

# UDKAST TIL BETINGET KØBSAFTALE

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

matr. nr. 1ma, 1læ, 1lø, del af 1lr, del af 1lo Favrholm, Hillerød Jorder og del af vejareal 7000o på, der nedlægges om offentligt vejreal, i alt ca. 107.880 m<sup>2</sup> til opførelse af produktionsvirksomhed.

Grunden overdrages på følgende vilkår:

## § 1

Grunden, der er på ca. 107.880 m<sup>2</sup>, 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 grunden 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 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. tilslutningsafgifter/hovedlednings- bidrag til el, vand, varme og kloak.

Købesummen på \_\_\_\_\_ kr. 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 hele grunden. Der er foretaget geoteknisk undersøgelse på en mindre del ejendommen, ved Smørkildevej 4 og 8. Køber er bekendt med disse 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 ekstrarundering/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 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 oprensnes 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 hævning som tilpasning til niveauet for Favrholt Allé.

Hillerød Kommune foretager terrænregulering af dele af grunden med rent råjord fra udgravningerne til landskab og vej og kun med jord fra kommunes eget anlægsprojekt.

Terrænregulering sker i henhold til skybrudsplanen og terrænreguleringen forventes at være færdigudført ultimo 2022.

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

## **Arkæologi**

Museum Nordsjælland har foretaget forundersøgelser på denne parcel og parcellen er færdigudgravet og frigivet, jf. kort over de frigivne arealer.

Hvis der i forbindelse med jord- og anlægsarbejder findes 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 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 terrænændringer såsom nedgravning af ledninger kræver dog ikke dispensation, såfremt terrænet efter nedgravningen straks reableres til det oprindelige udseende, og forudsat at arealet ikke er omfattet af andre bestemmelser om naturbeskyttelse.

Der henvises til udbudsmaterialet af februar 2022.

## **§ 7**

### **Beskyttet natur**

Der er ikke beskyttet natur på parcellen.

## **§ 8**

### **Eksisterende bebyggelse**

Det er op til køber om den eksisterende bygningsmasse og den eksisterende Smørkildevej, som nedlægges som offentlig vej, kan genanvendes og integreres i eventuel kommende anvendelse af grunden eller de ønskes nedrevet.

Køber overtager bygningerne som beset og betaler samtlige udgifter som er forbundet med en eventuel nedrivningen. En eventuel nedrivning skal ske efter gældende regler.

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

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 det ønskede formål.

Der henvises i øvrigt til udbudsmaterialet af februar 2022.

## **§ 9**

### **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 betaler overkørslen efter godkendelse hos vejmyndigheden.

Køber betaler og anlægger interne veje og stier på grunden.

Se i øvrigt udbudsmaterialet af februar 2022.

## **§ 10**

### **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 varmemprojekt.

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 varmemforsyningsprojekt, der viser positiv samfundsøkonomi i henhold til varmemforsyningsloven, før det kan afgøres om området kan fjernvarmemforsynes.

Hillerød Forsyning planlægger at kunne levere fjernkøl til området.

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

### **Gasforsyning**

På grunden ligger en gasledning, som ejes af gasselskabet Evida med et teknisk anlæg på matr. nr. 1ks Favrholt, Hillerød Jorder på 264 m<sup>2</sup>, som ikke er omhandlet af dette salg.

Køber skal tåle at der etableres vejadgang til denne parcel. Det vil ske i forbindelse med udstykning af parcellen og i samarbejde med køber, så det ikke er til hinder for købers projekt.

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

### **Elforsyning**

Grunden forsynes med el fra Radius Elnet A/S.

Radius/nexel har en 10 kV el-ledning i Smørkildevej, som går gennem denne grund og som ligger i kommunalt vejareal. Ledningen skal være i drift og hvis køber ønsker at nedlægge Smørkildevej skal ledningen omlægges til Favrholt Allé inden Smørkildevej kan nedlægges.

Køber betaler tilslutningsbidrag, jf. forsyningsselskabets 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 separatkloakering 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**

Der skal reserveres plads på grunden til, at der kan etableres et regnvandsbassin, der kan rense og forsinke regnvandet. Regnvandsbassiner skal etableres og dimensioneres i overensstemmelse med retningslinjer 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 renseseffekten, undgås. Den tætte bund skal etableres under udbredelsen af det våde volumen.

Der er fastsat maksimal afløbskoefficienter på 0,6.

### **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.

## **§ 11**

### **Ledninger**

Køber er bekendt med, at der er eksisterende ledninger over den grunden, herunder de ledninger, der er angivet på den vejledende ledningsplan.

Ledningsplanen 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.

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.

På grunden ligger en gasledning som ejes af gasselskabet Evida med et teknisk anlæg på matr. nr. 1ks Favrholt på 264 m<sup>2</sup>, som ikke er omhandlet af dette salg.

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 forsyningselskaber 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.

## § 12

### **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.

## § 13

### **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 servitutten og betaler omkostninger til tinglysning.

## § 14

### **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.

## **§ 15**

### **Betingelser**

Handlen er betinget af købesummens berigtigelse og udstykning af grunden.

## **§ 16**

### **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. 107.880 m<sup>2</sup>.

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.

## **§ 17**

### **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.

## **§ 18**

### **Udbudsmateriale**

Hillerød Kommune har udbudt grunden til salg i henhold udbudsmateriale "Udbud af erhvervsparcel 1.1 – 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

---