

**Februar/2024**  
**Sagsnr.: 353285**

**ROSKILDE KOMMUNE**

udbyder ejendommene,

matr.nr. 71a og 69n Nymarken, Roskilde Jorder (herefter samlet "ejendommen"),

beliggende Københavnsvej 131 - 133,

4000 Roskilde,

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](mailto: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](http://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 centralt beliggende i Roskilde på Københavnsvej, som er den gennemkørende vej til og fra motorvejen og centrum.

### 2.2 Matr.nr.

Matr.nr. 71a og 69n Nymarken, Roskilde Jorder. Matrikelkort over ejendommen vedlægges som **bilag 2**.

### 2.3 Beliggenhed

Københavnsvej 131 – 133, 4000 Roskilde.

### 2.4 Grundareal

Grundareal udgør ifølge tingbogen 7.788 m<sup>2</sup>, heraf vej 0 m<sup>2</sup>.

### 2.5 Bebyggelse

Ifølge BBR er der i årene 1960 – 1964 opført tre bygninger på grunden med et samlet bebygget areal på 2.982 m<sup>2</sup>, hvortil kommer en dyb kælder på 160 m<sup>2</sup>. Endvidere er der ifølge BBR opført en

carport med et bebygget areal på 43 m<sup>2</sup> samt et lager med et bebygget areal på 86 m<sup>2</sup>. 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 Beskrivelse

Situationsplan og plantegninger vedlægges som **bilag 4**.

Sælger oplyser, at der i januar 2024 har været en større vandskade i den lange træbygning over for hovedbygningen. Sælger fraskriver sig ethvert ansvar i den forbindelse, og køber opfordres således til for egen regning at foretage byggetekniske undersøgelser af ejendommen.

## 2.7 Energimærke

Energimærkninger vedlægges som **bilag 5 og 6**.

## 2.8 Servitutter

Af tingbogsattest af den 31. januar 2023 vedrørende matr.nr. 69n Nymarken, Roskilde Jorder, jf. **bilag 7**, fremgår følgende servitutter:

1. Dok. lyst den 17. februar 1928 om forsynings-/afløbsledninger mv.
2. Dok. lyst den 12. september 1928 om forsynings-/afløbsledninger mv.
3. Dok. lyst den 4. maj 1932 om byggelinier mv, vedr. 17K.
4. Dok. lyst den 14. marts 1960 om forbud mod ydere udstykning mv.
5. Dok. lyst den 4. juli 2006 om lokalplan nr. 407.

Af tingbogsattest af den 31. januar 2023 vedrørende matr.nr. 71a Nymarken, Roskilde Jorder, jf. **bilag 8**, fremgår følgende servitutter:

1. Dok. lyst den 17. februar 1928 om forsynings-/afløbsledninger mv.
2. Dok. lyst den 12. september 1928 om forsynings-/afløbsledninger mv.
3. Dok. lyst den 4. maj 1932 om byggelinier mv, vedr. 17K.
4. Dok. lyst den 27. juli 1960 om master mv, ikke til hinder for prioritering.
5. Dok. lyst den 12. januar 1961 om forbud mod udnyttelse bebyggelse mv.
6. Dok. lyst den 21. juni 1976 om Byplanvedtægt nr. 50. Rette lysningsdato: 2.6.1976.
7. Dok. lyst den 20. november 1980 om fjernvarme/anlæg mv.
8. Dok. lyst den 11. marts 1987 om varmforsyning/kollektiv varmforsyning.
9. Dok. lyst den 4. juli 2066 om lokalplan nr. 407.

Kopi af servitutterne er vedlagt som **bilag 9**.

Udover 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 lokalplan 407 (herefter "lokalplanen"), som er vedlagt som **bilag 10**.

I henhold til lokalplanens §3 er ejendommen omfattet af lokalplanens delområde 1 og må anvendes til kontorformål i form af liberale erhverv, servicefunktioner og lignende samt detailhandel i form af butikker for særligt pladskrævende varegrupper på mellem 750 m<sup>2</sup> og 1.500 m<sup>2</sup> bruttoetageareal.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 50, jf. lokalplanens §6, stk.1.

Der henvises i øvrigt til lokalplanen.

## **2.10 Miljø- og geotekniske forhold**

Roskilde Kommunes miljøafdeling har oplyst, at ejendommen er kortlagt som forurenede på vidensniveau 2 efter Jordforureningsloven. Se jordforureningsattester i henholdsvis **bilag 11 og 12**.

Se endvidere forureningsundersøgelse udarbejdet af Region Sjælland i **bilag 13**.

På ejendommen har der senest ligget en produktionshøjskole med værksteder, og tidligere har der ligget henholdsvis plastfabrikker, en maskinfabrik, en betonvarefabrik og et autolakereri.

Ejendommen er omfattet af områdeklassificering.

Roskilde Kommune har ikke undersøgt de geotekniske forhold på ejendommen og henviser til forureningsundersøgelsen fra Region Sjælland i bilag 13.

## **2.11 Ledninger**

Der henvises i øvrigt til ledningsregistret på [www.ler.dk](http://www.ler.dk).

Sælger har i øvrigt ikke kendskab til andre 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.

## **2.12 Forsikring**

Ejendommen er forsikret i Gjensidige under policenr. 7030789. Køber indhentet selv tilbud på forsikring på ejendommen pr. overtagelsesdatoen.

### 2.13 Offentlig ejendomsværdi

Ejendommen er ved seneste offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2022 ansat til kr. 18.300.000, heraf grundværdi kr. 3.894.000.

### 2.14 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 14**.

### 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.

### 2.18 Diverse

Der er beplantningsbælter langs henholdsvis Østre Ringvej, som ejes af Vejdirektoratet, samt langs Københavnsvej, som er en del af ejendommen, jf. **kortbilag 16**.

Vejdirektoratet har på forespørgsel oplyst, at de er imødekommende i forhold til et eventuelt ønske om foryngelsesbeskæring m.v. af beplantningen langs Østre Ringvej. Køber skal selv afklare forholdet om beplantningsbæltet med Vejdirektoratet, og køber kan i den forbindelse ikke gøre misligholdelsesbeføjelser gældende over for sælger.

Kommunen ønsker, at der er beplantning langs københavnsvej og Østre Ringvej.

## 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 kompensation eksempelvis som følge af ledningsoplysninger, driftsudgifter, fortidsminder 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 3, samt nedenstående de 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 3.894 m<sup>2</sup>, 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 kontorformål i form af liberale erhverv, servicefunktioner og lignende samt detailhandel i form af butikker for særligt pladskrævende varegrupper, 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 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, herunder ikke overholder de i udbudsvilkårene nævnte tidsfrister, 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 forsyningsselskaber 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** og være bilagt separat skitseprojekt m.v. som ovenfor beskrevet under pkt. 3.1.

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. 71a og 69n Nymarken, Roskilde Jorder, beliggende Københavnsvej 131 -133:

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. Kortbilag
3. BBR-meddelelse
4. Plantegninger og situationsplan
5. Energimærke 1
6. Energimærke 2
7. Tingbogsattest af den 31. januar 2023 vedr. matr.nr. 69n Nymarken, Roskilde Jorder
8. Tingbogsattest af den 31. januar 2023 vedr. matr.nr. 71a Nymarken, Roskilde Jorder
9. Kopi af servitutter
10. Lokalplan 407
11. Jordforureningsattest for matrikel 69n Nymarken, Roskilde Jorder
12. Jordforureningsattest for matrikel 71a Nymarken, Roskilde Jorder
13. Forureningsundersøgelse
14. Ejendomsdatarapport
15. Kortbilag – beplantningsbælte