



ROSKILDE
KOMMUNE

**UDBUDSVILKÅR FOR SALG AF AREAL
TIL OPFØRELSE AF NY BOLIGBEBYGGELSE
DEN RØDE TRÅD PÅ MUSICON**

Byrådssekretariat

Sagsnr. 280126



Ejendommen (arealet) kan erhverves på de i det følgende beskrevne vilkår og de i afsnit 3 nævnte vilkår og disse dokumenter indgår i aftalegrundlaget.

Udbudsteksten er delt op i tre afsnit:

1. Ejendommen/ arealet

Beskriver det den udbudte ejendom (arealet).

2. Overtagelsesvilkår

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

3. Bilag

Bilag der bl.a. indgår i aftalegrundlaget for udbuddet og den efterfølgende handel.

Udbyder benævnes Sælger, mens tilbudsgiver betegnes som Køber.

Eventuelle spørgsmål kan rettes til juridisk chefkonsulent Laleh Husmand på telefon 24 79 40 41 eller på mail lalehh@roskilde.dk. Endvidere kan byplanarkitekt Gunilla Rasmussen kontaktes på gunillasr@roskilde.dk.

Samtlige spørgsmål og svar vil i anonymiseret form blive tilsendt pr. mail, til alle som har modtaget udbudsmaterialet.

1. Ejendommen/ arealet

Roskilde Kommune, Rådhusbuen 1, 4000 Roskilde, udbyder en del af matr.nr. 9k Vestermarken, Roskilde Jorder beliggende Rabalderstræde/Pulsen, 4000 Roskilde, til salg.

Ejendommen fremgår af vedlagte kortbilag, bilag nr. 2, og benævnes 2a, 2b, 2c, 2d, 2e, 2f og 2g. Ejendommen er markeret med hvid.

Arealet 1a og 1b er solgt til Boligselskabet Roskilde Nord v/KAB med henblik på opførsel af almene boliger. Arealet markeret 3a og 3b vil blive overdraget til karréforeningen som fællesareal, driften og vedligeholdelse skal forestås af karréforeningen. Arealet 4a vil blive overdraget til Bydelsforeningen.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 632 for 'Det Høje C' på Musicon, bilag 4, og rammelokalplan nr. 540 for Musicon, bilag 5.

Ejendommens endelige størrelse fastlægges i forbindelse med udstykningen, og købesummen reguleres ikke som følge af ændringerne.

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

1.1 Områdebeskrivelse; kvarteret Den røde Tråd

Arealet er beliggende på Musicon, der er placeret midt i Roskildes sydby, mellem bymidten og Festival- / Dyrskuepladsen og inden for det stationsnære område omkring Roskilde Station. Omdannelsen af

Musicon fra betonvarefabrik til en ny og blandet bydel, startede for alvor i 2008. Allerede nu er der mange aktiviteter i området som følge af bydelens hastigt voksende antal aktører. Musicon rummer bl.a. omkring 40 virksomheder, et danseegnsteater, kunstnerværksteder, skatehal, Danmarks Rockmuseum 'Ragnarock', øvelokaler, kulturtorvet Søjlepladsen og den prisbelønnede Rabalder Parken.

Der gennemføres mange arrangementer i bydelen f.eks. koncerter, danseforestillinger, børneteater, kunststillinger, skatekonkurrencer, markeder m.m. samt den årlige bydelsfest 'Rabalder', således at der udover besøgende til Ragnarock, er en årlig publikumsgennemstrømning på ca. 55.000 personer. Bydelen vokser hele tiden, og nye projekter er på vej. Aktuelt opføres bl.a. Roskilde Festival Højskole med tilhørende elev- og lærerboliger, der vil modtage deres første elever i januar 2019.

Byudviklingen på Musicon er baseret på en række bæredygtige principper, omhandlende bevaring af historiske spor, håndtering af affald, afledning af regnvand, trafikultur og fordrende rammer for brugerdeltagelse og fællesskaber. Principperne er fastlagt i strategier og bliver i takt med realiseringen af bydelen, omsat til praksis.

For at genanvende materialer og gøre lokalhistorien til en integreret og synlig del af bydelen, bevares dele af bygninger, belægnings og spor fra den tidligere Unicon betonfabrik. På Musicon skal håndteringen af affald ikke gemmes væk som en uønsket del af byen - men i stedet være en synlig aktivitet, der sætter fokus på affaldet som en ressource og understøtter genanvendelse (pkt. 1.8). Alle bebyggelser skal indrettes med åbne render og kanaler til at aflede regnvandet til Rabalder Parken, så vandet bliver gjort til et synligt og rekreativt element i byrummene (pkt. 1.9).

Musicons centrale beliggenhed i Roskilde skal udnyttes til at understøtte, at cykler, bus og tog oftest vælges som transportmidler. Derfor vil hovedparten af parkeringen foregå i bydelens yderkant samlet i parkeringshuse, imens byrum og gader bliver udformet, så de er attraktive til langsom færdsel, og det til føds er nemt at komme omkring i bydelen. Delebilforventes at blive en vigtig del af trafikulturen, der delvist erstatter behovet for egen bil (pkt. 1.6).

Roskilde Kommune arbejder på at sikre en mangfoldig beboersammensætning på Musicon og efterspørger derfor diversitet i boligudbuddet. Bydelen har siden 2010 huset 200 ungdomsboliger placeret på Rampelyset, og i foråret 2018 er der sket indflytning af 36 rækkehuse (udlejningsboliger), og der er på nuværende tidspunkt indgået aftaler om opførelse af nye boliger 60 ejerlejligheder i Bifaldet, 70 almene lejligheder til hhv. unge, familier og seniorer i Den Røde Tråd, og ca. 200 boliger i kvarteret Indfaldet i form af etageboliger, rækkehuse og bofællesskab samt 25-30 lejligheder til udlejning i Basgangen. Der forventes således i de kommende år opført ca. 570 boliger samt ca. 100 elev- og lærerboliger til højskolen, inkl. de boliger der skal opføres på det udbudte areal.

Kvarteret Den røde Tråd ligger øst for bydelens hovedgade, Rabalderstræde, og nord for Roskilde Tekniske Skole på hjørnet af Rabalderstræde og har Pulsen som nærmeste nabo til Rabalder Parken.

1.2 Matrikelnummer

Del af matr.nr. 9k Vestermarken, Roskilde Jorder.

1.3. Grundareal

Grundareal udgør ca. 3.088 m² med en byggeret på 6.500 m². Byggeretten skal udnyttes, og der skal betales for en byggeret på 6.500 m² uanset om den ikke udnyttes

100 %. Udstykningen sker med udgangspunkt i princip-plan for udstykning, udarbejdet af Mølbak, landinspektører, bilag 2. Grundarealet fastsættes endeligt ved udstykning af ejendommen.

1.4 Planforhold

Arealet er omfattet af rammelokalplan 540 for Musicon, bilag 6 og lokalplan 632 for Det Høje C på Musicon, bilag 4 og 5.

1.5 Projekt

Køber er forpligtet til at realisere et byggeri, der er i overensstemmelse med projektforslag, bilag 3, og denne forpligtelse skal i forbindelse med tinglysning af købers adkomst til ejendommen tinglyses, som en byrde på ejendommen.

Sælger har følgende kommentarer til projektforslaget:

- det accepteres, at hele bebyggelsen har samme etagehøjde, men Sælger ser gerne en variation mellem 2, 3 og 4 etager, således at bebyggelsen er højest mod sydvest og lavest mod Rabalder Parken
- blandingen af facadefarver og -materialer skal skabe en visuel oplevelse af, at bebyggelsen gradvist forandrer sig langs strøget, således at bebyggelsen primært fremstår rød set fra sydvest og primært fremstår lys set fra nordøst
- pudsede facader accepteres i mindre omfang jf. lokalplanen, bilag 4, men Sælger ser gerne, at pudsede facader begrænses til et minimum eller helt udelades, idet Sælger vurderer, at pudsede facader har et for ensartet, nydeligt og nobelt udtryk i forhold til Musicons mere sammensatte, rustikke og patinerede karakter. Sælger ser derfor gerne, at der til generelt vælges facadebeklædninger med større stofflighed og farvespil.

1.6 Byrum med offentlig karakter

Kvarteret Den røde Tråd vil rumme følgende byrum, som skal have offentlig karakter:

- Torvet på hjørnet af Rabalderstræde og Pulsen – anlægges og driftes af Roskilde Kommune.
- Strædet diagonalt igennem bebyggelsen arealet 4a indeholdende sti mellem Rabalderstræde og Rabalder Parken, (stien a1-a2), jf. Princip-plan plan vedr. "Det høje C", udarbejdet af Mølbak, landinspektører, dateres 12. juni 2018, samt regnvandsrende – anlægges af køber og driftes af Bydelsforeningen Musicon. Etableringen skal ske i henhold til skitseforslag udarbejdet af Roskilde Kommune, Bilag 9.
- Adgangsvejen (A-B1), jf. Princip-plan plan vedr. "Det Høje C", udarbejdet af Mølbak, landinspektører, dateret 12. juni 2019.
- Stien mellem Pulsen og Rabalderstræde (stien b1-b2), jf. Princip-plan vedr. "Det Høje C Tråd", udarbejdet af Mølbak, landinspektører, dateret 12. juni 2018.
- Parkering langs med Pulsen – anlægges af køber og driftes af Bydelsforeningen Musicon.
- Ressourcepladserne (jf. pkt. 1.8) – anlægges af køber, mens drift og vedligeholdelsen sker af Bydelsforeningen Musicon. Anlæg af ressourcepladserne skal ske i henhold til skitser udarbejdet af sælger, bilag 6.

Køber skal anlægge de fælles opholdsarealer, 3a og 3b, som fremgår af bilag 2. Den nærmere udformning skal Køber og Ejeren af Naboarealet (1a + 1b) fastlægge i henhold til skitseforslag udarbejdet af Roskilde Kommune, Bilag 6. Ejeren af naboejendommen, Boligselskabet Roskilde Nord v/KAB, medfinansierer de anlægsarbejder, der skal anlægges af Køber, med et beløb på op til 800.000 kr.

Projekt, der fastlægger byrummenes indhold og karakter, skal udvikles af Køber i samarbejde med Sælger og Boligselskabet Roskilde Nord v/KAB. Projektudviklingen skal tage udgangspunkt i skitseforslag udarbejdet af Roskilde Kommune, med rådgivning fra Kragh & Berglund, bilag 9.

1.7 Parkeringsfaciliteter og veje

Principperne for parkeringsfaciliteter for biler er fastlagt i rammelokalplan 540, og er at 20 % af parkeringspladserne samlet set skal placeres i direkte tilknytning til den enkelte bebyggelse, mens de resterende 80 % etableres i fælles parkeringsanlæg på såvel terræn som i parkeringshus.

Køber skal udlægge arealer til og anlægge cykelparkeringen, hvoraf en andel af pladserne skal være overdækkede.

Parkeringsfaciliteter til biler svarende til de 80 %, anlægges af Sælger med økonomisk bidrag fra Køber (jf. pkt.2.6).

Senest samtidig med at der meddeles ibrugtagningstilladelse, er Sælger forpligtet til at anvise bilparkeringsfaciliteter på terræn til Købers brug (de 80 %). Parkeringspladser svarende til de 20 % skal være anlagt indenfor kvarteret Den Røde Tråd, med en permanent karakter og skal anlægges af Køber.

Senere anlægges Sælger fælles parkeringsanlæg, hvis nærmere placering og kapacitet endnu ikke er endeligt fastlagt, men fremgår af rammelokalplan nr. 540, bilag 5.

Køber betaler en gang for alle et etableringsbidrag for opnåelse af de 80 %, som anvises af Sælger til Købers brug. Anlægsbidraget opgøres som anført under punkt 1.13.

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

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 eller Bydelsforeningen vederlagsfrit.

Vejadgang til arealet etableres fra Rabalderstræde og/ eller Pulsen.

Køber skal etablere en midlertidig adgangsvej ca. placeret som adgangsvejen A – B1, bilag 2, til brug for byggepladsvej for så vel Køber som Nabobebyggelsen. Vejen skal tillige anvendes som brandvej i byggeperioden.

1.8 Miljø- og geotekniske forhold

Miljøoplysninger er anført i vedlagte ejendomsdatarapport, bilag 7.

Arealet er kortlagt som forurenede på vidensniveau 2 på baggrund af viden om forurening fra de

tidligere aktiviteter på ejendommen.

Sælger har fået udført følgende undersøgelser:

Miljø og gas-opsamling på historik, udarbejdet af Cowi, september 2014

Miljø- og Gas generel referenceliste, udarbejdet af Cowi, 9. september 2014

Rapport om Miljøteknik, udarbejdet af GEO, 26. juni 2015

Rapport om geoteknik, udarbejdet af GEO, 12. juni 2015

Beregning af trafikstøj, udarbejdet af ViaTrafik, januar 2016

Disse er vedlagt samlet som bilag 8.

Cowi har foretaget måling af gasindholdet i de eksisterende gasmoniteringsboringer, der findes på ejendommen, jf. bilag 17.

Køber opfordres til forinden afgivelse af bud at gennemføre yderligere undersøgelser, i det Sælger fraskriver sig ethvert ansvar for ejendommens miljøforhold herunder forurening, i det Sælger oplyser, at der ikke består uopfyldte eller varslede krav fra myndighederne eller tredjemand, bortset fra at Køber skal gennemføre minimum en gasmoniteringsrunde på arealet, som led i undersøgelse af gas forekomster på arealet.

Fra 1. januar 2008 er arealer i byzoner i Roskilde Kommune pr. definition klassificeret som lettere forurenede. Ejendommen er beliggende i byzone, hvorfor køber skal påregne udgifter til supplerende undersøgelser og omkostninger til eventuel bortskaffelse af jord og sikring af udearealer mod kontakt med forurening, samt tiltag for eventuelt sikring af indeklima i det kommende byggeri.

1.8 Fælles affaldshåndtering

Arealet vil indgå i fælles affaldsordning, der kommer til at gælde for hele bydelen.

Ressourcepladsen ved Den røde Tråd vil indgå som en af ca. 10 ressourcepladser fordelt rundt i bydelen, der hver især skal udformes som attraktive byrum, der understøtter bylivet og et fællesskab omkring miljøtiltag.

Ressourcepladserne bliver etableret rundt om i bydelen således, at den maksimale afstand til nærmeste ressourceplads fra enhver bygning, vil være på ca. 50 m. Dagrenovation vil også indgå i ressourcepladserne, og på denne baggrund kan bygherre forvente at få dispensation, fra krav om etablering af eventuelle affaldsskakte.

Ressourcepladserne skal udformes som en kombination af nedgravede løsninger og affaldsskure. Til inspiration for tilbudsgivers anlæg af ressourceplads fremgår kommunens intentioner for ressourcepladserne generelt af bilag 6.

1.9 Forsyningsledninger m.v.

Køber afholder alle udgifter til kloakanlæg både spildevand og tag- og overfladevand på arealet.

Kloaksystemet i området etableres som separatsystem, hvor spildevand afledes i lukkede ledninger og

regnvand, som falder fra tage og andre overflade, afledes i åbne render. Køber skal være opmærksom på, at afledning af tag- og overfladevand til det fælles private og til det offentlige regnvandsanlæg indebærer begrænsninger i udformningen af købers regnvandssystem på egen ejendom, i det afledningen kun må ske overfladisk på nærmere angivne vilkår, som fastlagt i driftsmanual for det fælles private regnvandsanlæg på Musicon.

Der kan blive stillet krav om, at Køber skal indgå i samarbejde med andre købere om anlæg af fælles regnvandsrender, og at Køber skal tillade, at fælles regnvandsrende forløber henover Arealet.

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

Sælger oplyser at der ikke skal betales yderligere tilslutningsbidrag til kloakforsyningen, i det arealet tidligere har været tilsluttet kloakforsyningen.

FORS A/S etablerer vandforsyning frem til skelgrænsen for arealet, og der skal uden for købesummen betales normale tilslutningsbidrag og stikledningsbidrag.

Arealet ligger i kollektivt forsyningsområde med tilslutningspligt til fjernvarme, og forsyningen sker efter de sædvanlige regler for FORS A/S, og der skal uden for købesummen betales normale tilslutningsbidrag og stikledningsbidrag. Endvidere skal Køber uden for købesummen afholde byggemodningsbidrag, der dækker bebyggelsens andel af fordelingsledninger på Musicon-grunden.

Måtte Købers kommende byggeri blive opført som lavenergibyggeri, vil Køber have krav på dispensation fra tilslutningspligten i henhold til de til enhver tid gældende regler herom.

Ejendommen skal tilsluttes elforsyning fra SEAS NVE A/S i overensstemmelse med gældende takster hos SEAS NVE A/S. Tilslutningsbidrag og omkostninger til etablering af anden forsyning f.eks. tv og telefon afholdes af Køber.

1.10 Offentlig vurdering og ejendomsskat

Ejendommen er ikke selvstændigt 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 ejendommen fra overtagelsesdagen at regne.

1.12 Ejendomsdatarapport og servitutter

Ejendomsdatarapport, vedlægges som bilag 7.

Tingbogsoplysning er vedlagt, bilag 10.

Servitutredegrørelse er vedlagt, bilag 11.

1.13 Købesummen

Der er fastsat en minimumskøbesum på 1.311 kr./m² byggeret ekskl. moms for arealer til boliger, i det køber endvidere skal betale:

480 kr./m² ekskl. moms pr. etageareal (BBR-areal) som bidrag til Sælgers overordnede byggemodning af Musicon. 390 kr./m² ekskl. moms pr. etageareal (BBR-areal) som bidrag til Sælgers anlæg af

parkeringsfaciliteter.

1.14 Forkøbsret

Det skal oplyses, at Sælger ved aftale har givet forkøbsret til ejendommen til tredjemand, hvorefter den til hvem forkøbsret er givet, inden 3 uger efter Sælgers valg af tilbud ved det offentlige udbud, skriftligt kan indtræde i det af kommunen valgte købstilbud i stedet for bydende.

1.15 Krav til og frist for at afgive bud

For at leve op til udbuddet skal tilbudsgiver som del af tilbuddet:

- Illustrere sin evne til at sætte sig ind i det foreliggende projekt for bebyggelse (bilag 3) og skitseprojekt for landskab (bilag 6) samt projektets kontekst
- Illustrere sin evne til at viderebearbejde projektet
- Dokumentere, at tilbudsgivers bygherreteam besidder de nødvendige kompetencer til projektets realisering herunder landskabsbearbejdning og forureningshåndtering

Tilbudsgivers tilbud skal derfor som supplement til det foreliggende projektmateriale (bilag 3, Projektmappe) indeholde følgende:

1. Tilbudsblanket i udfyldt stand, bilag 1.
2. en projektbeskrivelse, der formidler tilbudsgivers vision for bebyggelsen herunder bebyggelsens fremtidige boligliv og samspil med Musicon-bydelen. Oplysning om blanding af boligtyper- og størrelser skal fremgå.
3. rumlig illustration i øjenhøjde af bebyggelsen set fra markeret view point, bilag 12, således at forventet miljø og stemning i strøget og kantzoner kan aflæses.
4. opstalter i 1:100 af 3 facadeudsnit, bilag 12 og beskrivelse af materialevalg på facader og tagflader inkl. Altangange, værn, vinduer, døre, sprossering, således at facadeudtrykket præciseres.
5. tværsnit i 1:100, der viser udformning af opholdsarealer i kantzoner og på tagterrasse
6. oplysninger om kompetencer i tilbudsgivers bygherreteam inkl. Relevante referencer

Frist for at afgive tilbud er fastsat til den 1. november 2018 kl. 12.00.

Tilbud skal sendes eller og afleveres til:

Roskilde Kommune
Byrådssekretariatet
Rådhusbuen 1
4000 Roskilde

Tilbudsmaterialet skal mærkes "Tilbud på Den røde Tråd på Musicon".

1.16 Tilbud og kommunens behandling og valg af tilbud

Købstilbud skal afgives skriftligt, angive et fast beløb og være uden forbehold. Tilbud afgives på tilbudsblanketten i bilag 1.

Køber fremsætter bindende tilbud med Sælgers acceptfrist i 5 måneder fra afleveringsfristen d. 01.11.

Ud over købesummen skal Køber betale:

480 kr. ekskl. moms pr. m² etageareal (BBR-areal) som bidrag til Sælgers overordnede byggemodning af Musicon.

390 kr. ekskl. moms pr. m² etageareal (BBR-areal) som bidrag til Sælgers anlæg af parkeringsfaciliteter.

Særskilt erklærer Køber at være bekendt med følgende:

- Den under punkt 1.14 nævnte forkøbsret.
- Sælger kan frit, under respekt af den afgivne forkøbsret, vælge mellem de indkomne tilbud, herunder forkaste dem alle. Sælger er således ikke forpligtet til at afstå ejendommen, hverken til højstbydende eller med udgangspunkt i et tilbud modsvarende en af Sælger udbuds 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.

Handlen kan først betragtes som endelig, når Sælgers skriftlige accept er meddelt Køber, og den, til hvem forkøbsret er afgivet, har bekræftet, at man ikke agter at udnytte den under punkt 1.14 nævnte forkøbsret.

Valg af tilbud sker alene på baggrund af den tilbudte pris.

Ejendommen udbydes med en fastsat minimumspris på 1.311 kr./m² etageareal (BBR-areal) for arealer til boliger, i det Køber skal oplyse dels samlet købspris og opgivelse af en købssum pr. kvadratmeter byggeret ekskl. moms, som køber ønsker at købe arealet til.

Sælger forbeholder sig ret til at forkaste alle tilbud.

2. Overtagelsesvilkår

For så vidt angår de på arealet tinglyste byrder, henvises til den som bilag 10 og 11 vedlagte tingbogsoplysninger og servituterklæring i nærværende udbudsvilkår.

Ejendommen overdrages i øvrigt med de samme rettigheder, byrder og servitutter, hvormed de har tilhørt Sælger og tidligere ejere, herunder forpligtigelser over for arealernes forsyningsselskaber.

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 Ejendommen overtages fri for panthæftelser af enhver art.
- At Ejendommen overtages fri for forpagtning.
- At der Sælger bekendt, ikke verserer sager eller består uopfyldte krav fra offentlige eller private vedrørende Ejendommen, sat at sådanne sager ikke forventes.

Endelig størrelse af Ejendommen fastlægges i forbindelse med udstykningen, i det Sælger garanterer, at arealet minimum udgør 3.555 m². Købesummen reguleres ikke som følge af ændringer. Købesummen reguleres dog såfremt Køber opfører flere etagemeter end forudsat ved tilbudsgivningen, jf. punkt **2.7**.

2.1 Sælgers ansvar for det handlede areal

Arealet overtages af Køber:

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

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.

Køber er opfordret til, forinden afgivelse af bud på ejendommen, at undersøge ejendommens jordbundsforhold.

Forurening:

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

Jordbundsforhold:

Sælger har fået udarbejdet Geoteknisk undersøgelse, udarbejdet af GEO, dateret 2015-02-04, der vedlægges som bilag **9**.

Sælger fraskriver sig ethvert ansvar for jordbundsforholdende på arealet, det være sig bæreevne m.v.

Arkæologi:

Roskilde Museum har afgivet en §25 udtalelse, i henhold til museumsloven, bilag 16.

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.

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

2.2 Karré- og Bydelsforening

Der skal etableres en karréforening med de vedtægter, som fremgår af bilag 13, og Køber er forpligtet til ved sin underskrift af købsaftalen at tiltræde vedtægterne.

Af vedtægterne for karréforeningen fremgår bl.a., at karréforeningens medlemmer er forpligtet til at drive og vedligeholde de arealer og anlæg, som er fælles for de arealer, som Sælger afhænder i bydelen Musicon, hvor arealerne er beliggende.

Karréforeningen skal være medlem af bydelsforeningen for området, jf. vedtægter for Bydelsforeningen Musicon, vedlagt som bilag 14.

Der vil under Bydelsforeningen endvidere blive etableret et spildevandslaug for regnvand og dræn. Dette spildevandslaug skal varetage alle opgaver vedrørende de fælles private regnvandsanlæg i området, bilag 14 og 15.

Køber har fra overtagelsen pligt til at være medlem af karréforeningen og spildevandslauget.

2.3 Byggepligt og tidsfrister m.v.

Køber er forpligtet til at realisere en bebyggelse på arealet, der er i overensstemmelse med den for Ejendommen til enhver tid gældende lokalplan samt det af Køber fremsendte tilbudsmateriale.

Byggeriet skal være påbegyndt, senest 3 måneder efter, at det almene boligbyggeri på nabogrunden er påbegyndt. Sælger meddeler køber skriftligt, hvornår byggeriet på nabogrunden påbegyndes.

Byggeriet skal være fuldført senest 5 år efter at det er påbegyndt, således at Køber har mulighed for at opføre det i flere etaper. Såfremt køber opfører byggeriet i flere etaper, skal det deles op i maksimalt tre etaper, hvoraf de to skal være syd for stien (A1-a2) angivet i bilag 2, og en skal være nord for stien (a1-a2). Af hensyn til støjgener, skal de to syd for stien opføres først.

Hvis byggeriet på nabogrunden ikke er påbegyndt senest den [1. august 2019 er køber berettiget til at træde tilbage fra handlen uden at parterne derved, kan rejse krav over for hinanden.

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 2.10.

Nærværende bestemmelse om byggepligt skal tinglyses servitutstiftende som en byrde på Ejendommen 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.

2.4 Overtagelse

Arealet overtages af Køber den 14 dage efter, at handlen fra Købers og Sælgers side er gjort endelig, jf pkt. 2.14, nr. 3. Såfremt handlen gøres endelig i april, er overtagelsen således 1. juni.

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

Senest 2 måneder efter overtagelsesdatoen udarbejder Køber refusionsopgørelse, over alle ejendommens indtægter og udgifter med overtagelsesdatoen som skæringsdato.

Refusionsopgørelse af ovenstående afgøres kontant på anfordring.

2.5 Områdets byggemodning

Køber byggemodner for egen regning, den udbudte Ejendom 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.

Der er tilslutningspligt til el-, vand- og fjernvarmeforsyning. Eventuelle tilslutningsbidrag hertil betales af Køber. Tilslutningsbidrag for kloakforsyning er afholdt endeligt ved det under punkt 2.7 nævnte anlægsbidrag til overordnet byggemodning, hvorfor Sælger ikke skal betale yderligere tilslutningsbidrag herfor. Eventuelle omkostninger til anlægsarbejder som følge af projektet, der skal ske på offentlige arealer, afholdes af Køber.

2.6 Købesum og sikkerhedsstillelse

Købesummen er aftalt til kontant kr. [indsæt beløb] ekskl. moms, skriver [indsæt], idet købesummen er fastsat med udgangspunkt i følgende beregning:

[antal] m ² byggeret til boliger	á [beløb] kr./m ²	kr.
(antal) m ² bidrag til overordnede byggemodning	á 480 kr./m ²	kr.
(antal) m ² bidrag til anlæg af parkeringsfaciliteter	á 390 kr./m ²	kr.
I alt ekskl. Moms		kr.

Måtte Køber opføre flere etagemeter end angivet ovenfor, reguleres købesummen i overensstemmelse med det etageareal, der fremgår af byggetilladelsen til det pågældende byggeri, således at købesummen forhøjes med kr. [indsæt beløb] ekskl. moms for de yderligere tilladte. Opfører Køber færre etagemeter (BBR-arealet) end angivet ovenfor, reguleres købesummen ikke.

Købesummen erlægges kontant og berigtiges ved, enten at:

- At Køber betaler købesummen til Sælger senest på overtagelsesdagen. Såfremt skødet underskrives inden overtagelsesdagen, skal købesummen betales ved skødets underskrift. Ved eventuel senere betaling påløber der morarenter jf. rentelovens § 5, eller
- Køber kan med frigørende virkning deponere købesummen i et anerkendt pengeinstitut, til fordel for Sælger senest på overtagelsesdagen. Hvis Skødet underskrives inden overtagelsesdagen, skal købesummen deponeres ved Skødets underskrift. Renter af købesummen tilfalder Sælger fra overtagelsesdagen. Købesummen inkl. forrentningen frigives til Sælger, når endeligt Skøde foreligger tinglyst uden præjudicerende anmærkninger. Ved for sen betaling påløber morarente, jf. rentelovens § 5.

Sælger indestår for, at Køber modtager købesummen retur, såfremt endeligt Skøde til Køber ikke kan tinglyses uden præjudicerende retsanmærkninger. Købesummen tilbagebetales med tillæg af den tilskrevne rente.

Regulering af købesummen som følge af, at Køber opnår byggetilladelse til opførelse af et større antal etagemeter end anført ovenfor, betales kontant senest 14 dage efter, at byggetilladelse til det af Køber ønskede byggeri er udstedt.

Beløb som skal betales udenfor købesummen, betales kontant på anfordring fra Sælger. Alle øvrige omkostninger afholdes af Køber. Køber overtager ingen gæld uden for købesummen.

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

2.7 Købers omkostninger uden for købesummen

Køber betaler alle udgifter ved afgivelse af tilbud og projektudvikling, herunder alle omkostninger som følge af Købers eventuelle undersøgelser af diverse forhold vedrørende ejendommen, henholdsvis på basis af nærværende udbudsmateriale, og på grund af andre forhold, herunder Købers overvejelser vedrørende brug af Arealet.

Alle omkostninger ved handlens berigtigelse betales af Køber, herunder tinglysningsafgift, eventuelle omkostninger til gebyrer i forbindelse med indtræden i forsyningsselskaber, samt salær til egne rådgivere til berigtigelse af handlen.

Ud over Købers omkostninger ved byggemodningen, jf. punkt 2.6., betaler Køber følgende omkostninger udenfor købesummen:

- Tilslutningsafgifter og bidrag i henhold til gældende takster.
- 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.

2.8 Erklæring om handelsvilkårene

Da Ejendommen ikke er selvstændig vurderet, erklærer Parterne, at den af Køber tilbudte og

af Sælger accepterede købesum efter deres bedste skøn, svarer til markedsværdien.

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

Under henvisning til lovbekendtgørelse nr. 949 af 28. januar 2014 om sommerhuse og camping m.v. (sommerhusloven) erklærer Køber herved, at ejendommen skal anvendes i et erhvervsøjemed, der ikke er omfattet af sommerhuslovens § 1, idet Ejendommen skal anvendes til opførelse af boliger.

2.9 Sikring af det offentliges 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 være nødsaget til at tinglyse på ejendommen, såfremt dette retligt påkrævet og/eller sagligt begrundet.

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

2.10 Misligholdelse

Såfremt Køber misligholder et af Sælger accepteret tilbud, herunder ikke overholder de i nærværende materiale 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. 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 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.
4. Såfremt Køber har gennemført bygningsarbejder på Arealet, og Sælger efter ovennævnte bestemmelse måtte kræve Arealet tilbageskødt et, 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.

2.11 Momsreguleringsforpligtigelsen

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

2.12 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.

2.13 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 i tinglysningsystemet eller underskrive de tinglysningsfuldmagter, der måtte være nødvendige for, at sådanne servitutter og byrder kan tinglyses.

2.14 Betingelser

Nærværende købsaftale er fra sælgers side betinget af,

1. At den til hvem forkøbsret er givet, ikke udnytter den i punkt 1.14 nævnte forkøbsret.
2. Købers rettidige betaling af købesummen, jf. punkt 2. 7.

Nærværende købsaftale er fra købers og sælgers side betinget af,

3. At der indgås endelige og ubetinget købsaftale med Boligselskabet Roskilde Nord v/KAB om køb af naboarealet, markeret med grønt og turkis på bilag 2.

Såfremt en eller flere af ovenstående betingelser ikke opfyldes, er parterne berettiget til at træde tilbage fra handlen, uden at parterne som følge heraf bliver hinanden noget beløb skyldigt.

2.15 Lovvalg og værneting

Handlen er underlagt dansk ret.

Enhver tvist, der udspringer af Købsaftalen, skal afgøres ved Retten i Roskilde.

5. Bilag

Bilag 1: Tilbudsblanket

Bilag 2: Kort bilag, udarbejdet af Mølbak Landinspektører A/S

Bilag 3: Projektmappe med det projekt som sælger skal opføre.

Bilag 4: Lokalplan 632 for 'Det Høje C på Musicon

Bilag 5: Rammelokalplan nr. 540 for Musicon

Bilag 6: Skitseforslag til ressourcepladser udarbejdet af Roskilde Kommune til

Bilag 7: Ejendomsdata rapport

Bilag 8: Diverse rapporter om miljøforhold m.v.

Bilag 9: Landskabsprojekt

Bilag 10: Tingbogsoplysning

Bilag 11: Servitutredegørelse

Bilag 12: Kort, der angiver view points og facadeudsnit til brug for tilbud

Bilag 13: Vedtægter for Karréforeningen.

Bilag 14: Vedtægter for Bydelsforeningen.

Bilag 15: Driftsmanual for det fælles private regnvandsanlæg på Musicon.

Bilag 16: § 25 Udtalelse fra Roskilde Museum.

Bilag 17: Gasmålinger, Det Høje C, september 2018, udarbejdet af Cowi