

April 2024

ROSKILDE KOMMUNE

udbyder ejendommen,
matr.nr. 10k Gundsømagle By, Gundsømagle,
beliggende Gulddyssevej 5,
til salg.

Ejendommen fremvises efter aftale. Henvendelse herom og spørgsmål i øvrigt bedes rettet til Stine Elken på telefon 40176326 eller på mail stinee@roskilde.dk.

Sagen forventes forelagt for Økonomiudvalget d. 11. juni 2024 samt byrådet d. 19. juni 2024.

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.

Ejendommen udbydes uden en mindstepris, og sælges til højestbydende.

Salget er betinget af godkendelse fra Roskilde kommunes Økonomiudvalg samt Byråd

2. E J E N D O M S B E S K R I V E L S E

2.1 Matr.nr.

Matr.nr. 10k Gundsømagle By, Gundsømagle. Matrikelkort over ejendommen vedlægges som **bilag 2**.

2.2 Beliggenhed

Gulddyssevej 5, 4000 Roskilde

2.3 Grundareal

Grundareal udgør **1619** m², heraf vej **0** m².

2.4 Bebyggelse

Ifølge BBR for ejendommen er der opført et samlet bebygget areal på **224 m²**, heraf kælderareal på **106 m²**. Kopi af BBR vedlægges som **bilag 3a**. Der tages forbehold for OIS- og BBR-oplysningernes overensstemmelse med de faktiske forhold på ejendommen. Køber opfordres i den anledning til selv at gennemgå ejendommen.

2.5 Beskrivelse

På Ejendommen er en tidligere daginstitution. Der er ikke udarbejdet tilstandsrapport.

Køber bekoster selv evt. nedrivning af eksisterende ejendom med henblik på opførelse af ny bebyggelse.

2.6 Energimærke

Se **bilag 3**.

2.7 Servitutter

Af tingbogsattest af **6. september 2023**, jf. **bilag 4**, fremgår følgende servitutter:

1. Dok. lyst den 15.04.1957 om byggelinie
2. Dok. lyst den 13.09.1994 om stålgittermast

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

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 *lokalplanen, udstykning, byggemodning og udnyttelse af ejendommen* samt servitutter og byrder, som i øvrigt fremgår af nærværende udbudsvilkår.

2.8 Planforhold

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 711 vedlagt som **bilag 6**.

I henhold til Lokalplanens § 3, er ejendommen placeret i delområde 1, og må anvendes til tæt/lav-boliger.

Der kan være 4-6 boliger inden for lokalplansområdet, og den enkelte bolig skal have en størrelse på mellem 70-100 m².

Såfremt boligbebyggelsen udstykkes gives der mulighed for at udstykke grunde på 250 m² inklusiv andel af fælles opholdsarealer inden for lokalplanområdet, jf. § 4.1.

Bebyggelsesprocenten udgør 30 % for delområde 1, jf. Lokalplanens § 6.

Der henvises i øvrigt til lokalplanen.

2.9 Kirkebyggelinje

Lokalplanområdet ligger inden for kirkebeskyttelseszonen, hvor der ikke må opføres bebyggelse med en højde på over 8,5 m inden for en afstand af 300 m fra en kirke, medmindre kirken er omgivet af bymæssig bebyggelse i hele beskyttelseszonen.

Bebyggelsen inden for denne lokalplan må ikke overstige en højde på 8,5 m.

2.10 Byggemodning

Køber afholder selv alle byggemodningsomkostninger på ejendommen til brug for købers projekt, herunder, men ikke begrænset til tilslutningsbidrag til kloak, el, fjernvarmeforsyning, vand og spildevand (herunder regnvand) m.v. Køber undersøger selv udgifternes størrelse. Køber opfordres til at kontakte de enkelte forsyningsselskaber for nærmere oplysninger herom.

I henhold til de til enhver tid gældende tilslutningspriser og betingelser afholder køber alle udgifter til tilslutning.

2.11 Bil- og cykelparkering

Der skal etableres 1,5 parkeringspladser til biler per bolig, og 3 parkeringspladser til cykler pr. bolig. For hver bolig skal der være adgang til to overdækkede cykelparkeringspladser.

2.12 Lejeforhold

Ejendommen sælges fri for lejemål.

2.13 Miljø- og geotekniske forhold

Der er udarbejdet geoteknisk rapport for Ejendommen, jf. **bilag 7** samt miljøundersøgelser, jf. **bilag 8**.

Der er desuden udarbejdet miljøscreening af bygningen, jf. **bilag 9**.

Køber opfordres til, at gøres sig bekendt med rapporterne, og der kan ikke rettes et krav mod kommunen i relation hertil, jf. pkt. 3.1 Ansvarsfraskrivelse.

Der gøres særskilt opmærksom på, at der ifølge BBR er en olietank på ejendommen, som ifølge BBR er afblændet. Sælger har ikke yderligere oplysninger herom, og det er op til køber at undersøge forholdene nærmere. Sælger er uden ansvar herfor, og der kan ikke rettes ansvar mod sælger i relation hertil.

2.14 Ledninger

Vejledende kort rådighedsindskrænkninger herunder angivelse bl.a. af ledningsforhold efter oplysninger i LER udarbejdet af LE34 fremgår af **bilag 10**. Der henvises i øvrigt til ledningsregistret på 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.

2.15 Grundejerforening

I forbindelse med udstykning skal der oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde indenfor lokalplansområdet.

Grundejerforeningen skal stå for drift og vedligeholdelse af veje, stier, fælles parkeringspladser, fælles udendørs opholdsarealer og andre fælles faciliteter såsom affaldsopbevaring og et eventuelt fælles varmforsyningsanlæg.

Som alternativ til oprettelse af en ny grundejerforening kan grundejerne søge om at blive optaget i en eksisterende, godkendt grundejerforening.

Der henvises i øvrigt til lokalplanens § 10.

2.16 Forsikring

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

2.17 Offentlig ejendomsværdi, 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 erhvervsjendomme. 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.

2.18 Moms

Ejendommen er ikke momsregistreret.

2.19 Ejendomsdatarapport

Ejendomsdatarapport med bilag fra d. 11. juli 2023 samt 15. april 2024 vedlægges som **bilag 3 og 3a**.

2.20 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.

Købesummen fastsættes under hensyntagen til ovennævnte ansvarsfraskrivelse, hvorved køber overtager risikoen for ejendommens tilstand i enhver henseende. Køber accepterer derfor, at der ikke kan gøres mangelsindsigelser gældende af nogen almindelige betingelser herfor er til stede.

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, 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, som køber skal sørger for bliver lyst på ejendommen inden tinglysning af skøde.

”Servitut om byggepligt og tidsfrister samt forbud mod videresalg”

Den til enhver tid værende ejer er forpligtet til at fortsætte den nuværende anvendelse af den eksisterende bygning eller at nedrive og opføre ny bebyggelse i overensstemmelse med lokalplanen. Byggeriet skal være påbegyndt, herunder ved støbning af fundament, senest 2 år efter overtagelsesdagen og skal være fuldført, således at der opnås ibrugtagningstilladelse, senest 4 år efter overtagelsesdagen.

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.

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

Køber er ikke berettiget til, uden sælgers 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 købende selskab (køber).

Såfremt køber ønsker at sælge ejendommen til et 100% ejet datterselskab, skal køber indestå som selvskyldnerkautionist for opfyldelse af nærværende udbudsmateriales vilkår i alle dens ord og handlinger. Følgende afsnit skal således indgå i et tillæg til udbudsmaterialet:

”Undertegnede [indsæt navn/køber] indestår herved som selvskyldnerkautionist for opfyldelse af udbudsmateriale [indsæt dato og kvarter] i alle dens ord og handlinger. Selvskyldnerkautionen indebærer, at [indsæt navn/køber] må opfylde [datterselskabets] forpligtelser overfor sælger, hvis [datterselskabet] ikke selv opfylder dem. Dette gælder tillige renter og sælgers omkostninger i anledning af misligholdelse, herunder erstatning i henhold til pkt. [indsæt nr.] i udbudsmaterialet. [indsæt navn/køber]’s kautionsforpligtigelse er tillige gældende uden meddelelse eller varsel fra sælger i tilfælde af, at [datterselskabet] træder i solvent likvidation, standser sine betalinger, indleder eller undergives rekonstruktionsbehandling, får behandling af en konkursbegæring udsat, erklæres konkurs, anmoder om gældssanering, indleder forhandlinger om frivillig akkord eller i øvrigt tages under anden form for dansk eller udenlandsk insolvensbehandling.”

Nærværende bestemmelse om byggepligt, tidsfrister samt forbud mod videresalg 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 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 købesummen 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. Såfremt salget senere viser sig, at have været momspålagt, er køber forpligtet til at betale momsbeløbet til sælger.

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.

Køber sørger for tinglysning af servitutter nævnt i pkt. 3.2 og afholder alle udgifter hertil

Anmeldelse af servitut(ter) 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.

Ud over købers omkostninger ved byggemodningen betaler køber følgende omkostninger udenfor købesummen:

- Tilslutningsafgifter og bidrag i henhold til gældende takster.
- Fornødne tilpasninger til tilgrænsende anlæg og byrum.
- Alle øvrige omkostninger som måtte være nødvendig for realisering af købers byggeri.

4. T I L B U D S A F G I V E L S E

Ved afgivelse af tilbud skal nedenstående udfyldes og underskrives, og kopi af nærværende dokument i sin helhed skal sende via mail til stinee@roskilde.dk

Tilbud skal afgives skriftligt, angive et fast beløb og være uden forbehold.

Indtil såvel købers som sælgers underskrift foreligger, betragtes nærværende dokument som et købstilbud. Efter sælgers accept af tilbuddet, betragtes nærværende dokument som en købsaftale, hvorefter de for handlen aftalte og beskrevne vilkår er endelige.

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. 10K Gundsømagle By, Gundsømagle beliggende *Gulddyssevej 5, 4000 Roskilde*:

Kr.

Skriver kroner

Udfyldes af Roskilde Kommune

Nærværende tilbud på matr.nr. 10K Gundsømagle By, Gundsømagle accepteres hermed af sælger, Roskilde kommune.

Dato

Dato

Borgmester

Kommunaldirektør

B I L A G

- 1. Anfordringsgaranti**
- 2. Kortbilag**
- 3. Ejendomsdatarapport af 11. juli 2023**
- 3a. Ejendomsdatarapport af 15. april 2024.**
- 4. Tingbogsattest**
- 5. Servitutter**
- 6. Lokalplan**
- 7. Geoteknisk rapport**
- 8. Miljøundersøgelse**
- 9. Miljøscreening**
- 10. Ledningsoversigt**