



ROSKILDE KOMMUNE  
Byrådssekretariatet - Jura

11. februar 2019  
Sagsnr. 255024 - HGB

# Købsaftale

## Storparcel beliggende Vestergade 14B, 4130 Viby Sj. Matr. nr. 38 Viby By, Syv

Mellem Roskilde Byråd på Roskilde Kommunes vegne som sælger (cvr. nr. 29 18 94 04) og [navn og adresse], cvr. nr. [tal] som køber er indgået aftale om køb af den af Roskilde Kommune tilhørende ejendom matr. nr. 38 Viby By, Syv, beliggende Vestergade 14B, 4130 Viby Sj. Ejendommens areal er på 2.841 m<sup>2</sup> (bilag 1+2).

Byggeriet på ejendommen skal opføres til boligformål i form af tæt/lavt byggeri (rækkehuse).

### § 1

Ejendommen overtages som den er og forefindes af køber den 1. maj 2019. Fra overtagelsesdagen henligger ejendommen for købers regning og risiko i enhver henseende. Der udfærdiges ikke refusionsopgørelse, idet køber direkte fra Roskilde Kommunes Ejendomsbeskatning modtager opkrævning på ejendomsskatten.

### § 2

Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 611 for boliger ved Vestergade, Viby Sj., hvilken lokalplan er køber bekendt (bilag 3).

Ejendommen overtages i øvrigt med de samme almindelige rettigheder, byrder og forpligtelser, hvormed de har tilhørt sælgeren og tidligere ejere.

Køber er indforstået med at respektere sædvanlige servitutter, der med eller uden pant i forbindelse med byggemodning m.v. af Roskilde Kommune vil blive pålagt ejendommen, også efter den aftalte overtagelsesdag.

Der er tinglyst følgende servitutter på ejendommen:

- Den 23. februar 1932 lyst dokument om hegn, hegnsmur mv (bilag 4)
- Den 15. marts 1984 er lyst dokument om forsynings-/afløbsledninger mv. (bilag 5)
- Den 11. februar 2014 lyst servitut vedr. el- og kloakledninger (bilag 6)

I øvrigt henvises til situationsplan af den 7. december 2018 fra Mølbak Landinspektører A/S (bilag 7) og ejendommens blad i tingbogen (bilag 1).

### § 3

Købesummen er aftalt til [tal] kr. incl. moms.

Køber stiller senest 3 dage efter sælgers underskrift på købsaftalen pengeinstitutgaranti for købesummen. Garantistiller skal betale garantisummen kontant til sælger på overtagelsesdagen i overensstemmelse med regning, der udsendes til køber før overtagelsesdagen.

Betaling skal ske, uanset om skøde endnu ikke måtte være tinglyst. Såfremt garantistilfølsen ikke sker rettidigt, er sælger efter påkrav berettiget til at hæve handlen.

Såfremt købesummen ikke betales rettidigt, betales rente efter rentelovens regler om forsen betaling, indtil købesummen er betalt.

Køber er forpligtet til at tage skøde på ejendommen senest på overtagelsesdagen.

### § 4

Med hensyn til byggemodning kan oplyses følgende:

#### **Kloak:**

Kloaksystemet i området er planlagt separatkloakeret, og derfor skal spildevand og regnvand separeres før tilslutning til forsyningssselskabets spildevandsanlæg.

Afløbskoefficienten er 0,35, dvs. at hvis området befæstet højere, end at det kan overholdes, skal der for købers egen regning ske nedsivning og/eller ske forsinkelse, så den samlede afløbsmængde ikke overskrides.

Forspildevand Roskilde A/S har etableret kloakforsyning frem til ejendommens skel.

Køber afholder alle udgifter til kloakanlæg både til spildevand og tag- og overfladevand på egne arealer.

Ejendommen har tidligere været kloaktilsluttet, og køber skal derfor ikke afholde tilslutningsbidrag til Forspildevand Roskilde A/S.

Der kan ikke garanteres afvanding fra kælder direkte til det overordnede ledningsnet.

Såfremt køber imidlertid ønsker at etablere kælder, må køber for egen regning etablere pumpeanlæg eller lignende.

Grunden ligger lavt, og ved kraftig regn kan der forekomme oversvømmelse, som foreslås imødegået ved fx. omfangsdræn, faskiner, begrønning o. lign.

Udgifter til eventuelt omfangsdræn eller øvrige nødvendige afværgeforanstaltninger afholdes af køber. 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.

#### **Vand:**

Viby Vandværk Amba varetager vandforsyningen i området. Alle udgifter i forbindelse med købers tilslutning til vandforsyningen betales af køber uden for købesummen.

#### **Varme:**

Der er ikke fjernvarme i området.

#### **El:**

Alle udgifter i forbindelse med købers tilslutning til elnettet betales af køber uden for købesummen. Køber afholder tillige alle udgifter til etablering af stikledning fra ejendommen til det overordnede elforsyningsnet, som er frem til det nærmeste elskab.

#### **Telefon:**

Ved ønske om at blive tilsluttet det traditionelle telefonsystem betaler køber samtlige udgifter uden for købesummen.

#### **Antenne mv:**

Køber afholder samtlige udgifter uden for købesummen.

#### **Adgangsvej mv:**

Der er vejadgang til ejendommen fra Vestergade.

Køber etablerer for egen regning interne veje, herunder også vejen A-A med tilhørende parkeringspladser, jf. lokalplanens kortbilag 3.

Såfremt køber vælger at udstykke ejendommen, skal køber foranledige, at de arealer, der ved udstykningen udlægges til privat fællesvej, bliver tilskødet Roskilde Kommune vederlagsfrit.

Køber afholder udgiften til etablering af overkørslen fra Vestergade.

**Friarealer:**

Terræn, indretning og beplantning af friarealerne skal ligeledes udføres efter lokalplanen §8.

**Grundejerforening:**

Der henvises til lokalplanens §9.

**Arkæologiske undersøgelser:**

Roskilde Museum oplyser i medfør af museumslovens §25, at der næppe kan forventes at være bevaret fortidsminder af væsentlig karakter på ejendommen (bilag 8).

## § 5

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

## § 6

Sælger lader forud for overtagelsesdagen tinglyse en servitut på ejendommen, hvorefter den ikke må videresælges i ubebygget stand, hverken helt eller delvist, ligesom det kræves, at den samlede bebyggelse skal være påbegyndt opført i marken som tæt lavt byggeri (rækkehuse) indenfor 12 måneder fra overtagelsesdagen at regne. I modsat fald kan Roskilde Kommune forlange ejendommen tilbageskødet til samme pris som købesummen, dog med tillæg af foranstaltninger bekostet af køber, der efter byrådets endelige skøn varigt har forøget ejendommens værdi. Der refunderes ikke udgifter, afholdt til jordbundsundersøgelser, og disse tilfalder sælger uden vederlag. Udgifterne ved tilbageskødning er ligeledes Roskilde Kommune uvedkommende (bilag 9).

Såfremt køber er et aktie- eller anpartsselskab, forpligter køber sig til, så længe ejendommen er ubebygget, ikke at overdrage aktie- eller anpartsmajoriteten i selskabet til andre end de nuværende aktionærer eller anpartshavere, idet en sådan overdragelse vil blive sidestillet med ejerskifte.

Køber stiller senest på overtagelsesdagen en uigenkaldelig bankgaranti på 250.000 kr. til sikkerhed for opfyldelse af bebyggelsesfristen. Hele beløbet tilfalder kommunen, hvis byggeriet ikke er påbegyndt, som ovenfor angivet. Bankgarantien skal løbe indtil den [dato], men den frigives til køber, når byggeriet er påbegyndt.

## § 7

Sælger fraskriver sig ethvert ansvar for mangler ved ejendommen, bortset fra vanhjemmel, herunder jordbundsforholdene, det være sig både for eventuel jord- og grundvandsforurening, for jordbunds- og funderingsmæssige forhold, for støjforurening og øvrige forhold.

Sælger fraskriver sig endvidere ansvaret for købers eventuelle meromkostninger ved tilstedeværelse af fortidsminder m.v. på ejendommen.

De eventuelle meromkostninger, som ejendommens beskaffenhed måtte medføre for købers projekt, er sælger uvedkommende. Dette gælder uanset arten og omfanget af sådanne omkostninger.

Køber er opfordret til at gennemgå GEO's geotekniske rapport nr. 1 (bilag 10) og til selv at få foretaget supplerende jordbundsundersøgelser.

Ejendommen har tidligere været bebygget, som vist på luftfoto (bilag 11). Bygningerne, der husede dele af Viby Friskole, er nedrevet i perioden 2010-2013. Sælger oplyser, at der kan forekomme rester af fundamenter, asfalt mv. på ejendommen.

Ejendommen er områdeklassificeret efter lov om forurenet jord. Det må derfor forventes, at overjorden generelt på ejendommen er påvirket af diffuse forureningskilder fra byzonen, herunder brændeovne, trafik, jernbanen mv. Al flytning af jord bort fra ejendommen skal anmeldes til Roskilde Kommune og dokumenteres med jordprøver og analyser efter jordflytningsbekendtgørelsens regler.

Kommunen har ingen oplysninger om eventuel forurening på ejendommen, der dels har været anvendt til landbrugsdrift (marker) og dels til skole/beboelse med tegn på oplag i begrænset omfang. Der foreligger oplysninger om en tidligere nedgravet 2500 liter olietank, etableret i 1964, men sælger har ingen dokumentation for, at tanken er fjernet eller sløjftet.

Der henvises til notat af den 18. september 2009 fra Grontmij/Carl Bro med beregninger af togstøj (bilag 12).

Sælger er ikke bekendt med forhold vedrørende jordbund, forurening, fortidsminder eller støj, der ikke er nævnt i denne aftale, udbudsmateriale eller dettes bilag, og som vil være væsentligt bebyrdende for køber.

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

#### § 8

Hver part bærer egne omkostninger i forbindelse med denne handel, idet det bemærkes, at købers advokat foretager berigtigelse af handlen, hvorfor udgifter til berigtigende advokat, registreringsafgift m.v. afholdes af køber.

#### § 9

Salget sker i henhold til de for kommunerne gældende regler for udbud og salg af fast ejendom.

Køber er bekendt med og accepterer de nedenfor nævnte bilag som en del af denne købsaftale, dog med de eventuelle ændringer, der fremgår af købsaftalen.

#### § 10

Bilag:

1. Tingbogsattest
2. Matrikelkort, udfærdiget i marts 2014
3. Lokalplan 611 for boliger ved Vestergade, Viby Sj.
4. Servitut om hegn, hegnsmur mv, lyst den 23. februar 1932
5. Servitut om forsynings-/afløbsledninger mv, lyst den 15. marts 1984
6. Servitut om el- og kloakledninger, lyst den 11. februar 2014
7. Situationsplan af den 7. december 2018
8. Udtalelse fra Roskilde Museum af den 28. november 2018
9. Deklaration om byggepligt og forbud mod videresalg i ubebygget stand, endnu ikke tinglyst
10. Geoteknisk rapport 1 af den 21. december 2018, udført af Geo
11. Luftfoto, der viser tidligere bebyggelse på grunden
12. Notat af den 18. september 2009 om togstøj, udført af Grontmij/Carl Bro

Roskilde, den

, den

Som sælger:

ROSKILDE BYRÅD

P.b.v. og e.b.

Som køber: