



ROSKILDE
KOMMUNE

UDBUDSVILKÅR FOR SALG AF AREAL I HYRDEHØJ

Byrådssekretariat
Sagsnr. 277215
Brevid.

Ref. LABL
Dir. tlf. 4631 8015
larsbl@roskilde.dk

April 2018



Engmarken 1

Matr.nr. 23 en Engmarken, Roskilde jorder

Arealet kan erhverves på de i det følgende beskrevne vilkår og de i punkt 3 nævnte bilag og dokumenter indgår i aftalegrundlaget.

Udbudsteksten er delt op i tre afsnit:

1. Ejendommen/arealet

Beskriver det udbudte areal (efterfølgende kaldet arealet).

2. Overtagelsesvilkår

Beskriver under hvilke udbuds- og overtagelsesvilkår, arealet kan overtages, således at de konkrete vilkår for salg af arealet fremgår.

3. Bilag

Udbyder benævnes sælger, mens tilbudsgiver betegnes som køber.

1. Ejendommen/arealet

Roskilde Kommune, Rådhusbuen 1, 4000 Roskilde udbyder storparcel til salg til opførelse af boliger i form af tæt/lav bebyggelse (rækkehuse og lignende).

Arealet fremgår af vedlagte måleblad, delnr. 1, bilag 2.

Arealet udbydes til salg i henhold til "Bekendtgørelse nr. 799 af 24. juni 2011 om offentligt udbud ved salg af kommunens faste ejendomme".

1.2 Matrikelnummer

Matr.nr. 23 en Engmarken, Roskilde jorder.

1.3. Grundareal

Grundarealet udgør 12.539 m², jf. E-rids udarbejdet af Landinspektørfirmaet LE 34, bilag 3.

Endvidere henvises til Koordinerende ledningsplan (vejledende), bilag 4.

Til brug for udarbejdelse af købers projekt henvises til Dwg-fil, bilag 5.

1.4 Områdebeskrivelse

Arealet ligger i et nyt boligområde i Hyrdehøj, Roskilde Vestby. Mod nord og vest er området afgrænset af nyopførte parcelhuse på hhv. Krogkær og Flengevej. Mod øst og syd afgrænses området af Hyrdehøj Bygade med indkøbscenter og ejerlejligheder øst for arealet samt tæt/lav boliger på Firkløvervej syd for arealet.

1.5 Miljø- og geotekniske forhold

Miljøoplysninger er anført i vedlagte ejendomsdatarapport, bilag 6.

Sælger har fået gennemført geotekniske undersøgelser af arealet med det mål at tilvejebringe tilstrækkeligt datagrundlag til at kunne vurdere omkostningerne til jordhåndtering og fundering., bilag 7.

Fra 1. januar 2008 er arealet i byzoner i Roskilde kommune pr. definition klassificeret som lettere forurenet.

Arealet er beliggende i byzone, hvorfor der skal påregnes omkostninger til eventuel bortskaffelse af jord fra arealet.

1.6 Planforhold

Arealet er omfattet af lokalplan 621 for Hyrdehøj Bygade, bilag 8.

1.7 Bebyggelsens kvaliteter

Bebyggelsesstruktur og udformning:

Bebyggelsen kommer til at ligge højt og synligt i området, og Roskilde Kommune ønsker derfor høj arkitektonisk kvalitet.

Bebyggelsen skal opføres i 2 etager og bebyggelsens gavle eller facader placeres ud mod Hyrdehøj Bygade. Se krav til bygningshøjder i lokalplan 621, §6.3.

I skel mod nabo og Hyrdehøj Bygade skal der sikres en minimumafstand på 2,5 m.

Alle facader og gavle skal opføres med en grad af åbenhed, så ingen facader fremstår som entydige bagsider.

Bebyggelsen skal udformes, så faciliteterne understøtter et levende fællesskab blandt beboerne.

Køber skal have fokus på, at der ikke opstår væsentlige indbliksgener i forhold til naboejendomme/nabobebyggelse eller anden bebyggelse på ejendommen, eller med andre ord køber skal sikre en hensigtsmæssig placering af vinduer, altaner m.v..

Udearealer:

Udearealer skal disponeres og udformes således at de indbyder til leg og ophold og at der skabes god sammenhæng til omgivelserne. Friarealerne skal udformes, så de understøtter et aktivt samspil mellem området og bygningernes stueetager.

1.8 Parkeringsfaciliteter og veje

Køber afholder alle udgifter til etablering af parkeringsfaciliteter for biler. Der skal anlægges 1½ parkeringsplads pr. bolig. Parkeringspladserne må ikke anlægges ud mod Hyrdehøj Bygade.

Såfremt Køber efterfølgende måtte vælge at udstykke arealet yderligere, skal Køber foranledige, at de arealer, der ved udstykningen udlægges til privat fællesvej, bliver tilskødet Sælger vederlagsfrit.

1.9 Forsyningsledninger m.v.

Køber afholder alle udgifter til kloakanlæg både til spildevand og tag- og overfladevand på arealet, i henhold til de til enhver tid gældende tilslutningspriser og betingelser.

Kloaksystemet i området etableres som et separatsystem, hvor spildevand afledes i lukkede ledninger, og regnvand som falder fra tage og andre overflader afledes i åbne render.

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

Arealet ligger i et kollektivt forsyningsområde med tilslutningspligt til fjernvarme, og forsyningen sker efter de sædvanlige regler for FORS A/S, og der skal udenfor købesummen betales normale tilslutningsbidrag og stikledningsbidrag. Der kan suppleres med alternativ opvarmning, f.eks. solvarme efter regler fastsat af sælger.

Køber skal betale tilslutningsafgifter af enhver art i henhold til de til enhver tid gældende regler og bestemmelser.

Tilslutningsbidrag og omkostninger til etablering af anden forsyning f.eks. el, tv, telefon m.v. afholdes af Køber.

1.10 Offentlig vurdering og ejendomsskat

Arealet er ikke selvstændig vurderet, hvorfor tilbudsgivere (Køber) ved afgivelse af bud selv skal tage højde for, at de skattemæssige forhold kan ændre sig ved udstykning i selvstændige matrikler og ved eventuel konvertering af arealet til anden anvendelse.

1.11 Forsikring

Køber skal selv drage omsorg for behørig forsikring af arealet, fra overtagelsesdagen at regne.

1.12 Ejendomsdatarapport, tingbogen

Ejendomsdatarapport er vedlagt, bilag 7.

Tingbogen:

Tingbogsoplysninger/tingbogsattest er vedlagt, bilag 10.

1.14 Spørgsmål

Eventuelle spørgsmål kan rettes til Juridisk Chefkonsulent Lars Bloch, Roskilde Kommune, larsbl@roskilde.dk, skriftligt i form af e-mail. Samtlige spørgsmål og svar vil i anonymiseret form blive tilsendt pr. mail til alle, som har modtaget udbudsmaterialet.

1.15 Krav til og frist for afgivelse af bud

Tilbudsgivers tilbud skal indeholde følgende:

1. Tilbudsblanket i udfyldt stand, bilag 1.
2. Projektbeskrivelse, der skal indeholde en skriftlig redegørelse for projektet i sin helhed herunder:
 - a. Hvordan der skabes arkitektonisk variation.
 - b. Oplysninger om segmenter for anvendelse såsom boligtyper, –størrelser og –ejerforhold.
 - c. Oplysninger om rådgiverteam.
 - d. Anførelse af eventuelle behov for dispensationer fra lokalplan 621.
3. Tegningsmateriale og referencefotos:
 - a. Volumenstudie i fugleperspektiv af den samlede bebyggelse, der viser fordeling af bygningshøjder.
 - b. Sol- og skyggediagrammer af bebyggelsen for tidspunkterne jævndøgn kl. 9, 12, 15 og 18 og midsommer kl. 9, 12, 15, 18 og 20.
 - c. Referencefotos der viser intentioner for udearealerne.
 - d. Rumlige illustrationer af bebyggelsen, der viser de rumlige forhold. Mindst én af illustrationerne skal samtidigt vise facadeudtryk (facadebeklædning, formater/ proportioner, udformning og placering af vinduer, døre og altaner).
 - e. Situationsplan i 1:2500, der viser bebyggelsens relation til omgivelserne og udformning af udearealer.
 - f. Tværsnit i 1:500, der viser de rumlige forhold internt i bebyggelsen og relationen til nabobebyggelser.
 - g. Referencefotos, der viser relevante projekter fra teamets portefølje.

Frist for at afgive bud er fastsat til d. 20. juni 2018 klokken 12.00.

Tilbud skal sendes eller afleveres til:

Roskilde Kommune
Byrådssekretariatet
Rådhusbuen 1
4000 Roskilde

Tilbudsmaterialet skal mærkes ”Tilbud areal i Hyrdehøj”.

1.16 Tilbud og kommunens behandling heraf og valg af tilbud

Køber fremsætter bindende tilbud med sælgers acceptfrist i 4 måneder fra afleveringen af tilbuddet. Sælger har gjort køber bekendt med følgende:

- Sælger kan frit vælge mellem de indkomne tilbud, herunder forkaste dem alle. Sælger er således ikke forpligtet til at afstå arealet, hverken til højstbydende eller med udgangspunkt i et tilbud modsvarende en af sælger udbudt pris.
- Købstilbud skal være skriftlige, og behandles fortroligt indtil et salg har fundet sted. Herefter er købstilbud offentlige efter den til enhver tid gældende lovgivning og praksis herom.
- Salg kan tidligst finde sted, når der er forløbet 14 dage efter annoncering.
- Salg kan finde sted efter individuel forhandling mellem sælger og købere, efter 14 dage og inden 1 år fra dato for et offentligt udbud.

Vedrørende fastsættelse af købesummer ved sælgers salg efter 14 dage og inden 1 år fra første annoncering henvises til indenrigsministeriets bekendtgørelse nr. 799 af 24. juni 2011 om offentligt udbud ved salg af kommunens faste ejendomme, §§ 6 og 7.

Endelig finder nærværende udbud sted uden præjudice for fremover at undlade offentligt udbud i medfør af samme bekendtgørelse § 2, stk. 3, ligesom sælger forbeholder sig ret til at sælge til en køber, som ikke har afgivet det højeste købstilbud, jf. bekendtgørelsens § 6, stk. 2.

Sælgers endelige godkendelse foreligger, når sælgers skriftlige accept er meddelt Køber.

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

1. Pris.
2. Projektets evne til gennem sammensætning af bygningsvolumener og facadeudtryk, at udstråle arkitektonisk kvalitet.
3. Projektets evne til gennem samspil mellem den ydre fremtoning i landskabet, udformning af udearealer, facader og indretning af boligerne at levendegøre bebyggelsen både med et lokalt fællesskab og som del af bydelen.

2. Overtagelsesvilkår

Får så vidt angår de på arealet tinglyste byrder, henvises til den som bilag 9 vedlagte tingbogsattest i nærværende udbudsvilkår.

Arealet overdrages i øvrigt med de samme rettigheder, byrder og servitutter, hvormed de har tilhørt sælger og tidligere ejere, herunder forpligtigelser overfor arealernes forsyningselskaber.

Køber er pligtig til at tåle tinglysning af sådanne private og offentlige servitutter og byrder (med og uden pant), som er nødvendige eller sædvanlige i forbindelse med den forudsatte udstykning, byggemodning og udnyttelse af arealerne samt servitutter og byrder, som i øvrigt fremgår af nærværende udbudsvilkår.

Sælger oplyser desuden:

- At arealet overtages fri for panthæftelser af enhver art.
- At arealet overtages fri for forpagtning.
- At der sælger bekendt ikke verserer sager eller består uopfyldte krav fra offentlige eller private vedrørende arealet.

Endelig størrelse af arealet fastlægges i forbindelse med udstykningen, og købesummen reguleres ikke som følge af ændringerne. Købesummen reguleres dog såfremt køber opfører flere etagemeter end forudsat ved tilbudsgivningen, jf.

punkt 2.7.

2.2 Sælgers ansvar for det handlede areal

Arealet overtages af køber:

- Som det er og forefindes, og som beset af køber med de på arealet værende ledninger og installationer, træer og beplantninger samt alt arealet øvrige rette tilliggende og tilhørende.
- Med de samme rettigheder, byrder og forpligtigelser, hvormed arealet har tilhørt sælger, i det omfang at denne handel ikke ændre disse forhold, der i øvrigt beskrevet i disse udbudsvilkår.

Sælger er uden ansvar for, om der på arealet måtte være utinglyste rettigheder og/eller byrder, herunder hævd eller andet. Sælger oplyser, at der Sælger bekendt, ingen yderligere sådanne rettigheder er.

Bortset fra vanhjemmel påtager Sælger sig intet ansvar for arealet, for såvel faktiske såvel som retlige mangler, herunder er Sælger uden ansvar for grundens jordbundsforhold, miljøforhold eller grundens beskaffenhed i øvrigt.

Køber accepterer, at der, ud over det i nærværende § beskrevne, ikke kan gøres mangelindsigelser gældende af nogen art, bortset fra vanhjemmel, hverken som erstatning, forholdsmæssigt afslag eller ved ophævelse af handlen.

Forurening og jordbundsforhold

Sælger har fået gennemført geotekniske undersøgelser af arealet med det mål at tilvejebringe tilstrækkeligt datagrundlag til at kunne vurdere omkostningerne til fundering. Disse undersøgelser er udarbejdet af Geoteknik og vedlagt som bilag 7.

Undersøgelserne viser, at der kan være omkostninger til håndtering af forurening og ekstra omkostninger til fundering.

Køber opfordres til at gennemføre nærmere undersøgelse af arealets jordbundsforhold for forurening og bæreevne, inden tilbud gives.

Sælger fraskriver sig ethvert ansvar for arealets miljøforhold herunder forurening, i det sælger oplyser, at der pt. ikke består uopfyldte eller varslede krav fra myndigheder eller tredjemand.

Sælger fraskriver sig ethvert ansvar for jordbundsforholdene på arealet, så som bæreevne m.v..

Arkæologi:

Findes der fortidsminder under jordarbejder på arealet, vil de være omfattet af museumslovens § 27 (lov nr. 358 af 8. april 2014). Jordarbejder skal i givet fald standses i det omfang det berører fortidsmindet, og fundet skal straks anmeldes til Roskilde Museum på tlf. 4631 6500.

Roskilde Museum har afgivet en udtalelse af 1. marts 2017, bilag 10.

Sælger yder ingen erstatning eller forholdsmæssigt afslag i købesummen, hvis der findes fortidsminder.

2.3 Grundejerforening

Køber skal sammen med de øvrige grundejere i lokalplanområdet etablere en grundejerforening med de vedtægter, som fremgår af bilag 11, og køber er forpligtet til ved sin underskrift af købsaftalen at tiltræde vedtægterne.

Af vedtægterne for grundejerforeningen fremgår bl.a., at grundejerforeningens medlemmer er forpligtet til at forestå drift og vedligeholdelse af private fællesveje inkl. grønne vejrabatter med træer, stier, fælles friarealer.

Køber har pligt til fra overtagelsesdagen til at være medlem af grundejerforeningen.

2.4 Byggepligt og tidsfrister m.v.

Køber er forpligtet til at realisere en bebyggelse på arealet, der er i overensstemmelse med den for arealet gældende lokalplan, samt det af køber fremsendte tilbudsmateriale. Ændringer i det af køber tilbudte projekt skal godkendes af sælger.

Byggeriet skal være påbegyndt, herunder ved støbning af fundament, senest 1 år efter overtagelsesdagen og skal være fuldført senest 3 år efter overtagelsesdagen.

Byrådet kan på baggrund af en skriftlig anmodning, forlænge tidsfristerne med op til 1 år, såfremt Byrådet finder det fornøden begrundet, og hvis det skønnes realistisk, at byggeriet vil kunne overholde den nye tidsfrist.

Hvis byggeriet ikke er påbegyndt og fuldført inden for de fastsatte frister regnes det for misligholdelse i henhold til punkt 2.11.

Køber er ikke berettiget til, uden Sælgers forudgående samtykke, at videresælge ejendommen, førend byggeriet på ejendommen er færdiggjort. Med videresalg sidestilles enhver overdragelse af den stemmende indflydelse i det købende selskab (Køber), jf. selskabsloven § 5, nr. 18, jf. § 7, stk. 1.

Nærværende bestemmelse om byggepligt og forbud mod videresalg skal tinglyses servitutstiftende som en byrde på arealet i forbindelse med tinglysning af skødet. Påtaleberettiget er Roskilde Kommune. Endvidere skal bestemmelsen noteres i selskabets kapitalejere- eller interessentfortegnelse som en byrde, noteringen skal ske samtidig med tinglysning af skødet på ejendommen.

Projektets endelige udformning skal koordineres og godkendes af Sælger.

2.5 Overtagelse

Arealet overtages af køber en måned efter Byrådets godkendelse af købstilbuddet.

Fra overtagelsesdatoen henligger arealet for købers egen regning og risiko i enhver henseende. Køber afholder således den forholdsmæssige andel af ejendomsskatter samt arealets øvrige indtægter og udgifter.

Senest 2 måneder efter overtagelsesdatoen udarbejder køber refusionsopgørelse over alle arealets indtægter og udgifter med overtagelsesdatoen som skæringsdato.

Refusionsopgørelse af ovenstående afgøres kontant på anfordring.

2.6 Områdets byggemodning:

Køber byggemodner for egen regning det udbudte areal til brug for købers projekt. Køber har pligt til at fjerne eller omlægge eventuelle ledninger, der ikke længere skal anvendes eller ligger i vejen for købers projekt efter anvisning fra den relevante ledningsejer og uden udgift for ledningsejer.

Køber afholder alle udgifter til etablering af vandforsyning, kloakforsyning (spildevand og tag- og overfladevand) efter de til enhver tid gældende regler for FORS A/S, og der skal udenfor købesummen betales normale tilslutningsbidrag og stikledningsbidrag. Bebyggelsen skal separatkloakeres. Dvs. at spildevand og regnvand skal separeres og tilsluttes det offentlige spildevandsanlæg.

Området skal forsynes med fjernvarme fra FORS A/S. Der er tilslutningspligt i henhold til varmeforsyningsloven. Der kan supplerende etableres alternativ opvarmning som f.eks. solvarme.

Tilslutningsbidrag og omkostninger til etablering af anden forsyning, f.eks. el, tv, telefon m.v. afholdes af køber.

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

med mindre andet aftales med køber.

- Fornødne tilpasninger til tilgrænsende anlæg og grønne arealer.
- Alle øvrige omkostninger som måtte være nødvendige for realisering af købers byggeri.

Alle omkostninger ved udarbejdelse af nærværende udbudsmateriale, udstykning af arealet, herunder honorar til landinspektør afholdes af sælger.

2.9 Erklæring om handelsvilkårene:

Parterne erklærer på tro og love, at den af køber tilbudte og af sælger accepterede købesum ikke er mindre end arealets markedsværdi.

Parterne henviser til, at handlen har fundet sted med respekt for de forpligtigelser, som følger af Indenrigsministeriets bekendtgørelse nr. 799 af 24. juni 2011 om offentligt udbud ved salg af kommunens faste ejendomme.

2.10 Sikring af det offentlige interesse, ledningsanlæg m.v.

Sælger forbeholder sig ret til at stille krav om yderligere dokumenter og/eller servitutter, som sælger i sin egenskab af offentlig myndighed for området måtte finde nødvendige, retligt påkrævet og/eller sagligt begrundet.

Køber er således forpligtet til at respektere, at Sælger tinglyser servitutter og byrder til opfyldelse af forudsatte lokalplaner.

2.11 Misligholdelse

Såfremt køber misligholder et af sælger accepteret tilbud, herunder ikke overholder de i udbudsvilkårene nævnte tidsfrister, kan sælger kræve følgende:

1. At arealet tilbageskødes helt eller delvis til sælger for købesummen med fradrag af 20 %, og at 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.
3. 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.
4. Såfremt arealet er forbedret af Køber, kan Køber ikke forlange at sælger godtgøre Køber eller panthavere, eller eventuelt rettighedshavere, den værdiforøgelse som er sket som følge af Købers forbedringer.
5. Såfremt Køber har gennemført bygningsarbejder på arealet og Sælger efter ovennævnte bestemmelse måtte kræve arealet tilbageskødet, er Sælger berettiget til at modregne omkostninger til reetablering af arealet i købesummen.

Køber foranlediger denne bestemmelse tinglyst servitutstiftende på det pågældende areal i forbindelse med tinglysning af skødet, med Roskilde Kommune som påtaleberettiget.

2.12 Momsreguleringsforpligtigelsen

Sælger oplyser, at arealet ikke er momsregistreret, men købesummen tillægges moms.

2.13 Tinglysning og omkostninger:

Handlen berigtiges af Købers advokat, som udarbejder og anmelder skødet.

Det digitale skøde skal indsendes til Tinglysningsretten senest på overtagelsesdagen.

Køber betaler tinglysningsafgiften i forbindelse med tinglysning af skøde samt alle prioritetsomkostninger.

2.14 Fuldmagt

Køber meddeler ved sin underskrift på købsaftalen en til Sælger uigenkaldelig fuldmagt til at underskrive respektpåtegning og/eller tinglyse sådanne servitutter og byrder, omtalt i nærværende udbudsmateriale, sådan at Købers adkomst respekterer disse servitutter og byrder. Køber bekræfter således ved sin underskrift på købsaftalen at ville underskrive de

registreringer itinglysningssystemet eller underskrive de tinglysningsfuldmagter, der måtte være nødvendige for, at sådanne servitutter og byrder katinglyses.

3. Bilag / Udbudsvilkår udbudshæfte:

- Bilag 1: Tilbudsblanket
- Bilag 2: Udstykningsplan for matr.nr. 23 en Engmarken, Roskilde jorder
- Bilag 3: E-rids, udarbejdet af Landinspektørfirmaet LE 34
- Bilag 4: Koordinerende ledningsplan (vejledende)
- Bilag 5: DWG-fil, Hyrdehøj Bygade
- Bilag 6: Ejendomsdatarapport for matr.nr. 23 en Engmarken, Roskilde jorder
- Bilag 7: Geoteknisk rapport for Hyrdehøj Bygade, udarbejdet af Geoteknik 15.2.2015
- Bilag 8: Lokalplan nr. 621 Hyrdehøj Bygade
- Bilag 9: Tingbogsattest for matr.nr. 23 en Engmarken, Roskilde Jorder
- Bilag 10: Udtalelse fra Roskilde Museum af 1. marts 2017
- Bilag 11: Vedtægter for Grundejerforeningen Krogkær/Engmarken