

November/2023
Sagsnr.: 23-003760

ROSKILDE KOMMUNE

udbyder ejendommen,
matr.nr. 9I Viby By, Syv,
beliggende Søndergade 13A,
4130 Viby Sjælland,
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.

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**.

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.

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

2. EJENDOMSBESKRIVELSE M.V.

2.1 Områdebeskrivelse

Ejendommen er beliggende på Søndergade, centralt i Viby bymidte og kun 200 meter fra Viby station. Søndergade er Vibys historiske hovedgade og huser både boliger, butikker, spisesteder samt diverse serviceerhverv. Nærmeste nabo til ejendommen er det nyopførte Cosmos, som er byens nye bibliotek, kulturhus, lokalarkiv og borgerservice. Umiddelbart bag ejendommen etableres de kommende år 20 nye almene boliger.

Udover ejendommen rummer Søndergade ligeledes andre detaljerige bygninger, hvoraf mange er opført i slutningen af 1800-tallet og i starten af 1900-tallet, hvilket giver gaden et særligt karaktertræk, der er værd at bevare.

2.2 Matr.nr.

Matr.nr. 9I Viby By, Syv. Matrikelkort over ejendommen vedlægges som **bilag 2**.

2.3 Beliggenhed

Søndergade 13A, 4130 Viby Sjælland.

2.4 Grundareal

Grundareal udgør ifølge tingbogen 249 m², heraf vej 0 m².

2.5 Bebyggelse

Ifølge BBR består grunden af en bygning opført i år 1928 med et samlet bebygget areal på 128 m² og et samlet etageareal på 228 m², hvoraf 100 m² består af en udnyttet tagetage. Herudover kommer en dyb kælder på 69 m². Kopi af BBR- ejermeddelelse vedlægges som **bilag 3**. Der tages forbehold for BBR-oplysningernes overensstemmelse med de faktiske forhold på ejendommen. Køber opfordres i den anledning til selv at gennemgå ejendommen.

2.6 Bygningsstand

Der er udarbejdet bygningssyn for ejendommen, som vedlægges som **bilag 4**.

2.7 Energimærke

Energimærke vedlægges som **bilag 5**.

2.8 Servitutter

Af tingbogsattest af den 14. marts 2023, jf. **bilag 6**, fremgår følgende servitutter:

1. Dok. lyst den 21. marts 1986 om midlertidig adgangsvej for en periode på 5 år.
2. Dok. lyst den 25. februar 2008 om lokalplan nr. 67 for Viby Bymidte.
3. Dok. lyst den 7. april 2016 om anvendelsesforhold.

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

Ud over 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 planforholdene og udnyttelse af ejendommen samt servitutter og byrder, som i øvrigt fremgår af nærværende udbudsvilkår.

2.9 Planforhold

Ejendommen er omfattet af rammelokalplan 67 for Viby bymidte samt lokalplan 656 for Viby bymidte.

Området er desuden omfattet af tillæg til lokalplan 67. Tillægget vedrører imidlertid alene de i lokalplan 67 udlagte delområder, H1 og H2, og har derfor ikke betydning for Søndergade 13, der er omfattet af delområde M.

Lokalplanerne er vedlagt som henholdsvis **bilag 8, 9 og 10**.

Ifølge lokalplan 656, pkt. 3.3 (delområde 2) må ejendommen anvendes til boligformål, detailhandel og/eller erhverv, herunder iværksætterhus.

Ifølge lokalplan 67, pkt. 5.6, skal der inden for lokalplanområdet som helhed ved en anvendelse til detailhandel og/eller erhvervsformål være minimum 1 parkeringsplads pr. 50 m² etageareal. Parkering skal koncentreres på offentlige parkeringsarealer. For boligbebyggelse gælder, at der skal findes plads til minimum 1 parkeringsplads på egen grund pr. bolig.

Ved en anvendelse til detailhandel og/eller erhvervsformål skal der etableres udendørs opholdsareal, svarende til mindst 10% af etagearealet, jf. lokalplan 67, pkt. 9.3.

Ved en anvendelse til boligformål skal der til hver bolig etableres udendørs opholdsareal i form af en altan, tagterrasse eller have, svarende til min. 30% af etagearealet. Boliger i stueplan skal have adgang til en have, jf. lokalplan 67, pkt. 9.2, samt lokalplan 656, pkt. 8.2.

Det skal i den forbindelse gøres særligt opmærksom på, at en anvendelse til boligformål forudsætter, at plangrundlagets krav til udendørs opholdsareal, svarende til 30% af etagearealet, samt parkering på egen grund, opfyldes, hvilket kan være vanskeligt som følge af grundens beskedne størrelse.

Byggemyndigheden har ikke taget stilling til, hvorvidt der kan opnås dispensation fra lokalplanens krav, og det er på købers eget ansvar og risiko, at der kan opnås fornødne dispensationer, jf. pkt. 3.1.

Ejendommen er bevaringsværdig og må derfor ikke nedrives, jf. lokalplan 656 samt lokalplan 67.

Der henvises i øvrigt til lokalplanerne.

2.10 Lejeforhold

Ejendommen sælges fri for lejemål.

2.11 Miljø- og geotekniske forhold

Dele af ejendommen er kortlagt som både forurenede og muligt forurenede, hvilket fremgår af jordforureningsattest vedlagt som **bilag 11**.

Der er foretaget en historisk redegørelse, som bl.a. omfatter ejendommen og indeholder bl.a. resultaterne af geotekniske undersøgelser. Redegørelsen vedlægges som **bilag 12**.

Køber opfordres til at udføre geotekniske- og miljøundersøgelser af ejendommen forud for indgåelse af denne aftale, jf. nærmere pkt. 3.1 om ansvarsfraskrivelse.

2.12 Ledninger

Der henvises i øvrigt til ledningsregistret på www.ler.dk.

Sælger har i øvrigt ikke kendskab til 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.

2.13 Forsikring

Sælger er selvforsikret, og ejendommen er derfor ikke forsikret. Køber foranlediger selv indhentet tilbud på forsikring på ejendommen.

2.14 Offentlig ejendomsværdi samt 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 erhvervsejendomme. 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.

2.15 Moms

Ejendommen er ikke momsregistreret.

2.16 Ejendomsdatarapport

Ejendomsdatarapport med bilag vedlægges som **bilag 13**.

2.17 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 compensation eksempelvis som følge af ledningsoplysninger, driftsudgifter, forskelle i BBR-oplysninger og de faktiske forhold m.v.

Som følge af sælgers fuldstændige ansvarsfraskrivelse opfordres køber til inden afgivelse af tilbud at gennemgå ejendommen med en sagkyndig og en juridisk rådgiver 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 228 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 boligformål, detailhandel og/eller erhverv, 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 misligholdelse”

Såfremt køber misligholder et af sælger accepteret tilbud, 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 forsyningselskaber m.v. Køber forpligter sig til at lade sig repræsentere af advokat.

Anmeldelse af servitutter 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.

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**.

Tilbuddet skal sendes i en kuvert, mærket "Udbud/FORTROLIGT" til:

Roskilde Kommune
Byrådssekretariatet
Rådhusbuen 1
4000 Roskilde
Att.: Chefkonsulent Laleh Husmand/FORTROLIGT

samt skannes og sendes som e-mail 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, matr.nr. 9I Viby By, Syv, beliggende Søndergade 13A, 4130 Viby Sjælland:

Kr.

Skriver kroner

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. Matrikelkort
3. BBR-meddelelse
4. Bygningssyn
5. Energimærke
6. Tingbogsattest af den 14. marts 2023
7. Kopi af servitutter
8. Lokalplan 67
9. Tillæg til lokalplan 67
10. Lokalplan 656
11. Jordforureningsattest
12. Historisk redegørelse
13. Ejendomsdatarapport