

ROSKILDE KOMMUNE

udbyder 3 kommende parcelhusgrunde til salg

der udstykkes fra matr.nr. *18a Skyttemarken, Roskilde Jorder*

beliggende *Græsengen 2, Margrethehåb.*

Henvendelse herom og spørgsmål i øvrigt bedes rettet til jurist **Peter Kjær** på telefon **46318034** eller på mail peterkj@roskilde.dk.

Sagen forventes forelagt for Økonomiudvalget den 9. september 2026 samt Byrådet den 16. september 2026.

1. UDBUDSVILKÅR

Roskilde Kommune udbyder herved tre kommende parcelhusgrunde til salg i henhold til § 68 i lov om kommunernes styrelse og bekendtgørelse nr. 396 af 3. marts 2021 om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme.

Tilbud skal være Roskilde Kommune i hænde senest den **20. august 2026**, kl. **10.00**, jf. i øvrigt nedenfor vedrørende tilbudsafgivelse. Tilbud, der modtages efter dette tidspunkt, vil ikke blive taget i betragtning.

Købstilbud skal være skriftlige og angive et fast beløb pr. grund.

Tilbudsgiver skal stå ved sit bud i 12 uger fra Roskilde Kommunes modtagelse af købstilbuddet. For tilbudsgivere, der er forbrugere, og hvor grunden hovedsageligt er bestemt til beboelse for tilbudsgiver, gælder dette med respekt af de ufravigelige regler i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. (LFFE), herunder:

- at køberen kan tilbagekalde sit tilbud, indtil Roskilde Kommunes accept er kommet frem til køberen, jf. LFFE's regler om tilbagekaldelse af tilbud, og
- at køberen efter aftalens indgåelse kan udnytte den lovbestemte fortrydelsesret efter LFFE, når betingelserne herfor i loven er opfyldt.

Udbudsvilkårene begrænser ikke forbrugerens lovbestemte adgang til at tilbagekalde sit tilbud eller til at udnytte fortrydelsesretten efter LFFE.

Der foreligger først en bindende aftale om køb, når Roskilde Kommune skriftligt har meddelt tilbudsgiver, at kommunen accepterer købstilbuddet, og de i udbudsvilkårene anførte betingelser i øvrigt er opfyldt.

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 refusionsaldo i sælgers favør som betingelse for at tage tilbuddet i betragtning. Tekst til bankgaranti vedlægges som **bilag 1**.

Ved salg til en forbruger, hvor ejendommen hovedsageligt er bestemt til beboelse for tilbudsgiver, skal købstilbuddet være vedlagt lånebevis eller anden tilsvarende dokumentation for tilbudsgivers økonomiske evne til at gennemføre købet, eksempelvis i form af bankgaranti.

Grundene udbydes til følgende mindstepriser inkl. moms:

- delnr. 1 (ca. 856 m²): kr. 4.595.000
- delnr. 2 (ca. 1.196 m²): kr. 4.795.000
- delnr. 3 (ca. 1.111 m²): kr. 4.695.000

Tilbud, der er lavere end mindsteprisen for den pågældende grund, vil som udgangspunkt ikke blive taget i betragtning.

Sælger er berettiget til at forkaste alle indkomne tilbud. Ved valg mellem flere tilbud vil Roskilde kommune sælge til højstbydende, under hensyntagen til kommunens pligt til at sælge til markedspris.

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.

Der gøres opmærksom på, at der afholdes ferie i ugerne **27, 28 og 29**, og at der som udgangspunkt ikke besvares spørgsmål i dette tidsrum. Spørgsmål modtaget i ferieperioden vil blive besvaret hurtigst muligt efter ferieperiodens udløb.

Overtagelsesdagen er fastsat til den 1. november 2026, forudsat at salget er godkendt af Roskilde Kommunes Økonomiudvalg og Byråd., og at udstykningen af de tre parcelhusgrunde er endeligt registreret. Hvis disse betingelser ikke er opfyldt, reguleres overtagelsesdagen efter pkt. 3.3.

Risikoen for grunden overgår til køber fra overtagelsesdagen.

Salget er betinget af godkendelse fra Roskilde Kommunes og Byråd.

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

2.1 Områdebeskrivelse

Margrethehåb ligger ca. 3 km vest for Roskilde centrum og er et attraktivt boligområde tæt på by, skov, vand og golfbane. Området er udbygget med parcelhuse, seniorboliger og almene boliger. Alle hverdagens fornødenheder og tilbud findes i nærheden af Margrethehåb.

Der er bl.a. børneinstitution, skole, gymnasium, indkøbsmulighed i Hyrdehøj Centeret, Hyrdehøj Skov, Hyrdehøj Stadion og nem tilkørselsadgang til Holbækmotorvejen.

Parcelhusgrundene, der udbydes til salg, ligger i et etableret område mellem Margrethehåbsvej og Græsengen.

2.2 Matr.nr.

De udbudte parcelhusgrunde udstykkes fra ejendommen matr.nr. 18a, Skyttemarken, Roskilde Jorder, Roskilde Kommune.

Grundene er nærmere angivet på vedlagte udstykningsforslag udarbejdet af Landinspektørfirmaet MØLBAK (**bilag 2**).

Der er tale om tre kommende selvstændige matrikler, der først endeligt oprettes ved gennemførelse og registrering af den matrikulære udstykning.

2.3 Beliggenhed

Græsengen 2, 4000 Roskilde.

2.4 Grundareal

De udbudte grunde har et areal på ca. 856 m² (delnr. 1), ca. 1.196 m² (delnr. 2) og ca. 1.111 m² (delnr. 3), jf. **bilag 2**.

De endelige arealer fastlægges ved den matrikulære udstykning. Mindstepriserne fremgår af pkt. 1.

2.5 Bebyggelse

Ifølge BBR for ejendommen matr.nr. 18a, Skyttemarken, Roskilde Jorder, er der på nuværende tidspunkt registreret 2 bygninger med et samlet bebygget areal på 330 m² og et tagetageareal på 60 m². Kopi af BBR-meddelelsen vedlægges som **bilag 3**. Der tages forbehold for OIS- og BBR-oplysningernes overensstemmelse med de faktiske forhold på ejendommen.

De tre parcelhusgrunde, der udbydes til salg, udstykkes fra matr.nr. 18a. Roskilde Kommune lader de eksisterende bygninger på matr.nr. 18a nedrive forud for overtagelsesdagen. De udbudte grunde overtages derfor som ubebyggede grunde.

2.6 Servitutter

Af tingbogsattest af **13. maj 2026**, jf. **bilag 4**, fremgår følgende servitutter:

1. Dok. lyst den 06.03.91 om forsynings-/afløbsledninger

Omhandler etablering af regnvands- og spildevandsledning. Ledningerne skal henligge uforstyrret, og den berettigede skal til enhver tid have adgang hertil. Indenfor servitútbæltet er det ikke tilladt at bygge, foretage beplantning af træer eller buske med dybtgående rødder eller overhovedet iværksætte noget, der kan være til hindre for adgangen til anlægget eller for dets bestand eller til hindrer for eftersyn, reparation- eller vedligeholdelsesarbejder.

2. Dok. lyst den 30.06.99 om varmforsyning

Omhandler pligt til fortsat tilslutning til kollektiv varmforsyning.

3. Dok. lyst den 15.08.00 om Lokalplan nr. 356

Vedrører Lokalplan 356.

Kopi af servitutterne er vedlagt som **bilag 5.1-5.3**

Ud over de nævnte servitutter og byrder skal køber respektere tinglysning af sådanne private og offentlige servitutter og byrder (med og uden pant), som er nødvendige eller sædvanlige i forbindelse med *lokalplanen, udstykning, byggemodning og udnyttelse af ejendommen* samt servitutter og byrder, som i øvrigt fremgår af nærværende udbudsvilkår.

Ud over de i tingbogsattesten anførte servitutter forventes der tinglyst en servitut på delnr. 2 og delnr. 3 om bevaring og beskyttelse af to træer. Servituten vil bl.a. regulere bevaring, pleje og adgang til pleje samt begrænsninger i adgangen til gravearbejde, bebyggelse og øvrige indgreb i træernes nærhed, der kan skade træerne eller deres rodnet. Der kan endvidere blive fastsat bestemmelser om genplantning eller erstatning ved beskadigelse eller uberettiget fjernelse af træerne.

Tinglysning af denne servitut er en betingelse for handlen, og køber er forpligtet til at respektere servituten, når den tinglyses.

Udkast til servituten samt e-rids over træernes beskyttelseszone vedlægges som **bilag 5.4-5.5**.

2.7 Planforhold

De tre parcelhusgrunde er omfattet af Lokalplan nr. 356, der er vedlagt som **bilag 6**. I henhold til lokalplanens § 3, jf. pkt. 3.4, er de udbudte ejendomme beliggende i delområde 3b.

Anvendelse

I delområde 3b må bebyggelsen alene bestå af fritliggende parcelhuse samt offentlige formål, herunder institutioner mv.

Højde og etageantal

Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 2 etager.

Bygningernes facadehøjde må ikke overstige 6,0 m målt fra terræn til skæringen mellem facade og tagflade.

Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må opføres i en højde, der overstiger 10,0 m over terræn.

Placering på grunden

Al bebyggelse skal placeres mindst 1 m fra skel mod vej og mindst 2,5 m fra skel mod offentligt grønt område.

Bebyggelse kan dog placeres i en afstand af 1,5 m fra private fællesstier.

Garager, carporte, drivhuse, udhuse og lignende kan dog placeres mindst 1,5 m fra skel mod sti.

Materialer og udseende

Lokalplanens §§ 6 og 7 indeholder endvidere bestemmelser om bebyggelsens placering og ydre fremtræden.

Tage skal udføres med dobbeltsidig hældning på mellem 20 og 45 grader i forhold til det vandrette plan. Garager, carporte, udhuse og lignende kan dog udføres med en anden taghældning.

For område 3b gælder endvidere, at tage skal udføres med røde, uglaserede tegltagsten. For garager, carporte og udhuse kan der dog anvendes andre materialer.

Facader skal fremstå som blank murværk, vandskuret, filset eller træværk. Til bygningsfacader, bortset fra blank mur, må kun anvendes afdæmpede farvenuancer.

Bevaringsværdig beplantning

Det følger af lokalplanens § 8, at eksisterende bevoksning i form af levende hegn og enkeltstående træer ikke må fjernes uden byrådets godkendelse. Bevaringsværdig beplantning skal i byggeperioden beskyttes med hegn inden for træernes drypzone.

Det bemærkes, at der på delnr. 2 og delnr. 3 findes to større træer, som fremgår af udstykningsforslaget, jf. bilag 2. Byrådet har tidligere besluttet, at de af Veje og Grønne Områder udpegede træer skal bevares, som angivet i **bilag 7**.

Der henvises i øvrigt til lokalplanen.

2.8 Byggemulighed

Ejendommen sælges til anvendelse i overensstemmelse med mulighederne i lokalplanen.

Den aktuelle størrelse muliggør opførelse af fritliggende parcelhuse, idet bebyggelsesprocenten for område 3b er fastsat til maksimalt 25 % pr. ejendom, jf. lokalplanens § 6.

På baggrund af de vejledende grundarealer svarer dette til en vejledende maksimal bebyggelse på ca.:

- 214 m² for delnr. 1 (ca. 856 m²),
- 299 m² for delnr. 2 (ca. 1.196 m²), og
- 278 m² for delnr. 3 (ca. 1.111 m²).

Den endelige byggemulighed afhænger af den endeligt godkendte udstykning og de til enhver tid gældende planretlige regler.

Der henvises i øvrigt til lokalplanen.

2.9 Byggemodning

Køber afholder selv alle byggemodningsomkostninger på de købte parcelhusgrunde til brug for købers projekt, herunder eventuelle tilslutningsbidrag til kloak/spildevand, vand, el, fjernvarmeforsyning samt øvrige forsyninger (herunder regnvand, tv, data og telefon) m.v. Køber undersøger selv udgifternes størrelse og de tekniske krav hos de relevante forsyningsselskaber.

Efter det oplyste fra Fors Spildevand Roskilde A/S er den nuværende samlede ejendom (matr.nr. 18a, Skyttemarken, Roskilde Jorder, sammenlagt med en del af matr.nr. 17a) i sin nuværende udformning tilsluttet offentlig kloak og anses som én samlet kloakeret ejendom. På dette grundlag har Fors Spildevand Roskilde A/S oplyst, at der i den nuværende situation ikke kan opkræves yderligere tilslutningsbidrag for den samlede ejendom. Denne udtalelse vedrører alene den nuværende matrikulære og bebyggelsesmæssige situation og indebærer ikke nogen garanti for, at der ikke kan blive opkrævet tilslutningsbidrag i forbindelse med den planlagte udstykning i tre parcelhusgrunde og/eller købers efterfølgende bebyggelse og anvendelse af grundene. Køber opfordres derfor til selv at indhente bindende oplysninger herom hos Fors Spildevand Roskilde A/S.

Kommunen vil forud for eller i forbindelse med salget lade den nuværende ejendom (matr.nr. 18a, Skyttemarken, Roskilde Jorder, sammenlagt med en del af matr.nr. 17a) udstykke i tre selvstændige parcelhusgrunde, som udbydes til salg. Efter udstykningen vil der ikke være resterende areal af matr.nr. 18a.

Køber er bekendt med, at den gennemførte udstykning i tre selvstændige parcelhusgrunde og/eller købers efterfølgende bebyggelse og anvendelse af grundene kan medføre, at der efter de til enhver tid gældende regler om tilslutningsbidrag opkræves tilslutningsbidrag for de enkelte parceller, herunder for spildevand samt tag- og overfladevand, jf. lov om betalingsregler for spildevandsforsyningsselskaber m.v. Køber bærer alene risikoen for og afholder alle sådanne tilslutningsbidrag og opfordres til selv at afklare de konkrete krav og omkostninger med Fors Spildevand Roskilde A/S.

Forsyningspunktet for spildevand er beliggende i skel. De eksisterende kloakledninger og brønde på den nuværende ejendom, herunder de ledninger, der efter sammatrikuleringen ligger på den del af den tidligere matr.nr. 17a, der indgår i ejendommen, anses som privat intern kloak tilhørende ejendommen. Køber afholder alle udgifter til etablering, omlægning, drift og vedligeholdelse af de interne kloakledninger og brønde på de købte parcelhusgrunde, herunder etablering af de skelbrønde for spildevand og regnvand, som Fors Spildevand Roskilde A/S måtte kræve i forbindelse med købers projekt.

Køber er endvidere bekendt med, at afledning af tag- og overfladevand fra de købte parcelhusgrunde kræver tilslutningstilladelse fra Roskilde Kommune som spildevandsmyndighed, og at kommunen kan stille vilkår, herunder krav om etablering af forsinkelsesvolumen på egen grund. Alle udgifter hertil afholdes af køber, som opfordres til selv at afklare vilkår og omkostninger med Roskilde Kommune.

Køber afholder alle udgifter til etablering af vandforsyning til de købte parcelhusgrunde. Vandforsyningen etableres af Fors A/S frem til skelgrænsen for de enkelte parcelhusgrunde efter Fors A/S' til enhver tid gældende regler og takster, og der skal uden for købesummen betales de til enhver tid gældende tilslutningsbidrag og stikledningsbidrag til vandforsyningen.

De købte parcelhusgrunde er beliggende i et fjernvarmeforsynet område, hvilket indebærer, at ny bebyggelse efter de til enhver tid gældende regler kan tilsluttes fjernvarme. Forsyningen sker efter fjernvarmeselskabets og Fors A/S' til enhver tid gældende regler og takster, og der skal uden for købesummen betales de til enhver tid gældende tilslutningsbidrag og stikledningsbidrag til fjernvarmeforsyningen.

Tilslutningsbidrag og omkostninger til etablering af anden forsyning til de købte parcelhusgrunde, herunder tv-, data- og telefonforbindelser, afholdes af køber. Eventuelle omkostninger til anlægsarbejder som følge af købers projekt, der skal udføres på offentlige arealer, herunder etablering eller ændring af overkørsler, fortove, vejtilslutninger m.v., afholdes af køber.

Udtalelse af 3. juli 2024 fra Fors Spildevand Roskilde A/S er vedlagt som **bilag 8**. Køber opfordres udtrykkeligt til selv at rette henvendelse til Fors Spildevand Roskilde A/S og øvrige relevante forsyningsselskaber for at få afklaret, hvilke tekniske krav og økonomiske forpligtelser, herunder tilslutningsbidrag, der vil gælde for købers konkrete projekt på de tre parcelhusgrunde.

2.10 Vejforhold

De sydlige parceller vejbetjenes via Kornvej. Den nordlige parcel vejbetjenes via den eksisterende vejadgang mod øst til Græsengen.

Af hensyn til trafiksikkerhed og oversigtsforhold på den gennemgående private fællesvej Græsengen vil vejmyndigheden ikke godkende etablering af yderligere adgange til Græsengen. Græsengen og Kornvej er private fællesveje.

Etablering af overkørsler forudsætter vejmyndighedens tilladelse og skal udføres af køber efter almindelig ansøgningsprocedure og i overensstemmelse med vejmyndighedens nærmere anvisninger. Udgifterne hertil afholdes af køber.

Af hensyn til trafiksikkerhed og oversigtsforhold ved krydset Kornvej/Græsengen gælder for overkørsel fra delnr. 2 til Græsengen et afstandskrav på minimum 10 meter fra krydset. Afstanden måles i overensstemmelse med målereglerne i bekendtgørelse om anvendelse af vejafmærkning. Køber skal endvidere respektere vejmyndighedens skitse og krav til oversigtsareal, jf. **bilag 9**.

Køber skal endvidere være opmærksom på, at der på delnr. 2 gælder begrænsninger som følge af beskyttelse af eksisterende træ og tilhørende beskyttelsesfelt. Dette kan have betydning for placering af indkørsel, befæstede arealer og øvrig disponering af grunden.

Køber af delnr. 2 skal desuden være opmærksom på, at grunden som hjørnegrund kan indebære en relativt større vedligeholdelses- og vinterforpligtelse i relation til de tilgrænsende private fællesveje end de øvrige grunde, jf. privatvejslovens regler om vedligeholdelse af private fællesveje.

Spørgsmål vedrørende overkørsler og vejforhold kan rettes til Roskilde Kommunes Veje og Grønne områder på veje@roskilde.dk.

2.11 Bilparkering

For område 3b gælder, at der skal anlægges parkeringsareal til 2 personbiler på hver boligparcel jf. lokalplanens § 5.

2.12 Miljøforhold

De udbudte 3 parceller udstykkes fra matr.nr. 18a. De i dette afsnit nævnte miljøforhold vedrører matr.nr. 18a og det areal, hvorfra parcellerne udstykkes.

Region Sjælland har den 4. september 2024 truffet afgørelse om, at matr.nr. 18a ikke længere skal være kortlagt efter jordforureningsloven. Ejendommen er herefter udgået af kortlægningen. Regionens afgørelse er vedlagt som **bilag 10.1** med dertilhørende kortbilag vedlagt som bilag **10.2**.

Ejendommen har tidligere været genstand for miljøundersøgelser, hvor der bl.a. er konstateret nedgravede olietromler og gennemført oprensning og efterfølgende kontrolundersøgelser. De gennemførte undersøgelser og deres resultater fremgår af Region Sjællands afrapportering fra 2019 (**bilag 11**) samt GeoMiljøs afrapporteringer af 18. januar 2024 og 21. maj 2024 og notat af 29. august 2024 (**bilag 12-14**).

De i **bilag 11-14** beskrevne boringer, fundsteder, prøvegravninger og undersøgelsesområder vedrører matr.nr. 18a. Køber opfordres til nøje at gennemgå rapporterne med tilhørende kortbilag med henblik på at vurdere placeringen af de beskrevne forhold i relation til den købte parcel og til at lade egne sagkyndige undersøge den købte parcels miljøforhold, hvis køber ønsker et yderligere grundlag for sin vurdering.

På baggrund af de gennemførte undersøgelser og Region Sjællands beslutning om at ophæve kortlægningen lægges det til grund, at der ikke foreligger kendt jordforurening på det areal, hvorfra de udbudte 3 parceller udstykkes, som efter de foreliggende undersøgelser giver grundlag for kortlægning efter jordforureningsloven. Oplysningen er baseret på de foreliggende rapporter og undersøgelser.

Sælger afgiver ikke garanti for, at der ikke kan forekomme hidtil ukendte forureningsforhold, som ikke har kunnet konstateres ved de gennemførte undersøgelser. Sælger hæfter ikke for sådanne hidtil ukendte forureningsforhold, medmindre køber godtgør, at sælger har givet urigtige eller vildledende oplysninger eller har fortiet forhold, som sælger kendte eller burde kende, eller hvis der i øvrigt foreligger grov uagtsomhed eller forsæt, jf. afsnit 3.1 om ansvarsfraskrivelse.

2.13 Ledninger

Vejledende kort med rådighedsindskrænkninger, herunder angivelse af bl.a. ledningsforhold, udarbejdet af landinspektørfirmaet LE34 A/S fremgår af **bilag 15**. Der henvises i øvrigt til ledningsregistret på www.ler.dk.

Sælger har i øvrigt ikke kendskab til andre ledninger på ejendommen, ud over dem i punkt 2.9 nævnte ledninger fra Fors jf. **bilag 15.1**. 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.

2.14 Grundejerforening

I henhold til lokalplanens § 14, skal der inden for hvert nyt boligområde oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere i området.

For delområde 3b skal der således oprettes en grundejerforening med medlemspligt for alle grundejere i delområdet, jf. lokalplanens § 14.1. Grundejerforeningen skal oprettes senest, når der er sket indflytning i 50 % af boligerne i delområdet, eller når Byrådet kræver det, jf. lokalplanens § 14.2. Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Byrådet, jf. lokalplanens § 14.3.

Der henvises i øvrigt til lokalplanens bestemmelser vedrørende grundejerforening.

2.15 Arkæologi

Roskilde Museum har afgivet §25 udtalelse, jf. **bilag 16**. Findes der fortidsminder under jordarbejder på ejendommene, vil de være omfattet af museumslovens § 27 (lov nr. 358 af 8. april 2014). Jordarbejdet skal i givet fald standses, i det omfang det berører fortidsmindet, og fundet skal straks anmeldes til Roskilde Museum på tlf. 46 31 65 00.

2.16 Forsikring

Ejendommen er forsikret hos Gjensidige under policenummer 7041334 frem til overtagelsesdagen. Køber sørger selv for relevant forsikringsdækning af den købte grund fra overtagelsesdagen, herunder eventuel forsikring i forbindelse med købers byggearbejder.

2.17 Offentlig ejendomsværdi

Ejendommen er ved seneste offentlige ejendomsvurdering pr. **01.10.2020** ansat til kr. **2.100.000**, heraf grundværdi kr. **1.330.900**, se **bilag 4**.

Vurderingen vedrører den nuværende ejendom og ikke særskilte vurderinger af de kommende udstykkede parcelhusgrunde.

Parterne anerkender, at der foreligger 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.

2.18 Moms

Handlen vedrører en byggegrund i momslovens forstand. Kommunen handler som afgiftspligtig person, og overdragelsen er derfor momspligtig efter momslovens regler.

Bud skal afgives som samlet købesum inkl. moms.

Af den samlede købesum udgør 20 % moms (svarende til 25 % af købesummen ekskl. moms). Kommunen udskiller momsbeløbet i købsaftalen.

2.19 Ejendomsdatarapport

Ejendomsdatarapport med bilag vedlægges som **bilag 17.1-17.3**.

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 besat 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 4, samt nedenstående de(n) servitut(ter), der vil blive pålagt ejendommen ved salget:

”Servitut om byggepligt og tidsfrister samt forbud mod videresalg”

Den til enhver tid værende ejer er forpligtet til at realisere en bebyggelse, der er i overensstemmelse med den for ejendommen *gældende lokalplan*.

Byggeriet skal være påbegyndt, herunder ved støbning af fundament, senest 1 år efter overtagelsesdagen og skal være fuldført, således at der opnås ibrugtagningstilladelse, senest 3 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, 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).

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 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 er fastsat til den 1. november 2026, jf. pkt. 1, forudsat at salget er godkendt af Roskilde Kommunes kompetente politiske organer, og at udstykningen af de tre parcelhusgrunde er endeligt registreret.

Er udstykningen af de tre parcelhusgrunde ikke endeligt registreret i matriklen og tinglyst på overtagelsesdagen, udskydes overtagelsesdagen automatisk til den første hverdag efter, at

udstykningsen er endeligt registreret, medmindre parterne skriftligt aftaler andet. Sælger underretter køber, når udstykningen er endeligt registreret.

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.

Handlen vedrører en byggegrund i momslovens forstand. Kommunen handler som afgiftspligtig person, og overdragelsen er derfor momspligtig efter momslovens § 4 og § 13, stk. 1, nr. 9. Bud skal afgives som samlet købesum inkl. moms.

Af den samlede købesum udgør 20 % moms (svarende til 25 % af købesummen ekskl. moms). Kommunen udskiller momsbeløbet i købsaftalen.

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 af skøde og de i pkt. 3.2 nævnte servitutter om byggepligt, videresalg og misligholdelse, garantistillelse, eventuelle omkostninger til gebyrer i forbindelse med indtræden i forsyningselskaber m.v. Køber forpligter sig til at lade sig repræsentere af advokat.

Anmeldelse af 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, jf. pkt. **2.9**, betaler køber følgende omkostninger uden for købesummen:

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

3.6 Forbrugerbeskyttelse

Såfremt ejendommen hovedsaglig er bestemt til beboelse for køber, anses køber som forbruger, jf. kap. 2 i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., og følgende gælder:

Når et tilbud er godkendt af Byrådet, og der dermed er indgået en købsaftale, kan køber træde tilbage fra aftalen på visse betingelser, jf. nedenfor. Så længe et tilbud ikke er godkendt af Byrådet, kan tilbuddet tilbagekaldes ved meddelelse til sælger, jf. nedenfor under TILBUDSAFGIVELSE.

Fortrydelsesretten er betinget af, at køber senest 6 hverdage efter, at meddelelse om Byrådets godkendelse af tilbuddet er kommet frem til køberen, giver skriftlig underretning til sælger om, at køberen vil træde tilbage fra aftalen. Underretningen skal være kommet frem til sælger inden fristens udløb. Fortrydelsesretten er betinget af, at køberen inden udløbet af 6-dages fristen betaler en godtgørelse på 1% af købesummen til sælger. Når rettidig godtgørelse er betalt, frigiver sælger straks en eventuel stillede bankgaranti.

Lørdage og grundlovsdag anses ikke for hverdage ved beregningen af fortrydelsesfristen.

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

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

Tilbuddet skal være underskrevet på [en udskrift af dette dokument i sin helhed](#)

Tilbuddet skal skannes og sendes som e-mail til: peterkj@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 på køb af delnr. ____ af matr.nr. 18a Skyttemarken, Roskilde Jorder, beliggende Græsengen 2, Margrethehåb, 4000 Roskilde.

Kr.	_____
Skriver kroner	_____
<i>"Buddet angives som samlet købesum inkl. moms, jf. pkt. 2.18 og 3.4."</i>	

Samt vedlægger (**gælder kun forbrugere**)

Lånebevis (sæt kryds) -----

Bankgaranti (sæt kryds) -----

Anden dokumentation (sæt kryds) -----

Kommunen forbeholder sig ret til at se bort fra tilbud uden dokumentation for finansiering

Når meddelelse om Byrådets godkendelse af ovenstående købstilbud er kommet frem til tilbudsgiver, udgør denne sammen med nærværende udbudsvilkår en købsaftale vedr. ejendommen.
--

BILAG

- **Bilag 1 – Tekst til anfordringsgaranti**
- **Bilag 2 – Udstykningsforslag fra MØLBAK**
- **Bilag 3 – BBR-meddelelse**
- **Bilag 4 – Tingbogsattest af 13. maj 2026**
- **Bilag 5.1 – Servitut af 06.03.1991 – 9406-18**

- **Bilag 5.2 – Servitut af 30.06.1999 – 49188-18**
- **Bilag 5.3 – Servitut af 15.08.2000 – 37117-18**
- **Bilag 5.4 – Servitut om bevaring af træer, matr.nr. 18a Skyttemarken**
- **Bilag 5.5 – Oversigtskort over træernes beskyttelseszone**
- **Bilag 6 – Lokalplan 356**
- **Bilag 7 – Veje og Grønne områders bemærkninger**
- **Bilag 8 – Fors' udtalelse**
- **Bilag 9 – Veje og Grønne områders oversigtsskitse**
- **Bilag 10.1 – Region Sjællands kortlægningsafgørelse af 4. september 2024**
- **Bilag 10.2 – Bilag til Region Sjællands kortlægningsafgørelse**
- **Bilag 11 – Græsengen 2 – afrapportering af undersøgelser, 2019**
- **Bilag 12 – Notat om prøvegravning og georadar**
- **Bilag 13 – Supplerende miljøteknisk undersøgelse på ejendommen**
- **Bilag 14 – GeoMiljøs notat, inkl. bilag**
- **Bilag 15 – Ledningsoversigt fra LE34**
- **Bilag 15.1 – Fors' ledningsoversigt**
- **Bilag 16 – § 25-udtalelse fra ROMU**
- **Bilag 17.1 – Ejendomsdatarapport**
- **Bilag 17.2 – Ejendomsdatarapport – bilag**
- **Bilag 17.3 – Ejendomsdatarapport – vejoplysninger**