



ROSKILDE KOMMUNE

Byrådssekretariatet - Jura

22. november2016

J.nr. 13.06.02P19-275888

# Købsaftale

## **Matr. nr. 12 ch Nymarken, Himmelev Universitetsparken 6, 4000 Roskilde**

Mellem Roskilde Byråd på Roskilde Kommunes vegne som sælger (cvr. nr. 29189404) og [NAVN OG ADRESSE] som køber (cvr. nr. [TAL]), er indgået aftale om køb af den Roskilde Kommune tilhørende matr. nr. 12 ch Nymarken, Roskilde Jorder, beliggende Universitetsparken 6, 4000 Roskilde. Ejendommen har et areal på 4.162 m<sup>2</sup> (bilag 1).

På ejendommen kan opføres maksimalt 2.500 m<sup>2</sup> etageareal, fordelt med maksimalt 1.900 m<sup>2</sup> erhverv til liberale erhverv og offentlige formål som kontor, uddannelse og lignende og maksimalt 600 m<sup>2</sup> boliger eller ungdomsboliger / alternativt efter opnåelse af dispensation fra lokalplanens §6.4 2.500 m<sup>2</sup> etageareal liberale erhverv.

### § 1

Ejendommen overtages som den er og forefindes af køber den 1. marts 2017.

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

Såfremt de i §4 omhandlede byggemodningsarbejder, der skal udføres af sælger, 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 fra overtagelsesdagen.

## § 2

Ejendommen er omfattet af rammelokalplan 406 for Trekroner øst (bilag 2) og lokalplan nr. 402 for Universitetsparken, vest for Universitetsvej og nord for Trekroner Allé (bilag 3), hvilken lokalplaner er køber bekendt.

Ejendommen overtages i øvrigt med de samme rettigheder, byrder og forpligtelser, hvormed den har tilhørt sælgeren og tidligere ejere, idet køber er indforstået med at respektere de servitutter, der med eller uden pant, i forbindelse med byggemodning m.v. af Roskilde Kommune er eller vil blive pålagt ejendommen, også efter den aftalte overtagelsesdag.

Der er tinglyst følgende servitutter på ejendommen, jf. tingbogsattest, udskrevet den 21. november 2016 (bilag 4):

- Den 6. november 1992 lyst dokument om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv. (bilag 5)
- Den 19. januar 1998 dokument om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv (bilag 6)
- Den 24. januar 2013 lyst deklaration angående bevaring og vedligeholdelse af kloakledning m.m. (bilag 7)
- Den 15. september 2015 lyst deklaration om forbud mod videresalg i ubebygget stand (bilag 8)

I øvrigt henvises til ejendommens blad i tingbogen.

## § 3

Købesummen er aftalt til [TAL] kr., heraf udgør moms [TAL] moms.

Senest 3 dage efter sælgers underskrift på købsaftalen stiller køber pengeinstitutgaranti for købesummen. Garantistiller skal betale garantisummen kontant til sælger på overtagelsesdagen i overensstemmelse med regning, der udsendes til køber kort før overtagelsesdagen. 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 ikke betales rettidigt, betales rente efter rentelovens regler om for sen betaling fra overtagelsesdagen, indtil købesummen er betalt.

Køber er forpligtet til at tage skøde på ejendommen senest på overtagelsesdagen.

## § 4

Med hensyn til byggemodning kan oplyses følgende:

**Kloak:**

Fors Spildevand Roskilde A/S etablerer en stikledning til afledning af spildevand og en stikledning til afledning af regnvand frem til ejendommen, afsluttende med 2 stk. Ø 1250 mm skelbrønde, placeret ca. 1 m inde på ejendommen. Al øvrig kloakering på ejendommen 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.

Køber betaler udenfor købesummen både tilslutningsbidrag og vandafledningsbidrag til Fors Spildevand Roskilde A/S.

Udgifter til eventuelt omfangsdræn eller øvrige nødvendige afværgeforanstaltninger afholdes af køber.

Det fremgår af ældre kortmaterialer, jf. kortudsnit i bilag 9, at der i det sydvestlige hjørne af ejendommen har været en grøft eller et vandløb, som muligvis fortsat eksisterer som et rørlagt vandløb. Sælger har ikke i øvrigt kendskab til dræn på ejendommen. Såfremt der stødes på rørlagte vandløb eller dræn i forbindelse med byggeri, skal disse omlægges, da Vandløbsmyndigheden ikke kan anbefale, at der bygges oven på disse. Udgiften hertil og til fremtidig vedligeholdelse af vandløb og/eller dræn afholdes af køber. Sælger gør desuden opmærksom på, at enhver form for ændring af et rørlagt vandløb/dræn kræver en godkendelse fra Roskilde Kommune, inden ændringen kan foretages. I forbindelse med en godkendelse skal der efter vandløbsloven foretages en reguleringsrapport. Se notat om sager om vandløb/dræn, som ligger i vejen for et byggeri (bilag 10).

**Vand:**

Fors Vand Roskilde A/S etablerer vandforsyning frem til ejendommen i ét punkt. Udgiften hertil afholdes udenfor købesummen af køber efter de for Fors Vand Roskilde A/S gældende regler. Betalingen er delt op i tilslutningsbetaling til overordnede anlæg og ledningsbidrag. Beløbene opkræves af Fors Vand Roskilde A/S, inden tilslutningen kan foretages. Etablering af jordledningen fra skel til bebyggelserne skal udføres af købers autoriserede Vvs-virksomhed, og udgifterne hertil betales af køber.

**El:**

Dong Energy Nord Elnet A/S forestår etablering og levering af den overordnede elforsyning i området. Alle udgifter i forbindelse med købers tilslutning til elnettet betales af køber udenfor købesummen. Køber afholder ligeledes alle udgifter til etable-

ring af stikledning fra ejendommen til det overordnede elforsyningsnet, som er frem til det nærmeste elskab.

### **Telefon og antenne m.v.:**

TDC etablerer antenne, telefon, og internet frem til ejendommen. Abonnements-, drifts- og tilslutningsudgifter er sælger uvedkommende.

### **Fjernvarme:**

Ejendommen er som udgangspunkt pligtig at aftage fjernvarme fra Fors Varme Roskilde A/S.

Køber betaler udenfor købesummen alle udgifter til ejendommens forsyning med fjernvarme efter de for Fors Varme Roskilde A/S gældende regler, herunder investeringsbidrag, stikledningsbidrag og eventuel byggemodningsbetaling.

Fors Varme Roskilde A/S etablerer fjernvarmestikledning frem til ejendommen i ét punkt. Herefter udfører køber for egen regning ledningsanlægget til de enkelte bebyggelser.

Hvis køber selv udfører ledningsnettet på ejendommen, skal arbejdet udføres efter anvisninger fra Fors Varme Roskilde A/S med hensyn til godkendte materialer, kvalitet af svejsning og standard for lægning af fjernvarmerør.

Ved opførelse af lavenergibyggeri har køber krav på dispensation fra tilslutningspligten, og køber kan derfor vælge om byggeriet ønskes tilsluttet fjernvarmeforsyning, eller om der ønskes en alternativ opvarmingskilde.

Afsluttende arbejder i bygningerne skal udføres som anført i Tekniske og Almindelige Bestemmelser for Fjernvarmelevering af januar 2015.

### **Vejanlæg:**

Roskilde Kommune udfører 2 overkørsler til ejendommen. Køber afholder udgiften her til.

### **Friarealer og parkering:**

Køber etablerer for egen regning det beplantningsbælte mod Trekroner Allé, der er beskrevet i lokalplanen og påtager sig vedligeholdelsesforpligtelsen, således at beplantningsbæltet til enhver tid vil fremtræde velvedligeholdt. Foretager køber ikke nødvendig vedligeholdelse, kan Roskilde Kommune med 14 dages skriftligt varsel meddele køber, at man helt eller delvist overtager vedligeholdelsen på købers regning.

Parkeringspladser skal etableres som ”parkering under løvtag”, hvilket kræver, at der udover parkeringsbåsene også afsættes tilstrækkelig plads til plantning af træer på parkeringsarealet, jf. lokalplan 402, pkt. §5.6

**Støj**

Køber er bekendt med, at der vil være behov for at etablere støjdæmpende foranstaltninger. Udgiften hertil afholdes af køber.

**Grundejerforening:**

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for alle grundejere i området.

**Arkæologiske undersøgelser:**

Roskilde Museum oplyser, at det ikke har interesse i at udføre arkæologiske forundersøgelser på ejendommen.

## § 5

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

## § 6

Køber er indforstået med, at ejendommen ikke må videresælges i ubebygget stand, hverken helt eller delvist, samt at den samlede bebyggelse skal være påbegyndt opført i marken (bilag 8) indenfor 12 måneder fra overtagelsesdagen at regne. I modsat fald kan Roskilde Kommune forlange ejendommen tilbageskødt til samme pris som købesummen, dog med tillæg af foranstaltninger bekostet af køber, der efter byrådets endelige skøn varigt har forøget ejendommens værdi. Der refunderes ikke udgifter afholdt til jordbundsundersøgelser, og disse tilfalder sælger uden vederlag. Udgifterne ved tilbageskødning er ligeledes Roskilde Kommune uvedkommende.

Hvis køber er et selskab, forpligter selskabet sig til, så længe ejendommen er ubebygget, ikke at overdrage aktie/anpartsmajoriteten i selskabet til andre end de nuværende aktionærer/anpartshavere, idet en sådan overdragelse vil blive sidestillet med et ejerskifte.

Køber stiller senest på overtagelsesdagen en uigenkaldelig anfordringsgaranti fra anerkendt pengeinstitut på 1 mio. kr. til sikkerhed for opfyldelse af bebyggelsesfristen. Hele beløbet tilfalder kommunen, hvis byggeriet ikke er påbegyndt, som ovenfor angivet. Garantien skal løbe indtil den 1. juni 2018, men den frigives til køber, når der er støbt fundamenter.

## § 7

Sælger fraskriver sig ethvert ansvar for mangler ved ejendommen, det være sig både for eventuel jord- og grundvandsforurening, for jordbunds- og funderingsmæssige forbehold, for støjforurening og øvrige forhold.

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

De eventuelle meromkostninger, som ejendommens 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 placeringsundersøgelse rapport nr. 1 af den 15. december 2015 (bilag 11) og til selv at få foretaget supplerende jordbundsundersøgelser.

Endvidere er køber opfordret til at gennemgå GEO's miljøtekniske undersøgelse af den øvre halve meter overjord - rapport 2 af den 22. december 2015 (bilag 12).

Sælger oplyser, at ejendommen ikke er kortlagt efter lov om forurennet jord. Ejendommen ligger i et område, som efter samme lov er klassificeret som muligt lettere forurennet. Flytning af jord væk fra ejendommen skal derfor anmeldes til Roskilde Kommune, og jorden dokumenteres med prøver og analyser i henhold til jordflytningsbekendtgørelsen. Endvidere er der ved anvendelse til bolig m.v. krav om sikring mod kontakt med forurennet jord, jf. jordforureningslovens § 72b.

På ældre luftfotos, som er tilgængelige på Danmarks Miljøportal, fremstår ejendommen indtil ca. 1990 som et uopdyrket areal med diverse oplag (biler, diverse bunker mm) på en mindre landbrugsejendom. Efter nedrivning af bygningerne, som lå umiddelbart syd for ejendommen, har det i en årrække henligget uopdyrket. På nogle fotos (bilag 13) ses spor af kørsel og/eller oplag. Roskilde Kommune har derfor fået udført en screeningsundersøgelse af den øverste halve meter jord. Der er i undersøgelsen i 3 ud af de 21 undersøgelsesfelter á 200 m<sup>2</sup> konstateret lettere forurening under Miljøstyrelsens afskæringskriterium med tungmetaller og tjærestoffet benz(a)pyren på den sydlige del af ejendommen (bilag 12).

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

Købesummen fastsættes under hensyntagen til ovennævnte ansvarsfraskrivelse, hvorved køber overtager risikoen for ejendommen 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.

Køber skal senest på overtagelsesdagen stille uigenkaldelig anfordringsgaranti på 1 mio. kr. til sikkerhed for opfyldelse af forpligtelser, dels til udbedring af skader, der i byggeperioden er forvoldt på veje, anlæg, friarealer mv., dels til færdiggørelse af veje, anlæg, friarealer mv. Garantien frigives, når det samlede byggeri er udført, når eventuelle skader er udbedret, og udbedringen efterfølgende er godkendt af Roskilde Kommune.

#### § 8

Hver part bærer egne omkostninger i forbindelse med denne handel, idet det bemærkes, at købers advokat foretager berigtigelse af handlen, hvorfor udgifter til berigtigende advokat, tinglysningsafgift m.v. afholdes af køber. Der har ikke medvirket ejendomsmægler ved denne handel.

#### § 9

Salget sker i henhold til de for kommunerne gældende regler for udbud og salg af fast ejendom.

Køber er bekendt med og accepterer de nedenfor nævnte bilag som en del af denne købsaftale, dog med de eventuelle ændringer, der fremgår af købsaftalen.

Bilag:

1. Udstykningsrids, udfærdiget november 2016, og måleblad
2. Lokalplan 406 – rammelokalplan Trekroner Øst
3. Lokalplan nr. 402 for Universitetsparken, vest for Universitetsvej og nord for Trekroner Allé
4. Tingbogsattest, udskrevet den 22. november 2016
5. Servitut om varmforsyning/ kollektiv varmforsyning mv., lyst den 6. november 1992
6. Servitut om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv, lyst den 19. januar 1998

7. Servitut om bevarelse og vedligeholdelse af kloakledninger mv., lyst den 24. januar 2013
8. Servitut om forbud mod videresalg i ubebygget stand m.v., lyst den 15. september 2015
9. Kortudsnit – målebordsblade af den 27. november 2015
10. Notat: Hvis et rørlagt vandløb eller dræn ligger i vejen for et byggeri
11. Geoteknisk placeringsundersøgelse - rapport nr. 1 - af den 15. december 2015
12. GEO's miljøtekniske undersøgelse af den øvre halve meter overjord - rapport 2 af den 22. december 2015
13. Fotos

Roskilde, den

, den

Som sælger:

Som køber:

Roskilde Byråd

P.b.v.

e.b.

Hanne Gauhl Bentsen

Juridisk chefkonsulent