

Pkt. 323	Køb af grund	
Sagsnr. 355492	Byrådet	Lukket punkt

Resume

Det skal godkendes, at kommunen indgår en betinget købsaftale vedrørende køb af en grund i Jyllinge med henblik på opførelse af en daginstitution på de nedenfor anførte vilkår.

Sagen skal på lukket dagsorden, da der er tale om køb af fast ejendom, og kan åbnes, når der er indgået en bindende aftale.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at

1. Roskilde Kommune indgår en betinget købsaftale med Kristian og Annita Klysnere om køb af en del af matr.nr. 37e og en del af matr.nr. 9a Jyllinge By, Jyllinge, beliggende Værebrovej 30, 4040 Jyllinge, til 2.000.000 kr. ekskl. moms.
2. Der afsættes et rådighedsbeløb og gives en anlægsbevilling på kr. 2.000.000 til købesummen. Beløbet finansieres af købs- og salgspuljen i 2022.
3. Der afsættes rådighedsbeløb og gives en anlægsbevilling på kr. 35.363 til tinglysningsafgifter, mægler vurdering og miljørådgiver finansieret af købs- og salgspuljen i 2022.

Beslutningskompetence

Byrådet

Sagsfremstilling

Grunden er er markeret med lilla på det vedlagte kortbilag, jf. bilag 1.

Grunden skal erhverves med henblik på realisering af budgetforliget for 2022, hvor der er afsat midler til anlæg af en ny daginstitution i Jyllinge.

Den seneste befolkningsudvikling i Jyllinge giver behov for kapacitetsudvidelse på børneinstitutionsområdet inden for de næste år. Forvaltningen har på den baggrund vurderet forskellige placeringer af en ny daginstitution i Jyllinge. Det er i den forbindelse forvaltningens vurdering, at en placering af en ny dagsinstitution ved Værebrogade 30 vil være den mest optimale placering, da grunden er placeret hensigtsmæssigt i forhold til behovet for flere institutionspladser i den nordlige del af Jyllinge, hvor der sker en stor udbygning med boliger omkring Bromarken og Møllevej samtidig med, at der bor mange børnefamilier i Jyllinge Nordmark. Placeringen ligger endvidere i tilknytning til Bromarken og Møllevej, som er de primære indfaldsveje til Jyllinge Nordmark og er derfor også hensigtsmæssig for pendlere. Placeringen er tæt ved dagligvarebutikker, således at indkøb og børnehentning kan klares samtidig. Herudover kommer, at området ikke har en rekreativ eller anden værdi for borgerne i Jyllinge. Endelig er det en fordel, at grunden på sigt vil kunne udvides fra den planlagte fire børnegrupper til otte børnegrupper.

Ejendommen er omfattet af rammelokalplan 526, som allerede udlægger området til offentlige formål, såsom institutionsbebyggelse. En anvendelse til institutionsformål kræver imidlertid en byggeretsgivende lokalplan. Der er udarbejdet et 11-punktsprogram for en ny lokalplan for området, som forelægges PTU den 30. november 2021.

Der er i dag ikke en vejadgang til grunden. Kommunen skal etablere en offentlig vej som angivet i bilag 1, når der er indhentet tilbud på opgaven. Den offentlige vej skal finansieres særskilt, og der vil blive forelagt en sag om finansiering af vejen, når det eksakte beløb kendes. Etablering af vejen vil formentlig koste i størrelsesordenen 2-3 mio. kr.

Parterne er enige om vilkårene i en købsaftale med forbehold for politisk godkendelse. Udkast til købsaftale vedlægges som bilag 3.

Grunden er beliggende i landzone og omfatter et samlet grundareal på 6.690 m², heraf vil den kommende offentlige vej udgøre ca. 1.179 m².

Parterne har aftalt en købesum på kr. 2.000.000, hvilket vurderes at være markedskonformt.

Overtagelsesdagen fastsættes til den første hverdag i den første måned efter, at samtlige betingelser i handlen er opfyldt.

Handlen er fra begge parter side betinget af, at der foreligger en endelig vedtaget og upåklagelig lokalplan for grunden og naboejendommen inden for 12 måneder fra underskrift af købsaftalen. De nuværende ejere ønsker at sælge naboejendommen til Lind & Risør med henblik på opførelse af senioregnede boliger. Aftalen er således betinget af, at lokalplanen muliggøre et boligprojekt på naboejendommen baseret på et fremsendt forslag til boligbebyggelse.

Grunden er ikke kortlagt som forurenede og en gennemgang af udleverede miljø- og geotekniske undersøgelser på grunden viser, at der ikke, eller kun i begrænset omfang, kan forventes særlige miljøomkostninger, men at der kan forekomme omkostninger til ekstrafundering.

Roskilde Kommune har ret til for egen regning at foretage nødvendige jordbundsundersøgelser. Eventuelle fysiske undersøgelser i marken skal aftales nærmere med sælger og skal være foretaget inden for 60 dage fra indgåelsen af den betingede købsaftale. Såfremt undersøgelserne viser forhold, som kommunen ikke kan acceptere, har kommunen ret til at træde tilbage fra aftalen uden nærmere begrundelse, og uden at parterne kan gøre krav gældende mod hinanden. Meddelelse om tilbagetræden skal komme frem til sælger senest 60 dage efter indgåelsen af nærværende betingede købsaftale.

Roskilde Museum har oplyst, at det næppe er sandsynligt, at der findes fortidsminder på grunden, og at bygge- og anlægsarbejder på grunden derfor kan igangsættes uden yderligere arkæologiske undersøgelser.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser i 2021. Der er i budget 2022 afsat en købs- og salgspulje på 52,5 mio. kr. De samlede købsudgifter på 2.035.363 kr. fragår puljen.

Der skal etableres en offentlig vej, som formentlig vil koste i størrelsesordenen 2-3 mio. kr. Der vil blive forelagt en sag om finansiering af vejen, når det eksakte beløb kendes.

Økonomiske konsekvenser anlægssager i årene 2021:

Alle tal i 1.000 kr.

2021

- = merudgift eller mindreindtægt

+ = Mindreudgift eller merindtægt

Investeringsoversigt, senest vedtagne rådighedsbeløb:	
Anlæg, køb af ejendom	0
Anlæg, Købsudgifter	0
Forslag til revideret rådighedsbeløb:	
Anlæg, køb af ejendom	-2.000
Anlæg, Købsudgifter	-35
Ansøgning om anlægsbevilling:	
Anlæg, køb af ejendom	-2.000
Anlæg, Købsudgifter	-35
Finansiering:	
Udmøntning af købs- og salgspuljen	-2.035

Økonomiudvalget, 08-12-2021, pkt. 441

Anbefales.

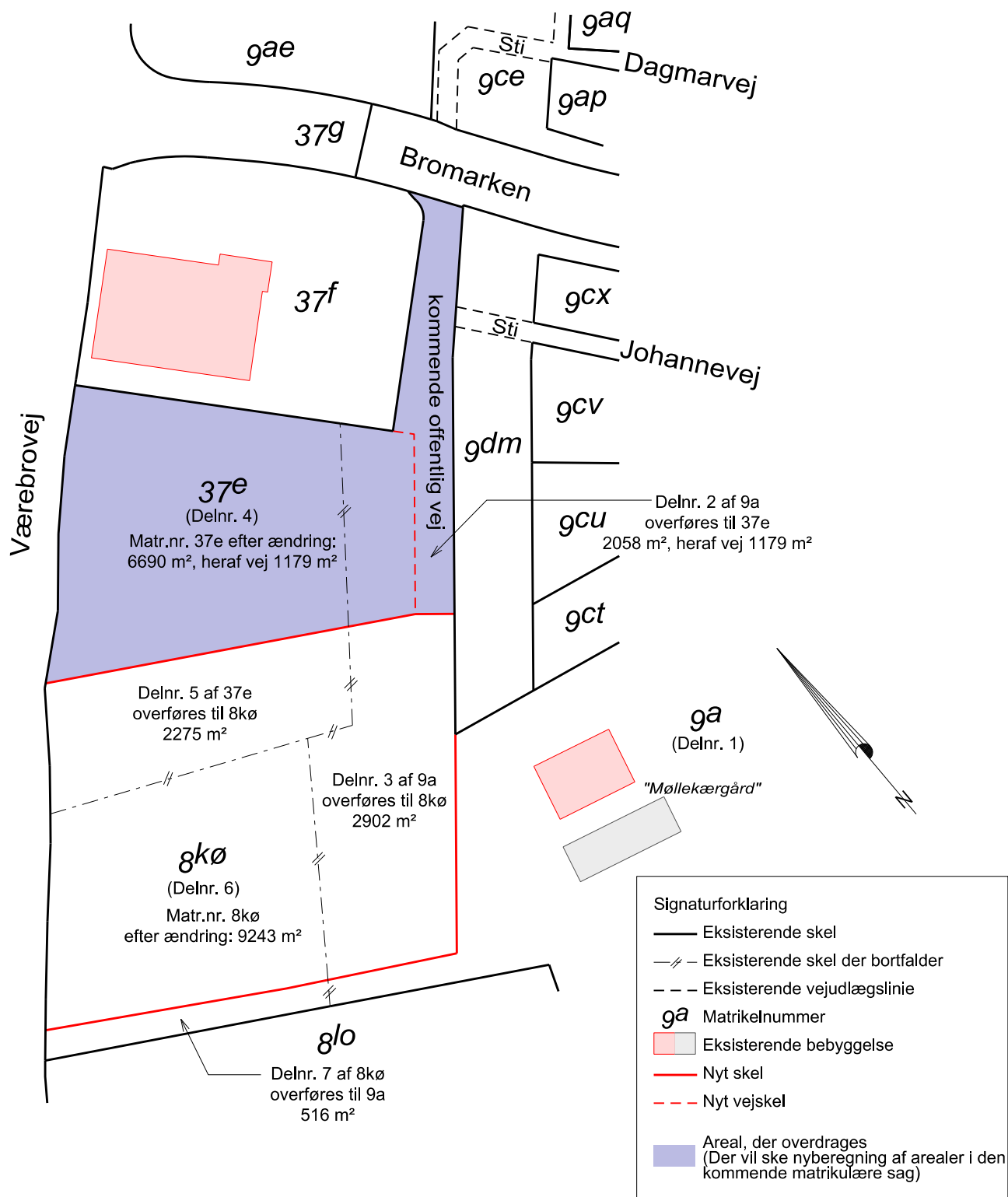
Udvalget bemærkede, at det af PTU's behandling d. 30. november 2021 af 11. punktsprogrammet for lokalplanen fremgår, at det ønskes fremmet, at en del af boligarealet på naboejendommen konverteres til et fælleshus for boligbebyggelsen.

Fraværende: Gitte Kronbak Nielsen (A), Jette Tjørnelund (V) - Bent Jørgensen (V) deltog som stedfortræder.

Byrådet, 15-12-2021, pkt. 323

Godkendt.

Fraværende: Lars-Christian Brask (I).



Bilag 2 af 2 - Skøderids

Del af matr.nr. 8kø, 9a og 37e
 Jyllinge By, Jyllinge
 Værebrovej 30, 4040 Jyllinge

J.nr. 16.459

Målforhold 1 : 1500 (A4)

Allerød, den 16. november 2021,



LANDINSPEKTØRFIRMAET

HYLDEGAARD I/S

Gydevang 12, 3450 Allerød • post@hyldegaard.dk • Tlf. 4817 3170



18. november 2021

Sagsnr.: 355492
Ref. LAHU

Mellem Kristian Klysner (040968-****) & Annita Majdahl Klysner (281069-****)
Møllekærgård
Værebrovej 30
4040 Jyllinge
(herefter kaldet sælger)

og Roskilde Kommune
Rådhusbuen 1
4000 Roksilde
CVR nr.: 29189404
(herefter kaldet køber)

Indgås herved

BETINGET KØBSAFTALE

Vedrørende den sælger tilhørende ubebyggede ejendomme delnr. 4 af matr.nr. 37e og delnr. 2 af matr.nr. 9a Jyllinge By, Jyllinge, beliggende Værebrovej 30, 4040 Jyllinge (herefter kaldet "ejendommen"), jf. skøderids af den 16. november 2021 udarbejdet af Landinspektørfirmaet Hyldegaard vedlagt som **bilag 1** samt kortskitse af den 18. oktober 2021 med skravering vedlagt som **bilag 2**.

§1 Præambel

Roskilde Kommune ønsker at erhverve ejendommen med henblik på opførelse af en ny kommunal daginstitution.

§2 Ejendommen

Ejendommen omfatter et samlet grundareal på 6.690 m², heraf vil den kommende offentlige vej udgøre ca. 1.179 m².

Ejendommen erhverves som ubebygget grund.

Sælger foranstalter og bekoster udstykning af ejendommen i overensstemmelse med vedlagt skøderids i bilag 1.

Ejendommen er beliggende i landzone.

Grunden sælges i øvrigt som den er og forefindes.

§3 Planforhold

Ejendommen er omfattet af rammelokalplan 526, jf. **bilag 3**, som udlægger området til offentlige formål, såsom institutionsbebyggelse, jf. rammelokalplanens §3, stk. 1.

Roskilde Kommunes planmyndighed arbejder for at tilvejebringe en byggeretsgivende lokalplan for området, jf. nærmere pkt. 12.

§4 Sælgers erklæringer

Sælger erklærer:

- At der sælger bekendt ikke påhviler ejendommen gæld til f.eks. anlæg af vej, kloak, vand, kollektiv varmforsyning, elforsyning eller anden anlægs- eller ledningsgæld m.v.
- At ejendommen overtages uden byggesager.
- At der sælger bekendt ikke forefindes nedgravede olietanke.
- At der ikke foreligger lejeaftaler, forpagtningsaftaler eller brugsrettigheder.
- At der ikke påhviler ejendommen utinglyste rettigheder eller forpligtelser.
- At der sælger bekendt ikke fra det offentlige eller private er rejst sager eller krav, som ikke er opfyldt.
- At der sælger bekendt ikke findes skjulte fejl og mangler ved grunden.

§5 Rettigheder, byrder og forpligtelser

Ejendommen sælges fri for pantehæftelser.

Ejendommen sælges i øvrigt med de samme rettigheder, byrder og forpligtelser, hvormed den har tilhørt sælger og tidligere ejere, hvorom henvises til ejendommens blad i tingbogen. Uofficiel tingbogsattest af den 12. oktober 2021 er vedlagt som **bilag 4**.

Servitutrederegørelse af den 11. november 2021 vedlægges som **bilag 5**.

§6 Overtagelsesdag, risikoovergang og refusionsopgørelse

Overtagelsesdagen fastsættes til den første hverdag i den første måned efter, at samtlige betingelser i pkt. 12 er opfyldt.

Indtil overtagelsen sørger sælger for at behandle grunden forsvarligt.

Sælger afleverer ejendommen til køber kl. 12 på overtagelsesdagen fri for lejemål og i ryddeliggjort stand.

Risikoen for ejendommen påhviler sælger og overgår først til køber, når overtagelse har fundet sted.

Parterne har aftalt, at der ikke udarbejdes refusionsopgørelse.

§7 Købesummen

Købesummen er aftalt til kr. 2.000.000, hvortil kommer moms.

Køber deponerer kontant senest på overtagelsesdagen købesummen kr. 2.500.000 inkl. moms på en af sælger oprettet deponeringskonto hos et anerkendt pengeinstitut til frigivelse til sælger, når køber i tingbogen har fået registreret endelig adkomst til ejendommen uden præjudicerende retsanmærkninger. Sælger er forpligtet til at oplyse bank og kontonr. på deponeringskontoen til køber samt fremsende en elektronisk faktura på købesummen med angivelse af momsbeløbet senest 30 dage før overtagelsesdagen.

Indvundne renter af deponeringsbeløb tilfalder sælger fra overtagelsesdatoen, ligesom sælger ligeledes skal betale eventuelle negative renter fra overtagelsesdagen.

§8 Gæld udenfor købesummen og fremtidige udgifter

Uden for købesummen overtager køber ingen gældsposter vedrørende ejendommen.

Eventuel momsreguleringsforpligtelse er køber uvedkommende og afholdes af sælger overfor SKAT.

Køber må ud over købsprisen efter overtagelsesdagen forvente at afholde følgende udgifter, der vedrører perioden efter overtagelsesdagen:

- Byggemodningsomkostninger samt
- Tilslutningsomkostninger

§9 Miljø- og geotekniske forhold samt arkæologi

Ejendommen er ikke kortlagt som forurennet.

Køber har fået udleveret miljønotat af den 29. juni 2021 samt geoteknisk rapport af den 29. juni 2021, jf. henholdsvis **bilag 6 og 7**.

Roskilde Kommune har ret til for egen regning at foretage nødvendige jordbundsundersøgelser. Eventuelle fysiske undersøgelser i marken skal aftales nærmere med sælger og skal være foretaget inden for 60 dage fra indgåelsen af nærværende betingede købsaftale. Såfremt undersøgelserne viser forhold, som køber ikke kan acceptere, har køber ret til at træde tilbage fra aftalen uden nærmere begrundelse, og uden at parterne kan gøre krav gældende mod hinanden. Meddelelse om tilbagetræden skal komme frem til sælger senest 60 dage efter indgåelsen af nærværende betingede købsaftale.

Køber undersøger selv arkæologiske forhold på ejendommen og foretager de nødvendige undersøgelser.

Ejendommen sælges med fuld ansvarsfraskrivelse fra sælgers side.

§10 Berigtigelse

Køber foranstalter tinglysning af et betinget skøde umiddelbart efter underskrivelse af nærværende købsaftale, og sælger medvirker hertil.

Køber berigtiger denne handel og sørger for, at endeligt skøde til køber bliver tinglyst i umiddelbar forlængelse af overtagelsesdagen. Sælger er forpligtet til at underskrive skødet senest 14 dage efter skødets oprettelse på www.tinglysning.dk. Herefter er køber forpligtet til at underskrive skødet senest 30 dage efter sælgers underskrift.

§11 Omkostninger m.m.

Hver part betaler omkostninger til egen rådgiver i forbindelse med handlen.

Køber afholder omkostninger til tinglysning.

Sælger forestår matrikulering af ejendommen og afholder omkostningerne herfor.

§12 Betingelser for handlen

Handlen er fra begge parter side betinget af:

- At der foreligger en endelig vedtaget og upåklagelig lokalplan for ejendommen og naboejendommen matr.nr. 8kø Jyllinge By, Jyllinge, inden for 12 måneder fra underskrift af nærværende købsaftale. For så vidt angår naboejendommen skal lokalplanen muliggøre et projekt baseret på forslag til boligbebyggelse af den 27. oktober 2021, som vedlægges som **bilag 8**. Ved endelig og upåklagelig lokalplan forstås dagen efter udløbet af fristen for indgivelse af klage mod vedtagelsen af lokalplanforslaget, eller, såfremt vedtagelsen af lokalplanforslaget påklages, dagen efter klageinstansens afgørelse er endelig, og rekursmulighederne er endelig udtømt.

Handlen er i øvrigt fra købers side betinget af:

- At Roskilde Kommunes Økonomiudvalg og Byråd godkender købet i overensstemmelse med nærværende købsaftale.
- At Roskilde Kommune opnår et tinglyst betinget skøde senest 30 dage efter underskrivelse af nærværende købsaftale.
- At Roskilde Kommune opnår endeligt skøde uden præjudicerende retsanmærkninger senest 60 dage efter overtagelsesdagen.
- At udstykningssagen gennemføres i overensstemmelse med det vedlagte skøderids i bilag 1.

Såfremt en af betingelserne ikke opfyldes, bortfalder nærværende aftale uden videre i sin helhed. I så fald kan ingen af parterne rejse krav af nogen art over for den anden part.

§13 Bilag

Bilag 1 – Skøderids af den 16. november 2021

Bilag 2 – Kortskitse af den 18. oktober 2021

Bilag 3 – Lokalplan 526

Bilag 4 – Uofficiel tingbogsattest af den 12. oktober 2021

Bilag 5 – Servitutredøgørelse af den 11. november 2021

Bilag 6 – Miljønotat af den 29. juni 2021

Bilag 7 – Geoteknisk rapport af den 29. juni 2021

Bilag 8 – Forslag til bebyggelsesplan af den 27. oktober 2021

14 Underskrifter

Dato:

Som sælger

Kristian Klysner

Dato:

Som sælger

Annita Majdahl Klysner

Dato:

Som køber

Roskilde Kommune

Dato:

Som køber

Roskilde Kommune
