

ROSKILDE KOMMUNE

udbyder ejendommen,
delnr. 2 af matr.nr. 1a Bistrup Hgd., Roskilde Jorder,
beliggende Søndre Allé på Sankt Hans, 4000 Roskilde,
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 4. 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.

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 er beliggende i den vestlige del af bydelen Sankt Hans i Roskilde.

2.2 Matr.nr.

Delnr. 2 af matr.nr. 1a Bistrup Hgd., Roskilde Jorder. Se udstykningsplanen i **bilag 1**. Sælger foranstalter udstykning og afholder omkostninger hertil.

2.3 Beliggenhed

Sankt Hans, 4000 Roskilde.

2.4 Grundareal

I henhold til udstykningsplanen, jf. bilag 1, udgør grundarealet 26 m².

2.5 Bebyggelse

Sælger oplyser, at der på ejendommen er opført en skurlignende bygning med et etageareal på ca. 20 m².

Køber opfordres til selv at gennemgå ejendommen.

2.6 Servitutter

Tingbogsattest af den 19. marts 2025 vedlægges som **bilag 2**.

Endvidere vedlægges servitutredegyrelse udarbejdet af Landinspektørfirmaet LE34 A/S, jf. **bilag 3** hvoraf det fremgår, at følgende syv servitutter forventes at blive fordelt på ejendommen i forbindelse med udstykning af ejendommen:

- A. Dok. lyst den 5. september 1988 om forsyningspligt – varmemforsyning/kollektiv varmemforsyning mv.
- B. Dok. lyst den 7. august 1997 om fredningsbestemmelser mv.
- C. Dok. lyst den 30. juni 1999 om varmemforsyning/kollektivvarmemforsyning 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 16. februar 2024 om Bydelsforeningsvedtægter.

Kopi af servitutterne vedlægges som **bilag 4A – 4G**.

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.

2.7 Planforhold

Ejendommen er omfattet af lokalplan 714 (herefter lokalplanen) vedlagt som **bilag 5**.

Ejendommen er omfattet af lokalplanens delområde D, som omfatter bygninger til Erhverv/offentlige formål.

Sælger gør opmærksom på, at sælger påtænker at føre en offentlig sti forbi ejendommen på sydsiden, nord for matrikel 1fu, Bistrup Hgd. Roskilde Jorder.

Der henvises i øvrigt til lokalplanen.

2.8 Byggemodning

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

Ejendommen er omfattet af en landskabsfredning, og ændringer af Ejendommen kan kræve dispensation fra Fredningsnævnet.

2.9 Miljø- og geotekniske forhold

Ejendommen er beliggende i den områdeklassificerede byzone, hvilket betyder, at den øverste fyldjord kan være lettere påvirket af forureningskomponenter stammende fra aktiviteter i byen.

På matrikel 1gq Bistrup Hgd., Roskilde Jorder, har der på den nordøstligste del af Ejendommen været forskellige erhvervsaktiviteter. Omkring 1900-tallet har der ligget et gasværk, som forsynede det daværende Sankt Hans hospital med energi. På baggrund af gasværket blev en mindre del af Sankt Hans forureningskortlagt i 1988. De tidligere værkstedsaktiviteter har desuden givet anledning til yderligere kortlægning af den sydøstlige del af matrikel 1gq i 2024. Det forureningskortlagte delareal er i dag beliggende i en afstand ca. 100 meter fra Ejendommen. Der er i dag ingen viden om tidligere gasværksaktiviteter på ejendommen.

Tidligere miljøhistorik udarbejdet af Region Hovedstaden vedlægges som **bilag 6**.

Sælger har foretaget miljøundersøgelser i området øst for ejendommen. Køber kan efter anmodning rekvirere rapporten.

Orienterende bygningsmiljøundersøgelse udarbejdet af Golder vedlægges som **bilag 7**.

Sælger fraskriver sig ethvert ansvar for ejendommenes miljøforhold, og omkostninger i den forbindelse er således sælger uvedkommende. Der henvises generelt til afsnittet om ansvarsfraskrivelse i pkt. 3.2. Køber opfordres i den anledning til selv at foretage fornødne undersøgelser af miljøforholdet.

2.10 Ledninger

Der henvises i øvrigt 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.

2.11 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 8**.

2.12 Arkæologi

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 hos forsikringsselskabet Gjensidige under policenr. 179207 og 189944. Køber foranlediger selv nytegning med ikrafttræden pr. overtagelsesdagen, og fremtidige forsikringsforhold er sælger uvedkommende.

2.14 Offentlig ejendomsværdi samt skatter og afgifter

Ejendommen er under udstykning og er således endnu ikke særskilt offentlig vurderet, hvorfor køber selv skal tage højde for, at de skattemæssige forhold kan ændre sig.

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. 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 2, 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 20 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 erhverv/offentlige formål, 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 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. T I L B U D S A F G I V E L S E

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

Tilbuddet skal være underskrevet på en udskrift af dette dokument i sin helhed.

Tilbuddet skal skannes og sendes som e-mail til chefkonsulent Laleh Husmand på mail: 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:

Tlf.:

E-mail:

byder herved på de ovenfor anførte vilkår for ejendommen delnr. 2 af matr.nr. 1a Bistrup Hgd., Roskilde Jorder, beliggende Søndre Allé på Sankt Hans:

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.

B I L A G

1. Udstykningsplan
2. Tingbogsattest
3. Servitutredegørelse
4. A-G – Kopi af servitutter
5. Lokalplan 714
6. Miljøhistorik
7. Bygningssmiljørapport