



ROSkilde
KOMMUNE

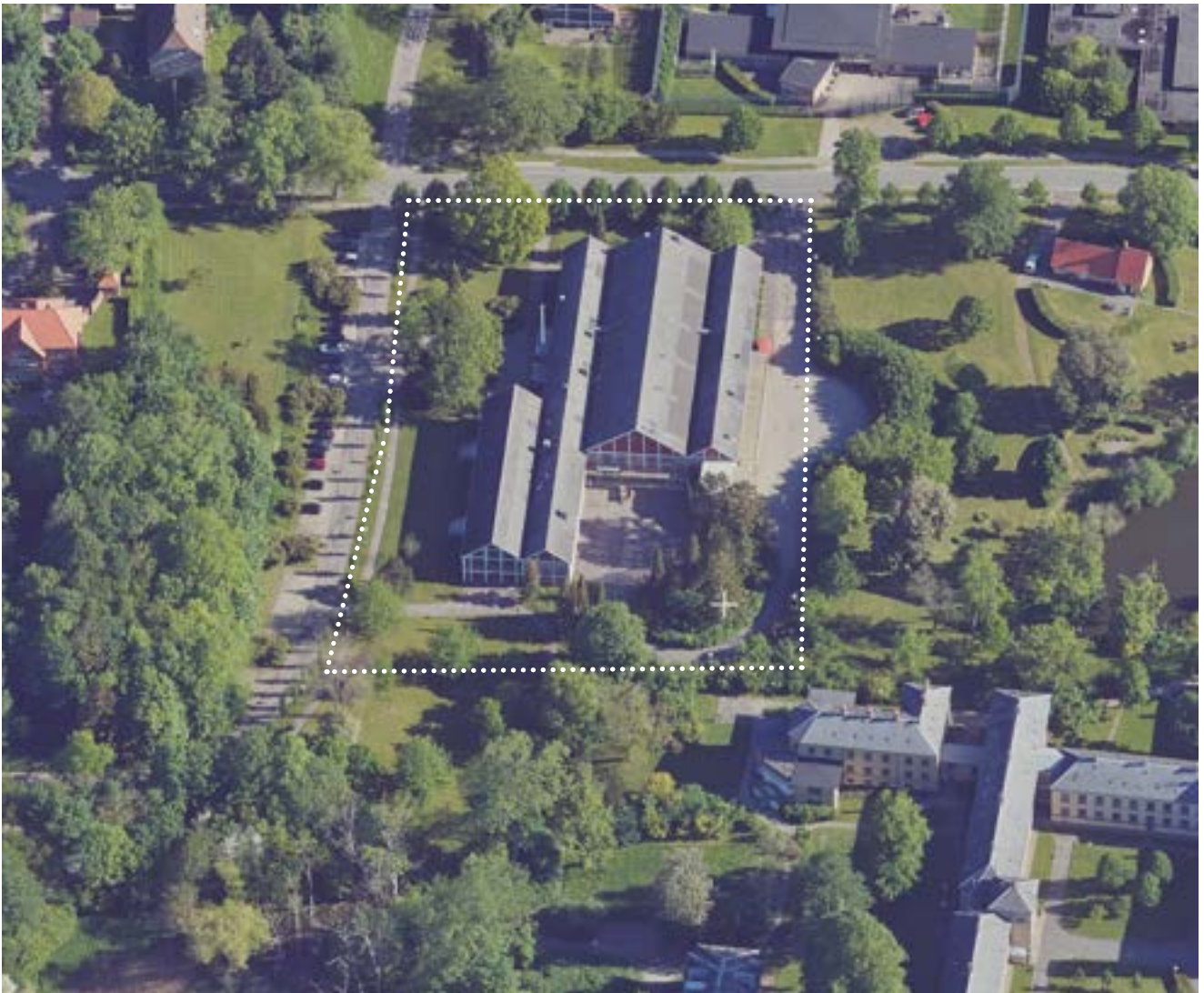
ROSKILDE KOMMUNE

udbyder ejendommen,

matr.nr. 1ge Bistrup Hgd., Roskilde Jorder (herefter benævnt Parkhus eller
Ejendommen),

beliggende Bistrup Allé 47, 4000 Roskilde,

til salg.





Luftfoto som viser placering af Centralkøkkenet på Sankt Hans, som er hvor det nye Parkhus vil være placeret.

1. INTRODUKTION

1.1 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 16. juni 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.

Det er et vilkår for handlen, at Roskilde Kommune tillægges en tidsubegrænset, uopsigelig og verderlagsfri brugsret til nybyggeriets parkeringskælder. Se nærmere i pkt. 2.7.2 og pkt. 3.6.

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.

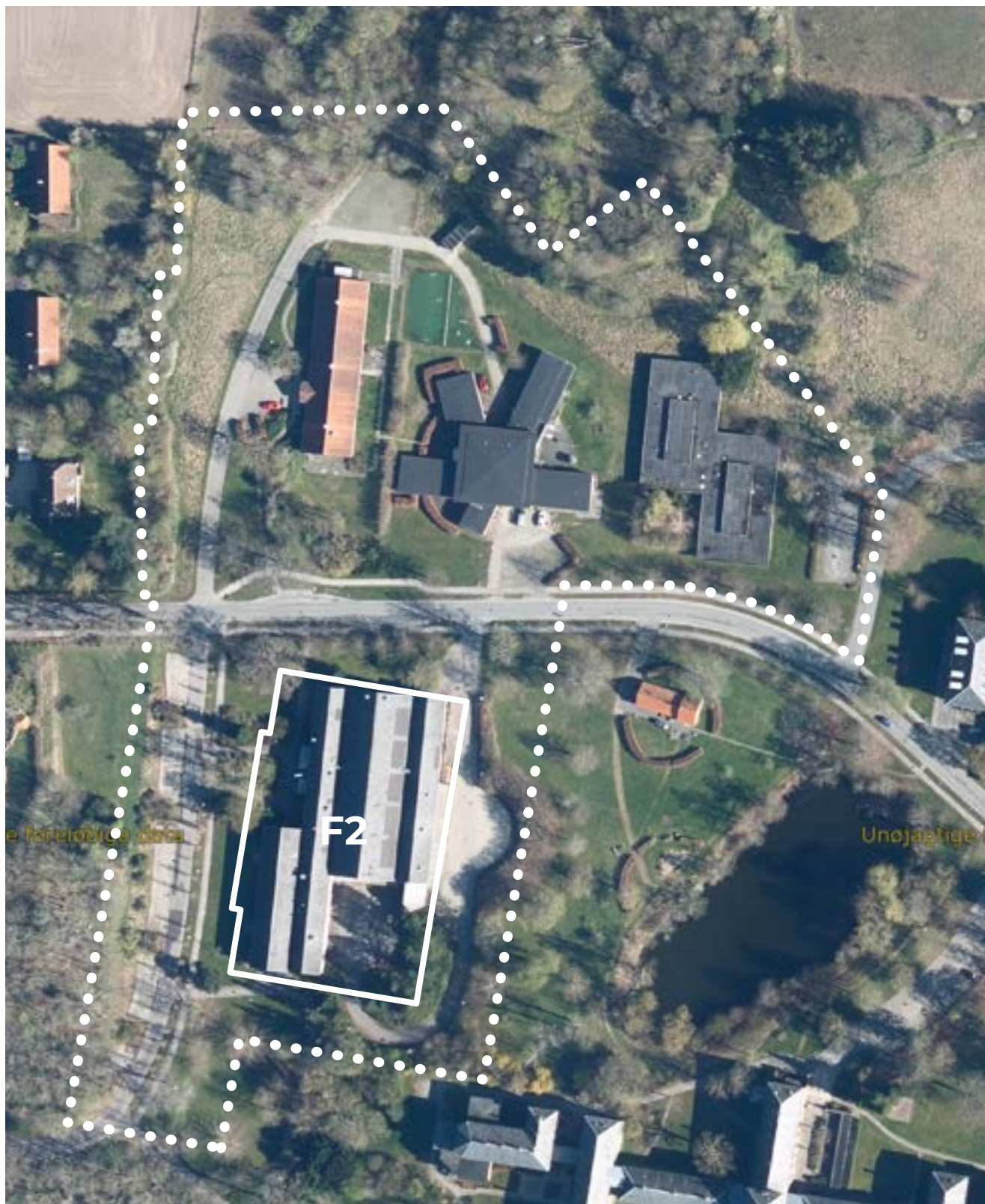
Efter Byrådets beslutning om et salg vil køberen blive indkaldt til et opstartsmøde med de relevante parter.

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

FREMVISNING OG SPØRGSMÅL

Ejendommene 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



Luftfoto af ejendommen. Delområde F2 er til salg. Med hvid er markeret afgrænsningen af lokalplan 727 for Enghus og Parkhus.

2. VISION OG EJENDOMSBESKRIVELSE

2.1 VISION, BAGGRUND OG OMRÅDEBESKRIVELSE

Ejendommen er beliggende direkte ned til Roskilde Fjord i den vestlige del af det naturskønne område på Sankt Hans, som tidligere har rummet et psykiatrisk hospital, der blev drevet af Region Hovedstaden. Regionen driver stadig psykiatri fra en af bygningerne i området, benævnt Fjordhus, matr.nr. 1fs Bistrup Hgd., Roskilde Jorder. Se luftfoto på s. 2.

2.1.1 SANKT HANS - HELHEDSPLAN FOR NYT BYOMRÅDE 2020

Roskilde Kommune har vedtaget en helhedsplan for Sankt Hans, som sætter rammerne for en transformation fra psykiatrisk hospital til et levende og mangfoldigt område, som skal rumme boliger, erhverv, offentlige og kulturelle aktiviteter, rekreative funktioner og landskabelige værdier. Helhedsplanen bygger på fire udviklingsprincipper, der danner grundlag for planlægningen af Sankt Hans: 1. Genopret naturen, 2: Styrk parklandskabet, 3. Bevar og transformer bygningsanlægget og 4. Skab nyt liv i området. Helhedsplanen vedlægges som bilag 2.

2.1.2 BYRÅDETS VISION FOR UDVIKLINGEN AF SANKT HANS

Roskilde Kommunes overordnet vision for bydelen Sankt Hans er at skabe en ny bydel på det gamle psykiatriske hospital. Sankt Hans skal være Roskildes rekreative baghave, hvor der på en gang er plads til ro og rekreation samt byliv og udvikling.

Sankt Hans ligger på en bakketop midt i et enestående landskab omgivet af våde enge, skov og fjord. Sammen med det kultiverede og harmoniske parkanlæg udgør Sankt Hans et unikt naturområde, der giver ro til sjælen. Roskilde Kommune ejer parklandskabet, som er åbent for offentligheden. I en del af parken indrettes nærhaver, som ligeledes er åben for offentligheden.

Sankt Hans er kendetegnet ved fredede og bevarelsesværdige bygninger, som fortæller historien om et psykiatrisk hospital, der har været under udvikling i over 200 år. Plangrundlaget sikrer, at transformationen sker nænsomt. De historiske



Øverst: Helhedsplan 2020 for Sankt Hans som blev vedtaget af Byrådet i januar 2021. Nedenfor th.: Rammelokalplan 714 for Sankt Hans vedtaget august 2022. Tv.: Strategi for mobilitet og parkering på Sankt Hans. Nederst: Strategi for Byliv vedtaget i august 2022 og Strategi for boligtyper vedtaget december 2021. © Roskilde Kommune

bygninger vil være et referencepunkt for områdets nybyggeri, der skal sikre nye boliger på Sankt Hans. Nye bygninger indordner sig det samlede anlægs arkitektoniske principper og de bestående landskabelige forhold. Transformationen af bygningsanlægget vil skabe grundlaget for en helt unik bydel, hvor fremtidige beboere vil kunne flytte ind i historiske rammer med udsigt til både park og fjord.

2.1.3 BYDELSFORENINGEN FOR SANKT HANS

Målsætningen for Sankt Hans er, at området skal være en levende bydel med et dynamisk byliv, der skaber nye samlingssteder for bydelens og byens borgere samtidig med, at det er et sted, hvor borgerne kan søge hen for at få ro og natur. Området vil derfor i fremtiden bestå af både boliger, erhverv, institutioner, kultur og fritidsaktiviteter. På den baggrund er der oprettet en Bydelsforening med det formål at gøre Sankt Hans til en levende bydel med et bredt udbud af kulturelle aktiviteter og med henblik på at skabe rammerne for et dynamisk byliv.

Bydelsforeningen har til opgave at forestå bylivsaktiviteter inden for Bydelsforeningsområdet. Bylivsaktiviteterne skal understøtte, at Sankt Hans bliver et levende bykvarter med udadvendte og fællesskabende funktioner. Sankt Hans skal på en gang have et dynamisk byliv og være Roskildes rekreative baghave, jf. helhedsplanen for området i bilag 2.

2.1.4 STRATEGI FOR BYLIV OG STRATEGI FOR BOLIGTYPER PÅ SANKT HANS

Byrådet har vedtaget "strategi for byliv" vedrørende Sankt Hans med tilhørende underbilag "Strategi for muligheder i bygninger", jf. bilag 3. Strategien skal realiseres ved, at fremtidige aktører viderefører stedets identitet, herunder mental sundhed, natur, selvforsyning og fællesskaber i nye funktioner og forretningsmodeller.

Endvidere har Byrådet vedtaget "strategi for boligtyper", som vedlægges som bilag 4. Strategi for boligtyper skal sikre, at Sankt Hans udvikles til et mangfoldigt byområde med varierede boligtyper og ejerformer.

2.1.5 STRATEGI FOR MOBILITET OG PARKERING PÅ SANKT HANS

Roskilde Kommunes Byråd har endvidere vedtaget "Strategi for mobilitet og parkering på Sankt Hans", som vedlægges som bilag 5.

Et af hovedprincipperne i mobilitetsplanen er en fælles parkeringsløsning for området, som indebærer, at alle parkeringspladser i området skal være fælles for alle beboere og andre brugere af området med henblik på at sikre ensartede parkeringsregler samt at øge muligheden for dobbeltudnyttelse af p-pladserne.

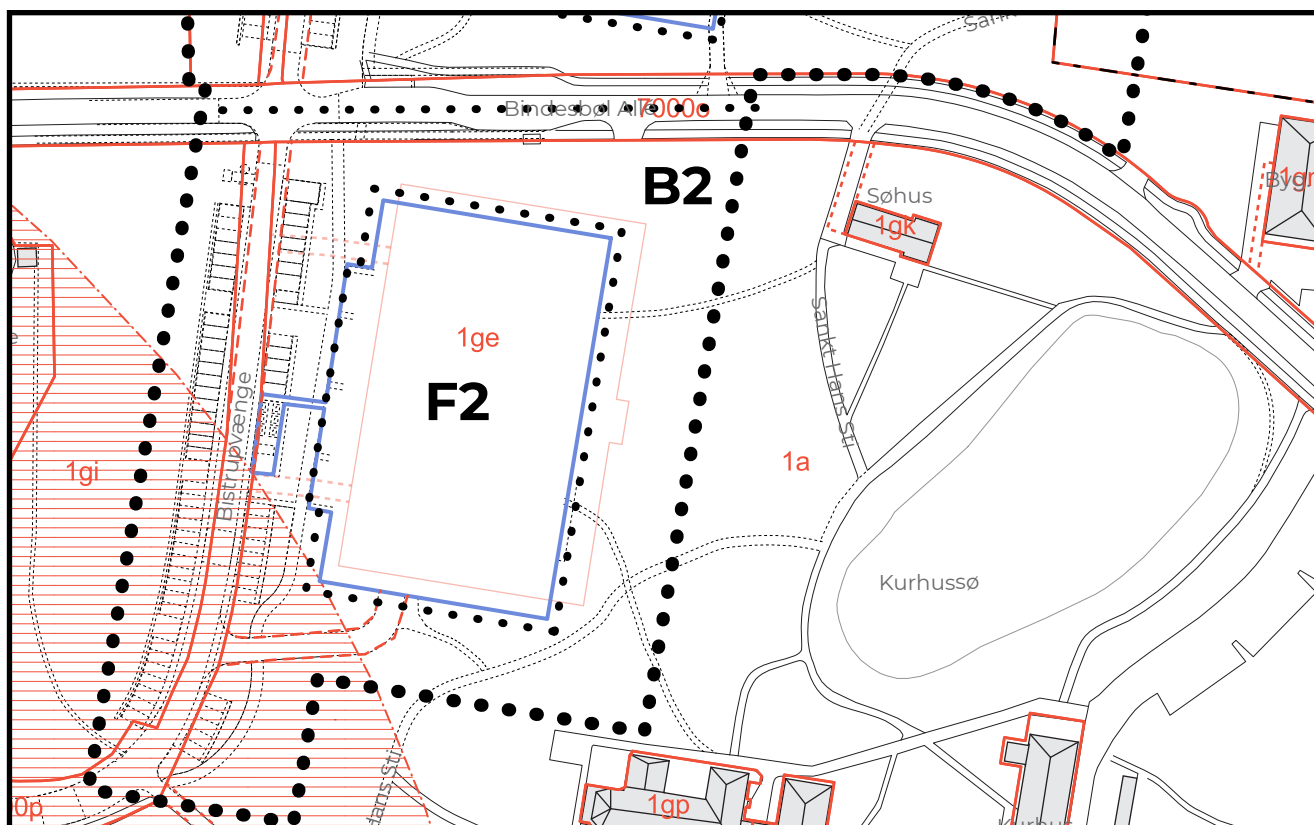
Nogle af de centrale parkeringspladser reserveres til delebiler med henblik på at begrænse behovet for egen bil. En veludbygget infrastruktur af lade-standere skal udbrede brugen af elbiler, således at biltrafikken bliver mere bæredygtig. For at fastholde det grønne parklandskab på Sankt Hans skal omkring 1/3 af områdets samlede antal p-pladser placeres i parkeringskældre under henholdsvis Parkhus, som er omdrejningspunktet for nærværende udbud, samt matr.nr. 1gf Bistrup Hgd., Roskilde Jorder (benævnt Enghus), som vil blive udbudt til salg på et senere tidspunkt. Samtidig bliver en stor andel af terrænparkeringspladserne placeret på hver side af Bistrup Vænge. Der vil således blive etableret mange parkeringspladser samlet omkring ovennævnte ejendomme. Parkeringspladserne skal dække et samlet parkeringsbehov på Sankt Hans og ikke alene de parkeringspladser, som det nye boligbyggeri udløser.

Det er forudsat, at der indføres en samlet parkeringsløsning for området med timebetaling og mulighed for at købe beboerlicenser for beboerne i området.

Se nærmere i pkt. 2.7.2 og pkt. 3.6. om vilkår for parkeringskælder.

2.1.6 FORMÅL MED UDBUDET

Formålet med nærværende udbud er at realisere den overordnede helhedsplan, det gældende plangrundlag og ovennævnte strategier. Projektet for Parkhus skal således bidrage til at understøtte visionen for Sankt Hans, som er at skabe en attraktiv bebyggelse af høj arkitektonisk kvalitet, som indordner sig de arkitektoniske principper for Sankt Hans og de bestående landskabelige forhold.



Med blåt vises den principelle udstykningsplan for Parkhus. Med rødt er vist nuværende matrikulering af 1ge.

Omdannelsen af det tidligere centralkøkken til Parkhus vil skabe grundlaget for en unik bebyggelse, hvor fremtidige beboere kan flytte ind i historiske rammer med udsigt til både park og fjord samt arkitekt Bindsbølls fredet Kurhus som den nærmeste nabo.

2.2 EJENDOMMEN, DEFINITION OG AFGRÆNSNING

Ejendommen, benævnt Parkhus i lokalplanen, består af matr.nr. 1ge Bistrup Hgd., Roskilde Jorder.

Sælger gør opmærksom på, at køber efter handlens gennemførelse skal foranstalte og bekoste en matrikulære forandring af Ejendommen med det formål at bringe Ejendommen i overensstemmelse med lokalplanens princip. Se nærmere pkt. 4.1 i lokalplan 727 samt en illustration af de eksisterende og nye skel udarbejdet af Landinspektørfirmaet LE34 A/S, jf. bilag 6.

Roskilde Kommune ejer det offentligt tilgængelige parkareal i området, matr.nr. 1a Bistrup Hgd.,

Roskilde Jorder, som også fungerer som rekreativt område (friareal) for områdets beboere. Roskilde Kommune afholder omkostningerne til drift og vedligehold af den offentligt tilgængelige park, der omkranser ejendommene i området. Deklaration om parkering og fælles friarealer tinglyst på matr. nr. 1a Bistrup Hgd., Roskilde Jorder, vedlægges til orientering som bilag 7 med tilhørende kortbilag 1-3.

2.3 BELIGGENHED

Bistrup Allé 47, 4000 Roskilde.

2.4 GRUNDAREAL

Grundareal udgør ifølge tingbogen 4.327 m², heraf vej 0 m²

2.5 BEBYGGELSE OG FORPLIGTELSEN TIL AT NEDRIVE DEN EKSISTERENDE BYGNING

Ifølge BBR er der opført en bygning på Ejendommen, som er beliggende over skel med et samlet

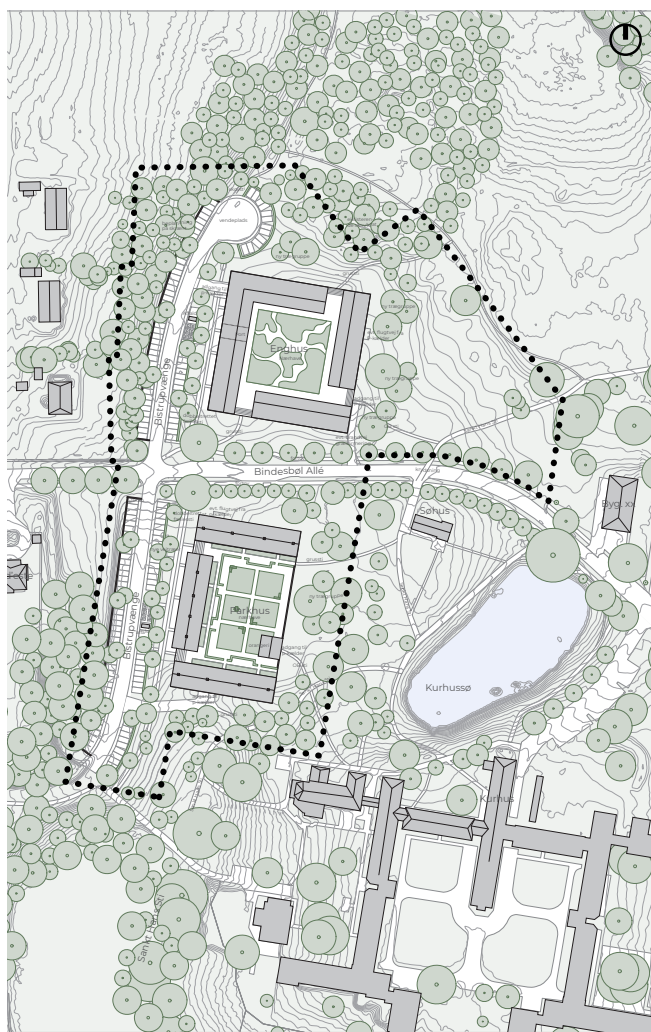
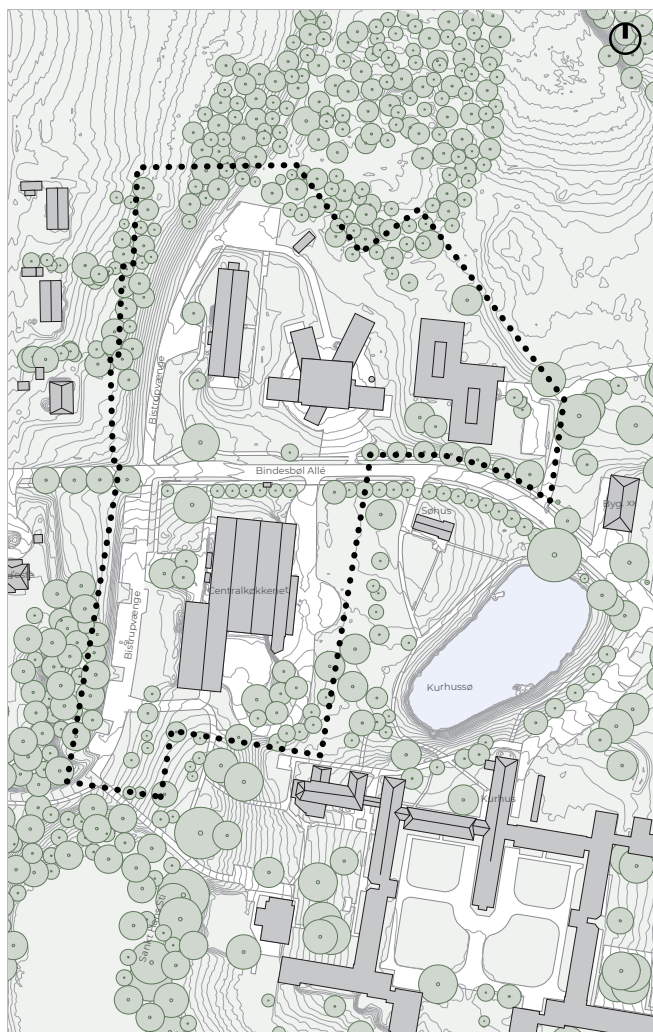
bygningsareal på 2.563 m², hvortil kommer fuld kælder. Bygningen blev opført i år 1962 og er det tidligere centralkøkken for det psykiatriske hospital. Kopi af BBR-ejermeddelelse vedlægges som bilag 8. Der tages forbehold for BBR-oplysningernes overensstemmelse med de faktiske forhold på ejendommen. Køber opfordres i den anledning til selv at gennemgå ejendommen.

Køber er forpligtet til at forestå nedrivning af den eksisterende bygning, som helt eller delvist er placeret hen over skel, samt bortkørsel af byggeaffald fra nedrivningen. Nedrivningsarbejdet skal påbegyndes senest 12 uger efter overtagelsesdagen, og nedrivningen og bortkørsel af byggeaffald skal være gennemført senest et år fra overtagelsesdagen. Se nærmere i servitut tinglyst den 13. december 2022 om forhold i forbindelse med nedrivning af bygninger over skel og tilbagekøbsret.

2.5.1 SELEKTIV NEDRIVNING

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplan 727 blev det undersøgt, hvorvidt det er muligt at omdanne centralkøkkenet til boliger med parkeringskælder i stedet for at foretage en nedrivning af bygningen. Dette har dog ikke vist sig muligt på grund af udformningen af de eksisterende bærende konstruktioner.

Roskilde Kommune har derfor foretaget en indledende materialekortlægning. Kortlægningen er foretaget på baggrund af ny lovgivning med krav om selektiv nedrivning, som trådte i kraft den 1. juli 2024. Ved selektiv nedrivning forstås hel eller delvis nedtagning af byggerier på en måde, hvor byggeriets materialer adskilles og sorteres under nedtagning med henblik på at opnå maksimal udnyttelse og recirkulering af materialerne. Samtidig udsorteres de materialer, som indeholder problematiske stoffer. Materialekortlægningen kan rekvireres hos sælger på forespørgsel.



Kort over eksisterende forhold og skitse over fremtidige forhold. Med sort er markeret afgrænsning af lokalplanområdet.

Orienterende bygningsmiljøundersøgelse udarbejdet af Golder vedlægges som bilag 9.

2.6 SERVITUTTER

Af tingbogsattest af den 24. marts 2025, jf. bilag 10, fremgår følgende servitutter:

- A. Dok. lyst den 12. oktober 1960 om transformstation/anlæg mv.
- B. Dok. lyst den 5. september 1988 om varme forsyning/kollektiv varmeforsyning mv.
- C. Dok. lyst den 30. juni 1999 om varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning mv.
- D. Dok. lyst den 14. februar 2005 om opsætning af antenne til mobiltelefon m.m.
- E. Dok. lyst den 20. september 2022 om regulering af købesum.
- F. Dok. lyst den 20. september 2022 om fælles vedligeholdelse og drift af parkeringsordning.
- G. Dok. lyst den 13. december 2022 om forhold i forbindelse med nedrivning af bygninger over skel og tilbagekøbsret.
- H. Dok. lyst den 16. februar 2024 om Bydelsforeningen for Sankt Hans, Roskilde.

Kopi af servitutterne er vedlagt som bilag 11A – 11H.

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

2.7 PLANFORHOLD OG BYGGEMULIGHED

Hele Sankt Hans området blev i 2022 rammeplanlagt med lokalplan 714, som følges op af byggetsgivende lokalplaner for de enkelte byggerier. Rammelokalplan 714 vedlægges som bilag 12.

Ejendommen, Parkhus, er omfattet af lokalplan 727 (herefter lokalplanen) "Enghus og Parkhus", delområde F. Lokalplanen vedlægges som bilag 13.

Lokalplanen fastlægger udformningen af nybyggeriet, som skal tilpasses det samlede anlæg på Sankt Hans. Nybyggeriet skal udføres efter nutidens byggemetoder men skal have en arkitektonisk sammenhæng til det ældre byggeri, således at der skabes en rød tråd fra Bindsbølls Kurhus til nybyggeriet, som således i form og materialer skal indskrive sig i det samlede anlæg og opføres med høj arkitektonisk kvalitet.

I henhold til lokalplanens pkt. 3.1 må ejendommen anvendes til helårsboligformål i form af etageboliger, dupleks-boliger, rækkehuse samt fællesfaciliteter, nærhaver og parkeringskælder. I henhold til lokalplanens pkt. 6.26 skal der inden for byggefeltet være en variation i boligstørrelserne og boligtyperne.

Der kan maksimalt opføres 5.000 m² boligetageareal, svarende til 38-48 boliger. Derudover kan der opføres kælderareal i et plan til parkering, cykelparkering, fællesareal m.m. jf. lokalplanens pkt. 6.22 ff. Endvidere skal der opføres en pavillon på op til 200 m² jf. lokalplanens pkt. 6.38.

Der henvises i øvrigt til lokalplan 727.



Lokalplan 727 for Enghus og Parkhus

2.7.1 INDRETNING AF NÆRHAVE, UBEBYGGEDE AREALER OG TERRÆNREGULERING

Inden for Ejendommen skal køber anlægge et fælles friareal for bebyggelsen, som i lokalplanen er benævnt "nærhave". Nærhaven kan indrettes til haver, ophold, grill og leg m.v. Alle nærhaverne på Sankt Hans skal være offentligt tilgængelige. Lokalplanen fastlægger bestemmelser for nærhave, adgangszone, kantzone, havezone og overgang til parken jf. pkt. 8.1- 8.27.

I henhold til lokalplanens pkt. 5.32-5.36 og pkt. 8.45-8.49 skal køber etablere og bekoste cykelparkering på Ejendommen samt renovation, blandt andet som nedgravet affaldsløsning. Se nærmere i lokalplanen, herunder lokalplanens figur 14 samt kortbilag 5.

Sælger oplyser, at Roskilde Kommune har udarbejdet en designmanuel for områdets skiltning samt wayfinding og er ved at udarbejde manual for inventar, såsom cykelstativer, bænke, belysning, affaldsspande m.v. med henblik på at sikre en samlet identitet for området, herunder for Ejendommen. Køber skal følge principperne i designmanualen.

Køber forpligter sig til at deltage i møder med Roskilde Kommune om indretning af arealerne rundt om nybyggeriet og nærhaven. Møderne har til formål at koordinere anlægsarbejderne med øvrige anlægsarbejder i forbindelse med omdannelsen af Sankt Hans samt sikre, at terræntilpasning, skiltning, materialevalg og udformning af friarealerne passer naturligt ind i parkens udtryk.

Lokalplanen udpeger bevaringsværdige træer inden for området, jf. lokalplanens pkt. 8.31. De bevaringsværdige træer, som er vist på lokalplanens kortbilag 7, må ikke fældes eller beskæres uden byrådets tilladelse. Endvidere må der ikke foretages anlægsaktiviteter og terrænregulering inden for kroneudhænget. Eventuelle arbejder ved bevaringsværdige træer skal planlægges nærmere på koordineringsmøder med Roskilde Kommune.

I forbindelse med byggemodning og opførelse af byggeriet på Ejendommen skal det omkringliggende parklandskab renoveres, herunder en tilpasning af terrænet omkring Parkhus. Terrænreguleringen skal ske i overensstemmelse med de angivne koter som i princippet vist i lokalplanens kortbilag 8 og 10, jf. lokalplanens pkt. 8.28, og nærmere detaljeret i sælgers projektforslag i bilag 14 som PDF-fil og bilag 15 som DWG-fil. Det er væsentligt, at terræn-

reguleringen skaber en overgang mellem bebyggelse og park.

Sælger gør opmærksom på, at køber som led i projektet forpligtes til at fjerne eksisterende belægninger og vejadgang inden for lokalplanens delområde B2, jf. lokalplanens pkt. 9.14.

2.7.2 PARKERINGSKRAV I HENHOLD TIL LOKALPLANEN SAMT STRATEGI FOR MOBILITET OG PARKERING PÅ SANKT HANS

I henhold til lokalplanens pkt. 5.25 ff. skal der anlægges en parkeringskælder under byggeriet med plads til minimum 98 parkeringspladser, heraf skal min. 5% af parkeringspladserne anlægges som handicapparkering, og minimum 5 pladser skal reserveres til delebiler. Alle pladser skal forberedes til ladeparkering. Der skal endvidere etableres en elevator og trappe, som forbinder parkeringskælderens med terræn.

Parkeringsløsningen på Sankt Hans vil bestå dels af overfladeparkeringspladser, dels af parkeringspladser beliggende i parkeringskældre under henholdsvis Ejendommen samt matr.nr. 1gf Bistrup Hgd., Roskilde Jorder (Enghus). Samtlige parkeringspladser, uanset om parkeringspladserne er overfladeparkeringspladser eller beliggende i parkeringskældre, skal være offentligt tilgængelige til alle beboere og brugere af området. Se nærmere strategi for mobilitet og parkering på Sankt Hans i bilag 5.

Den del af parkeringskælderens, som består af parkeringspladser og kørearealer, skal have status som offentlig vej i henhold til vejlovgivningen. Elevator, trappeopgang til terræn samt flugtvejstrappe skal være offentligt tilgængelige.

Sælger foranstalter og bekoster etableringen af offentlig tilgængelige overfladeparkeringspladser i området, som på sigt vil blive anlagt i overensstemmelse med principperne i lokalplanens kortbilag 5. Køber er forpligtet til som led i opførelse af nybyggeriet på Ejendommen at anlægge og bekoste en parkeringskælder, som skal ejes af køber, men hvor der tillægges Roskilde Kommune en tidsubegrænset, uopsigelig og vederlagsfri brugsret til den del af parkeringskælderens, som får status som offentlig vej.

Køber accepterer således med nærværende handel, at den i bilag 16 angivne deklaration om

parkeringskælder bliver tinglyst på ejendommen, jf. afsnit 3.5. Deklarationen skal sikre kommunens rettigheder som vejmyndighed for det offentlige vejareal i parkeringskælderen og fastlægger afgrænsningen af parternes forpligtelser, herunder i forhold til vedligeholdelse.

I henhold til deklarationen varetager Roskilde Kommune vedligeholdelsen og fornyelsen af det offentlige vejareal i medfør af § 8, stk. 1 og 2 i lov om offentlige veje, hvilket omfatter belægningens slidlag, afmærkninger, belysning, vejafvanding, el-ladestandere samt betalingsautomater samt egen tilhørende eltavle i teknikrum. Køber har ansvaret og vedligeholdelsespligten af den øvrige del af bygningen, herunder sprinklersystem og ventilation.

Køber skal som led i skitseprojektet, jf. afsnit 3.1, fremsende en kælderplan som principskitse for den del af parkeringskælderen, som skal være offentlig vej med tilhørende brugsret for Roskilde Kommune, samt et principtværnsnit af gulvopbygningen. Principskitsen samt principtværnsnittet bliver begge bilag til deklaration om parkeringskælder. Se nærmere i deklarationen i bilag 16, afsnit 3.1 samt afsnit 3.2.5.

Dimensionering af parkeringsbåse og kørearealer skal følge seneste udgave af Vejregler fra Vejreglerådet, Trafikarealer, by - "Håndbog for anlæg for Parkering og Standsning i byer" fra 2023 og skal godkendes af Roskilde Kommune som vejmyndighed.

2.8 BYGGEMODNING

Der er igangsat en gennemgribende renovering af forsyningsnettet på det tidligere hospitalsområde i samarbejde mellem Roskilde Kommune og Fors.

Salget følger det overordnet princip for byudvikling på Sankt Hans, hvor Roskilde Kommune sælger sokkeludstyknings og bevarer ejerskabet til parken, som driftes af kommunen til gavn for både beboere og offentligheden.

Roskilde kommune har et mål om at genskabe sammenhængen til fjorden ved renovering og nyanlæg af veje og stier i parken, herunder den rekreative stiforbindelse - Sankt Hans stien.

Sælger foranstalter og bekoster etableringen af offentlig tilgængelige overfladeparkeringspladser på Bistrupvænge, som på sigt vil blive anlagt i over-

ensstemmelse med principperne i lokalplanens kortbilag 5.

Eventuelle omkostninger til anlægsarbejder som følge af projektet, der skal ske på offentlige arealer f.eks. overkørsler, afholdes af køber.

2.8.1 VEJFORHOLD OG BYGGEPLADS

Sælger stiller arealer uden for matrikelgrænsen, hvor der i dag er eksisterende bygning og tilhørende belægnings, til rådighed for køber som byggeplads i forbindelse med købers projekt. Områdets entreprisegrænse og omfanget af byggepladsarealer er illustreret i bilag 14 og 15. Entreprisegrænsen defineres som Ejendommen samt de dele af den offentlige park, matr.nr. 1a Bistrup Hgd, Roskilde Jorder, som stilles til rådighed for køber som byggeplads.

Køber skal som led i reetablering af byggepladsarealerne forestå anlæg af en offentlig sti mellem Bindsbøll Allé og Krathusvænge, benævnt sti b-b i lokalplanens bilag 5, inden for entreprisegrænsen. Slidlag i OB-belægning udføres dog af Sælger, således at der skabes en sammenhæng med fortsættelsen af stien uden for entreprisegrænsen. Se nærmere figur 14 og pkt. 5.13 i lokalplanen.

Køber skal ligeledes som led i reetablering af byggepladsarealerne forestå anlæg af indkørsel til parkeringskælder, som skal have status som offentlig vej, benævnt strækning D-D, jf. bilag 5 og pkt. 5.6 i lokalplanen.

Både den offentlige sti og den offentlige vej, som køber skal anlægge, er placeret uden for Ejendommen og ejes af Roskilde Kommune.

Ovennævnte projekter for den offentlige sti og vej med tilhørende overkørsel skal anlægges i overensstemmelse med lokalplanen og skal godkendes af Roskilde kommune, Veje og Grønne Områder, som myndighed og tilpasses mødet med det omgivende terræn, i koordinering med købers projekt. Opbygninger skal følge gældende forskrifter til de nødvendige trafikklasser.

Sælger leverer projektforslag for offentlige stier og veje, som ejes af Roskilde Kommune, og som støder op til Ejendommen. Køber skal anvende sælgers projektforslag som grundlag for købers skitseprojekt, jf. i det hele bilag 14 og 15.

Området skal efterfølgende reetableres med nyt

terræn, der følger lokalplanens principper. Koterings skal tilpasses projektet for omkringliggende terræn, jf. bilag 14 og bilag 15. Muldarealer reetableres og tilsås med græs i henhold til gældende Normer og vejledning for Anlægsgartnerarbejde 2023.

Alt byggepladskørsel skal foregå via Bistrup Vænge.

Opstart af nedrivningsentreprise skal koordineres med Roskilde Kommunes entreprisearbejder på Bistrup Vænge, som består af udvidelse af vejprofil.

2.8.2 FORSYNING

Køber afholder selv alle byggemodningsomkostninger på Ejendommen til brug for købers projekt, herunder anlægsbidrag til vand, el m.v. i det omfang det er nødvendigt for den fremtidige anvendelse af Ejendommen, medmindre andet fremgår af nedenstående. Køber undersøger selv udgifternes størrelse.

2.8.2.1 VAND

FORS A/S leverer vand og opkræver almindelige takster for levering af vand i overensstemmelse med gældende lovgivning, sædvanlige leveringsbestemmelser og godkendte takster. FORS A/S har oplyst, at der vil blive opkrævet anlægsbidrag af FORS A/S ved Ejendommens tilslutning til FORS A/S' vandforsyning, og køber forpligtes således til at betale anlægsbidrag til FORS A/S.

Vand er tilsluttet ved nordgavl af eksisterende bygning, se nærmere ledningsoplysninger i bilag 17. Placering af FORS vandstik fra Bindesbøl Allé er en binding for Ejendommen.

2.8.2.2 REGN- OG SPILDEVAND

Køber foranstalter og bekoster alle omkostninger til permanente løsninger vedrørende separering af regn- og spildevand på Ejendommen og ud til FORS A/S' stik.

FORS A/S varetager afledning og rensning af spildevand i området og opkræver i den forbindelse almindelige takster i overensstemmelse med gældende lovgivning, betalingsvedtægt og godkendte takster. Ejendommen er allerede tilsluttet spildevandsforsyningen, og FORS A/S vil således som

følge heraf ikke opkræve tilslutningsbidrag.

Brønde og stikledninger til Ejendommen kan først udføres efter nedrivning, dog har FORS placeret tilslutningspunktet på hovedledning i Bistrup Vænge. Stikledning og skelbrønde kan evt. udføres som privat byggemodning. Annullering af gamle ledninger udføres af køber, inklusiv ledninger udenfor Ejendommen, men inden for entreprisegrænsen, jf. bilag 14 og 15. Se nærmere i bilag 17 og bilag 18 om ledningsoplysninger.

2.8.2.3 VARME

Ejendommen ligger i et fjernvarmeområde og er tilsluttet fjernvarmeforsyning hos FORS A/S. FORS A/S leverer fjernvarme til området og opkræver almindelige takster i overensstemmelse med gældende lovgivning, leveringsbestemmelser og godkendte takster. FORS A/S renoverer og etablerer nye fjernvarmeledninger på Sankt Hans. I den forbindelse opkræver FORS A/S ikke investeringsbidrag, byggemodningsbidrag eller stikledningsbidrag fra køber. Sælger oplyser, at der i Ejendommen ikke er installeret varmecentraler med henblik på at tage imod fjernvarme fra FORS.

FORS har forberedt ejendommen for tilslutning fra Bistrup Allé ud for eksisterende nordgavl, se ledningsoplysninger i bilag 17 (Der er afsat T-stykke på hovedledning).

2.8.2.4 EL

Sælger er i gang med at bestille og opgradere el-nettet, således at hovedkabler til el og anlæg af nye transformerstationer anlægges i samgravning med øvrige ledningsarbejder udført af Roskilde Kommune eller FORS A/S. Niras A/S har anslået elkapacitet til 200 A. Køber skal overtage de estimerede 200A til gældende markedspris. Anslået omkostning til dette ligger på ca. 200 x 1270 kr./A, i alt ca. 254.000 kr. Køber skal selv bestille de nødvendige Ampere udover de 200 A hos elskabet Radius. Sælger vil efter handlens gennemførelse fremsende en regning på det endelige beløb.

Køber skal endvidere påregne omkostninger til eltavle i kælder og stikledning frem til nærmeste transformerstation.

Tidspunktet for udførelse af opgraderet elnet er i skrivende stund ikke kendt, idet Radius er ansvarlig for udførelse af disse arbejder. Køber afholder selv omkostninger til trækrør og ledninger, som måtte være nødvendigt.

2.8.2.5 FIBERNET

Sælger kan oplyse, at Fibia A/S og TDC A/S forbereder ledningsarbejder i hovedvejene.

Køber skal selv bestille fibernet til Ejendommen hos en udbyder.

Tilslutningsbidrag og omkostninger til etablering af anden forsyning f.eks. tv og telefon afholdes af køber.

2.9 LEDNINGER

Der henvises til ledningsregistret på www.ler.dk.

Niras A/S har udarbejdet ledningsoplysninger vedlagt som bilag 17 – bilag 20, som angiver FORS A/S' eksisterende og planlagt projekterede ledningsan-

læg for spildevand, regnvand, vand og fjernvarme. De viste ledningstracéer er først endelige efter indmåling af det udførte arbejde.

Det kan blive nødvendigt at etablere private ledninger på Roskilde kommunes arealer, hvilket Roskilde Kommune er indstillet på efter gæsteprincippet. Der skal inden igangsætning af eventuelle arbejder på Roskilde Kommunes arealer søges fornøden tilladelse hos Roskilde Kommune v/Veje og Grønne Områder.

Sælger oplyser, at der forefindes underjordiske kanaler med diverse ledninger. Se nærmere i vedlagte ledningsoplysninger. Køber undersøger selv de nærmere omstændigheder omkring de underjordiske kanaler, og der kan ikke rettes krav mod sælger i den forbindelse.

For nedlæggelse af eksisterende underjordiske kanaler gælder det, at disse først må nedlægges, tilmures eller annulleres, når FORS Fjernvarme har fremført og idriftsat nye fjernvarmetilslutninger, samt Roskilde Kommune har afbrudt og annulleret øvrige tekniske installationer i disse. Der skal inden igangsætning af eventuel arbejder på Roskilde Kommunes ingeniørgange søges fornøden tilla-



Dronefoto af Sankt Hans området, med beliggenhed ved fjord og skov.

delse hos Roskilde Kommune v/Veje og Grønne områder.

Sælger oplyser, at der er udarbejdet et elprojekt sammen med Nexel A/S på baggrund af en vurdering af Ejendommens fremtidige kapacitet, og der henvises i den forbindelse til placeringen af fremtidige elledninger, jf. bilag 19.

Sælger oplyser, at der på ejendommen forefindes en transformerstation i eksisterende bygning, som køber skal fjerne forinden nedrivning af bygningen.

Sælger oplyser, at FORS A/S er ved at udføre nye regnvandsledninger, spildevandsledninger, vandstik og fjernvarmestik på Ejendommen frem til tilslutningspunkterne på de respektive ejendomme.

Eventuel omlæggelse/flytning af ledningsanlæg, der ligger i vejen for købers projekt, skal afklares med den relevante ledningsejer efter de gældende regler herfor, og eventuelle omkostninger til en eventuel omlæggelse/flytning er kommunen uvedkommende.

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.

Sælger bærer intet ansvar for rigtigheden af henholdsvis Niras A/S' ledningsoplysninger i ovenfor nævnte bilag vedrørende ledningsoplysninger, og køber accepterer, at der ikke kan rettes krav mod sælger som følge af fejl og mangelfulde ledningsoplysninger.

Sælger fraskriver sig i øvrigt ethvert ansvar for ledningsforhold, jf. nærmere pkt. 3.5 om ansvarsfraskrivelse.

2.10 MILJØ- OG GEOTEKNISKE FORHOLD

I den eksisterende bygning blev der i år 1991 installeret en varmecentral med oliefyringsenhed. Der er oplysninger om en overjordisk olietank på 5600 liter i det tidligere slagterum.

I forbindelse med nedrivning af bygningen skal det sikres, at den gamle olietank med tilhørende påfyldningsstuds og rør fjernes og bortskaffes forsvarligt.

Der er ikke viden om de geotekniske forhold på arealet.

Arealet er ikke kortlagt som forurenede efter jordforureningsloven, og der er ikke viden om egentlig forurening på ejendommen.

Arealet er beliggende i den områdeklassificerede byzone, og det må derfor forventes, at fyldjorden på arealet kan være lettere forureningspåvirket fra aktiviteter i byen.

Miljøhistorik udarbejdet af Region Hovedstaden vedlægges som bilag 21.

Oplysninger om olietank vedlægges som bilag 22.

Sælger fraskriver sig ethvert ansvar for Ejendommens miljøforhold, og omkostninger i den forbindelse er således sælger uvedkommende. Der henvises generelt til afsnittet om ansvarsfraskrivelse i pkt. 3.5. Køber opfordres i den anledning til selv at foretage fornødne undersøgelser af miljøforholdet.

2.11 GRUNDEJERFORENING

Ejere af ejendomme inden for Bydelsforeningsområdet er forpligtet til at være medlem af Bydelsforeningen.

Bydelsforeningens formål er bl.a. at medfinansiere, facilitere og sikre bylivsaktiviteter inden for Bydelsforeningsområdet.

Bydelsforeningsvedtægterne indebærer en økonomisk forpligtelse for den kommende ejer svarende til 5 kr. pr. fordelingstal pr. år., hvilket beløb reguleres årligt med udviklingen af nettoprisindekset.

Se nærmere vedtægter for Bydelsforeningen i bilag 11H.

2.12 ARKÆOLOGI

Roskilde Museum har afgivet §25 udtalelse, bilag 23. 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.

2.13 FORSIKRING

Ejendommen er forsikret i Gjensidige under policensr. 189944. Køber foranlediger selv indhentet tilbud på forsikring på ejendommen pr. overtagelsesdatoen.

2.14 OFFENTLIG EJENDOMSVÆRDI SAMT SKATTER OG AFGIFTER

Ejendommen er efter udstykning endnu ikke særskilt offentlig vurderet, hvorfor køber selv skal tage højde for, at de skattemæssige forhold kan ændre sig – herunder ved konvertering af Ejendommen til boligformål.

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.

2.15 MOMS

Ejendommen er ikke momsregistreret.

2.16 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. SALGSVILKÅR

3.1 PROJEKTUDBUD

Køber skal som led i sit tilbud på køb af ejendommen, jf. nedenfor, indlevere et skitseprojekt, som på skitseplan illustrerer, hvorledes køber på grundlag af lokalplanen og de i nærværende udbud beskrevne arkitektoniske og funktionelle krav ønsker at bebygge og anlægge Ejendommen efter købet.

Skitseprojektet skal illustrere og redegøre for anlægget og bygningernes arkitektur, og hvorledes bebyggelsen indgår som en del af Sankt Hans og indordner sig i områdets unikke kulturarv med Bindsbølls fredede Kurhus som nærmeste nabo.

Skitseprojektet skal afleveres i en mappe i A3-format i tre trykte eksemplarer samt elektronisk som vedhæftede filer.

Som baggrund for udarbejdelse af skitseprojektet skal køber benytte det af sælger udarbejdede kortgrundlag, som vedlægges som henholdsvis dwg-fil og som PDF-fil, jf. bilag 14 og 15. Situationsplan udarbejdet af landinspektørfirmaet LE34 vedlægges som henholdsvis dwg-fil og som PDF-fil i bilag 24 – 26.

Skitseprojektet skal indeholde følgende:

A. REDEGØRELSE

Skitseprojektet skal indeholde en redegørelse for projektet i sin helhed, herunder hvordan projektet imødekommer sælgers arkitektoniske og funktionelle krav nærmere beskrevet i afsnit 3.2.1, som omfatter:

1. Projektet i forhold til visionen for Sankt Hans
2. Bebyggelsens boligtyper og antal
3. Byggeriets arkitektoniske kvalitet, facadeudtryk og materialitet
4. Nærhave, kantzoner og pavillon samt overgang til parken
5. Parkeringskælder
6. Cykelparkering, adgangszone mod vej og affaldshåndtering

Se nærmere pkt. 3.2

B. TEGNINGSMATERIALE

Skitseprojektet skal indeholde tegningsmateriale, der redegør for projektets disponering og arkitektoniske hovedidé, herunder hvorfor projektet vil blive et arkitektonisk aktiv for området, og hvordan der skabes arkitektonisk kvalitet i byggeriet.

Tegningsmaterialet skal indeholde:

1. Situationsplan med stueplan 1:500
2. Kælderplan 1:200 som principskitse med angivelse af offentlige tilgængelige arealer, offentlige vejarealer samt private arealer, hvilket ligeledes bliver bilag til deklaration om parkeringskælder, jf. bilag 16.
3. Principtværsnit af parkeringskælderens gulvopbygning, hvilket ligeledes bliver bilag til deklaration om parkeringskælder, jf. bilag 16.
4. Etageplaner 1:200
5. Opstalter af alle facader og gavle 1:200
6. To tværsnit 1:200 (se markering i figur 1)
7. Facadeudsnit der viser detaljering af murværk, vindue og dør 1:50
8. Planudsnit af belægning i nærhave 1:50 (se udsnit 1 figur 1)
9. Rumlige visualiseringer (se markering figur 1)

Se nærmere pkt. 3.3



Helhedsplan for Sankt Hans.

3.1.2 RÅDGIVERTEAM

Køber skal oplyse om rådgiverteam og dokumenterer ophavsret til skitseprojektet.

3.2 KRAV TIL REDEGØRELSE ARKITEKTONISKE OG FUNKTIONELLE KRAV

3.2.1 PROJEKTET I FORHOLD TIL VISIONEN FOR SANKT HANS

Roskilde Kommunes overordnet vision for bydelen Sankt Hans er at skabe en ny bydel på det gamle psykiatriske hospital. Sankt Hans skal være Roskildes rekreative baghave, hvor der på en gang er plads til ro og rekreation samt byliv og udvikling.

Sankt Hans ligger på en bakketop midt i et enestående landskab omgivet af våde enge, skov og fjord. Sammen med det kultiverede og harmoniske parkanlæg udgør Sankt Hans et unikt naturområde, der giver ro til sjælen. Roskilde Kommune ejer parklandskabet, der er åbent for offentligheden. I en del af parken indrettes nærhaver, der ligeledes er åben for offentligheden.

Sankt Hans er kendetegnet ved fredede og bevaringsværdige bygninger, der fortæller historien om et psykiatrisk hospital, der har været under udvikling i over 200 år. Plangrundlaget sikrer, at transformationen sker nænsomt. De historiske bygninger vil være et referencepunkt for områdets nybyggeri, der skal sikre nye boliger på Sankt Hans. Nye bygninger indordner sig det samlede anlægs arkitektoniske principper og de bestående landskabelige forhold. Transformationen af bygningsanlægget vil skabe grundlaget for en helt unik bydel, hvor fremtidige beboere vil kunne flytte ind i historiske rammer med udsigt til både park og fjord samt Bindsbølls fredede Kurhus som nærmeste naboer.

De historiske bygninger på Sankt Hans er placeret midt i en park og med en høj bygnings- og landskabskunstnerisk kvalitet. Det er således ønsket, at både nybyggeri og nye uderum får tilsvarende høj bygnings- og havekunstnerisk kvalitet. Det er ønsket, at nærhaverne fremstår med en karakter, som understøtter arkitekturen og den frodige parkkarakter i Sankt Hans bydelen. Kvalitet og detaljeringsrigdom i byggeriet skal ligeledes afspejles i haven.

Skitseprojektet vil blive vurderet på, hvorledes visionen for Sankt Hans indarbejdes i projektet.

3.2.2 BEBYGGELSENS BOLIGTYPER OG ANTAL

Projektet vurderes på følgende:

- Variation af boligtyper og størrelser som muliggør forskellige familietyper og sammensætninger.

- Indretningen af boliger i tagetagen med særlig fokus på rumlig udnyttelse og dagslys.
- Indretningen af boliger i stueetagen med særlig fokus på overgangen til nærhaven og parken.
- Indretningen af særlige boligtyper som f.eks. duplexboliger i to niveauer eller rækkehuse i tre niveauer.
- Adgangsforholdene til boligerne fra gaden samt gårdrummet samt indretningen af opgange med trappe og elevator (vis i snit).

3.2.3 BYGGERIETS ARKITEKTONISKE KVALITET, FACADEDETALJERING OG MATERIALITET

Projektet vurderes på følgende:

- Om byggeriet fremstår arkitektonisk gennemarbejdet, i høj kvalitet og i sammenhæng til



Ovenfor ses eksempler på arkitektonisk kvalitet i det eksisterende bygningskompleks på Sankt Hans. Øverst: Port i Kurhusbyggeriet. Nederst: Eksisterende tegl og fuge på Sankt Hans, samt ornamentering i form af udluftsventiler.



Eksempler på materialer fra lokalplan 727. Øverst til venstre: genbrugstegl. Øverst til højre: Blødstrøgne tegl. Det er vigtigt at stenene ikke fremstår grå eller for gule eller for ensartede. Nederst: Eksempler på formsten i glaceret grøn og teglsten med relief.

det samlede bygningsanlæg på Sankt Hans.

- Hvilke detaljeringsprincipper der er arbejdet med som beskrevet i lokalplanens pkt. 7.7, og hvordan detaljeringen er med til at skabe en helhed i facadeudtrykket.
- Hvordan vigtige arkitektoniske elementer som vinduer, døre, porte og tagvinduer er udformet og detaljeret.
- Hvordan byggeriet møder terrænet, og hvordan selve soklen er indarbejdet som et arkitektonisk element i byggeriet.
- En materialepalette som redegør for specifik valg af teglsten, fuge, type af skiffer samt andre valgte materialer som f.eks. sokkel, gelænder/balustre, armatur etc.
- Hvordan genbrugsmaterialer fra den selektive nedrivning af det eksisterende byggeri eventuelt er genbrugt i pavillonen

3.2.4 NÆRHAVE, KANTZONE OG PAVILLON SAMT OVERGANG TIL PARKEN

Projektet vurderes på følgende:

- Om nærhaven fremstår arkitektonisk gennemarbejdet, i høj kvalitet og i sammenhæng til byggeriet.
- Hvordan nærhaven er indrettet til leg, ophold og evt. cykelparkering, og i hvor høj grad nærhaven understøtter fællesskabet i bebyggelsen.
- Hvordan der skabes rum med beplantning og i hvor høj grad, der skabes grønne kvaliteter med variation og sammenhæng til parken.
- Hvordan belægninger, herunder trapper og ramper udformes, og hvordan der skabes overgange mellem belægninger, og hvordan belægningers materialitet understøtter forskellige funktioner.
- Hvordan regnvandshåndtering indarbejdes og skaber kvalitet i nærhaven.
- Hvordan overgangen mellem nærhave og park er udarbejdet, således at den fremstår præcis og integreret i det samlede parkanlæg.
- Hvordan pavillonen er udformet og indrettet, og hvordan dens arkitektoniske udtryk tilpasser og supplerer den øvrige bebyggelse.
- Hvordan kantzonerne langs bygningskanterne mod nærhaven er udformet og indrettet, således at de tilbyder imødekomende og samtidig beskyttede overgange mellem private og offentlige zoner.



Eksempler på belægning i høj arkitektonisk kvalitet.

3.2.5 PARKERINGSKÆLDER

Projektet vurderes på følgende:

- Om parkeringskælderen fremstår gennemarbejdet og funktionel.
- Hvor mange parkeringspladser, der er i parkeringskælderen, og hvordan den er indrettet.
- Hvordan parkeringskælderen er disponeret til offentlig parkering, herunder handicapparkering, offentlig tilgængelig elevator og flugtvejstrapper, cykelparkering, depotrum, teknik mv.
- Hvordan parkeringskælderen er opdelt i private arealer, offentlig vej, offentlige tilgængelige arealer, samt hvordan grænsefladerne er defineret.
- Om de bærende konstruktioner i p-kælderen er beskrevet således, at anlæg af p-antal er realistisk.
- Hvordan vejadgangen er udformet, og hvordan indkørslen til parkeringskælderen er integreret i bygningens arkitektur.



Eksempler på rum skabt via beplantning.

3.2.6 CYKELPARKERING, ADGANGSZONE MOD VEJ OG AFFALDSHÅNDTERING

Projektet vurderes på følgende:

- Om byggeriet mod vej og sti fremstår gennemarbejdet og af en høj kvalitet.
- Hvordan affaldsstationen, cykelparkering og adgangstier er indrettet. Der lægges særligt vægt på løsninger, som er funktionelle og æstetiske, som ikke sker på bekostning af ankomsten til byggeriet.



Eksempel på hvordan en indkørsel til parkeringskælder kan integreres i bygningens arkitektur.

3.3 KRAV TIL TEGNINGSMATERIALE

1. BEBYGGELSESPLAN 1:500

Bebyggelsesplanen skal indtegnes på cadgrundlag, som vedlægges som bilag 26.

Bebyggelsesplanen skal vise grundens omgivelser, herunder veje og stier. Bebyggelsesplanen skal omfatte oplysninger om bebyggelsens fulde omfang og placering.

Bebyggelsen skal fremgå med indretning i grundplan således, at sammenhængen mellem den enkelte bolig eller opgang og omgivelserne kan aflæses.

Koter i gulvplan skal angives.

Disponeringen af de ubebyggede arealer skal fremgå af bebyggelsesplanen. Det omfatter placering og udformning af fælles friarealer, private kantzoner, terrasser og lignende, renovationsarealer, cykelparkering, stisystemer og andre belagte flader, gulvkoter og terrænkoter samt terrænbearbejdning, regnvandshåndtering samt beplantning og belysning.

Det skal være muligt at danne sig et indtryk af de rumlige forhold i bebyggelsen eksempelvis ved, at planen vises med skygger.

2. ETAGEPLANER 1:200

Alle etageplaner inkl. tagplan og kælderplan skal vises med indretning af de enkelte boligtyper, parkeringskælder mv.

Boligernes størrelse skal fremgå af planerne. Ligeledes skal eventuelle altaner, tagterrasser etc. fremgå af planerne.

Kælderplan som principskitse med angivelse af offentlige tilgængelige arealer, offentlige vejarealer samt private arealer, hvilket ligeledes bliver bilag til deklaration om parkeringskælder, jf. bilag 16.

3. SNIT 1:200

Der skal som minimum vises to tværgående snit af bebyggelsen - se markering af snit på figur 1 (AA og BB).

Tværsnittene skal vise det eksisterende og det projekterede terræn samt angive koter for tilstødende terræn, gårdrum, stueplan, etager, trempel, tagfod og tagryg.

Principtværsnit af parkeringskælderens gulvopbygning, hvilket ligeledes bliver bilag til deklaration om

parkeringskælder, jf. bilag 16.

4. OPSTALTER 1:200

Der skal vises opstalter af alle facader og gavle. Det eksisterende samt det projekterede terræn skal fremgå på opstalterne.

Opstalterne skal vise tilstødende og bagvedliggende bebyggelse. Opstalterne skal give indtryk af bebyggelsens arkitektoniske udtryk samt valg af materialer og farver på facader, gavle og tage.

5. FACADEUDSNIT 1:50 - MATERIALEVALG OG DETALJERING

Der skal afleveres et eller flere facadeudsnit i 1:50, der redegør for byggeriets arkitektoniske detaljer. Facadeudsnit skal redegøre for arkitektoniske detaljer herunder: sokkel, teglstenstype og farve, forbandt, fugetype og farve, teglstensdetaljer, detaljering og materialitet for vinduer, døre, franske altaner, tagterrasser, tage, tagrender mm.

6. RUMLIGE VISUALISERINGER

Der skal som minimum være tre rumlige illustrationer i øjenhøjde (view 1, 2 og 3) og et skråperspektiv, der viser bebyggelsen set fra oven.

Skråperspektivet kan være en isometrisk tegning eller have en mere fotorealistisk karakter, der viser projektet i sin helhed samt omgivende byggeri, veje og grønne områder.



Figur 1. Markering af hvor snit, udsnit og visualiseringer skal vises fra.

3.4 SÆLGERS BEHANDLING OG VALG AF TILBUD

Indkomne projekter vurderes på, hvorvidt de imødekommer sælgers krav, som udspringer af lokalplanen.

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

A. PRIS

B. PROJEKTETS KVALITETER

Skitseprojekterne bliver bedømt i forhold til byggeriets arkitektoniske kvalitet og realiseringen af formål og intentioner i lokalplanen, hvor følgende, se uddybning pkt. 3.2 ovenfor, vægtes::

1. Projektet i forhold til visionen for Sankt Hans
2. Bebyggelsens omfang, disponering og koterings
3. Byggeriets arkitektoniske kvalitet, facadeudtryk og materialitet
4. Nærhave, kantzoner og pavillon samt overgang til parken
5. Parkeringskælder
6. Cykelparkering, adgangszone mod vej og affaldshåndtering

3.5 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. Sælger forbeholder sig ret til at rømme bygningen for nagelfaste løsøre og genstande, såsom industrikøkken, døre m.v.

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.

3.6 SERVITUTTER

Ejendommen overtages af køber fri for pantehæftelser men med de rettigheder, byrder og forpligtelser, som fremgår af tingbogen, jf. bilag 10, samt nedenstående servitutter, der vil blive pålagt ejendommen ved salget:

"Servitut om parkeringskælder"

Se den i bilag 16 angivne servitut, som skal tinglyses servitutstiftende forud for al pantegæld og med Roskilde Kommune, Byrådssekretariatet, som påtaleberettiget.

"Servitut om betaling af tillægskøbesum"

Såfremt der på ejendommen opføres bebyggelse med et bruttoetageareal efter byggelovgivningen på mere end 5.000 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, 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 prisniveauet 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."

"Servitut om byggepligt og tidsfrister samt forbud mod videresalg"

Den til enhver tid værende ejer er forpligtet til at realisere en bebyggelse på 5.000 m² på ejendommen, der er i overensstemmelse med den for ejendommen gældende lokalplan 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 nedrivning af bygningen er gennemført og skal være fuldført, således at der opnås ibrugtagningstilladelse, senest 3 år efter overtagelesdagen.

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 for-

pligtet 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 lokalplanen, 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, før 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 udbudsmateri-ales 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 kautionsforpligtelse 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 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 pantgæld med Roskilde Kommune, Byrådssekretariatet, som påtaleberettiget.

3.7 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.

3.8 KØBESUMMEN

Købesummen betales kontant på overtagelsesdagen mod sælgers indeståelse for, at skøde kan tinglyses uden præjudicerende retsanmærkninger. Ved eventu-

el 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 sælges med en byggeret på 5.000 m². Der skal betales for den fulde byggeret, uanset om den fulde byggeret udnyttes eller ej.

3.9 REGULERING AF KØBESUMMEN

Såfremt køber opfører flere etagemeter end angivet i tilbudsblanketten, reguleres købesummen i overensstemmelse med de tilbudte byggeretspriser og anlægsbidrag. Reguleringen sker i forhold til de arealer (bruttoetageareal), der fremgår af byggetilladelsen til det pågældende byggeri.

Forskellen mellem den tilbudte købesum og den regulerede købesum som følge af, at køber opnår byggetilladelse til opførsel af et større antal etagemeter end anført i tilbudsblanketten, betales kontant senest 14 dage efter, at byggetilladelse til det af køber ønskede byggeri er udstedt. Ved forsinket betaling påløber der renter i henhold til rentelovens bestemmelser.

Såfremt det realiserede byggeri bliver mindre end det, som købesummen er beregnet på grundlag af, sker der ingen nedsættelse af købesummen.

3.10 GARANTISTILLELSE

Køber skal senest i forbindelse med byggetilladelsens meddelelse stille uigenkaldelig anfordringsgaranti på 1.500.000 kr. til sikkerhed for opfyldelse af forpligtigelser, herunder til udbedring af skader, der i byggeperioden er forvoldt på veje, anlæg, friarealer mv., samt til færdiggørelse af interne veje, anlæg, friarealer m.v.

Garantien frigives, når det samlede byggeri er udført, eventuelle skader er udbedret og efterfølgende godkendt af Roskilde Kommune.

3.11 BERIGTIGELSE OG OMKOSTNINGER

Køber betaler alle udgifter ved afgivelse af tilbud, herunder alle omkostninger som følge af købers even-

tuelle 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.

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 afsnit 3.1.

Tilbuddet skal sendes i en kuvert, mærket "Udbud/FORTROLIGT" til:

Roskilde Kommune
Byrådssekretariatet
Rådhusbuen 1
4000 Roskilde
Att.: Chefkonsulent Laleh Husmand/FORTROLIGT

samt skannes og sendes som e-mail til: lalehh@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.nr.:

Tlf.:

E-mail:

byder herved på de ovenfor anførte vilkår for ejendommen, matr.nr. 1ge Bistrup Hgd., Roskilde Jorder, beliggende Bistrup Allé 47, 4000 Roskilde:

Kr.

Skriver kroner

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

5. BILAGSOVERSIGT

Bilag 1. Tekst til bankgaranti

Bilag 2. Helhedsplan

Bilag 3. Strategi for byliv

Bilag 4. Strategi for boligtyper

Bilag 5. Strategi for mobilitet og parkering på Sankt Hans

Bilag 6. Illustration af de eksisterende og nye skel

Bilag 7. Deklaration om parkering og fælles friarealer
tinglyst på matr.nr. 1a Bistrup Hgd., Roskilde Jorder
med kortbilag 1 og 2

Bilag 8. BBR-meddelelse

Bilag 9. Bygningssmiljørapport

Bilag 10. Tingbogsattest

Bilag 11. A-H Kopi af servitutter

Bilag 12. Rammelokalplan 714

Bilag 13. Lokalplan 727

Bilag 14. Princip for terrænregulering omkring Parkhus
– Pdf

Bilag 15. Princip for terrænregulering omkring Parkhus
– Dwg

Bilag 16. Deklaration om parkeringskælder

Bilag 17. Ledningsoplysninger fra Niras A/S

Bilag 18. Ledningsoplysninger fra Niras A/S

Bilag 19. Ledningsoplysninger fra Niras A/S

Bilag 20. Ledningsoplysninger fra Niras A/S

Bilag 21. Miljøhistorik

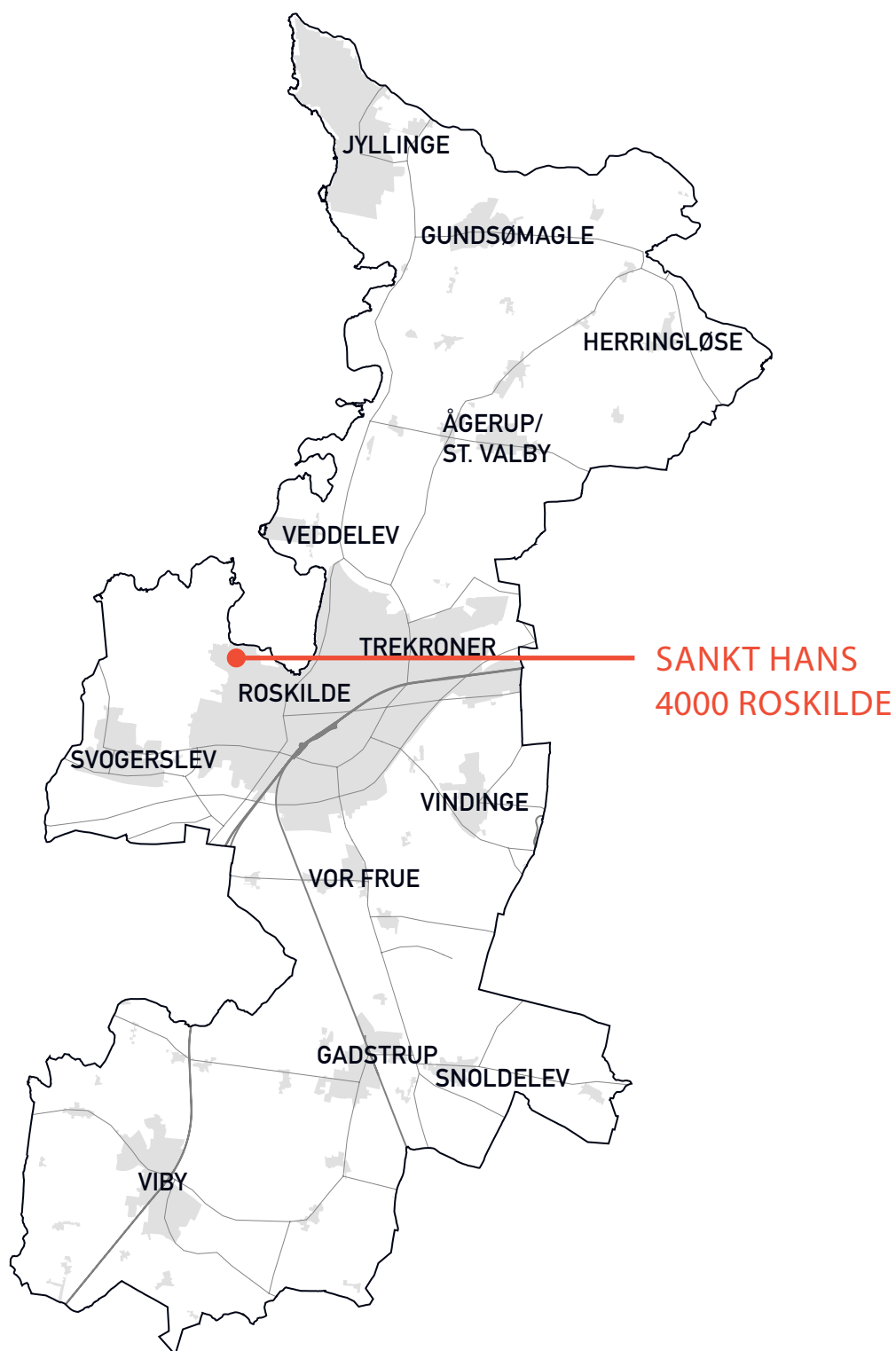
Bilag 22. Oplysninger om olietank

Bilag 23. §25-udtalelse

Bilag 24. Situationsplan – Pdf

Bilag 25. Situationsplan – Højdekurver - Pdf

Bilag 26. Situationsplan – Dwg



ROSKILDE KOMMUNE

Postboks 100
Rådhusbuen 1
4000 Roskilde
4631 3508