



**ROSKILDE**  
KOMMUNE

Byrådssekretariatet

Sagsnr. 302041

Brevid. 3643791

Ref. SOSM

28. september 2020

## KØBSAFTALE – Parcelhusgrund Margrethekær

Mellem

Roskilde Kommune  
Cvr.nr.: 29189404  
Rådhusbuen 1  
4000 Roskilde  
som sælger

og

[Køber ]  
[adresse]  
[cvr.nr.]  
som køber

er indgået følgende aftale om køb af matr. nr. [tal] Engmarken, Roskilde Jorder, beliggende [adresse], 4000 Roskilde. Ejendommen har et areal på [tal] m<sup>2</sup>, heraf vej 0 m<sup>2</sup>, jf. vedlagte kort (**bilag 1**).

Salget sker i henhold til de for kommunen gældende regler for udbud og salg af fast ejendom, jf. bekendtgørelse nr. 799 af 24. juni 2011 om offentligt udbud ved salg af kommunens faste ejendomme.

Ejendommen overdrages i øvrigt på følgende:

Vilkår

**Handlens genstand**

## § 1 Ejendommen

Ejendommen er beliggende i en ny udstykning på i alt 8 parcelhusgrunde. Arealet med de 5 vestlige parcelhusgrunde har tidligere været bebygget og der har siden ultimo 2014 foregået forskellige aktiviteter på grundene før byggemodningen blev sat i gang. I bilag 2 er der oplyst specielle vilkår, der gælder for den enkelte grund i udstykningen, hvilket køber herved gøres særligt opmærksom på, jf. vedlagte **(bilag 2)**.

Ejendommen sælges ubebygget.

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

## § 2 Planforhold

Ejendommen er omfattet af lokalplan 392, Boligbyggelse og plejecenter ved Kristiansminde **(bilag 3)**. I henhold til lokalplanen 392 (herefter lokalplanen) er ejendommen omfattet af lokalplanens delområde II, som må anvendes til boligformål, tæt/lav bebyggelse og parcelhuse samt evt. en børneinstitution. Ny bebyggelse skal opføres i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser. Lokalplanen bestemmer bl.a., at for parcelhusbebyggelse må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 25. Bebyggelse inden for område II skal placeres min. 2,5 m fra interne veje og min. 5 m fra skel mod nabo. Ejendommen må ikke have et bebygget areal på mere end 30% af grundarealet. Garage, carport og udhuse skal være en integreret i parcelhuset. Det må kun placeres et skur, drivhus eller lign. på max. 10 m<sup>2</sup> på grunden.

## § 3 Rettigheder, byrder og forpligtelser

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, der med eller uden pant i forbindelse med byggemodning m.v. af Roskilde Kommune er eller vil blive pålagt ejendommen.

Af servituterklæring af den 17. august 2020 fremgår følgende servitutter der er eller vil blive tinglyst på ejendommene **(bilag 4)**

- Lokalplan 350 lyst 22. maj 2000, vedrørende matr.nr. 14df, 14dg, 14dh, 14di, 14dk (Lokalplan er ophævet ved vedtagelsen af Lokalplan 392)
- Lokalplan 392 lyst den 3. september 2004 **(bilag 3)**
- Dokument lyst den 7. januar 2019 om forbud mod videresalg i ubebygget stand **(bilag 5)**

- Dokument lyst den 17. maj 2018 om membran i skel mod nord vedrørende matr.nr 14df og 14dk. **(bilag 6)**
- Dokument lyst den 27. august 1976 om vandforsyning mv. vedrørende matr.nr. 14dh og 14 dk. Deklarationen forsøges afløst. **(bilag 7)**
- Dokument lyst den 30. november 2007 vedr. kollektiv varmforsyning mv. vedrørende matr.nr. 14df, 14dh, 14 di og 14 dk. **(bilag 8)**
- Servitut lyst 3. september 2020 vedrørende spildevandsledning på matr.nr. 14di og 14df, **(bilag 9)**
- Servitut vedrørende drænledning (regnvandssystem), vil blive tinglyst på matr.nr. 14df, 14dg, 14dd, 14dc, 14de og 14d **(bilag 10)**

I øvrigt henvises til ejendommens blad i tingbogen som vedlægges **(bilag 11)**.

Køber har modtaget et kortudsnit over ejendommen, 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 12)**.

#### **§ 4 Lejeforhold**

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

#### **§ 5 Byggemodning**

Med hensyn til byggemodning kan oplyses følgende:

##### **Terrænregulering**

Alle grundene er terrænreguleret i forbindelse med forureningsoprensningen og byggemodningen. Køber skal som udgangspunkt ikke kunne forvente at få tilladelse til yderligere regulering på grunden.

##### **Muld**

Matr.nr. 14de, 14dd og 14dc sælges med muldlag. De øvrige grunde sælges alene med råjord og på disse grunde skal køber selv udlægge muld op til de angivne koter på stikplanen.

##### **Kloak**

Generelt er kloaksystemet i området etableret som separatsystem, det vil sige med spildevand i den ene ledning og regnvand i den anden ledning. For nærværende udstykning gælder dog følgende:

Gældende for ejendommene matr.nr. 14di, 14dk og 14dh:

Ejendommen har stikledninger til afledning af spildevand og offentligt regnvandssystem, afsluttende

med 2 skelbrønde.

Gældende for matr.nr. 14dg, 14df, 14dd og 14dc:

Ejendommen har stikledning til afledning af spildevand afsluttende med en skelbrønd. Ejendommen har mulighed for at aflede regnvand til privat regnvandssystem som afvander til lavning i parken, matr.nr. 14d. Ejendommen kan ikke lede regnvand til offentligt regnvandssystem.

Gældende for matr.nr. 14de:

Ejendommen har stikledninger til afledning af spildevand og offentligt regnvandssystem afsluttende med to skelbrønde. Ejendommen har endvidere mulighed for at aflede regnvand til privat regnvandssystem, som afvander til lavning i parken, matr.nr. 14d.

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 ejendommen afholdes af køber.

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

Roskilde Kommune sørger for tilslutningsbetalingen.

## **Vand**

FORS Vand Roskilde A/S etablerer vandforsyning frem til ejendommen. 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 el skab.

### **Antenne, telefon, internet**

Køber står selv for bestilling af etablering af antenne-, telefon- og internetforbindelse frem til ejendommen. Alle udgifter til dette er sælger uvedkommende. Det kan oplyses, at YouSee A/S er etableret i naboområdet.

### **Fjernvarme**

Ejendommen 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 2020 ca. 40.000 kr. inkl. moms.

Boligejendomme klassificeret som lavenergibyggeri i henhold til det gældende Bygningsreglement, uden anvendelse af supplerende varmekilde, kan søge om reduktion af den faste årlige fjernvarmeafgift til 50% af normaltaksten.

Hvis boligen opføres som lavenergibyggeri i henhold til det gældende Bygningsreglement kan køber anmode om dispensation fra tilslutningspligten, og køber kan derfor vælge om boligen ønskes tilsluttet fjernvarmeforsyning, eller om der ønskes en anden opvarmingskilde, jf. BEK nr. 690 af 21. juni 2011 om tilslutning m.v. til kollektiv varmforsyningsanlæg.

### **Byggeaktiviteter på nabogrunde**

Køber er bekendt med, at der evt. vil være byggeaktiviteter på naboejendommene, hvilket kan medføre at kørsel til byggeplads m.v. skal derfor koordineres.

## **§ 6 Vej, hegn og grundejerforening mv.**

### **Vej-og stianlæg**

Der er adgang til området via den offentlige vej Margrethekær. Nogle af grundene har vejadgang fra den private fællesvej Stenkær, andre har vejadgang fra den nyetablerede stikvej som ligeledes er privat fællesvej.

Roskilde Kommune anlægger en overkørsel på max. 5 m bredde til ejendommen. Placeringen af overkørslen samt kotehøjden er fastlagt i vejprojektet og fremgår af kortudsnittet (bilag 12). Overkørslen etableres når alle grundene i udstykningen er bebygget.

Stikvejen forbliver Roskilde Kommunes ejendom. Drift og vedligeholdelse af stikvejen, der får status af privat fællesvej, inkl. vejbelysningen overdrages til grundejerforeningen i overensstemmelse med bestemmelserne i privatvejsloven.

#### **Hegn mv.**

Af lokalplanens § 8 fremgår det, at alle hegn mod skel og vejskel skal etableres som levende hegn. Levende hegn kan evt. understøttes af trådhegn, som skal placeres bag hækken på egen grund. Hegn mod vejskel skal etableres på egen grund min. 0,5 m fra vejskel.

Hegn i skel mod parken skal ligeledes placeres på egen grund min. 0,5 m fra skel.

#### **Grundejerforening**

Grundejerforeningen G/F Kristiansminde omfatter området i Lokalplan 392, dvs. det område hvor ejendommen er beliggende. Alle ejere af grund og ejendomme på foreningens område har pligt til medlemskab af foreningen. Medlemskabet gælder fra overtagelsesdatoen af grunden, uanset tinglysningsdatoen. Medlemmerne er pligtige til at betale det på generalforsamlingen vedtagne kontingent. Se grundejerforeningens vedtægter jf. **(bilag 13)** og regnskab jf. **(bilag 14)**, samt yderligere information på [www.gfkristiansminde.dk](http://www.gfkristiansminde.dk).

Grundejerforeningen skal forestå drift, vedligeholdelse og fornyelse af stikvejen ind i området og dennes udstyr, herunder vejbelysningen.

#### **Privat regnvandssystem**

Drift og vedligehold af privat regnvandssystem i henhold til deklaration vedrørende drænledning, jf. bilag 10, påhviler de i deklarationen omtalte grundejere.

### **§ 7 Miljøforhold og fundering**

#### **Miljø**

Sælger oplyser, at det udstykkede areal for de 5 vestlige parcelhusgrunde tidligere var forureningskortlagt, som følge af områdets tidligere anvendelse. Sælger har fået oprenset det tidligere forureningskortlagte område mod vest, så der ikke længere er forureningskortlagt og udstykningen kan nu sælges som uforurenat. Se lægmandsrapport vedrørende forureningsoprensning af 21. marts 2019, jf. **(bilag 15)**. Ejendommene ligger uden for områdeklassificering.

#### **Fundering**

Sælger oplyser at der er udarbejdet geoteknisk undersøgelse af Niras af den 15. marts 2019 revideret den 16. september 2019 og den 11. oktober 2019, jf. **(bilag 16)**.  
Køber opfordres til selv at få foretaget supplerende jordbundsundersøgelser.

## § 8 Arkæologi

Roskilde Museum har afgivet §25 udtalelse **(bilag 17)**. Det fremgår heraf, at museet har udført en arkivalsk gennemgang af ejendommen. Området blev arkæologisk for undersøgt i 2002 i forbindelse med byggeriet af Kristiansminde Lokalcenter, der er placeret på den sydlige matrikel 14 ae, Engmarken, Roskilde Jorder (lokalplan 392, område II). Museet har i den forbindelse undersøgt de fortidsminder, der er omfattet af museumslovens bestemmelser og finder ikke anledning til at foretage sig yderligere i sagen. Skulle der mod forventning dukke væsentlige fortidsminder op på arealet, når byggeprojektet går i gang, vil disse stadig 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.

## § 9 Ledninger

Vejledende kort med angivelse af ledningsforhold udarbejdet af Mølbak landinspektører A/S vedlægges som **(bilag 18)**. Der henvises i øvrigt til ledningsregistret på [www.ler.dk](http://www.ler.dk).

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

Eventuel omlæggelse/flytning af ledningsanlæg, der ligger i vejen for købers projekt, skal afklares med den relevante ledningsejer efter de gældende regler herfor, og eventuelle udgifter til en eventuel omlæggelse/flytning er kommunen uvedkommende.

## § 10 Forsikring

Køber foranlediger selv at indhente tilbud på forsikring af ejendommene.

## § 11 Skatter og afgifter

Der udfærdiges ikke refusionsopgørelse, idet køber direkte fra Roskilde Kommunes Ejendomsbeskatning modtager opkrævning på ejendomsskatten.

Ejendomsskatter, gebyrer og afgifter i den forbindelse er sælger uvedkommende.

## Vilkår

### Salgsvilkår

#### §12 Ansvarsfraskrivelse

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

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 ejendommene.

Bortset fra vanhjemmel påtager sælger sig intet ansvar for ejendommen, sælger fraskriver sig ethvert ansvar for jordbundsforholdene på ejendommen, herunder miljøforhold, bæreevne mv. Desuden fraskriver sælger sig ethvert ansvar for forurening, herunder jord- og grundvandsforurening, lugtforurening og 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 kompensation eksempelvis som følge af forskelle i BBR-oplysninger og de faktiske forhold, ledningsoplysninger, m.v.

Sælger fraskriver sig endelig ansvaret for købers eventuelle meromkostninger ved tilstedeværelse af fortidsminder mv. på delarealet.

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 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.

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



### §13 Servitutter

Ejendommen overdrages af køber fri for pantehæftelser men med de samme rettigheder, byrder og forpligtelser, hvormed ejendommene har tilhørt sælger og tidligere ejere, jf. ovenfor § 3.

### §14 Overtagelse og refusion

Overtagelsesdagen er aftalt til den [dato], hvor ejendommen overtages som den er og forefindes. Fra overtagelsesdatoen henligger ejendommen for købers regning og risiko i enhver henseende.

Ved eventuel betaling efter dette tidspunkt tillægges renter efter renteloven fra overtagelsesdagen. Der udfærdiges ikke refusionsopgørelse, idet køber direkte fra Roskilde Kommunes Ejendomsbeskatning modtager opkrævning på ejendomsskatten.

Såfremt de i § 5 omhandlede byggemodningsarbejder, som 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.

### §15 Købesummen

Købesummen for arealet er [tal] kr. inkl. moms. Heraf betales ved købsaftalens underskrift kontant til sælger 200.000 kr., mens restkøbesummen betales kontant til sælger på overtagelsesdagen i overensstemmelse med regning, der udstedes til køber inden overtagelsesdagen. Betaling skal ske, uanset om skøde endnu ikke måtte være tinglyst.

Såfremt købesummen ikke indbetales rettidigt, betales rente efter rentelovens regler om for sen indbetaling, indtil købesummen er indbetalt

### § 16 Misligholdelse

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

1. at ejendommene 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 tilbageskødningsen.

3. såfremt ejendommene 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 ejendommene skal overtages med eventuelle bygningsdele, eller om disse skal fjernes og reetablering ske for købers regning, evt. ved modregning i købesummen.

### **§17 Berigtigelse og omkostninger**

Køber sørger for berigtigelse af handlen og betaler alle omkostninger forbundet hermed, herunder udgifter til advokat, registreringsafgifter ved tinglysning, m.v.

Sælger kan pålægge køber at lade sig bistå af advokat i forbindelse med handlens berigtigelse.

Køber er pligtig til at tage skøde på ejendommen på overtagelsesdagen.

Anmeldelse af skøde til tinglysning skal foreligge til sælgers godkendelse snarest muligt efter overtagelsesdagen.

Overholdes fristen ikke, er sælger berettiget til at lade berigtigelse forestå af en af sælger udpeget advokat for købers regning og medtage omkostninger herved i refusionsopgørelsen.

### **§ 18 Fortrydelse**

Vedrørende fortrydelsesret, se **(bilag 19)**

### **§ 19 Bilag**

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

Bilag 1 – Matrikelkort med måleblad

Bilag 2 – Særlige forhold ved de enkelte parcelhusgrunde i udstykningen

Bilag 3 – Lokalplan 392

Bilag 4 – Servituterklæring af 17. august 2020 udarbejdet af Mølbak Landinspektører A/S

Bilag 5 – Dokument lyst den 7. januar 2019 om forbud mod videresalg

Bilag 6 – Dokument lyst den 17. maj 2018 om jordforurening (membran)

Bilag 7 – Dokument lyst den 27. august 1976 om vandforsyning

Bilag 8 – Dokument lyst den 30. november 2007 om kollektiv varmforsyning

Bilag 9 – Servitut lyst 3. september 2020 vedrørende spildevandsledning

Bilag 10 – Servitut vedrørende drænledning, vil blive tinglyst

Bilag 11 - Ejendommens blad i tingbogen

Bilag 12 – Stikledningskort af 9. september 2019 fra Niras

Bilag 13 – Grundejerforeningsvedtægter

Bilag 14 – Grundejerforeningsregnskaber, fælles og parcel.

Bilag 15 - Lægmandsrapport af 21. marts 2019 udarbejdet af Niras

Bilag 16 – Geoteknisk undersøgelse af 15. marts 2019, revideret den 16. september og den 11. oktober 2019 udarbejdet af Niras

Bilag 17 – Udtalelse vedrørende fortidsminder fra Roskilde Museum af 4. maj 2017

Bilag 18 – Kort over ledninger og byggefelter af 22. oktober 2019 udarbejdet af Mølbak Landinspektører A/S

Bilag 19 – Oplysning om fortrydelsesret

Bilag 20 – Udbudshæfte

-----

Roskilde, den 2020

For sælger  
Roskilde Byråd  
P.b.v.  
e.b.

---

Sofie Svarre Müller  
Juridisk Chefkonsulent

Roskilde, den 2020

For køber

---

For køber

---