

---

## Servitut om byggepligt, tillægskøbesum, vej, fælles parkering og forbud mod videresalg i ubebygget stand m.v.

---

### § 1 BYGGEPLIGT

I forbindelse med Solrød Kommunes udbud og salg af matr.nr. 5bf Jersie By, Jersie, er der fastsat krav om, at der på det solgte areal skal opføres et etageboligprojekt med 30 lejligheder med et samlet etageareal af ca. 2.457 m<sup>2</sup>. iht. skitseprojekt udarbejdet for ejendommen.

Såfremt køber og/eller den til enhver tid værende ejer ikke senest 24 måneder efter overtagelsesdagen har påbegyndt byggeri og/eller byggeri ikke er færdiggjort senest 48 måneder efter overtagelsesdagen, kan Solrød Kommune efter eget valg kræve:

- 1) Ejendommen tilbageskødet til den mellem parterne oprindeligt aftalte købesum dog med fradrag for
  - a. Reetableringsudgifter for at bringe ejendommen tilbage til dens oprindelige tilstand på tidspunktet for overtagelsesdagen – dvs. som grusparkeringsplads for lastbiler
  - b. Samtlige udgifter afholdt af Solrød Kommune til udstykning og tilbageskødning, herunder evt. udgifter til skønsmand/-mændog med et yderligere fradrag af 25 % (summen af ovennævnte opr. købesum fratrukket a og b) *eller*
- 2) Ejendommen tilbageskødet til aktuel handelsværdi med et fradrag af 25 %.

I tilfælde af evt. uenighed om reetablerings- eller færdiggørelsesudgifter anmoder Solrød Kommune Voldgiftsnævnet for Bygge- og anlægsvirksomhed om at bringe en egnet skønsmand i forslag, der med bindende virkning afgør spørgsmålet.

I tilfælde af evt. uenighed om aktuel handelsværdi anmoder Solrød Kommune Dansk Ejendomsmæglerforening om at bringe en egnet skønsmand i forslag, der med bindende virkning afgør spørgsmålet.

Såfremt køber allerede har disponeret over ejendommen, skal eventuelle udgifter til reetablering/fjernelse af delvis opført byggeri, fundamenter o.l. eller alternativ færdiggørelse af samme indgå i ejendomsmæglerens/skønsmandens fastsættelse af handelsværdien.

Køber/ejer er berettiget til at få fristforlængelse, såfremt en overskridelse af frister beror på undskyldelige forhold, som efter ABT 93, § 24 ville give en totalentreprenør ret til tidsfristforlængelse.

I henhold til nærværende servitut betragtes et byggeri som påbegyndt, når der er opnået byggetilladelse, og når arbejderne i henhold til byggetilladelsen er iværksat. Nedrivning og jordarbejder er ikke at betragte som påbegyndelse af byggeriet, hvorimod støbning af en væsentlig del af fundamentet vil være at anse for "påbegyndt byggeri".

Et byggeri anses for at være "færdiggjort" iht. nærværende servitut, når der foreligger midlertidig eller endelig ibrugtagningstilladelse.

## **§ 2 Tillægskøbsum**

På grund af virksomhedsstøj fra ejendommene syd for matr.nr. 5bf Jersie By, Jersie er det forbindelse med Solrød kommunes udbud og salg forudsat, at der skal opsættes en støjskærm foran kommende støjramte facader for en anslået udgift af kr. 1.500.000 kr. ekskl. moms. En foranstaltning der har afspejlet sig i købesummen for ejendommen.

Såfremt det alligevel ikke måtte være påkrævet at opsætte en støjskærm - f.eks. på grund af ændrede (virksomheds)forhold, ændrede vejledende støjgrænser o.l., kan Solrød Kommune kræve, at den til enhver tid værende ejer af matr.nr. 5bf Jersie By, Jersie pr. anfordring betaler en tillægskøbsum af kr. 1.500.000.

Tilsvarende kan Solrød Kommune kræve tillægskøbssum betalt af den til enhver tid værende ejer af matr.nr. 5bf Jersie By, i den situation, hvor en støjskærm er påkrævet for projektets realisering jf. § 1, men dog i en nedskallet og billigere udgave evt. med anden udformning/placering. Hvor tillægskøbssummen i så fald opgøres til forskelsværdien mellem kr. 1.500.000 og etableringsudgiften til den nedskallede udgave. I tilfælde af evt. uenighed om etableringsudgiften anmoder Solrød Kommune Voldgiftsnævnet for Bygge- og anlægsvirksomhed om at bringe en egnet skønsmand i forslag, der med bindende virkning afgør spørgsmålet.

## **§ 3 FORBUD MOD VIDERESALG I UBEBYGGET STAND**

Ejendommen kan ikke uden samtykke fra Solrød Kommune videreoverdrages i ubebygget stand hverken helt eller delvist.

Såfremt køber og kommende ejer er et aktie- eller anpartsselskab, forpligter denne sig til, så længe ejendommen er ubebygget, ikke at overdrage aktie- eller anpartsmajoriteten i selskabet til andre end de nuværende aktionærer eller anpartshavere, idet en sådan overdragelse vil blive sidestillet med ejerskifte.

Ejerskiftes ejendommen i ubebygget stand er Solrød Kommune berettiget til efter eget valg at fordre ejendommen tilbageskødet på samme vilkår som angivet i § 1.

## **§ 4 VEJ OG PASSAGE**

Den til enhver tid værende ejer af matr.nr. 5bf Jersie By, Jersie skal respektere, at der over ejendommen skal være en vej/vejudlæg, der sikrer adgang til naboejendomme som vist på kortrids udarbejdet af LE34 den 8. februar 2024.

Den viste vej/vejudlæg skal til enhver tid holdes fri som kørevej, herunder for nabomatrikler, også under en anlægsfase for etageboligbebyggelse.

Under en anlægsfase på matr.nr. 5bf Jersie By, Jersie kan vej/vejudlæg midlertidigt tillades forskudt på ejendommen, såfremt dette er påkrævet eller hensigtsmæssigt for entreprisen, så lang tid der opretholdes passagemulighed for de respektive naboejendomme på et bæredygtigt underlag.

## **§ 5 ADGANG TIL REGNVANDBASSIN**

Den til enhver tid værende ejer af matr.nr. 5bf Jersie By, Jersie skal respektere, at Klar Forsyning eller den som måtte træde i dennes sted har ret til at benytte det skraverede areal på vejen som vist på kortrids udarbejdet af LE34 den 8. februar 2024 som arbejdsareal for eksempelvis køretøjer i forbindelse med periodisk servicering/oprensning af bassin/olieudskiller beliggende på matr.nr. 65d, Jersie By, Jersie samt at der i skelgrænsen mellem de to matrikler skal forefindes en passage med en bredde af minimum 4 meter, som giver forsyningsselskabet mulighed for at komme til og fra anlægget.

**§ 6**  
**PARKERING**

Den til enhver tid værende ejer af matr.nr. 5bf Jersie By, Jersie skal respektere, at Solrød Kommune kan træffe beslutning om, at ejendommen skal indgå i en fælles parkeringsordning for lokalplanområdets ejendomme, således at ejere/brugere kan parkere i hele området på ens vilkår for at give en bedre udnyttelse af parkeringskapaciteten.

**§ 7**  
**TINGLYSNING OG PÅTALERET**

Nærværende servitut begæres tinglyst servitutstiftende på ejendommen matr.nr. 5bf Jersie By, Jersie med prioritet forud for al pantegæld, idet der med hensyn de på ejendommen påhvilende byrder og hæftelser i øvrigt henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Påtaleret jf. § 1, 2, 3, 4 og 6 samt tilkommer Solrød Kommune, CVR-nr. 68534917.

Påtaleret jf. § 5 tilkommer Klar Forsyning A/S, CVR.nr. 3648 4438

### Noter

Indeholder data fra Geodatastyrelsen, Matrikelkortet, WMS- og WFS-tjeneste.  
Skellet er ikke fastlagt, der må ikke projekteres efter skelbilledet.

Baggrundstegning: 221219\_Cordoza\_Stuationsplan.dwg.



### TINGLYSNINGSRIDS

Mette Bach Glitzky  
Landinspektør

Matr.nr. : 5bf og 5av  
Ejerlav : Jersle By, Jersle  
Ejerlavskode : 04-03-51  
Kommune : Solrød

Matr.nr. 5bf Jersle By, Jersle

**LE34**

#### Landinspektørfirmaet LE34

Industrivej 6  
4000 Roskilde  
+45 4636 3130

roskilde@le34.dk  
www.le34.dk

| NEW  | MBG     | MBG       | 08.02.2024 |
|------|---------|-----------|------------|
| UDF. | KONTROL | GODK.     | DATO       |
|      |         | 297 x 210 | 1:600      |
|      |         | FORMAT    | MÅLFORHOLD |

2401271 2401271-001-002

1

PROJEKTNR. TEGNINGNUMMER

UDG.