

Byrådssekretariatet, Jura, HGB
23. november 2018
J.nr. 13.06.02P19/312399



ROSKILDE
KOMMUNE

KØBSAFTALE

Græsengen 1B, 4000 Roskilde

Parcelhusgrund

Mellem Roskilde Byråd på Roskilde Kommunes vegne som sælger (CVR. nr. 29189404) og [navn, CPR nr., adresse] som køber er indgået følgende aftale om køb af matr.nr. 17ak Skyttemarken, Roskilde Jorder, beliggende Græsengen 1B, 4000 Roskilde. Delarealet har et areal på 1.576 m², heraf vej 0 m² (bilag 1).

§1

Delarealet, der er en ubebygget grund, overtages af køber, som den er og forefindes den _____. 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 356 for Margrethehåbsvej, parcelhuse og tæt/lav-boliger, område 3a (bilag 2). Ny bebyggelse skal opføres i overensstemmelse med bestemmelserne i lokalplan 356.

Delarealet overtages med de samme almindelige rettigheder, byrder og forpligtelser, hvormed det har tilhørt sælger 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.

Efter servituterklæring af den 17. august 2018 overføres følgende servitutter til delarealet (bilag 3)

- Den 6. marts 1991 lyst dokument om forsynings-/afløbsledninger mv. (vedrører kun delareal 4) (bilag 4)
- Den 9. september 1993 lyst dokument om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv (bilag 5)
- Den 15. august 2000 lyst lokalplan nr. 356 (bilag 2)

Endvidere lyses i forbindelse med udstykningen af området servitut om forbud mod videresalg i ubebygget stand, pligt til at påbegynde byggeri inden for et år efter den aftalte overtagelsesdag, bevaring af egetræer, forbud mod terrænregulering uden for byggefeltet på delareal 4, afløbsledninger, pligt til etablering af grundejerforening, herunder driftsforpligtelser for foreningen mv (bilag 6).

I øvrigt henvises til hovedejendommens blad i tingbogen.

Lokalplan 356 bestemmer, at for parcelhusbebyggelse må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 25.

Køber har modtaget et kortudsnit over delarealet, der ud over eksisterende terrænkurver viser placering af tilslutningspunkt til vejledende bundkote for kloak, placering af øvrige stikledninger og overkørsel mv. Desuden er der angivet koter på færdigt terræn i skel mod vej, og hvor der er sket indbygning af jord (bilag 7).

Sælger oplyser, at der på delarealet i forbindelse med byggemodningen er fjernet flere store træer og stød. Køber må derfor påregne at finde tilbageværende trærødder på delarealet.

§3

Købesummen for delarealet er [tal] kr. incl. moms. Heraf 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 købesummen. Garantistiller skal betale garantisummen kontant til sælger på overtagelsesdagen i overensstemmelse med regning, der udsendes til køber inden 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 indbetales rettidigt, betales rente efter rentelovens regler om for sen indbetaling, indtil købesummen er indbetalt

§4

Med hensyn til byggemodning kan oplyses følgende:

Kloak

Kloaksystemet i området er etableret som separatsystem, det vil sige med spildevand i den ene ledning og regnvand i den anden ledning.

Fors Spildevand Roskilde A/S etablerer og bekoster stikledninger til afledning af spildevand og regnvand til delarealet, afsluttende med 2 brønde ca. 1 m inde på delarealet. Der er offentlig kloak frem til skel.

Efter lokalplan 356 § 10.2 kan byrådet - efter ansøgning - tillade, at regnvand fra tage og adgangsarealer spredes og delvis nedsives på delarealet, når det kan ske uden gener for naboejendomme.

Regn- og spildevandsledninger 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.

Udgifter forbundet med sikring af boligen efter Bygningsreglementet kap. 4.6 om opstigende grundvand og jordfugt er sælger uvedkommende. Drænvand skal tilsluttes regnvandssystemet ved eventuel etablering af drænpumpe.

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

Køber afholder alle udgifter til kloakanlæg både til spildevand og regnvand på egen ejendom.

Vand

Fors Vand Roskilde A/S etablerer vandforsyning frem til delarealet. Roskilde Kommune afholder tilslutnings- og ledningsbetalingen. Etablering af jordledningen fra skel til bebyggelse skal udføres af købers autoriserede VVS-virksomhed, og udgifterne hertil betales af køber.

El

SEAS-NVE A/S forestår etablering af den overordnede elforsyning i området. Roskilde Kommune afholder delarealets tilslutningsbetaling til SEAS-NVE A/S.

Køber afholder dog alle udgifter til etablering af stikledning fra delarealet til det overordnede elforsyningsnet, som er frem til det nærmeste elskab.

Antenne, telefon, internet

YouSee A/S etablerer antenne, telefon og internet frem til delarealet. Abonnements-, drifts- og tilslutningsudgifter er sælger uvedkommende.

Fjernvarme

Delarealet skal som udgangspunkt tilsluttes områdets kollektive fjernvarmeforsyning v/ Fors Varme Roskilde A/S, og selskabet etablerer hovedledningen i vejen. Køber betaler uden for købesummen investerings- og stikledningsbetaling til fjernvarmeforsyningen efter gældende betingelser. Investerings- og stikledningsbetalingen udgør pr. 1. januar 2018 ca. 40.000 kr. inkl. moms.

Hvis boligen opføres som lavenergibyggeri har køber krav på dispensation fra tilslutningspligten, og køber kan derfor vælge om boligen ønskes tilsluttet fjernvarmeforsyning, eller om der ønskes en anden opvarmningskilde, jf. BEK nr. 690 af 21. juni 2011 om tilslutning m.v. til kollektiv varmeforsyningsanlæg.

Vej-og stianlæg

Der er adgang til Græsengen fra den offentlige vej Margrethehåbsvej. Græsengen er en privat fællesvej.

Roskilde Kommune anlægger stikvejen ind i udstykningen og stien, markeret h-h i Lokalplan 356, beliggende syd for delarealerne 2, 3 og 5, jf. udstykningsplan af den 7. marts 2018 (bilag 1). Anlægget forventes færdiggjort med slidlag og finish i 2020, dog afhængig af udbygningen af udstykningen.

Roskilde Kommune etablerer belysning langs vejen.

Roskilde Kommune udfører en overkørsel på max. 5 m bredde til delarealet. Placeringen af overkørslen er fastlagt i vejprojektet og fremgår af kortudsnittet (bilag 7).

Vej- og stiarealer forbliver Roskilde Kommunes ejendom.

Drift og vedligeholdelse af stikvejen, der får status af privat fællesvej, inkl. vejbelysningen og stien h-h frem til det vestlige skel af ejendommen matr. nr. 16a Skyttemarken, Roskilde Jorder overdrages til grundejerforeningen, se nedenfor.

Endvidere skal grundejerforeningen deltage i drift og vedligeholdelse af den del af den private fællesvej Græsengen, der ligger ud for delarealerne 1 og 2, markeret som A-A i Lokalplan 356. Forpligtelsen gælder også vejens udstyr, herunder vejbelysningen.

Søen (vedrører kun delareal 4):

På delareal 4 er en beskyttet sø, jf. naturbeskyttelseslovens §3, stk. 1. Der må ikke uden dispensation foretages aktiviteter, der medfører en tilstandsændring af søen. Der må ikke uden for byggefeltet, som vist på bilag 1, ske terrænregulering.

Hegn mv.

Hegn i naboskel må kun etableres som klippede eller fritvoksende hække, eventuelt suppleret af trådhegn (max. højde 1,2 m), placeret i eller ved beplantningen. Langs skel mod veje, stier og friarealer skal parcellerne hegnes med bøgehække. Hækken skal plantes på egen grund 30 cm fra skel, se lokalplanen §8.

Grundejerforening

Grundejerne i det nye boligområde, der består af delarealerne 1, 2, 3, 4 og 5, er forpligtet til at oprette en grundejerforening med medlemspligt for alle 5 grundejere i udstykningsområdet, se servitut herom (bilag 6). Grundejerforeningen skal forestå drift, vedligeholdelse og fornyelse af stikvejen ind i området og stien h-h.

Endvidere skal grundejerforeningen deltage i drift, vedligeholdelse og fornyelse af den del af den private fællesvej Græsengen, der ligger ud for delarealerne 1 og 2, markeret som A-A i Lokalplan 356. Forpligtelsen gælder også vejenes udstyr, herunder vejbelysningen.

Grundejerforeningen skal oprettes senest, når der er sket indflytning i 50% af boligerne, eller når Byrådet kræver det. Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Byrådet.

§5

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

§6

Sælger fraskriver sig ethvert ansvar for jordbundsforholdene på delarealet, herunder bæreevne m.v. Desuden fraskriver sælger sig ethvert ansvar for forurening, herunder jord- og grundvandsforurening, lugtforurening og støjforurening. Endelig fraskriver sælger sig ansvaret for købers eventuelle meromkostninger ved tilstedeværelse af fortidsminder m.v. på delarealet.

Køber er opfordret til at gennemgå GEO's geotekniske rapporter nr. 1 for parcelhusudstykningsplanen, dateret den 23. april 2018 (bilag 9). Endelig opfordres køber til selv at få foretaget supplerende jordbundsundersøgelser.

Sælger oplyser, at der kan være udført terrænregulering internt på delarealet i forbindelse med byggemodningen (bilag 7).

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

Sælger oplyser, at det af Roskilde Kommunes arkiver fremgår, at udstykningsområdet har været bebygget i hvert fald før år 1900. Der har været bolig/landbrug indtil 1993, hvorefter området har været anvendt til ungdomsklub. Der er oplysninger om en 4.000 liter nedgravet olietank fra 1962, som er tømt og afblændet i 1983. Tanken er ikke lokaliseret, men formodes at ligge i nærheden af eksisterende bygningers fyrrum. Tanken blev i 1983 erstattet af en 1.200 liter indendørs olietank, som er fjernet i 1993 i forbindelse med overgang til fjernvarme. Der er ikke oplysninger om andre forurenende aktiviteter eller anden virksomhed end landbrug, ligesom der ikke er sager om konstateret jordforurening eller flytning af jord. Udstykningsområdet, der ligger uden for områdeklassificering, er ikke kortlagt, og Region Sjælland har ikke oplysninger om udstykningsområdet i øvrigt. Der henvises til jordforureningsattest og fortegnelse over materiale fra Roskilde Kommunes og Regionen Sjællands arkiver for ejendommen Græsengen 1 (bilag 9).

Sælger oplyser, at der næppe kan forventes at være bevaret fortidsminder af væsentlig karakter på udstykningsområdet, jf. Roskilde Museums erklæring i henhold til museumslovens §25 (bilag 10).

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

§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 senest 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.

Bilag til denne købsaftale:

1. Udstykningsplan af den 4. oktober 2018
2. Lokalplan 356 for Margrethehåbsvej, parcelhuse og tæt/lav-boliger
3. Servituterklæring af den 17. august 2018
4. Servitut, lyst den 6. marts 1991, om forsynings-/afløbsledninger mv. (delareal 4)
5. Servitut, lyst den 9. september 1993, om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv
6. Servitut, lyst 11. september 2018 om forbud mod videresalg i ubebygget stand, pligt til at påbegynde byggeri inden for et år efter den aftalte overtagelsesdag, bevaring af egetræer, forbud mod terrænregulering uden for byggefeltet på delareal 4, afløbsledninger, pligt til etablering af grundejerforening, herunder driftsforpligtelser for foreningen mv
7. Kortudsnit over delarealerne (stikskitse)
8. GEO's geotekniske rapport nr. 1 af den 23. april 2018 vedr. parcelhusudstyknings
9. Jordforureningsattest og fortegnelse over materiale fra Roskilde Kommunes og Region Sjællands arkiver for ejendommen Græsengen 1
10. Udtalelse vedr. fortidsminder fra Roskilde Museum af den 4. maj 2017
11. Oplysning om fortrydelsesret
12. Udbudshæfte
13. Matrikelkort

Roskilde, den

Roskilde, den

Som sælger:
ROSKILDE BYRÅD
P. b. v.
e. b.

Som køber:

Hanne Gauhl Bentsen
Juridisk Chefkonsulent