

Dok. nr: 710-2020-158968

# Udbudsmateriale for sokkelgrund til dagligvarebutik

## Vesselbjergvej, Hadsten

[flyttilfavrskov.dk/vesselbjergvej](http://flyttilfavrskov.dk/vesselbjergvej)

20. maj 2020



## Indhold

Indledning .....	2
Hadsten .....	3
Beliggenhed ved Sundhedshuset Hadsten .....	4
Forudsætninger og plangrundlag .....	5
Særlige oplysninger og plankrav .....	6
Afvikling af udbud .....	8
Handelsbetingelser.....	9

## Bilagsoversigt

- Bilag A - Købstilbud med salgsvilkår (udbud 20. maj 2020) (dok.nr. 710-2020-158957)
- Bilag B - Brugsrets aftale med parkeringsvilkår - udkast (udbud 20. maj 2020) (dok.nr. 710-2020-35030)
- Bilag C - Vurdering fra EDC Erhverv (dok.nr. 710-2020-43969)
- Bilag D - Jordforureningsattest (dok.nr. 710-2020-138604)
- Bilag E - Jordbundsprøver (dok.nr. 710-2020-106697)
- Bilag F - Notat vedr. placering af dagligvarebutik og eventuel udnyttelse af kælderetagen (dok.nr. 710-2020-159131).

## Indledning

Favrskov Kommune udbyder nu en centralt beliggende sokkelgrund til opførelse af en dagligvarebutik i krydset ved Vesselbjergvej og Skanderborgvej i Hadsten.

Grunden udbydes som en sokkelgrund på 1.200 m<sup>2</sup> til opførelse af en dagligvarebutik med et maksimalt bruttoetageareal på 1.200 m<sup>2</sup>.

Sokkelgrunden har en meget synlig beliggenhed i et centralt vejkrud i Hadsten. Der kan forventes synergi med "Sundhedshuset Hadsten", som har parkeringsfællesskab med sokkelgrunden. De eksisterende parkeringsarealer omlægges, renoveres og forskønnes i forbindelse med udstykning af sokkelgrunden og opførelsen af dagligvarebutikken. Parkeringsarealet forventes at få i alt 134 pladser med et ensartet udseende og standard, jf. principskitse nedenfor. Grunden ligger tæt ved byens centrum, togstation og tæt på en række uddannelsesinstitutioner.

Sideløbende med udbud af sokkelgrunden behandles lokalplanforslag nr. 399 - Centerområde i Hadsten – herunder opførelse af dagligvarebutik. Det forventes, at Favrskov Byråd skal tage stilling til godkendelse af Forslag til Lokalplan nr. 399 26. maj 2020.

Herefter vil lokalplanforslaget blive sendt i offentlig høring i 10 uger. Lokalplanforslaget forventes politisk behandlet til endelig vedtagelse i efteråret 2020.

**Sokkelgrunden udbydes til en mindstepris på 7 mio. kr. ekskl. moms og ekskl. alle tilslutningsbidrag.**

Princip for renovering af parkeringsarealer ved Hadsten Centret/Sundhedshus og dagligvarebutik m.m.  
I alt 134 parkeringspladser



26. februar 2020

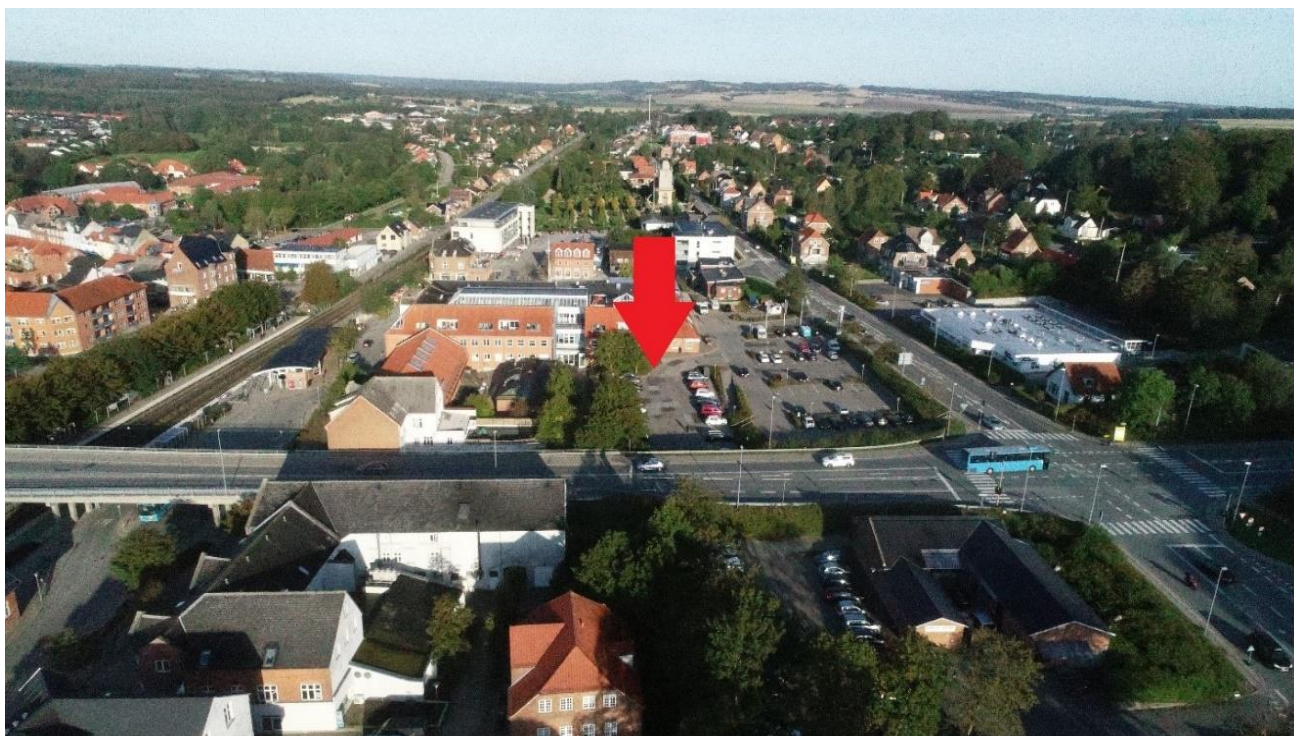


## Hadsten

Favrskov Kommune er en vækstkommune med et aktuelt indbyggerantal på 48.271. Heraf bor der ca. 8.000 borgere i Hadsten by og i alt ca. 10.000 borgere i Hadstens nærområde. Hadsten oplever i disse år en tilflytning grundet byens kvaliteter.

Favrskov Byråd har en vision om fornyelse og fortætning af boligmassen i Hadsten for at sikre en levende midtby med fokus på vækst og udvikling. Byrådet vedtog 24. september 2019 [Hadsten Midtbyplan](#). I planen er det anført, at en del af den eksisterende bygningsmasse kan fornyes og samtidig skal der skabes mulighed for at bygge nye etageboliger på centralt beliggende arealer i midtbyen – i nærhed til den kommende sokkelgrund.

Hadsten har en velfungerende infrastruktur, hvor hovedfærdselsårene leder trafikken gennem byen i nord-syd gående og øst-vestgående retning. Der er 10 minutters kørsel til E45, og en halv time til Aarhus og kun 15 minutters køretid til Randers. Ligeledes er der gode togforbindelser til og fra Hadsten station, hvorfra der afgår både intercity- og regionaltog til fx Aarhus og København. Byen betjenes desuden af flere regionale busruter, der forbinder kommunen internt og eksternt.



# Sokkelgrund Vesselbjergvej, Hadsten

Hadsten er kendetegnet ved at have et rigt og mangfoldigt foreningsliv, umiddelbar nærhed til Favrskovs smukke natur, en bred vifte af kommunale servicetilbud og kort afstand til Randers og Aarhus. I byen er der desuden et bredt udvalg af både udvalgsvarer- og dagligvarebutikker.

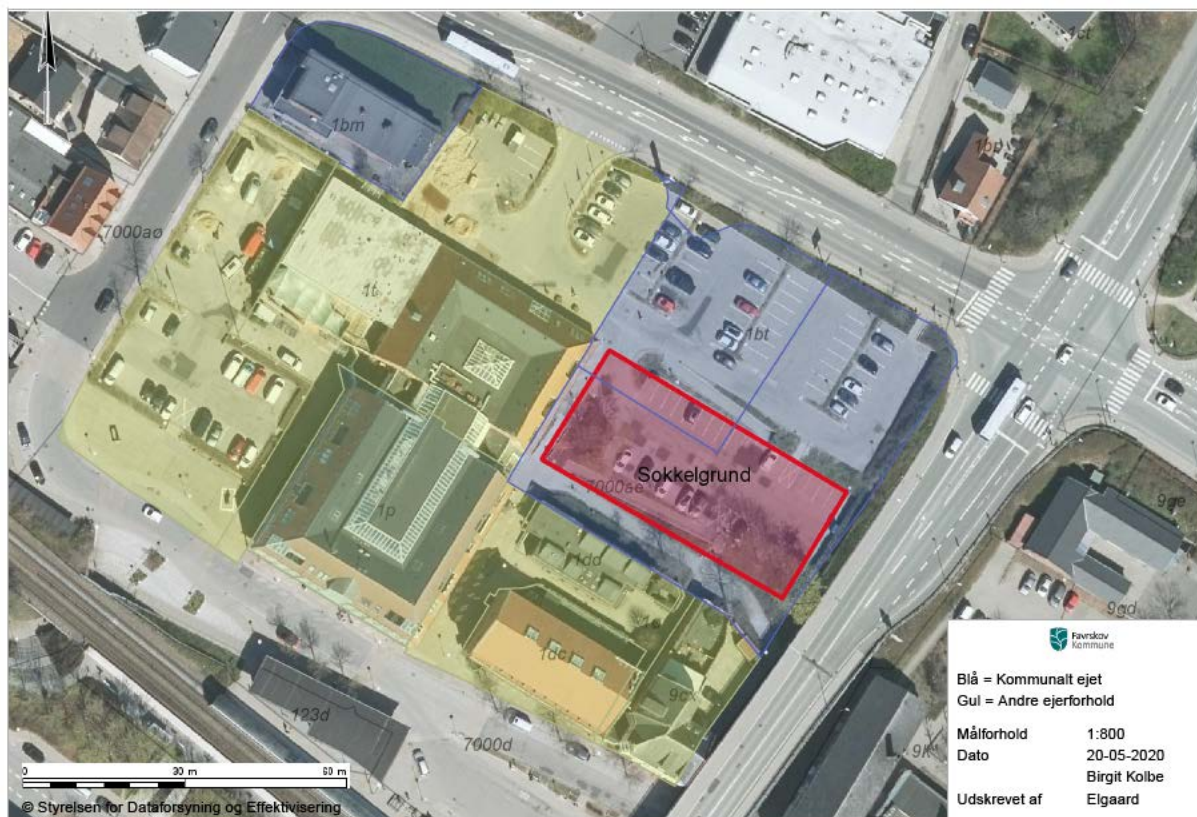
Hadsten by har en række velfungerende skoler, daginstitutioner og idrætshaller. Særligt for Hadsten er "campus-området" i byens nordlige del. Her ligger dels et veludbygget Favrskov Gymnasium med ca. 800 elever og en meget populær erhvervsskole - Den jydsk Haandværkerskole - med ca. 4.300 årselever.

## Beliggenhed ved Sundhedshuset Hadsten

Parkeringsområdet, hvor sokkelgrunden nu udbygdes, ligger i forbindelse med Sundhedshuset Hadsten - det tidligere Hadsten Center.

Hadsten Centeret er revitaliseret og omdannet til et velfungerende sundhedshus. Bygningen, som huser Sundhedshuset Hadsten, indeholder en række virksomheder med sundhed som omdrejningspunkt. Bygningen indeholder bl.a. lægehus, apotek, fysioterapeut, kiropraktor, psykolog, motionscenter diverse velværeshops og endelig en nyindrettet bagerforretning med konditori.

Sokkelgrunden er på ca. 1.200 m<sup>2</sup> og ligger centralt i Hadsten med adgang fra Vesselbjergvej og Skanderborgvej, der er en gennemgående vej i Hadsten.





## Særlige oplysninger og plankrav

### Følgende plankrav forudsætter, at lokalplan nr. 399 vedtages

Det forventes, at lokalplanen udlægger en rektangulær sokkelgrund øst for "Sundhedshuset Hadsten", hvor der kan opføres en dagligvarebutik.

Jf. lokalplanforslaget foreslås det, at butikken placeres, så nordfacaden flugter med facadelinjen på Sundhedshuset Hadstens nordfacade. Det bemærkes, at Favrskov Kommune ikke på forhånd vil bortvise tilbudsmateriale, hvor byggefeltets facadelinje mod nord ikke flugter fuldt ud, men er tilbagerykket en anelse mod syd. Det er den planmæssige vurdering, at byggefeltets facadelinje mod nord ikke har så væsentlig arkitektonisk betydning, at den ikke kan fraviges, hvis et godt konkret projekt kræver det. Samtidig vil en tilbagerykning af byggefeltet mod syd muliggøre, at der kan etableres flere p-pladser på arealet mod Vesselbjergvej, hvilket vurderes at være positivt. Hvis der gives mulighed for at afvige fra byggefeltets placering og overdække stien mod syd med en del af bygningen, vil byder kunne forvente at blive stillet med krav om, at der skal etableres en åben søjlegang, der begrønnes for at give et trygt, lyst og imødekommende byrum. Lokalplanforslaget stiller tilsvarende krav om begrønning af facaden mod syd, der potentielt kan fremstå som en lukket facade i to etages højde (se bilag F for mere information og konkrete krav).

Butikken forventes umiddelbart, at skulle opføres i én etage. Kundeindgangen placeres i butikkens nordvestlige hjørne og vareindlevering i den østlige gavl mod Skanderborgvej.

Hvis byder ønsker at udnytte "kælderetagen" i butikkens sydlige ende til fx teknikrum, velfærdsfaciliteter, parkering mv., vil Favrskov Kommune ikke på forhånd bortvise tilbudsmaterialet. Det bemærkes dog, at en sådan udnyttelse ikke umiddelbart vurderes at holde sig entydigt inden for, hvad der er skitseret i lokalplanforslaget. Byder skal derfor ved indsendelse af sit tilbud i tekst eller ved grafisk materiale beskrive, hvilke udnyttelsesønsker man konkret har. Favrskov Kommune vil i udgangspunktet være indstillet på, at kælderetagen kan udnyttes, men dette vil bero på en konkret vurdering og skal ses i sammenhæng med, at der på byggefeltets sydlige side er et offentligt stiareal, der skal kunne forenes med en sådan udnyttelse.

### **Byggeriet**

Der må opføres 1.200 m<sup>2</sup> dagligvarebutik. Byggeriet må opføres i max. en etage.

Byggeriet skal tilpasses terrænet og må mod syd fremstå med en facadehøjde svarende til to etager.

### **Bebyggelsens maksimale højde**

De dele af bygningen, der fremstår som én etage, må have en max. højde på seks meter målt fra det byggemodnede terræn.

### **Bebyggelsesprocent**

Bebyggelsesprocenten på grunden må maksimalt være 100 - svarende til et bruttoetageareal på 1.200 m<sup>2</sup>.

### **Vejadgang**

Der er vejadgang fra Vesselbjergvej.

# Sokkelgrund Vesselbjergvej, Hadsten

## Vejbyggelinje

Der er tinglyst en vejbyggelinje på Skanderborgvej på otte meter fra vejmidte.

Vejbyggelinjen langs Skanderborgvej vil blive aflyst eller alternativt dispenseret fra, så den ikke påvirker udnyttelsen af den fremtidige sokkelgrund samt det omkringliggende parkeringsareal.

## Parkering og omkringliggende arealer

For at sikre parkeringsmuligheder for dagligvarebutikkens kunder indgås der en brugsretsaftale omkring parkeringsarealet nord for sokkelgrunden med Favrskov Kommune (se udkast til brugsretsaftale i bilag B).

Der vil, når sokkelgrunden er solgt, påbegynde optimering, renovering og forskønnelse af de eksisterende parkeringsarealer. Det samlede parkeringsareal omkring sokkelgrunden og Sundhedshuset Hadsten vil i fremtiden bestå af minimum 134 pladser. Som en del af renoveringsarbejdet er der fra kommunens side fokus på planering af parkeringsområdet umiddelbart nord for sokkelgrunden, så der sikres plane flader, hvormed indkøbsvogne kan håndteres, uden at de ruller væk.

I forbindelse med omlægningen af parkeringsarealerne, vil der være fokus på brugervenlig renholdelse, herunder vintervedligeholdelse og et påkrav om parkeringstid for de parkeringspladser, der ligger nærmest en kommende dagligvarebutik for at sikre et flow for de handlende.

## Prissætning af grunden

Favrskov Kommune har i efteråret 2019 indhentet vurdering (se bilag C) af sokkelgrunden hos EDC Erhverv (Poul Erik Bech, Aarhus).

I mæglervurderingen fra EDC er kommunens investering til renovering og forskønnelse af parkeringspladser til brug for dagligvarebutikken **ikke** indregnet. Da renoveringen af området skønnes at være et væsentligt aktiv for den kommende dagligvarebutik, har Favrskov Kommune tillagt denne værdi i sin endelige prissætning af grunden.





## Afvikling af udbud

Sokkelgrunden udbydes til en mindstepris på 7 mio. kr. ekskl. moms og ekskl. tilslutningsbidrag.

Købstilbud på grunden skal afgives på budblanket og ved underskrift af "Købstilbud med salgsvilkår Vesselbjergvej (sokkelgrund)".

Tilbudsblanket skal indsendes digitalt til Favrskov Kommune via din digitale postkasse – søg på Favrskov Kommune "Grundsalg og Projektejendomme" og vedhæft den udfyldte budblanket.

Grunden sælges til højeste bud over mindsteprisen, og der tages forbehold for politisk godkendelse.

Købstilbud med salgsvilkår for Sokkelgrunden findes i bilag A

***Fristen for at indsende købstilbud på Sokkelgrunden Vesselbjergvej er 24. juni 2020.***

Eventuelle spørgsmål til udbudsmaterialet kan rettes til sekretariatschef Johannes Birk Schwarz på 4283 8286 / josc@favrskov.dk eller juridisk specialkonsulent, Linda Hede Rosenvinge på 2911 5255 / lros@favrskov.dk

## Handelsbetingelser

### Endelig handel og betaling af købesum

Handlen indgås ved, at køber og sælger – her Favrskov Kommune – skriver under på salgsvilkår for sokkelgrunden på Vesselbjergvej. Købesummen forfalder til betaling umiddelbart efter, at Lokalplan 399 er vedtaget.

Overtagelsesdagen fastsættes som udgangspunkt til en måned efter, at Lokalplan 399 er vedtaget.

Købstilbud med salgsvilkår for Sokkelgrunden findes i Bilag A.

### Byggefrist, udstykning og videresalg

Byggemodningen og opførelsen af dagligvarebutikken skal være i overensstemmelse med den samlede bebyggelsesplan, som køber har vedlagt købstilbuddet.

Som køber forpligter du dig til at begynde opførelsen af et byggeri på ejendommen inden to år fra overtagelsesdagen. Byggepligten fastsættes desuden under hensyntagen til projektets omfang. Dog skal det samlede projekt være afsluttet inden for en periode på 3 år fra overtagelsesdagen.

Køber forpligter sig til at færdiggøre byggeriet af dagligvarebutikken, før der kan ske videresalg. Se nærmere herom i salgsvilkårene.

### Kommunens tilbagekøbsret

Favrskov Kommune har en ret - men ikke en pligt - til at købe grunden tilbage, hvis købsaftalen misligholdes. Så længe grunden ikke er bebygget i overensstemmelse med det godkendte byggeprojekt, kan grunden ikke videresælges uden kommunens forudgående tilladelse. Køber eller den til enhver tid værende ejer er forpligtet til at forelægge en videresalgsaftale til Favrskov Kommunes godkendelse. Favrskov Kommune er ikke forpligtet til at godkende et videresalg, men det vil i alle tilfælde være en betingelse for kommunens tilladelse til videresalg, at en ny køber tiltræder vilkårene i salgsvilkårene for sokkelgrunden på Vesselbjergvej.

## Bilagsoversigt

Bilag A - Købstilbud med salgsvilkår - udbud 20. maj 2020 (dok.nr. 710-2020-158957)

Bilag B - Brugsretsftale med parkeringsvilkår (udkast) - udbud 20. maj 2020 (dok.nr. 710-2020-35030)

Bilag C - Vurdering fra EDC Erhverv (dok.nr. 710-2020-43969)

Bilag D - Jordforureningsattest (dok.nr. 710-2020-138604)

Bilag E - Jordbundsprøver (dok.nr. 710-2020-106697)

Bilag F - Notat vedr. placering af dagligvarebutik og eventuel udnyttelse af kælderetagen (dok. nr. 710-2020-159131)

# Bilag A – Købstilbud med salgsvilkår

Dokument-nr. 710-2020-158957

Delareal af matr.nr. 1 bt og delareal af matr.nr. 7000ae Vinterslev by, Hadsten

Beliggenhed: Vesselbjergvej, 8370 Hadsten (se kortbilag sidste side)

## Købstilbud med salgsvilkår

### Vesselbjergvej (sokkelgrund)

Undertegnede

Navn: \_\_\_\_\_

CVR. nr. \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

By og postnr.: \_\_\_\_\_

Tlf. nr. \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_

tilbyder hermed at købe den Favrskov Kommune tilhørende sokkelgrund beskrevet herunder for

tilbudsprisen:

kr. \_\_\_\_\_ eksklusiv moms og alle tilslutningsbidrag

skriver kroner \_\_\_\_\_

Købstilbuddet er afgivet på baggrund af de oplysninger, der er indeholdt i udbudsmaterialet af 20. maj 2020 med bilag fra Favrskov Kommune.

Sokkelgrunden er under udstykning og udgør ca. 1.200 m<sup>2</sup>, beliggende som delareal af matr.nr. 1 bt og delareal af matr.nr. 7000ae Vinterslev by, Hadsten – beliggende på Vesselbjergvej, Hadsten, som skitseret på kortrids på sidste side. Indtil grunden er endelig udstykket, kan der af Favrskov Kommune foretages mindre reguleringer af grundens størrelse og placering.

Såfremt købstilbuddet accepteres af Favrskov Kommune, overdrager kommunen ejendomsretten til ejendommen ifølge tinglyst adkomst tilhørende ca. 1.200 m<sup>2</sup> sokkelgrund, matr.nr. delareal af matr.nr. 1 bt og delareal af matr.nr. 7000ae Vinterslev by, Hadsten beliggende Vesselbjergvej, 8370 Hadsten.

Grunden er ikke selvstændigt vurderet af Skat, og Favrskov Kommune erklærer på tro og love, at grundens værdi ved underskrift af nærværende købsaftale ikke overstiger købesummen.

Storparcellen er beliggende i byzone.

Overdragelsen sker i øvrigt på følgende vilkår:

## 1. Sokkelgrundes beskaffenhed

- 1.1 Sokkelgrunden sælges således, som den er og forefindes med eventuelle hegn, træer og beplantning og lignende og uden ansvar for Favrskov Kommune med hensyn til eventuelle skjulte mangler.

### Jordbundsforhold og jordforurening

- 1.2 Favrskov Kommune har intet kendskab til storparcellens jordbundsforhold, forureningsforhold eller lignende udover, hvad der fremgår af nærværende aftale.

Favrskov Kommune har 2. marts 2020 foretaget en geotekniske undersøgelse af sokkelgrunden. Den geotekniske rapport er vedlagt udbudsmaterialet og anses for værende en del af købsaftalen.

- 1.3 Favrskov Kommune påtager sig intet ansvar for sokkelgrundens jordbundsforhold og jordforurening på grunden, og køber har intet krav på at få dækket eventuelle udgifter som følge heraf til udbedringer, forbedringer eller lignende herunder udgifter til pilotering, fundering, sandpude, ekstra sokkel, bortkørsel af overskydende jordmaterialer, fremskaffelse af ekstra muld m.v., jfr. dog punkt 1.5.

Eventuelle udgifter som følge af forsinkelse af byggeriet eller driftstab på grund af jordbundsforhold eller jordforurening erstattes ikke af Favrskov Kommune.

Favrskov Kommune opfordrer køber til at få foretaget geotekniske undersøgelser af jordbundsforholdene i overensstemmelse med købers påtænkte byggeri. Køber tilrådes at afklare, om købers påtænkte byggeri kan realises på den ønskede grund og om købers planer for sokkelgrundens anvendelse kan imødekommes.

Favrskov Kommune opfordrer desuden køber til at få foretaget relevante undersøgelser af grunden for at sikre sig mod eventuelle forureningsforhold.

Eventuelle udgifter til geotekniske undersøgelser eller forureningsundersøgelser afholdes af køber.

- 1.4 Køber kan inden 6 måneder efter overtagelsesdagen og før byggemodning og byggeri igangsættes træde tilbage fra handlen, såfremt køber ved geotekniske undersøgelser eller jordbunds- eller foru-

reningsundersøgelser dokumenterer, at købers påtænkte byggemodning og byggeri på grund af jordbundens beskaffenhed, bæreevne eller lignende, eller på grund af forureningsforhold ikke kan realises uden særlige foranstaltninger og uforholdsmæssige ekstra store omkostninger.

Det er en betingelse for købers tilbagetræden, at køber overdrager samtlige undersøgelsesresultater, rapporter eller lignende vederlagsfrit til Favrskov Kommune.

Købers tilbagetrædelse fra handlen kan alene ske, hvis sokkelgrunden ikke har været opgravet udover i forbindelse med undersøgelser af grundens jordbundsforhold og forurening.

Favrskov skal have modtaget meddelelse om købers ønske om tilbagetrædelse samt den angivne dokumentation inden 6 måneder efter overtagelsesdatoen.

#### 1.6 **Fortidsminder og arkæologiske forhold**

Favrskov Kommune har intet kendskab til fortidsminder eller andre arkæologiske forhold på sokkelgrunden

1.7 Eventuelle udgifter som følge af forsinkelse af byggeri eller driftstab på grund af efterfølgende konstatering af fortidsminder eller andre arkæologiske fund på grunden erstattes ikke af Favrskov Kommune.

#### **Myndighedskrav**

1.8 Favrskov Kommune påtager sig intet ansvar for krav fra andre offentlige myndigheder, som måtte have betydning for anvendelsen af grunden, og købers realisering af et påtænkt byggeri. Køber har intet krav på at få dækket tab eller udgifter som følge af forsinkelse af byggeri, driftstab, eller andre lignende tab eller udgifter, som følge af krav fra offentlige myndigheder.

1.9 Indgåelsen af denne købsaftale afskærer ikke Favrskov Kommune fra efterfølgende at stille krav over for køber, hvis krav stilles på baggrund af den lovgivning, som kommunen som offentlig myndighed skal påse overholdelsen af.

## **2. Rettigheder og forpligtelser**

2.1 Køber respekterer de servitutter, som påhviler sokkelgrunden eller som ifølge landinspektørerklæring er eller vil blive overført til grunden i forbindelse med udstykningens godkendelse, herunder bestemmelserne i den gældende Lokalplan 140, som køber har modtaget kopi af samt den kommende Lokalplan 399 for området.

2.2 Køber er berettiget og forpligtet til at indgå brugsretsftale om parkeringsareal.

2.3 Sokkelgrunden ligger i et område, der berøres af vejbyggelinjen langs Skanderborgvej, jf. servitut tinglyst 03.12.1980. Vejbyggelinjen vil enten blive aflyst i forhold til sokkelgrunden samt det omkringliggende parkeringsareal, eller alternativt vil der ske en dispensation fra vejbyggelinjen i forhold til sokkelgrunden.

2.4 Køber respekterer de servitutter, som ifølge krav fra det offentlige eller koncessionerede selskaber er eller vil blive tinglyst på storparcellen i forbindelse med byggemodningen og udstykningens gennemførelse, herunder dokumenter om kollektiv varmforsyning og evt. forbrugerkontrakt.

#### **Deklaration om byggepligt og tilbagekøbsret, samt forbud mod videresalg**

2.5 Køber er bekendt med og respekterer, at følgende servitutbestemmelser er tinglyst eller tinglyses på sokkelgrunden med Favrskov Byråd som påtaleberettiget:

A. Køber forpligter sig til at påbegynde byggemodningen og opførelsen af dagligvarebutik på grunden inden to år fra overtagelsesdagen og til at færdiggøre byggeriet inden for tre år fra

overtagelsesdagen.

Byggemodningen og opførelsen af dagligvarebutikken skal være i overensstemmelse med den projektplan for byggeriet, som køber har vedlagt købstilbuddet.

Hvis opførelsen af dagligvarebutikken forsinkes på grund af force majeure, defineret som usædvanlige og uforudsigelige forhold, som ingen af parterne har indflydelse på, herunder pligtig standsning af byggeri på grund af arkæologiske fund, forlænges begge frister tilsvarende.

- B. Så længe sokkelgrunden ikke er bebygget i overensstemmelse med den samlede projektplan for dagligvarebutikken, kan grunden ikke videresælges uden kommunens forudgående tilladelse.

### **Tilbagekøbsret**

I misligholdelsestilfælde har Favrskov Kommune ret – men ikke pligt – til at kræve sokkelgrunden tilbageskødet til Favrskov Kommune mod betaling af sokkelgrundens markedspris på det tidspunkt, hvor aftalen bliver misligholdt, dog maksimalt købesummen, jf. aftalens punkt 4, uden tillæg af renter, skatter og andre omkostninger og uden godtgørelse eller erstatning for eventuelle udgifter afholdt af køber til jordforbedringer, påbegyndt byggemodning og/eller byggeri, beplantning og lignende.

Markedsprisen fastlægges på kommunens foranledning ved indhentelse af én ejendomsmægler-vurdering af sokkelgrundens værdi på det tidspunkt, hvor aftalen blev misligholdt.

Sokkelgrunden skal overdrages til Favrskov Kommune uden pantehæftelser af nogen art og uden udgift for Favrskov Kommune. Køber skal således afholde samtlige udgifter i forbindelse med tilbageskødningen, f.eks. tinglysningsafgifter, udgifter til advokat og landinspektør samt de øvrige udgifter, som Favrskov Kommune har som følge af tilbageskødningen.

Køber skal afholde samtlige udgifter til sokkelgrundens retablering til samme stand som på tidspunktet for Favrskov Kommunes salg af sokkelgrunden til køber.

Køber skal afholde samtlige udgifter i forbindelse med det oprindelige salg af sokkelgrunden, herunder men ikke begrænset til tinglysningsafgifter, annonceudgifter, udgifter til advokat og landinspektør, samt de øvrige udgifter, som Favrskov Kommune har haft i forbindelse med det oprindelige salg.

Tilbagebetaling af købesummen efter modregning af Favrskov Kommunes krav i henhold til denne aftale eller på andet grundlag sker, når grunden er endeligt og anmærkningsfrit tinglyst til Favrskov Kommune som adkomsthaver.

Såfremt Favrskov Kommune ikke måtte ønske sokkelgrunden tilbageskødet, har køber ret til at videresælge sokkelgrunden til anden side, idet kommunen skal godkende såvel køber som salgspris. Salgsprisen kan forventes godkendt, når denne ikke overstiger den oprindelige købesum med tillæg på 10% for hvert fulde år, som køberen har ejet sokkelgrunden.

Såfremt Favrskov Kommune har meddelt samtykke til videresalg af sokkelgrunden i ubebygget stand, har Favrskov Kommune ret til at kræve sokkelgrunden tilbageskødet på vilkårene i denne aftale af efterfølgende ejere, såfremt disse efterfølgende ejere måtte ønske at videresælge sokkelgrunden i ubebygget stand. Favrskov Kommune har dermed ret til at fastsætte markedsprisen efter bestemmelserne i den oprindelige købsaftale, og ret til at godkende salgsprisen i efterfølgende overdragelsesled.

Servitutbestemmelserne kan aflyses mod dokumentation for, at sokkelgrunden er udnyttet i overensstemmelse med købsaftalen, dvs. byggemodnet og bebygget som forudsat i aftalen.

### **3. Overtagelsesdagen**

3.1 Overtagelsesdagen fastsættes til en måned efter vedtagelse af Lokalplan 399.

Fra overtagelsesdagen at regne henligger sokkelgrunden for købers regning og risiko i enhver henseende.

### **4. Købesum og betalingsbetingelser**

4.1 Købesummen er den pris, der er angivet side 1.

4.2 Købesummen inkl. moms forfalder til betaling umiddelbart efter vedtagelse af lokalplan 399, dog senest i forbindelse med overtagelsesdagen. Betalingen sker på betingelse af, at der tinglyses endeligt anmærkningsfrit skøde til køber.

4.3 Sælger udsteder faktura på købesummen inkl. moms.

4.4 Ud over købesummen betales tilslutningsbidrag til kloak og øvrige tilslutningsbidrag/-afgifter efter de til enhver tid gældende takster for forsyningsselskaberne, der forsyner grunden.

4.5 Kloakbidrag opkræves af Favrskov Forsyning. Beløbet må forventes at forfalde til betaling på samme tidspunkt som købesummen jf. 4.2.

4.6 Fra overtagelsesdagen at regne betaler køber de på grunden pålignede ejendomsskatter og afgifter af enhver art. Beregning heraf foretages af Favrskov Kommune, og saldoen betales efter fremsendt faktura.

4.7 Sædvanlig refusionsopgørelse opgøres pr. overtagelsesdag, hvis saldo betales efter fremsendt faktura.

### **5. Handlens betingelser**

5.1 Nærværende handel er fra købers side betinget af, at der vedtages en lokalplan for området, der muliggør etablering af ca. 1.200 m<sup>2</sup> dagligvarebutik. Såfremt der ikke kan vedtages en lokalplan i overensstemmelse med udbudsmaterialet af 20. maj 2020 med bilag fra Favrskov Kommune, kan køber træde tilbage fra handlen, uden at nogen part er hinanden noget beløb skyldigt.

5.2 Handlen er fra købers side endvidere betinget af, at der på det omkringliggende parkeringsareal (nuværende matr.nr.: 1t, 1bt, 7000ae samt 1dd og 1ø, Vinterslev By, Hadsten) sikres et minimum på 134 pladser med et ensartet udseende og standard. Såfremt dette ikke kan sikres, kan køber træde tilbage fra handlen, uden at nogen part er hinanden noget beløb skyldigt.

5.3 Nærværende handel er fra sælgers side betinget af politisk godkendelse.

### **6. Omkostninger**

6.1 Favrskov Kommune sørger for berigtigelse af handlen.

6.2 Omkostninger, forbundet med registrering og tinglysning af købsaftalen, samt eventuelle servitutbestemmelser m.v., deles af parterne med halvdelen til hver.

6.3 Hver part afholder egne omkostninger til sagkyndig bistand

6.4 Der har ikke medvirket mægler.

## 7. Købers rådgiver og pengeinstitut

7.1 Købers advokat: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

7.2 Købers pengeinstitut: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

## 8. Misligholdelse

8.1 Dansk rets almindelige regler om misligholdelse finder anvendelse. Såfremt køber eller sælger ikke overholder sine forpligtelser, således som de er fastsat i denne købsaftale, foreligger misligholdelse.

8.2 Såfremt købesummen ikke betales til forfaldstid eller byggepligten og forbuddet mod videresalg ikke overholdes, kan sælger efter eget valg gøre følgende gældende – ikke udtømmende – misligholdelsesbeføjelser gældende evt. i kombination: Hæve handlen, kræve købesummen forrentet og kræve erstatning for tab.

8.3 I tilfælde af forsinket betaling forrentes købesummen i overensstemmelse med lov om renter ved forsinket betaling m.v.

## 9. Byggemodning

9.1 Køber forestår al byggemodning inden for sokkelgrundens afgrænsning. Byggemodningen skal inden igangsætning godkendes af Favrskov Kommune efter de til enhver tid gældende regler for private byggemodninger, herunder lokalplanen og vejlovgivningen. Byggemodningen skal i udformning og kvalitet svare til den kommunale byggemodning af området i øvrigt. Under byggeriet kan køber, efter nærmere aftale med sælger, disponere over en del af parkeringspladserne på det kommunale areal (hhv. nord og syd for sokkelgrunden), hvilket vil blive aftalt nærmere i forbindelse med indgåelsen af nærværende købsaftale.

9.2 Sokkelgrunden er beliggende i et område, hvor Favrskov Kommune planlægger at ændre på brugsretten til de omkringliggende kommunale parkeringsarealer. På arealet nord for sokkelgrundens afgrænsning udfører og bekoster Favrskov Kommune optimering, renovering og forskønnelse af parkeringsområdet.

## 10. Selskabserklæring

10.1 Under henvisning til § 8 i lov om sommerhuse og camping m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 785 af 21. juni 2007, erklærer køber på tro og love, at den erhvervede ejendom skal anvendes i et erhvervsøjemed, der ikke er omfattet af lovens § 1, idet sokkelgrunden er erhvervet med henblik på opførelse af en dagligvarebutik.



Af hensyn til den endelige godkendelse af den nye lokalplan for området, vedstår køber sit tilbud til og med 31. december 2020.

Som køber:

Dato : \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
 Navn:

Titel:

\_\_\_\_\_  
 Navn:

Titel:

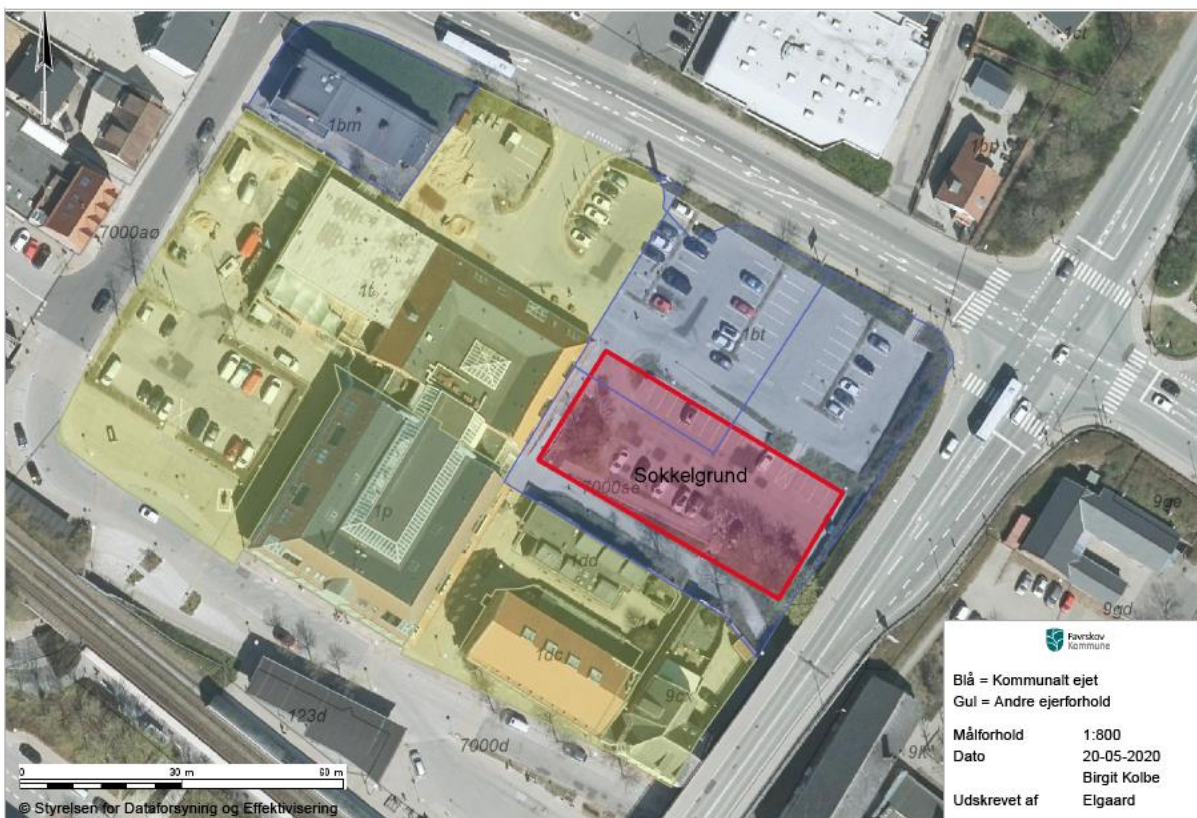
Som sælger:

Favrskov Kommune, Hinnerup, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
 Nils Barring  
 Borgmester

\_\_\_\_\_  
 Jan Kallestrup  
 Kommunaldirektør

### Kortbilag over sokkelgrund



## BRUGSRETSAFTALE KOMMUNALT AREAL (UDKAST)

### § 1 PARTERNE

Favrskov Kommune  
Skovvej 20  
8382 Hinnerup  
Cvr.nr.:  
(kommunen)

giver hermed

XXX  
(brugeren)

brugsret til kommunens areal på følgende vilkår.

### § 2 AREAL

Matr.nr.: del af matr.nr. 1 bt, Vinterslev By, Hadsten samt del af matr.nr. 7000ae, Vinterslev By, Hadsten.

Arealet ses afgrænset med rød på kortbilag.

Kommunen tager forbehold for matrikulære ændringer, herunder at brugsretsarealet sammatrikuleres til en matrikel.

### § 3 ANVENDELSE

Arealet skal sikre parkeringsmuligheder for dagligvarebutikkens kunder.

Arealet må anvendes til parkeringsareal.

Derudover må der etableres kundevogn- og cykelskur samt blomsterhus.

Fysisk ændring af arealet må alene ske efter skriftlig samtykke fra kommunen.

Eventuelle foranstaltninger til opfyldelse af arealets anvendelse aftales med kommunen. Eventuelle omkostninger forbundet med arealets benyttelse til formålet er som udgangspunkt kommunen uvedkommende.

Der må ikke ske opmagasinering af materialer, henkastes affald eller lignende på arealet.

Fodgængerforbindelsen mellem Vesselbjergvej og Østergade er en del af arealets anvendelse, og skal respekteres af brugeren.

#### **§ 4 PARKERINGSFORHOLD**

Inden brugsretten træder i kraft vil de eksisterende parkeringspladser blive omlagt, renoveret og forskønnet, hvorved der blandt andet sker terrænregulering. Endvidere forventes etablering/renovering af støttemur på hjørnet ved Skanderborgvej og Vesselbjergvej, som begrønnes.

Der henvises til Lokalplan nr. 399 – centerområde i Hadsten.

Arealet vil som udgangspunkt være underlagt en 2 timers parkeringsrestriktion. Kommunen kan ændre denne restriktion, såfremt udviklingen af parkeringsbehovet giver anledning hertil.

Brugsretten indebærer en ikke-eksklusiv brugsret for dagligvarebutikkens kunder.

#### **§ 5 VARIGHED**

Brugsretten gælder fra åbning af dagligvarebutikken.

Brugeren er forpligtet til at give kommunen meddelelse, når åbningstidspunktet er nærmere fastlagt.

Begge parter er berettiget til at kræve aftalens vilkår genforhandlet hver 10. år fra brugsrettens ikrafttrædelse, herunder særligt i forhold til ren- og vedligeholdelse samt begrønning.

#### **§ 6 OPSIGELSE OG EJERSKIFTE**

Aftalen er uopsigelig for kommunen og brugeren, så længe at sidstnævnte har ejerskab af matr.nr. xx [*sokkelgrunden, Vesselbjergvej, Hadsten*] og så længe matriklen anvendes til dagligvareformål.

Kommunen er forpligtet til at deltage i forhandlinger om en fortsættelse af brugsretsaftalen til en ny ejer, hvis brugerens salg er under forudsætning af videreførelse af dagligvarebutik.

Dersom brugeren har foretaget fysiske forandringer på arealet efter aftale med kommunen, kan kommunen stille krav om, at der skal ske reetablering af arealet ved ejerskifte. Er arealet ikke reetableret senest 14 dage efter kommunens påkrav herom, er kommunen berettiget til at foretage reetablering for brugerens regning.

#### **§ 7 ØVRIGE VILKÅR (FREMLEJE, ANSVAR, VEDLIGEHOLDELSE MV.)**

Brugeren må benytte arealet vederlagsfrit.

Brugeren må ikke overdrage brugsretten, herunder fremlåne, fremleje eller på anden måde afstå arealet. Det er f.eks. ikke tilladt at etablere mobilt eller fast studeplads på arealet uden kommunens skriftlige tilladelse heraf.

Brugeren forpligter sig til at ren- og vedligeholde arealet, således at arealet altid fremstår rent og vel vedligeholdt. Brugeren har ansvaret for at sikre, at der ikke anvendes pesticider på arealet. Vedligeholdelsen omfatter alle grønne områder på arealet, herunder begrønning i støttemur.

Brugeren forpligter sig til vintervedligeholdelse af arealet.

Brugeren forpligter sig til at påse, at anvendelsen til enhver tid overholder gældende lovgivning, lokalplansbestemmelser og tinglyste servitutter på ejendommen. Brugeren friholder kommunen for ethvert krav som måtte opstå som følge af, at arealet har været benyttet til formål i strid med aftalen eller ulovlige formål.

Erstatningskrav, som kan henføres til brugen af arealet, er i udgangspunktet kommunen uvedkommende. Dette gælder uanset om brugeren eller andre end brugeren har benyttet arealet, herunder indretninger mv. foretaget af brugeren – uanset om indretningen mv. er aftalt med kommunen.

Brugsretsaftalen kan på en af parternes foranledning tinglyses på ejendommen for brugerens regning.

## § 8 OPHÆVELSE

Kommunen kan ophæve aftalen, hvis denne misligholdes af brugeren. Ophævelse indebærer at brugsretsaftalen bortfalder uden varsel.

Misligholdelse af aftalen foreligger eksempelvis, hvis arealet anvendes til andre formål end aftalt.

Kommunen er berettiget til at ophæve aftalen, dersom brugeren ikke længere har ejerskab af matr.nr. xx [*sokkelgrunden, Vesselbjergvej, Hadsten*].

Brugeren vil i tilfælde af ophævelse være forpligtet til straks at retablere arealet. Er arealet ikke retableret senest 14 dage efter kommunens påkrav herom, er kommunen berettiget til at foretage retablering for brugerens regning.

## UNDERSKRIFTER

For kommunen, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Claus Vind Andersen

For brugeren, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Kortbilag



# Bilag C – Vurdering fra EDC Erhverv

## VURDERING - SALG



Beliggende: Vesselbjergvej 10, 8370 Hadsten

Matrikelnummer: 1 BT Vinterslev By, Hadsten

Ejer: Favrskov kommune

Sagsnr: 81400075

**Vurderet pris: kr. 1.000.000 – kr. 6.150.000**

**Alle priser er ekskl. moms.**

1	Basis for vurdering .....	3
1.1	Rekvirent .....	3
1.2	Vurderingsansvarlige .....	3
1.3	Vurderingsobjekt .....	3
1.4	Adkomstforhold .....	3
1.5	Vurderingsformål .....	3
1.6	Vurderingstema .....	4
1.7	Modtagne dokumenter .....	4
1.8	Indhentede oplysninger .....	4
2	Specifikationer .....	4
2.1	Art og anvendelse .....	4
2.2	Grundareal .....	4
2.3	Ejendomsarealer .....	5
2.4	Bygningsarealer .....	5
2.5	Byggesager .....	5
2.6	Offentlig ejendomsvurdering .....	5
2.7	Grundskyld .....	5
2.8	Dækningsafgift .....	5
2.9	Forsikringsforhold .....	6
2.10	Planforhold .....	6
2.11	Byrder og servitutter .....	6
2.12	Panthæftelser .....	6
2.13	Forurening .....	6
2.14	Refusion .....	6
3	Besigtigelse .....	6
3.1	Beskrivelse .....	6
3.2	Kort .....	7
3.3	Afstande .....	7
4	Markedsforhold .....	8
4.1	Makroøkonomi .....	8
4.2	Kort om den nuværende markedssituation .....	10
4.3	Afkastkrav og lejeniveau for området .....	11
4.4	Sammenlignelige solgte ejendomme .....	12
4.5	Sammenlignelige ejendomme til salg .....	12
5	Besvarelse .....	13
5.1	Ejendommens stærke og svage sider .....	14

5.2	Byggeretter .....	15
6	Generelt.....	16
6.1	Forudsætninger .....	16
6.2	Habilitetserklæring .....	17
6.3	Copyright .....	17
6.4	Ansvar .....	17
6.5	RICS Danmark.....	17
6.6	Fremsendelse .....	17
6.7	Datering og underskrift.....	17
7	Bilag .....	18
8	Fotos.....	19
9	Standardbetingelser for vurdering .....	20



## 1 Basis for vurdering

### 1.1 Rekvirent

Favrskov Kommune, Teknik Og Miljø - Sekretariat Teknik  
Torvegade 7  
8450 Hammel  
josc@favrskov.dk  
CVR-nr.: 29189714  
Att.: Johannes Birk Schwarz

### 1.2 Vurderingsansvarlige

#### **Carsten Hjorth**

Vurderingsspecialist  
Valuar & ejendomsmægler, MDE

og

#### **Thomas Krogh Mathiasen**

Vurderingschef, MRICS  
RICS Registered Valuer, ejendomsmægler, MDE

begge tilhørende

EDC Erhverv Poul Erik Bech  
Fredens Torv 1  
8000 Aarhus C  
Telefon: 87309930

### 1.3 Vurderingsobjekt

Ejendommen er beliggende Vesselbjergvej 10, 8370 Hadsten i Favrskov Kommune.

Ejendommen består af følgende matrikler:

Matrikelnummer	Ejerlav	Ejerlejl.nr.	Zone
1 BT	Vinterslev By, Hadsten		Byzone

I det følgende benævnt ejendommen.

### 1.4 Adkomstforhold

Ejendommens ejer er i følge tingbogen: Favrskov kommune

### 1.5 Vurderingsformål

Nærværende vurdering skal af rekvirenten anvendes til overvejelse om salg af del af det ejede areal, som sokkelgrund, pt. delvist matrikulert som vejareal under nr. 7000ae.

## 1.6 Vurderingstema

Fastsættelse af ejendommens kontante markedsværdi som ejendommen er og forefindes i ledig stand ud fra de på vurderingstidspunktet pr. 17-12-2019 gældende marked- og konjunkturforhold. Markedsværdien fastsættes som pris pr. byggeretskvadratmeter. Den samlede værdi vil afhænge hvor stor byggemulighed der bliver samt hvilken type anvendelse der bliver tale om.

Markedsværdi er den sum, til hvilken et aktiv skulle kunne omsættes på vurderingsdagen mellem en villig køber og en villig sælger i en normal handel mellem gensidig uafhængige parter efter en rimelig markedsføring og forhandling, hvori parterne hver især har handlet kyndigt, fornuftigt og uden tvang.

Vurderingen udarbejdes pr.:17-12-2019

## 1.7 Modtagne dokumenter

Vi har modtaget kopier af følgende dokumenter:

- Oversigtskort med markering af grundarealet

Herudover har vi modtaget mundtlige oplysninger om ejendommen af Johannes Birk Schwarz, Favrskov Kommune.

## 1.8 Indhentede oplysninger

Vi har indhentet kopier af følgende dokumenter:

- Tingbogsattest
- Matrikelkort
- Attest fra Region Midtjylland omkring jordforurening

## 2 Specifikationer

### 2.1 Art og anvendelse

Pt. udlagt som p-plads med offentlig adgang.

### 2.2 Grundareal

I følge tingbogen andrager grundarealet følgende:

Matrikelnr.	Ejerlav	Zone	Grundareal	Vejareal
1 BT	Vinterslev By, Hadsten	Byzone	1.145 m <sup>2</sup>	232 m <sup>2</sup>
			1.145 m <sup>2</sup>	232 m <sup>2</sup>

Kilde: ois.dk

Det samlede areal forudsættes at udgøre 1.311 m<sup>2</sup>, efter endelig matrikulering af arealet.

## 2.3 Ejendomsarealer

Ifølge oplysninger fra OIS, dateret 09-09-2019 andrager bygningsarealerne følgende:

Samlede bygningsarealer	
Antal bygninger	0
Samlet bebygget areal	0 m <sup>2</sup>
Samlet bygningsareal	0 m <sup>2</sup>
Samlet boligareal	0 m <sup>2</sup>
Samlet erhvervsareal	0 m <sup>2</sup>
Samlet kælderareal	0 m <sup>2</sup>

## 2.4 Bygningsarealer

Arealet fordeler sig således på de enkelte bygninger:

Ubebygget.

## 2.5 Byggesager

Det forudsættes, at der ikke er verserende byggesager vedrørende ejendommen.

## 2.6 Offentlig ejendomsvurdering

Adresse	Vurderingsdato	Ejendomsværdi	Grundværdi
Vesselbjergvej 10	01-01-1997	0 kr.	0 kr.
		0 kr.	0 kr.

## 2.7 Grundskyld

Grundskyld for 2019 andrager følgende:

Ejendom	Grundskyld
Vesselbjergvej 10	0 kr.
	0 kr.

Ikke beregnet, da ejendommen ikke er udstykket på nuværende tidspunkt.

## 2.8 Dækningsafgift

Dækningsafgift for 2019 andrager følgende:

Ejendom	Dækningsafgift
Vesselbjergvej 10	0 kr.
	0 kr.

Betales ikke i Favrskov Kommune.

## **2.9 Forsikringsforhold**

Ingen, ubebygget grundareal.

## **2.10 Planforhold**

Lokalplan nr. 02.03.-709 er gældende for området.

Der forventes og forudsættes at der udformes og vedtages ny lokalplan for området i forbindelse med ændringerne af området,

## **2.11 Byrder og servitutter**

Der henvises til vedhæftede tingbogsattest.

Vi har ikke gennemgået tingbogen.

Det forudsættes, at de på ejendommen tinglyste byrder og servitutter ikke er så belastende for ejendommen at de er til hinder for en normal omsætning af denne.

## **2.12 Panthæftelser**

De på ejendommen tinglyste panthæftelser fremgår af vedhæftede tingbogsattest.

Der er ved nærværende vurdering set bort fra de på ejendommen tinglyste panthæftelser, idet ejendommen er vurderet til kontant markedsværdi.

## **2.13 Forurening**

Iht. vedlagte attest fra Region Midtjylland foreligger der på nuværende tidspunkt ingen oplysninger om jordforurening på ejendommen.

## **2.14 Refusion**

Der foretages sædvanlig refusion af afholdte skatter og afgifter.

## **3 Besigtigelse**

Ejendommen blev besigtiget den 09-09-2019. Til stede var Helle Langkjær, Linde Hede Rosenvinge og Johannes Birk Schwarz fra Teknik Og Miljø - Sekretariat Teknik samt Carsten Hjorth og Franks Heskjær fra EDC Erhverv Poul Erik Bech.

Den i nærværende vurderingsforretning anførte beskrivelse er således alene den vurderingsansvarliges umiddelbare indtryk af ejendommen under besigtigelsen med de bemærkninger, som måtte være knyttet hertil.





### **3.1 Beskrivelse**

Udlagt som offentligt p-areal på skrånende terræn.

### 3.2 Kort



### 3.3 Afstande

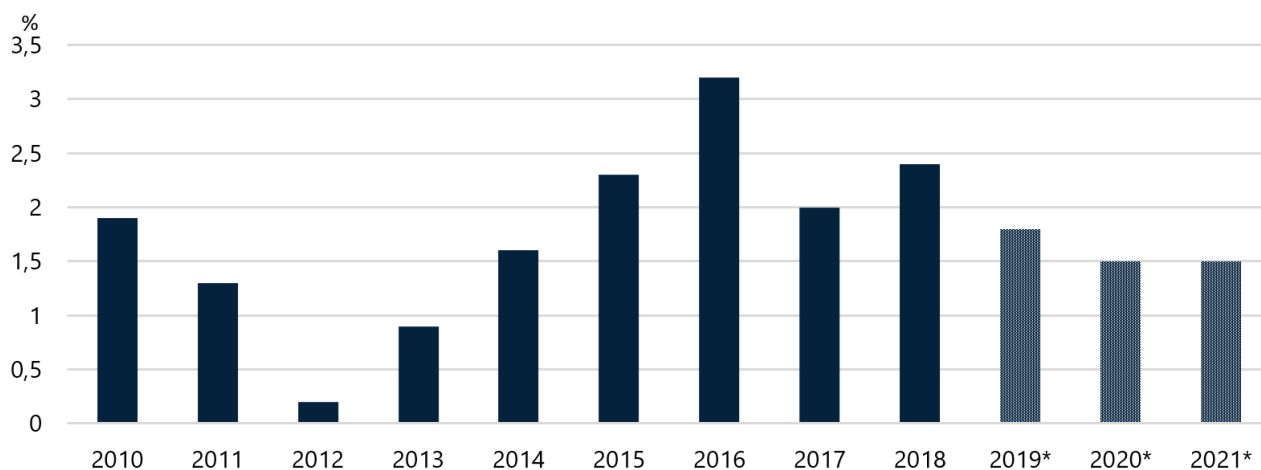
Vesselbjergvej 10	
 Hadsten Kirkevej	275 m.
 Hadsten st	300 m.
 Nordjyske Motorvej	5,0 km.
 Aarhus Lufthavn, Tirstrup	41,0 km.

## 4 Markedsforhold

### 4.1 Makroøkonomi

Usikkerheden for fortsat vækst er taget til i løbet af 2019 og peger hovedsageligt i negativ retning. Den danske økonomi er velfunderet til at kunne klare det negative pres fra lavere global vækst. Men idet Danmark er en lille, åben økonomi, kan det ikke undgås at den danske økonomi bliver påvirket, og væksten i de kommende år forventes derfor at aftage til 1,5 % i 2020 og 2021, hvilket ses i den følgende graf:

#### Årlig BNP-vækst

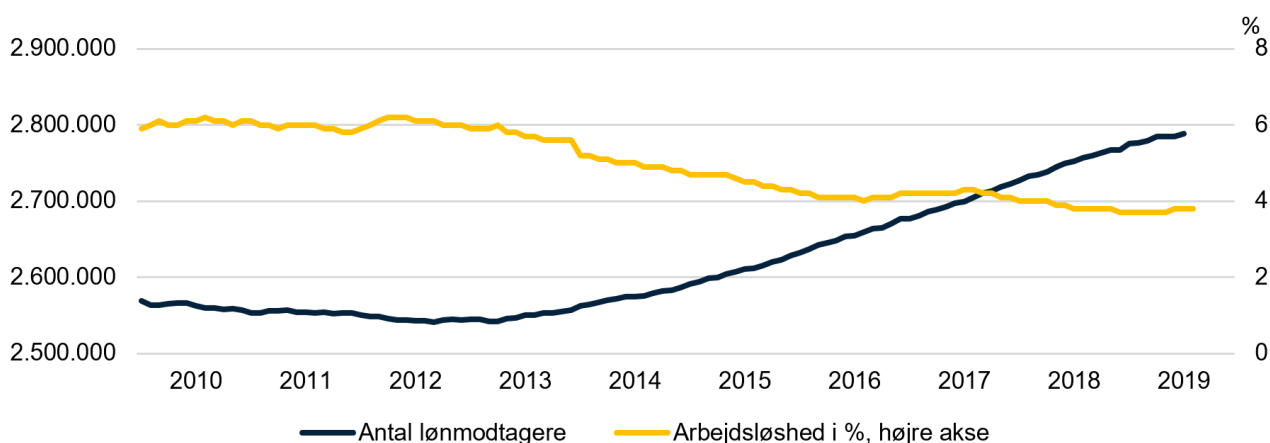


Kilde: Danmarks Statistik og Nationalbanken

#### Beskæftigelse

Beskæftigelsen er fortsat rekordhøj, men antallet af nye job vokser ikke så hurtigt som tidligere. Siden starten af 2013 har antallet af lønmodtagere vokset med næsten en kvart million personer. Meget af denne stigning kommer fra udenlandsk arbejdskraft, som pt. udgør ca. 10% af den samlede beskæftigelse. Samtidigt har politiske reformer kraftigt øget beskæftigelsesgraden blandt de 60+-årige. Stigningen i arbejdsstyrken har medført, at antallet af arbejdsløse er faldet til lidt over 100.000 fuldtidsledige, svarende til 3,8 % af arbejdsstyrken, hvilket antages at være på niveau med den strukturelle ledighed. Pga. den forventede lavere økonomisk vækst i de kommende år forventes det at stigningen i beskæftigelsen vil være moderat, hvilket medfører at ledighedsprocenten ventes at forblive uændret på knap 4,0 %, og at flaskehalsproblemerne gradvist aftager.

## Antal lønmodtager og arbejdsløshed



Kilde: Danmarks Statistik

## Privat forbrug

Vores generelle forbrug er ved at ændre karakter. Rejser, restaurantbesøg og oplevelser fylder mere, mens elektronik, tøj og møbler fylder mindre. Øget beskæftigelse og lave renter har løftet de disponible indkomster i de senere år. Stigningerne har dog ikke givet anledning til en større forbrugsfest da de primært er gået til øget opsparing. Privatforbruget ventes i stige i de kommende år med ca. 2% årligt.

## Import og Eksport

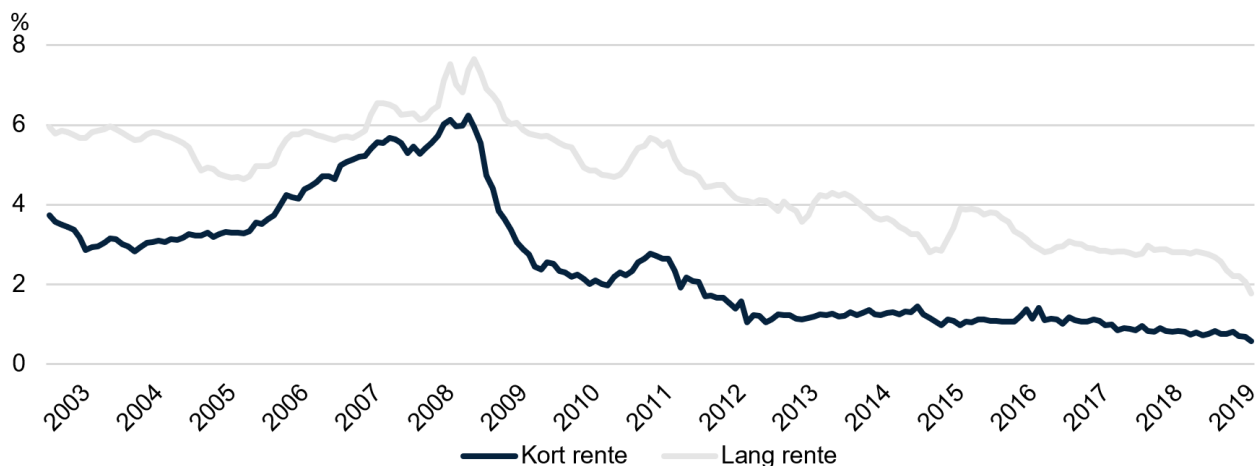
De danske eksportvirksomheder er godt rustet til at kunne klare en lavere global efterspørgsel. Virksomhedernes konkurrenceevne i form af lønninger er blevet markant forbedret i løbet af de sidste ti år. Derudover har eksporten af grøn teknologi og lægemidler steget markant og disse produkter er traditionelt set nogle af de mindst følsomme produkter i forhold til markedskonjunkturer. Det er dog ikke nok til at modstå presset fra en global økonomisk afmatning, og bidraget fra eksporten forventes derfor at falde i de kommende år

## Renten og boligpriser

Renterne herhjemme har efterhånden været meget lave i en årrække, og med rentefaldet siden årsskiftet er de kommet endnu længere ned. Det kommer blandt andet danske boligejere til gode i form af historisk lave boligrenter på både fastforrentede og variabelt forrentede lån. Det betyder, at selv i områder, hvor prisen på til-salg skiltet er højere i dag end på toppen i 2006, er det ikke dyrere at eje en bolig, og vi bruger generelt en væsentlig lavere andel af vores indkomst på boligudgifter i dag end i 2006 da de disponible indkomster er steget væsentligt siden da.

Trods flere års forventninger om rentestigninger, er renterne fortsat historisk lave, og der er ikke nogen speciel grund til at tro, at de stiger signifikant i de kommende år.

## Gennemsnitlige realkreditrenter



Kilde: Danmarks Statistik

Note: Gennemsnitlige realkreditrenter inkl. bidrag. Den korte rente omfatter realkreditlån til husholdninger med en løbetid på op til og med et år. Den lange rente omfatter realkreditlån til husholdninger med en løbetid på ti år og derover.

## Internationalt

Handelskrigen mellem USA og Kina er eskaleret, et hårdt brexit (hvor Storbritannien forlader EU uden en aftale) er kommet tættere på, og en tysk økonomi som er ved at gå ned i gear. Disse faktorer har betydet, at nøgletal for den globale økonomi er dykket i de seneste måneder. Som svar på dette har centralbankerne lempet pengepolitikken i håb om at hæve den globale produktion. Forventningerne til globale vækst er ligeledes faldet til 3,0% i 2019 ifølge både Nordea og Danske Bank.

### 4.2 Kort om den nuværende markedssituation

#### Detail

Nogle investorer er tøvende med at investere indenfor detailsegmentet, da der er kontinuerlige strukturelle ændringer i gang, hvilket dels kan tilskrives øget pres fra nethandel, og dels skyldes ændrede forbrugerpræferencer, hvor der i højere grad bruges penge på oplevelser frem for varer.

Tomgangen er i mange områder blevet absorberet af restauranter, caféer, take-away og andre food & beverage-koncepter, men her oplever vi et vist mætningspunkt. Vi forventer derfor, at både markedslejen og afkastene vil være under pres i løbet af det kommende år, med let faldende markedsleje og tilsvarende let stigende afkastkrav.

Nye detailkoncepter dukker kontinuerligt op, og det opleves at flere butikker, med en stor andel af nethandel, åbner mindre butikker centralt i bymidten, hvor kunderne kan mærke og afprøve varerne, i såkaldte showrooms.



## Kontor

Beskæftigelsen i Danmark er steget med knap fyrretusinde personer i løbet af det sidste år, og stiger fortsat, især blandt sektorer med kontormedarbejdere, hvilket bidrager til en stærk efterspørgsel efter kontorlokaler. Denne trend bliver dog modsvaret af effektiviseringer, hvor virksomheder flytter ind i nye, mere effektive ejendomme eller optimerer deres nuværende ejendomme, således at der er brug for færre kvadratmeter pr. medarbejder.

Stabile til stigende markedslejeniveauer forventes, især for de centralt beliggende kontorlokaler, hvor der er stor efterspørgsel. Startafkast er generelt også stabiliseret, og er også faldende i nogle områder. I takt med urbanisering ser vi, at især centrale områder i større byer er populære. Et andet segment, som der er stigende interesse for, er kontorfællesskaber og kontorhoteller, der giver mindre virksomheder meget fleksibilitet i forhold til deres lokalebehov.

På landsplan er tomgangen af kontorlokaler i 3. kvartal steget med 0,2 procentpoint til 7,5 %, hvilket er det fjerde kvartal i træk med stigende tomgang. De ledige kvadratmeter findes især blandt de større kontorejendomme på over 2.000 m<sup>2</sup>.

### 4.3 Afkastkrav og lejeniveau for området

Vores forventninger til lejeniveau og afkastkrav på 3-6 måneders sigt for Detail i Aarhus er for 3. kvartal 2019 følgende:

Aarhus	Afkastkrav i %						Årlig markedsleje i kr./m <sup>2</sup>					
	Klasse A		Klasse B		Klasse C		Klasse A		Klasse B		Klasse C	
Primær	4,50	➔	4,75	➔	5,00	➔	7.700	➔	5.300	➔	3.200	➔
Sekundær	5,25	➔	5,50	➔	6,00	➔	4.000	➔	3.000	➔	2.000	➔
Tertiær	6,00	➔	6,50	➔	7,00	➔	1.800	➔	1.500	➔	1.200	➔

Kilde: Alle tendenspile er udtryk for vores forventning til udvikling på 3-6 måneders sigt og er udarbejdet af EDC Erhverv Poul Erik Bech.

Vores forventninger til lejeniveau og afkastkrav på 3-6 måneders sigt for Kontor i Aarhus er for 3. kvartal 2019 følgende:

Aarhus	Afkastkrav i %						Årlig markedsleje i kr./m <sup>2</sup>					
	Klasse A		Klasse B		Klasse C		Klasse A		Klasse B		Klasse C	
Primær	4,50	➔	5,00	➔	5,50	➔	1.600	➔	1.350	➔	1.050	➔
Sekundær	5,00	➔	5,75	➔	7,00	➔	1.350	➔	1.000	➔	800	➔
Tertiær	6,50	➔	7,00	➔	7,75	➔	1.100	➔	800	➔	600	➔

Kilde: Alle tendenspile er udtryk for vores forventning til udvikling på 3-6 måneders sigt og er udarbejdet af EDC Erhverv Poul Erik Bech.

De ovenstående statistikker er ikke for Hadsten, da området er for begrænset til at optræde selvstændigt i vores opgørelser. Samme forhold er gældende for dagligvareforretninger, der ikke optræder særskilt.

#### 4.4 Sammenlignelige solgte ejendomme

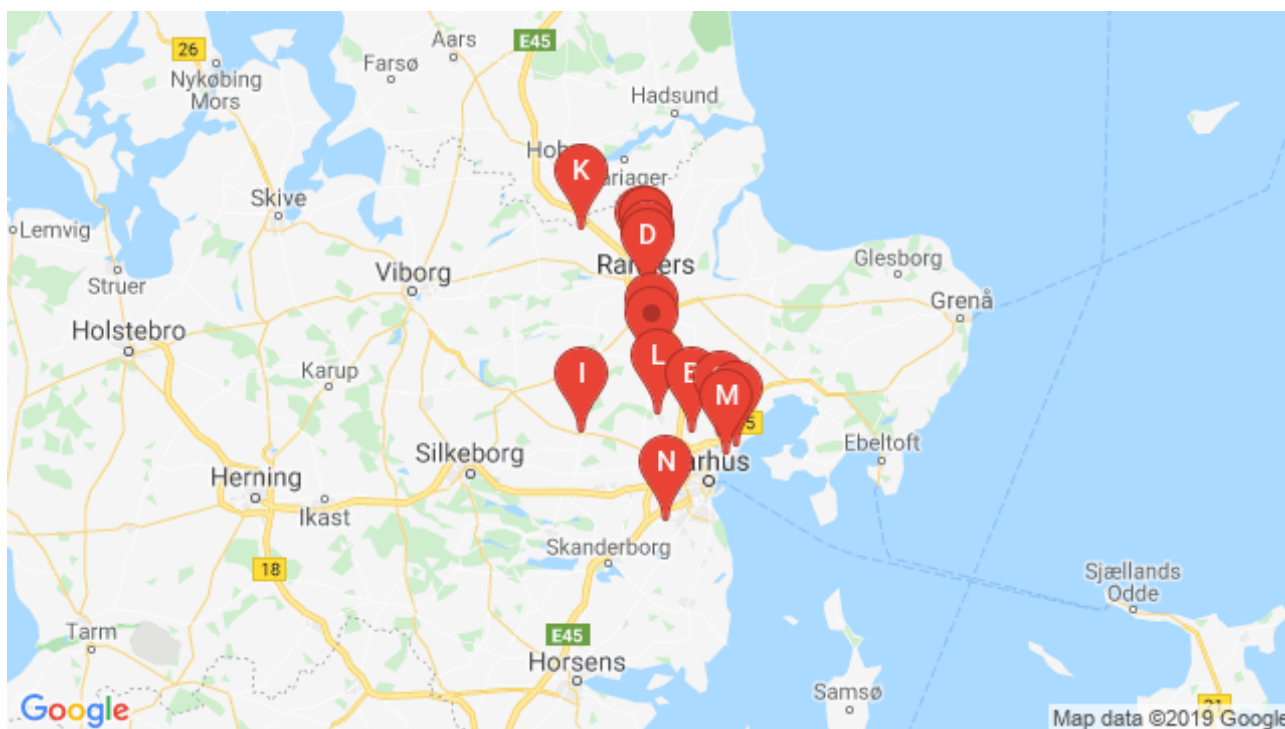
	Dato	Adresse	Postnr.	Pris	Areal	Pris pr. m <sup>2</sup>
A	18-06-2019	Jernbanegade 26A	8881 Thorsø	10.719.372	1.820	5.890
B	13-06-2019	Bækhøjen 16	8400 Ebeltoft	2.850.000	170	16.765
C	02-05-2019	Sølunden 25	8620 Kjellerup	3.990.000	1.877	2.126



Kilde: Tinglysningen og EDC Erhverv Poul Erik Bech Research

#### 4.5 Sammenlignelige ejendomme til salg

	Adresse	Areal	Pris	Afkast	Pris pr. m <sup>2</sup>
A	Erslevvej 11A, 8370 Hadsten	1.470	7.150.000	Ukendt	4.864
B	Langagervej 2, 8380 Trige	2.099	12.000.000	6,51%	5.717
C	Brødregade 17, 8900 Randers C	1.135	10.900.000	Ukendt	9.604
D	Bøsbrovej 54, 8940 Randers SV	2.246	32.500.000	8,24%	14.470
E	Glarbjergvej 75, 8930 Randers NØ	1.543	3.000.000	-1,00%	1.944
F	Glarbjergvej 75, 8930 Randers NØ	1.543	3.000.000	-1,00%	1.944
G	Sønderskovvej 4, 8520 Lystrup	905	10.500.000	6,69%	11.602
H	Hvedevej 4, 8920 Randers NV	1.643	5.250.000	8,29%	3.195
I	Englandsvej 1, 8450 Hammel	917	3.200.000	5,97%	3.490
J	Gåseagervej 14, 8250 Egå	2.224	10.500.000	7,65%	4.721
K	Butikstorvet 2, 8990 Fårup	1.041	1.045.000	-1,08%	1.004
L	Storegade 20 st, 8382 Hinnerup	2.053	38.000.000	6,24%	18.509
M	Ådalsvej 27, 8240 Risskov	2.199	25.000.000	6,72%	11.369



## 5 Besvarelse

På baggrund af den foretagne besigtigelse, de foreliggende dokumenter og indhentede oplysninger kan vi efter bedste evne og overbevisning besvare det stillede vurderingstema i intervallet:

**kr. 1.000.000**

Der skrives kroner enmillion 00/100

til

**kr. 6.150.000**

Der skrives kroner seksmillionerethundrefemtitusinde 00/100

I forbindelse med vurderingen af ejendommen, indgår en række punkter der hver især og tilsammen har stor indflydelse på den vurderede værdi af grundstykket på 1.311 m<sup>2</sup>. Følgende punkter skal fremhæves i en ikke-prioriteret rækkefølge

- Skråt terræn med store niveauforskelle, både mod øst og nord - højere byggeomkostninger
- Samme forhold betyder begrænsning i placering af bygningen ad hensyn til kunde- og lageradgang
- Forventet bygningsstørrelse 1.311 m<sup>2</sup> - den maksimale udnyttelse i henhold til modtaget bilag

- Nuværende byggelinje 17,5m fra vejmidte - Randers/Skanderborg landevej rute 511 - fjernes og har ikke negativ indflydelse på opførelse af bygning på arealet
- Vurderingssummen er fastsat som et interval med udgangspunkt i de nævnte anvendelser (pkt. 5.2)

Særligt skal der gøres opmærksom på, at ejendommen ikke vil have egne kunde p-pladser med eksklusiv brugsret men disse skal deles med øvrige interessenter i området, herunder Hadsten Centret. Det er en faktor der afviger fra det typiske ved opførelse af dagligvareforretninger. Disse ligger ofte på egen grund med egne kunde p-pladser.

Udformningen af lokalplan med hensyn til udnyttelse af ejendommen, specielt om der må bygges i flere etager, vil også have indflydelse på mulige køberes interesse. F.eks. vil detailhandel i et plan på 1.311 m<sup>2</sup> næppe være realistisk da det næsten udelukkende er dagligvareforretninger der bygges i den størrelse. Ellers skal ejendommen opdeles i flere mindre enheder eller anvendelsen udvides til f.eks. pladskrævende varegrupper.

Vurderingssummen for så vidt angår anvendelsen som dagligvareforretning, kan påvirkes af forholdene vedrørende p-pladser. Positivt for køber af sokkelgrunden er, at der ikke kommer udgifter til anlæg af p-plads på skånende terræn. Det er en mindre omkostning ved opførelsen af en dagligvareforretning. Til gengæld for denne besparelse vil forretningen ikke have eksklusiv brugsret til egne kunde p-pladser.

Hvordan køber afvejer disse forhold mod hinanden, giver alt andet lige en usikkerhed om prissætningen er af sokkelgrunden. Køber kananskue forholdet fra flere vinkler og dermed påvirkes prisen tilsvarende positivt eller negativt.

Øvrige beregnede anvendelser, jf. pkt. 5.2, ses ikke at give en mulig salgspris i samme niveau som til formålet Dagligvarer. Begge øvrige anvendelser har, er det vores vurdering, vanskeligheder med at udfylde hele arealet på 1.311 m<sup>2</sup>. For så vidt angår detailhandel vil det kræve flere mindre enheder, som anført ovenfor. Ved kontor er den bedste løsning måske at bygge i flere etager (hvis lokalplan giver mulighed for det).

*Alle priser er ekskl. moms.*

## **5.1 Ejendommens stærke og svage sider**

Det skal bemærkes, at vi i forbindelse med fastsættelse af ejendommens markedsværdi har taget hensyn til følgende forhold:

### **Ejendommens stærke sider:**

- Meget synlig beliggenhed i centralt vejkryds i byen
- Forventet synergi med det revitaliserede "Hadsten Centeret"

### **Ejendommens svage sider:**

- Beliggende i skrånende terræn med ekstra omkostninger ved bebyggelse
- Ikke eksklusiv brugsret til kunde p-pladser ved ejendommen, de tilstedeværende p-pladser skal deles med andre ejendomme

## 5.2 Byggeretter

Sagsnr.	81400075	<b>KUN GRÅ FELTER MÅ UDFYLDES</b>
Adresse	Vesselbjergvej 10, 8370 Hadsen	

	Arealtype	Detail Værdi kr. pr. kvm	Kontor Værdi kr. pr. kvm	Dagligvarer Værdi kr. pr. kvm
<b>Alle piser ex moms</b>	Kr. ex moms			
<b>Bruttoleje pr. kvm</b>		kr. 800	kr. 750	kr. 1.100
<b>Driftspct.</b>		0,00%	0,00%	0,00%
<b>Nettoleje pr. kvm</b>		kr. 800	kr. 750	kr. 1.100
<b>Afkast pct.</b>		7,00%	7,00%	6,00%
<b>Kvm pris</b>		<b>kr. 11.429</b>	<b>kr. 10.714</b>	<b>kr. 18.333</b>
<b>Salgsomk, ejd mægler</b>	0,00%	kr. 0	kr. 0	kr. 0
<b>Teknikerhonorar</b>	8,00%	kr. 640	kr. 640	kr. 800
<b>Byggerente (50% træk)</b>	3,00%	kr. 150	kr. 149	kr. 193
<b>Byggemodning omk</b>	kr. 100	kr. 100	kr. 100	kr. 100
<b>Developer fee</b>	10,00%	kr. 1.143	kr. 1.071	kr. 1.833
<b>Ekstra omk. pr. kvm</b>	kr. 700	kr. 700	kr. 700	kr. 700
<b>Mindre omk. pr. kvm</b>	kr. 0	kr. 0	kr. 0	kr. 0
<b>Byggepris pr. kvm</b>	kr. 12.500	kr. 8.000		
<b>Byggepris pr. kvm</b>	kr. 8.000		kr. 8.000	
<b>Byggepris pr. kvm</b>	kr. 10.000			kr. 10.000
<b>Indkøbspris pr. kvm</b>		<b>kr. 696</b>	<b>kr. 54</b>	<b>kr. 4.708</b>

Max. Byggeret	1.311 kvm		
---------------	-----------	--	--

	Detail	Arealtype Kontor	Dagligvarer
<b>Min. areal kvm</b>	-	-	-
<b>Max. areal kvm</b>	1.311	1.311	1.311
<b>Valgt areal kvm</b>	1.311	1.311	1.311
<b>Samlet pris</b>	<b>kr. 912.419</b>	<b>kr. 71.037</b>	<b>kr. 6.171.533</b>

## 6 Generelt

### 6.1 Forudsætninger

Vi har i nærværende vurdering forudsat at:

- ejendommen er lovligt opført, indrettet og benyttet
- ejendommen ikke er behæftet med skjulte fejl eller mangler
- lejemålets anvendelse er lovligt
- alle installationer er lovlige og funktionsdygtige
- de anførte bygningsarealer og arealfordeling kan lægges til grund
- der ikke foreligger aftale med lejeren, skriftlige eller mundtlige, som er vurderingsmændene ubekendt
- der ikke verserer sager vedr. lejen, varmeregnskab m.v.
- lejemålet er i en sådan stand, at lejer kan tegne de for lejemålets lovlige anvendelse sædvanlige forsikringer i anerkendt selskab til normal præmie
- der ikke er så væsentlige påkrævede istandsættelsesarbejder, at de vil have indflydelse på værdiansættelsen
- lejer ikke har foretaget bygningsmæssige forbedringer
- ejendommen ikke er forurennet i henhold til miljølovgivningen, og at den ikke er registreret eller anmeldt til registrering som muligvis forurennet/muligt kemikaliedepot
- de tinglyste bestemmelser ikke er til hinder for normal omsætning af ejendommen
- der ikke påhviler ejendommen utinglyste rettigheder overfor tredjemand
- der ikke påhviler ejendommen utinglyst gæld til det offentlige eller andre
- der ikke er planer, afsagt kendelser, vedtaget betalingsvedtægter eller udført arbejder vedrørende anlægs- og/eller vedligeholdelsesarbejder, hvoraf der senere pålægges ejendommen udgifter
- en eventuel efterfølgende byggeteknisk gennemgang/tilstandsrapport, udfærdigelse af energimærke og energiplan, eller andre oplysninger, der ikke er tilgængelige på vurderingstidspunktet, ikke udviser så væsentlige forhold ved ejendommen, at disse eventuelle forhold vil kunne ændre ejendomsrådgiverens værdiansættelse
- der for ejendommen kan tegnes sædvanlig bygningskaskoforsikring, herunder dækning imod svamp- og insektangreb samt rørskade, uden forbehold og til normal præmie i anerkendt selskab
- der foretages sædvanlig refusion, herunder refusion af deposita/forudbetalt leje
- eventuel momsreguleringsforpligtelse overtages af køber udenfor vurderingssummen
- der ikke skal foretages ekstrafundering i forbindelse med evt. bebyggelse af grunden

Desuden er særligt forudsat:

- at byggelinje langs med rute 511 er/bliver aflyst og dermed ikke længere begrænser udnyttelsen af ejendommen
- at anvendelsen af ejendommen ikke er begrænset til dagligvareforretning
- at der bliver udarbejdet og vedtaget ny lokalplan for området, med følgende anvendelsesmuligheder: detailhandel, kontor og dagligvareforretning

## 6.2 Habilitetserklæring

Nærværende vurdering er afgivet efter bedste evne og overbevisning, og vi kan erklære, at vi ikke har nogen interesse i denne sag, udover denne vurderingsforretning.

## 6.3 Copyright

Nærværende vurderingsforretning må ikke uden vurderingsansvarlige skriftlige samtykke anvendes af andre end rekvirenten, til andre formål end angivet i vurderingsformålet og må ikke gengives helt eller delvist.

## 6.4 Ansvar

Ejendomsmægleren er omfattet af Dansk Ejendomsmæglerforenings kollektive ansvarsforsikring med en dækning på indtil kr. 5 mio., hvilket beløb ejendomsmæglerens ansvar er begrænset til.

## 6.5 RICS Danmark

Nærværende vurdering er udarbejdet efter RICS Danmarks standardbetingelser for vurderinger som derfor er gældende med mindre andet er angivet i nærværende vurdering.

## 6.6 Fremsendelse

Nærværende vurdering er fremsendt til rekvirenten på mail.

## 6.7 Datering og underskrift

Aarhus C, den 30-01-2020

Som vurderingsansvarlige:

### EDC Erhverv Poul Erik Bech



**Carsten Hjorth**

Vurderingsspecialist, ejendomsmægler, valuar, MDE



**Thomas Krogh Mathiasen**

Vurderingschef, MRICS, RICS Registered Valuer, ejendomsmægler, MDE



## 7 Bilag

- Bilag 1 - Tingbogsoplysning, dateret 09-09-2019
- Bilag 2 - Jordforureningsattest, dateret 09-09-2019
- Bilag 3 – Hadsten centret, efter



8 Fotos



## 9 Standardbetingelser for vurdering

Vurderingen udføres i overensstemmelse med vejledningen **Vurdering af erhvervsejendom** udgivet af **RICS Danmark**.

### Klientrelationer

Medmindre andet er anført i vurderingsrapporten, er den/de vurderingsansvarlige uafhængige af opdragsgiveren - forretningsmæssigt og privat.

En vurderingsrapport udarbejdes udelukkende med det formål, der er aftalt med opdragsgiveren, og som skal fremgå af rapporten, der derfor skal behandles som fortrolig af opdragsgiver og de parter, som opdragsgiveren på forhånd har fået tilladelse til at måtte videregive den til.

Den/de vurderingsansvarlige har udelukkende ansvar overfor opdragsgiver for at rapporten er udarbejdet med den omhyggelighed, der med rimelighed kan forventes af en chartered surveyor, og opdragsgivers brug af vurderingsrapporten sker på eget ansvar.

Vurderingsrapporten må ikke - hverken i sin helhed eller i uddrag - indføres i noget offentligt tilgængeligt dokument uden den/de vurderingsansvarlige forudgående skriftlige samtykke af form og sammenhæng.

### Informationer om ejendommen

Vurderingen og vurderingsrapporten er udarbejdet på grundlag af de informationer, den/de vurderingsansvarlige har modtaget fra opdragsgiver, dennes professionelle rådgivere eller anden i rapporten navngiven part, og som forudsættes at være fuldstændige og korrekte, herunder:

- om ejendommens ejerforhold, og at opdragsgiver har fuld rådighed over og gyldig adkomst til den aktuelle ejendom,
- at der på ejendommen ikke er hæftelser, særligt belastende eller usædvanlige servitutter, rådighedsindskrænkninger, udgifter eller forhold, der kan påvirke ejendommens værdi, og som ikke er oplyst,
- at den enkelte bygning er opført, indrettet og benyttes i overensstemmelse med lokalplaner, bygningsreglementer og opfylder samtlige andre relevante krav, der udspringer af love, offentlige bekendtgørelser m.v.,
- at der ikke er uafsluttede sager om lovgivningsmæssige forhold eller andre påbud vedrørende ejendommen og dens benyttelse,
- at der medmindre andet er meddelt, ikke er forekomst af skadelige eller farlige materialer, som for eksempel asbest, pvc m.v.,
- at der ikke er udført undersøgelse af grunden i form af geografisk og/eller geofysisk undersøgelse, samt
- at der ikke er udført miljøundersøgelser med henblik på at afdække eventuel forurening på ejendommen.

Vurderingsrapporten bygger således på den forudsætning, at der på ejendommen ikke er forurening, der påvirker dens værdi.

Hvis der under besigtigelsen, i løbet af den efterfølgende indhentning af oplysninger til brug for vurderingen eller som følge af viden om lokalområdet, fås kendskab til forhold, som tyder på, at der er sket forurening, er det angivet i vurderingsrapporten.

Såfremt det konstateres, at der er sket forurening på ejendommen, omkringliggende jorde eller at ejendommen nu helt eller delvist anvendes eller tidligere har været anvendt til forurenende aktiviteter, kan det medføre en reduktion af de i vurderingsrapporten anførte værdier.

- at alle aftaler og forpligtelser i forbindelse med lejemål er overholdt, samt
- at der ikke er uoplyste konflikter med lejerne, ligesom hverken lejer eller udlejer har afgivet varsler eller udstedt påbud, der kan påvirke vurderingen i negativ retning.

### **Besigtigelse**

Besigtigelsen er ikke en byggesagkyndig undersøgelse af konstruktioner, byggematerialer og installationer.

Åbenbare byggetekniske mangler vil dog blive registreret i rapporten - også hvad angår vedligeholdelse. Men sådanne registreringer er ikke en garanti for, at ejendommen - bortset fra det anførte, er fri for mangler.

### **Indhentning af information**

Når der i forbindelse med vurderingen rettes henvendelse til offentlige myndigheder - herunder om fx servitutter, skal vurderingsrapporten udarbejdes i overensstemmelse med de derved modtagne oplysninger.

### **Vurdering**

Vurderingen er baseret på de registrerede arealer i Bygnings- og Boligregistret, BBR. Det skal dertil bemærkes,

- at arealangivelser i BBR er baseret på hhv. byggetilladelser og ejers meddelelser til BBR, og at BBR ikke har ansvar deres for rigtighed, samt
- at der kun, hvis de arealer, der fremgår af BBR, åbenlyst er forkerte, skal ske verifikation. Fx ved kontrol af tegningsmateriale

Når det er aftalt, at en vurdering er baseret på arealberegninger, anbefales det, at ejendommen bliver opmålt i overensstemmelse med Arealbekendtgørelsen af 29. juni 1973.

Anlæg, installationer og maskiner er ikke omfattet af vurderingen, medmindre de er en integreret del af ejendommen, har en generel anvendelighed og sædvanligvis vurderes sammen med ejendommen.

Der er ikke taget hensyn til evt. skattetilsvær i forbindelse med salg af ejendommen, ligesom sandsynlige salgskostninger ikke fragår.

Hvis der fx til en forsikrings sag skal udarbejdes et overslag over reableringskostninger, er dette overslag uforpligtende for den/de vurderingsansvarlige, og hvis der efter aftale med rekvirenten engageres sagkyndig bistand hertil, er det den sagkyndige, der har ansvar herfor.

Hvis de forudsætninger, der er gjort gældende i en vurdering, viser sig ikke at være i overensstemmelse med den faktiske situation, er det nødvendigt at udføre en ny vurdering med henblik på værdiansættelse af ejendommen.

### **Fravigelser**

Fravigelser fra disse standardbetingelser må kun ske, når det er aftalt skriftligt mellem opdragsgiver og en af RICS Danmark bemyndiget.

### **Offentliggørelse**

Vurderingen må ikke uden den/de vurderingsansvarliges godkendelse offentliggøres under nogen form, hverken helt eller delvist.

### **Generel ansvarsfraskrivelse**

Ejendomsmæglerfirmaets ansvar er dækket under fællespolice tegnet gennem Dansk Ejendomsmæglerforening og erstatningen kan maksimalt andrage kr. 5.000.000.

# Bilag D – Jordforureningsattest

Favrskov Kommune har ikke foretaget nærmere undersøgelse af jordjordsbundsforholdene. Kommunen har ikke kendskab til forureningsforholdene på grunden, ud over det der fremgår af attest fra Region Midtjylland. Se attest om jordforureningsforhold fra Region Midtjylland

## Jordforureningsattest

**midt**  
regionmidtjylland

Udsikret 9. september 2019

Denne attest bygger på de oplysninger, som Region Midtjylland har på udskrivningstidpunktet. Nye oplysninger kan medføre ændringer i anvendelsesmulighederne for matriklen.

### Matrikel

**1bt Vinterslev By, Hadsten, Favrskov Kommune**

### Adresse

Vesselbjergvej 10, 8370 Hadsten

### Matriklens status

Regionen har for nuværende ingen oplysninger om jordforureninger på den pågældende matrikel.

### Matriklens placering på kort



Placeringen af matriklen kan ses på kortet. Her kan du også se om der er "registreringer" i nærheden.

Indeholder data fra GST, Region Midtjylland, GEUS, DMP, COWI og Sweco.

Du kan desuden få oplysninger hos Favrskov Kommune, Teknik og Miljø, Torvegade 7, 8450 Hammel. E-mail: favrskov@favrskov.dk. Tlf.: 8964 1010 om matriklen er omfattet af "områdeklassifikation".

Region Midtjylland kortlægger, undersøger og oprensner forurenede jord. Formålet er, at sikre rent drikkevand, overfladevand og menneskers sundhed i boliger, børneinstitutioner og på offentlige legepladser.

Få yderligere oplysninger om jordforureningsloven hos Region Midtjylland:

Telefon: 7841 1999  
Mail: miljoe@ru.rm.dk  
www.jordmidt.dk

# Bilag E – Jordbundsprøver

## GEOTEKNISK UNDERSØGELSE NR. 1

Vesselbjergvej 10, 8370 Hadsten



**Dato:** 2. marts 2020

**DMR-sagsnr.:** 2020-0488

**Version:** 1



**Geoteknik**

*Din rådgiver gør en forskel ...*

Vi er landsdækkende. Find nærmeste kontor på [www.dmr.dk](http://www.dmr.dk)

## Geoteknisk placeringsundersøgelse på Vesselbjergvej 10, 8370 Hadsten.

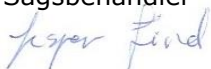
**Rekvirent:** Favrskov Kommune  
Trafik & Veje  
Torvegade 7  
8450 Hammel  
Att: Christian Hougaard Nielsen

**Afdeling:** DMR Geoteknik  
Messingvej 1F  
8940 Randers

### Indholdsfortegnelse

<b>1. Projekt .....</b>	<b>2</b>
<b>2. Mark- og laboratoriearbejde .....</b>	<b>2</b>
<b>3. Jordbunds- og vandspejlsforhold .....</b>	<b>2</b>
<b>4. Funderingsforhold .....</b>	<b>3</b>
<b>5. Midlertidig tørholdelse .....</b>	<b>4</b>
<b>6. Permanent tørholdelse.....</b>	<b>4</b>
<b>7. LAR.....</b>	<b>4</b>
<b>8. Supplerende undersøgelser .....</b>	<b>4</b>
8.1 Generelt.....	4
8.2 LAR .....	4
<b>9. Miljø .....</b>	<b>4</b>
9.1 Generelt.....	4
9.2 Jordhåndtering og prøvetagningskrav .....	5
<b>10. Afsluttende bemærkninger .....</b>	<b>5</b>

- Bilag 1.** Boreprofiler.  
**Bilag 2.** Situationsskitse – ikke målfast.  
**Bilag 3.** Analyseresultater.

Sagsbehandler  
  
Jesper Find  
Geotekniker, geolog  
25 50 55 15

Kvalitetskontrol  
  
Claus Gammelmark Therkildsen  
Geotekniker, akademiingeniør  
40 76 06 62

## 1. Projekt

Det aktuelle projekt omfatter en orienterende geotekniske undersøgelse for opførelsen af ukendt byggeri.

Yderligere foreligger ikke oplyst.

## 2. Mark- og laboratoriearbejde

Den 26. februar 2020 er der med Ø150 mm sneglebor udført 4 uforede geotekniske borer (1 - 4), som er afsluttet 4,0 á 5,0 meter under nuværende terræn (m u. t.).

Under borearbejdet er der registreret laggrænser og optaget omrørte prøver.

Ovenstående arbejde er udført i henhold til DGF Bulletin 14 "Felthåndbogen", 1999.

Boringerne er afsat på baggrund af det fra rekvirenten fremsendte tegningsmateriale samt hvor adgangsforholdene tillod det. Boringernes omtrentlige placering fremgår af situationsskitsen i bilag 2.

Boringerne er indmålt og koteret med GPS. Borepunkterne er angivet i kotesystem DVR90 og koordinatsystem UTM/ETRS89.

Der er nedsat Ø25 mm pejlerør i udvalgte borer til registrering af grundvandsspejlets beliggenhed. Der er pejlet umiddelbart efter borearbejdets afslutning.

Samtlige prøver er geologisk bedømt og klassificeret i henhold til DGF Bulletin 1 "Vejledning i ingeniørgeologisk prøvebeskrivelse", 2009.

Det naturlige vandindhold er bestemt på udvalgte prøver i henhold til DGF Bulletin 15 "Laboratoriehåndbogen", 2001.

Resultatet af ovenstående fremgår af boreprofilerne i bilag 1.

Signaturer og definitioner fremgår af bilag 1.

## 3. Jordbunds- og vandspejlsforhold

I borerne 1 og 2 er der øverst truffet fyld (sandmuld) til 0,3 m u. t., hvorefter der er truffet aflejringer af senglaciale/glaciale sand til den borede dybde af 4,0 m u. t.

I borerne 3 og 4 er der øverst truffet fyld (lermuld) til 0,3 á 0,4 m u. t., hvorefter der er truffet senglaciale/glaciale sand til 3,2 á 4,7 m u. t. Herunder er der truffet glacialt sand til den borede dybde af 5,0 m u. t.

Der er pejlet i de nedsatte pejlerør umiddelbart efter borearbejdets afslutning, hvor der ikke blev registreret noget grundvandsspejl (GVS), hvilket på baggrund af de målte vandindhold vurderes repræsentativt på pejletidspunktet.

Grundvandsspejlet må påregnes at være afhængigt af årstid og nedbør, ligesom det må forventes, at der kan stabilisere sig et eller flere sekundære vandspejl i eller over de lavpermeable striber i sandet.

Der skal foretages genpejling. Senest 1 måned efter endt pejlearbejde skal pejleboringerne sløjfes.



For en mere detaljeret beskrivelse af jordbunds- og vandspejlsforholdene henvises til boreprofilerne i bilag 1.

#### 4. Funderingsforhold

I nedenstående tabel 4.1 er for det aktuelle projekt angivet det vurderede niveau for overside bæredygtige lag, OSBL, afrømningsniveau for gulve, AFRN, og det registrerede grundvandsspejl, GVS.

Boring nr.	Terræn Kote DVR90	OSBL		AFRN		GVS	
		Dybde m u. t.	Kote DVR90	Dybde m u. t.	Kote DVR90	Dybde m u. t.	Kote DVR90
1	+24,3	0,3	+24,0	0,3	+24,0	Tør	-
2	+24,0	0,3	+23,7	0,3	+23,7	-	-
3	+24,9	0,4	+24,5	0,4	+24,5	-	-
4	+25,1	0,3	+24,8	0,3	+24,8	Tør	-

**Tabel 4.1:** Overside bæredygtige lag, OSBL, afrømningsniveau for gulve, AFRN, og det registrerede grundvandsspejl, GVS, for det aktuelle projekt.

Det skal sikres, at der overalt funderes i mindst frostsikker dybde under fremtidigt terræn, hvilket er 0,9 meter for opvarmede konstruktioner og 1,2 meter for uopvarmede konstruktioner.

For de trufne aflejringer under OSBL og eventuelt indbygget velkomprimeret sandfyld kan der *foreløbigt* påregnes følgende skønnede karakteristiske styrke- og deformationsparametre og rumvægte:

	Rumvægt $\gamma_m/\gamma'$ kN/m <sup>3</sup>	Korttidstilstanden		Langtidstilstanden		Konsolideringsmodul K kN/m <sup>2</sup>
		$\phi_{pl,k}$ °	$c_{u,k}$ kN/m <sup>2</sup>	$\phi'_{pl,k}$ °	$c'_k$ kN/m <sup>2</sup>	
Senglaciale/glaciale aflejringer						
Sand	18/10	33-36	0	33-36	0	25.000-35.000
Glaciale aflejringer						
Sand	18/10	37	0	37	0	50.000
Tilkøbt materiale						
Sandfyld	18/10	37	0	37	0	50.000

**Tabel 4.2:** Foreløbige skønnede karakteristiske styrke- og deformationsparametre og rumvægte.

Da der ikke foreligger et konkret projekt kan et projekt udelukkende gennemføres i geoteknisk kategori 1 i henhold til EN1997-1 (Eurocode 7, del 1) samt DKNA (Nationalt Anneks til Eurocode 7).

Såfremt projektet skal gennemføres i geoteknisk kategori 2 i henhold til EN1997-1 (Eurocode 7, del 1) samt DKNA (Nationalt Anneks til Eurocode 7), skal der foretages en revurdering af nærværende rapport – evt. suppleret med flere borer – svarende til en geoteknisk parameterundersøgelse. Se afsnit 8.

De konstaterede jordbunds- og vandspejlsforhold indikerer følgende omkring de forventede funderingsforhold:

- Direkte fundering i frostsikker dybde i/under OSBL.

## **5. Midlertidig tørholdelse**

Generelt forventes der ingen væsentlige grundvandsproblemer under udførelsen.

Ovenstående skal verificeres i forbindelse med de supplerende undersøgelser i forbindelse med konkrete byggeprojekter.

## **6. Permanent tørholdelse**

De trufne sandaflejringer vurderes at være selv drænende.

## **7. LAR**

På baggrund af de trufne jordbunds- og vandspejlsforhold, vurderes lokaliteten generelt at være velegnet til lokal nedsivning af regnvand (LAR).

## **8. Supplerende undersøgelser**

### **8.1 Generelt**

Den udførte geotekniske placeringsundersøgelse er udelukkende orienterende, hvorfor der i forbindelse med konkrete byggeprojekter skal udføres geotekniske parameterundersøgelser.

Funderingsmæssige problemstillinger i forbindelse med byggeriet, skal beskrives nærmere i forbindelse med den geotekniske parameterundersøgelse.

### **8.2 LAR**

Såfremt det bliver nødvendigt med LAR, skal der udføres sigtekurver på egnede materialer truffet i forbindelse med de supplerende undersøgelser, alternativt skal der udføres egentlige nedsivningstest på grunden.

## **9. Miljø**

### **9.1 Generelt**

De udførte undersøgelser på ejendommen omfatter ikke jordforureningslovens §72b samt nedenstående miljømæssige aspekter.

## 9.2 Jordhåndtering og prøvetagningskrav

I henhold til arealinfo.dk er grunden beliggende indenfor områdeklassificeret areal. Indenfor områdeklassificeringen er de øvre jordlag som udgangspunkt lettere forurenede (kategori 2 jord jf. bekendtgørelse 1452), og der stilles derfor i henhold til jordflytningsbekendtgørelsen krav til prøvetagning, analyse og anmeldelse af fyldjord, som deponeres/flyttes udenfor matriklen.

På baggrund af kemiske analyser af jordprøver udtaget i henhold til bekendtgørelsens retningslinier for prøveantal og analyseprogram kan jordens indhold af miljøfremmede stoffer (olieprodukter, PAH forbindelser og tungmetaller) fastlægges, og der kan udarbejdes en plan for håndtering af henholdsvis fyldjord og råjord fra ejendommen.

Krav til jordhåndteringen kan have indflydelse på projektets tidsplan og økonomi, hvorfor dette anbefales afklaret så hurtigt som muligt og helst inden opstart af projektet i marken.

Der gøres opmærksom på, at den udtagne kemiske analyse er en stikprøve, der udelukkende giver en indikation for forureningsforholdene i jorden. Ved evt. bortskaffelse af jord fra arealet skal jorden undersøges med en prøvehyppighed iht. gældende jordflytningsbekendtgørelse og evt. særlige krav hos jordmodtager.

Prøven kan dog inddrages i en plan for jordens håndtering, herunder fastlæggelse af om der i henhold til anlægsprojektets jordbalance og bekendtgørelsens og jordmodtageres krav er behov for supplerende prøvetagning af overskudsjord. DMR kan være behjælpelig med den efterfølgende rådgivning herom.

## 10. Afsluttende bemærkninger

Der skal jf. EN1997-1 (Eurocode 7, del 1) kapitel 2.8 udarbejdes en geoteknisk projekteringsrapport, som blandt andet indeholder dokumentation for sammenhængen mellem de faktiske belastninger og jordens bæreevne.

I det omfang det ønskes, står DMR Geoteknik selvsagt til rådighed for:

- supplerende undersøgelser, beregninger og vurderinger
- udførelse af kontrolarbejder i forbindelse med gravearbejde for fundamenter og afrømning for gulve og eventuelt sandpude
- udførelse af komprimeringskontrol
- vurdering af fyldjord og kontakt til myndigheder vedrørende bortskaffelse af jord
- videre drøftelse af geotekniske og funderingsmæssige spørgsmål i sagen.

Det indkomne prøvemateriale opbevares 2 uger fra dato, hvorefter det bortskaffes, medmindre der forinden foreligger anden aftale.

# Bilag 1

# Signaturforklaring

## Jordartssignatur

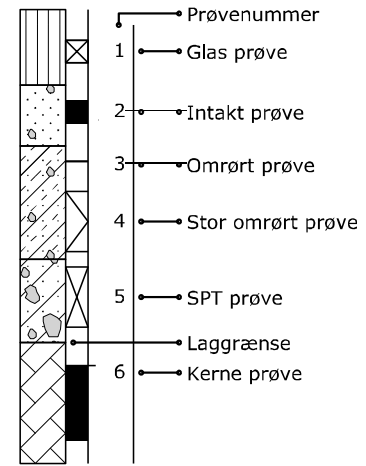
	FYLD		MORÆNESAND
	LERMULD SANDMULD		MORÆNESILT
	MULD, sandet		MORÆNELER
	SAND, muldet		KALK (KRIDT)
	SAND, muldpartier		FLINT
	STEN		KLIPPE
	GRUS		GYTJE
	SAND		SKALLER
	SILT		TØRV
	LER		TØRVEDYND
			PLANTERESTER

I moræneaflejringer kan der forventes sten og blokke, der ikke ses i borerne.

## Situationsplan

	Pumpeboring
	Boring uden prøveudtag
	Boring med prøveudtag
	Boring med prøveudtag og vingeforsøg
	CPT (Cone penetration test)
	Rammesondering
	Gravning
	Belastningsforsøg

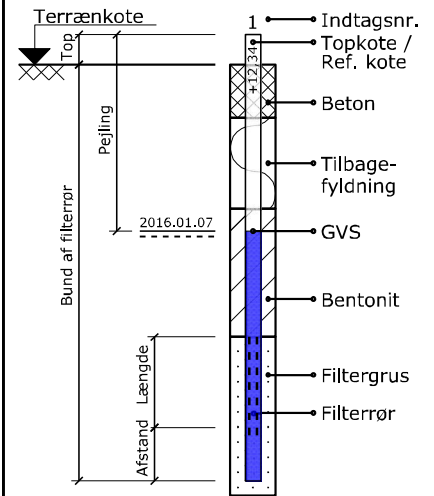
## Boreprofil



## Geologiske forkortelser

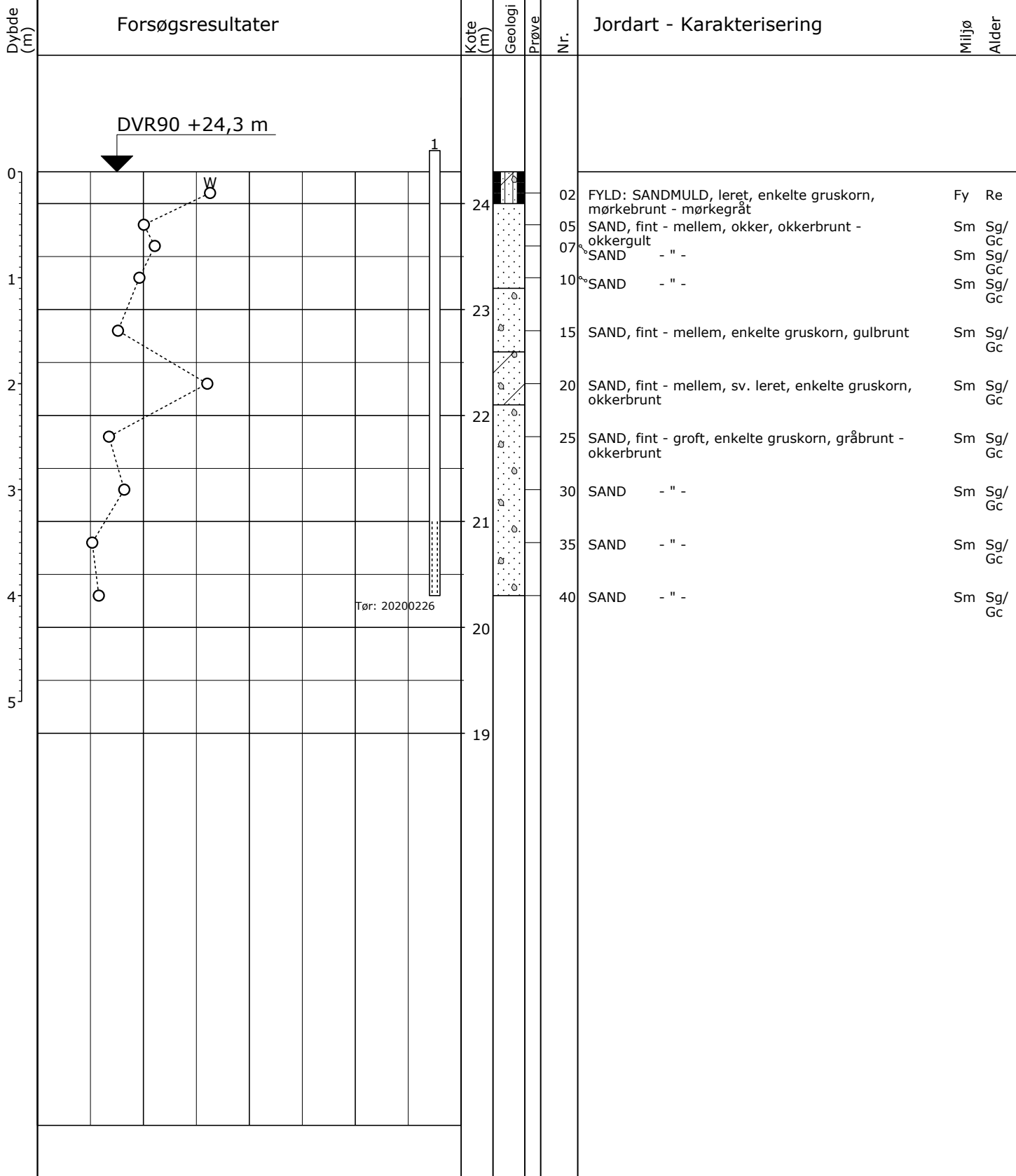
Miljø	Alder
Fy Fyld	Re Recent
Ov Overjord	Pg Postglacial
Vi Vindaflejret	Sg Senglacial
Br Brakvand	Al Allerød
Fe Ferskvand	Gc Glacial
Ma Marin	Ig Interglacial
Ne Nedskyl	Is Interstadial
Sk Skredjord	Te Tertiær
Fi Flydejord	Ng Neogen
Sm Smeltevand	Pn Palæogen
Gl Gletscher	Pi Pliocæn
Vu Vulkansk	Mi Miocæn
	Ol Oligocæn
	Eo Eocæn
	Pl Palæocæn
	Sl Selandien
	Da Danien
	Kt Kridt
	Ms Maastrichtian
	Se Senon

## Pejlerør og filtersætning



## Definitioner

Signatur	Emne	Fork.	Enhed	Beskrivelse
	Vandindhold	W	[%]	Vand i % af tørstofvægt
	Flydegrænse	WL	[%]	Vandindhold ved flydegrænsen
	Plasticitetsgrænser	WP	[%]	Vandindhold ved plasticitetsgrænsen
	Plasticitetsindeks	IP	[%]	IP = WL - WP
	Rumvægt	$\gamma$	[kN/m <sup>3</sup> ]	Forholdet mellem totalvægt og totalvolumen
	Poretal	e		Forhold mellem porevolumen og kornvolumen
	Glødetab	gl	[%]	Vægttab ved glødning i % af tørstofvægten
	Reduceret Glødetab	glr	[%]	gl - kalkindhold
	Kalkindhold	ka	[%]	
-/(+)/+/-++	Kalkprøve	kp		Reaktion med saltsyre: - kf.: kalkfrit, (+) sv.khl.: svagt kalkholdigt, + khl.: kalkholdigt, ++ st. khl.: stærkt kalkholdigt
++/+/(+)/-/-/?/-?/+?	Frost			++ Opfrysingsfarlige under alle betingelser + Opfrysingsproblemer, selv under korte frostperioder (+) Opfrysingsproblemer, under længere frostperioder - Ikke opfrysingsfarlig -- Absolut ingen opfrysingsfare ? Frostfaren kan ikke bedømmes -?/+? Frostfaren er vanskelig at bedømme
H1,H2,H3,H4,H5	Hærdningsgrader			H1: Uhærdnet, H2: Svagt hærdnet, H3: Hærdnet, H4: Stærkt hærdnet, H5: Meget stærkt hærdnet
	Gradering			U<3: Sorteret, 3<U<6: Ringe graderet, 6<U<15: Graderet, U>15: Velgraderet
	Vingestykke, intakt	cfv	[kN/m <sup>2</sup> ]	Udrænet forskydningsstyrke målt ved vingeforsøg i intakt jord
	Vingestykke, omrørt	crv	[kN/m <sup>2</sup> ]	Udrænet forskydningsstyrke målt ved vingeforsøg i omrørt jord
				vr. Vingeforsøg afvist
	Sonderingsmodstand			st. Forsøg påvirket af sten
	- Let rammesonde	RLSD		
	- SPT-sonde, lukket/åben	SPT		



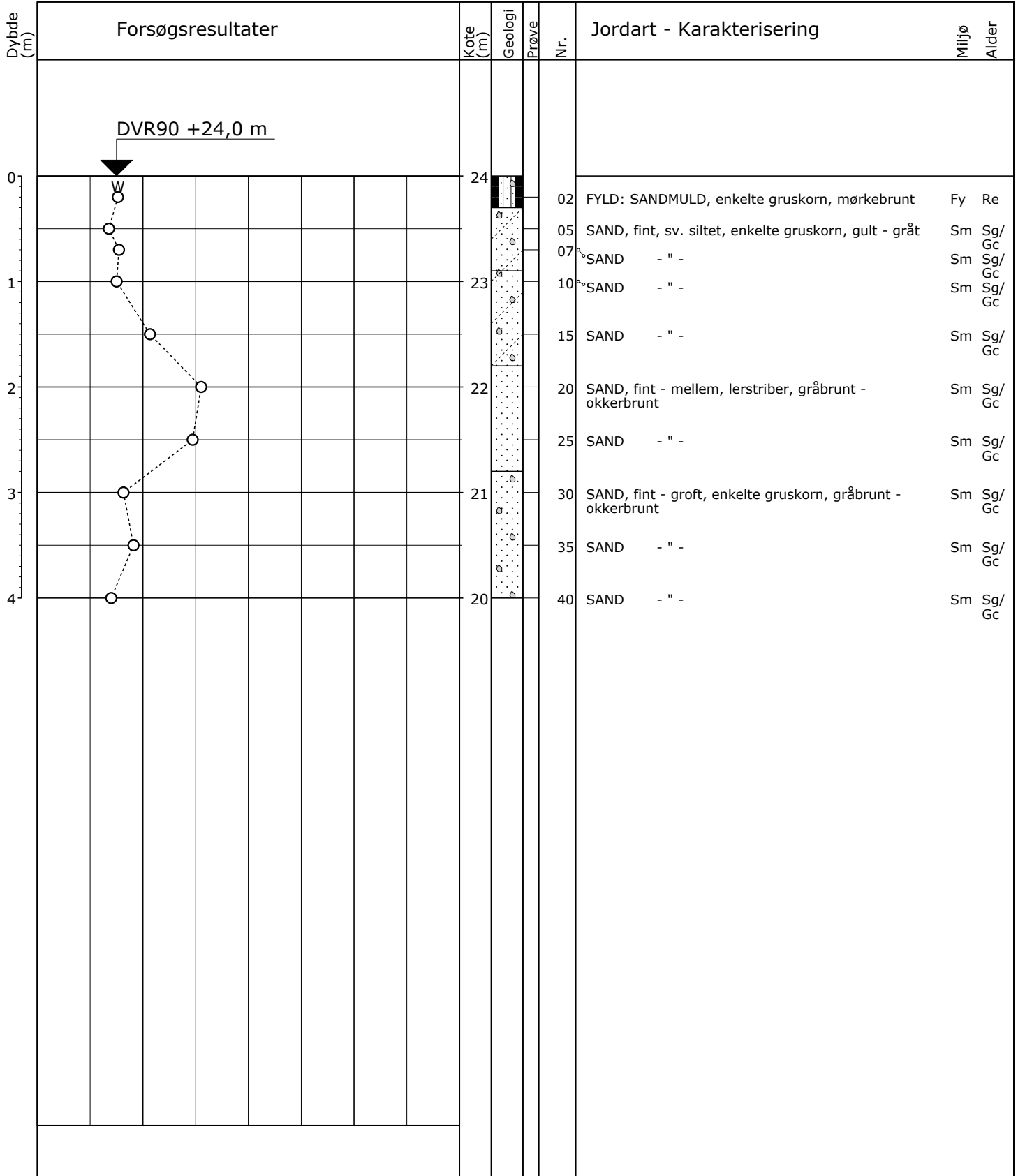
○ 10 20 30 W (%)

Boremetode: Tør, Rotationsboring uden forerør  
 Projektion: UTM32E89  
 X: 564819 (m) Y: 6243091 (m) Plan:

Sag: 2020-0488 Vesselbjergvej 10, 8370 Hadsten  
 Boret af: KR Dato: 2020.02.26 Bedømt af: KRM DGU Nr.: Boring: 1  
 Udarb. af: HB Kontrol: JFD Godkendt: CGT Dato: Bilag: S. 1/1



Boreprofil

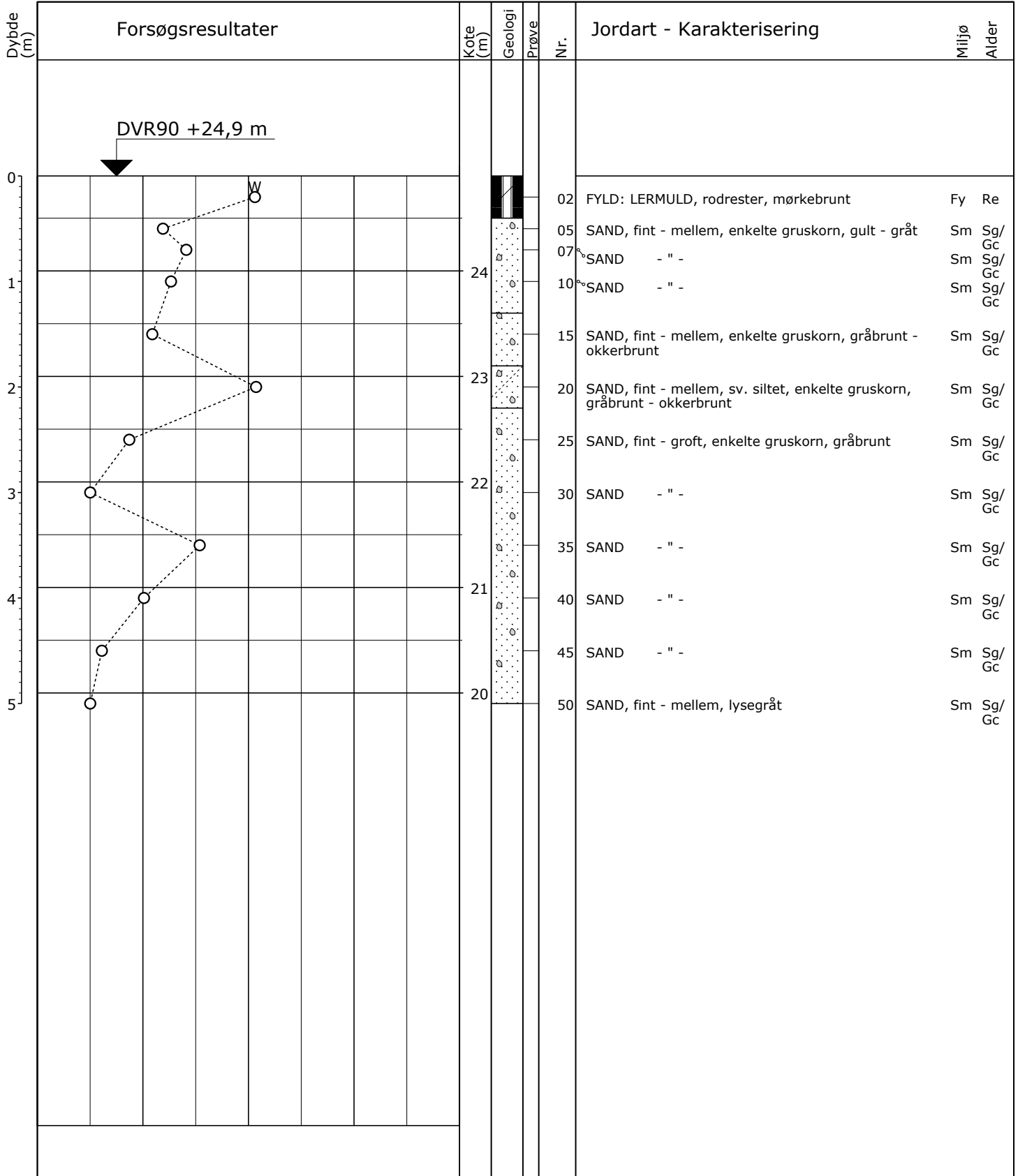


○ 10 20 30 W (%)

Boremetode: Tør, Rotationsboring uden forerør  
 Projektion: UTM32E89  
 X: 564814 (m) Y: 6243085 (m) Plan:

Sag: 2020-0488 Vesselbjergvej 10, 8370 Hadsten  
 Boret af: KR Dato: 2020.02.26 Bedømt af: KRM DGU Nr.: Boring: 2  
 Udarb. af: HB Kontrol: JFD Godkendt: CGT Dato: Bilag: S. 1/1

GeoGIS2020 20.02.71B PSTG 03-03-2020 08:16:48



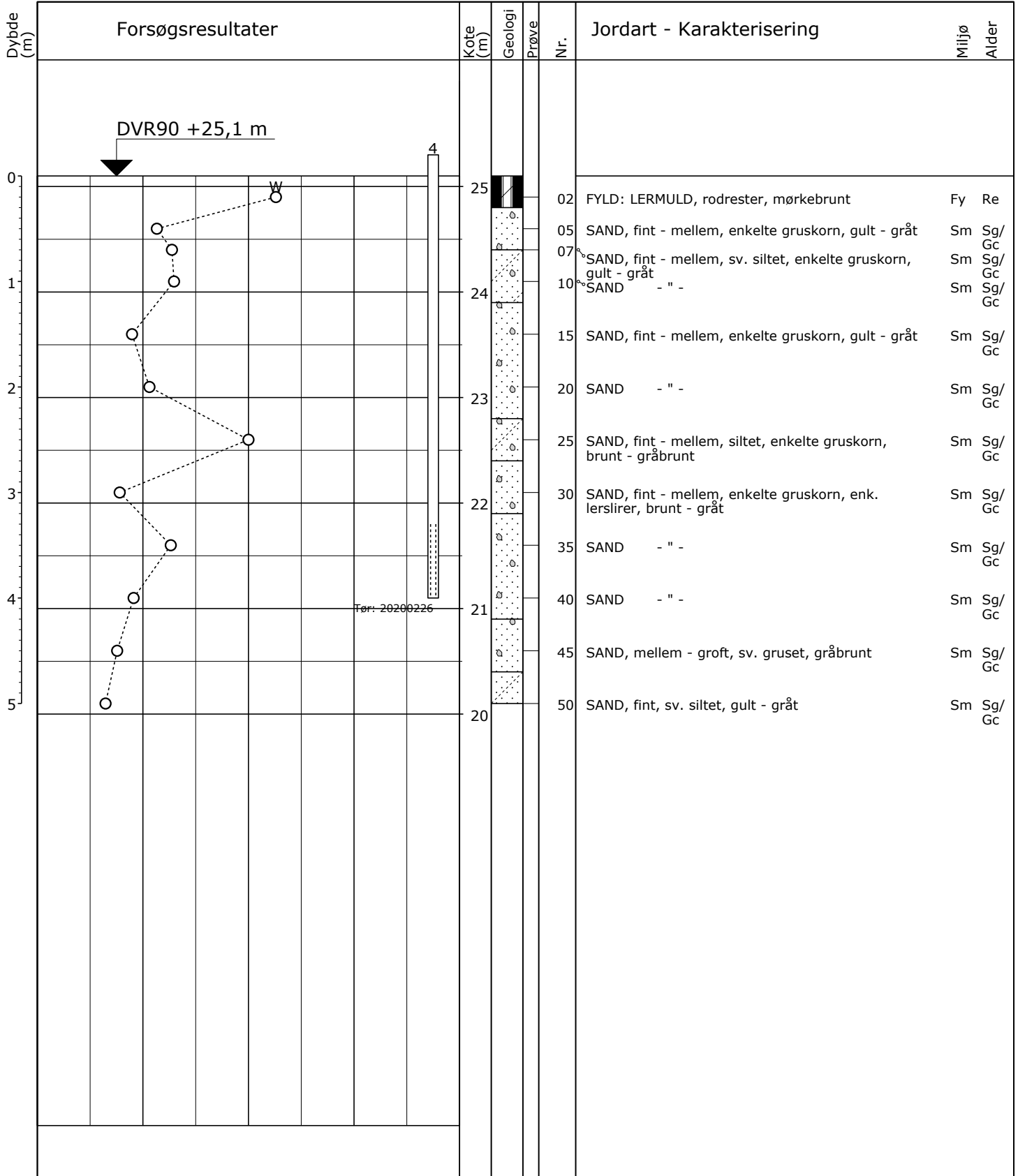
○ 10 20 30 W (%)

Boremetode: Tør, Rotationsboring uden forerør  
 Projektion: UTM32E89  
 X: 564848 (m) Y: 6243080 (m) Plan:

Sag: 2020-0488 Vesselbjergvej 10, 8370 Hadsten  
 Boret af: KR Dato: 2020.02.26 Bedømt af: KRM DGU Nr.: Boring: 3  
 Udarb. af: HB Kontrol: JFD Godkendt: CGT Dato: Bilag: S. 1/1

GeoGIS2020 20.02.71B PSTG 03-03-2020 08:16:51



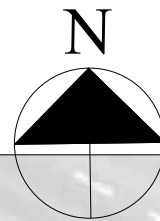


○ 10 20 30 W (%)

Boremetode: Tør, Rotationsboring uden forerør  
 Projektion: UTM32E89  
 X: 564853 (m) Y: 6243059 (m) Plan:

Sag: 2020-0488 Vesselbjergvej 10, 8370 Hadsten  
 Boret af: KR Dato: 2020.02.26 Bedømt af: KRM DGU Nr.: Boring: 4  
 Udarb. af: HB Kontrol: JFD Godkendt: CGT Dato: Bilag: S. 1/1

## Bilag 2



Rådgivende Ingeniørfirma  
DMR Geoteknik

Dato:  
2020-03-02

Udført af  
HB

Situationsskitse  
2020-0488, Vesselbjergvej 10,  
8370 Hadsten

Bilagsnr.

2

## Notat vedr. placering af dagligvarebutik og eventuel udnyttelse af kælderetage

Dette notat belyser kort de planmæssige forhold ved en mulig tilbagerykning af byggefeltets placering og en eventuel udnyttelse af kælderetagen, samt krav til projektet i denne forbindelse.

### Planmæssig vurdering

Favrskov Kommune vil ved en afvigelse fra byggefeltet lægge vægt på, at placeringen medvirker til en god helhedsløsning for hele lokalplanområdet. I bedømmelsen vil blandt andet indgå en vurdering af, at mulighederne for at bevæge sig til fods på tværs af området fastholdes samt at der skabes gode byrum for alle områdets brugere, både Sundhedshusets brugere, de forretningsdrivende, kunder og beboerne.

#### *Placering af dagligvarebutik*

Det er den planmæssige vurdering, at byggefeltets facadelinje mod nord ikke har så væsentlig arkitektonisk betydning, at den ikke kan fraviges, hvis et godt konkret projekt kræver det. Samtidig vil en tilbagerykning af byggefeltet mod syd muliggøre, at der kan etableres flere p-pladser på arealet mod Vesselbjergvej, hvilket vurderes at være positivt.

Ved en afvigelse fra byggefeltets placering, hvor der sker en tilbagerykning mod syd, vil dette forventeligt bevirke en overdækning af den eksisterende sti med en del af bygningen. Såfremt der sker en overdækning af stien er det fra Favrskov Kommunes side et krav, at der etableres en åben søjlegang, der begrønnes for at give et trygt, lyst og imødekommende byrum. Lokalplanforslaget stiller tilsvarende krav om begrønning af facaden mod syd, der potentielt kan fremstå som en lukket facade i to etages højde.

#### *Udnyttelse af eventuel kælderetage*

Hvis en byder ønsker at udnytte "kælderetagen" i butikkens sydlige ende til fx teknikrum, velfærdsfaciliteter, parkering mm., vil Favrskov Kommune ikke på forhånd bortvise tilbudsmaterialet. Det bemærkes dog, at en sådan udnyttelse ikke umiddelbart vurderes at holde sig entydigt inden for, hvad der er skitseret i lokalplanforslaget. Byder skal derfor ved indsendelse af sit tilbud i tekst eller ved grafisk materiale beskrive, hvilke udnyttelsesønsker man konkret har. Favrskov Kommune vil i udgangspunktet være indstillet på, at kælderetagen kan udnyttes, men dette vil bero på en konkret vurdering og skal ses i sammenhæng med, at der på byggefeltets sydlige side er et offentligt stiareal, der skal kunne forenes med en sådan udnyttelse.

### Supplerende materiale ved afvigelse fra byggefelt og lokalplanforslaget

For at Favrskov Kommune kan vurdere kvaliteten af et konkret projekt, der ønsker at adskille sig fra placering af byggefeltet og indretning af parkeringspladsen skal der sammen med et pristilbud indsendes en målfast situationsplan, der viser byggefeltets placering, indretning af parkeringspladsen mod Vesselbjergvej, samt en beskrivelse af den ønskede løsning af sydfacaden, herunder overdækningen af stien i tekst og/eller tegning.

#### Postadresse:

Favrskov Kommune  
Teknik og Miljø Sekretariatet  
Skovvej 20  
8382 Hinnerup

Tlf. 8964 1010

[favrskov@favrskov.dk](mailto:favrskov@favrskov.dk)  
[www.favrskov.dk](http://www.favrskov.dk)

#### Sagsnr.

710-2020-897

#### Dokument nr.

710-2020-159131

**Processuel betydning ved afvigelse**

Dersom der indkommer et tilbud med et konkret projekt, der nødvendiggør ændringer i lokalplanforslaget og ændringerne vurderes at være væsentlige, kan det udløse en ny høring af hele eller dele af høringskredsen i minimum 14 dage forud for vedtagelse af lokalplanen.

Eventuelle ændringer i lokalplanforslaget kræver en politisk beslutning.