

UDKAST

BETINGET KØBSAFTALE

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

del af matr. nr. 5kq Ullerød by, Ullerød, (Violinbuen I) på ca. 49.744 til udstykning af ca. 19 parcelhusgrunde og ca. 52 rækkehuse.

Ejendommen overdrages på følgende vilkår:

§ 1

Ejendommen, der er på ca. 49.744 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 servitutter om forsyningsledninger og om tilbagekøb, jf. § 8.

§ 3

Ejendommen overtages af køber den 2023.

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 forsyningsselskaber.

§ 4

Købesummen er aftalt til inkl. moms og ekskl. tilslutningsafgifter/hovedledningsbidrag 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 ekstrarundergraving/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 undersøgelsen 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 Violinbuen I 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 forurenet.

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 marts 2023 og teknisk notat af 8. juli 2021, som er bilag til denne købsaftale.

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 400 samt kravene i det tekniske notat er sælger uvedkommende.

Hillerød Kommune har udarbejdet en terrænplan for Ullerød Nord herunder Violinbuens område med en grovkotering på +/- 50 cm's detaljeringsgrad, som køber er bekendt med.

Landskabs- og koteplan er udarbejdet med et fremtidigt terræn, der tager hensyn til boligområdernes placering på de højeste punkter, afvanding mod §3-områder og Den Grønne Kile. Landskabsplanen er udformet således, at Den Grønne Kile kan rumme en 50 års regnhændelse. Planen skal danne grundlag for den videre projektering af området.

Inden for Violinbuens areal befinder sig et tinglyst deklarationsbælte omkring Evidas gasfordelingsledning, som køber er bekendt med.

I dette areal gælder særlige begrænsninger, herunder restriktioner for ændringer af terrænet. Det indskræpes, at der inden for deklarationsbæltet på ingen måde må foregå ændringer af terrænet i forhold til det eksisterende niveau uden forudgående aftale med Evida. Såfremt køber indgår en aftale med Evida Hillerød Kommune orienteres om det.

Tværs gennem Violinbuens areal befinder sig et tinglyst deklarationsbælte omkring Hillerød Forsynings ø300 spildevandsledning, som køber er bekendt med. I dette areal gælder særlige begrænsninger, herunder hensyntagen til en trykledningsbrønd samt restriktioner for bebyggelse og beplantning mm. Inden for deklarationsbæltet må der på ingen foregå ændringer af brønd eller terrænet i forhold til det eksisterende niveau uden forudgående aftale med Hillerød Forsyning. Såfremt køber ønsker at omlægge trykledningen, kræver dette en aftale med Hillerød Forsyning, og køber skal afholde samtlige omkostninger. Aftaler mellem køber og Hillerød Forsyning er sælger uvedkommende men såfremt der indgås en aftale, skal Hillerød Kommune orienteres om det.

Det påhviler køber at sikre, at terrænreguleringen i skel mod Den Grønne Kile udføres som et sammenhængende projekt og i en samlet entreprise. Terrænreguleringen skal udføres i overensstemmelse med bestemmelserne i lokalplan 400 §§ 10.12-10.15. Køber må ikke videregive opgaven vedrørende terrænregulering til kommende grundejere.

Arkæologi:

Museum Nordsjælland har oplyst, at der på Violinbuens areal i 2019 blev udgravet et bopladsområde fra dyssetid (tidlig bondestenalder). Her blev fundet råemner af flint, lerkar, keramik m.m.

Violinbuen er udgravet og frigivet.

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

Violinbuen I får vejadgang fra Guldhalevej (stamvejen) og fra ny vej, som skal anlægges mellem Violinbuen I og Violinbuen II

Anlæg af vej mellem Violinbuen I og Violinbuen II

Køberne af Violinbuen I og Violinbuen II anlægger og betaler for den nordlige vej mellem de to delområder. Udgifterne skal deles og aftales nærmere mellem køberne, hvilket er Hillerød Kommune uvedkommende, jf. udbudsmaterialet marts 2023.

Hele vejen mellem Violinbuen I og Violinbuen II skal anlægges på en gang af den der bygger først. Anlæg af vejen omfatter også hele forsyningsdelen herunder regn- og spildevandsanlæg, afvanding, el, vand, varme og fiber mv. som etableres samtidig med vejen. Dette er nærmere beskrevet under afsnittet byggemodning i tekniske notat, Violinbuen, 8. juli 2021.

§ 7

Forsyning og tilslutningsbidrag

Vandforsyning

Violinbuen I ligger inden for Ullerød Vandværks forsyningsområde. Ullerød Vandværk anlægger en ny forsyningsledning fra vandværket og langs hele Guldhalevej, hvorfra der føres en ny vandledning langs adgangsvejen til Violinbuen.

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

Varmeforsyning

Hillerød Forsyning har fået godkendt et varmeprojekt for etableringen af fjernvarmeforsyning i Ullerød Nord. Varmeprojektet inkluderer Violinbuen I.

Der er i forbindelse med varmeprojektet ikke pålagt tilslutningspligt, men Violinbuen I sælges med krav om, at området skal tilsluttes fjernvarmen.

Aftaler om tilslutning skal indgås med Hillerød Forsyning.

Fjernvarmeforsyning til Violinbuen vil blive tilsluttet det eksisterende fjernvarmesystem ved Den Grønne Kile.

Elforsyning

Området forsynes med el fra Radius forsyningsnet efter anvisning.

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

Radius forventer at placere en ny transformerstation på Violinbuens område. Den præcise placering aftales med Radius. Transformerstationen skal integreres i bebyggelsen ved beplantning eller indpakning med facadebeklædning i tråd med øvrige bebyggelse i Violinbuen, jf. Teknisk notat, Violinbuen, 8. juli 2021.

Belysning

Hillerød Kommune har udarbejdet en belysningsplan herunder valg af armatur og belysningsklasse, som køber skal følge i Violinbuen I.

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

Kloakforsyning

Hillerød Forsyning skal håndtere spildevand fra Violinbuen I, som skal afledes via Den Grønne Kile.

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

Afledning af regnvand og opsamling af regnvand

Principperne 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 recipient.

Jf. Lokalplan 400 skal køber opsamle og genanvende regnvand fra boligtage 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 regnvandssystem. Der henvises til Teknisk notat, Violinbuen, af 8. 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.

Langs kanten af grunden ligger en deklareret naturgasledning med et 10 m bredt servitútbælte omkring ledningen. Køber er bekendt med ledningen og servitútbæltet.

Køber skal forvente, at ledninger som skal tilsluttes eksisterende systemer, under projekterings- og udførelsesfasen skal koordineres med Hillerød Kommune og de respektive ledningsejere. Herunder bestilling af stik for diverse forsyningsarter, byggeplads el, vand og spildevand.

Det påhviler køber at søge de nødvendige tilladelser for gennemførelse af købers projekt, jf. Teknisk notat, Violinbuen, 8. juli 2021.

Alle ledninger, herunder ledninger til gadebelysning og fremføring af telefon, IT eller anden kommunikation, skal fremføres som jordkabler. Med undtagelse af stikledninger til enkelt ejendomme skal alle ledninger placeres i nuværende eller fremtidigt vejareal og 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 Hillerød Kommune.

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

Eventuelle eksisterende dræn og rørlagte vandløb inden for området må ikke ændres eller nedlægges uden forudgående tilladelse.

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 har etableret stamvejen – Guldhavevej - og stier uden for Violinbuens matrikelgrænse, samt den grønne kile.

Byggemodningen er færdig og beplantningen forventes færdig i marts 2024 og vil efterfølgende blive overdraget til "Den overordnede grundejerforening for ULLERØD NORD".

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

Der findes ingen områder inden for Violinbuen, som er beskyttede efter naturbeskyttelseslovens § 3 for beskyttede naturtyper, jf. teknisk notat Violinbuen af 8. juli 2021.

Der findes dog lige syd for Violinbuen en sø, som er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3 om beskyttede naturtyper. Vest og nord for Guldhalevej ved Violinbuen ligger der fire nyetablerede erstatningsvandhuller, som ligeledes er beskyttede efter naturbeskyttelseslovens § 3. To af disse er etableret i forbindelse med eksisterende § 3-beskyttede moser. Derudover ligger der et tilgroet § 3-beskyttet vandhul, hvor der er foreslået plejetiltag. Sydøst for byggefeltet ligger der yderligere to § 3-beskyttede områder.

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 er af afgørende betydning for den biologiske mangfoldighed og den landskabelige variation i området.

Kommunen kan dispensere fra bestemmelserne i § 3 til fx at lave naturforbedrende tiltag/naturpleje i de beskyttede naturtyper.

§ 3-vandhullerne og områderne omkring dem er vigtige levesteder for de fredede paddearter butsnudet frø og spidssnudet frø. Spidssnudet frø er endvidere udpeget som bilag IV-art på EU's habitatdirektiv, hvilket betyder, at arten ikke må beskadiges og den økologiske funktionalitet af dens levesteder ikke må forringes.

Paddehegn og ynglesteder

For at forhindre at individer af de beskyttede paddearter går til eller skades under anlægsfasen, skal der etableres midlertidige foranstaltninger til beskyttelse af padder inden opstart af byggemodning, jf. teknisk notat, Violinbuen, 8. juli 2021.

Kommunens naturmyndighed inddrages i forbindelse med projektering, for at sikre at kvaliteten af ynglevandhullerne ikke forringes. Der kan i forbindelse med projektering aftales mere præcise løsninger for sikring af den økologiske funktionalitet af ynglestederne ligesom plejen af naturområderne skal aftales med Hillerød Kommune.

§ 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 Violinbuen I 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 Violinbuen I.

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 Violinbuen I skal være medlemmer. Ejerne kan lade flere delområder indgå i samme grundejerforening, hvis de ønsker det.

Jf. Lokalplan 400 for Ullerød Nord skal grundejerforeningerne for delområderne i Ullerød Nord, i dette tilfælde Violinbuen I, være medlem af "Den overordnede grundejerforening for ULLERØD NORD", der står for drift, vedligeholdelse og anvendelse af den grønne kile (fællesarealer) 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.

Fællesarealerne vil på sigt blive overdraget til "Den overordnede grundejerforening for ULLERØD NORD", når de er anlagt.

"Den overordnede grundejerforeningen for ULLERØD NORD" står for drift og pleje af alle fællesarealer, uden for delområderne. Plejen af de grønne arealer fremgår af "Pleje- og driftsplan Ullerød af 7. oktober 2019".

Ud over de grønne arealer inkl. støjvolde indgår følgende elementer i den overordnede grundejerforenings drift og pleje uden for storparcellerne:

- 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
- Paddehegn og andre tekniske installationer
- Legepladser/aktivitetsområder

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

§ 12

Betingelser

Handlen er betinget af udstykningen og købesummens berigtigelse.

§ 13

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 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 tæt-lav boligbebyggelse, som ikke er omfattet af lovens § 1.

§ 15

Udbud af ejendommen

Hillerød Kommune har udbudt ejendommen til salg i henhold til udbudsmateriale "Udbud af storparcel - Violinbuen I, marts 2023". De i udbudsmaterialet anførte bestemmelser og betingelserne i Teknisk notat, Violinbuen, 8. juli 2021 er gældende, uanset de ikke måtte være nævnt i denne købsaftale, med mindre andet udtrykkeligt er anført.

Udbudsmaterialet af marts 2023 og Teknisk notat, Violinbuen 8. juli 2021 er bilag til denne købsaftale.

Som sælger:

Som køber:

Hillerød, den

, den

Kirsten Jensen / Erik Nygreen
Borgmester Kommunaldirektør