

**BETINGET KØBSAFTALE (IKKE STANDARDKØBSAFTALE)**

Mellem

Roskilde Kommune  
CVR nr. 29 18 94 04  
Rådhusbuen 1  
4000 Roskilde  
("Sælger")

og

[Køber]  
[Adresse]  
[Postnummer og by]  
("Køber")

er der dags dato indgået denne betingede købsaftale vedrørende parcellen af matr.nr. **[9k]** Vestermarken, Roskilde Jorder ("**Ejendommen**"), angivet på udstykningsridset vedlagt som bilag A.

Matr.nr. **9k** Vestermarken, Roskilde Jorder, er i denne betingede købsaftale benævnt "**Hovedejendommen**".

## 1. BAGGRUND

- 1.1 Denne betingede købsaftale er indgået som led i Sælgers udbud af Ejendommen i henhold til bekendtgørelse nr. 396 af 3. marts 2021 om offentligt udbud af kommuners henholdsvis regioners faste ejendommen.
- 1.2 Roskilde Kommune er både Sælger og dermed aftalepart og myndighed i henhold til denne betingede købsaftale. I denne betingede købsaftale er det specifikt angivet, hvornår Roskilde Kommune agerer som myndighed og ikke som aftalepart.

## 2. TILSTANDSRAPPORT, ELINSTALLATIONSRAPPORT OG FORTRYDELSESRET

- 2.1 Køber bekræfter hermed, at:
  - 2.1.1 Køber inden afgivelse af købstilbud og underskrivelsen af denne betingede købsaftale har modtaget dokument om fortrydelsesret, jf. bilag B.
- 2.2 Køber har ikke modtaget tilstandsrapport, elinstallationsrapport eller oplysning om ejerskifteforsikring og retsvirkningerne heraf, da Ejendommen er ubebygget.

## 3. PROJEKTET

- 3.1 Køber ønsker at opføre en bolig på Ejendommen i overensstemmelse med visionsbeskrivelsen ("**Visionsbeskrivelsen**") vedlagt som bilag C ("**Projektet**").
- 3.2 Køber er forpligtet til for egen regning at afholde alle omkostninger til realisering af Projektet.

## 4. HOVEDEJENDOMMEN

- 4.1 Hovedejendommen er beliggende i bydelen Musicon og delområde A i lokalplan 722 for selvbyg på Musicon.
- 4.2 Delområde A er opdelt i ejendommene ("**Ejendommene**"), herunder Ejendommen, og fællesarealerne ("**Fællesarealerne**") angivet på bilag A.
- 4.3 Sælger ønsker i Delområde A at udvikle et boligområde med **14** byggegrunde, som udbydes særskilt, og hvor køberne selv er bygherre og har indflydelse på design, arkitektur og opførelsen.
- 4.4 Køber er bekendt med, at Projektet formentligt skal gennemføres samtidig med eller i forlængelse af opførelsen af byggeri på de øvrige af Ejendommene i Delområde A, og at dette kan medføre ulemper, forsinkelser og øgede omkostninger for Køber.

- 4.5 Sælger er berettiget, men ikke forpligtet, til for egen regning at udarbejde retningslinjer og ordensreglement for opførelsen af byggeri i Delområde A, herunder for etableringen af byggeplads, anvendelsen af vej, grønne områder og lignende og parkering. Køber er til enhver tid forpligtet til at overholde retningslinjerne og ordensreglementet.
- 4.6 Retningslinjer, ordensreglement og indretning af areal til byggeplads, vil blive udarbejdet forud for overtagelsen af Ejendommen jf. den betingede købsaftales punkt 15. Køber skal betale leje af areal til byggeplads, som fastsættes i en tidsbegrænset areallejekontrakt, som sælger udarbejder.
- 4.7 Køber er bekendt med, at Hovedejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser, fredskov og skovbyggelinje. Se mere herom i Lokalplan 722 side 30-32.
- 4.8 Køber er ikke berettiget til at gøre krav eller misligholdelsesbeføjelser af nogen art gældende over for Sælger som følge af bydelen Musicon, Hovedejendommen, Etape 1 og etape 2, herunder som følge af udviklingen og anvendelsen af Hovedejendommen, Etape 1 og etape 2, retningslinjerne og ordensreglementet.

## 5. LOKALPLAN

- 5.1 Lokalplan 722 for Selvbyg på Musicon vedtaget i marts 2024 er vedlagt som bilag D ("Lokalplanen").
- 5.2 Køber er ikke berettiget til at gøre krav af nogen art gældende over for Sælger som følge af Lokalplanen.

## 6. Udstykning

- 6.1 Sælger foranlediger, i forbindelse med indgåelse af den betingede købsaftale, for egen regning Ejendommen udstykket fra Hovedejendommen i overensstemmelse med Udstykningsridset ("**Udstykningen**").
- 6.2 Sælger er berettiget til for egen regning at tinglyse de deklamationer på Ejendommen, som er nødvendige for at gennemføre Udstykningen. Køber er om fornødent forpligtet til at bistå med tinglysningen, herunder at underskrive deklamationerne.
- 6.3 Ejendommens forventede areal efter Udstykningen er angivet i Udstykningsridset. Se bilag A.
- 6.4 Denne betingede købsaftale er fra Parternes side betinget af Geodatastyrelsens udstykningsapprobation til Udstykningen, og at Ejendommens areal efter Udstykningen ikke afviger med mere end 3% fra Udstykningsridset.

6.5 Parterne er ikke berettiget til at gøre misligholdelsesbeføjelser af nogen art gældende, såfremt Ejendommens areal efter Udstykningen måtte afvige fra Udstykningsridset med mindre end 3%.

## **7. BYGGEMODNING: FORURENING, TERRÆN, REGNVAND OG FUNDERING**

7.1 Hovedejendommen er kortlagt på vidensniveau 1 og 2 i henhold til jordforureningsloven.

7.2 Sælger nedtager sidelænge på Hal 11, der ligger ind over dele af Ejendommene.

7.3 Sælger gennemfører på Ejendommene og Fællesarealerne en delvis oprensning og afskæring af forurening. Jord der er konstateret i forureningsklasse 4 opgraves og bortkøres. Med afsæt i terrænplanen påfyldes 0,2 meters rene materialer på Ejendommen. Fællesarealer afleveres med 0,5 meters rene materialer. Køber har pligt til at påfylde yderligere 0,3 meter rene materialer på Ejendommen, så det samlede lag af materiale inkl. belægning udgør 0,5 meter i henhold til jordforureningsloven. I bilag E er vedlagt miljørapport med resultaterne af jordforureningsundersøgelserne samt foreløbig miljøansøgning.

7.4 Sælger ansøger om §8-tilladelse efter Jordforureningsloven og §19-tilladelse efter Miljøbeskyttelsesloven i forbindelse med byggemodningen, mens køber har pligt til at ansøge om individuel §8-tilladelse efter Jordforureningsloven i forbindelse med påfyld af 0,3 meter rent materiale og opførelsen af byggeriet.

7.5 Sælger gennemfører terrænregulering af Ejendomme og Fællesarealer i henhold til den samlede terrænplan for Hal 12-kvarteret samt fastlæggelse af gulvkoter i Lokalplan 722, §6.7 og Kortbilag 8A, dog 0,3 meter under den endelige kote af hensyn til selvbyggers påfyld af samme mængde rent materiale. I bilag F er vedlagt den samlede terrænplan for Hal 12-kvarteret.

7.6 Sælger gennemfører pælefundering af Ejendommene i overensstemmelse med facadelinjerne defineret §6 og Kortbilag 6A i Lokalplan 722. I bilag G er vedlagt rapport med resultaterne af den geotekniske undersøgelser. Projekteringsrapporten for den udførte pælefundering vedlægges som bilag til den endelige købsaftale i forbindelse med overtagelsen af grundene, da pælefunderingen udføres efter indgåelse af betingede købsaftaler. Køber har pligt til at afklippe pæle, støbe randfundamenter og terrændæk til egen bolig.

7.7 Sælger forbereder endvidere, som en del af byggemodningen af Fællesarealerne, den fremtidige regnvandsløsning med midlertidige render samt rydning og nedknusning af eksisterende bærelag, så fællesarealerne fremstår med grus eller lign. i byggeperioden.

7.8 Køber skal betale Ejendommens andel af udgifter til Byggemodningen i henhold til takstbladet vedlagt som bilag H.

- 7.9 Grundejerforeningen (se pkt. 12) skal forestå al øvrig byggemodning af Fællesarealerne end Terrænregulering og Forureningen. Det vil sige, at Grundejerforeningen skal anlægge fællesarealerne, herunder regnvandsrender, i overensstemmelse med §§ 8.1 – 8.6 og 8.19 – 8.21 i Lokalplan 722.
- 7.10 Køber er ikke berettiget til at gøre misligholdelsesbeføjelser af nogen art gældende over for Sælger som følge af Byggemodningen og Forureningen, herunder blandt andet som følge af mangler ved Byggemodningen og Forureningen, at Byggemodningen og Forureningen gennemføres på et andet tidspunkt end forudsat af Køber, eller såfremt Byggemodningen og Forureningen medfører ulemper og gener for Køber og Projektet.

## 8. BYGGEPLIGT

- 8.1 Sælger har forudgående afholdt netværksmøde(r) og/eller workshops med henblik på en forhåndsdialog med Køber, og at facilitere en udviklingsproces for Købers udarbejdelse af detailprojektet for Projektet ("**Detailprojektet**"). Sælger påtager sig på ingen måde et rådgiveransvar for Detailprojektet, herunder et ansvar for at Køber kan få byggetilladelse til Detailprojektet ("**Byggetilladelsen**").
- 8.2 Denne betingede købsaftale er fra Sælgers side betinget af, at Sælger kan godkende Detailprojektet, og at Køber forelægger Detailprojektet til Sælgers godkendelse seneste 12 måneder efter indgåelse af denne betingede købsaftale. Parterne har til hensigt i fællesskab at foretage de tilpasninger af Detailprojektet, som er nødvendige for at opnå Sælgers godkendelse.
- 8.3 Det af Sælger godkendte Detailprojekt vedlægges som bilag I til denne betingede købsaftale og udgør herefter en integreret del af denne betingede købsaftale.
- 8.4 Køber anmoder efter Sælgers godkendelse Roskilde Kommune som myndighed om Byggetilladelsen. Sælger har ikke ved godkendelsen af Detailprojektet som sælger meddelt Byggetilladelsen som myndighed.
- 8.5 Denne betingede købsaftale er fra Købers side betinget af, at Byggetilladelsen muliggør Projektet. Byggetilladelsen vedlægges som bilag J til denne betingede købsaftale og udgør herefter en integreret del af denne betingede købsaftale.
- 8.6 Køber er forpligtet til for egen regning at gennemføre Projektet i overensstemmelse med Byggetilladelsen, og således at der foreligger endelig ibrugtagningstilladelse til Projektet ("**Ibrugtagningstilladelsen**") senest **36** måneder efter overtagelsesdagen ("**Fristen**").
- 8.7 Køber bærer selv enhver risiko for Ibrugtagningstilladelsen og Fristen, herunder for uforudsete forhold og force majeure.

8.8 Sælger er berettiget, men ikke forpligtet, til at forlænge Fristen, såfremt den manglende overholdelse af Fristen skyldes forhold, som Køber ikke er herre over.

8.9 Sælger er berettiget til for egen regning at tinglyse deklarationen om byggepligt, tilbagekøbsret og forbud mod videresalg vedlagt som bilag K og deklaration om overskridelser matrikelgrænser vedlagt som bilag L på Ejendommen. Køber er om fornødent forpligtet til at bistå med tinglysningen, herunder at underskrive deklarationen.

## **9. OVERDRAGELSEN**

9.1 Overdragelsen omfatter Ejendommen, som Ejendommen er og forefindes på overtagelsesdagen og som Køber bekendt. Roskilde Kommune byggemodner Ejendommen, som beskrevet i punkt 7, forud for overtagelsesdagen.

## **10. EJENDOMMENS VURDERING**

10.1 Ejendommene er selvstændigt vurderet.

10.2 Ejendommens værdi udgør efter Parternes bedste skøn Købesummen.

10.3 Sælger betaler ikke ejendomsskatter/afgifter for Ejendommen. Køber er bekendt med og accepterer, at Ejendommen efter Udstykningen vil blive særskilt vurderet, og at Køber skal betale ejendomsskatter/afgifter for Ejendommen. Køber er ikke berettiget til at gøre misligholdelsesbeføjelser af nogen art gældende som følge af den selvstændige vurdering og ejendomsskatterne/afgifterne for Ejendommen.

## **11. FORSIKRING**

11.1 Køber forsikrer Ejendommen fra overtagelsesdagen.

11.2 Sælger er uden ansvar for, på hvilke vilkår Køber kan tegne forsikring.

## **12. BYDELSFORENINGEN MUSICON OG GRUNDEJERFORENING**

12.1 Køber er forpligtet til at være medlem af grundejerforeningen, der skal stiftes for Delområde A, i henhold til Lokalplan 722 § 9, forud for udstykning af det enkelte delområde.

12.2 Grundejerforeningen er forpligtet til at forestår anlæg, drift og vedligeholdelse af fælles friarealer, fælles bygninger og fælles regnvandsrender inden for delområdet.

12.3 Grundejerforeningen er forpligtet til at være medlem af bydelsforeningen Musicon. Køber er bekendt med bydelsforeningen Musicons vedtægter og økonomi vedlagt som bilag M.

### 13. DUE DILIGENCE

- 13.1 I forbindelse med udbuddet af Ejendommen har Køber fået adgang til Hovedejendommen og Ejendommens dokumenter vedlagt som bilag til udbudsmateriale og købsaftale og offentliggjort på [www.roskilde.dk/grunde](http://www.roskilde.dk/grunde).
- 13.2 Køber har inden underskrivelsen af denne betingede købsaftale gennemført en juridisk due diligence, herunder af de udleverede dokumenter.
- 13.3 Sælger har opfordret Køber til at gennemføre en teknisk due diligence af Ejendommen efter Købers underskrivelse af denne betingede købsaftale. Sælger meddeler samtidig med underskrivelsen af denne betingede købsaftale Køber fuldmagten vedlagt som bilag N til at foretage de for Køber nødvendige tekniske undersøgelser af Ejendommen.

### 14. ANSVARFRASKRIVELSE

- 14.1 Sælger er uden ansvar i enhver henseende, både for retlige og faktiske mangler vedrørende Ejendommen.
- 14.2 Køber er som følge af ansvarsfraskrivelsen afskåret fra at gøre misligholdelsesbeføjelser af nogen art gældende i anledning af faktiske og retlige mangler ved Ejendommen.
- 14.3 Ved fastsættelsen af købesummen er der taget hensyn til ansvarsfraskrivelsen.

### 15. OVERTAGELSE

- 15.1 Ejendommen overtages af Køber **maksimalt 30** kalenderdage efter, at betingelserne i pkt. 20 er opfyldte, fra hvilken dato Ejendommen henligger for Købers risiko.
- 15.2 Dog kan Ejendommen tidligst overtages fra 1. april 2025, hvor byggemodning, herunder pælefundering, planlægges færdiggjort.

### 16. REFUSION

- 16.1 Med overtagelsesdagen som skæringsdag udfærdiges sædvanlig refusionsopgørelse over Ejendommens indtægter og udgifter. Refusionsopgørelsen udarbejdes af Sælger hurtigst muligt efter overtagelsesdagen og fremsendes til Købers godkendelse. Refusionssaldoen berigtiges kontant efter påkrav.
- 16.2 Refusionsopgørelsen udarbejdes med forbehold for fejl og forglemmelser.

**17. KØBESUMMEN** (*pris indsættes på tidspunkt for aftalens indgåelse*)

- 17.1 Købesummen for Ejendommen udgør DKK [indsæt] ekskl. moms svarende til DKK [indsæt] gange med [antal] kvadratmeter etageareal ("**Købesummen**").
- 17.2 Køber er forpligtet til senest 5 hverdage efter Parternes underskrivelse af denne betingede købsaftale at deponere DKK 50.000 på en af Sælger anvist deponeringskonto.
- 17.3 Køber er forpligtet til senest på overtagelsesdagen at deponere Købesummen fratrukket DKK 50.000 på en af Sælger anvist deponeringskonto.
- 17.4 Deponeringsrenter af Købesummen før overtagelsesdagen tilfalder (hvis positiv) eller afholdes af (hvis negativ) Køber. Deponeringsrenter af Købesummen efter overtagelsesdagen tilfalder (hvis positiv) eller afholdes af (hvis negativ) Sælger.
- 17.5 Sælger drager af Købesummen omsorg for betaling af restancer samt eventuel refusionssaldo i Købers favør. Købesummen frigives til Sælgers disposition, når enten (i) Sælger skriftligt over for Køber indestår for, at Køber opnår endelig tinglyst adkomst til Ejendommen uden præjudicerende retsanmærkninger, eller (ii) Køber har opnået endelig tinglyst adkomst til Ejendommen uden præjudicerende retsanmærkninger.
- 17.6 Parterne har aftalt, at det betragtes som væsentlig misligholdelse af denne betingede købsaftale, såfremt Køber ikke rettidigt berigtiger Købesummen og momsen af Købesummen, eller Køber i øvrigt væsentligt misligholder Købers forpligtelser efter denne betingede købsaftale. Ved sådan væsentlig misligholdelse har Parterne aftalt, at Sælger er berettiget til at ophæve denne betingede købsaftale, og/eller kræve Købers betaling af en konventionalbod på DKK 50.000, idet Sælger er berettiget til at modregne konventionalboden i den deponerede del af Købesummen efter pkt. 17.2. Sælger er ud over konventionalboden berettiget til at kræve erstatning i overensstemmelse med dansk rets almindelige regler som følge af misligholdelsen for det krav, som måtte overstige konventionalboden.

**18. MOMS**

- 18.1 Købesummen er opgjort eksklusivt moms. Køber betaler, udover Købesummen, på anfordring moms af Købesummen, idet Sælger udsteder faktura for momsen.

**19. GÆLD**

- 19.1 Køber overtager ingen gæld vedrørende Ejendommen.

**20. BETINGELSER** (*datoer indsættes på tidspunkt for aftalens indgåelse*)

- 20.1 Denne betingede købsaftale er fra Sælgers side betinget af, at:



- 20.1.1 Geodatastyrelsens approbation til Arealoverførelsen og Udstykningen indføres i tingbogen, og Ejendommens areal efter Udstykningen ikke afviger med mere end 3% i forhold til Udstykningsridset. Denne betingede købsaftale bortfalder i sin helhed, medmindre Sælger senest **[indsæt]** skriftligt meddeler Køber, at betingelsen er opfyldt eller frafaldet. Sælger er berettiget til skriftligt at forlænge fristen med op til 12 måneder.
- 20.1.2 Sælger kan godkende Detailprojektet. Denne betingede købsaftale bortfalder i sin helhed, medmindre Sælger senest **[indsæt]** svarende til 12 måneder efter indgåelse af denne betingede købsaftale, skriftligt meddeler Køber, at betingelsen er opfyldt eller frafaldet. Sælger er berettiget til skriftligt at forlænge fristen med op til 12 måneder.
- 20.2 Denne betingede købsaftale er fra Købers side betinget af, at:
- 20.2.1 Købers tekniske due diligence er tilfredsstillende for Køber. Denne betingede købsaftale bortfalder i sin helhed, medmindre Køber senest **[indsæt]** skriftligt meddeler Sælger, at betingelsen er opfyldt eller frafaldet.
- 20.2.2 Køber opnår tilfredsstillende finansiering af Projektet og Købesummen. Denne betingede købsaftale bortfalder i sin helhed, medmindre Køber senest **12 måneder efter indgåelse af denne betingede købsaftale** skriftligt meddeler Sælger, at betingelsen er opfyldt eller frafaldet.
- 20.2.3 Sælger opnår §8 og §19-tilladelse for hvad angår jordhåndtering i forbindelse med fundering og terrænregulering iht. Jordforureningslovens §8, samt genanvendelse af jord fra projektet iht. miljøbeskyttelsesloven §19. Samt at Køber opnår de nødvendige supplerende miljøtilladelser.
- 20.2.4 Geodatastyrelsens approbation til Udstykningen og Udstykningen indføres i tingbogen, og Ejendommens areal efter Udstykningen ikke afviger med mere end 3% i forhold til Udstykningsridset. Denne betingede købsaftale bortfalder i sin helhed, medmindre Køber senest **[indsæt]** skriftligt meddeler Sælger, at betingelsen er opfyldt eller frafaldet. Fristen forlænges automatisk med samme forlængelse af fristen efter pkt. 20.1.2.
- 20.2.5 Byggetilladelsen muliggør Detailprojektet. Denne betingede købsaftale bortfalder i sin helhed, medmindre Køber senest **[indsæt]** skriftligt meddeler Sælger, at betingelsen er opfyldt eller frafaldet. Køber er berettiget til skriftligt at forlænge fristen med op til 12 måneder.
- 20.3 I tilfælde af, at denne betingede købsaftale måtte bortfalde i henhold til pkt. 20.1 eller 20.2, er Sælger forpligtet til at frigive den deponerede del af Købesummen til Køber, idet Parterne ikke kan gøre yderligere krav gældende mod hinanden som følge heraf, og idet Parterne afholder egne omkostninger i forbindelse med udbuddet og denne betingede købsaftale, herunder (men ikke begrænset til) Købers tekniske due diligence.

## 21. BERIGTIGELSE

- 21.1 Denne betingede købsaftale berigtiges af Sælger for egen regning, idet Køber dog betaler tinglysningsafgiften.
- 21.2 Køber er ikke berettiget til at tinglyse betinget adkomst til Ejendommen, før betingelserne i pkt. 20 er opfyldte.
- 21.3 Køber er forpligtet til at underskrive elektronisk tinglysningsanmeldelse senest på overtagelsesdagen.

## 22. BILAG

- Bilag A: Udstykningsridset  
Bilag B: Fortrydelsesret  
Bilag C: Visionsbeskrivelsen (vedlægges efter tilbudsfristen)  
Bilag D: Lokalplan 722 for Ejendommen  
Bilag E: Miljørapport og foreløbig miljøansøgning  
Bilag F: Terrænplan for Hal 12-kvarteret  
Bilag G: Rapport om Geotekniske undersøgelser  
Bilag H: Takstblad for byggemodning  
Bilag I: Detailprojektet (vedlægges inden endelig købsaftale)  
Bilag J: Byggetilladelsen (vedlægges inden endelig købsaftale)  
Bilag K: Deklaration om byggepligt, tilbagekøbsret og forbud mod videresalg  
Bilag L: Deklaration om overskridelse af matrikelgrænser  
Bilag M: Bydelsforeningen Musicon vedtaget februar 2024  
Bilag N: Fuldmagt (vedlægges i forbindelse med betinget købsaftale)

Roskilde, den /  
Som Sælger:  
For Roskilde Kommune:

[By], den /  
Som Køber:  
For [navn]:

---

---