

UDKAST

BETINGET KØBSAFTALE

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

Ejendommen, matr. nr. 5kr Ullerød by, Ullerød (Langbuen) matr. 5kr Ullerød by, Ullerød på 35.418 m² til udstykning til ca. 29 parcelhusgrunde.

Ejendommen overdrages på følgende vilkår:

§ 1

Ejendommen, der er på 35.418 m², sælges som den er og forefindes med den på ejendommen værende beplantning, bygninger og ejendommens rette tilliggende og tilhørende.

§ 2

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

Der henvises til ejendommen blad i tingbogen.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 400 for Ullerød Nord.

Der vil ikke blive lyst servitutter, som vil være til hinder for byggeriet, jf. lokalplan 400 for Ullerød Nord.

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 2020.

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 grundarealet.

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

§ 4

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 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 tid gældende depotrente.

Ejendommen overtages fri for pantehæftelser.

§ 5

Jordbundsforhold

Der er foretaget geotekniske undersøgelser på ejendommen, som køber er bekendt med.

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 denne købsaftale, 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 udbudsmaterialet.

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

Forurening

Der foreligger indledende miljøscreening Ullerød Nord, som køber er bekendt med.

Jordhåndtering skal afklares med Hillerød kommunes miljømyndighed uanset om der findes forurening i jorden eller ej.

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

Køber skal dog tåle og betaler udgifter forbundet med håndtering af jord klassificeret som lettere forurenede.

Hvis der mod forventning i forbindelse med det planlagte 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 denne købsaftale, hvis det ved miljøteknisk rapport kan dokumenteres at der kræves nødvendig oprensning for, at ejendommen kan anvendes til det forudsatte formål, udover hvad der måtte kunne forventes i forhold til oplysninger i udbudsmaterialet af december 2021 og teknisk notat af 5. juli 2021.

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 nødvendig terrænregulering i henhold til bestemmelserne i lokalplan samt kravene i Teknisk notat af 5. juli 2021 er sælger uvedkommende.

Arkæologi:

På arealet, hvor Langbuen skal anlægges, foretog Museum Nordsjælland prøvegravninger i 2019. Her blev på den vestlige del fundet en samling sodsværtede gruber og mod øst en mindre udsmidslag med keramik. Der vidner om en form for bebyggelse i bronzealder/jernalder. De dårlige bevaringsforhold gjorde imidlertid, at der ikke blev gravet videre på stedet.

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.

Dette er sælger uvedkommende.

§ 6

Vejadgang

Langbuen får vejadgang fra Guldhalevej (stamvejen).

Sælger har i 2020-2021 udført stamvejen mellem Frederiksværksgade og Tulstrupvej. Køber skal tåle generne, når der i 2022 udlægges slidlag på stamvejen.

§ 7

Forsyning og tilslutningsbidrag

Vandforsyning

Vandforsyningen varetages af Ullerød Vandværk. Ullerød Vandværk anlægger en ny forsyningsledning fra vandværket og langs hele Guldhalevej, hvorfra der føres en ny vandledning langs adgangsvejen Langbuen.

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

Varmeforsyning

Langbuen ligger uden for området med tilslutningspligt til fjernvarme. Ønsker køber at etablere fjernvarme kan der indgås aftale med Hillerød Forsyning, jf. teknisk notat, Langbuen, af 5. juli 2021.

Køber er forpligtet til at tåle at der gennem Langbuens område anlægges hovedledning for fjernvarmeforsyning til Violinbuen. Ledningen placeres som udgangspunkt i fortov, vej og stianlæg. Køber er forpligtet til selv at rette henvendelse til Hillerød Forsyning omkring den endelige placering af ledningen.

Elforsyning

Området forsynes med el fra Radius forsyningsnet efter anvisning.

Køber betaler tilslutningsbidrag, jf. for Radius gældende prisblad på byggetidspunktet.

Radius forventer at placere en ny transformerstation på Langbuens område. Den præcise placering aftales med Radius. Transformerstationen skal integreres i bebyggelsen ved beplantning eller indpakning med facadebeklædning i tråd med øvrige bebyggelse på Albuen jf. Teknisk notat, Langbuen, 5. juli 2021.

Belysning

Inden for området skal der etableres vej og stibelysning, jf. kravene samt retningslinjer for området.

Kloakforsyning

Hillerød Forsyning skal håndtere spildevand fra Langbuen, som skal afledes via Den Grønne Kile til Falkevej, jf. Teknisk notat, Langbuen, 5. juli 2021.

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før bebyggelsen er tilsluttet et spildevandsanlæg efter Hillerød Kommunes anvisninger.

Afledning af regnvand og opsamling af regnvand

Princippet for håndtering af regnvand i Ullerød Nord forudsætter, at Hillerød Kommunes gældende spildevandsplan om separatkloakering og lokal håndtering af regnvand opfyldes.

Området er ikke egnet for nedsivning. LAR-løsninger i Ullerød Nord vil derfor primært styre, forsinke og rense vandet på overfladen inden udledning til Pølse Å-systemet.

Jf. Lokalplan 400 for Ullerød Nord skal køber opsamle og genanvende regnvand fra boligtagene til brug for toiletskyl og tøjvask. Kravet om opsamling af regnvand kan fraviges, hvis bebyggelser opføres med grønne tage.

I Ullerød Nord vil der ikke blive stillet krav om tilbageholdelse af tag- og overfladevand inde på de enkelte parceller, idet nedsivningsforholdene er vurderet til at være dårlige. I stedet ledes tag- og overfladevand til Hillerød Forsynings tekniske anlæg, som er et regnvandsbassin til forsinkelse og rensning af vandet. Der stilles dog krav om forsinkelse, hvis afløbskoefficienten/befæstelsesgraden fra den enkelt matrikel efter fra storparcellen ikke overholdes.

Der henvises til Teknisk notat, Langbuen, af 5. juli 2021.

§ 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.

Håndtering af affald, herunder krav til adgangsveje, skal ske i henhold til Hillerød Kommunes til enhver tid gældende affaldsregulativer.

Ledninger

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

Køber er bekendt med, at der langs kanten af grunden ligger en deklareret naturgasledning med et 10 m bredt servitutbælte omkring ledningen og at der er tinglyst deklaration om denne ledning.

Køber er bekendt med at der gennem Langbuens område planlægges hovedledning for fjernvarmeforsyning til Violinbuen. Ledningen placeres som udgangspunkt i fortov, vej og stianlæg.

Det påhviler køber at søge de nødvendige tilladelser for gennemførelse af købers projekt. Se i øvrigt Teknisk notat, Langbuen, 5. juli 2021.

Alle ledninger og kabler herunder ledninger til gadebelysning og fremføring af telefon, IT eller anden kommunikation, skal fremføres som jordkabler, jf. lokalplan 400. Med undtagelse af stikledninger til enkelt ejendomme skal alle ledninger placeres i nuværende eller fremtidig vejareal i henhold til gæsteprincippet.

Eksisterende ledninger og kabler 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 arealet 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.

§ 9

Byggemodning

Sælger etablerer Stamvejen, Guldhalevej, og stier uden for Langbuens matrikelgrænse, samt den grønne kile.

Køber 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.

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.

Natur

Lige nord for Langbuen ligger der en sø, som er beskyttet naturbeskyttelseslovens § 3 om beskyttede naturtyper. Umiddelbart syd for Langbuen ligger der en beskyttet mose, som ligeledes er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3. Endvidere ligger der ca. 50 meter syd for den østlige del af byggefeltet et nyetableret erstatningsvandhul, som også er omfattet af naturbeskyttelseslovens §3.

I de beskyttede naturområder må der ikke foretages ændringer i naturtypernes tilstand, uden forudgående dispensation fra Hillerød Kommune. Tilstandsændringer kan fx være permanent ændring af vandspejlet, opfyld, oprensning, uddybning, etablering af broer, mm. De beskyttede naturtyper, i dette tilfælde to søer og en mose, er af afgørende betydning for den biologiske mangfoldighed og den landskabelige variation i området.

Køber skal overholde de retningslinjer og etablere de anlæg som fremgår af Teknisk notat, Langbuen, 5. juli 2021.

§ 10

Byggepligt

Køber er forpligtet til at færdiggøre byggemodningen af grunden 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 Langbuen 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 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 mod at modtage rapporterne.

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, sørger for tinglysning og betaler omkostninger til tinglysning.

§ 11

Grundejerforeningen

Der skal oprettes én grundejerforening, hvor alle grundejere inden for Langbuen skal være medlemmer.

Der skal oprettes en samlet grundejerforening eller flere lokale grundejerforeninger med medlemspligt for samtlige grundejere inden for lokalplanområdet/de respektive delområder. Ejerne kan lade flere delområder indgå i samme grundejerforening, hvis de ønsker det.

Jf. lokalplan 400 for Ullerød Nord skal grundejerforeningen være medlem af en fælles grundejerforening, GF NORD, der står for drift, vedligeholdelse og anvendelse af den grønne kile nord for Frederiksværksgade.

Grundejerforeningen skal efter krav fra Hillerød Byråd optage medlemmer fra øvrige tilgrænsende områder, eller sammenslutte sig med en eller flere grundejerforeninger for tilgrænsende områder.

Den fælles grundejerforeningen i hele Ullerød Nord står for drift og pleje af alle fællesarealer. Plejen af de grønne arealer fremgår af "Pleje- og driftsplan Ullerød af 07.10.2019"

Ud over de grønne arealer inkl. støjvolde indgår følgende elementer i den fælles grundejerforenings drift og pleje:

- Alle grusstier i området.
- Træbroer i forlængelse af grusstierne inkl. udstyr som belysning, ledninger og rækværk.
- Generel afvanding af stier og støjvolde mv., inkl. skybrudssikring for en 50 års hændelse i h. t. terrænplan for området.
- Alle §3 områderne.
- Legepladser.

Arealerne vil på sigt blive overdraget til den Fælles Grundejerforening for Ullerød Nord, når de er anlagt.

Grundejerforeningen skal oprettes, når Hillerød Kommune kræver det og Hillerød Kommune skal godkende vedtægterne.

§ 12

Betingelser

Handlen er betinget af købesummens berigtigelse.

§ 13

Forpligtelser

Køber er forpligtet til at opføre byggeprojekterne, som anført i tilbud med projekt af 2022 således at byggeprojekterne får de kvaliteter, som er skitseret i projektbeskrivelsen.

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 at det er signeret.

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.

§ 14

Erklæring

Køber 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, som ikke er omfattet af lovens § 1.

§ 15

Udbud af ejendommen

Hillerød Kommune har udbudt ejendommen til salg i henhold til "Udbudsmateriale Langbuen - Ullerød Nord, december 2021". De i udbudsmaterialet anførte bestemmelser og betingelserne i Teknisk notat, Langbuen, 5. juli 2021 er gældende, uanset de ikke måtte være nævnt i denne købsaftale, med mindre andet udtrykkeligt er anført.

Udbudsmaterialet af december 2021 og Teknisk notat, Langbuen 5. juli 2021 er bilag til denne købsaftale.

Som sælger:

Som køber:

Hillerød, den

, den

Kirsten Jensen / Erik Nygreen
Borgmester Kommunaldirektør