

| | | |
|-----------------|------------------------------------|--------------|
| Pkt. 234 | Køb og salg af fast ejendom | |
| Sagsnr. 293204 | Byrådet | Lukket punkt |

Resume

Det skal godkendes, at kommunen indgår en aftale om et magelæg (arealbytte) med Købmanden i Vindinge på de anførte vilkår, og at ejendommen Tingvej 14 efter gennemførelse af magelægget udlejes til Købmanden for en periode.

Sagen er lukket, da der er tale om køb og salg af fast ejendom. Sagen kan åbnes, når der foreligger endelige underskrevne købsaftaler.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at

1. Kommunen indgår en aftale om et magelæg, hvor kommunen afgiver 3.600 m² af ejendommen Tunevej 8 Vindinge, og modtager ejendommen Tingvej 14 Vindinge med en grundstørrelse på 1.116 m² samt en kontant købesum på 5.100.000 mio. kr. og i øvrigt på de nedenfor anførte vilkår.
2. Der samtidig gives samtykke til, at købmanden i Vindinge efter gennemførelse af magelægget videresælger det magelagte areal på Tunevej 8 til et selskab eller anden juridisk enhed, som en gruppe lokale Vindingeborgere har stiftet med det formål at opføre en dagligvarebutik på ejendommen, under forudsætning af, at den nye ejer indtræder i samtlige af købmandens rettigheder og forpligtelser i henhold til kontrakten mellem kommunen og købmanden.
3. Forvaltningen bemyndiges til at forhandle en lejeaftale med Købmanden i Vindinge om at leje den magelagte ejendom Tingvej 14 for en tidsbegrænset periode, mens den nye dagligvarebutik på Tunevej 8 opføres.
4. Der afsættes rådighedsbeløb og gives en anlægsbevilling vedrørende salgsindtægter på 5.100.000 mio. kr. Beløbet tilgår købs- salgspuljen i 2022.
5. Der afsættes rådighedsbeløb og gives en anlægsbevilling på kr. 121.000 vedrørende salgsudgifter herunder tinglysningsafgifter og omkostninger til landinspektør finansieret af købs- og salgspuljen i 2021.
6. Der afsættes indtægtsbevilling vedr. lejeindtægter på 140.000 kr. i 2022 og 240.000 kr. i 2023

Beslutningskompetence

Økonomiudvalget for så vidt angår punkterne 1-3. Byrådet for så vidt angår punkterne 4, 5 og 6.

Sagsfremstilling

Byrådet godkendte på mødet den 28. februar 2018, pkt. 147, at kommunen skal indgå en aftale om mageskifte med ejeren af Tingvej 14 under forudsætning af Ankestyrelsens godkendelse.

Forvaltningen har på den baggrund været i forhandlinger med købmanden i Vindinge, borgergruppen samt Dagrafo. Med forbehold for politisk godkendelse er der nu enighed om vilkårene for magelægget. Købsaftaler vedrørende henholdsvis salg af kommunens ejendom og køb af købmandens ejendom vedlægges som henholdsvis bilag 1 og 2.

Dagrofa har arbejdet på en konstruktion med inddragelse af borgerne i Vindinge med henblik på etablering af et privatretligt anpartsselskab, som skal købe den magelagte grund på Tunevej 8 fra købmanden med henblik på opførelse af en ny dagligvarebutik.

Det nye selskab skal herefter udleje til Dagrofa, som igen skal videreudleje til købmanden.

Magelægget gennemføres ved, at kommunen overdrager 3.600 m² af matr.nr. 11ez, beliggende Tunevej 8, til ejeren af Tingvej 14, Mikael Møller (købmanden i Vindinge).

Købmanden i Vindinge overdrager matr.nr. 13b, beliggende Tingvej 14, med en grundstørrelse på 1.116 m² samt en kontant købesum på 5.100.000 mio. kr. (ekskl. moms) svarende til differencen mellem de magelagte ejendommers markedspriser.

Senest 21 dage efter kommunens underskrift af købsaftalen vedrørende Tunevej 8 er køberen forpligtet til at stille sikkerhed for den kontante del af købesummen i form af en bankgaranti eller deponering i kommunens bank. Handlen er fra kommunens side betinget af, at den fornødne sikkerhed stilles inden for fristen.

Samtidig med kommunens overtagelse af Tingvej 14 udlejes ejendommen tidsbegrænset til Købmanden i Vindinge (eller dennes virksomhed) frem til det tidspunkt, hvor den nye dagligvarebutik er færdigopført. Ejendommen udlejes til markedsleje og med et vilkår om, at lejer betaler de fulde drifts-, forbrugs- og vedligeholdelsesomkostninger mv.

Borgergruppen har efter dialog med forvaltningen udarbejdet et skitseprojekt for den nye dagligvarebutik, som vedlægges som bilag 3. En ny lokalplan for området er under udarbejdelse. Magelægget er fra begge parter side betinget af, at der bliver vedtaget en ny lokalplan efter principperne i skitseprojektet inden udgangen af 2022 med mulighed for opførelse af en dagligvarebutik på op til 1.100 m².

Køberen af Tunevej 8 forpligter sig til at foranstalte og bekoste en højresvingsbane til den nye dagligvarebutik samt etablere fortov langs dagligvarebutikken. Kommunen forpligter sig til at afholde udgifter til flytning af busstoppested til dagligvarebutikkens forplads samt etablering af stiforbindelser. Udgifter hertil vil nedskrive det samlede salgsprovenu. Der kommer en særskilt sag herom.

Roskilde Museum vurderer, at der muligvis findes fortidsminder på ejendommen. Køberen af Tunevej 8 er forpligtet til at igangsætte en arkæologisk forundersøgelse senest tre måneder efter overtagelsesdagen. Såfremt forundersøgelsen viser, at det er påkrævet med en arkæologisk udgravning inden byggestart, afholder kommunen omkostningerne hertil, svarende til ca. kr. 300.000. Der vil i givet fald blive forelagt en særskilt sag herom.

Handlen vedrørende Tunevej 8 er fra køberens side betinget af, at ejendommen ikke er forurennet (klasse 2-4), og at opførelsen af byggeriet ikke kræver ekstraordinær fundering. Endvidere er handlen fra køberens side betinget af, at en arkæologisk udgravning ikke viser, at der på ejendommen findes fortidsminder. I tilfælde af forurening eller fortidsminder er køberen af Tunevej 8 således berettiget til at træde tilbage fra handlen, men der kan ikke rettes erstatningskrav mod kommunen.

Forvaltningen har inkorporeret forskellige klausuler i aftalen til sikring af kommunens interesser også ved et fremtidigt videresalg, herunder servitut om tillægskøbesum, gevinstandel i henholdsvis ubebygget og bebygget stand, byggepligt og forkøbsret.

I forbindelse med kommunens sædvanlige servitut om forbud mod videresalg i ubebygget stand skal det godkendes, at købmanden videresælger Tunevej 8 til et selskab/juridisk enhed stiftet af den lokale borgergruppe i Vindinge. Den indtrædende nye ejer skal i den forbindelse indtræde i samtlige købmandens rettigheder og forpligtelser i henhold til købsaftalen med kommunen.

Overtagelsesdagen for både køb af Tingvej 14 og salg af Tunevej 8 fastsættes til den første hverdag i måneden efter endelig politisk godkendelse af lokalplanen for området. Det forventes p.t., at overtagelsesdagen bliver den 1. juni 2022.

Tunevej 8 sælges med et vilkår om, at byggeriet skal kunne opnå DGNB certificering.

Det er aftalt mellem parterne, at sælger af Tingvej 14 overdrager ejendommen fri for lejemål og nedriver den eksisterende købmandsforretning og leverer en ryddet grund senest tre måneder efter udløb af den mellem parterne indgåede lejekontrakt. Til sikkerhed for opfyldelse af nedrivning og oprydning af grunden stiller sælger af Tingvej 14 en bankgaranti på kr. 500.000 eller deponerer beløbet i kommunens bank senest 21 dage efter kommunens underskrift af købsaftalen. Handlen er fra kommunens side betinget af, at den fornødne sikkerhed stilles inden for fristen.

Såfremt kommunen eller en fremtidig ejer af Tingvej 14 opfører bebyggelse på ejendommen, skal sælger have refunderet nedrivningsomkostningerne. Endvidere skal kommunen eller en fremtidig ejer betale et tillæg til købesummen, såfremt ejendommen på et senere tidspunkt skifter anvendelse til boligformål i forhold til den ved salget tilladte anvendelse til dagligvarebutik. Forvaltningen vil med forslag til ny lokalplan for området lægge op til, at det anvendes til rekreative formål.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser i 2021 og 2022. Der er hvert år i budgettet afsat en pulje til køb og salg af jord og ejendomme. Salgsudgifterne på 0,121 mio. kr. fragår puljen i 2021, mens salgsindtægten på 5,1 mio. kr. tilgår puljen i 2022.

Der afsættes i sagen en indtægtsbevilling på 0,14 mio. kr. i 2022 og 0,24 mio. kr. i 2023 til huslejeindtægter.

Det er i sagsfremstillingen nævnt, at Kommunen i forbindelse med salget forpligter sig til at afholde udgifter til flytning af busstoppested til dagligvarebutikkens forplads samt etablering af stiforbindelser. Udgifter hertil vil nedskrive det samlede salgssprovenu og derved fragå købs- og salgspuljen i 2022. Der kommer en særskilt bevillingssag herom.

Det er aftalt med køber at denne skal friholdes for eventuelle omkostninger til arkæologisk udgravninger. I tilfælde af at det vurderes nødvendigt at foretage arkæologiske udgravninger vil der blive ansøgt om anlægsbevilling til dette i en selvstændig bevillingssag.

Økonomiske konsekvenser anlægssager i årene 2021- 2022:

| Alle tal i 1.000 kr. | 2021 | 2022 | 2023 |
|---|------|-------|------|
| - = merudgift eller mindreindtægt | | | |
| + = Mindreudgift eller merindtægt | | | |
| Investeringsoversigt, senest vedtagne rådighedsbeløb: | | | |
| Anlæg, salgsindtægter | 0 | 0 | 0 |
| Anlæg, salgsudgifter | 0 | 0 | 0 |
| Forslag til revideret rådighedsbeløb: | | | |
| Anlæg, udgifter | 0 | 5.100 | 0 |
| Anlæg, indtægter | -121 | 0 | 0 |

| | | | |
|---|------|-------|-----|
| Ansøgning om anlægsbevilling: | | | |
| Anlæg, udgifter | 0 | 5.100 | 0 |
| Anlæg, indtægter | -121 | 0 | 0 |
| | | | |
| Afledt drift, huslejeindtægter | 0 | 140 | 240 |
| | | | |
| Finansiering: | | | |
| Udmøntning af købs- og salgspuljen i 2021 | -121 | 0 | 0 |
| Udmøntning af købs- og salgspuljen i 2021 | 0 | 5.100 | 0 |

Økonomiudvalget, 08-09-2021, pkt. 325

Ad 1-3.: Godkendt, idet forvaltningen har oplyst, at der er enighed mellem parterne om, at klausulen i pkt. 8.3.1 i kontrakten om salg af købmandens ejendom vedrørende refundering af nedrivningsomkostninger udgår.

Ad 4-6.: Anbefales.

Byrådet, 29-09-2021, pkt. 234

Ad 4-6.: Godkendt.

Fraværende: Jens Børsting (A), Anne-Dorte Nygaard (A) deltog som suppleant.



ROSKILDE
KOMMUNE

Byrådssekretariatet
Sagsnr. 293204

Ref. LAHU
lalehh@roskilde.dk

1. september 2021

BETINGET KØBSAFTALE

Underskrevne:

Roskilde Kommune
CVR.nr.: 29189404
Rådhusbuen 1
4000 Roskilde
(herefter "sælger")

Sælger betinget til:

Michael Møller
Cpr.nr.:
Tingvej 14, Vindinge
4000 Roskilde
(herefter "køber")

den sælger ifølge tinglyst adkomst tilhørende ejendom en del af matr.nr. 11ez Vindinge By, Vindinge, beliggende Tunevej 8, Vindinge, 4000 Roskilde, med et grundareal på i alt 3.600 m², jf. udstykningsforslag af den 25. august 2021 udarbejdet af LE34 A/S s vedlagt som **bilag 1** (herefter ejendommen).

Ejendommen sælges som led i et mageskifte med køber, hvor sælger afgiver ovennævnte ejendom til køber, og som modydelse erhverver køberens ejendom matr.nr. 13b Vindinge By, Vindinge, beliggende Tingvej 14, 4000 Roskilde, med et grundareal på 1.116 m² samt en pengesum. Nærværende købsaftale omhandler alene salget af kommunens ovennævnte ejendom. Ankestyrelsen har afgivet samtykke til salg uden offentligt udbud i forbindelse med mageskifte af arealer mellem parterne.

Køber erhverver ejendommen med henblik på etablering af en dagligvarebutik på ejendommen i henhold til det vedlagte skitseprojekt i **bilag 2**.

Ejendommen overdrages i øvrigt på følgende

Vilkår

Handlens genstand

§1 Ejendommen

I henhold til udstykningsforslaget i bilag 1 udgør det samlede grundareal for ejendommen ca. 3.600 m².

Grundarealets endelige størrelse vil blive fastlagt i forbindelse med den matrikulære berigtigelse, og køber er i den forbindelse forpligtet til at acceptere ændringer i ejendommens grundareal, idet parterne dog er enige om, at det for køber er en afgørende forudsætning, at der på ejendommen kan opføres en dagligvarebutik på op til 1.100 m² med tilhørende p-pladser, jf. bilag 2.

Sælger foranlediger ejendommen udstykket og betaler alle omkostninger forbundet hermed.

Ejendommen sælges som en ubebygget grund.

Ejendommen sælges således, som den er og forefindes og som besat af køber med de på ejendommen værende ledninger, installationer, træer og beplantninger m.v. samt alt ejendommen øvrige rette tilliggende og tilhørende.

§2 Byggemodning og vejforhold

Køber afholder selv alle byggemodningsomkostninger på ejendommen til brug for købers projekt, herunder omkostninger til rydning, interne adgangsveje m.m., i det omfang det er nødvendigt for den fremtidige anvendelse af ejendommen.

Vedrørende forsyning af ejendommen bærer køber omkostningerne til tilslutningsbidrag til kloak, el, vand m.v. Køber undersøger selv omkostningernes størrelse.

Eventuelle omkostninger til anlægsarbejder som følge af projektet, der skal ske på offentlige arealer, f.eks. overkørsler, afholdes af køber.

Sælger gør opmærksom på, at vejmyndigheden i henhold til Vejlovens §49, stk. 5 vil gøre adgangstilladelsen til den offentlige vej betinget af, at køber foranstalter og bekoster en ombygning af den offentlige vej med en højresvingsbane til dagligvarebutikken, da vejmyndigheden vurderer, at dette er trafikalt nødvendigt. Herudover skal køber foranstalte og bekoste etablering af fortov langs dagligvarebutikken. Fortovet skal etableres på offentligt vejareal på en strækning, som fremgår af **bilag 2**.

Sælger afholder udgifter til flytning af busstoppested til dagligvarebutikkens forplads samt etablering af stiforbindelser nord og vest for dagligvarebutikken på kommunens ejendom, som grænser op til ejendommen, som i princippet er angivet på skitsen i **bilag 2**.

§3 Planforhold

Ejendommen er på tidspunktet for indgåelsen af denne købsaftale omfattet af lokalplan nr. 344 – Tingstedet i Vindinge. En ny lokalplan (herefter ”lokalplanen”) vedrørende ejendommen er imidlertid

under udarbejdelse, og såfremt lokalplanen bliver endelig vedtaget, vil ejendommen blive udlagt til dagligvarebutik og få tillagt en maksimal byggeret på 1.100 m² etageareal.

Det forventes, at lokalplanen kan endeligt vedtages i Plan- og Teknikudvalget primo maj 2022 og herefter eventuelt i Byrådet ultimo maj 2022. Parterne er enige om at fremme processen mest muligt.

§4 Rettigheder, byrder og forpligtelser

Der henvises til uofficiel tingbogsattest af den 23. august 2021 for ejendommen, som vedlægges som **bilag 3**.

Foreløbig servitutredøgørelse af den 24. august 2021 vedlægges som **bilag 4**.

Kopi af servitutter er vedlagt som **bilag 5**.

Ejendommen overdrages i øvrigt med den hæftelse, som fremgår i tingbogen.

Køber er pligtig til at tåle tinglysning af sådanne private og offentlige servitutter og byrder (med og uden pant), som er nødvendige eller sædvanlige i forbindelse med den forudsatte udstykning, byggemodning og udnyttelse af ejendommen samt servitutter og byrder, som i øvrigt fremgår af nærværende købsaftale.

§5 Miljøforhold og fundering

Ejendommen er ikke kortlagt som forurenede eller muligt forurenede.

Da ejendommen er beliggende i byzone, er den områdeklassificeret som lettere forurenede på grund af diffuse kilder som f.eks. trafik.

Ejendommen er og har tidligere været et grønt område. Gennemgang af luftfotos viser, at hele matriklen før 1967 har været anvendt til landbrugsdrift. Endvidere har der før 1960 været en markvej i det østlige hjørne af matriklen, hvorfor det ikke kan udelukkes, at overjorden i det hjørne kan være lettere forurenede som følge af knust asfalt eller andet stabilmateriale.

Der er ikke gennemført geotekniske undersøgelser og/eller forureningsundersøgelser af ejendommen, og sælger bekendt er der hverken forurening på ejendommen eller behov for ekstraordinær fundering.

Køber er berettiget til for egen regning at igangsætte henholdsvis en miljø- som geoteknisk undersøgelse af ejendommen senest 4 uger efter parternes tiltrædelse af købsaftalen. Såfremt købers undersøgelser viser, at der findes forurening (klasse 2-4), eller at det vil være nødvendigt at gennemføre ekstraordinær fundering, som kan fordyre opførelsen af byggeriet på ejendommen, kan køber træde tilbage fra handlen, jf. §23. Krav om tilbagetræden skal i så fald være kommet frem til sælger senest tre måneder efter parternes tiltrædelse af købsaftalen. Sker der tilbagetræden, kan parterne ikke gøre nogen former for krav gældende mod hinanden. Køber opfordres til evt. at udføre en miljøhistorik og/eller at foretage miljø- og

funderingsundersøgelser af ejendommen forud for indgåelse af denne aftale, jf. nærmere §14 om ansvarsfraskrivelse.

§6 Grundvand og spildevand

Sælger kan oplyse følgende forhold:

- Ejendommen er beliggende inden for et område med særlige drikkevandsinteresser.
- Ejendommen er beliggende indenfor indvindingsoplandet til Vindinge Vandværk, Marbjerg Kildeplads (HOFOR) og Brokilde Kildeplads (HOFOR).
- Ejendommen er beliggende indenfor Vindinge Vandværks Forsyningsområde.
- Ejendommen er beliggende inden for 300 meter zonen af en af Vindinge Vandværks indvindingsboringer.
- En del af området vil være beliggende indenfor 25 meter zonen af eventuel ny indvindingsboring til Vindinge Vandværk (og hele matriklen vil være beliggende indenfor 300 meter zonen af denne boring) og BNBO for eventuel ny boring.

Inden for 25 meter zonen af en boring, der anvendes til vandforsyning, må der ikke nedsives tag- eller overfladevand. Inden for 300 meter zonen (udenfor 25 meter zonen) må tagvand ikke nedsives, hvis tagoverfalden består af metal eller tagpap. Der må ikke anvendes tagrender og nedløbsrør af zink, kobber eller anden metal, hvis der nedsives.

Nedsivning af vejvand fra parkeringsplads og vejareal (overfladevand) må ikke ske, da det er indenfor 300 meter zonen af eksisterende indvindingsboring. Dette skal således ledes til kloak.

Ejendommen er i henhold til Roskilde Kommunes spildevandsplan udlagt i et fælles kloakeret opland med en afløbskoefficient på 0,25.

§ 7 Arkæologi

Roskilde Museum har afgivet §25 udtalelse, jf. **bilag 6**.

Det er museets vurdering, at der muligvis findes fortidsminder på ejendommen, som i givet fald vil kræve en arkæologisk udgravning i henhold til museumsloven forud for byggestart.

Museet anbefaler på den baggrund en arkæologisk forundersøgelse med henblik på konstatering af, hvorvidt og i givet fald i hvilket omfang, der findes fortidsminder. Museet har oplyst, at forundersøgelsen udføres vederlagsfrit, da ejendommen er under 5.000 m². Køber er forpligtet til at igangsætte den arkæologiske forundersøgelse senest tre måneder efter overtagedesdagen. Køber er befuldmægtiget til at igangsætte denne forundersøgelse efter indgåelsen af nærværende købsaftale.

Såfremt forundersøgelsen viser, at det er påkrævet med en arkæologisk udgravning inden byggestart, vil en udgravning ifølge museet koste ca. kr. 300.000. Sælger afholder i så fald omkostningerne hertil. Køber

er forpligtet til at igangsætte en eventuel arkæologisk udgravning senest tre måneder efter meddelelse fra Roskilde Museum (ROMU) om nødvendigheden af en arkæologisk udgravning.

Ejendommen sælges uden ansvar for udgifter, der måtte følge af eventuelle forekomster af fortidsminder på ejendommen, herunder en eventuel forsinkelse eller forhindring i købers projekt, og køber er derfor afskåret fra at gøre krav om forholdsmæssigt afslag, erstatning eller andre krav gældende over for sælger i tilfælde af sådanne forekomster, jf. §14 om ansvarsfraskrivelse. Køber er imidlertid berettiget til at træde tilbage fra handlen, såfremt der på ejendommen findes fortidsminder, jf. §23. Krav om tilbagetræden skal i så fald være kommet frem til sælger senest tre måneder efter meddelelse fra ROMU om forekomster af fortidsminder. Sker der tilbagetræden, kan parterne ikke gøre nogen former for krav gældende mod hinanden.

§8 Ledninger

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

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

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

§9 Forsikring

Køber foranlediger selv indhentelse af tilbud på forsikring af ejendommen.

§10 Skatter og afgifter

Efter udstykning vil ejendommen blive særskilt offentlig vurderet. Sælger kan derfor ikke oplyse om ejendomsskatter og afgifter for 2021.

Ejendomsskatter, gebyrer og afgifter er sælger uvedkommende.

§11 Moms

Ejendommen er ikke momsregistreret.

§12 Ejendomsdatarapport

Ejendomsdatarapport med bilag for ejendommene vedlægges som **bilag 7**.

§13 Fuldmagt

Der kan efter anmodning gives fuldmagt til købers egne undersøgelser vedrørende miljø og jordbundsforhold, ansøgning om principielle forhåndstilsagn vedr. byggeri o.l. Sælger kan kræve gebyrer for myndighedsbehandlinger deponeret på sælgers konto som betingelse for at afgive fuldmagt.

§14 Ansvarsfraskrivelse

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 jordbundsforhold og miljøforhold – bl.a. bæreevne og forurening – 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 erstatning, afslag i købesummen eller anden kompensation eksempelvis som følge af ledningsoplysninger, arkæologiske fund 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. Køber er dog berettiget til straks efter tiltrædelsen af nærværende aftale for egen regning at iværksætte en miljø- samt geoteknisk undersøgelse af ejendommen, jf. nærmere §5. Se i øvrigt § 23.

§15 Servitutter

Ejendommen overtages af køber med de samme rettigheder, byrder og forpligtelser, hvormed ejendommen har tilhørt sælger og tidligere ejere, jf. ovenfor § 4, 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 1.100 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 dagligvarebutik, skal den til enhver tid værende ejer af ejendommen betale et tillæg til købesummen til Roskilde Kommune.

Endvidere stiller sælger det som et krav, at der skal betales tillægskøbesum 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 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 løbesummer i tingbogen.

Nærværende bestemmelse tinglyses servitutstiftende forud for al pantegæld. Roskilde Kommune, Byrådssekretariatet, er påtaleberettiget.”

”Servitut om byggepligt, forbud mod videresalg og gevinstandel”

Byggepligt

Den til enhver tid værende ejer er forpligtet til at realisere en bebyggelse på op til 1.100 m² på ejendommen, der er i overensstemmelse med den for ejendommen gældende lokalplan samt det af sælger godkendte skitseprojekt, jf. bilag 2.

Byggeriet skal være påbegyndt, herunder ved støbning af fundament, senest 1 år efter afslutningen af en arkæologisk forundersøgelse og en eventuel arkæologisk udgravning og skal være fuldført, således at der opnås ibrugtagningstilladelse, senest 4 år efter overtagelsesdagen.

Såfremt byggeriet ikke kan fuldføres senest 4 år efter overtagelsesdagen på grund af arkæologiske forhold, og køber kan dokumentere dette, kan køber begære fristen forlænget tilsvarende. En fristforlængelse er under forudsætning af, at køber har overholdt fristerne i købsaftalens §7 for igangsættelse af henholdsvis en arkæologisk forundersøgelse og en eventuel arkæologisk udgravning.

Byrådet kan på baggrund af en skriftlig anmodning forlænge tidsfristerne med op til et år, såfremt Byrådet finder det fornøden begrundet, og hvis det skønnes realistisk, at byggeriet kan overholde den nye tidsfrist.

På anmodning fra Roskilde Kommune er køber forpligtet til at deltage i et (eller flere) dialogmøde(r) om det i ansøgningen til byggetilladelsen anførte byggeris overensstemmelse med skitseprojektet.

Det af køber fremsendte og af sælger godkendte skitseprojekt kan alene fraviges, såfremt Roskilde Kommune vurderer, at en fravigelse i større grad vil kunne fremme realiseringen af formål og intentioner i lokalplanen, og eventuelle ændringer skal således godkendes af sælger.

Hvis byggeriet ikke er påbegyndt og fuldført inden for de fastsatte frister eller er i overensstemmelse med det endelige projekt, regnes det for misligholdelse, og Roskilde Kommune opnår ret til at tilbagekøbe ejendommen på de vilkår, der er nævnt i tinglyst servitut om misligholdelse.

Forbud mod videresalg

Ejeren af ejendommen er ikke berettiget til, uden Roskilde Kommunes forudgående samtykke, at videresælge ejendommen, førend byggeriet på ejendommen er fuldført, og der er udstedt ibrugtagningstilladelse. Med videresalg sidestilles enhver overdragelse af den bestemmende indflydelse i det selskab, som har erhvervet ejendommen, jf. selskabsloven §5, nr. 18, jf. §7, stk. 1. Såfremt en sådan disposition gennemføres uden Roskilde Kommunes samtykke, opnår Roskilde Kommune ret til at tilbagekøbe ejendommen på de vilkår, der er nævnt i tinglyst servitut om misligholdelse.

Såfremt Roskilde Kommune afstår fra at gøre sin rettighed om forbud mod videresalg gældende og således accepterer, at ejendommens ejer videreoverdrager ejendommen i ubebygget stand til en tredjepart, skal den nye ejer af ejendommen være forpligtet til at indtræde i nærværende købsaftale, og der skal udarbejdes et tillæg herom til købsaftalen. Den indtrædende nye ejer skal således indtræde i samtlige købers rettigheder og forpligtelser i henhold til købsaftalen, og den nye ejer vil være forpligtet til at opfylde købsaftalens vilkår i alle dens ord og handlinger.

Ved sælgers accept af videresalg i ubebygget stand gælder i øvrigt følgende vilkår om gevinstandel:

Gevinstandel

Med virkning for den til enhver tid værende ejer af ejendommen bestemmes, at såfremt ejendommen eller dele af denne videresælges, forinden den er bebygget endeligt, er sælgeren forpligtet til at fastsætte videresalgssprisen under hensyn til den siden erhvervelsen af ejendommen stedfundne grundprisudvikling samt forpligtet til at betale Roskilde Kommune 95% af differencen mellem den sidst opnåede købesum og den købesum, svarende til kr. kr. 8.188.888 (indeksreguleret med udviklingen i nettoprisindekset fra januar 2021 og frem til betalingstidspunktet), der er betalt til kommunen for ejendommen uden tillæg af udgifter. Købesummen ved videresalg må kun fastsættes til en pengesum.

Til sikring af disse bestemmelser fastsættes, at fremtidige skøder på ejendommen eller parceller af disse samt eventuelle grundlejekontrakter vedrørende ejendommen ikke kan tinglyses uden samtykke fra Roskilde Kommune.

Øvrigt

Roskilde kommunes rettigheder efter nærværende servitut bortfalder ikke, selvom sælger afstår fra at gøre dem gældende. Rettighederne kan herunder gøres gældende over for enhver senere erhverver af ejendommen og over for enhver senere erhverver af den bestemmende indflydelse i et selskab, der har erhvervet ejendommen.

Nærværende bestemmelse om byggepligt, forbud mod videresalg og gevinstandel skal tinglyses servitutstiftende forud for al pantegæld men vil på begæring blive kvitteret til afløsning, når bebyggelsen

er opført, og der er udstedt ibrugtagningstilladelse. Påtaleberettiget er Roskilde Kommune, Byrådssekretariatet.

”Servitut om forkøbsret og gevinstandel”

I tilfælde af, at ejeren af ejendommen måtte ønske at overdrage ejendommen eller dele heraf, skal ejeren af ejendommen forinden der indgås endelig aftale herom, tilbyde Roskilde Kommune at erhverve ejendommen.

Roskilde Kommune er berettiget til at erhverve ejendommen på de vilkår, som ejeren af ejendommen dokumenterbart kan opnå ved salg til en uafhængig tredjemand. Dokumentation skal ske ved fremlæggelse af betinget aftale om overdragelse, der er underskrevet af en uafhængig tredjemand, og som alene er betinget af, at Roskilde Kommune ikke udnytter sin forkøbsret. Aftalen skal vedlægges samtlige bilag og øvrigt materiale, som er udleveret eller meddelt tredjemand. Købsaftalens vilkår skal være af et sådant indhold, at de kan opfyldes af Roskilde Kommune.

Såfremt ejendommens ejer er en juridisk person, udløses forkøbsretten tillige ved ændring – direkte eller indirekte – i den bestemmende indflydelse i ejer, jf. Selskabsloven §7, herunder men ikke begrænset til ved overdragelse af ejerandele i ejer. I så fald skal Roskilde Kommune have ejendommen tilbudt på markedsmæssige vilkår. Såfremt parterne ikke kan opnå enighed om disse, fastsættes vilkårene af en skønsmand udmeldt efter retsplejelovens regler om udenretligt syn og skøn. Roskilde Kommune og ejendommens ejer deler omkostningerne ligeligt.

Roskilde Kommune skal have en frist på 10 uger, efter at Roskilde Kommune har modtaget materialet til at meddele, hvorvidt kommunen ønsker at udnytte forkøbsretten.

Forkøbsretten finder anvendelse ved ethvert salg af ejendommen og bortfalder ikke, på trods af at forkøbsretten i forbindelse med en overdragelse ikke udnyttes af Roskilde Kommune.

Såfremt Roskilde Kommune vælger ikke at udnytte forkøbsretten, og ejendommens ejer herefter videresælger ejendommen i overensstemmelse med den betingede købsaftale, er ejendommens ejer forpligtet til at betale Roskilde Kommune 95% af en eventuel gevinst af ejendommens grundværdi. Gevinst ved videresalg opgøres som differencen mellem den forholdsmæssige del af den opnåede købesum, som kan tilføres grundværdien og den købesum, der oprindeligt blev betalt til Roskilde Kommune for grunden, svarende til kr. kr. 8.188.888 (indeksreguleret med udviklingen i nettoprisindekset fra januar 2021 og frem til betalingstidspunktet). Grundværdien skal i den sammenhæng vurderes som en tom grund med mulighed for opførelse af en dagligvarebutik på 1.100 m² etagemeter uden tillæg af byggemodningsomkostninger, beplantning, miljøomkostninger m.v. Vurderingen skal foretages endeligt af en af Dansk Ejendomsmæglerforening udpeget, statsautoriserede ejendomsmægler. Roskilde Kommune og ejendommens ejer deler omkostningerne ligeligt.

Til sikring af disse bestemmelser fastsættes, at fremtidige skøder på ejendommen eller parceller af disse samt eventuelle lejekontrakter vedrørende ejendommen ikke kan tinglyses uden samtykke fra Roskilde Kommune.

Nærværende bestemmelse om forkøbsret skal tinglyses servitutstiftende forud for al pantegæld. Påtaleberettiget er Roskilde Kommune, Byrådssekretariatet.

”Servitut om misligholdelse”

Såfremt køber misligholder et af sælger accepteret tilbud, herunder ikke overholder de i udbudsvilkårene nævnte tidsfrister, kan sælger 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.

§16 Overtagelse og refusion

Overtagelsesdagen fastsættes til den første hverdag i måneden efter endelig politisk godkendelse af lokalplanen, jf. §3. Tidspunktet er aftalt til kl. 12.00. Såfremt lokalplanen bliver vedtaget i Plan- og Teknikudvalget primo maj 2022, jf. §3, bliver overtagelsesdagen således den 1. juni 2022, medmindre lokalplanen begæres i Byrådet. I givet fald bliver overtagelsesdagen den første hverdag i måneden efter Byrådets tiltrædelse.

Ejendommen ligger fra overtagelsesdagen for købers regning og risiko i enhver henseende.

Parterne har aftalt, at der ikke udarbejdes refusionsopgørelse.

§17 Købesummen

Købesummen er baseret på tre mæglervurderinger af markedsværdien og er på baggrund af en forholdsmæssig beregning af byggeretsværdien aftalt til kr. 8.188.888, hvortil kommer moms.

Køberens ejendom matr.nr. 13b Vindinge By, Vindinge, beliggende Tingvej 14, 4000 Roskilde, som indgår i et mageskifte med ejendommen, er ligeledes baseret på tre mæglervurderinger af markedsværdien og er aftalt til kr. 3.091.666. Det er parternes vurdering, at salget af Tingvej 14 ikke skal tillægges moms. Sælger oplyser, at sælger vil anvende ejendommen til rekreative formål.

Som led i købesummen overdrager køber således pr. overtagelsesdagen ejendomsretten til matr.nr. 13b Vindinge By, Vindinge, og betaler differencen mellem de magelagte ejendommens markedspriser, svarende til 5.100.000 mio. kr. ekskl. moms og kr. 7.144.444 inkl. moms.

Senest 21 dage efter sælgers underskrift af nærværende købsaftale stiller køber sikkerhed for den kontante del af købesummen inkl. moms, svarende til kr. 7.144.444, i form af en uigenkaldelig bankgaranti på anfordringsvilkår fra et anerkendt pengeinstitut eller deponering i Roskilde Kommunes bank. Sælger er berettiget til at træde tilbage fra handlen, såfremt køber ikke stiller den fornødne sikkerhed inden for fristen, jf. §23.

Den kontante del af købesummen svarende til kr. 7.144.444 inkl. moms frigives på overtagelsesdagen mod sælgers indeståelse for, at skøde kan tinglyses uden præjudicerende retsanmærkninger. Ved eventuel frigivelse efter dette tidspunkt, tillægges der renter i henhold til Renteloven.

Det er sælgers vurdering, at salget af ejendommen skal tillægges moms i henhold til den til enhver tid gældende momslovgivning.

Ejendommen sælges med en byggeret på 1.100 m². Der skal betales for den fulde byggeret, uanset om den fulde byggeret udnyttes eller ej.

§18 Indgåelse af lejeaftale mellem sælger og køber

Parterne har aftalt, at der indgås en særskilt tidsbegrænset lejeaftale på markedsvilkår mellem Roskilde kommune som udlejer og køber som lejer til ikrafttræden pr. overtagelsesdagen vedrørende leje af matr.nr. 13b Vindinge By, Vindinge, som sælger overtager som led i handlen.

§19 Regulering af købesummen

Såfremt køber opfører flere etagemeter end 1.100 m², reguleres købesummen i overensstemmelse med nybyggeriets endelige samlede bruttoetageareal i henhold til byggeloven, således at købesummen forhøjes forholdsmæssigt med 7.445 kr. ekskl. moms pr. yderligere tilladte etagemeter.

Regulering af købesummen skal ske ved udstedelse af endelig ibrugtagningstilladelse på de ekstra opførte etagemeter. Senest 14 dage efter dateringen af den endelige ibrugtagningstilladelse fremsender køber til sælger en opgørelse over købesummens regulering med kopi af den endelige ibrugtagningstilladelse samt eventuel yderligere dokumentation.

Forskellen mellem købesummen og den regulerede købesum som følge af, at køber opnår ibrugtagningstilladelse til opførelse af et større antal etagemeter, betales kontant senest 14 dage efter, at der er opnået enighed om opgørelsen. Ved forsinket betaling påløber der renter i henhold til rentelovens bestemmelser.

Såfremt der opføres mere end 1.100 m² etagemeter, vil servitut om tillægskøbesum blive tilrettet i overensstemmelse hermed.

Såfremt det realiserede byggeri bliver mindre end det, som købesummen er beregnet på grundlag af, sker der ingen nedsættelse af købesummen.

§20 Certificering og Konventionalbod

Ejendommen sælges med et vilkår om, at byggeriet skal kunne opnå DGNB certificering på minimum guld niveau eller en tilsvarende certificeringsordning. Såfremt køber ikke opnår dette senest et år efter udstedelse af endelig ibrugtagningstilladelse, er køber pligtig til at betale kr. 1.000.000 som konventionalbod til kommunen. Kommunen er tilsvarende berettiget til at anvende den i medfør af §21 stillede garanti til udbetaling.

Køber skal senest en uge efter opnået certificering fremsende dokumentation herfor.

§21 Garantistillelse

Køber skal senest i forbindelse med byggetilladelsens meddelelse stille uigenkaldelig anfordringsgaranti på 1.500.000 kr. til sikkerhed for opfyldelse af forpligtigelser, herunder til udbedring af skader, der i byggeperioden er forvoldt på veje, anlæg, friarealer mv., samt til færdiggørelse af interne veje, anlæg, friarealer m.v.

Endelig stilles garantien til sikkerhed for en konventionalbod på kr. 1.000.000, jf. §20, som på anfordring udbetales til Roskilde Kommune, såfremt byggeriet ikke opnår DGNB certificering på minimum guld niveau eller en tilsvarende certificeringsordning senest et år efter udstedelse af endelig ibrugtagningstilladelse.

Garantien frigives, når det samlede byggeri er udført, eventuelle skader er udbedret og godkendt af Roskilde Kommune, og når byggeriet er DGNB certificeret på minimum guld niveau eller en tilsvarende certificeringsordning, og sælger har modtaget dokumentation herfor.

§22 Berigtigelse og omkostninger

Køber sørger for berigtigelse af handlen og betaler alle egne omkostninger forbundet hermed, herunder omkostninger til egne rådgivere og advokat, registreringsafgifter ved tinglysning, garantistillelse, eventuelle omkostninger til gebyrer i forbindelse med indtræden i forsyningselskaber m.v. Køber er forpligtet til at lade sig repræsentere af advokat.

Anmeldelse af servitutter og skøder til tinglysning vedrørende ejendommen og matr.nr. matr.nr. 13b Vindinge By, Vindinge, forestås af købers advokat og skal foreligge til Roskilde Kommunes godkendelse senest 2 uger efter overtagelsesdagen. Anmeldelse og tinglysning af skøderne skal ske samtidigt. Tinglysning af servitutter vedrørende ejendommen skal ske forud for tinglysning af skødet. Skødet vedrørende ejendommen skal henvise til nærværende købsaftale for så vidt angår vilkår for handlen.

Ud over købers omkostninger ved byggemodningen, jf. §2, betaler køber følgende omkostninger udenfor købesummen:

- Tilslutningsafgifter og bidrag i henhold til gældende takster.
- Betaling for etablering af højresvingsbane og fortov langs dagligvarebutikken som vist i bilag 2.
- Alle øvrige omkostninger som måtte være nødvendige for realisering af købers byggeri.

§23 Betingelser for handlen

Handlen er fra sælgers side betinget af:

- At Roskilde Kommunes Økonomiudvalg og Byråd godkender handlen i sin helhed.
- At der stilles den fornødne sikkerhed som beskrevet i §17 for den kontante del af købesummen senest 21 dage efter sælgers underskrift af nærværende købsaftale.
- Købesummens frigivelse pr. overtagelsesdagen, jf. §17.
- Tinglyst adkomst til matr.nr. 13b Vindinge By, Vindinge, senest to måneder efter overtagelsesdagen.

Handlen er fra købers side betinget af:

- At ejendommen ikke er forurennet (klasse 2-4), og at opførelsen af byggeriet på ejendommen ikke kræver ekstraordinær fundering, jf. nærmere §5.
- At en arkæologisk udgravning ikke viser, at der på ejendommen findes fortidsminder, jf. nærmere §7.

Handlen er fra begge parts side betinget af:

- At den matrikulære berigtigelse kan gennemføres som forudsat.
- At der foreligger en endelig og upåklagelig lokalplan senest inden udgangen af 2022 med mulighed for opførelse af en dagligvarebutik på op til 1.100 m², jf. §3, efter principperne i skitseprojektet vedlagt som bilag 2. Ved endelig og upåklagelig lokalplan forstås dagen efter udløbet af fristen for indgivelse af klage mod vedtagelsen af lokalplansforslaget, eller, såfremt vedtagelsen af lokalplansforslaget påklages, dagen efter klageinstansens afgørelse er endelig, og rekursmulighederne er endelig udtømt.
- Købers samtidig salg af ejendommen matr.nr. 13b Vindinge By, Vindinge.

Hvis en af betingelserne ikke opfyldes eller ikke opgives af den part, der har stillet betingelsen, bortfalder overdragelsen, uden at nogen af parterne kan gøre ansvar eller krav gældende over for hinanden, bortset fra ydelsernes tilbagegang.

Roskilde, den 2021

Roskilde, den 2021

For sælger

For køber

Borgmester Tomas Breddam

Michael Møller

For sælger

Kommunaldirektør Henrik Kolind

B I L A G

Bilag 1 – Udstykningsforslag af den 25. august 2021 udarbejdet af LE34 A/S

Bilag 2 – Skitseprojekt

Bilag 3 – Tingbogsattest

Bilag 4 – Foreløbig servitutredøgørelse

Bilag 5 – Kopi af tinglyste servitutter

Bilag 6 – Roskilde museum - §25-udtalelse

Bilag 7 – Ejendomsdatarapport

BETINGET KØBSAFTALE

.....
Tingvej 14, Vindinge, 4000 Roskilde

Mellem

Michael Møller Jørgensen

Cpr.nr.: _____

Tingvej 14, Vindinge

4000 Roskilde

("Sælger")

og

Roskilde Kommune

Rådhusbuen 1

4000 Roskilde

("Køber")

1 EJENDOMMEN

- 1.1 Overdragelsen omfatter ifølge tinglyst adkomst den af Sælger tilhørende ejendom i Roskilde Kommune, matr.nr. 13b Vindinge By, Vindinge, beliggende Tingvej 14, Vindinge, 4000 Roskilde med den på grunden værende bebyggelse, træer, planter og alt ejendommens rette tilliggende og tilhørende alt som besigtiget og antaget af køber.
- 1.2 Sælger driver i dag fra ejendommen en købmandsbutik. De til ejendommen og købmandsbutikkens drift hørende løsøre er i det hele ikke omfattet af overdragelsen. Sælger sørger for senest pr. fraflytningsdagen er rydde ejendommen herfor.

- 1.3 Sælger indhenter nedrivningstilladelse efter fuldmagt fra køber og sørger for nedrivning af de på ejendommen eksisterende bygninger. Sælger forpligter sig til at levere en ryddet grund senest 3 måneder efter udløb af den mellem parterne indgåede lejekontrakt (bilag 1). Sælger afholder omkostningerne forbundet hermed. Sælger skal senest 21 dage efter købers underskrift af nærværende købsaftale stille sikkerhed for opfyldelse af nedrivning og oprydning af grunden svarende til kr. 500.000, hvortil kommer moms, i form af en uigenkaldelig anfordringsgaranti fra et anerkendt pengeinstitut eller deponering i Roskilde Kommunes bank. Garantien frigives til fordel for sælger/garantistiller, når sælger efter lejemålets ophør leverer en grund i en pæn og ryddet stand. Køber er berettiget til at træde tilbage fra handlen, såfremt sælger ikke stiller den fornødne sikkerhed inden for fristen, jf. pkt. 19. Meddelelse om tilbagetræden skal i givet fald være kommet frem til sælger senest en måned efter fristens udløb.
- 1.4 Ejendommen overdrages i øvrigt med de samme rettigheder, byrder, servitutter og forpligtelser, som den har tilhørt sælger og tidligere ejere, herunder eventuelle rettigheder og forpligtelser overfor grundejerforening, elværk, vandværk samt øvrige forsyningsselskaber.
- 1.5 Grundarealet andrager ifølge tingbogsoplysning 1.116m², heraf vej 0m².
- 1.6 Zonestatus: byzone.
- 1.7 Den offentlige ejendomsværdi er for 2019 ansat til kr. 2.700.000, hvoraf grundværdi udgør kr. 958.000. Ejendommen er ikke under omvurdering.
- 1.8 Ejendommen er opført i år 1877, men om- og tilbygget i 1999, og består af blandet beboelses- og forretningsejendom.
- 1.9 Ejendommen sælges som led i et mageskifte med køber, hvor sælger afgiver ovennævnte ejendom samt en pengesum til køber, og som modydelse erhverver køberens ejendom matr.nr. 11ez Vindinge By, Vindinge, beliggende Tunevej 8, Vindinge, 4000 Roskilde, med et grundareal på 3.600 m². Nærværende købsaftale omhandler alene salget af Michael Møller Jørgensens ovennævnte ejendom.
- 1.10 Sælger garanterer, at ejendommen er fri for lejemål på overtagelsesdagen, jf. pkt. 10, og at boligheden er nedlagt som bolig i henhold til Boligreguleringsloven på overtagelsesdagen, jf. pkt. 19.1.

2 BYGNINGSAREALER

2.1 Ejendommens arealer er ifølge det oplyste som følger:

Bygning nr. 1: Bebygget areal 112 m²
(boligareal 162m², inkl. 50 m² tagetage)

Bygning nr. 2: Bebygget areal/erhverv 224 m²

Bygning nr. 3: Bebygget areal/erhverv 162 m²

2.2 Der er ikke foretaget særskilt opmåling af ejendommen i forbindelse med handlen, hvorfor Sælger og medvirkende rådgivere ikke indestår for rigtigheden af de angivne arealer.

Ligeledes oplyser sælger, at tegninger af bygningerne kan være forskellige fra de faktiske forhold.

Køber oplyser, at ejendommens faktiske areal ikke er af afgørende betydning for køber eller den fremtidige benyttelse af ejendommen. Køber oplyser i denne forbindelse, at ejendommen fremadrettet forventes benyttet til offentlige og rekreative formål.

3 EJENDOMMENS STAND

3.1 Ejendommen overtages i øvrigt af køber som beset og i den stand, som den er og forefindes. Køber har besigtiget ejendommen.

4 SÆLGERS OPLYSNINGER

Sælger oplyser,

4.1 at der ikke fra det offentlige eller private er rejst sager eller krav, som ikke er opfyldt,

4.2 at ejendommen ikke er under omvurdering,

- 4.3 at der sælger bekendt ikke findes skjulte fejl og mangler ved ejendommen,
- 4.4 at der ikke verserer sager eller er udstedt påbud, der vedrører ejendommen,
- 4.5 at ejendommen i øvrigt ikke er omfattet af tidsbegrænsede dispensationer,
- 4.6 at ejendommen er brandsikret i henhold til gældende regler,
- 4.7 at sælger i øvrigt har opfyldt sin loyale oplysningspligt.
- 4.8 at ejendommen sælges uden ansvar for udgifter, der måtte følge af eventuelle forekomster af fortidsminder på ejendommen.

5 MILJØFORHOLD

- 5.1 Fremtidige krav til miljøforhold for købers anvendelse af ejendommen er sælger uvedkommende.

Sælger oplyser, at der ikke i dennes ejertid er etableret affaldsdepot eller losseplads på ejendommen, ligesom der ikke fra sælgers side er sket forurening af jorden/undergrunden med kemikalier eller andre særligt forurenede stoffer.

- 5.2 Se i øvrigt den mellem parterne aftalte ansvarsfraskrivelse for sælger, jf. pkt. 16.1.
- 5.3 Ejendommen er ikke kortlagt som forurenede eller muligt forurenede.
- 5.4 Da ejendommen er beliggende i byzone, er det områdeklassificeret som lettere forurenede på grund af diffuse kilder, som f.eks. trafik.
- 5.5 Der henvises i øvrigt til ledningsregisteret på www.ler.dk, og ejendommen sælges uden ansvar for, at der måtte være ledninger på ejendommen.

6 GEOTEKNISKE SAMT JORBUNDSFORHOLD

- 6.1 Der er ikke gennemført geotekniske undersøgelser, men Sælger frasiger sig ethvert ansvar for ejendommens geotekniske forhold, herunder ejendommens bæreevne. Endvidere frasiger sælger sig ethvert ansvar for fund af fortidsminder, herunder danefæ og danekræ, der evt. vil forsinke eller forhindre købers eventuelle udvikling af ejendommen.

7 ENERGIMÆRKNING

- 7.1 Ejendommen er omfattet af "Lov om fremme af energibesparelser i bygninger". Der er ikke udarbejdet energimærke for ejendommen, hvilket er køber bekendt. Køber søger om nødvendigt selv for at indhente energimærke på ejendommen

8 SERVITUTTER

- 8.1 Med hensyn til de på ejendommen tinglyste deklARATIONER og servitutter, er køber oplyst herom, og indforstået med at respektere disse. Sælger må ikke aktivt medvirke til at påføre ejendommen nye byrder. Ejendommen overtages således af køber med de samme rettigheder, byrder og forpligtelser, hvormed ejendommen har tilhørt sælger og tidligere ejere samt nedenstående servitutter, der vil blive pålagt ejendommen ved salget.
- 8.2 Sælger bekendt påhviler der ikke ejendommen utinglyste rettigheder eller byrder.
- 8.3 Servitut om betaling af tillægskøbesum:
- 8.3.1 Såfremt køber eller den til enhver tid værende ejer af ejendommen opfører bebyggelse på ejendommen, skal køber eller den til enhver tid værende ejer af ejendommen betale xx kr. til sælger, svarende til de faktiske nedrivningsomkostninger, som sælger har bekostet i forbindelse med nedrivning af de eksisterende bygninger på ejendommen, jf. pkt. 1.3. Servitutens gyldighed er betinget af, at sælger straks efter afholdelse af nedrivningsomkostningerne fremsender dokumentation for de faktiske nedrivningsomkostninger til køber. Enhver af parterne skal være berettigede til at tinglyse servitut på ejendommen herom tillige med oplysning om nedrivningsomkostningernes faktiske størrelse.
- 8.3.2 Videre er parterne enige om, at køber eller den til enhver tid værende ejer af ejendommen er pligtig at betale til sælger et tillæg til købesummen, såfremt ejendommen skifter anvendelse til boligformål i forhold til den ved salget tilladte anvendelse til dagligvarebutik. Tillægskøbesummen beregnes som forskelsværdien fra en værdiansættelse af ejendommen til dagligvarebutik til værdiansættelse af ejendommen til boligformål.
- 8.3.3 Tillægskøbesummen, der er vederlag for den ændrede anvendelse af ejendommen, beregnes efter prisniveauet og anvendelsen på omdannelses tidspunktet.

9 FORSIKRINGSFORHOLD

- 9.1 Sælger oplyser, at ejendommen indtil ejerskiftet vil være forsikret på sædvanlige vilkår. Køber ønsker ikke at indtræde i sælgers forsikringsforhold.

10 OVERTAGELSE

- 10.1 Overtagelsesdagen fastsættes til den første hverdag i måneden efter endelig politisk godkendelse af lokalplanen for matr.nr. 11ez Vindinge By, Vindinge, beliggende Tunevej 8, Vindinge, Roskilde Kommune. Tidspunktet er aftalt til kl. 12.00. Såfremt lokalplanen eksempelvis bliver vedtaget i Plan- og Teknikudvalget primo maj 2022, bliver overtagelsesdagen således den 1. juni 2022, medmindre lokalplanen begæres i Byrådet. I givet fald bliver overtagelsesdagen den første hverdag i måneden efter Byrådets tiltrædelse.
- 10.2 Ejendommen henligger fra overtagelsesdagen for købers regning og risiko i enhver henseende.
- 10.3 Ejendommen overtages af køber på overtagelsesdagen i den stand den forefindes.
- 10.4 På overtagelsesdagen foretager køber og sælger i fællesskab aflæsning/opmåling af ejendommens forbrugsmålere og evt. beholdninger til brug for udarbejdelsen af refusionsopgørelse, slutafregninger m.v.

11 LEJEMÅL

- 11.1 Parterne har aftalt, at der indgås særskilt tidsbegrænset lejeaftale på markedsvilkår mellem sælger som udlejer og køber som lejer til ikrafttræden pr. overtagelsesdagen vedrørende leje af ejendommen. Kopi af lejekontrakt er vedhæftet som **bilag 1**.

12 REFUSION

- 12.1 Parterne har aftalt, at der udfærdiges sædvanlig refusionsopgørelse.

13 GÆLD UDENFOR KØBESUMMEN

- 13.1 Udenfor købesummen overtager Køber ingen gældsposter.
- Gæld indfries af Sælger inden overtagelsesdagen, jf. pkt. 14.3.

14 KØBESUMMEN

- 14.1 Købesummen er baseret på tre mæglervurderinger af markedsværdien, og er på baggrund af en forholdsmæssig beregning af byggeretsværdien aftalt til kr. 3.091.666, der indgår som sælgers delvise betaling for købet af ejendommen for matr.nr. 11ez Vindinge By, Vindinge, beliggende Tunevej 8, Vindinge, Roskilde Kommune, jf. pkt. 1.9.
- 14.2 Parterne er enige om, at købesummen ikke bør tillægges moms, idet der på overtagelsesdagen forefindes en bygning på ejendommen. Parterne er dog samtidig enige om, at måtte afgiftsmyndighederne være af en anden vurdering, vil køber være pligtig at betale moms af købesummen svarende til pt. 25 % af kr. 3.091.666,00.
- 14.3 Berigtigende advokat sørger for i samarbejde med køber, sælger samt købers advokat senest pr. overtagelsesdagen at indfri indestående lån, betaling af omkostninger m.v. i forbindelse med handlens berigtigelse.

15 FRISTER OG BERIGTIGELSE

- 15.1 Handlen berigtiges af købers advokat/rådgiver. Anmeldelse af eventuelle servitutter og skøder til tinglysning vedrørende ejendommen og matr.nr. 11ez Vindinge By, Vindinge, beliggende Tunevej 8, Vindinge, Roskilde Kommune, forestås af sælgers advokat og skal foreligge til Roskilde Kommunes godkendelse senest 2 uger efter overtagelsesdagen. Anmeldelse og tinglysning af skøderne skal ske samtidigt. Tinglysning af servitutter vedrørende ejendommen skal ske forud for tinglysning af skødet. Skødet vedrørende ejendommen skal henvise til nærværende købsaftale for så vidt angår vilkår for handlen.
- 15.2 De med handlen forbundne omkostninger, herunder tinglysningsafgift og honorar til købers advokat, betales af køber.
- 15.3 Sælger afholder udgifter til egen rådgiver.

16 ANSVARFRASKRIVELSE

- 16.1 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.
- 16.2 Bortset fra vanhjemmel påtager sælger sig intet ansvar for ejendommen, herunder men ikke begrænset til jordbundsforhold og miljøforhold – bl.a. bæreevne 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.

- 16.3 Ansvarsfraskrivelsen omfatter både allerede kendte forhold og senere konstaterede forhold ved ejendommen samt faktiske såvel som retlige mangler, f.eks. ved begrænsning i ejendommens anvendelsesmuligheder. Køber kan således ikke gøre krav mod sælger om erstatning, afslag i købesummen eller anden kompensation eksempelvis som følge af ledningsoplysninger arkæologiske fund m.v.
- 16.4 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.
- 16.5 Parterne er enige om, at prisen er afstemt efter ovennævnte.

17 SOMMERHUSERKLÆRING M.V.

Køber erklærer, under henvisning til lovbekendtgørelse nr. 785 af 21. juni 2007 om Sommerhuse og Campering, at ejendommen erhverves i et øjemed, der ikke er omfattet af lovens § 1, idet den erhverves med henblik på fortsat drift som dagligvarebutik og udlejning af boligareal til helårsbeboelse.

18 MOMSREGULERINGSFORPLIGTELSE

- 18.1 Ejendommen er ikke momsregistreret.

19 BETINGELSER FOR HANDLEN

- 19.1 Handlen er fra køberens side betinget af:
- at Roskilde Kommunes Økonomiudvalg og Byråd godkender handlen i sin helhed
 - At ejendommen er fri for lejemål på overtagelsesdagen, jf. pkt. 1.10.
 - at boligenheden er nedlagt som bolig i henhold til Boligreguleringsloven på overtagelsesdagen, jf. pkt. 1.10.
 - at der stilles den fornødne sikkerhed som beskrevet i pkt. 1.3 for nedrivning af bygning og oprydning senest 7 dage efter købers underskrift af nærværende købsaftale.
 - Tinglyst adkomst til ejendommen senest to måneder efter overtagelsesdagen.
- 19.2 Handlen er herudover fra begge parters side betinget af,

- at den matrikulære berigtigelse af ejendommen beliggende Tunevej 8, 4000 Roskilde, kan gennemføres som forudsat samt, at der senest inden udgangen af 2022 foreligger en endelig og upåklagelig lokalplan for ejendommen samt matr.nr. 11ez Vindinge By, Vindinge, med mulighed for opførelse af en dagligvarebutik på op til 1.100 m² på ejendommen Tunevej 8, 4000 Roskilde.
- købers samtidig salg til sælger af ejendommen Tunevej 8, 4000 Roskilde.

19.3 Hvis en af betingelserne ikke opfyldes eller ikke opgives af den part, der har stillet betingelsen, bortfalder overdragelsen, uden at nogen af parterne kan gøre ansvar eller krav gældende over for hinanden, bortset fra ydelsernes tilbagegang.

20 AFTALEGRUNDLAG

20.1 Følgende bilagsfortegnelse angiver samtlige bilag, som med nærværende købsaftale udgør parternes skriftlige aftalegrundlag:

- Lejekontrakt
- BBR ejermeddelelse
- Ejendomsskattebillet
- Tingbog

21 UNDESKRIFTER

For Sælger

.....
Navn: Michael Møller Jørgensen

Dato:

For Køber

.....
Navn: Borgmester Tomas Breddam

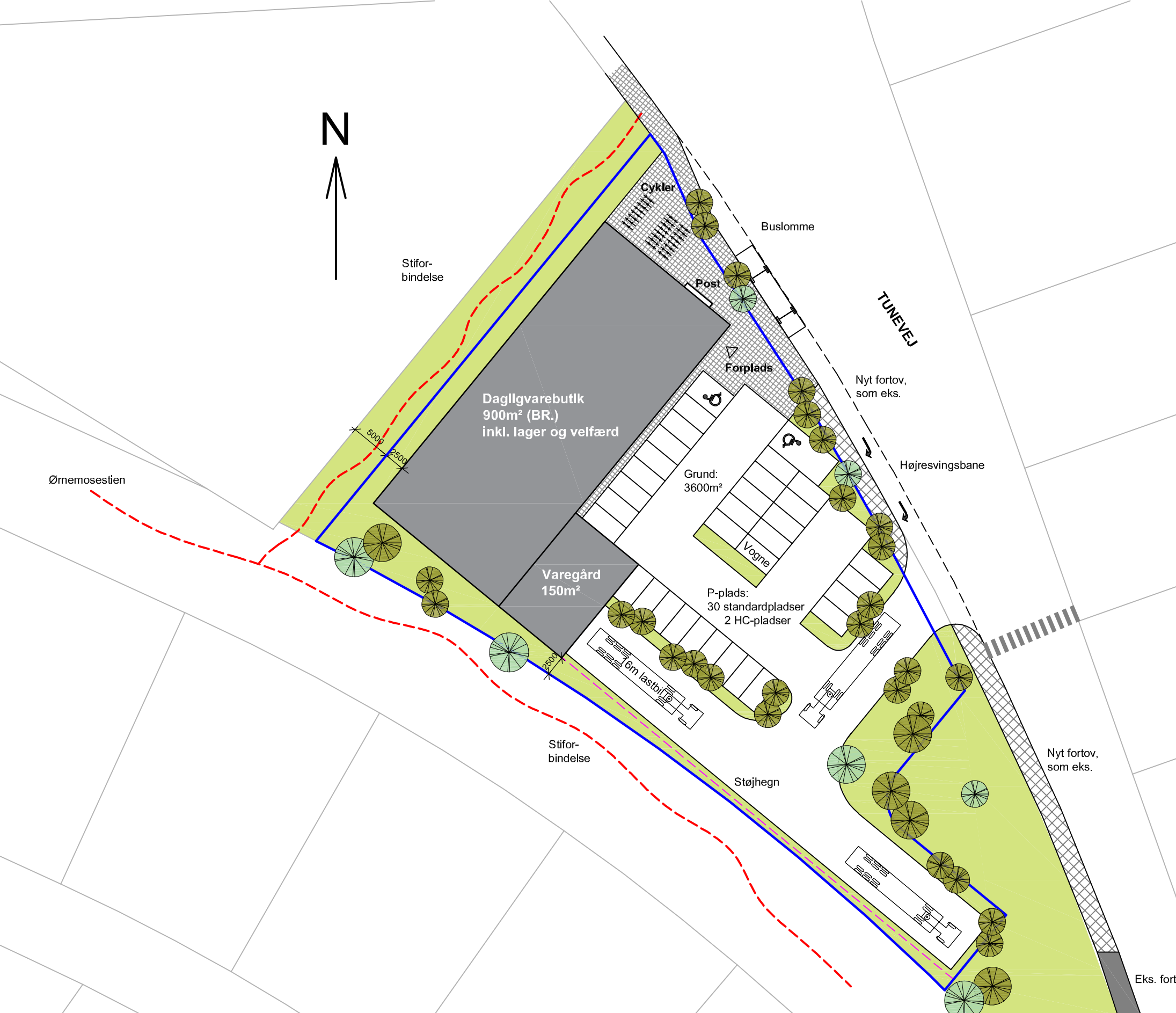
Dato:

For Køber

.....
Navn: Kommunaldirektør Henrik Kolind

Dato:

UDKAST



HOVEDDATA:

Grundareal: 3.600 m²
 Etageareal: 900 m² (salgsarealet udgør heraf: 600 m²)
 Varegård: 150 m²

Bygningen opføres i ét plan med fladt tag
 Indgang placeres mod Tunevej
 Facademateriale: Teglsten

Der etableres forplads med cykelparkering ud mod Tunevej
 Der udføres højresvingsbane med buslomme ved forpladsen

Eksisterende busholdeplads flyttes til ny buslomme (ca. 250 m)

Fortov anlægges langs Tunevej fra daginstitutionens indkørsel og frem til nuværende busholdplads (ca. 140 meter).

Roskilde Kommune afholder udgifter til ny buslomme, flytning af vejbump samt stiforbindelser nord og vest om butikken.

P-pladser:
 Plads til (min.) 18 cykler
 30 stk. personbiler svarende til 1 stk. pr. 25 m² salgssareal
 + 1 stk. pr. 50 m² øvrig bygningsareal
 1 stk. P-plads for handicapbil
 1 stk. P-plads for handicap minibus

Der påtænkes udført støjværn i skel mod sydvest

Svend Poulsen A/S
 AKADEMIINGENIØR

EGÅ HAVVEJ 21 + 25AB | 8250 EGÅ |
 GL. GUGVEJ 17B, 1. SAL | 9000 AALBORG |
 TLF.: 9851 0866

Dagligvarebutik, Tunevej, Vindinge - 4000 Roskilde
 Disponeringsforslag
 MÅL: 1:500 DATO: 26.08.2021 REV:

INIT.: RHH
 SAGS NR. 1986
 TEGN NR. (99)1.01