



HGB – j.nr. 297918

16. november 2017

BETINGET KØBSAFTALE

Erhvervsgrund på Lykkegårdsvej, Roskilde

Mellem Roskilde Byråd på Roskilde Kommunes vegne som sælger og [navn og adresse], med CVR. nr. [tal], som køber er indgået følgende betingede aftale om køb af det af Roskilde Kommune tilhørende delareal nr. 2 af matr.nr. 6a, St. Hede, Roskilde Jorder (bilag 1), beliggende Lykkegårdsvej 12, 4000 Roskilde. Arealet udgør i alt ca. 10.000 m².

Køber er indforstået med at respektere delarealets endelige placering og størrelse, når udmatrikuleringen er tilendebragt.

§ 1

Overtagelsesdagen er fastsat til den 15. april 2018.

Delarealet, der er en ubebygget grund, overtages af køber, som den er og forefindes og som beset af køber.

Sælger oplyser, at der, så længe der graves grus på Vestre Hedevej umiddelbart syd/vest for delarealet, må påregnes støvgener.

Fra overtagelsesdatoen henligger ejendommen for købers regning og risiko i enhver henseende.

Der udfærdiges ikke refusionsopgørelse, idet køber direkte fra Roskilde Kommunes Ejendomsbeskatning modtager opkrævning på ejendomsskatten.

§ 2

Delarealet er omfattet af lokalplan 588 for erhvervsområdet ved ydre Københavnsvej (bilag 2).

Køber erhverver delarealet med henblik på etablering af garageanlæg, parkering mv.

Delarealet overtages med de samme almindelige rettigheder, byrder og forpligtelser, hvormed det har tilhørt sælgeren og tidligere ejere, idet køber er indforstået med at respektere de servitutter, der i forbindelse med udstykning, byggemodning m.v. af Roskilde Kommune er eller vil blive pålagt delarealet.

I forbindelse med udstykningen overføres servitut om højspændingsledninger, lyst den 13. januar 196, til delarealet (bilag 3).

Betydningen af denne servitut er uddybet i brev af den 24. april 2007 fra Dong Energy A/S til Roskilde Kommune (bilag 4), mailkorrespondance af den 8. november 2017 og den 14. november 2017 mellem Roskilde Kommune og Energinet (bilag 5), målfast tegning, udvisende luftledningerne (bilag 6) og folderen ”Pas på ledningerne og livet” (bilag 7).

Køber accepterer, at sælger forud for overtagelsen tinglyser servitut om forbud mod videresalg af delarealet i ubebygget stand og købers pligt til at påbegynde den samlede bebyggelse i marken indenfor 12 måneder fra overtagelsesdagen at regne. I modsat fald kan Roskilde Kommune fordre delarealet tilbageskødet til samme pris som købesummen, dog med tillæg af foranstaltninger bekostet af køber, der efter byrådets endelige skøn varigt har forøget delarealets værdi. Udgifterne ved tilbageskødning er Roskilde Kommune uvedkommende. Hvis køber er et aktie- eller anpartsselskab forpligter køber sig til, så længe delarealet er ubebygget, ikke at overdrage aktie- eller anpartsmajoriteten i selskabet til andre end de nuværende aktionærer eller anpartshavere, idet sådan overdragelse vil blive sidestillet med ejerskifte.

I øvrigt henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Terræn må ikke reguleres nærmere skel end 1 meter.

§ 3

Købesummen er aftalt til 7.369.375 kr., heraf udgør moms 1.473.875 kr.

Købesummen fremkommer som en betaling på 812,50 kr./m², dog kun 406,25 kr./m² for arealet, der ligger i servitutbæltet på ca. 1.860 m² under højspændingsledningerne. Når delarealet er udstykket, og dets areal, herunder arealet i servitutbæltet, endeligt er fastlagt, reguleres købesummen i forhold hertil.

Udstykning af delarealet igangsættes, når handlens betingelser er opfyldt, jf. §7.

Senest på overtagelsesdagen betaler køber købesummen kontant til sælger i overensstemmelse med regning, der udsendes til køber kort før overtagelsesdagen.

Betaling skal ske, uanset om skøde endnu ikke måtte være tinglyst. Såfremt betaling ikke sker rettidigt, er sælger efter påkrav berettiget til at hæve handlen.

Såfremt købesummen ikke indbetales rettidigt, betales rente efter rentelovens regler om for sen indbetaling, indtil købesummen er indbetalt.

§ 4

Med hensyn til byggemodning kan oplyses følgende:

Kloak

Fors Spildevand Roskilde A/S etablerer én stikledning til afledning af spildevand og én stikledning til afledning af regnvand frem til delarealet, afsluttende med 2 stk. Ø425 mm skelbrønde, placeret ca. 1 m inde på delarealet. Al øvrig kloakering på delarealet udføres og betales af køber.

Stikledninger etableres på en sådan måde, at der ikke kan garanteres afvanding af kælder til det overordnede hovedkloaksystem. Såfremt køber imidlertid ønsker at etablere kælder i den kommende bebyggelse, må køber for egen regning etablere pumpeanlæg.

Til regnvandssystemet må der maksimalt afledes, svarende til en befæstelsesgrad på 0,62, ellers skal der etableres et sparebassin.

Køber betaler udenfor købesummen både tilslutningsbidrag og vandafledningsbidrag til Fors Spildevand Roskilde A/S, herunder eventuelt særbidrag for særligt forurennet spildevand, jf. gældende regler herom.

Vand

Fors Vand Roskilde A/S etablerer vandstik ført frem til delarealets skel. Udgiften hertil afholdes uden for købesummen af køber efter de for Fors Vand Roskilde A/S gældende regler. Betalingen er delt op i ledningsbidrag og tilslutningsbidrag. Beløbene opkræves

af Fors Vand Roskilde A/S, inden tilslutningen kan foretages. Etablering af jordledningen fra skel til bebyggelse skal udføres af købers autoriserede VVS-virksomhed, og udgifterne hertil betales af køber.

El

Dong Energy A/S forestår etablering og levering af den overordnede elforsyning i området. Køber afholder udenfor købesummen udgifter til delarealets tilslutningsbetaling. Køber afholder ligeledes alle udgifter til etablering af stikledning fra delarealet til det overordnede elforsyningsnet.

Fjernvarme

Delarealet er pligtig at aftage fjernvarme fra Fors Varme Roskilde A/S. Køber betaler uden for købesummen alle udgifter til bebyggelsens forsyning med fjernvarme efter Fors Varme Roskilde A/S gældende betingelser, herunder investeringsbidrag, stikledningsbidrag og andel af byggemodningsudgifterne til områdets fjernvarmeforsyning.

Vej

Der er etableret én overkørsel til delarealet fra Lykkegårdsvej (nordvestligt hjørne) i ca. 13 m bredde i SF-sten. Der kan for købers regning etableres yderligere én overkørsel i en max. bredde på 13 m. Overkørslen placeres efter nærmere aftale med Roskilde Kommune.

Vejen mod delarealets østlige skel etableres først, når byrådet beslutter det.

Der skal afholdes vejsyn med Roskilde Kommune, forinden anlægget på delarealet påbegyndes.

Vareaf- og pålæsning mv. samt manøvrering i forbindelse hermed skal ske på egen grund.

Plantebælter

Ifølge lokalplan 588 pkt. 8.3 skal køber langs Lykkegårdsvej (nord og øst) inden for delarealet etablere et 2 m bredt beplantningsbælte af sargentæble og overstandere af lindetræer.

Plantebælte i skel mod nabomatrikler (vest og syd) skal køber anlægge i 2 meters bredde indenfor delarealet, og det skal bestå af underplantning af buske med overstandere af løvtræer.

§ 5

Delarealet overdrages fri for leje- og forpagtningsforhold af enhver art, ligesom det overdrages ubehæftet.

§ 6

Sælger fraskriver sig ethvert ansvar for jordbundsforholdene på delarealet, det være sig forurening, bæreevne m.v. Det samme gælder støjforurening. Sælger fraskriver sig endvidere ansvaret for købers eventuelle meromkostninger ved tilstedeværelse af fortidsminder m.v. på delarealet.

Delarealet er områdeklassificeret efter lov om forurenede jord, hvorfor al flytning af jord bort fra delarealet skal anmeldes til Roskilde Kommune og dokumenteres med jordprøver og analyser efter jordflytningsbekendtgørelsens regler.

Der foreligger ingen jordbundsundersøgelser af delarealet, og køber er opfordret til at lade delarealet undersøge forud for endelig indgåelse af denne aftale. Sælger har ingen oplysninger om eventuel forurening på delarealet, der alene har været anvendt til landbrugsdrift (planteavl). Overjorden må dog forventes at svare til normal byzonejord, som kan være påvirket af diffuse forureningskilder i byzonen.

På delarealet forefindes et mindre jordoplæg i det nordvestlige hjørne af delarealet på ca. 800 ton. Sælger har ingen oplysning om jordens oprindelse, men kan på baggrund af luftfoto se, at jorden formentlig er placeret på delarealet i forbindelse med etablering af vejstrækning umiddelbart vest for delarealet. I forbindelse med dette salg er jordbunken screenet for evt. forurening, se Miljøteknisk notat fra den 14. november 2017 (bilag 8). Resultatet af undersøgelsen viser, at jorden i hovedtræk er helt ren (landbrugs)jord, svarende til klasse 0, mens en mindre delmængde er påvirket af diffus forurening, svarende til normal byzonejord (klasse 2).

Roskilde Museum har ønsket at udføre en arkæologisk forundersøgelse af delarealet. Hvis undersøgelsen resulterer i, at der skal foretages en egentlig arkæologisk udgravning, vil denne blive udført inden købers overtagelse af delarealet. Udgifterne til den arkæologiske forundersøgelse og eventuelle efterfølgende udgravning afholdes af sælger.

Købesummen fastsættes under hensyntagen til ovennævnte ansvarsfraskrivelse, hvorved køber overtager risikoen for delarealets tilstand i enhver henseende. Køber accepterer

derfor, at der ikke kan gøres mangelindsigelser gældende af nogen art, bortset fra vanhjemmel hverken som erstatning eller forholdsmæssigt afslag. Køber bevarer dog i op til et år efter overtagelsesdagen sin adgang til at kræve ophævelse af handlen, hvis de almindelige køberetlige betingelser herfor er til stede. Køber er opfordret til at drøfte denne ansvarsfraskrivelse med en advokat.

Sælger oplyser, at sælger ikke er bekendt med forhold vedrørende jordbund, forurening eller fortidsminder, der ikke er nævnt i købsaftalen eller dennes bilag, og som vil være væsentligt bebyrdende for køber.

§ 7

Fra sælgers side er handlen betinget af, at Trafikselskabet Movia og køber senest den 28. marts 2018 har underskrevet kontrakt om almindelig rutekørsel i Roskilde (Busudbud A16) - i det mindste vedrørende busruterne 201A og 202A.

Fra købers side er handlen betinget af, at køber frem til den 30. marts 2018 kl. 12:00 kan træde tilbage fra handlen. Meddelelse herom skal i givet fald sendes til Roskilde Kommune, att. juridisk chefkonsulent Hanne Gauhl Bentsen, Byrådssekretariatet, Rådhusbuen 1, 4000 Roskilde eller på mailadresse Hannegb@roskilde.dk.

Hvis kontrakt om rutekørsel ikke indgås, eller hvis køber ønsker at træde tilbage fra handlen - alt som beskrevet ovenfor - går handlen tilbage, uden at parterne kan gøre krav mod hinanden.

§ 8

Alle omkostninger i forbindelse med denne handel betales af køber, herunder udgiften til egen advokat og registreringsafgift. Sælger afholder udgiften til landinspektør i forbindelse med delarealets udstykning. Der har ikke medvirket ejendomsmægler ved handlen.

Køber er pligtig til at tage skøde på delarealet senest på overtagelsesdagen.

Den tinglysningsmæssige berigtigelse af ejendomshandlen forestås af køber. Sælger kan pålægge køber at lade sig bistå ved dansk advokat i forbindelse med handlens berigtigelse.

Endeligt accepterer køber, at såfremt køber er et selskab, at erklære i henhold til Lovbekendtgørelse nr. 785 af 21. juni 2007 om sommerhuse og camping, at grundarealet erhverves i erhvervsøjemed, der ikke vil være omfattet af lovens §1.

Delarealet har været udbudt offentligt, jf. bekendtgørelse om offentligt udbud ved salg af kommunens faste ejendomme.

Bilag til denne købsaftale:

1. Udstykningsforslag fra oktober 2017
2. Lokalplan 588 for erhvervsområdet ved ydre Københavnsvej med tillæg
3. Deklaration om højspændingsledninger, lyst den 13. januar 1961
4. Brev af den 24. april 2007 fra Dong Energi til Roskilde Kommune
5. Mailkorrespondance med Energinet af den 8. november 2017 og den 14. november 2017
6. Målfast luftfoto
7. Folderen ”Pas på ledningerne og livet”
8. Miljøteknisk notat af den 14. november 2017

Roskilde, den

, den

Som sælger:

ROSKILDE BYRÅD

e.b.

Som køber: