



ROSKILDE
KOMMUNE

Juni/2025
Sagsnr.: 24-008317

ROSKILDE KOMMUNE

udbyder ejendommen,

matr.nr. 1gm samt delnr. 2 af matr.nr. 1gr Bistrup Hgd., Roskilde
Jorder (herefter benævnt Nørrehus eller Ejendommen),

beliggende Bindsbøll Allé 24,

til salg.





Luftfoto som viser placering af Nørrehus på Sankt Hans

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 27. august 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.

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. Hvid markering viser lokalplanafgrænsningen.

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 side 2.

2.1.1 Sankt Hans - Helhedsplan for nyt byområde 2020

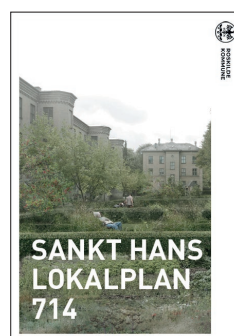
Roskilde Kommune har vedtaget en helhedsplan for Sankt Hans, som sætter rammerne for en transformation fra psykiatrisk hospital til et levende og mangfoldigt område, som skal rumme boliger, erhverv, offentlige og kulturelle aktiviteter, rekreative funktioner og landskabelige værdier. Helhedsplanen bygger 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 bevaringsværdige 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 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



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

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

delebler med henblik på at begrænse behovet for egen bil. En veludbygget infrastruktur af ladestandere 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 matr.nr. 1ge samt 1gf begge Bistrup Hgd., Roskilde Jorder, benævnt Parkhus og Enghus. Endvidere bliver en stor andel af terrænparkeringspladserne placeret på hver side af Bistrup Vænge.

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

2.1.6 FORMÅL MED UDBUDET

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

Transformationen af Nørrehus vil skabe en unik bebyggelse, hvor fremtidige beboere kan flytte ind i historiske rammer med udsigt til både park og fjord samt arkitektur af høj kvalitet.

2.2 MATR.NR.

Ejendommen består af matr.nr. 1gm samt delnr. 2 af matr.nr. 1gr begge Bistrup Hgd., Roskilde Jorder. Udstykningsplan udarbejdet af Landinspektørfirmaet LE34 A/S vedlægges som **bilag 6**. Sælger har iværksat udstykningen og afholder omkostninger hertil. Salget er i øvrigt betinget af udstykningssagens gennemførelse.

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

Bindesbøll Allé 24.

2.4 GRUNDAREAL

Ifølge udstykningsplanen vil grundarealet efter udstykningens gennemførsel udgør 775 m², jf. bilag 6.

2.5 BEBYGGELSE

Ejendommen udbydes som en bebygget grund.

I henhold til opmåling foretaget af Landinspektørfirmaet LE34 A/S udgør Ejendommens samlede etageareal 1.011 m², heraf 189 m² loftsareal og 274 m² kælder med en opmålt loftshøjde på over 1,25 m, jf. bilag 8 og bilag 9. Det er dog sælgers vurdering, at kælderen reelt kun udgør ca. halvdelen af grundplanen.

Sælger indestår ikke for, at opmålingen eller de anførte forhold svarer til de faktiske forhold på Ejendommen. Køber opfordres derfor til selv at foretage en gennemgang og eventuel opmåling af Ejendommen.

Erik Arkitekter har udarbejdet en bygningsbeskrivelse af Sankt Hans af den 31. august 2018. Beskrivelsen af Nørrehus er vedlagt som henholdsvis bilag 10 og bilag 11.

2.6 ENERGIMÆRKE

Ejendommene er omfattet af "Lov om fremme af energibesparelser i bygninger". Der er ikke udarbejdet energimærker for Ejendommen, idet Ejendommen skal transformeres. Køber søger om nødvendigt selv for at indhente energimærker på Ejendommen.

2.7 SERVITUTTER

Sælger har tinglyst adkomst til Ejendommen, jf. de som bilag 12 og bilag 13 vedlagte tingbogsattester.

Servituterklæring udarbejdet af landinspektørfirmaet LE34 A/S vedlægges som bilag 14.

I henhold til servitutredegørelsen vil følgende servitutter overføres til Ejendommen i forbindelse med udstykningen:

- A. Dok. lyst den 5. september 1988 om varmekorsyning/kollektivvarmekorsyning mv.
- B. Dok. lyst den 30. juni 1999 om varmekorsyning/kollektivvarmekorsyning mv.
- C. Dok. lyst den 14. februar 2005 om opsætning af antenne til mobiltelefon m.m.

- D. Dok. lyst den 20. september 2022 om regulering af købesum.
- E. Dok. lyst den 20. september 2022 om fælles vedligeholdelse og drift af parkeringsordning.
- F. Dok. lyst den 16. februar 2024 om bydelsfor- eningsvedtægter.

Kopi af servitutterne er vedlagt som bilag 15A – bilag 15F.

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.

2.8 PLANFORHOLD

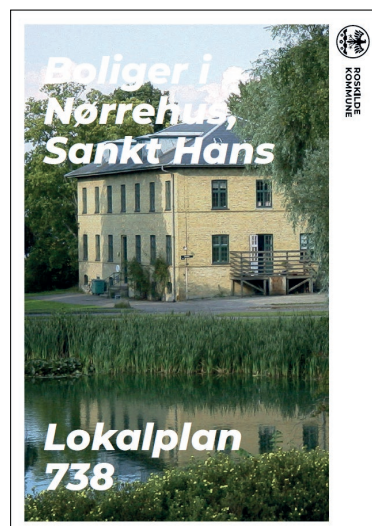
Hele Sankt Hans området blev i 2022 rammeplanlagt med lokalplan 714, som følges op af byggeretsgivende lokalplaner for de enkelte byggerier. Rammelokalplan 714 vedlægges som bilag 12.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 738 "Boliger i Nørrehus, Sankt Hans" (herefter lokalplanen). Lokalplanen vedlægges som bilag 16.

I henhold til lokalplanens § 3.1 må Ejendommen anvendes til 4-8 helårsboliger i form af etageboliger og/eller duplexboliger. Derudover må lokalplanområdet anvendes til fællesfaciliteter og nærhave.

I henhold til lokalplanens § 6.7 må der maksimalt opføres 20 etagemeter til sekundær bebyggelse i form af overdækket cykelparkering og affaldsskure.

Der henvises i øvrigt til lokalplanen.



Lokalplan 738 for Boliger i Nørrehus, Sankt Hans

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.

2.9.1.1 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 18 (SHL_A6_K10_H1_210). Placering af FORS vandstik fra Bindsbøl Allé er en binding for Ejendommen.

2.9.1.2 REGN- OG SPILDEVAND

Ejendommen er blevet separatkloakeret i byggemodningen frem 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.

Se nærmere ledningsoplysninger i bilag 18, bilag 19 (SHL_A6_K10_H1_110) samt bilag 20 (SHS_A6_K10_H1_9150).

2.9.1.3 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 på købstidspunktet er installeret en varmeveksler med henblik på at tage imod fjernvarme fra FORS. Køber skal selv for egen regning og foranstaltning etablere varmtvandsbeholder til produktion af varmt brugsvand

2.9.1.4 EL

Sælger er i gang med at bestille og opgradere elnettet på Sankt Hans, således at hovedkabler til el og anlæg af nye transformerstationer anlægges i samgravning med øvrige ledningsarbejder udført af Roskilde Kommune eller FORS A/S.

Køber skal selv bestille de nødvendige Ampere hos elseselskabet Radius.

Der er i byggemodningen anlagt trækrør til el i fortovet. Se nærmere i bilag 21 (SHL_A6_K10_H1_601).

Køber skal påregne omkostninger til eltavle i kælderen og stikledning frem til den nærmeste transformerstation.

Tidspunktet for udførelse af opgraderet elnet er i skrivende stund ikke kendt, idet Radius er ansvarlig for udførelse af disse arbejder.

2.9.1.5 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.

2.10 LEDNINGER

Der henvises til ledningsregistret på www.ler.dk.

Niras A/S har udarbejdet et vejledende kort med ledningsoplysninger, vedlagt som bilag 18 – bilag 21, som angiver FORS A/S' eksisterende og planlagt projekterede ledningsanlæg 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 at acceptere efter et gæstprincip. Der skal inden igangsætning af eventuelle arbejder på Roskilde Kommunes arealer søges fornøden tilladelse hos Roskilde Kommune v/Veje og Grønne Område.

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 tilladelse 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 21.

Sælger oplyser, at FORS A/S har udført nye regnvandsledninger, spildevandsledninger, vandstik og fjernvarmestik på Ejendommen frem til tilslutningspunkterne på de respektive ejendomme. Sælger har udført separeringsprojekt. As built oplysninger kan rekvireres hos sælger.

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. 3.1 om ansvarsfraskrivelse.

2.11 VEJFORHOLD

Af trafikikkerhedsmæssige hensyn foreskriver lokalplanen, at der skal etableres en vendeplads med adgang fra hovedvejen Bindsbøl Allé. Vendepladsen skal have en bredde på 6 meter og anlægges i brosten, jf. lokalplanens punkt 5.6, og i princippet som vist i figur 10.

Vendepladsen skal have status som privat fællesvej og skal udformes, således at den tilgodeser af- og pålæsning samt adgang for renovationskøretøjer.

Køber skal som led i handlen sørge for at etablere vendepladsen samt den tilhørende overkørsel fra Bindsbøl Allé. Overkørsel skal ligeledes anlægges i brosten. Anlægsarbejdet skal ske i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser og tilpasses det omgivende terræn og købers øvrige projekt. Opbygningen skal

udføres i henhold til gældende tekniske forskrifter og dimensioneres efter de nødvendige trafikklasser.

Såvel projektet for vendeplads og overkørsel som det færdige anlæg skal godkendes af Roskilde Kommune, Veje og Grønne Områder, som vejmyndighed.

Køber afholder samtlige udgifter forbundet med etablering af vendeplads og overkørsel og foretager selv nærmere undersøgelser af omkostningernes størrelse.

Efter etablering forestår og bekoster køber den fremtidige drift og vedligeholdelse af vendepladsen, idet sælger ikke ønsker nogen andel heri.

I forbindelse med overdragelsen vil der blive tinglyst en deklaration om vendepladsen, hvori det blandt andet fremgår, at sælger fraskriver sig enhver vejret til vendepladsen og ikke er påtaleberettiget i relation til anvendelsen heraf. Se nærmere i afsnit 3.2.

Roskilde Kommune forbeholder sig som vejmyndighed ret til at opsætte skiltning, herunder eventuelle standningsforbud eller regler for af- og pålæsning.

2.12 BILPARKERING

I henhold til lokalplanens § 5.7 må der ikke udlægges parkeringspladser inden for lokalplanområdet.

Der vil blive indført en samlet parkeringsløsning for området med timebetaling og mulighed for at købe beboerlicenser for beboerne i området. Se nærmere afsnit 2.1.5 samt "Strategi for mobilitet og parkering på Sankt Hans", vedlagt som bilag 5.

De nærmeste p-pladser til Nørrehus vil være på Bistrupvænge, Centralpladsen, samt under matr.nr. 1ge og 1gf begge Bistrup Hgd., Roskilde Jorder (Parkhus og Enghus).

2.13 BEVARINGSVÆRDI

Nørrehus er opført i 1904 af arkitekt Henry Meyer.

I henhold til lokalplanens § 6.1 er Nørrehus udpeget som bevaringsværdig og må ikke nedrives. Bebyggelsen må alene ombygges eller på anden måde ændres i overensstemmelse med bestemmelserne i lokalplanens § 7.

Se endvidere Erik Arkitekters bygningsbeskrivelse i bilag 10 og bilag 11.

2.14 LEJEFORHOLD

Der er ingen lejemål på Ejendommen.

2.15 MILJØ- OG GEOTEKNISKE FORHOLD

Roskilde Kommunes Miljøafdeling har oplyst, at Ejendommen ikke er kortlagt som forurennet efter jordforureningsloven. Ejendommen er beliggende i den områdeklassificerede byzone, hvorfor det må forventes, at jorden på Ejendommen er lettere forurennet med komponenter fra aktiviteter i byen, herunder nedfald fra brændeovne mv.

Der er tidligere udarbejdet en miljøhistorisk redegørelse for hele Sankt Hans vest. Den tidligere miljøhistorik er udarbejdet af Region Hovedstaden og vedlægges som bilag 22.

Det fremgår af miljøhistorikken, at Nørrehus er fra 1904 og har fuld kælder. Den har tidligere været anvendt til kontor, depot og hobbyværksted, men det fremgår imidlertid ikke konkret hvilken type værksteder, der er tale om.

Der er ikke kendskab til konkrete miljøundersøgelser foretaget på Ejendommen, hvorfor køber opfordres til selv at foretage fornødne undersøgelser.

2.16 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 15F.

2.17 ARKÆOLOGI

Roskilde Museum har afgivet §25 udtalelse, bilag 23. Findes der fortidsminder under jordarbejder på Ejendommen, 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.

2.18 FORSIKRING

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

2.19 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 – 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

2.20 MOMS

Ejendommen er ikke momsregistreret.

2.21 FULDMAGT

Der kan efter omstændighederne og efter anmodning gives fuldmagt til tilbudsgivers egne undersøgelser vedrørende miljø og jordbundsforhold, ansøgning om principielt forhåndstilsagn vedr. byggeri o. lign. Sælger kan kræve gebyrer for myndighedsbehandling deponeret på sælgers konto som betingelse for at afgive fuldmagt.

2.22 DIVERSE

Situationsplaner og højdekurver vedlægges i dwg-filer som bilag 24 – bilag 27.

3. SALGSVILKÅR

3.1 ANSVARFRASKRIVELSE

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, 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 tingbogsattester, jf. bilag 12 og 13, samt nedstående servitutter, der vil blive pålagt Ejendommen ved salget:

"Servitut om ankomstplads uden parkering:

Se nærmere i bilag 28."

"Servitut om betaling af tillægskøbesum:

Såfremt der på Ejendommen opføres bebyggelse med et bruttoetageareal efter byggelovgivningen på mere

end 737 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 tidsfrist for ibrugtagningstilladelse:

Den til enhver tid værende ejer er forpligtet til senest 24 måneder efter overtagelsesdagen at sikre, at der foreligger en ibrugtagningstilladelse, som er i overensstemmelse med lokalplanen for området.

Byrådet kan på baggrund af en skriftlig anmodning forlænge tidsfristen med op til et år, såfremt Byrådet finder det fornøden begrundet, og hvis det skønnes realistisk, at byggeriet kan overholde den nye tidsfrist.

Såfremt der ikke opnås ibrugtagningstilladelse inden den fastsatte tidsfrist, regnes det for misligholdelse, og Roskilde Kommune opnår ret til at tilbagekøbe Ejendommen på de vilkår, der er nævnt i tinglyst servitut om misligholdelse.

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 bygnings værdi. Køber er forpligtet til at betale alle udstyknings- og tinglysningsomkostninger, der måtte være forbundet hermed.
2. at køber er erstatningsansvarlig overfor sælger efter sædvanlige erstatningsansvarsregler, dog er de under punkt 1 nævnte 20% minimumserstatning, og erstatningen kan ingensinde være mindre end de nævnte 20%. Sælger er berettiget til at tilbageholde købesummen til hel eller delvis sikkerhed for erstatningskrav, således at tilbageholdte købesummer først betales, når parternes mellemværende endeligt kan opgøres ved et konstateret tab ved dom eller forlig. Herudover udreder køber til sælger omkostningerne ved tilbageskødnings.
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."

3.3 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 overtagel-

sesdagen 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 GARANTISTILLELSE

Køber skal senest i forbindelse med byggetilladelsens meddelelse stille uigenkaldelig anfordringsgaranti på 1.000.000 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 den private privatfællesvej med vendeplads, jf. pkt. 2.11, m.v.

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

3.6 BERIGTIGELSE OG OMKOSTNINGER

Køber betaler alle udgifter ved afgivelse af tilbud, 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 forsyningselskabet.

ber m.v. Køber forpligter sig til at lade sig repræsentere af advokat.

Anmeldelse af servitut(ter) 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. 2.9, betaler køber følgende omkostninger uden for 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.

3.7 FORBRUGERBESKYTTELSE

Såfremt Ejendommen hovedsagelig er bestemt til beboelse for køber, anses køber som forbruger, jf. kap. 2 i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., og følgende gælder:

Når et tilbud er godkendt af Byrådet, og der dermed er indgået en købsaftale, kan køber træde tilbage fra aftalen på visse betingelser, jf. nedenfor. Så længe et tilbud ikke er godkendt af Byrådet, kan tilbuddet tilbagekaldes ved meddelelse til sælger, jf. nedenfor under TILBUDS-AFGIVELSE.

Fortrydelsesretten er betinget af, at køber senest 6 hverdage efter, at meddelelse om Byrådets godkendelse af tilbuddet er kommet frem til køberen, giver skriftlig underretning til sælger om, at køberen vil træde tilbage fra aftalen. Underretningen skal være kommet frem til sælger inden fristens udløb. Fortrydelsesretten er betinget af, at køberen inden udløbet af 6-dages fristen betaler en godtgørelse på 1% af købesummen til sælger. Når rettidig godtgørelse er betalt, frigiver sælger straks en eventuel stillede bankgaranti.

Lørdage og grundlovsdag anses ikke for hverdage ved beregningen af fortrydelsesfristen.

3.8 FORBRUGERBESKYTTELSE

Sælges Ejendommen til erhvervsmæssig brug gælder reglerne i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom ikke.



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

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.nr.:

Tlf.:

E-mail:

byder herved på de ovenfor anførte vilkår for Ejendommen, matr.nr. 1gm og delnr. 2 af matr.nr. 1gr Bistrup Hgd., Roskilde Jorder, beliggende Bindsbøll Allé 24, 4000 Roskilde:

Kr.

Skriver kroner

Ejendommen erhverves med henblik på erhvervsmæssig brug hvis ja, sæt kryds her: -----

Ejendommen erhverves med henblik på beboelse for køber hvis ja, sæt kryds her: -----

Samt vedlægger (gælder kun forbrugere)

Lånebevis (sæt kryds) -----

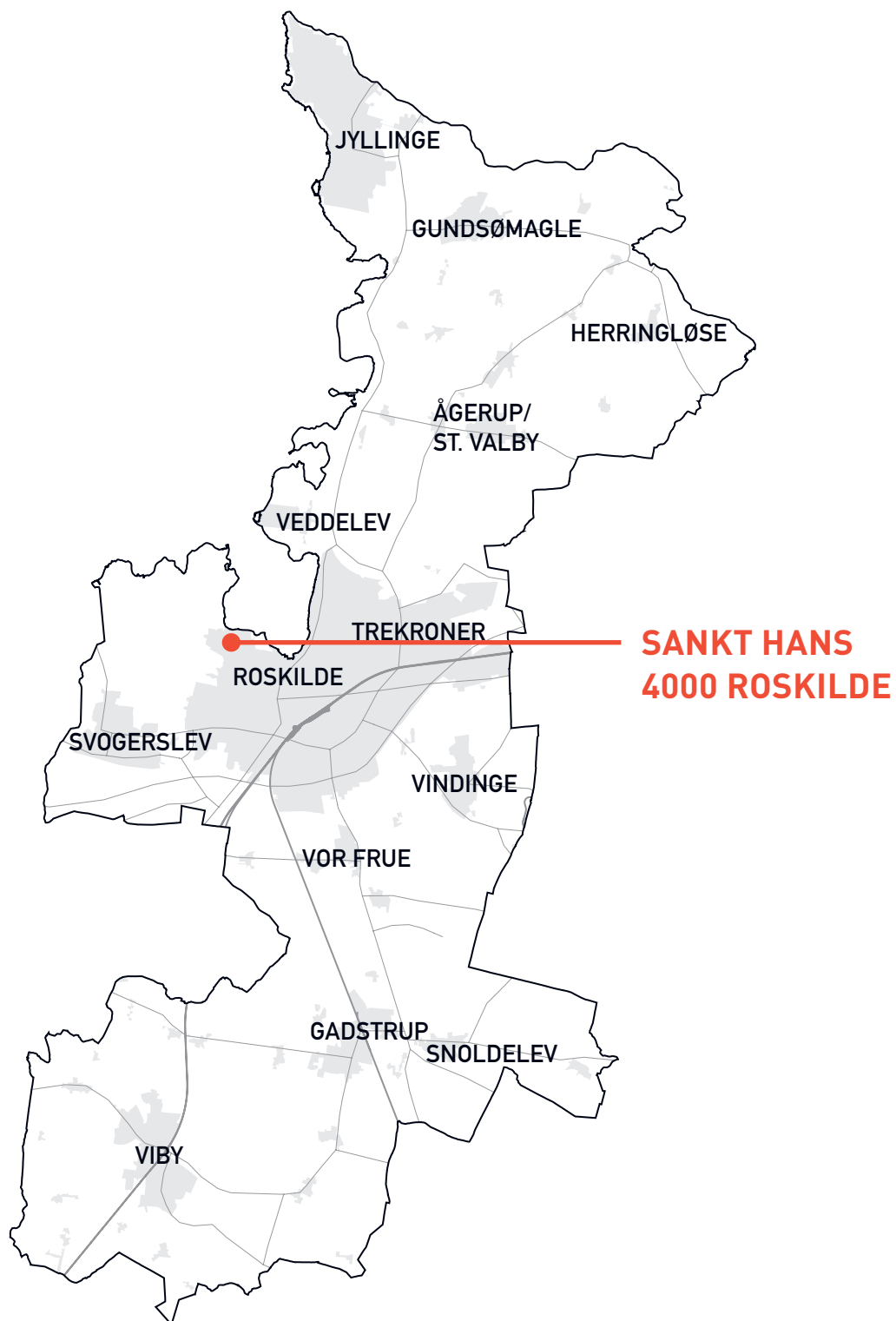
Bankgaranti (sæt kryds) -----

Anden dokumentation (sæt kryds) -----

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

5. BILAGSOVERSIGT

Bilag 1. Tekst til bankgaranti	Bilag 23. §25-udtalelse
Bilag 2. Helhedsplan	Bilag 24. Højdekurver_2D.dwg
Bilag 3. Strategi for byliv	Bilag 25. Højdekurver_3D.dwg
Bilag 4. Strategi for boligtyper	Bilag 26. Situationsplan _2D.dwg
Bilag 5. Strategi for mobilitet og parkering på Sankt Hans	Bilag 27. Situationsplan _3D.dwg
Bilag 6. Udstykningsplan	Bilag 28. Deklaration om ankomstplads
Bilag 7. Deklaration om parkering og fælles friarealer tinglyst på matr.nr. 1a Bistrup Hgd., Roskilde Jorder med kortbilag 1 og 2	
Bilag 8. Opmåling	
Bilag 9. Opmåling	
Bilag 10. Bygningsbeskrivelse	
Bilag 11. Bygningsbeskrivelse	
Bilag 12. Tingbogsattest – matr.nr. 1gr	
Bilag 13. Tingbogsattest – matr.nr. 1gm	
Bilag 14. Servituterklæring	
Bilag 15A. Servitut tinglyst den 5. september 1988	
Bilag15B. Servitut tinglyst den 30. juni 1999	
Bilag 15C. Servitut tinglyst den 14. februar 2005	
Bilag15D. Servitut tinglyst den 20. september 2022	
Bilag 15E. Servitut tinglyst den 20. september 2022	
Bilag 15F. Servitut tinglyst 16. februar 2024 – inkl. bilag 1 og 2	
Bilag 16. Lokalplan 738	
Bilag 17. Designmanual	
Bilag 18. Ledningsoplysninger	
Bilag 19. Ledningsoplysninger	
Bilag 20. Ledningsoplysninger	
Bilag 21. Ledningsoplysninger	
Bilag 22. Miljøhistorik	



ROSKILDE KOMMUNE

Postboks 100
Rådhusbuen 1
4000 Roskilde
4631 3508