal forsinkes på egen grund, mens regnvand ved skybrud afstrømmer på arealer og opsamles / magasineres på arealer i de grønne kiler, i henhold til Spildevandsplanen og Klima-, Natur- og Landskabsplanen.

Vejvand for eventuelle interne veje skal forsinkes på egen grund, da det ikke er muligt at nedsive i området.

## **§ 8**

### **Renovation**

Der skal etableres renovation i overensstemmelse med Arbejdstilsynets regler om indretning og brug af dagrenovationssystemer samt Hillerød Kommunes regulativer vedrørende husholdningsaffald og erhvervsaffald.

### **Eksisterende ledninger**

Eksisterende ledninger og kabler skal omlægges inden bygge- og anlægsarbejder påbegyndes eller skal kunne fungere i bygge- og anlægsperioden.

Køber er bekendt med, at der er eksisterende ledninger over de udbudte arealer, herunder de ledninger, der er angivet på den vejledende kortskitse i udbudsmaterialet. Kortskitsen er vejledende og kan ikke anvendes i forbindelse med anlægsarbejder. Forud for bygge- og anlægsarbejder skal den enkelte ledningsejer kontaktes med henblik på at fastlægge ledningers faktiske placering.

En del af de angivne ledninger er forsyningsledninger til eksisterende bebyggelse på de udbudte arealer. I forbindelse med en eventuel nedrivning af bebyggelse, kan de til bebyggelse knyttede forsyningsledninger sløjfes. Andre ledninger er en del af et overordnet forsyningsnet, fx vand- og gasforsyning, disse ledninger skal omlægges inden bygge- og anlægsarbejder påbegyndes eller skal kunne fungere i bygge- og anlægsperioden.

Eventuel omlægning af ledninger, brønde og kabler, herunder fjernelse af eksisterende ledninger eller omlægning skal udføres under anvisning af ledningsejeren og Hillerød Kommune. Omlægningen skal være omkostningsfrit for sælger.

Eventuelle drænledninger og brønde på/over grunden skal opretholdes eller hvis nødvendigt omlægges for købers regning.

**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.**

## § 9

### **Byggemodning**

Grunden vil blive byggemodnet af sælger frem til grundgrænsen.

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

Køber skal sørge for at der anlægges telefon og datakabler og skal selv tage kontakt til ledningsejere og betale alle omkostninger til det.

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

Køber skal udarbejde og ansøge om godkendelse af byggemodning, byggepladsadgang og vejmyndighedsprojekt hos Trafik, Vej og Park.

Byggemodningen må først starte når Vejmyndighedsprojektet er godkendt af Trafik, Vej og Park og køber har fremsendt garanti til Hillerød Kommune og denne er godkendt af Hillerød kommune. Som en del af ansøgningen for vejmyndighedsprojektet skal køber vedlægge Hillerød Forsynings godkendelse af spildevands- og regnvandssystemet inkl. LAR-anlæg i forbindelse med ansøgning fra vejmyndighedsprojektet.

## § 10

### **Lokalplanlægning**

Ejendommen vil omfattes af ny lokalplan for området der vil blive udarbejdet lokalplan i overensstemmelse med bestemmelserne i kommuneplanrammen, som giver mulighed for en anvendelse af lokalplanområdet til erhvervsformål.

### **Byggepligt**

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

Hvis byggeriet på grunden 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 af eventuel værdistigning.

Ved påbegyndt byggeri forstås, når støbning af fundament til den første bygning 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 grunden.

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.

## § 11

### **Nedrivning af bygninger m.m.**

Køber sørger for nedrivning af de eventuelle bygninger, som er på grunden.

Køber overtager bygningerne som beset og betaler samtlige udgifter som er forbundet med nedrivningen. Bygningerne skal være nedrevet, når nyt byggeri påbegyndes. Ved påbegyndt byggeri forstås, når støbning af fundament af den 1. bygning er påbegyndt.

Reglerne i Hillerød Kommunes Forskrift om støj og støv for bygge- og anlægsarbejder 2014 med krav til arbejdstider og maksimal støj og støvemission skal overholdes.

Køber skal sørge for at der i forbindelse med myndighedsprojekt fremsendes plan over midlertidig skiltning, afspærring mv.

Det påhviler køber selv at indhente oplysninger om eksisterende bygninger og anlæg (inkl. belægninger), så vel som oplysninger af historisk karakter om bygninger og anlæg, der tidligere har ligget på området.

Sælger kan ikke pålægges ansvar for tilstedeværelse af fremmedlegemer i jorden og bygninger, som f.eks. byggeaffald fra tidligere nedrivninger, døde ledninger eller konstruktioner der ikke kan erkendes på stedet.

Sælger har ikke foretaget nogen undersøgelse i forbindelse med nedrivningen og køber skal derfor for egen regning selv forestå alle nødvendige undersøgelser for arbejdet, herunder kortlægning af bygningsmaterialer med indhold af miljøfarlige stoffer.

Bygningerne og belægninger m.v. skal fjernes til et niveau svarende til ren jord til formålet.

Køber skal endvidere sørge for alle nødvendige myndighedstilladelser og tilladelser m.v. herunder anmeldelse af nedrivning, anmeldelse af affald og afmelding af bygninger i BBR.

Anmeldelse af eventuelle under- eller overjordiske tanker skal anmeldes til Hillerød Kommunes afdeling, By og Miljø.

Bygningsaffaldet skal anvises af Hillerød Forsyning.

## § 12

### **Grundejerforening**

Ved lokalplanlægninger vil det blive stillet krav om medlemskab af en grundejerforening, der varetager driften af områdets veje og stier samt de fælles arealer i den grønne landskabskile og øvrige byrum, der blandt andet er et element i klimasikringen af området.

## § 13

### **Betingelser**

Handlen er betinget af udstykningen, vedtagelse af endelig lokalplan og købesummens berigtigelse.

## § 14

### **Forpligtelser**

Køber er forpligtet til at opføre det projekt, som fremgår af tilbud af ....

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 14 dage efter at udstykningen er godkendt i Geodatastyrelsen og skødet skal være anmeldt til tinglysning senest den 8 dage efter at det er signeret.

Sælger betaler for udstykning af grunden.

Eventuel intern udstykning af grunden betales af køber og er sælger uvedkommende.

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.

## § 15

### **Erklæring**

Køberen erklærer under henvisning til § 8 i lovbekendtgørelse nr. 920 af 22. december 1989 om sommerhuse og camping, at arealet skal anvendes til udstykning erhvervsformål, som ikke er omfattet af lovens § 1.

## § 16

### **Udbud af ejendommen**

Hillerød Kommune har udbudt ejendommen til salg i henhold til "Udbudsmateriale Erhvervsarealer i Favrholm ved Smørkildevej, juli 2018". 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

---

Kirsten Jensen / Erik Nygreen  
Borgmester    Kommunaldirektør