

November/2025
Sagsnr. 327419

ROSKILDE KOMMUNE

udbyder ejendommene

matr.nr. 12e samt delnr. 2 af matr.nr. 12qv Veddelev By, Himmelev,

beliggende Fiskervejen 15, 4000 Roskilde,

(Herefter "Ejendommen")

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.

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.

Tilbud skal være sælger i hænde **senest torsdag den 27. november 2025, kl. 12**, jf. i øvrigt nedenfor vedrørende tilbudsafgivelse.

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.

Salget er betinget af godkendelse fra Roskilde kommunes Økonomiudvalg samt Byråd.

2. EJENDOMSBESKRIVELSE M.V.

2.1 Områdebeskrivelse

Ejendommen har en unik placering mellem Veddelev landsby og Veddelev parcelhuskvarter, og er omgivet af grønne arealer nord og syd for Ejendommen.

2.2 Matr.nr.

Matr.nr. 12e samt delnr. 2 af matr.nr. 12qv, Veddelev By, Himmelev. Udstykningsplan udarbejdet af landinspektørfirmaet LE 34 A/S vedlægges som **bilag 2**.

Et kortudsnit af Ejendommen, markeret med rødt, vedlægges som **bilag 3**. Udstykningsplanen har forrang for kortudsnittet.

2.3 Beliggenhed

Fiskervejen 15, 400 Roskilde.

2.4 Grundareal

Ifølge udstykningsplanen udgør grundarealet 8.362 m².

2.5 Bebyggelse

Ejendommen, som i daglig tale er benævnt "Ny Højagergård", er en firlænget tidligere gård bestående af fire bygninger, som alle er opført i år 1900.

Kopi af BBR-ejermeddelelse vedlægges som **bilag 4**. 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.

Ejendommen er opmålt af landinspektørfirmaet LE34 A/S, som har opmålt Ejendommens etageareal til 1.135 m², jf. bilag **bilag 5 – bilag 8**. Sælger indestår ikke for, at de oplysninger, der fremgår af materialet udarbejdet af LE34 A/S er korrekte eller svarer til de faktiske forhold på Ejendommen. Køber opfordres derfor til selv at foretage fornøden opmåling af Ejendommen.

2.6 Beskrivelse

Stuehuset er indrettet til bolig, og der er i en del af den østlige ladebygning indrettet en lejlighed. Øvrige stald og ladebygninger er uisolerede og uopvarmede.

Bygningssyn vedlægges som **bilag 9**. Der er tale om en intern rapport, som blot vedlægges til orientering. Sælger indestår ikke for oplysningernes rigtighed eller fuldstændighed. Køber opfordres derfor til selv at foretage fornøden gennemgang med en byggesagkyndig.

Sælger oplyser, at sælger har konstateret asbest i varmecentralen i kælderen, som nu er afspærret. Ejendommen henstår således pt. uopvarmet. Køber skal således for egen regning foretage asbestsanering af Ejendommen.

Sælger oplyser endvidere, at det er muligt, at der forekommer flagermus i bygningerne på Ny Højagergård. Alle arter af flagermus er optaget på habitatdirektivets bilag IV og er strengt beskyttede. I forbindelse med ombygning eller nedrivning skal det undersøges, om der forekommer yngle- eller rasteområder for flagermus i bygningerne. Såfremt der konstateres forekomst, skal ombygningsprojektet tilrettelægges og gennemføres på en måde, der sikrer, at flagermusene og deres levesteder ikke påvirkes væsentligt negativt.

2.7 Lejeforhold

På Ejendommen er der placeret en antennemast, jf. ligeledes BBR-meddelelsen i bilag 3.

Lejeaftale vedrørende antennemast med TDC A/S vedlægges som **bilag 10**. Køber indtræder i sælgers rettigheder og forpligtelser over for Ejendommens lejer.

2.8 Servitutter

Tingbogsattester for henholdsvis matr.nr. 12e samt matr.nr. 12qv, Veddelev By, Himmelev, vedlægges som **bilag 11** og **bilag 12**.

Servitutrederegørelse udarbejdet af landinspektørfirmaet LE34 A/S vedlægges som **bilag 13**.

I henhold til servitutrederegørelsen vil følgende servitutter være tinglyst på ejendommen efter udstykningen:

- A. Dok. lyst den 14. september 1914 om ekspropriation/foreløbig ekspropriation mv.
- B. Dok. lyst den 28. september 1951 om vejudlæg eller forpligtelse hertil.
- C. Dok. lyst den 18. december 1963 om oversigtsarealer.
- D. Dok. lyst den 14. juli 1967 om Byplanvedtægt nr. 2.
- E. Dok. lyst den 30. juli 1979 om lokalplan 103.
- F. Dok. lyst den 27. september 1985 om lokalplan 179 (ikke vedlagt).
- G. Dok. lyst den 23. september 1994 om master mv.
- H. Dok. lyst den 14. november 2003 om færdselsret m.v.
- I. Dok. lyst den 30. juni 2008 om sireneanlæg mv.

Kopi af servitutterne er vedlagt som **bilag 14 A – bilag 14 I**.

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.

2.9 Planforhold

Ejendommen er omfattet af bevarende lokalplan nr. 667 for Ny Højagergård Herefter Lokalplanen), vedlagt som **bilag 15**.

I henhold til Lokalplanens §§ 3.2 og 3.3 må Ejendommen anvendes til helårsboligformål i form af etageboliger, tæt-lav bebyggelse eller landbrugsejendom med tilhørende fælleshus og fællesfaciliteter.

Herudover kan der på Ejendommen – foruden liberalt erhverv i egen bolig – indrettes kreative erhverv i stueetagen med mulighed for mindre værksted og salg af egne produkter, under forudsætning af:

- at der bibeholdes en bolig på Ejendommen,
- at virksomheden drives af ejendommens beboere, og
- at virksomheden kan klassificeres som miljøklasse 1, jf. Håndbog om miljø og planlægning.

Ejendommens stuehus er udpeget som bevaringsværdigt og må derfor ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres i sin ydre fremtræden uden Byrådets tilladelse, jf. § 6.4. Stuehuset kan indrettes til bolig, jf. § 6.1. De øvrige tre udlænger kan indrettes til maksimalt fire boliger, og derudover skal der indrettes minimum 200 m² fællesfaciliteter i form af fælleshus, værksted eller lignende, eller lokaler til virksomhed, jf. §§ 6.2 og 6.3.

Hvis de eksisterende udlænger nedrives, skal de genopføres i de eksisterende udlængers fodaftryk og med samme geometri som de nuværende gårdlænger, jf. § 6.7.

Der henvises i øvrigt til lokalplanen.

2.10 Byggemodning

Køber afholder selv alle byggemodningsomkostninger på Ejendommen til brug for købers projekt, herunder tilslutningsbidrag til kloak, el, fjernvarmeforsyning, vand og spildevand (herunder regnvand) m.v. Køber undersøger selv udgifternes størrelse.

2.11 Miljø- og geotekniske forhold

Kommunen har ikke konkrete oplysninger om evt. forurening på ejendommen, ligesom Ejendommen ikke er forureningskortlagt efter Jordforureningsloven.

Der foreligger ikke miljøhistorisk redegørelse eller geoteknisk undersøgelse for ejendommen.

Ifølge BBR-meddelelsen i bilag 4 findes der en olietank på Ejendommen. Sælger har ikke oplysninger om olietanken, og sælger fraskriver sig ethvert ansvar for olietanken. Køber bærer således enhver risiko for udgifter, krav og foranstaltninger i forbindelse hermed.

2.12 Ledninger

Der henvises 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.

2.13 Forsikring

Ejendommen er forsikret hos Gensidige under policenr. 7041334. Køber foranlediger selv indhentet tilbud på forsikring på ejendommen pr. overtagelsesdatoen.

2.14 Offentlig ejendomsværdi

Hele matriklen sammen med de sammennoterede ejendomme er ved seneste offentlige ejendomsvurdering i 2020 ansat til 5.400.000 kr.

2.15 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.

2.16 Moms

Ejendommen er ikke momsregistreret.

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.

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 11, samt nedenstående servitut, 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 1.135 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 boliger eller liberalt erhverv med egen bolig, 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 priseniveauet 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.”

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 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.

3.6 Forbrugerbeskyttelse

Såfremt Ejendommen hovedsagelig 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.

3.7 Erhvervmæssigt salg

Sælges Ejendommen til erhvervmæssig brug gælder reglerne i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom ikke.

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.

Tilbuddet skal skannes og sendes som e-mail til chefkonsulent Laleh Husmand: lalehh@roskilde.dk og mærkes FORTROLIGT

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. 12e samt delnr. 2 af matr.nr. 12qv Veddelev By, Himmelev, beliggende Fiskervejen 15, 4000 Roskilde:

Kr.

Skriver kroner

Ejendommen erhverves med henblik på erhvervsmæssig brug

hvis ja, sæt kryds her: -----

Ejendommen erhverves med henblik på beboelse for køber

hvis ja, sæt kryds her: -----

Samt vedlægger **(gælder kun forbrugere)**

Lånebevis (sæt kryds) -----

Bankgaranti (sæt kryds) -----

Anden dokumentation (sæt kryds) -----

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. Udstykningsplan
3. Kortudsnit
4. BBR-meddelelse
5. Arealskema
6. Opmåling
7. Opmåling
8. Opmåling
9. Bygningssyn
10. Lejeaftale – antennemast
11. Tingbogsattest – matr.nr. 12qv
12. Tingbogsattest – matr.nr. 12e
13. Servitutredegørelse
- 14 A – I. Kopi af servitutter
15. Lokalplan 667