

UDKAST TIL BETINGET KØBSAFTALE

Aftalen vil blive tilrettet de enkelte delområder

Undertegnede **Hillerød Kommune**, Trollesmindealle 27, 3400 Hillerød, cvr. nr. 29189366 sælger herved til medundertegnede

ca. m² af matr. nr. 23q og 23a Skævinge by, Skævinge til opførelse af ca. åben-lav boliger og ca. tæt-lav boliger.

Ejendommen overdrages på følgende vilkår:

§ 1

Ejendommen, der er på ca. m², sælges som den er og forefindes med den på ejendommen værende beplantning og arealets rette tilliggende og tilhørende.

§ 2

Ejendommen 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 ejendommen. Der vil ikke blive lyst servitutter, som vil være til hinder for byggeriet.

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

§ 3

Ejendommen overtages af køber den 1. i måneden efter vedtagelse af endelig lokalplan, der muliggør opførelse af købers projekt.

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 over for ejendommens forsyningsselskaber.

§ 4

Købesummen

Købesummen er aftalt til _____ kr. ekskl. 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 3 dage efter underskrift 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.

Ejendommen vil blive omfattet af lokalplan, der bliver udarbejdet på baggrund af projekt af

§ 5

Jordbundsforhold

Der er ikke foretaget geotekniske undersøgelser på ejendommen.

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 og eventuel 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 denne 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 byggeri på en landbrugsejendom.

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

Forurening

Der er ikke foretaget forureningsundersøgelser på ejendommen.

Ejendommen 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.

Køber af den sydlige del af Dyremosegård har oplyst, at der er fundet en forurening under grusvejen op til Dyremosegård. Hillerød Kommune har ikke haft kendskab til denne forurening. Det anbefales derfor, at tilbudsgiver er opmærksom på at der eventuelt kan være forurening under den resterende del af grusvejen til selve bygningerne på Dyremosegård.

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 området 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 Natur, Miljø og Klima 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 for, at ejendommen kan anvendes til det forudsatte formål.

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

Terræn:

Sælger foretager ikke terrænregulering på grunden. Udgifter til eventuel nødvendig terrænregulering, inden for lokalplanens rammer, er sælger uvedkommende. Det skal tilstræbes at ny bebyggelse tilpasses terrænet, og at der foretages så få terrænreguleringer som muligt.

Arkæologi

Sælger har ikke fået foretaget arkæologiske undersøgelser af ejendommen.

På baggrund af talrige fortidsminder fra oldtid og middelalder i den umiddelbare nærhed af ejendommen, anser Museum Nordsjælland det for sandsynligt, at der kan træffes fund fra tidligere tider i forbindelse med anlægsarbejdet. Museet anbefaler derfor, at der gennemføres en arkæologisk forundersøgelse i god tid forud for anlægsarbejde på ejendommen.

Det påhviler køber at betale for eventuelle forundersøgelse.

Eventuelle udgifter til udgravning fordeles således, at køber betaler de første 700.000 kr. Udgifterne mellem 700.000 kr. og 1.500.000 kr. betales af køber og sælger med 50% til hver. Hvis udgifterne overstiger 1.500.000 kr. er køber berettiget til at træde tilbage fra handlen.

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

§ 6

Bygningerne på Dyremosegård forudsættes nedrevet. Køber har dog mulighed for at bibeholde nogle af bygningerne, hvis det kan indgå i det ønskede projekt.

Køber sørger for eventuelt nedrivning af bygningerne på Dyremosegård. Nedrivning skal ske efter gældende regler.

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

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 undersøgelser i forbindelse med nedrivningen og køber skal derfor for egen regning selv forestå alle nødvendige undersøgelser for arbejdet, herunder kortlægning af bygningsmaterialet med indhold af miljøfarlige stoffer.

Der henvises i øvrigt til udbudsbetingelserne af september 2021.

§ 7

Vejadgang og anlæg af boligveje og stier

Ejendommen må kun have én vejadgang fra den gennemgående privat fælles fordelingsvej gennem området, som forbinder Borupvej og Ny Harløsevej.

Køber anlægger og betaler for halvdelen af fordelingsvejen ud for det købte delområde.

Køber anlægger og betaler private interne veje, stier mv i delområderne, som vil fremgå af lokalplanen, som er under udarbejdelse.

Køber anlægger og betaler endvidere overkørsel mellem delområdet og fordelingsvejen efter nærmere krav fra Vejmyndigheden.

Der henvises i øvrigt til udbudsbetingelserne af september 2021.

§ 8

Forsyning og tilslutningsbidrag

Vandforsyning

Vandforsyningen varetages af Skævinge Vandværk A.m.b.a.

Køber betaler tilslutningsafgifter efter de for Skævinge Vandværk a.m.b.a. gældende takster på byggetidspunktet.

Varmeforsyning

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

Området er ikke varmeplanlagt. Køber/bygherre skal i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplan, sende oplysninger om varmebehovet til miljøafdelingen. Derefter bliver der taget stilling til, om der skal udarbejdes et varmeprojekt, der fastsætter hvorledes boligerne skal opvarmes inden for området.

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

Elforsyning

El-stikledninger tilsluttes Radius Elnet A/S.

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

Belysning

Inden for området skal der etableres vej og stibelysning. Kravene samt retningslinjer for etablering af belysningen kan findes på kommunens hjemmeside og skal i øvrigt udføres i overensstemmelse med lokalplanen, som er under udarbejdelse.

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.

Ejendommen er udlagt til planlagt separatkloakering.

Det sanitære spildevand fra området skal ledes til rensning på Skævinge renseanlæg. Regn- og spildevand ledes til Hillerød Forsynings eksisterende system via det nye boligområde syd for området. Placering og etablering skal koordineres med det projekt.

Der skal etableres en regnvandskloak, hvortil der kan afledes tag- og overfladevand fra parceller og vejarealer. Der skal inden for området etableres regnvandsbassiner til rensning og forsinkelse af den hydrauliske belastningen inden regnvand ledes videre til Hillerød Forsynings eksisterende regnvandssystem. Regnvandsbassinerne skal etableres som rekreativt areal og dimensioneres og udformes i overensstemmelse med retningslinjerne i bilag 22 i Spildevandsplan 2018-2021.

Renovation og affaldshåndtering

Der skal reserveres plads til affaldshåndtering i henhold til Hillerød Kommunes affaldsregulativ.

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.

§ 9

Eksisterende ledninger

Der løber to parallelle spildevandsledninger op langs Dyrelundskvarteret. Der hænger højspændingsledninger over arealet, der skal fastholdes i landzone. 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 og brønde på/over arealet skal opretholdes eller hvis nødvendigt omlægges for købers regning.

Krav til ledninger

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

Det påhviler køber at søge de nødvendige tilladelser for gennemførelse af købers projekt.

Alle ledninger, herunder ledninger til gadebelysning og fremføring af telefon, it eller anden kommunikation, skal fremføres som jordkabler. Med undtagelse af stikledninger til enkeltejendomme skal alle ledninger placeres i nuværende eller fremtidigt vejareal og i henhold til gæsteprincippet.

Skabe fra forsyningsvirksomheder (kabel-, transformatorstationer, styreskabe mv.) skal integreres i bebyggelsen.

For krav vedrørende materialevalg og udførelse af diverse forsyningsledninger henvises til forsyningernes kravsspecifikationer.

Der henvises i øvrigt til bestemmelserne i udbudsmaterialet af september 2021.

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.

§ 10

Byggemodning

Køber udfører og 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.

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

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.

Der henvises til udbudsmateriale af september 2021.

§ 11

Byggepligt

Køber er forpligtet til at færdiggøre byggemodningen af ejendomme 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 ejendommen 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 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.

§ 12

Grundejerforeningen

I den nye lokalplan vil der fremgår bestemmelser om oprettelse af grundejerforening for ejendommen.

§ 13

Betingelser

Handlen er betinget af godkendelse af endelig lokalplan, købesummens berigtigelse og udstykning af ejendommen.

§ 14

Forpligtelser

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 8 dage efter overtagelsesdagen og skødet skal være anmeldt til tinglysning senest 8 dage efter signering.

Sælger betaler for udstykning af ejendommen på ca. m².

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.

§ 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 af grunde til åben-lav boliger, tæt-lav boliger, som ikke er omfattet af lovens § 1.

§ 16

Udbudsmateriale

Hillerød Kommune har udbudt ejendommen til salg i henhold til "Udbudsmateriale Dyremosegård, september 2021". 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