

ROSKILDE KOMMUNE

udbyder ejendommene,

Parceller af henholdsvis matr.nr. 9k og matr.nr. 9az Vestermarken, Roskilde Jorder
(herefter "Ejendommen"),

Beliggende Pulsen 5, 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 30. 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**.

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.

2. EJENDOMSBESKRIVELSE M.V.

2.1 Områdebeskrivelse

Ejendommen er beliggende i Hal 12-kvarteret, der ligger i den sydvestlige del af Musicon og strækker sig fra Musiconlunden i vest til Rabalderstræde i øst. Området er kendetegnet ved de to markante industrihaller, Hal 11 og Hal 12, som vidner om områdets tidligere anvendelse som betonfabrik. Visionen er at udvikle Hal 12-kvarteret til et levende og mangfoldigt bykvarter med blandede byfunktioner og eksperimenterende arkitektur i tråd med visionerne for Musicon.

Tværs igennem området kommer der til at løbe et øst-vestgående landskabsstrøg, kaldet Den Grønne Puls, der binder Musiconlunden i vest sammen med Rabalderparken i øst. Den Grønne Puls skal sikre offentlig adgang på tværs af bydelen og skal understøtte både ophold, bevægelse samt rekreative oplevelser.

Hal 12 er i dag indrettet til skaterfacilitet og vil i fremtiden bevares som dette i fornyede rammer, som bevarer hallens industrikarakter. Hal 11 vil blive delvist bevaret og få funktion af et åbent

byrum og mødested både for Hal 12-kvarterets beboere og brugere, men også for Musicon som helhed. De bærende søjler i Hal 11 bevares og vil skabe et markeret og delvist overdækket byrum. Kvarteret vil i øvrigt indeholde boliger, evt. kontorformål samt et nyt parkeringshus.

2.2 Matr.nr.

Ejendommen udgøres af en del af matr.nr. 9k Vestermarken, Roskilde Jorder, som sammen med matrikelnumrene 9ba og 9cq Vestermarken, Roskilde Jorder, er noteret som en samlet ejendom. Endvidere udgøres Ejendommen af en del af matr.nr. 9az Vestermarken, Roskilde Jorder, som sammen med matr.nr. 9aæ Vestermarken, Roskilde Jorder, er noteret som en samlet ejendom. Udstykningsplan vedlægges som **bilag 2**. Efter udstykningen vil Ejendommen få tildelt et nyt matrikelnummer og vil udgøre en selvstændig ejendom. Sælger foranstalter udstykning og afholder omkostninger hertil.

Situationsplan vedlægges som PDF-fil i **bilag 3** og som dwg-fil i **bilag 4**.

2.3 Beliggenhed

Pulsen 5, 4000 Roskilde.

2.4 Grundareal

Ifølge udstykningsplanen, jf. bilag 2, udgør grundarealet 5.927 m².

Såfremt grundarealet divergerer fra ovenstående ved landinspektørens endelige opmåling, reguleres købesummen forholdsmæssigt over refusionsopgørelsen, dog alene såfremt differencen overstiger 10 m².

Salget er i øvrigt betinget af udstykningssagens gennemførelse.

2.5 Bebyggelse

Ejendommen er ubebygget.

Centralt i byrummet "Den Grønne Puls", matr.nr. 9k Vestermarken, Roskilde Jorder, ligger hal 11, som i henhold til lokalplanen for området skal delvist bevares, således at det alene er de bærende søjler, der står tilbage. Se nærmere i lokalplan 734, herunder § 2.1 og § 6.1 samt figur 5, 7 og 8. Den åben søjlekonstruktion for hal 11 er delvist placeret på Ejendommen - nærmere defineret som 1. - 3. søjlerække, jf. tegning vedlagt i **bilag 5** (udstykningsplanen i bilag 2 har forrang).

Sælger har i overensstemmelse med lokalplanen nedrevet siderne af hal 11 og vil ligeledes bekoste og foranstalte nedrivning af taget, hvorefter den blotlagte søjlekonstruktion og fundamentet vil indgå i byrummet "Den Grønne Puls" med henblik på at sikre et arkitektonisk, åbent byrum med karakteristiske referencer til den industri, der har været i området.

Sælger er, efter nærmere aftale, imødekommende over for at udleje et areal uden for Ejendommens matrikelskel til brug for byggeplads i byggeperioden, mod fuld reetablering for købers regning.

2.6 Servitutter

Tingbogsattester for henholdsvis matr.nr. 9k Vestermarken, Roskilde Jorder, og matr.nr. 9az Vestermarken, Roskilde Jorder, vedlægges som henholdsvis **bilag 6 og 7**.

Endvidere vedlægges servitutredøgørelse udarbejdet af landinspektørfirmaet LE34 A/S som **bilag 8**.

I henhold til servitutredøgørelsen vil følgende servitutter fordeles på Ejendommen i forbindelse med udstykningen:

- A. Dok. lyst den 27. juni 1991 om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv.
- B. Dok. lyst den 2. maj 2014 om bebyggelsesforhold.
- C. Dok. lyst den 8. januar 2015 om medlemspligt til grundejerforening.
- D. Dok. lyst den 15. september 2015 om kollektiv forsyning.
- E. Dok. lyst den 10. februar 2017 om vedtægter for Bydelsforeningen Musicon.
- F. Dok. lyst den 28. maj 2018 om jordforurening.
- G. Dok. lyst den 22. januar 2019 om byggepligt.
- H. Dok. lyst den 22. januar 2019 om misligholdelse af udbudsvilkår.
- I. Dok. lyst den 7. november 2023 om jordforurening.
- J. Dok. lyst den 19. marts 2024 om jordforurening.

Kopi af servitutterne er vedlagt som **bilag 9A – 9J**.

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 rammelokalplan 540 for Musicon, jf. **bilag 10**.

Endvidere er Ejendommen omfattet af lokalplan 734 (herefter "lokalplanen"), delområde B samt en del af delområde A, vedlagt som **bilag 11**.

I henhold til lokalplanens § 3.2 må Ejendommen anvendes til boligformål i form af kollegieboliger med tilhørende forstanderbolig, fællesfaciliteter, mindre værkstedslokaler og udendørs opholdsarealer.

På ejendommen kan der opføres maks. 5.900 m² etageareal, jf. lokalplanens § 6.7.

Der henvises i øvrigt til lokalplanen.

2.8 Bilparkering

Udformningen af den overordnede vej- og parkeringsstruktur på Musicon skal bidrage til, at bilerne fylder mindst muligt både fysisk og visuelt i bymiljøet, bl.a. ved at begrænse den gennemkørende biltrafik og ved at koncentrere en stor del af parkeringspladserne i parkeringshuse i udkanten af bydelen. I forlængelse af dette håndterer lokalplanen parkeringen i området i fælles løsninger i Hal12-kvarterets p-hus, som der er udarbejdet selvstændig lokalplan for (lokalplan 713), samt terrænparkering ved p-huset.

Normer for parkering er fastlagt i rammelokalplan 540.

I henhold til rammelokalplan 540 for Musicon skal der til bolig- og erhvervsformål etableres bilparkering, svarende til 1 p-plads pr. 100 m² etageareal, som skal etableres i Hal 12-kvarterets p-hus.

Parkeringsfaciliteter anlægges af sælger, hvilket der er taget højde for i forbindelse med fastsættelse af markedsprisen, jf. pkt. 3.9.

Køber forpligtes til at følge de til enhver tid gældende retningslinier, som Byrådet må beslutte, for administration af parkeringen i området.

Se i øvrigt nærmere i lokalplanen.

2.9 Byggeri til realisering

Køber er forpligtet til at opføre et byggeri, som er i overensstemmelse med lokalplanen og skitseprojekt vedlagt som **bilag 12**. Skitseprojektet er udviklet i samarbejde mellem sælger og indehaver af forkøbsretten, jf. pkt. 3.1. Situationsplan 1:200 vedlægges som **bilag 13**.

2.10 Byggemodning

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

I henhold til de til enhver tid gældende tilslutningspriser og betingelser afholder køber alle udgifter til spildevandsanlæg både til kloakvand og tag- og overfladevand på ejendommen.

Køber afholder alle udgifter til etablering af vandforsyning, som etableres af FORS A/S frem til skelgrænsen for ejendommene efter de sædvanlige regler for FORS A/S, og der skal udenfor købesummen betales normale tilslutningsbidrag og stikledningsbidrag.

Ejendommen ligger i et fjernvarmeområde, hvilket betyder, at ny bebyggelse kan tilsluttes fjernvarme. Forsyningen sker efter de sædvanlige regler for Fors A/S, og der skal udenfor købesummen betales normale tilslutningsbidrag og stikledningsbidrag.

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

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

Køber skal for egen regning foretage en terrænregulering af Ejendommen i overensstemmelse med lokalplanens bilag 8. Køber skal endvidere for egen regning afholde udgifter for anlæg af veje og overkørsler på egen matrikel.

2.11 Miljø- og geotekniske forhold

Ejendommen er kortlagt som muligt forurenede på vidensniveau 1 (V1) samt forurenede på vidensniveau 2 (V2), jf. jordforureningsattest vedlagt som **bilag 14**. Udover at være forureningskortlagt er ejendommen beliggende inden for det områdeklassificerede område, og jorden kan derfor generelt forventes at være lettere forurenede grundet diffuse kilder.

V2-kortlægningen er et mindre afgrænset område, umiddelbart vest for Hal 11, som er kortlagt på baggrund af fund af primært tunge kulbrinter. Forureningen skyldes to nedgravede fyringsolietanke på henholdsvis 10.000 og 4.000 liter. I forureningsundersøgelsen foretaget af NIRAS A/S i 2008 lykkedes det ikke at lokalisere de to formodede olietanke. Undersøgelsen er vedlagt som **bilag 15** og **bilag 16**.

Ejendommen har siden 1950'erne været benyttet som betonvarefabrik, og i den forbindelse har flere bygninger været opvarmet med olie, hvilket er årsagen til, at der inden for området har været en del olietanke.

COWI A/S har desuden i 2020 udført en screeningsundersøgelse af Hal 12-området, hvor der er lavet en vurdering af behovet for yderligere undersøgelser ved byggemodning af området. Heraf fremgår det bl.a., at der må forventes at kunne træffes beton og lignende byggeaffald i jorden, og at der ved boligbyggeri kan være krav om supplerende poreluftmålinger, samt at screeningen i 2020 ikke har påvist forekomst af lossepladsgas, men at dette bør verificeres af en målerunde mere. Screeningsundersøgelsen er vedlagt som **bilag 17**.

Geoteknisk undersøgelse udarbejdet af Cowi A/S vedlægges som **bilag 18**.

Endvidere har forkøbsretsindehaver foretaget supplerende miljøundersøgelser, som opsamler de hidtidige undersøgelser og foretager supplerende borer; fastslår et hotspotområde på ca. 150 m² og opgør omkostningerne ved håndtering af den forurenede jord i hotspotområdet relateret til olietankene. Se miljørapport udarbejdet af Artelia A/S i **bilag 19**.

Ejendommen skal pælefunderes og er desuden kortlagt som forurenede. Der er indregnet et fradrag på 4.000.000 kr. i mindsteprisen svarende til estimerede merudgifter til håndtering af ekstraordinær forurening og geotekniske forhold. Derudover er der indregnet et tillægsbeløb på 737.960 kr. til dækning af meromkostninger vedrørende oprensning i det såkaldte hotspotområde samt fjernelse af betonplade på den østlige del af byggegrunden. De nævnte beløb udgør en fuld og endelig afregning mellem parterne vedrørende disse forhold.

Sælger fraskriver sig ethvert ansvar for Ejendommenes miljø- og geotekniske forhold, og der kan således ikke rettes krav mod sælger i den forbindelse, jf. den generelle ansvarsfraskrivelse i pkt. 3.6. I mindsteprisen er der taget højde for estimerede merudgifter til håndtering af ekstraordinær forurening og geotekniske forhold samt fjernelse af betonplade, og eventuelle yderligere omkostninger hertil er sælger uvedkommende. Køber skal således afholde samtlige udgifter til håndtering af forurening, jordbundsforhold og øvrige geotekniske forhold. Se nærmere afsnit 3.9.

2.12 Ledninger

Der henvises til ledningsregistret på www.ler.dk.

Sælger har ikke kendskab til andre ledninger på ejendommen, og ejendommen sælges uden ansvar for, at der måtte være andre ledninger på ejendommen.

Eventuel omlæggelse/flytning af ledningsanlæg, der ikke længere anvendes eller ligger i vejen for købers projekt, skal afklares med den relevante ledningsejer efter de gældende regler herfor.

2.13 Grundejerforening

Ejere af ejendomme inden for Bydelsforeningens område er forpligtet til at være medlem af Bydelsforeningen. Vedtægter for Bydelsforeningen vedlægges som **bilag 20**.

2.14 Arkæologi

Roskilde Museum har afgivet §25 udtalelse, **bilag 21**. 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.

2.15 Forsikring

Køber foranlediger selv indhentet tilbud på forsikring på Ejendommen pr. overtagelsesdatoen.

2.16 Offentlig ejendomsværdi samt skatter og afgifter

Køber er bekendt med, at Ejendommen er under udstykning, hvorfor Ejendommen ikke er særskilt offentlig vurderet. Køber skal selv tage højde for, at de skattemæssige forhold vil 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.

2.17 Moms

Ejendommen er ikke momsregistreret.

2.18 Fuldmagt

Der kan efter omstændighederne og efter anmodning gives fuldmagt til tilbudsgivers egne undersøgelser vedrørende miljø og jordbundsforhold, ansøgning om principielt forhåndstilsagn vedr. byggeri og lignende. 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 Forkøbsret

Sælger oplyser, at sælger ved aftale har givet forkøbsret til Ejendommen til tredjemand.

Forkøbsretten indebærer, at forkøbsretsindehaveren skal have tilbudt at erhverve ejendommen til den højeste pris, der er budt på ejendommen - under forudsætning af, at denne pris svarer til markedsprisen.

Forkøbsretsindehaveren kan herefter skriftligt indtræde i det af sælger valgte købstilbud inden 10 arbejdsdage efter sælgers valg af tilbud ved det offentlige udbud.

3.2 Projektudbud

Roskilde Kommune og forkøbsretsindehaveren har i samarbejde og med udgangspunkt i strukturplanen for Hal12-kvarteret udarbejdet nødvendige krav og ønsker til Ejendommen, som indgik i konkurrenceprogrammet for Håndværkskollegiet. Ejendommen skal disponeres i overensstemmelse med det vedlagte skitseprojekt, jf. bilag 12 og 13.

3.3 Bæredygtighed

Ejendommen sælges med et vilkår om, at byggeriet skal kunne opnå DGNB certificering på minimum guld niveau eller en tilsvarende certificeringsordning. Se nærmere i afsnit 3.11 og 3.12.

3.4 Anlæg af stiareal og forpligtelser i henhold til tilbudsloven

Som led i handlen forpligter køber sig til at foranstalte og bekoste anlæg af et stiareal på ca. 400 m², benævnt "Kulturaksen" i lokalplanen, på kommunens ejendom øst for Ejendommen. Køber skal herefter overdrage det fuldt færdige anlæg til Roskilde Kommune uden vederlag.

Stiarealet skal primært anvendes til offentligt ophold og færdsel for bløde trafikanter og indgår som en central del af Kulturaksen, der udgør et væsentligt element i områdets samlede plan og skal understøtte offentlig tilgængelighed, byliv og kulturel aktivitet.

Stiarealet er i princippet vist i lokalplanens kortbilag 7, zone x.

Udstykningsforslag med en markering af stiarealet vedlægges som **bilag 22**.

Stiarealet er endvidere vist i skitseprojektet i bilag 12.

Stiarealet skal anlægges i overensstemmelse med de krav og principper, der nærmere er beskrevet i lokalplanen, herunder i redegørelsen og i lokalplanens § 5.7, jf. §§ 8.13 – 8.16, og i øvrigt som beskrevet i det følgende.

Der skal være adgang til stiarealet fra Basgangen for brandredningskøretøjer, jf. lokalplanens § 5.7, jf. §§ 8.44 – 8.46. Brandvejen skal som minimum have en bredde på 3 meter og en længde på minimum 12 meter i længden. På hver side af brandvejen skal der være et frit areal med trædefastgrund, f.eks. udført i beton, asfalt, fliser, græsareal eller fast grusbelægning, og en bredde på minimum 1,5 meter til hver side. Brandredningsarealet skal i øvrigt anlægges i overensstemmelse med de til enhver tid værende regler på området.

Stiarealet skal forsynes med belægninger, belysning, inventar og beplantning, der visuelt hentyder til fodgængertrafik og ophold men dimensioneret for færdsel med store køretøjer.

Stiarealet kan lejlighedsvist åbnes op for gennemkørende biltrafik samt af- og pålæsning.

Den fremtidige drift af stiarealet forestås og betales af sælger, eller til hvem sælger måtte overdrage arealet til.

Anlæg af stiarealet er omfattet af lov om indhentning af tilbud i bygge- og anlægssektoren (tilbudsloven), jf. lovbekendtgørelse nr. 1410 af 7. september 2007 med senere ændringer. Det er sælgers umiddelbare vurdering, at anlægsarbejdet vil koste i omegnen af 2 mio. kr. Der er taget højde for dette ved fastsættelse af mindsteprisen, jf. pkt. 3.9.

I den forbindelse er den kommende køber forpligtet til at overtage og afløfte kommunens forpligtelser i henhold til tilbudsloven i forbindelse med anlægsarbejdet for stien. Dette indebærer, men er ikke begrænset til, at køber skal:

1. **Indhente tilbud:** Køber skal sikre at alle relevante procedurer for indhentning af tilbud på bygge- og anlægsarbejder overholdes, herunder tilbudslovens krav til tilbudsindhentning. For opgaver med en samlet værdi mellem 300.000 kr. og 3 mio. kr. ekskl. moms skal der indhentes mindst to underhåndsbud, jf. tilbudslovens § 12, stk. 4.
2. **Sikre gennemsigtighed og ligebehandling:** Køber skal sikre, at udbudsprocessen gennemføres med tilstrækkelig gennemsigtighed, og at der skabes tilstrækkelig konkurrence og ligebehandling blandt tilbudsgivere, jf. tilbudslovens § 2.
3. **Fremlægge dokumentation:** Køber skal senest to uger efter gennemførelse af udbudsprocessen fremlægge dokumentation:
 - Kopier af de indhentede tilbud.
 - Oversigt over tildelingskriterier.
 - Begrundelse for valg af tilbudsgiver.
4. **Tilsyn:** Kommunen forbeholder sig retten til at føre tilsyn med købers udbudsproces og kræve adgang til relevant dokumentation. Tilsynet kan omfatte inspektion af udbudsmateriale, interviewe med tilbudsgivere og gennemgang af købers interne procedurer.
5. **Sanktioner ved misligholdelse:** Såfremt køber ikke overholder tilbudslovens regler, vil det blive betragtet som misligholdelse af aftalen. Kommunen vil i så fald skriftligt meddele køber om misligholdelsen og give en frist for afhjælpning. Hvis misligholdelsen ikke afhjælpes inden for fristen, opnår Roskilde Kommune ret til at tilbagekøbe Ejendommen på de vilkår, der er nævnt i tinglyst servitut om misligholdelse, jf. pkt. 3.7.

3.5 Bygningsintegreret kunst

Projektet skal bidrage til opfyldelse af Musicons kunstprofil.

Køber forpligter sig til at anvende et beløb svarende til minimum 1% af totalentreprisesummen opgjort på aftaletidspunktet til realisering af bygningsintegreret kunst, der er offentligt tilgængeligt. Se nærmere i skitseprojektet, jf. bilag 12. Køber er som ejer af kunstværket ansvarlig for dets vedligeholdelse.

Køber fremsender billeder af det realiserede projekt, et regnskab samt en plan for drift og vedligehold til Roskilde Kommune.

Når det realiserede værk, regnskab og plan for drift og vedligehold er godkendt af Roskilde Kommune, er opgaven afsluttet. Regnskabet skal opdelt på poster vise, hvordan det afsatte beløb er anvendt.

3.6 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 compensation eksempelvis som følge af ledningsoplysninger, 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.

3.7 Servitutter

Ejendommen overtages af køber fri for pantehæftelser men med de rettigheder, byrder og forpligtelser, som fremgår af tingbogsattesterne, jf. bilag 6 og 7, samt nedenstående de servitutter, 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 5.900 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 boligformål i form af kollegieboliger, 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."

"Servitut om byggepligt og tidsfrister samt forbud mod videresalg"

Den til enhver tid værende ejer er forpligtet til at realisere en bebyggelse på 5.900 m² på ejendommen og anlægge en kulturakse på kommunens ejendom, der er i overensstemmelse med den for Ejendommen gældende lokalplan samt det skitseprojekt, der er udviklet til Ejendommen. Skitseprojekt bliver et bilag til nærværende udbudsmateriale.

Byggeriet skal være påbegyndt, herunder ved støbning af fundament, senest 1 år efter overtagelsesdagen og skal være fuldført, således at der opnås ibrugtagningstilladelse, senest 3 år efter overtagelsesdagen. Kulturaksen skal ligeledes være anlagt og godkendt af Roskilde Kommune 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.

Skitseprojektet 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 og/eller anlæg af Kulturaksen 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. 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 udbudsmateriales 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 kautionsforpligtigelse 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 pantegæld med Roskilde Kommune, Byrådssekretariatet, som påtaleberettiget.

3.8 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.

3.9 Købesummen

Ejendommen udbydes med en mindstepris svarende til kr. 19.262.000.

Der er i mindsteprisen taget højde for, at køber er forpligtet til at etablere en kulturakse på kommunens tilgrænsende areal, jf. pkt. 3.4, og der er således allerede fratrukket et beløb svarende til 2 mio. kr., og yderligere omkostninger i den forbindelse er sælger uvedkommende.

Endvidere er der i mindsteprisen taget højde for omkostninger til håndtering af ekstraordinær forurening samt geotekniske forhold, hvor der er fratrukket i alt 4 mio. kr. svarende til estimerede merudgifter. Endvidere er der fratrukket et beløb svarende til kr. 737.960 til dækning af meromkostninger forbundet med oprensning i det såkaldte hotspotområde samt fjernelse af betonplade på den østlige del af byggegrunden. Der vil ikke kunne rettes yderligere krav mod sælger i relation til miljø- og geotekniske forhold, jf. pkt. 2.11.

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 skal tillægges moms i henhold til den til enhver tid gældende momslovgivning.

3.10 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.

3.11 Certificering og Konventionalbod

Køber forpligter sig til at opnå DGNB certificering på minimum guld niveau eller tilsvarende certificeringsordning. Såfremt køber ikke opnår dette senest et år efter udstedelse af endelig ibrugtagningstilladelse, er køber pligtig til at betale kr. 1.000.000 som konventionalbod til kommunen. Kommunen er tilsvarende berettiget til at anvende den i medfør af pkt. 3.11 stillede garanti til udbetaling.

Køber skal senest en uge efter opnået certificering fremsende dokumentation herfor.

3.12 Garantistillelse

Køber skal senest i forbindelse med byggetilladelsens meddelelse stille uigenkaldelig anfordringsgaranti på 3.000.000 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, anlæg af kulturaksen, jf. pkt. 3.4, kunstprojekt, jf. pkt. 3.5, m.v.

Endelig stilles garantien til sikkerhed for en konventionalbod på 1.000.000 kr., jf. pkt. 3.11, som på anfordring udbetales til Roskilde Kommune, såfremt byggeriet ikke opnår DGNB certificering på minimum guld niveau eller en tilsvarende certificeringsordning senest et år efter udstedelse af endelig ibrugtagningstilladelse.

Garantien frigives, når det samlede byggeri er udført, kulturaksen er godkendt af Roskilde Kommune og overdraget til kommunen, eventuelle skader er udbedret og efterfølgende godkendt af Roskilde Kommune, og når byggeriet er DGNB certificeret på minimum guld niveau eller en tilsvarende certificeringsordning, og sælger har modtaget dokumentation herfor.

3.13 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.

Ud over købers omkostninger ved byggemodningen, jf. pkt. 2.12, betaler køber følgende omkostninger udenfor købesummen:

- Tilslutningsafgifter og bidrag i henhold til gældende takster.
- Fornødne tilpasninger til tilgrænsende anlæg og byrum.
- Alle øvrige omkostninger som måtte være nødvendige for realisering af købers byggeri.

4. TILBUDSAFGIVELSE

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

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

Tilbuddet skal som helhed skannes og sendes som e-mail til chefkonsulent Laleh Husmand på følgende mailadresse: lalehh@roskilde.dk med angivelse af "Udbud/FORTROLIGT" i emnefeltet.

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, som består af parceller af henholdsvis matr.nr. 9k og matr.nr. 9az Vestermarken, Roskilde Jorder, beliggende Pulsen 5, 4000 Roskilde:

Kr.

Skriver kroner

Herudover skal købesummen tillægges moms på 25%

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 bangaranti
2. Udstykningsplan
3. Situationsplan_3D.pdf
4. Situationsplan_3D.dwg
5. Tegning vedr. Bærende betomkonstruktioner fra Hal 11
6. Tingbogsattest for matr.nr. 9az Vestermarken, Roskilde Jorder
7. Tingbogsattest for matr.nr. 9k Vestermarken, Roskilde Jorder
8. Servitutredøgørelse
- 9A Servitut af 27. juni 1991
- 9B Servitut af 2. maj 2014
- 9C Servitut af 8. januar 2015
- 9D Servitut af 15. september 2015
- 9E Servitut af 10. februar 2017
- 9F Servitut af 28. maj 2018
- 9G Servitut af 22. januar 2019
- 9H Servitut af 22. januar 2019
- 9I Servitut af 7. november 2023
- 9J Servitut af 19. marts 2024
10. Rammelokalplan 540
11. Lokalplan 734
12. Skitseprojekt
13. Skitseprojekt – situationsplan _ 1_200
14. Jordforureningsattest
15. Forureningsundersøgelse – november 2008 – foretaget af Niras A/S
16. Forureningsundersøgelse af olietanke og forurennet jord – november 2008 – foretaget af Niras A/S
17. Miljørapport – screeningsundersøgelse 2020 – foretaget af Cowi
18. Geoteknisk undersøgelse – foretaget af Cowi
19. Supplerende miljøundersøgelser udarbejdet af Artelia
20. Vedtægter for Bydelsforeningen
21. §25-udtalelse
22. Udstykningsplan med angivelse af Kulturaksen