



**ROSKILDE**  
KOMMUNE

**Byrådssekretariatet**  
Sagsnr. 339038

4. marts 2022

**ROSKILDE KOMMUNE**

udbyder ejendommen

delareal nr. 3 af matr.nr. 6a St. Hede, Roskilde Jorder,  
beliggende Lykkegårdsvej, 4000 Roskilde

til salg

## 1. Udbudsvilkår

Ejendommen udbydes til salg i henhold til bekendtgørelse nr. 396 af 3. marts 2021 om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme.

Tilbud skal være sælger i hænde senest den **18. marts 2022, kl. 12.00**, jf., i øvrigt nedenfor vedrørende tilbudsafgivelse.

Tilbudsgiver skal stå ved sit bud i 12 uger fra Roskilde Kommunes modtagelse af købstilbuddet.

Sælger er berettiget til at kræve deponering i Roskilde Kommunes bank eller bankgaranti (anfordringsgaranti) fra anerkendt pengeinstitut for den tilbudte købesum med tillæg af 2% til dækning af evt. forrentning af købesummen, udgifter til handlens berigtigelse og refusionssaldo i sælgers favør som betingelse for at tage tilbuddet i betragtning.

Ejendommen udbydes til en **mindstepris på kr. 3.420.450 eksklusive moms**.

Sælger er berettiget til frit at vælge mellem alle indkomne tilbud og eventuelt at forkaste dem alle.

Samtlige spørgsmål, som har generel betydning for forståelsen af udbuddet, vil i anonymiseret form blive offentliggjort på [www.roskilde.dk/grunde](http://www.roskilde.dk/grunde) sammen med sælgers svar.

Salget er betinget af godkendelse fra Roskilde kommunes Økonomiudvalg samt Byråd.

## Handlens genstand

### 2. Ejendommen

Ejendommen er beliggende på delareal nr. 3 af matr.nr. 6a, St. Hede Roskilde Jorder, og er beliggende ved Lykkegårdsvej, 4000 Roskilde.

I henhold til det foreløbige udstykningsforslag udarbejdet af Mølbak Landinspektører, jf. **bilag 1**, udgør delareal nr. 3 et areal på 5.645 m<sup>2</sup>, heraf 0 m<sup>2</sup> vej.

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

Ejendommen sælges ubebygget.

Ejendommen sælges som den er og forefindes, og som besat af køber med de på ejendommen værende ledninger og beplantninger mv.

Køber er særligt gjort opmærksom på, at der er placeret en højspændingsledning over den nordøstlige del af grunden, og der er tinglyst servitut herom, se nærmere § 4.

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

### 3. Planforhold

Ejendommen er omfattet af lokalplan 588, Roskilde, Erhvervsområdet ved ydre Københavnsvej, jf. **bilag 2** og med Tillæg 1 til lokalplan 588 for erhvervsområdet ved ydre Københavnsvej, jf. **bilag 3**.

Ejendommen er beliggende i område 1.

I henhold til lokalplanens § 3.2 må delområde 1 anvendes til erhvervsformål i form af: værksted og servicevirksomhed, trykkerier, lettere og middeltung industri, engroshandel, transport, tekniske anlæg, benzinsalg.

I henhold til Tillæg 1 til lokalplan 588 § 3 må delområde 1 anvendes til erhvervsformål i form af: værksted og servicevirksomhed, trykkerier, lettere og middeltung industri, engroshandel, transport, tekniske anlæg, benzinsalg og kontor.

Der henvises i øvrigt til lokalplan med tillæg i sin helhed.

### 4. Servitutter

Ejendommen overtages med de samme almindelige rettigheder, byrder og forpligtelser, hvormed den har tilhørt sælger og tidligere ejere, idet køber er indforstået med at respektere de servitutter (med eller uden pant), der er nødvendige eller sædvanlige i forbindelse med lokalplanen, udstykning, byggemodning og udnyttelse af ejendommen, samt servitutter der i øvrigt fremgår af nærværende udbudsvilkår.

I henhold til servituterklæring af 9. november 2021 udarbejdet af Mølbak Landinspektører jf. **bilag 4**, overføres følgende servitutter til delarealet ved udstykning:

1. Dokument lyst den 13. januar 1961 om master mv., jf. **bilag 5**.
2. Dokument lyst den 7. juni 2018 om forbud mod videresalg i ubebygget stand, jf. **bilag 6**.

I øvrigt henvises tingbogsattesten for matr.nr. 6a vedlagt som **bilag 7**.

## 5. Lejeforhold

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

## 6. Byggemodning

### Kloak

Fors Spildevand A/S etablerer én stikledning til afledning af spildevand og én stikledning til etablering af regnvand frem til ejendommen, afsluttende med 2 stk. Ø 425 mm skelbrønde, placeret ca. 1 meter 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 eventuelt kommende bebyggelse, må køber for egen regning etablere pumpeanlæg.

Fors Spildevand A/S oplyser, at der kan forventes en frist på 8 uger fra anmodning om forsyning til forsyningen er etableret.

Der henvises i øvrigt til Spildevandsplanen der kan findes på kommunens hjemmeside, se <https://roskilde.dk/spildevand>

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

### Vand

Fors Vand Roskilde A/S etablerer et vandstik ført ind på ejendommens. Udgiften hertil afholdes uden for købesummen af køber efter de for Fors Vand Roskilde A/S gældende regler. Betalingen er delt op i hovedanlægs-, lednings- og stikledningsbidrag. Beløbene opkræves af Fors Vand Roskilde A/S, inden tilslutningen kan foretages. Etableringen af jordledningen fra skel til bebyggelse samt arbejde med vandmåler, skal udføres af købers autoriserede VVS-virksomhed, og udgifterne hertil betales af køber. Vandmåler stilles til rådighed af Fors Vand Roskilde A/S og forbliver Fors Vands Roskilde A/S's ejendom.

### EL

Radius/Cerius forestår etablering og levering af den overordnede elforsyning i området. Køber afholder uden for købesummen udgifter til ejendommens tilslutningsbetaling. Køber afholder ligeledes alle udgifter til etablering af stikledning fra ejendommen til det overordnede elforsyningsnet. Køber skal forvente at skulle afsætte ca. 30m<sup>2</sup> til transformerstation.

### Fjernvarme

Ejendommen er i henhold til lokalplanerne underlagt tilslutningspligt til fjernvarme fra Fors Varme Roskilde A/S.

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

### **Anden forsyning**

Tilslutningsbidrag og omkostninger til etablering af anden forsyning f.eks. tv og telefon afholdes af køber.

## **7. Vej, parkering, beplantning og hegn**

### **Vejanlæg og parkering**

Der er etableret vej og overkørsel til ejendommen som anført i **bilag 8**.

Der henvises til bestemmelserne i lokalplanen vedrørende vej-, sti- og parkeringsforhold mv.

### **Terræn og beplantning mv.**

Der henvises til bestemmelserne i lokalplanen 588, § 8 om ubebyggede arealer og terræn. I henhold til § 8.3 skal køber inden for delarealet etablere beplantning i 2 meters bredde fra skel/vej, se endvidere lokalplanens side 32 og 33 for artsvalg.

## **8. Miljø- og geotekniske forhold**

### **Jordforurening**

Der er pt. ikke kortlagt forureninger efter lov om forurennet jord på ejendommen. Kommunen har ingen oplysninger om evt. forurening på ejendommen.

Ejendommen er områdeklassificeret efter lov om forurennet jord, hvorfor overjorden må forventes at svare til normal byzonejord, som kan være påvirket af diffuse forureningskilder som fx trafik. På denne baggrund skal al flytning af jord bort fra ejendommen anmeldes til Roskilde Kommune og dokumenteres med jordprøver og analyser efter jordflytningsbekendtgørelsens regler.

Køber opfordres til at undersøge forholdene nærmere inden afgivelse af tilbud, jf. ansvarsfraskrivelsen i punkt 17.

### **Grundvand**

Ejendommen er beliggende i et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD), indvindingsopland for almen vandforsyning og indsatsområde (IO). Dette betyder, at der skal tages særlige forholdsregler i forhold til beskyttelse af grundvandet, herunder ved nedsivning af overfladevand. Roskilde Kommune er ved at udarbejde en indsatsplan for grundvandsbeskyttelsen generelt i området.

Køber opfordres til at undersøge forholdene nærmere inden afgivelse af tilbud, jf. ansvarsfraskrivelsen i punkt 17.

### **Geotekniske forhold**

Sælger har ikke oplysninger om geotekniske forhold.

Køber opfordres til at undersøge forholdene nærmere inden underskrift af nærværende købsaftale, jf. ansvarsfraskrivelse i punkt 17.

## **9. Arkæologi**

Roskilde Museum har den 4. december 2017 afgivet § 25 udtalelse vedrørende fortidsminder på Lykkegårdsvej, matr.nr. 6a, St. Hede, Roskilde Jorder, jf. **bilag 9**. Roskilde Museum udtaler, at der på arealet ikke fandtes fortidsminder af en karakter, som kræver nærmere arkæologisk undersøgelse, og jordarbejde på arealet kan derfor igangsættes.

Skulle der mod forventning findes fortidsminder på arealet, når jordarbejder går i gang, vil disse være omfattet af museumslovens § 27. Det betyder, at jordarbejdet skal i givet fald standses, i det omfang det berører fortidsmindet, og fundet skal straks anmeldes til Roskilde Museum, der skal vurdere fundet.

## **10. Ledninger og byggelinjer**

Vejledende kort med angivelse af rådighedsindskrænkninger, herunder angivelse af servitut- og lokalplanbindinger samt ledningsforhold efter oplysninger i LER udarbejdet af Mølbak Landinspektør fremgår af **bilag 10**. Der henvises i øvrigt til ledningsregistret på [www.ler.dk](http://www.ler.dk).

Sælger har i øvrigt ikke kendskab til andre ledninger på ejendommen, og ejendommen sælges uden ansvar for, at der måtte være andre ledninger på ejendommen.

Eventuel omlæggelse/flytning af ledningsanlæg, der ikke længere anvendes eller ligger i vejen for købers projekt, skal afklares med den relevante ledningsejer efter de gældende regler herfor.

Der gøres særligt opmærksom på tinglyst servitut vedrørende højspændningsledning der er placeret nord øst på ejendommen.

## **11. Forsikring**

Køber foranlediger selv at indhente tilbud på forsikring på ejendommen.

## **12. Offentlig ejendomsværdi**

Ejendommen er ikke udstykket og derfor ikke selvstændigt vurderet. Køber må for yderligere oplysninger om den offentlige ejendomsværdi kontakte vurderingsstyrelsen.

## **13. Skatter og afgifter**

Ejendommen er ikke selvstændigt vurderet, hvorfor tilbudsgivere ved afgivelse af bud skal tage højde for de skatte- og afgiftsmæssige forhold, herunder at der opkræves dækningsafgift for erhvervsejendomme i Roskilde.

#### **14. Moms**

Ejendommen er ikke momsregistreret.

#### **15. Ejendomsdatarapport**

Ejendomsdatarapport med bilag vedlægges som **bilag 11 a-h**.

#### **16. Fuldmagt**

Der kan efter omstændighederne og efter anmodning gives fuldmagt til tilbudsgivers egne undersøgelser vedrørende miljø og jordbundsforhold, ansøgning om principielt forhåndstilsagn vedr. byggeri o.lign. Sælger kan kræve gebyr for myndighedsbehandling deponeret på sælgers konto som betingelse for at afgive fuldmagt.

## **Salgsvilkår**

#### **17. Ansvarsfraskrivelse**

Sælger oplyser, at sælger ikke er bekendt med forhold vedrørende jordbund, forurening eller fortidsminder, der ikke er nævnt i købsaftalen eller dennes bilag.

Ejendommen sælges således, som den er og forefindes, og som beset af køber med de på ejendommen værende ledninger, installationer, træer, beplantninger samt alt ejendommen øvrige rette tilliggende og tilhørende.

Ejendommen sælges uden ansvar for opfyldelse af myndighedskrav såvel i relation til den nuværende som fremtidige anvendelse. Køber indhenter alle nødvendige tilladelser til den påtænkte anvendelse af ejendommen.

Bortset fra vanhjemmel påtager sælger sig intet ansvar for ejendommen, herunder men ikke begrænset til grundens jordbundsforhold, såsom bærerevne, fortidsminder, miljøforhold, mv. Derudover fraskriver sælger sig ethvert ansvar for forurening, herunder jord- og grundvandsforurening, luftforurening, herunder lugt- og støvforurening, støjforurening og

grundenes beskaffenhed i øvrigt. Køber kan således ikke gøre misligholdelsesbeføjelser gældende over for sælger som følge af konstatering af mangler af en hvilken som helst art ved nogen del af ejendommen, det være sig i form af ophævelse af handlen, krav om forholdsmæssigt afslag eller krav om erstatning eller andet.

Ansvarsfraskrivelsen omfatter både allerede kendte forhold og senere konstaterede forhold ved ejendommen samt faktiske såvel som retlige mangler, f.eks. en begrænsning i ejendommens anvendelsesmuligheder. Køber kan således ikke gøre krav mod sælger om afslag i købesummen eller anden compensation eksempelvis som følge af ledningsoplysninger, driftsudgifter m.v. Sælger yder ingen erstatning eller forholdsmæssigt afslag i købesummen, hvis der findes fortidsminder mv. på ejendommen.

Købesummen fastsættes under hensyntagen til ovennævnte ansvarsfraskrivelse, hvorved køber overtager risikoen for ejendommens tilstand i enhver henseende. Køber accepterer derfor, at der ikke kan gøres mangelsindsigelser gældende af nogen art, bortset fra vanhjemmel, hverken som erstatning eller forholdsmæssigt afslag. Køber bevarer dog op til et år efter overtagelsen sin adgang til at kræve ophævelse af handlen, hvis de almindelige betingelser herfor er til stede.

Som følge af sælgers fuldstændige ansvarsfraskrivelse opfordres køber til inden afgivelse af tilbud at gennemgå ejendommen med en sagkyndig og en advokat.

Køber accepterer, 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 vil ikke være omfattet af lovens § 1.

## **18. Servitutter**

Ejendommen overtages af køber fri for pantehæftelser og med de rettigheder, byrder og forpligtelser, som fremgår af tingbogen, der henvises i øvrigt til punkt 4.

## **19. Misligholdelse**

Såfremt køber misligholder et af sælger accepteret tilbud, herunder ikke overholder de i købsaftalen/udbudsvilkårene nævnte tidsfrister, kan sælger kræve følgende:

1. at ejendommen for købers regning tilbageskødes helt eller delvis til sælger til den erlagte købesum med fradrag af 20 %, uden renter og uden tillæg af eventuelle bygningers værdi. Køber er forpligtet til at betale alle udstyknings- og tinglysningsomkostninger, der måtte være forbundet hermed.
2. at køber er erstatningsansvarlig overfor sælger efter sædvanlige erstatningsansvarsregler, dog er de under punkt 1 nævnte 20 % minimumserstatning, og erstatningen kan ingensinde være mindre end de nævnte 20 %. Sælger er berettiget til at tilbageholde købesummen til hel eller delvis sikkerhed for erstatningskrav, således at tilbageholdte købesummer først



- betales, når parternes mellemværende endeligt kan opgøres ved et konstateret tab ved dom eller forlig. Herudover udreder køber til sælger omkostningerne ved tilbageskødningen.
3. såfremt ejendommen er forbedret af køber, kan køber ikke forlange, at sælger godtgør køber eller panthavere, eller eventuelt rettighedshavere, den værdiforøgelse, som er sket som følge af købers forbedringer.
  4. Ved tilbagekøbet kan Roskilde Kommune bestemme, om ejendommen skal overtages med eventuelle bygningsdele, eller om disse skal fjernes og reetablering ske for købers regning, evt. ved modregning i købesummen.

## **20. Garantistillelse**

Køber skal senest på overtagelsesdagen stille uigenkaldelig anfordringsgaranti på 500.000 kr. til sikkerhed for opfyldelse af forpligtigelser, herunder til udbedring af skader, der i byggeperioden er forvoldt på veje, anlæg, friarealer mv., samt til færdiggørelse af interne veje, anlæg, friarealer m.v.

Garantien frigives, når det samlede byggeri er udført, eventuelle skader er udbedret, og efterfølgende godkendt af Roskilde Kommune, og sælger har modtaget dokumentation herfor.

## **21. Overtagelse og refusion**

Overtagelsesdagen fastsættes til den første hverdag i måneden efter Byrådets tiltrædelse af salget.

Ejendommen ligger fra overtagelsesdagen for købers regning og risiko i enhver henseende. Der udfærdiges ikke refusionsopgørelse, idet køber direkte fra Roskilde Kommunes ejendomsbeskatning modtager opkrævning på ejendomsskatten.

## **22. Købesummen**

Købesummen betales kontant på overtagelsesdagen mod sælgers indeståelse for, at skøde kan tinglyses uden præjudicerende retsanmærkninger. Købesummen betales i overensstemmelse med regning, der udstedes til køber inden overtagelsesdagen. Betaling skal ske, uanset om skøde ikke måtte være tinglyst. Såfremt købesummen ikke indbetales rettidigt, tillægges der renter i henhold til Renteloven.

Samtidig med købesummens betaling stilles garanti i henhold til punkt 20.

Sælger forbeholder sig ret til at hæve handlen, såfremt købesummen ikke betales rettidigt på overtagelsesdagen.

Køber overtager ingen gæld uden for købesummen.

Det er sælgers vurdering, at salget af ejendommen skal tillægges moms i henhold til den enhver tid gældende momslovgivning.

### **23. Mindstepris og valg af tilbudsgiver**

Grunden udbydes til salg til en mindstepris af kr. 3.420.450 ekskl. moms.

Købstilbud, der ligger under den fastsatte mindstepris, tages ikke i betragtning.

Ejendommens sælges til den højeste tilbudte pris.

### **24. Berigtigelse og omkostninger**

Køber betaler alle udgifter ved afgivelse af tilbud, herunder alle omkostninger som følge af købers eventuelle undersøgelser af diverse forhold vedrørende ejendommen og købers overvejelser vedrørende brug af ejendommen.

Køber sørger for berigtigelse af handlen og betaler alle omkostninger forbundet hermed, herunder udgifter til rådgivere og advokat, registreringsafgifter ved tinglysning, garantistillelse, eventuelle omkostninger til gebyrer i forbindelse med indtræden i forsyningsselskaber m.v. Køber forpligter sig til at lade sig repræsentere af advokat.

Anmeldelse af skøde til tinglysning skal foreligge til sælgers godkendelse senest 3 uger efter overtagelsesdagen. Overholdes fristen ikke, er sælger berettiget til at lade berigtigelsen forestå af en af sælger udpeget advokat for købers regning. Skødet skal udarbejdes på et minimumsskøde, der henviser til nærværende udbudsmateriale for så vidt angår vilkår for handlen.

Sælger bekoster udgiften til landinspektør i forbindelse med udarbejdelse af kortbilag. Sælger igangsætter udstykning, når købsaftalen er endelig.

### **25. Bilag**

Bilag til denne købsaftale.

Samtlige bilag nævnt i aftalen, er at betragte som en integreret del af denne aftale.

Bilag 1 - Udstykningsforslag af 10. november 2021 udarbejdet af Mølbak Landinspektører

Bilag 2 - Lokalplan 588

Bilag 3 - Tillæg 1 til Lokalplan 588

- Bilag 4 - Servituterklæring af 9. november 2021 udarbejdet af Mølbak Landinspektører
- Bilag 5 - Dokument lyst den 13. januar 1961 om master mv.
- Bilag 6 - Dokument lyst den 7. juni 2018 om byggepligt og forbud mod videresalg i ubebygget stand
- Bilag 7 - Tingbogsattest matr.nr. 6a.
- Bilag 8 - Kortbilag med vejanlæg
- Bilag 9 - Udtalelse fra Roskilde Museum af 4. december 2017
- Bilag 10 - Vejledende kortbilag med servitut- og lokalplanbindinger, samt LER oplysninger udarbejdet af Mølbak Landinspektører.
- Bilag 11a-h - Ejendomsdatarapport med bilag

## 26. Tilbudsafgivelse

- Tilbuddet:
- skal afgives skriftligt, angivet er fast beløb og være uden forbehold
  - skal underskrives på en udskrift af dette dokument i sin helhed.
  - skal skannes og sendes som e-mail til: **sofiesm@roskilde.dk**

### Undertegnede:

(Hvis tilbudsgiver er et selskab, skal tilbuddet være ledsaget af en tegningsudskrift, der ikke må være ældre end 3 måneder)

Underskrift:	_____
Navn:	_____
Cvr.nr:	_____
Tlf./mobil:	_____
E-mail:	_____

byder herved på de ovenfor anførte vilkår for ejendommen, **delareal nr. 3 af matr.nr. 6a St. Hede, Roskilde Jorder**, beliggende Lykkegårdsvej, 4000 Roskilde:

Kr.	_____
Skriver kroner	_____
Herudover skal købesummen tillægges moms på 25%	

**Når meddelelse om Byrådets godkendelse af ovenstående købstilbud er kommet frem til tilbudsgiver, udgør denne sammen med nærværende udbudsvilkår en købsaftale vedrørende ejendommen.**