

Februar/2025
Sagsnr.: 365543

ROSKILDE KOMMUNE

udbyder ejendommen,
matr.nr. 2a Dåstrup By, Dåstrup,
beliggende Byvejen 18, Dåstrup, 4130 Viby Sjælland,
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 den 1. april 2025, kl. 12**, jf. i øvrigt nedenfor vedrørende tilbudsafgivelse.

Tilbudsgiver skal stå ved sit bud i 12 uger fra Roskilde Kommunes modtagelse af købstilbuddet.

Såfremt ejendommen købes med henblik på erhvervsmæssig anvendelse, er sælger 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**.

Såfremt ejendommen hovedsagelig er bestemt til beboelse for tilbudsgiver, jf. nedenfor vedrørende forbrugerbeskyttelse, skal et tilbud være vedlagt lånebevis eller lignende dokumentation for tilbudsgivers evne til at opfylde købstilbuddet, f.eks. i form af ovennævnte bankgaranti.

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.

Salget er i øvrigt fra købers side betinget af, at køber kan opnå nedrivningstilladelse inden for et år fra overtagelsesdagen, jf. se nærmere i pkt. 3.6.

2. EJENDOMSBESKRIVELSE M.V.

2.1 Områdebeskrivelse

Ejendommen er beliggende ca. 1 km fra Viby bymidte med bl.a. dagligvarebutikker samt Viby Station, hvorfra der er nem forbindelse til Roskilde (ca. 7 min.) og København (ca. 35 min.).

Ejendommen er en del af Dåstrups gamle landsbykerne og indgår i det kulturhistoriske miljø omkring Dåstrup Kirke med gadekær og flere velbevarede gårde. Bygningerne er opført tilbage i år 1858 og år 1900, hvor de husede landsbyens skole.

2.2 Matr.nr.

Matr.nr. 2a Dåstrup By, Dåstrup. Måleblad udarbejdet af Landinspektørfirmaet LE 34 vedlægges som **bilag 2**.

2.3 Beliggenhed

Byvejen 18, Dåstrup, 4130 Viby Sjælland.

2.4 Grundareal

Grundareal udgør ifølge landinspektørens opmåling 1.233 m², jf. bilag 2.

2.5 Bebyggelse

Ifølge BBR er der henholdsvis i år 1858 og år 1900 opført tre bygninger på grunden med et samlet bebygget areal på 268 m² og et samlet etageareal på 308 m² (inkl. udnyttet tagetage på 40 m² og ekskl. henholdsvis kælder på 15 m² og ikke udnyttet loft på 36 m²). 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 Bygningsstand

Bygningens stand er dårlig.

Der er udarbejdet bygningssyn for ejendommen, som vedlægges som **bilag 4**.

2.7 Energimærke

Energimærke vedlægges som **bilag 5**.

2.8 Servitutter

Af tingbogsattest af den 20. februar 2025, jf. **bilag 6**, fremgår følgende servitut:

1. Dok. lyst den 5. oktober 1938 om ret for Kbh's Vandforsyning til boring mv.

Kopi af servitutten er vedlagt som **bilag 7**.

Udover den nævnte servitut 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 kommuneplantillæg 26, jf. **bilag 8**.

I henhold kommuneplantillægget kan ejendommen anvendes til bolig, kontorerhverv, kulturelle institutioner, foreningsfaciliteter, samlingslokaler, café samt offentlige formål.

Bebyggelsesprocenten fastsættes til maks. 20%.

Ejendommen må ikke yderligere udstykkes.

Der findes ingen lokalplan for ejendommen.

2.10 Bevaringsværdi

Ejendommen er i kommuneplantillæg 26 udpeget med høj bevaringsværdi men grundet ejendommens meget ringe tilstand, er kommunen på baggrund af en konkret ansøgning indstillet på at meddele en nedrivningstilladelse, såfremt køber måtte ønske en nedrivning af den eksisterende bygning.

2.11 Vejforhold

Adgangsvej til ejendommen sker fra Bymarken.

2.12 Bilparkering

På ejendommen skal der afhængigt af anvendelsen anlægges de nødvendige parkeringspladser i overensstemmelse med de p-normer, som er angivet i kommuneplanens generelle rammebestemmelser.

Af eksempler på anvendelser kan nævnes:

- 2 p-pladser pr. bolig.
- 1 p-plads pr. 50 m² kontorbebyggelse.
- 1 p-plads pr. 10 siddepladser på restaurationer o.l.

2.13 Lejeforhold

Ejendommen sælges fri for lejemål.

2.14 Miljø- og geotekniske forhold

Ejendommen er ikke kortlagt som forurennet eller muligt forurennet, hvilket fremgår af jordforureningsattest, som er vedlagt som **bilag 9**.

Der er ikke gennemført geotekniske undersøgelser eller forureningsundersøgelser af ejendommen, og kommunen bekendt er der hverken forurening på ejendommen eller behov for ekstrarundering.

Køber opfordres til evt. at udføre en miljøhistorik eller at foretage miljøundersøgelser samt geotekniske undersøgelser af ejendommen forud for indgåelse af denne aftale, jf. nærmere pkt. 3.1 om ansvarsfraskrivelse.

2.15 Ledninger

Der henvises til ledningsregistret på www.ler.dk.

Sælger har i øvrigt ikke kendskab til 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.

2.16 Forsikring

Sælger er selvforsikret, og ejendommen er derfor ikke forsikret. Køber foranlediger selv indhentet tilbud på forsikring på ejendommen.

2.17 Offentlig ejendomsværdi

Ejendommen er ved seneste offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2023 ansat til kr. 1.500.00, heraf grundværdi kr. 302.900.

2.18 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.

2.19 Moms

Ejendommen er ikke momsregistreret.

2.20 Ejendomsdatarapport

Ejendomsdatarapport med bilag vedlægges som **bilag 10**.

2.21 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 Projektudbud

Køber skal som led i sit tilbud på køb af ejendommen, jf. nedenfor, indlevere et skitseprojekt.

Skitseprojektet skal illustrere, hvorledes køber på grundlag af kommuneplantillægget ønsker at bebygge og anlægge ejendommen eller renovere ejendommen efter købet.

Skitseprojektet skal være egnet til at illustrere og redegøre for byggeriets arkitektur, og hvorledes dette indgår som en del af Dåstrups gamle landsbykerne.

Skitseprojektet skal indeholde en redegørelse for, hvorledes byggeriet i både form og materialer tilpasses landsbymiljøets kulturhistoriske værdier, således at der skabes en harmonisk arkitektonisk sammenhæng i området samt mellem bygningens dele og eventuelle udhuse på ejendommen. Byggeriet skal fremstå velafbalanceret i design og håndværk med korrekte proportioner, samtidig med at det integreres naturligt i omgivelserne.

Skitseprojektet skal indeholde tegningsmateriale, der redegør for projektets arkitektoniske hovedidé, herunder hvorfor projektet vil blive et arkitektonisk aktiv for området, og hvordan der skabes arkitektonisk kvalitet i byggeriet. Tegningsmaterialet skal indeholde målfaste plan og facadetegninger med måleforhold.

Valg af tilbud sker ud fra en samlet vurdering med baggrund i følgende udvælgelseskriterier:

A. Pris

B. Projektets kvaliteter

3.2 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, forskelle i BBR-oplysninger og de faktiske forhold 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.

3.3 Servitutter

Ejendommen overtages af køber fri for pantehæftelser men med de rettigheder, byrder og forpligtelser, som fremgår af tingbogen, jf. bilag 6, samt nedenstående servitutter, der vil blive pålagt ejendommen ved salget:

"Servitut om byggepligt og tidsfrister samt forbud mod videresalg"

Såfremt den eksisterende bygning bliver nedrevet, er den til enhver tid værende ejer af ejendommen forpligtet til at realisere en bebyggelse på ca. 246 m² på ejendommen, der er i overensstemmelse med den for ejendommen gældende kommuneplantillæg samt det af sælger forud for købet godkendte skitseprojekt. Det godkendte skitseprojekt bliver et bilag til nærværende udbudsmateriale.

Byggeriet skal være påbegyndt, herunder ved støbning af fundament, senest 1 år efter, der er meddelt nedrivningstilladelse 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.

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 projekt kan alene fraviges, såfremt Roskilde Kommune vurderer, at en fravigelse i større grad vil kunne fremme realiseringen af formål og intentioner i kommuneplantillægget, og alle eventuelle ændringer skal således godkendes af sælger.

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.

"Servitut om misligholdelse"

Såfremt køber misligholder et af sælger accepteret tilbud, 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 bygnings 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.

3.4 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.

3.5 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.

Ejendommen vil alene blive vurderet på prisen.

3.6 Betingelse og handlens tilbagegang

Handlen er fra købers side betinget af, at køber kan opnå nedrivningstilladelse inden for et år fra overtagelsesdagen. Det er en forudsætning herfor, at anmodning om nedrivningstilladelse indgives uden ugrundet ophold efter overtagelsesdagen, og at køber behørigt medvirker til sagens fremme.

Såfremt betingelsen ikke opfyldes, skal krav om tilbagetræden fra handlen være meddelt sælger senest et år efter overtagelsesdagen. I modsat fald anses betingelsen for bortfaldet, og handlen anses for at være endelig.

Såfremt betingelsen ikke opfyldes, og køber vælger at træde tilbage fra handlen rettidigt, bortfalder handlen, uden at nogen af parterne kan gøre ansvar eller krav gældende mod hinanden, bortset fra ydelserne tilbagegang, hvilket har den retsvirkning, at sælger er forpligtet til at tilbagebetale købesummen, og køber er forpligtet til at tilbageskøde ejendommen til sælger.

3.7 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.

3.8 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.

3.9 Erhvervsmæssigt salg

Sælges ejendommen til erhvervsmæssig 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 og være bilagt separat skitseprojekt m.v. som ovenfor beskrevet under pkt. 3.1.

Nærværende udbudsmateriale inkl. tilbudsblanket samt skitseprojekt skal sendes som e-mail til: lalehh@roskilde.dk, mærket "Udbud/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. 2a Dåstrup By, Dåstrup, beliggende Byvejen 18, Dåstrup, 4130 Viby Sjælland:

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. Måleblad udarbejdet af Landinspektørfirmaet LE34
3. BBR
4. Bygningssyn
5. Energimærke
6. Tingbogsattest af den 20. februar 2023
7. Kopi af servitut
8. Kommuneplantillæg 26 for Dåstrup gamle skole
9. Jordforureningsattest
10. Ejendomsdatarapport