

September/2024
Sagsnr.: 23-024105

ROSKILDE KOMMUNE

udbyder ejendommen,

en del af ejendommen matr.nr. 12lf Veddelev By, Himmelev (herefter ejendommen),

beliggende Veddelev Bygade 29, 4000 Roskilde,

til salg.



Ejendommen fremvises efter aftale. Henvendelse herom og spørgsmål i øvrigt bedes rettet til juridisk chefkonsulent Laleh Husmand på telefon 24 79 40 41 eller på mail lalehh@roskilde.dk.

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 5. november 2023, kl. 12**, 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. Tekst til bankgaranti vedlægges som **bilag 1**.

Såfremt ejendommen hovedsagelig er bestemt til beboelse for tilbudsgiver, jf. nedenfor vedrørende forbrugerbeskyttelse, skal et tilbud være vedlagt lånebevis eller lignende dokumentation for tilbudsgivers evne til at opfylde købstilbuddet, f.eks. i form af ovennævnte bankgaranti.

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 sammen med sælgers svar.

Efter Byrådets beslutning om et salg vil køberen blive indkaldt til et opstartsmøde med de relevante parter.

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

2. EJENDOMSBESKRIVELSE M.V.

2.1 Områdebeskrivelse

Ejendommen er velbeliggende i den gamle landsby Veddelev, på Veddelev halvøen nær Roskilde Fjord.

2.2 Matr.nr.

En del af matr.nr. 12lf Veddelev By, Himmelev, som er under udstykning.

Udstykningsplan, som har forrang for kortudsnit på side 1, vedlægges som **bilag 2**. Sælger foranstalter udstykning og afholder omkostninger hertil.

2.3 Beliggenhed

Veddelev Bygade 29, 4000 Roskilde.

2.4 Grundareal

Grundareal ifølge udstykningsplanen udgør 1.149 m².

Såfremt grundareal divergerer fra ovenstående ved landinspektørens endelige opmåling, reguleres købesummen forholdsmæssigt over refusionsopgørelsen, dog alene såfremt differencen overstiger 10 m².

Sælger foranstalter og bekoster flytning af hegn på ejendommen, således at forholdene på ejendommen kommer til at stemme overens med udstykningsplanen.

Salget er i øvrigt betinget af udstyknings sagens gennemførelse.

2.5 Bebyggelse

Ifølge BBR er der opført en bygning på grunden med et samlet bebygget areal på 235 m². Kopi af BBR- ejermeddelelse vedlægges som **bilag 3**. Der tages forbehold for OIS- og BBR- oplysningernes overensstemmelse med de faktiske forhold på ejendommen. Køber opfordres i den anledning til selv at gennemgå ejendommen.

2.6 Beskrivelse

Bygningsrapport vedlægges som **bilag 4**.

Ejendommen har været benyttet som daginstitution og senest som flygtningebolig.

Ejendommen bærer præg af slitage, og køber må således påregne istandsættelse af ejendommen.

Opvarmningsanlægget er nedslidt, og det må påregnes, at kedel skal udskiftes. Endvidere kræver ventilationsanlægget service med mulig istandsættelse.

2.7 Energimærke

Energimærke vedlægges som **bilag 5**.

2.8 Servitutter

Af tingbogsattest af den 27. august 2024, jf. **bilag 6**, fremgår følgende servitutter:

1. Dok. lyst den 14. juli 1967 om byplanvedtægt nr. 2.
2. Dok. lyst den 3. april 1973 om forsynings-/afløbsledninger mv, vedr. 12LF
3. Dok. lyst den 27. september 1985 om lokalplan 179

4. Dok. lyst den 25. marts 1988 om forsynings-/afløbsledninger mv, vedr. 12lf og 12qr.

Kopi af servitutterne er vedlagt som **bilag 7**.

Udover de nævnte servitutter og byrder skal køber respektere tinglysning af sådanne private og offentlige servitutter og byrder (med og uden pant), som er nødvendige eller sædvanlige i forbindelse med lokalplanen og udnyttelse af ejendommen samt servitutter og byrder, som i øvrigt fremgår af nærværende udbudsvilkår.

2.9 Planforhold

Ejendommen er omfattet af lokalplan 179 (herefter lokalplanen) vedlagt som **bilag 8**.

I henhold til lokalplanen må ejendommen anvendes til boligformål, og der må på hver ejendom kun opføres eller indrettes én bolig, jf. lokalplanens pkt. 3.1 og pkt. 3.3.

Udover boligformål tillader lokalplanen, at der inden for området må opføres eller indrettes bebyggelse til formål, som er fælles for områdets beboere, såsom børneinstitutioner og lignende, jf. lokalplanens pkt. 3.9.

I henhold til lokalplanens pkt. 3.2. kan Byrådet under visse forudsætninger tillade, at der på ejendommen drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder samt virksomheder som kunsthåndværk og lignende.

Der henvises i øvrigt til *lokalplanen*.

2.10 Byggemulighed

Ejendommen er en del af en bevarende lokalplan for Veddelev landsby, og bebyggelsen må kun nedrives, ombygges eller på anden måde ændres med byrådets tilladelse. På den enkelte grund må om-, til- eller nybygning kun ske inden for de eksisterende bygningers areal eller i umiddelbar tilknytning til dette.

I henhold til bygningsreglementet gælder der en maksimal bebyggelsesprocent på 30.

2.11 Byggemodning

Køber afholder selv alle byggemodningsomkostninger på ejendommen til brug for købers projekt, herunder tilslutningsbidrag til kloak, el, fjernvarmeforsyning, vand og spildevand (herunder regnvand) m.v. Køber undersøger selv udgifternes størrelse.

Eventuelle omkostninger til anlægsarbejder som følge af projektet, der skal ske på offentlige arealer f.eks. overkørsler, afholdes af køber.

2.12 Vejforhold

Der er vejadgang til ejendommen fra Veddelev Bygade.

2.13 Lejeforhold

Ejendommen sælges fri for lejemål.

2.14 Miljø- og geotekniske forhold

Ejendommen er ikke kortlagt som forurenede eller muligt forurenede.

Ejendommen er beliggende inden for det områdeklassificerede område og forventes at være lettere forurenede på grund af diffuse kilder.

Det fremgår af BBR-meddelelsen, at der er en afblændet olietank på ejendommen. Sælger fraskriver sig ethvert ansvar i forbindelse med olietanken.

Der er ikke gennemført geotekniske undersøgelser og/eller forureningsundersøgelser af ejendommen, og kommunen bekendt er der hverken forurening på ejendommen eller behov for ekstrafundering.

Køber opfordres til evt. at udføre en miljøhistorisk og/eller at foretage miljøundersøgelser samt geotekniske undersøgelser af ejendommen forud for indgåelse af denne aftale, jf. nærmere pkt. 3.5 om ansvarsfraskrivelse.

2.15 Ledninger

Arealbindingskort udarbejdet af Landinspektørfirmaet LE34 A/S vedlægges som **bilag 9**.

Der henvises i øvrigt til ledningsregistret på 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.

2.16 Arkæologi

Roskilde Museum har afgivet §25 udtalelse, **bilag 10**. Findes der fortidsminder under jordarbejder på ejendommene, vil de være omfattet af museumslovens § 27 (lov nr. 358 af 8. april 2014).

Jordarbejdet skal i givet fald standses, i det omfang det berører fortidsmindet, og fundet skal straks anmeldes til Roskilde Museum på tlf. 46 31 65 00.

2.17 Forsikring

Ejendommen er forsikret i Gjensidige under policenr. 7043237. Køber foranlediger selv indhentede tilbud på forsikring på ejendommen pr. overtagelsesdatoen.

2.18 Skatter og afgifter

Ejendommen er ikke selvstændigt vurderet, hvorfor tilbudsgivere ved afgivelse af bud selv skal tage højde for, at de skattemæssige forhold kan ændre sig – herunder ved eventuel konvertering af arealet til anden anvendelse.

Parterne anerkender, at der forelægger en forsinkelse af de nye ejendomsvurderinger for erhvervsjendomme. På trods af dette aftaler parterne, at ingen af parterne kan rette et krav mod den anden part som følge af en ændret ejendomsvurdering for ejendommen med en dertil følgende regulering i ejendomsskatten.

2.19 Moms

Ejendommen er ikke momsregistreret.

2.20 Ejendomsdatarapport

Ejendomsdatarapport med bilag vedlægges som **bilag 11 A – 11 E**.

2.21 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 gebyrer for myndighedsbehandling deponeret på sælgers konto som betingelse for at afgive fuldmagt.

3. S A L G S V I L K Å R

3.1 Ansvarsfraskrivelse

Ejendommen sælges således, som den er og forefindes og som beset af køber med de på ejendommen værende ledninger, installationer, træer og 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 og miljøforhold - bl.a. bærerevne og forurening - og grundens 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 erstatning, afslag i købesummen eller anden kompensation eksempelvis som følge af ledningsoplysninger, driftsudgifter, fortidsminder m.v.

Som følge af sælgers fuldstændige ansvarsfraskrivelse opfordres køber til inden afgivelse af tilbud at gennemgå ejendommen med en juridisk rådgiver og en sagkyndig med henblik på konstatering af eventuelle fejl og mangler.

3.2 Servitutter

Ejendommen overtages af køber fri for pantehæftelser men med de rettigheder, byrder og forpligtelser, som fremgår af tingbogen, jf. bilag 6, samt nedenstående servitutter, der vil blive pålagt ejendommen ved salget:

”Servitut om betaling af tillægskøbesum:

Såfremt der på ejendommen opføres bebyggelse med et bruttoetageareal efter byggelovgivningen på mere end 235 m², og/eller såfremt der på et senere tidspunkt opføres/indrettes yderligere bruttoetageareal, eller såfremt ejendommen skifter anvendelse i forhold til den ved salget tilladte anvendelse til daginstitutioner og boliger, skal den til enhver tid værende ejer af ejendommen betale et tillæg til købesummen til Roskilde Kommune.

Endvidere skal tillægskøbesum betales til Roskilde Kommune, såfremt den til enhver tid værende ejer af ejendommen måtte erhverve en eller flere af de tilgrænsende ejendomme og opnår

tilladelse til yderligere bebyggelse af disse ejendomme eller indretning af større bruttoetageareal herpå, end der var mulighed for i henhold til byggelovgivningens bestemmelser uden inddragelse af ejendommen.

Tillægskøbesum, der er vederlag for den ændrede anvendelse eller forøgede udnyttelse af ejendommen, beregnes efter prisniveauet og anvendelsen på det pågældende tidspunkt.

Den til enhver tid værende ejer af ejendommen har pligt til at give Byrådssekretariatet i Roskilde Kommune skriftlig meddelelse om forhold, der kan udløse krav om tillægskøbesum efter denne servitut. Meddelelsen skal tydeligt angive, at der er tale om en meddelelse om en servitut om tillægskøbesum og skal henvise til servitutens data- og løbenummer i tingbogen.

Nærværende bestemmelse tinglyses servitutstiftende forud for al pantegæld. Roskilde Kommune, Byrådssekretariatet, er påtaleberettiget.”

”Servitut om byggepligt og tidsfrister”

Såfremt den eksisterende bygning bliver nedrevet, er den til enhver tid værende ejer af ejendommen forpligtet til at realisere en bebyggelse på ejendommen, der er i overensstemmelse med den for ejendommen gældende lokalplan.

Byggeriet skal være påbegyndt, herunder ved støbning af fundament, senest 1 år efter overtagelsesdagen og skal være fuldført, således at der opnås ibrugtagningstilladelse, senest 3 år efter overtagelsesdagen.

Byrådet kan på baggrund af en skriftlig anmodning forlænge tidsfristerne med op til et år, såfremt Byrådet finder det fornøden begrundet, og hvis det skønnes realistisk, at byggeriet kan overholde den nye tidsfrist.

Hvis byggeriet ikke er påbegyndt og fuldført inden for de fastsatte frister, regnes det for misligholdelse, og Roskilde Kommune opnår ret til at tilbagekøbe ejendommen på de vilkår, der er nævnt i tinglyst servitut om misligholdelse.

Nærværende bestemmelse om byggepligt skal tinglyses servitutstiftende forud for al pantegæld. Påtaleberettiget er Roskilde Kommune, Byrådssekretariatet.

”Servitut om misligholdelse”

Såfremt køber misligholder et af sælger accepteret tilbud, herunder ikke overholder de i udbudsvilkårene nævnte tidsfrister, kan sælger uden varsel 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.

Køber foranlediger denne bestemmelse tinglyst servitutstiftende forud for al pantegæld med Roskilde Kommune, Byrådssekretariatet, som påtaleberettiget.

3.3 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. Med overtagelsesdagen som skæringsdato udfærdiger købers advokat senest to måneder efter overtagelsesdagen sædvanlig refusionsopgørelse vedr. ejendommens indtægter og udgifter, hvis saldo betales kontant senest en måned efter, at parterne er blevet enige om saldoen. Ved eventuel betaling efter dette tidspunkt tillægges renter efter Renteloven fra overtagelsesdagen.

3.4 Købesummen

Købesummen betales kontant på overtagelsesdagen mod sælgers indeståelse for, at skøde kan tinglyses uden præjudicerende retsanmærkninger. Ved eventuel betaling efter dette tidspunkt, f.eks. mod ubetinget bankgaranti, tillægges der renter i henhold til Renteloven.

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 ikke skal tillægges moms i henhold til den til enhver tid gældende momslovgivning.

3.5 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 servitut(ter) og 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 og medtage omkostninger herved i refusionsopgørelsen. Skødet skal udarbejdes som minimumsskøde, der henviser til nærværende udbudsmateriale for så vidt angår vilkår for handlen.

Tinglysning af servitutter skal ske forud for tinglysning af skødet.

3.6 Forbrugerbeskyttelse

Såfremt ejendommen hovedsagelig er bestemt til beboelse for køber, anses køber som forbruger, jf. kap. 2 i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., og følgende gælder:

Når et tilbud er godkendt af Byrådet, og der dermed er indgået en købsaftale, kan køber træde tilbage fra aftalen på visse betingelser, jf. nedenfor. Så længe et tilbud ikke er godkendt af Byrådet, kan tilbuddet tilbagekaldes ved meddelelse til sælger, jf. nedenfor under TILBUDSAFGIVELSE.

Fortrydelsesretten er betinget af, at køber senest 6 hverdage efter, at meddelelse om Byrådets godkendelse af tilbuddet er kommet frem til køberen, giver skriftlig underretning til sælger om, at køberen vil træde tilbage fra aftalen. Underretningen skal være kommet frem til sælger inden fristens udløb. Fortrydelsesretten er betinget af, at køberen inden udløbet af 6-dages fristen betaler en godtgørelse på 1% af købesummen til sælger. Når rettidig godtgørelse er betalt, frigiver sælger straks en eventuel stillede bankgaranti.

Lørdage og grundlovsdag anses ikke for hverdage ved beregningen af fortrydelsesfristen.

3.7 Erhvervmæssigt salg

Sælges ejendommen til erhvervmæssig brug gælder reglerne i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom ikke.

4. TILBUDSAFGIVELSE

Tilbud skal afgives skriftligt, angive et fast beløb og være uden forbehold.

Tilbuddet skal være underskrevet på en udskrift af dette dokument i sin helhed og være bilagt separat skitseprojekt m.v. som ovenfor beskrevet under pkt. 3.1.

Tilbuddet skal skannes og sendes som email, mærket "Udbud/FORTROLIGT" til Chefkonsulent Laleh Husmand til: lalehh@roskilde.dk

Undertegnede

Hvis tilbudsgiver er et selskab, skal tilbuddet være ledsaget af en tegningsudskrift, der ikke må være mere end 3 måneder gammel.

Underskrift:

Navn:

CVR:

Tlf.:

E-mail:

byder herved på de ovenfor anførte vilkår for ejendommen, en del af matr.nr. 12lf Veddelev By, Himmelev, beliggende Veddelev Bygade 29, 4000 Roskilde:

Kr.

Skriver kroner

Ejendommen erhverves med henblik på erhvervsmæssig brug

hvis ja, sæt kryds her: -----

Ejendommen erhverves med henblik på beboelse for køber

hvis ja, sæt kryds her: -----

Samt vedlægger **(gælder kun forbrugere)**

Lånebevis (sæt kryds) -----

Bankgaranti (sæt kryds) -----

Anden dokumentation (sæt kryds) -----

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

B I L A G

1. Tekst til bankgaranti
2. Udstykningsplan
3. BBR-meddelelse
4. Bygningsrapport
5. Energimærke
6. Tingbogsattest af den 27. august 2024
7. Kopi af servitutter
8. Lokalplan 179
9. Arealbindingskort
10. §25-udtalelse
11. A–E – Ejendomsdatarapport