

Købsaftalen bliver tilrettet de enkelte parceller

UDKAST TIL BETINGET KØBSAFTALE

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

del af matr. nr. 1lo Favrhoim, Hillerød Jorder på i alt ca. xxxxx m² til opførelse af produktionsvirksomhed.

Grunden overdrages på følgende vilkår:

§ 1

Grunden, der er på ca. xxx m², sælges som den er og forefindes med den på grunden værende beplantning og grundens rette tilliggende og tilhørende.

§ 2

Grunden overdrages med de samme rettigheder, byrder, servitutter og forpligtelser, hvormed den 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 byggeriet.

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

§ 3

Grunden overtages af køber efter nærmere aftale.

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 pålagt 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 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 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 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.

Grunden overtages fri for pantehæftelser.

Grunden er omfattet af lokalplan 460 for erhvervsområdet i Favrholm.

§ 5

Jordbundsforhold

Der er ikke foretaget geotekniske jordbundsundersøgelser af grunden.

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 et landbrugsareal.

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 denne grund og Hillerød Kommune har ikke foretaget forureningsundersøgelser og har ikke kendskab til forurening.

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 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 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

Med henblik på at klimasikre arealerne, angiver skybrudsplanen for Favrholt en regulering af terrænet, fortrinsvis en hævnning som tilpasning til niveauet for Favrholt Allé.

Hillerød Kommune kan terrænregulere ved at hæve terrænet (jordpåfyld) til niveau fra skybrudsplanen med rent jord fra kommunale projekter, hvis det viser sig muligt og aktuelt. Terrænregulering sker i henhold til skybrudsplanen.

Terrænreguleringen forventes at være færdigudført ultimo 2022.

Hvis overtagelsen sker inden, ønsker sælger efter aftale med køber at afslutte dette arbejde.

Arkæologi

Museum Nordsjælland har foretaget arkæologiske forundersøgelser af hele Favrholt Erhvervspark. Ved disse undersøgelser er blevet påvist bopladsspor og deponeringer i to vådområdet, del fra yngre stenalder og fra førromersk – ældre germansk jernalder.

I forundersøgelserne er der i det søgte område fundet fire felter med udgravningskrævende fortidsminder. Et af de fire felter er anvist på denne grund.

Køber skal selv rettet henvendelse til Museum Nordsjælland for at få oplyst de præcise omkostninger til udgravningen.

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

Sø-beskyttelseslinje

Der går en sø-beskyttelseslinje ind over grunden (**parcel 2.1A**)

Der går en sø-beskyttelseslinje ind over den nordlige del af parcellen. Sø-beskyttelseslinjen beskytter søen på den anden side af Roskildevej ved Novo Campus og hovedformålet er at sikre søer og åer som værdifulde landskabselementer samt levesteder og spredningskorridor for dyre- og planteliv.

Inden for beskyttelseszonen må der ikke foretages byggeri og anlæg, tilplantning, ændring i terrænet mm., uden forudgående dispensation. Midlertidige terræændringer såsom nedgravning af ledninger kræver dog ikke dispensation, såfremt terrænet efter nedgravningen straks reetableres til det oprindelige udseende, og forudsat at arealet ikke er omfattet af andre bestemmelser om naturbeskyttelse.

Der henvises til udbudsmaterialet af februar 2022.

§ 7

Vejadgang og anlæg af boligveje og stier

Den udbudte grund vejbetjenes fra Favrholt Allé.

Hillerød Kommune etablerer Favrholt Allé med gennemførte fortove og cykelstier. Der må maksimalt etableres en overkørsel pr. grund.

Køber anlægger og overkørslen efter godkendelse af vejmyndigheden.

Køber betaler og anlægger interne veje og stier på grunden.

Der henvises til udbudsmaterialet af februar 2022.

Forsyning og tilslutningsbidrag

Vandforsyning

Grunden ligger inden for Hillerød Forsynings drikkevands forsyningsområde jf. vandforsyningsplan 2015-27. Vandforsyningen varetages af Hillerød Forsyning.

Hillerød Forsyning anlægger en ny forsyningsledning langs Favrholt Allé. Tilslutning skal ske i overensstemmelse med Hillerød Forsynings betingelser for tilslutning.

Køber betaler tilslutningsafgifter efter de for Hillerød Forsyning gældende takster på byggetidspunktet.

Varmeforsyning

Grunden er ikke omfattet af et varmeprojekt.

Der er udarbejdet en strategisk energiplan for hele Favrholt, der indikerer, at det er fordelagtigt at udrulle fjernvarme i Favrholt. Køber skal dog udarbejde et varmforsyningsprojekt, der viser positiv samfundsøkonomi i henhold til varmforsyningsloven, før det kan afgøres om området kan fjernvarmeforsynes.

Hillerød Forsyning planlægger at kunne levere fjernkøl til området.

Køber betaler tilslutningsafgifter efter de for Hillerød Forsyning gældende takster på byggetidspunktet.

Gasforsyning

Gasselskabet Evida har en gasledning i området.

Køber kan kontakte Evida om mulighed for eventuel tilslutning til gas, hvis det ønskes.

Elforsyning

Grunden forsynes med el fra Radius Elnet A/S.

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

Belysning

Belysning af veje og stier skal være i harmoni med kommunens projekt, så der bliver en sammenhæng i erhvervsområdet og skal i øvrigt udføres i overensstemmelse med kommunes krav og retningslinjer for etablering af belysning.

Spildevand

Der er vedtaget et spildevandsplantillæg for området. I spildevandstillægget er området udlagt til separat kloakering og der vil være tilslutningspligt til Hillerød Forsynings system for spildevand for regnvand op til en 5-årshændelse.

Tilslutning skal ske i overensstemmelse med Hillerød Forsynings betalingsvedtægt.

Håndtering af regnvand

På parcel **2.1a og 2.1b** skal der reserveres plads til, at der kan etableres ét fælles regnvandsbassin der kan rense og forsinke regnvandet.

Der skal ligeledes reserveres plads til at der kan etableres ét fælles regnvandsbassin på parcel **2.2a og 2.2b**.

Regnvandsbassinerne skal etableres og dimensioneres i overensstemmelse med retningslinjerne i bilag 22 i Hillerød Kommunes spildevandsplan 2018-2021.

Dermed sikres, at overfladevandet håndteres i overensstemmelse med BAT for rensning af separatkloakeret regnvand. Afløbstallet fastsættes af Hillerød Kommune. Bassiner skal etableres med tæt bund så det sikres, at der ikke er en risiko for forurening af grundvandet ved nedsivning af saltholdigt vand og således, at udsivning (sommer) og indsivning (vinter), der kan påvirke renseeffekten, undgås. Den tætte bund skal etableres under udbredelsen af det våde volumen.

Der er fastsat maksimal afløbskoefficienter på 0,4.

Der henvises i øvrigt til udbudsmaterialet af februar 2022.

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

Ledninger

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

Køber skal sørge for at kontakte ledningsejer ved en eventuel omlægning og nedlægning af ledningen.

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 grunden skal opretholdes eller hvis nødvendigt omlægges for købers regning.

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

Der henvises i øvrigt til udbudsmaterialet af februar 2022.

§ 10

Byggemodning

Køber udfører og bekoster byggemodning på egen grund og betaler tilslutnings-/byggemodningsbidrag til forsyningsselskaber 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.

Der henvises til udbudsmateriale af februar 2022.

§ 11

Byggepligt

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 grunden eller en eventuel værdistigning.

Ved påbegyndt byggeri forstås, når støbning af fundament 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 servituten og betaler omkostninger til tinglysning.

§ 12

Grundejerforeningen

Der skal jf. lokalplan 460 oprettes en grundejerforening for Favrholt Erhvervspark, der står for drift og vedligeholdelse af kvarterpladsen og eventuelle andre interne fællesanlæg inden for erhvervsparkens område.

Grundejerforening er forpligtet til at indgå i en fælles grundejerforening sammen med de tilstødende kvarter, som skal forestå drift og vedligeholdelse af de grønne kiler/ det fælles landskab, som ligger nord for Favrholt Erhvervspark, herunder alle ikke kommunale stier, beskyttede områder mm.

Hillerød Kommune anlægger det fælles landskab, som efterfølgende overdrages til grundejerforeningen vederlagsfrit. Der er udarbejdet en driftsmanual, der beskriver de enkelte landskabselementer, herunder beplantning og naturområder.

Som nævnt i bæredygtighedsstrategien kan grundejerforeningen også få en rolle som bylivsforening (eller der kan oprettes en bylivsforening i eget regi) med ansvar for fornyelse og aktiviteter i byrummene.

§ 13

Betingelser

Handlen er betinget af købesummens berigtigelse og udstykning af grunden.

§ 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 grunden på ca. xxxxx m².

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 grunden skal anvendes til produktionsvirksomhed.

§ 16

Udbudsmateriale

Hillerød Kommune har udbudt grunden til salg i henhold udbudsmateriale "Udbud af erhvervsparcellerne 2.1A, 2.2A, 2.2B, 2.2B – Favrholt Erhvervspark – februar 2022 og Teknisk notat, arealer i Favrholt Erhvervspark - februar 2021". De i udbudsmaterialet og teknisk notat 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