

HGB

14. juni 2016  
J.nr. 13.06.02G01 - 214012

## **KØBSAFTALE**

### **Erhvervsgrund ved Håndværkervænget, Gundsømagle (del nr. 4)**

Mellem Roskilde Byråd på Roskilde Kommunes vegne som sælger (cvr.nr. 29189404) og [navn og adresse] (herefter kaldet køber) med cvr. nr. [tal] som køber er indgået følgende aftale om køb af del nr. 4 af den af Roskilde Kommune tilhørende ejendom matr. nr. 14 AA Gundsømagle By, Gundsømagle af areal ca. 3.000 m<sup>2</sup>, heraf vej 0 m<sup>2</sup> (bilag 1).

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

#### § 1

Delarealet, der udgør en ubebygget erhvervsgrund uden bygninger, overtages af køber, som den er og forefindes den 1. marts 2017. Fra overtagelsesdatoen henligger delarealet for købers regning og risiko i enhver henseende.

Såfremt de i § 4 omhandlede byggemodningsarbejder, som skal udføres af Roskilde Kommune, ikke er udført i et sådant omfang, at køber kan påbegynde byggearbejdet på overtagelsesdagen, udskydes overtagelsesdagen tilsvarende uden ansvar for sælger.

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

#### § 2

Delarealet er omfattet af lokalplan 627 for udvidelse af erhvervsområdet ved Håndværkervænget (bilag 2).

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 med eller uden pant i forbindelse med udstykning, byggemodning m.v. af Roskilde Kommune er eller vil blive pålagt ejendommen.

Ifølge servituterklæring af den 8. december 2015 (bilag 3) overføres der ingen servitutter til delarealet, omfattet af denne købsaftale.

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.

Køber er indforstået med at etablere den eventuelle terrænregulering, der er fornøden i forbindelse med byggemodningens gennemførelse. Der henvises til lokalplanens § 8.3 om terrænforhold.

Mod nord afkaster Gulddysse Skov en skovbeskyttelseslinie på 300 m efter Naturbeskyttelsesloven. Miljøcenter Roskilde har imidlertid ved brev af den 21. juni 2007 fra Miljøcenter Roskilde (bilag 4) reduceret naturbeskyttelseslovens skovbyggelinie til 30 m for det berørte lokalplanområde (del nr. 2, 3 og 4).

Køber er bekendt med, at der ikke må placeres bebyggelse, campingvogne, master og lignende indenfor skovbyggelinien.

Sælger oplyser,

- at delarealet efter den gældende lokalplans §§ 1 og 3 ikke kan anvendes til formål, som medfører nævneværdige genevirkninger for omgivelserne, og
- at der er et nyt boligområde under udbygning umiddelbart syd for erhvervsområdet.

### § 3

Prisen er fastsat til [tal] kr./m<sup>2</sup> incl. moms. Købesummen kan således i forhold til et areal på 3.000 m<sup>2</sup> foreløbigt opgøres til [tal] kr. incl. moms. Når delarealet er udstykket, og dets areal endeligt er fastlagt, reguleres købesummen i forhold hertil.

Uden for købesummen betaler køber de tilslutningsbetalinger, som sælger som led i byggemodningen af delarealet skal udlægge til forsyningsselskaberne, se §4.

Af købesummen betales ved købsaftalens underskrift kontant til sælger 200.000 kr., mens køber senest 7 dage efter sælgers accept af købstilbud stiller pengeinstitutgaranti for den resterende del af den foreløbige købesum med tillæg af de foreløbigt beregnede tilslutningsbetalinger. Garantistiller skal betale garantisummen kontant til sælger på overtagelsesdagen i overensstemmelse med regning, der udsendes til køber. Betaling skal ske, uanset om skøde endnu ikke måtte være tinglyst. Såfremt garantistillelsen ikke sker rettidigt, er sælger efter påkrav berettiget til at hæve handlen.

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

### § 4

Med hensyn til byggemodning kan oplyses følgende:

#### **Kloak**

Området er planlagt separatkloakeret med en befæstelsesgrad på 0,3. Der etableres størst muligt nedsivning under hensyntagen til jordbundsforhold (nedsivningskapacitet) og grundvandsforhold.

Kloaksystemet i området skal etableres som separatsystem, hvor spildevand afledes i lukkede ledninger, og regnvand afledes i åbne render /eller nedsives.

#### a) Spildevand:

Fors Spildevand Roskilde A/S etablerer 1 stikledning til spildevand frem til delarealet, afsluttet med en ø425 mm stikbrønd inde på delarealet.

Der er offentlig kloak frem til skel.

Sælger udlægger tilslutningsbetalingen til forsyningselskabet efter den til enhver tid gældende betalingsvedtægt for den offentlige kloakforsyning og opkræver beløbet hos køber sammen med købesummen, se § 3. Eventuelt særbidrag for særligt forurenet spildevand betales udenfor købesummen direkte til Fors Spildevand Roskilde A/S, jf. gældende regler herom.

b) Regnvand:

Regnvand kan enten afledes overfladisk i åbne render til det offentlige regnvandssystem eller kan hvis muligt – fra åbne render – nedsives på delarealet. Etablering af nedsivningsanlæg kræver tilladelse efter miljøbeskyttelsesloven.

Sælger har som grundejer etableret det offentlige regnvandsanlæg.

Køber er bekendt med, at afledningen af regnvand til det offentlige regnvandsanlæg indebærer begrænsninger i udformningen af købers regnvandssystem på egen ejendom, idet den overfladiske afledning kun må ske på vilkår,

- at vandrender skal tilsluttes i det punkt og den højde, som er angivet på stikledningsplanen for delarealet, eller som aftales nærmere med Roskilde Kommune
- at vandafledningsanlægget skal indgå i ansøgning om byggetilladelse
- at vandføringsevne skal være sikret: Længdefald på rende skal være minimum 5 promille, og
- at erosion og overløb skal undgås: Længdefald på rende skal være maksimalt 25 promille. Der kan anvendes vandtrapper for at undgå for stærkt fald.

Køber er endvidere bekendt med, at placeringen af bygningerne på delarealet kan blive begrænset af krav til afledningen af regnvandet.

Stikledningsplan over delarealet (bilag 5) viser tilslutningspunkt og omtrentlig bundkote i forhold til det projekterede offentlige regnvandsanlæg.

Sælger afholder tilslutningsbetalingen, og opkræver beløbet hos køber sammen med købesummen.

c) Generelt:

Køber afholder alle udgifter til kloakanlæg både til spildevand og regnvand på eget delareal. Spildevandsledninger og render til afvanding af regnvand etableres på en sådan måde, at der ikke kan garanteres afvanding fra kælder direkte til det overordnede ledningsnet. Såfremt køber imidlertid ønsker at etablere kælder, må køber for egen regning etablere pumpeanlæg eller lignende.

Udgifter til eventuelt omfangsdræn eller øvrige nødvendige afværgeforanstaltninger afholdes af køber. Drænvand skal tilsluttes regnvandssystemet ved eventuel etablering af drænpumpe.

Såfremt der stødes på markdræn skal disse reableres eller omlægges uden kapacitetsforringelse. Udgiften hertil og udgiften til fremtidig vedligeholdelse af dræn på delarealet afholdes af køber.

### **Vand**

Området er forsynet med vand fra Gundsømagle Vandværk A.m.b.A. Sælger udlægger tilslutningsbetalingen til vandværket efter den til enhver tid gældende betalingsvedtægt og opkræver beløbet hos køber sammen med købesummen, jf. § 3.

### **El**

Dong Energy forestår etablering af den overordnede elforsyning i området. Sælger udlægger tilslutningsbetalingen til forsyningselskabet efter den til enhver tid gældende betalingsvedtægt og opkræver beløbet hos køber sammen med købesummen, jf. § 3.

### **Varme**

Lokalplanområdet ligger lige op til et område, der skal forsynes med naturgas ifølge den gældende varmeplan, se lokalplanens redegørelse side 10. Ved ønske om forsyning med naturgas afholder køber alle tilslutningsbetalinger udenfor købesummen direkte til HNM Naturgas A/S.

### **Vejanlæg**

Adgangsvej til lokalplanområdet er udlagt i lokalplan 627 (bilag 2) som privat fællesvej over Håndværkervænget nr. 4 og nr. 6. Vejudlægget er på 12 m i alt og med hjørneafskæringer ved Håndværkervænget.

Roskilde Kommune anlægger alle veje i lokalplanområdet, men det vil først ske i takt med, at grundene i udstykningen sælges. Det fulde vejanlæg med kantsten, asfaltbelægning og vejbelysning etableres ikke før, at alle grunde i området er solgt.

### **Grundejerforening**

Delarealet er omfattet af medlemspligt til grundejerforeningen for det eksisterende erhvervsområde Håndværkervænget.

### § 5

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

### § 6

Sælger fraskriver sig ethvert ansvar for mangler ved delarealet, bortset fra vanhjemmel, herunder for jordbundsforholdene, det være sig både for eventuel jord- og grundvandsforurening, for jordbunds- og funderingsmæssige forhold, for støjforurening og øvrige forhold.

Sælger fraskriver sig endvidere ansvaret for købers eventuelle meromkostninger ved tilstedeværelse af fortidsminder m.v. på delarealet.

Sælger oplyser, at delarealet ligger i et område, der ifølge Roskilde Kommunes regulativ for jordstyring er omfattet af områdeklassificering som lettere forurenet. Flytning af jord fra delarealet skal derfor anmeldes og dokumenteres efter reglerne i jordflytningsbekendtgørelsen.

De eventuelle meromkostninger, som delarealets beskaffenhed måtte medføre for købers projekt, er sælger uvedkommende. Dette gælder uanset arten og omfanget af sådanne omkostninger.

Køber er opfordret til at gennemgå GEO's geotekniske undersøgelse, rapport 1 af den 26. april 2016 (bilag 6) og til selv at få foretaget supplerende jordbundsundersøgelser. Rapporten omfatter hele lokalplanområdet.

Sælger bemærker, at Roskilde Museum har gennemført en arkæologisk forundersøgelse på delarealet. På den baggrund oplyser Museet, at der ikke skal foretages yderligere undersøgelser på delarealet inden anlægsstart (bilag 7).

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

Købesummen fastsættes under hensyntagen til ovennævnte ansvarsfraskrivelse, hvorved køber overtager risikoen for delarealet 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 sin adgang til at kræve ophævelse af handlen i op til et år efter overtagelsesdagen, hvis de almindelige køberetlige betingelser herfor er til stede. Køberen er opfordret til at drøfte denne ansvarsfraskrivelse med en advokat.

## § 7

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

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

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

Sælger afholder udgiften til landinspektør i forbindelse med udstykning af delarealet.

Bilag til denne købsaftale:

1. Udstykningsforslag af den 25. februar 2016
2. Lokalplan 627 for udvidelse af erhvervsområdet Håndværkervænget
3. Servituterklæring af den 8. december 2015
4. Brev af den 21. juni 2007 fra Miljøcenter Roskilde om reduktion af skovbyggelinie ved Håndværkervænget
5. Stikledningsplan (kommer senere)

6. Geoteknisk rapport af den 26. april 2016, udarbejdet af GEO og Jord Teknik A/S
7. Brev af den 20. oktober 2005 fra Roskilde Museum

Roskilde, den

Roskilde, den

Som sælger:

Som køber:

ROSKILDE BYRÅD

Joy Mogensen

borgmester

/

Henrik Kolind

kommunaldirektør