

## ROSKILDE KOMMUNE

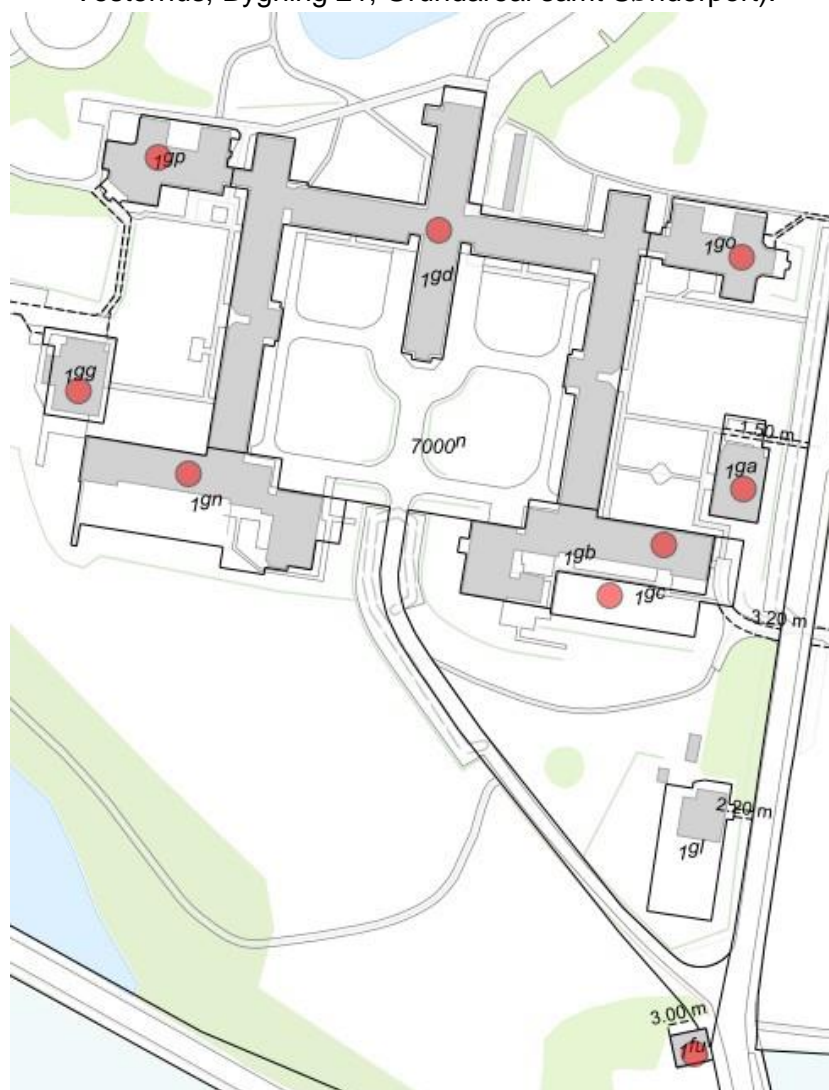
udbyder ejendommene,

matr.nr. 1gp, 1gd, 1go, 1gg, 1ga, 1gn, 1gb, 1gc og 1fu Bistrup Hgd., Roskilde Jorder,

beliggende på Sankt Hans, 4000 Roskilde,

til salg

(herefter samlet benævnt Ejendommen og individuelt benævnt som Kurhus, Krathus, Bygning 32, Vesterhus, Bygning 21, Grundareal samt Sønderport).



Ejendommen fremvises efter aftale. Henvendelse herom og spørgsmål i øvrigt bedes rettet til juridisk chefkonsulent Laleh Husmand på telefon 24 79 40 41 eller på mail [lalehh@roskilde.dk](mailto:lalehh@roskilde.dk).

# 1. UDBUDSVILKÅR

Ejendommen udbydes til salg i henhold til bekendtgørelse nr. 396 af 3. marts 2021 om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme.

Tilbud skal være sælger i hænde **senest den 29. januar 2024, 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](http://www.roskilde.dk/grunde) sammen med sælgers svar.

Salget er fra sælgers side betinget af godkendelse fra Roskilde kommunes Økonomiudvalg samt Byråd. Endvidere er salget fra sælgers side betinget af, at køber enten forestår brandsikkerhedsmæssige foranstaltninger af bygninger i skel eller en matrikulær sammenlægning, jf. nærmere herom nedenfor under pkt. 2.9.

Salget er i øvrigt fra den vindende tilbudsgivers side og fra sælgers side betinget af, at der senest den 1. marts 2026 foreligger en endelig og upåklagelig byggeretsgivende lokalplan til boligformål for Krathus og Bygning 32 (matr.nr. 1gn og 1gg).

Såfremt den vindende tilbudsgivers godkendte koncept mod forventning forudsætter tilvejebringelse af et tillæg til den gældende lokalplan 714, vil handlen fra begge parter side være betinget af, at der senest den 1. marts 2026 foreligger en endelig og upåklagelig tillæg til lokalplan 714.

Handlen er endelig fra den vindende tilbudsgivers side betinget af, at de ukrainske flygtninge, som p.t. opholder sig i hovedparten af Ejendommen er fraflyttet senest den 1. marts 2026, jf. pkt. 2.21.

Se i øvrigt nærmere om handlens betingelser i pkt. 3.7 og pkt. 3.8.

## 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, matr.nr. 1fs Bistrup Hgd., Roskilde Jorder.

#### 2.1.1 Helhedsplan

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 vedlægges som **bilag 2**.

#### 2.1.2 Byrådets målsætning 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, der er åbent for offentligheden. I en del af parken indrettes nærhaver, der ligeledes er åben for offentligheden.

Sankt Hans er kendetegnet ved fredede og bevaringsværdige bygninger, der 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.

#### 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 en "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 en "strategi for boligtyper", som vedlægges som **bilag 4**.

#### 2.1.5 Mulighedsstudie

I forlængelse af den ovenfor nævnte strategi for byliv har Roskilde Kommune fået udarbejdet et mulighedsstudie af arkitektfirmaet Briq Group ApS, som har analyseret koncepter og indledende idéer til funktioner i Kurhus. Mulighedsstudiet indkredser et koncept for programmering af bygningerne. Overordnet skal de fremtidige koncepter på Sankt Hans være forankret i stedets historie og stedsspecifikke kvaliteter og overordnet relatere sig til natur, sundhed og fællesskaber. Derudover bygger konceptet på trends i tiden, som passer ind under visionen og ambitionerne for Sankt Hans som et bydelsfællesskab.

Mulighedsstudiet vedlægges som inspiration, jf. **bilag 5**.

Som det fremgår af mulighedsstudiet er visionen for byliv og bygninger på Sankt Hans følgende:

- Koncepter skal være forankret meningsfuldt i historien, omgivelserne, den overordnede vision samt tendenser i tiden
- Koncepter skal være med til at skabe en destination
- Koncepter skal være med til at skabe fællesskaber
- Høj grad af udadvendthed/publikumsorientering
- Cirkulært system: koncepter med mulighed for synergi/koblinger
- Socialøkonomiske initiativer – udvide vigtig igangværende fortælling på Sankt Hans
- Blandede formater / dobbeltudnyttelse på tværs af foreningsliv og erhvervsdrivende

Formålet er at skabe liv hen over hele dagen og aftenen og brede målgruppen ud. Bydelen skal både rumme hverdagen og henvende sig til de fremtidige beboere i området og de tilstødende naboområder. Samtidig skal Sankt Hans med sine oplevelser og tilbud have en stor rækkevidde og henvende sig såvel til besøgende fra Roskilde by og opland som besøgende fra resten af landet.

For at fastholde visionen for byliv på Sankt Hans og få aktører og koncepter ind, som bidrager til en samlet identitet og retning på erhvervs-, handels- og bylivet, er der udarbejdet en række dogmer. Kommende kommercielle, kulturelle og kommunale aktører relateres til følgende temaer, som samtidig er en opsummering af identificerede potentialer, historie og fremadrettede ambitioner for området:

- Sundhed og velvære gennem ro og fordybelse

- Sundehed og velvære gennem kreativ og kropslig udfoldelse
- Kobling til det grønne og blå
- Selvforsyning – synlig og lokal produktion

### 2.1.6 Formål med udbuddet

Formålet med nærværende udbud er at realisere den overordnede helhedsplan og ovennævnte strategier for Sankt Hans. Det var et væsentligt element ved tilvejebringelse af helhedsplanen, at der i Kurhus etableres bylivsaktiviteter, som kan understøtte den overordnede vision for Sankt Hans som en ny bydel ikke kun for beboere og virksomheder på Sankt Hans, men for hele Roskilde.

Det kommende projekt i Kurhus skal med udgangspunkt i udbudsmaterialet, de vedtagne strategier, det gældende plangrundlag og helhedsplanen bidrage til at understøtte visionen for Sankt Hans, nemlig at skabe et attraktivt og aktivt byliv og udgøre en attraktiv destination for Roskilde Kommunes borgere, erhvervsvirksomheder, gæster og turister.

### 2.2 Ejendommen, definitioner og afgrænsning

Ejendommen består af matr.nr. 1gp, 1gd, 1go, 1gg, 1ga, 1gn, 1gb, 1gc og 1fu Bistrup Hgd., Roskilde Jorder. Se matrikelkort over Ejendommen på forsiden og matrikelkort over området udarbejdet af landinspektørfirmaet LE34 A/S i **bilag 6**.

I nærværende udbudsmateriale benyttes samme terminologi for den enkelte ejendom som i lokalplanen for området, hvor matr.nr. 1gp, 1gd, 1go bliver benævnt "Kurhus"; matr.nr. 1gg bliver benævnt "Krathus"; matr.nr. 1ga bliver benævnt "Vesterhus"; matr.nr. 1gb bliver benævnt "Bygning 21" og matr.nr. 1fu bliver benævnt "Sønderport".

Endvidere bliver matr.nr. 1gc i nærværende udbudsmateriale benævnt "Grundareal", og matr.nr. 1gn bliver benævnt "Bygning 32".

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. Roskilde Kommune ejer ligeledes fortsat Kurhusgården, som er betegnet 7000n på billedet på forsiden. Sælger forpligter sig til at indgå i en dialog med køber i forbindelse med eventuelle arrangementer i Kurhusgården.

### 2.3 Beliggenhed

Sankt Hans, 4000 Roskilde.

## 2.4 Grundareal

Det samlede grundareal for Ejendommen udgør ifølge tingbogen i alt 13.301 m<sup>2</sup>, heraf vej 0 m<sup>2</sup>.

For så vidt angår grundarealet for den enkelte matrikel se de respektive tingbogsattester.

## 2.5 Bebyggelse og friareal

Ejendommen består af ni matrikler, hvoraf otte af matriklerne har eksisterende bebyggelse.

Sælger har foranstaltet og bekostet en opmåling af bygningerne Kurhus, Krathus, Vesterhus, Bygning 21 og Bygning 32 hos Landinspektørfirmaet LE34 A/S.

I henhold til landinspektørens opmåling udgør det samlede etageareal for disse bygninger 14.775 m<sup>2</sup>, hvortil kommer lav kælder, svarende til i alt 3.378 m<sup>2</sup>, som ikke medregnes i etagearealet.

Se nærmere landinspektørens opmålinger, herunder arealskema og oversigtsplaner for de respektive etager i **bilag 8 – 8.5**, hvorefter etagearealet for den enkelte ejendom ligeledes fremgår.

Herudover kommer det samlede etageareal for Sønderport, som udgør 81 m<sup>2</sup>. Se landinspektørens opmåling i **bilag 9**.

Sælger bærer intet ansvar for rigtigheden af landinspektørens opmålinger og dermed de i nærværende udbudsmateriale og bilag hertil oplyste arealer, og køber accepterer, at der ikke kan rettes krav mod sælger som følge af eventuelle fejl i opgørelsen af arealer. Køber opfordres i den anledning til selv at gennemgå Ejendommen.

Grundarealet indeholder ikke eksisterende bebyggelse og skal forblive som et fællesareal for Vesterhus og Bygning 21 til havebrug, affaldshåndtering, cykelparkering m.m., hvorved omkostningerne til anlæggelse, den daglige anvendelse og drift samt vedligeholdelse af Grundarealet afholdes af den til enhver tid værende ejer af henholdsvis Vesterhus og Bygning 21 i fællesskab. Grundarealet må ikke sælges særskilt til 3. mand. Se nærmere herom i deklaration om fælles ejerskab, anvendelses- og salgsbetingelser, jf. bilag 14G, samt nærmere herom nedenfor under afsnit 2.10.3.

## 2.6 Bygningssyn m.v.

Sælger oplyser, at store dele af Ejendommen under den tidligere ejers ejerskab igennem en årrække ikke var i brug, og Ejendommen bærer præg af dette. Køber opfordres til for egen regning at foretage byggetekniske undersøgelser samt andre relevante undersøgelser af Ejendommen, jf. nærmere pkt. 3.2 om ansvarsfraskrivelse.

Bygningssyn for henholdsvis Vesterhus og Bygning 21 vedlægges som henholdsvis bilag **bilag 10 og 11**.

## 2.7 Energimærke

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

## 2.8 Servitutter

Sælger har tinglyst adkomst til Ejendommen, jf. de som **bilag 12A – 12I** vedlagte tingbogsattester.

Køber er forpligtet til at respektere de servitutter og byrder, der er tinglyst på den enkelte matrikel.

Servituroversigt af den 13. november 2023 over servitutter og byrder på de respektive matrikler vedlægges som **bilag 13**. Servituroversigten viser, hvilke af de følgende syv servitutter (servitut A-G), der er tinglyst på hvilke af de ni respektive matrikler (matr.nr. 1gp, 1gd, 1go, 1gg, 1ga, 1gn, 1gb, 1gc og 1fu Bistrup Hgd., Roskilde Jorder):

- A. Dok. lyst den 6. december 2022 om deklaration om brandsikring ifm. udstykning af eksisterende bygninger.
- B. Dok. lyst den 5. september 1988 om varmforsyning/kollektivvarmforsyning mv.
- C. Dok. lyst den 30. juni 1999 om varmforsyning/kollektivvarmforsyning mv.
- D. Dok. lyst den 14. februar 2005 om opsætning af antenne til mobiltelefon m.m.
- E. Dok. lyst den 20. september 2022 om deklaration om regulering af købesum.
- F. Dok. lyst den 20. september 2022 om deklaration om fælles vedligeholdelse og drift af parkeringsordning.
- G. Dok. lyst den 22. marts 2023 om fælles ejerskab, anvendelses- og salgsbetingelser.

Kopi af servitutterne er vedlagt som bilag **14A – 14G**.

Tingbogsattesterne i bilag 12A – 12I er påført røde noter (servitutlitra A-G), der henviser til servitutterne i servituroversigten i bilag 13 og servitutterne i bilag 14A – 14G.

Sælger oplyser, at der vil blive tinglyst bydelsforeningsvedtægter på Ejendommen i forbindelse med stiftelse af en Bydelsforening for området, jf. nærmere herom i pkt. 2.17.

Bydelsforeningsvedtægterne vedlægges som **bilag 15**. Såfremt tinglysningen ikke gennemføres inden overtagelsesdagen, accepterer køber, at bydelsforeningsvedtægterne med det indhold, som fremgår af bilag 15, skal tinglyses på Ejendommen efter overtagelsesdagen.

Endvidere vil der på matr.nr. 1gd inden overtagelsesdagen blive tinglyst en servitut om åbne passager og færdselsret vedrørende to portåbninger i Kurhus. Se nærmere deklaration samt billeder i **bilag 16**.

Udover de nævnte servitutter og byrder skal køber respektere de servitutter, som i øvrigt fremgår af nærværende udbudsvilkår, jf. pkt. 3.3.

## 2.9 Brandsikring

Brandteknisk notat vedlægges som **bilag 17** og notat fra landinspektør vedrørende skel og brandforhold vedlægges som **bilag 18**.

Sælger har gennemført en udstykning af Kurhus, Bygning 21 og Bygning 32, jf. matrikelkortet på forsiden, hvilket fordrer, at der skal ske brandsikring af den fysiske adskillelse af bygninger i skel.

Sælger gør i den forbindelse særlig opmærksom på, at køber i henhold til servitut A med kortbilag, jf. bilag 14A, er forpligtet til for egen regning og foranstaltning at gennemføre brandsikkerhedsmæssige foranstaltninger i forbindelse med den fysiske adskillelse af bygninger i skel, medmindre køber vælger at sammenlægge ejendommene matrikulært.

I henhold til servitutten kan køber ikke få skøde på Ejendommen, før brandsikringen er gennemført.

I forbindelse med købers første overtagelse, som omfatter Bygning 21, jf. nærmere pkt. 3.4, skal køber således forestå brandsikkerhedsmæssige foranstaltninger i skellet mellem Bygning 21 og Kurhus, da sælger frem til overtagelsesdagen for Kurhus fortsat ejer Kurhus, hvorfor der ikke kan ske sammenmatrikulering af Bygning 21 og Kurhus.

Såfremt køber ved den senere overtagelse af Kurhus og Bygning 32 vælger at sammenmatrikulere matriklerne, vil der ikke være krav om brandsikkerhedsmæssige foranstaltninger i henhold til servitutten. I den forbindelse gør sælger opmærksom på, at spørgsmålet om brandsikring senere kan opstå i forbindelse med byggesagsbehandlingen. Se nærmere i servitutten.

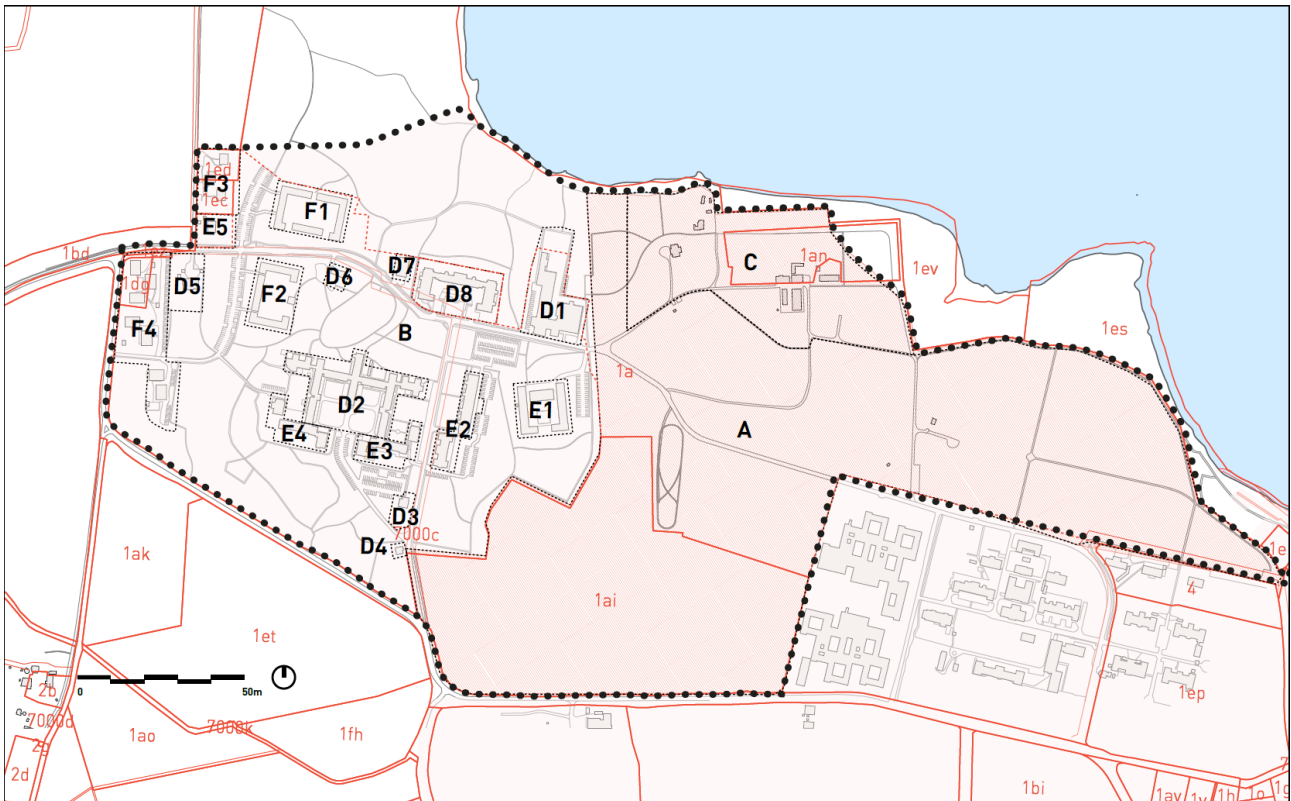
Køber skal fremsende dokumentation for færdigmelding og/eller dokumentation for sammenmatrikulering med henblik på at få skøde på de respektive dele af Ejendommen.

## 2.10 Planforhold

Ejendommen er omfattet af lokalplan 714 for Sankt Hans (herefter lokalplanen), som er vedlagt som **bilag 19**.

Som det kan ses af følgende kort, er lokalplanen opdelt i delområder:





Delområde D omfatter eksisterende bygninger til Erhverv/offentlige formål. Kurhus er beliggende i delområde D2, og Sønderport er beliggende i delområde D4.

Delområde E omfatter eksisterende bygninger til boliger. Vesterhus, Bygning 21 og Grundareal er beliggende i delområde E3, og Krathus og Bygning 32 er beliggende i delområde E4.

### 2.10.1 Kurhus og Sønderport

I henhold til lokalplanens pkt. 3.5 – 3.7 må Kurhus samt Sønderport kun anvendes til dagsinstitutioner, kulturinstitutioner, offentlig administration, kontor- og serviceerhverv, let industri og håndværk, publikumsorienterede serviceerhverv samt butikker.

Endvidere må Kurhus ligeledes anvendes til uddannelsesinstitutioner og sundhedsinstitutioner bortset fra hospitaler.

Endelig må Kurhus anvendes til religiøse institutioner, som f.eks. kirke, feriecenter, kongrescenter og vandrehjem i form af f.eks. hotel, refugium og lignende.

Der henvises i øvrigt til lokalplanen.

### 2.10.2 Krathus og Bygning 32

I henhold til lokalplanen må bygningerne kun anvendes til boliger. Lokalplanen er imidlertid ikke byggeretsgivende for så vidt angår Krathus og Bygning 32. Roskilde Kommune som

planmyndighed vil arbejde for at tilvejebringe et vedtaget byggeretsgivende lokalplan til boligformål, således at der kan foreligge en endelig og upåklagelig lokalplan senest den 1. marts 2026. Ved endelig og upåklagelig lokalplan forstås dagen efter udløbet af fristen for indgivelse af klage mod vedtagelsen af lokalplanforslaget, eller, såfremt vedtagelsen af lokalplanforslaget påklages, dagen efter klageinstansens afgørelse er endelig, og rekursmulighederne er endelig udtømt.

### *2.10.3 Vesterhus, Bygning 21 og Grundareal*

I henhold til lokalplanen må Vesterhus og Bygning 21 kun anvendes til boliger og fællesanlæg til beboelse, jf. lokalplanens pkt. 3.16 og pkt. 3.19.

I henhold til lokalplanens pkt. 6.23 må der ikke opføres ny bebyggelse, bortset fra sekundær bebyggelse til affald for henholdsvis Vesterhus og Bygning 21, som kun må placeres på en del af Grundarealet som vist på lokalplanens kortbilag 9.

Lokalplanen udlægger en nærhave i tilknytning til Bygning 21 og Vesterhus, som skal placeres på en del af Grundarealet som vist på lokalplanens kortbilag 9. Nærhaven er offentligt tilgængeligt og skal udformes som beskrevet i lokalplanens pkt. 8.4 – 8.8 samt pkt. 8.12, 8.13 og 8.15. Nærhaven skal etableres af køber, jf. nærmere ovenfor under pkt. 2.5.

### *2.10.4 Generelt for Ejendommen*

Ejendommen må ikke tages i brug, før trådhegn, mure og lignende, herunder trådhegn langs sydfacaden på Bygning 21 og rampen ved indgangsdør på vestfacaden, som ikke er udpeget som bevaringsværdige på lokalplanens kortbilag 2, er fjernet, jf. lokalplanens pkt. 11.1. Se kortbilag udarbejdet af sælger, vedlagt som **bilag 20**. Køber foranstalter og bekoster fjernelse af de nævnte forhold. Køber undersøger selv udgifternes størrelse og indhenter fornødne myndighedstilladelser.

### *2.10.5 Indretning af ubebyggede arealer og diverse*

I overensstemmelse med redegørelsen i lokalplanens § 8 skal belægninger udføres med en karakter, som harmonerer med Sankt Hans som helhed. Belægninger omkring bygninger og i parklandskabet skal have en formel karakter, mens belægninger i naturlandskabet skal have en mere uformel karakter, som f.eks. grusbelaegninger.

Langs alle facader og gavle skal der etableres en bræmme af brosten, jf. lokalplanens pkt. 8.28. Rundt om Kurhuset er der i dag gennemgående brugt 50x50 cm fliser, og det er derfor dette fliseformat, der skal anvendes til stier og eventuelle terrasser. Nye belægninger skal tilpasses resten af områdets belægningsvalg og aftales nærmere på nedenfor nævnte koordineringsmøde, jf. straks nedenfor.

Køber skal deltage i møder med Roskilde Kommune om indretning af arealerne rundt om bygningerne, nærhaven og Grundarealet. Møderne har til formål at koordinere anlægsarbejderne med øvrige anlægsarbejder i forbindelse med omdannelsen af Sankt Hans samt sikre, at skiltning m.v., materialevalg og udformning af friarealerne passer naturligt ind i parkens udtryk.

Se i øvrigt lokalplanens bestemmelser om indretning af de ubebyggede arealer under §8, herunder bestemmelser om bevaringsværdig beplantning, terrænregulering samt belysning.

I henhold til lokalplanen skal der etableres renovation samt cykelparkering på Ejendommen. Køber foranstalter og bekoster disse omkostninger.

Der henvises i øvrigt til lokalplanens bestemmelser.

Sælger oplyser, at Roskilde Kommune er ved at udarbejde en designmanuel for områdets skiltning, inventar, såsom cykelstativer, bænke, belysning, affaldsspande m.v. samt wayfinding med henblik på at sikre en samlet identitet for området, herunder Ejendommen. I den forbindelse opfordres køber til at følge principperne i designmanuellen.

## 2.11 Bevaringsværdi og fredning

I henhold til lokalplanen er Vesterhus, Bygning 21, Krathus, Bygning 32, en del af Kurhus (matr.nr. 1gp og 1go) samt Sønderport udpeget som bevaringsværdige, jf. lokalplanens bilag 2.

Lokalplanen fastsætter bevarende bestemmelser for disse bygninger. Bygningerne må således alene ombygges eller på anden måde ændres i overensstemmelse med bestemmelserne i lokalplanens pkt. 7.

I henhold til lokalplanens pkt. 7.2 må bygninger og mure, som er udpeget som bevaringsværdige ikke nedrives, ombygges eller på nogen måde ændres i deres ydre fremtræden uden byrådets tilladelse.

Ved omdannelse af bygningerne skal de overordnede bestemmelser for bevaring i lokalplanens pkt. 7.1 – 7.22 overholdes, og herudover skal de specifikke bestemmelser for henholdsvis Vesterhus i pkt. 7.32 og for Bygning 21 i pkt. 7.33 – 7.38 overholdes.

Der henvises nærmere til lokalplanens bestemmelser om bevaringsværdighed og ydre fremtræden samt lokalplanens bilag 2 samt bilag 20.

Som vist i lokalplanens bilag 2 er hovedparten af Kurhus (matr.nr. 1gd) fredet. Fredningen betyder, at bebyggelsen hverken indvendigt eller udvendigt må ombygges eller rives ned uden Slots- og Kulturstyrelsens tilladelse.

Erik Arkitekter har udarbejdet en bygningsbeskrivelse af Sankt Hans af den 31. august 2018. Beskrivelsen af de bygninger, som er omfattet af dette udbud, er vedlagt som **bilag 21**, **bilag 22**, **bilag 23** og **bilag 24**.

Lokalplanen udpeger bevaringsværdige træer inden for området, jf. lokalplanens pkt. 8.2. De bevaringsværdige træer, som er vist på lokalplanens kortbilag 7A – 7C, må ikke fældes eller beskæres uden byrådets tilladelse. Endvidere må der ikke foretages anlægsaktiviteter og terrænregulering inden for kroneudhænget. Eventuelle arbejder ved bevaringsværdige træer skal planlægges nærmere på ovennævnte koordineringsmøde med Roskilde Kommune. Specifikt for

lindetræer gælder, at træerne er kronebeskåret. Det betyder, at rodnettet er større end kronens udhæng, og der vil derfor blive stillet særlige krav til sikring af træerne.

## **2.12 Byggemodning**

Køber afholder selv alle byggemodningsomkostninger 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. Køber undersøger selv udgifternes størrelse, og nedenfor angivne priser er således alene vejledende.

### *2.12.1 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.

Sælger har igangsat og bekostet indvendige vandinstallationer i Ejendommen med henblik på at modtage vand fra FORS' nye system. Arbejderne er færdiggjort for så vidt angår Bygning 21, Vesterhus og Sønderport, som køber overtager ved den første overtagelsesdag, jf. pkt. 3.4, mens arbejderne for så vidt angår de øvrige bygninger forventes færdiggjort senest primo 2025.

I forbindelse med købers overtagelse af de respektive dele af Ejendommen vil der således være ført nye vandstik inde i bygningerne.

Sælger har i alt afholdt udgifter til vandinstallationer inde i bygningerne svarende til kr. 760.000, som vil blive opkrævet køber i forbindelse med den første overtagelsesdag, jf. pkt. 3.4.

### *2.12.2 Spildevand*

Køber foranstalter og bekoster selv efter de respektive overtagelsesdage, jf. pkt. 3.4, alle omkostninger til permanente løsninger vedrørende separering af regn- og spildevand på Ejendommen og ud til FORS A/S' stik (dog nedenfor vedr. Vesterhus og Bygning 21). Niras A/S har udarbejdet et forsigtigt skøn over de forventede omkostninger til permanente løsninger, som for nuværende kan opgøres til ca. 3,5 mio. kr. Se nærmere notater udarbejdet af Niras A/S i **bilag 25**. Arbejdet skal igangsættes i takt med udrulningen af FORS' anlægsarbejder, da FORS' nye ledningssystem ikke er dimensioneret til fælles kloakering.

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.

Køber skal om nødvendigt indgå i et spildevandslaug med andre ejendomme.

### *2.12.2.1 Kurhus og Sønderport*

Separering af regnvand fra spildevand skal for så vidt angår de fleste af bygningerne være udført inden medio 2024 med henblik på at følge med FORS' projekt om etablering af spildevandsanlæg.

Separeringen vil i første fase primært bestå af midlertidige løsninger i grønne arealer, som Roskilde Kommune vil bekoste og udføre i 2024. Niras A/S har for Roskilde Kommune udarbejdet et forslag til skitseprojekt for separering af regn- og spildevand for alle bygninger, jf. **bilag 26** om private ledninger på Roskilde Kommunes areal og **bilag 27** om FORS' ledninger på privat ejendom.

I kurhusgården er der imidlertid ikke mulighed for midlertidige løsninger. For tagvand mod Kurhusgården kan stikledninger tilsluttes nye regnvandsledninger til vejafvanding på offentlig matrikel som vist på skitseforslag fra Niras, jf. bilag 26 og bilag 27. Stikledninger for tagvand ejes og driftes af køber. Roskilde Kommune igangsætter tv inspektion af eksisterende ledninger ved Kurhus, hvilket kan give nærmere viden om tilstanden af de spildevandsledninger, der tilhører Kurhus, og dermed en nærmere klarhed over omkostningerne til separering af regnvand. Roskilde Kommune planlægger at udføre anlægsarbejder for vejafvanding i Kurhusgården i 2024 med tilhørende reetableringer af brostensbelægninger. Det vil i den forbindelse være en økonomisk fordelagtig løsning for køber at få udført nye stikledninger til tagvand i samme entreprise. Da Separeringen af regnvand skal være udført senest sommeren 2024 for at følge med udrulningen af FORS' anlægsarbejder, og der således ikke er mulighed for en midlertidig løsning i kurhusgården, vil sælger få udført denne del af arbejdet for købers regning, svarende et forsigtigt skøn, som for nuværende kan opgøres til ca. 840.000, hvilket beløb er indeholdt i ovenfor nævnte estimat på ca. 3,5 mio. for separering af regnvand fra spildevand for Ejendommen.

Sønderport har allerede separeret regnvand til faskine. Der henvises til skitseprojekt fra Niras bilag 26 og 27.

### *2.12.2.2 Bygning 32 og Krathus*

Separering af regnvand fra spildevand skal for Bygning 32 være udført inden medio 2024 og for Krathus primo 2025 for at følge med FORS' projekt. Roskilde Kommune vil bekoste og forestå midlertidige løsninger i grønne arealer i 2024. Se nærmere i bilag 26 og 27. For Krathus er der mulighed for at gennemføre separeringen i samgravning med FORS.

### *2.12.2.3 Bygning 21 og Vesterhus*

Separering af regnvand skal være udført indenfor 3 måneder fra overtagelsesdatoen enten ved permanente eller midlertidige foranstaltninger. Se nærmere i bilag 26 og 27 hvoraf det fremgår, at regnvandsledning til brug for Bygning 21 kan placeres på Grundarealet.

### *2.12.3 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 ikke er installeret varmecentraler med henblik på at tage imod fjernvarme fra FORS, hvorfor køber selv skal afholde denne omkostning, svarende til ca. kr. 5.662.800 for Ejendommen.

#### *2.12.3.1 Kurhus, krathus og Bygning 32*

I disse bygninger skal der etableres varmecentraler primo 2025, dog med undtagelse af matr.nr. 1go, hvor der skal etableres en varmecentral inden efteråret 2024, således at FORS kan frakoble eksisterende varmeforsyning. Der henvises til notater i **bilag 28** om etablering af varmecentraler, som er udarbejdet af Niras A/S for Roskilde Kommune.

Da køber først overtager disse bygninger i 2026, jf. pkt. 3.4, udfører Roskilde Kommune arbejdet for købers regning, svarende til ca. kr. 4.388.400.

#### *2.12.3.2 Vesterhus, Bygning 21 og Sønderport*

Varmecentraler skal være etableret inden efteråret 2024, dog primo 2025 for så vidt angår Sønderport, således at FORS kan frakoble eksisterende varmeforsyning. Der henvises til notater i bilag 28 om etablering af varmecentraler.

Køber foranstalter og afholder omkostningerne til etablering af varmecentraler i forbindelse med overtagelse af disse bygninger, svarende til ca. kr. 1.274.400.

Sælger foranstalter og bekoster opsætning af midlertidige målere i henholdsvis Vesterhus, Bygning 21 og Sønderport til aflæsning af varme og el frem til det tidspunkt, hvor det gamle system afkobles af henholdsvis FORS og Radius. Varme og el skal således i den mellemliggende periode afregnes med Roskilde Kommune. Sælger opsætter ligeledes for egen regning midlertidige målere i den resterende del af Ejendommen.

#### *2.12.4 El*

Sælger er i gang med at bestille og opgradere elnettet, således at hovedkabler til el og anlæg af nye transformerstationer anlægges i samgravning med øvrige ledningsarbejder udført af Roskilde Kommune eller FORS A/S. Der er i den forbindelse bestilt 2 x 300 ampere til erhverv, der delvis dækker strømbehovet for Ejendommen. Efter overtagelsen af de respektive ejendomme skal køber registrere sig som aftager af de bestilte ampere hos elselskabet Radius og eventuel for egen regning bestille yderligere kapacitet til købers aktuelle behov.

Køber skal som led i den sædvanlige afholdelse af byggemodningsomkostninger friholde sælger for udgifterne til køb af de 600 ampere, svarende til ca. 900.000 kr., hvilket beløb vil blive opkrævet af sælger i forlængelse den første overtagelsesdag, jf. pkt. 3.4. Bestillingsbrev fra Radius vedlægges som **bilag 29**. Se endvidere i **bilag 30** fra Niras A/S for så vidt angår den anslåede elkapacitet.

Køber skal endvidere påregne omkostninger til eltavle i kælder og stikledning frem til nærmeste transformerstation.

Sælger har for nuværende for egen regning afholdt omkostninger til trækrør ved visse bygninger, hvor det i forbindelse med samgravningen har givet mening, f.eks. ved Vesterhus og Bygning 21. Sælger vil fortsat som led i byggemodningen forberede trækrør til stikledning til facade, såfremt det falder naturligt i forbindelse med samgravningsprojekter mellem Roskilde Kommune og FORS. Tidspunktet for udførelse af opgraderet elnet er i skrivende stund ikke kendt, idet Radius er ansvarlig for udførelse af disse arbejder. Køber afholder selv omkostninger til øvrige trækrør, som måtte være nødvendigt, såfremt arbejdet ikke færdiggøres inden de respektive overtagelsesdage.

#### *2.12.5 Fibernet*

Sælger kan oplyse, at Febia A/S og TDC A/S forbereder ledningsarbejder i hovedvejene.

Køber skal selv bestille fibernet til Ejendommen hos en udbyder.

#### *2.12.6 Øvrige*

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

### **2.13 Vejforhold**

Se nærmere om vejforhold i **bilag 31** med tilhørende kortbilag.

Sælger oplyser, at der vil blive anlagt en ny offentlig sti på henholdsvis kommunens areal syd for Bygning 21 samt syd for Bygning 32. Den offentlige sti syd for Bygning 21 kan ses i bilag 20.

### **2.14 Bilparkering**

Sælger foranstalter og bekoster etableringen af offentlig tilgængelige p-pladser i området, som på sigt vil blive anlagt i overensstemmelse med principperne i lokalplanens bilag 5.

Parkeringspladserne udgør det samlede parkeringstilbud til alle beboere og brugere af området.

Se nærmere strategi for mobilitet og parkering på Sankt Hans i **bilag 32**.

I nærheden af Vesterhus og Bygning 21 bliver der anlagt en ny parkeringsplads, jf. bilag 20, hvorpå placeringen af den fremtidige parkeringsplads syd for Bygning 21 fremgår. Sælger er imødekommende over for at indgå en aftale med køber med henblik på, at køber i byggeperioden etablerer en byggeplads på parkeringsarealet mod, at køber for egen regning og foranstaltning anlægger parkeringspladserne, når byggearbejderne er fuldført. Sælger vil i givet fald grovbyggemodne arealet, inden køber etablerer en byggeplads. Sælger kan tidligst udføre grovbyggemodningen medio 2024.

## 2.15 Miljøforhold

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

På matrikel 1gq Bistrup Hgd., Roskilde Jorder, har der på den nordøstligste del af Ejendommen været forskellige erhvervsaktiviteter. Omkring 1900-tallet har der ligget et gasværk, som forsynede det daværende Sankt Hans hospital med energi. På baggrund af gasværket er en mindre del af Sankt Hans forureningskortlagt i 1988. Det forureningskortlagte delareal er i dag beliggende i en afstand på 200-300 meter fra Ejendommen. Der er i dag ingen viden om tidligere gasværksaktiviteter ved Ejendommen, og ingen af bygningerne er i dag kortlagt som forurenede efter Jordforureningsloven.

Sælger har i forbindelse med gennemgang af en bog om området med titlen "Sct. Hansbilleder, Sct. Hans Hospitals huse og hospitalsarealets historie", skrevet af Per Lund 2015, fået oplysning om, at en del af Kurhus (matr.nr. 1gd) i 1916 ud over kirke og køkken rummede et laboratorium i stueplan.

Tidligere miljøhistorik udarbejdet af Region Hovedstaden vedlægges som **bilag 33**.

Sælger er i gang med at foretage miljøundersøgelser i området øst for Ejendommen. Køber kan efter anmodning rekvirere rapporten, når den foreligger.

Orienterende bygningsmiljøundersøgelse udarbejdet af Golder vedlægges som **bilag 34**.

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

## 2.16 Ledninger

Der henvises til ledningsregistret på [www.ler.dk](http://www.ler.dk).

Niras A/S har udover bilag 26 og 27 udarbejdet ledningsoplysninger vedlagt som henholdsvis **bilag 35**, **bilag 36** og **bilag 37**, 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.

Bilag 26 angiver forslag til etablering af private ledninger på Roskilde kommunes arealer. De angivne ledninger viser således den kommende købers ledninger uden for egen matrikel, som er baseret på projektforslag for fraseparering af overfladevand, jf. pkt. 2.12.2, og omlægninger på egen matrikel i øvrigt. Ved eventuelle ændringer skal deklarationsbælter tilpasses efter indmåling af de udførte arbejder. Der skal inden igangsætning af eventuelle arbejder på Roskilde Kommunes arealer søges fornøden tilladelse hos Roskilde Kommune v/Veje og Grønne Områder.



Sælger oplyser, at der ved Vesterhus og matr.nr. 1go forefindes underjordiske kanaler, såkaldte ingeniørgange med diverse ledninger. Se nærmere i vedlagte ledningsoplysninger. Køber undersøger selv de nærmere omstændigheder omkring ingeniørgangene, og der kan ikke rettes krav mod sælger i den forbindelse. Såfremt Sælger på et tidspunkt nedlægger ingeniørgange på kommunal ejendom, og dette nødvendiggør nedlæggelse af en eller begge ingeniørgange på Ejendommen, er køber forpligtet til for egen regning og foranstaltning at foretage fjernelse af den respektive ingeniørgang med tilhørende ledninger på Ejendommen. Køber er under alle omstændigheder forpligtet til at bekoste og foranstalte efterfølgende reparationer af Ejendommen, herunder på Ejendommens sokkel og murværk, i forbindelse med sælgers fjernelse af en eller begge ingeniørgange på kommunal ejendom.

For nedlæggelse af eksisterende ingeniørgange gælder det, at denne 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 38**.

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 oplyser, at der på Grundarealet er nedlagt en spildevandsledning, jf. bilag 35, som tilhører FORS efter gæsteprincippet. FORS A/S har oplyst, at det er muligt at placere skur m.v. på det sted i henhold til lokalplanens bestemmelser herom.

Sælger oplyser, at FORS A/S er ved at udføre nye regnvandsledninger, spildevandsledninger, vandstik og fjernvarmestik på Ejendommen frem til tilslutningspunkterne på de respektive ejendomme.

Sælger har 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´ og Nexel 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.

## **2.17 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 15.

## **2.18 Arkæologi**

Findes der fortidsminder under eventuelle 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.

## **2.19 Forsikring**

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

## **2.20 Offentlig ejendomsværdi samt skatter og afgifter**

Ejendommene er efter udstykning 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 erhvervsjendomme. 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.

## **2.21 Lejeforhold**

Ejendommen overtages fri for lejemål.

Sælger gør dog opmærksom på, at der i dag bliver drevet en kirke fra Ejendommen, men der er ikke indgået en lejekontrakt mellem kirken og kommunen, og kirken betaler ikke leje. Køber undersøger selv forholdene omkring kirken, og der kan ikke rettes krav mod sælger, såfremt kirken har en juridisk ret til at blive i Ejendommen.

Endvidere driver frivillige fra Psykiatrisk Center Sct. Hans, som hører under Region Hovedstaden, et lille museum (ikke et museum i Museumslovens forstand) i kælderen under Kurhus med genstande og fortællinger fra hospitalets historie. Sælger har ikke indgået en lejekontrakt med museet, og museet betaler ikke leje.

Køber overtager Ejendommen med kirke og museet og skal således selv afklare de juridiske forhold vedrørende disse to funktioner.

Der er p.t. ukrainske flygtninge i Kurhus, Krathus og Bygning 32, som senest vil være fraflyttet den 1. marts 2026.

## **2.22 Moms**

Ejendommen er ikke momsregistreret.

## **2.23 Fuldmagt**

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

## 3. S A L G S V I L K Å R

### 3.1 Projektudbud

Køber skal som led i sit tilbud på køb af Ejendommen indlevere et realiserbart koncept for anvendelse af Ejendommen.

Konceptet skal i den sammenhæng indeholde en redegørelse for bylivsskabende og sociale funktioner i Ejendommen, funktionernes placering samt antal etagemeter, som hver funktion udgør. Endvidere skal købers koncept indeholde en tidsplan for realisering af funktionerne.

Endelig skal konceptet være egnet til at redegøre for, hvorledes funktionerne understøtter kommunens vision og strategierne, jf. pkt. 2, for Sankt Hans som et attraktivt og aktivt byliv for både beboere og besøgende i området.

Ved bylivsaktiviteter forstås en funktionalitet eller aktivitet, der tiltrækker mennesker, og som er offentligt tilgængeligt, såsom butikker, caféer/restauranter, gallerier, værksteder eller andre former for udadvendte funktioner.

Ved sociale funktioner forstås en funktionalitet, som har et samfundsgavnligt element, og som tjener til gavn for mennesker med særlige behov, f.eks. inden for helbredelse, undervisning, trivsel m.m.

Fra Kurhus bliver der i dag drevet en kirke og et psykiatrimuseum drevet af Region Hovedstaden (ikke et museum i Museumslovens forstand), jf. nærmere pkt. 2.21. Sælger opfordrer køber til at sikre en plads i Kurhus til den eksisterende kirke og museet.

Der vil på baggrund af købers koncept blive tinglyst en servitut på Ejendommen med den ordlyd, som fremgår af pkt. 3.3, jf. nærmere "Deklaration om bylivsaktiviteter og sociale funktioner".

Køber er forpligtet til at overholde lokalplanen og ansøger selv om eventuelle dispensationer fra lokalplanens bestemmelser hos Byggesagsmyndigheden. Det bemærkes, at byggesagsmyndigheden i hvert enkelt tilfælde foretager en konkret vurdering af, hvorvidt ansøgning om dispensationer kan imødekommes. Der vil således ikke blive taget stilling til eventuelle dispensationer i forbindelse med salget af Ejendommen, og det er på købers eget ansvar og risiko, at der efterfølgende kan opnås dispensationer til projektet.

I det omfang køber i sit koncept mod forventning foreslår ændringer til den gældende lokalplan, skal dette anføres i konceptet.

Sælger vil som led i vurderingen af konceptet vurdere, om sælger vil arbejde for tilvejebringelse af et tillæg til lokalplanen. I så fald vil handlen være betinget af fornødent tillæg til lokalplanen, jf. nærmere pkt. 3.7.

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

- A. Pris og
- B. Koncept for anvendelse af Ejendommen

### 3.2 Ansvarsfraskrivelse

Ejendommen sælges således, som den er og forefindes og som besat af køber med de på ejendommen værende bygninger med mur- grund- og nagelfast tilbehør, herunder tilhørende ledninger inden for og uden for skel, alle slags kabler, rør, installationer, ingeniørgang, træer, buske og anden beplantning samt alt Ejendommens 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. bæreevne og forurening - og grundens beskaffenhed i øvrigt. Køber kan således ikke gøre misligholdelsesbeføjelser gældende over for sælger som følge af konstatering af mangler af en hvilken som helst art ved nogen del af Ejendommen, det være sig i form af ophævelse af handlen, krav om forholdsmæssigt afslag eller krav om erstatning eller andet.

Ansvarsfraskrivelsen omfatter både allerede kendte forhold og senere konstaterede forhold ved Ejendommen samt faktiske såvel som retlige mangler, f.eks. en begrænsning i Ejendommens anvendelsesmuligheder. Køber kan således ikke gøre krav mod sælger om erstatning, afslag i købesummen eller anden kompensation eksempelvis som følge af ledningsoplysninger, driftsudgifter, fortidsminder m.v.

Som følge af sælgers fuldstændige ansvarsfraskrivelse opfordres køber til inden afgivelse af tilbud at gennemgå Ejendommen med en juridisk rådgiver samt en sagkyndig med henblik på at foretage byggetekniske og miljøtekniske undersøgelser samt andre relevante undersøgelser af Ejendommen med henblik på konstatering af eventuelle fejl og mangler.

### 3.3 Servitutter

Ejendommen overtages af køber fri for pantehæftelser men med de rettigheder, byrder og forpligtelser, som fremgår af afsnit 2.8, samt nedenstående servitutter, der vil blive pålagt Ejendommen ved salget:

#### **”Servitut om betaling af tillægskøbesum:**

Såfremt plangrundlaget for Ejendommen ændres, hvorved der gives mulighed for indretning af yderligere bebyggelse til boligformål, og Ejendommens samlet bruttoetageareal efter byggelovgivningen til boligformål herefter overstiger 3.896 m<sup>2</sup>, skal den til enhver tid værende ejer af Ejendommen betale et tillæg til købesummen til Roskilde Kommune.

Tillægskøbesum, der er vederlag for den ændrede anvendelse og 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 servitutstiftens data- og løbenummer i tingbogen.

Nærværende bestemmelse tinglyses servitutstiftende forud for al pantegæld. Roskilde Kommune, Byrådssekretariatet, er påtaleberettiget.”

### **”Servitut om bylivsaktiviteter og sociale funktioner:**

På Ejendommen skal der etableres minimum [xx etagemeter - *tilrettes i forhold til købers koncept*] bylivsaktiviteter. Ved bylivsaktiviteter forstås en funktionalitet eller aktivitet, der tiltrækker mennesker, og som er offentligt tilgængeligt, såsom butikker, caféer/restaurant, gallerier, værksteder eller andre former for udadvendte funktioner.

På Ejendommen skal der endvidere etableres minimum [xx etagemeter - *tilrettes i forhold til købers koncept*] sociale funktioner. Ved sociale funktioner forstås en funktionalitet, som har et samfundsgavnligt element, og som tjener til gavn for mennesker med særlige behov, f.eks. inden for helbredelse, undervisning, trivsel m.m.

Hel eller delvis nedlæggelse af bylivsaktiviteterne og/eller de sociale funktioner eller en ændring i antallet af etagemeter for henholdsvis bylivsaktiviteter og sociale funktioner kan alene ske med Roskilde Kommunes forudgående skriftlige godkendelse.

Køber foranlediger denne bestemmelse tinglyst servitutstiftende forud for al pantegæld med Roskilde Kommune, Byrådssekretariatet, som påtaleberettiget.”

### **”Servitut om misligholdelse:**

Såfremt køber misligholder et af sælger accepteret tilbud, herunder ikke overholder de mellem parterne aftalte tidsfrister, kan sælger uden varsel kræve følgende:

1. at Ejendommen for købers regning tilbageskødes helt eller delvis til sælger til den erlagte købesum med fradrag af 20%, uden renter og uden tillæg af eventuelle bygningers værdi. Køber er forpligtet til at betale alle udstyknings- og tinglysningsomkostninger, der måtte være forbundet hermed.
2. at køber er erstatningsansvarlig overfor sælger efter sædvanlige erstatningsansvarsregler, dog er de under punkt 1 nævnte 20% minimumserstatning, og erstatningen kan ingensinde være mindre end de nævnte 20%. Sælger er berettiget til at tilbageholde købesummen til hel eller delvis sikkerhed for erstatningskrav, således at tilbageholdte købesummer først betales, når parternes mellemværende endeligt kan opgøres ved et konstateret tab ved dom eller forlig. Herudover udreder køber til sælger omkostningerne ved tilbageskødningen.

3. såfremt Ejendommen er forbedret af køber, kan køber ikke forlange, at sælger godtgør køber eller panthavere, eller eventuelt rettighedshavere, den værdiforøgelse, som er sket som følge af købers forbedringer.
4. ved tilbagekøbet kan Roskilde Kommune bestemme, om Ejendommen skal overtages med eventuelle bygningsdele, eller om disse skal fjernes og reetablering ske for købers regning, evt. ved modregning i købesummen.

Køber foranlediger denne bestemmelse tinglyst servitutstiftende forud for al pantegæld med Roskilde Kommune, Byrådssekretariatet, som påtaleberettiget.”

### **3.4 Overtagelse, risikoovergang og refusion**

Ejendommen overdrages med følgende overtagelsesdage:

Overtagelsesdagen for Vesterhus, Bygning 21, Grundareal og Sønderport fastsættes til den første hverdag i måneden efter Byrådets tiltrædelse af salget, hvilket forventeligt bliver den 1. marts 2024, fra hvilken dato Vesterhus, Bygning 21, Grundareal og Sønderport står for købers regning og risiko i enhver henseende.

Overtagelsesdagen for Kurhus, Krathus og Bygning 32 fastsættes til den første hverdag i måneden efter, at samtlige betingelser i pkt. 3.7 er opfyldt fra hvilken dato Kurhus, Krathus og Bygning 32 står for købers regning og risiko i enhver henseende.

Med overtagelsesdagen som skæringsdato udfærdiger købers advokat senest to måneder efter den respektive overtagelsesdag 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.

Køber og sælger foranlediger forbrugsmålere aflæst pr. overtagelsesdagen, og køber meddeler ejerskiftet til de respektive forsyningsselskaber.

### **3.5 Drift af Kurhus, Krathus og Bygning 32 indtil overtagelsesdagen**

Sælger fortsætter med at drifte og vedligeholde Kurhus, Krathus og Bygning 32 i perioden mellem indgåelse af den betingede handel (når meddelelse om Byrådets godkendelse af salget er kommet frem til den vindende tilbudsgiver) og overtagelsesdatoen.

Sælger er forpligtet til at holde Kurhus, Krathus og Bygning 32 i samme stand som på handelstidspunktet med undtagelse af almindeligt slid og ælde.

Sælger må ikke efter handelstidspunktet foretage konstruktionsmæssige ændringer af de pågældende bygninger af nogen art uden forudgående skriftligt samtykke fra køber.

### **3.6 Købesummen**

Ejendommen udbydes med en mindstepris svarende til kr. 82.000.000.

Hele købesummen, svarende til kr. 82.000.000, betales kontant på den første overtagelsesdag, jf. pkt. 3.4, hvilket bliver den første hverdag i måneden efter Byrådets tiltrædelse af salget, 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 den første overtagelsesdag.

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.

### **3.7 Betingelser for handlens gennemførelse**

Som det fremgår af pkt. 1 er handlen fra sælgers side betinget af:

- a) Godkendelse af salget fra Roskilde Kommunes Økonomiudvalg samt Byråd.
- b) At køber enten forestår brandsikkerhedsmæssige foranstaltninger af bygninger i skel eller en matrikulær sammenlægning, jf. nærmere herom pkt. 2.9.

Handlen er fra købers side betinget af:

- c) At ukrainske flygtninge er fraflyttet Kurhus, Krathus og Bygning 32 senest den 1. marts 2026, jf. pkt. 2.21.

Handlen er fra begge parters side betinget af:

- d) At der senest den 1. marts 2026 foreligger en endelig og upåklagelig byggeretsgivende lokalplan til boligformål for Krathus og Bygning 32, jf. pkt. 2.10.2.
- e) At der senest den 1. marts 2026 foreligger en endelig og upåklagelig tillæg til lokalplan 714, såfremt købers fremsendte og godkendte koncept nødvendiggør dette, jf. pkt. 3.1.

### **3.8 Handlens tilbagegang**

Hvis blot en af betingelserne i pkt. 3.7 ikke kan opfyldes, bortfalder handlen, uden at nogen af parterne kan gøre ansvar eller krav gældende mod hinanden, bortset fra ydelsernes tilbagegang, hvilket har den retsvirkning, at sælger er forpligtet til at tilbagebetale købesummen svarende til kr. 82.000.000 til køber, og køber er forpligtet til at tilbageskøde Vesterhus, Bygning 21, Grundareal samt Sønderport til sælger.



I den forbindelse kan sælger forlange, at køber bringer Vesterhus, Bygning 21 samt Sønderport tilbage til den stand, hvori de var på overtagelsesdagen. I den forbindelse har sælger ret at modregne i købesummen.

Såfremt Vesterhus, Bygning 21 samt Sønderport 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.

### **3.9 Garantistillelse**

Køber skal senest i forbindelse med byggetilladelsens meddelelse stille uigenkaldelig anfordringsgaranti på 2.000.000 kr. eller deponere beløbet i Roskilde Kommunes bank til sikkerhed for opfyldelse af forpligtigelser, herunder til udbedring af skader, der i ombygningsperioden er forvoldt på veje, anlæg, træer og friarealer mv., samt til færdiggørelse af friarealer m.v.

Garantien/deponeringen frigives, når renovering af Ejendommen er gennemført, eventuelle skader er udbedret, og udbedringen efterfølgende er godkendt af Roskilde Kommune.

Garantien/deponeringen bortfalder senest 10 år efter den første overtagelsesdag, jf. pkt. 3.4.

### **3.10 Berigtigelse og omkostninger**

Køber betaler alle udgifter ved afgivelse af tilbud, herunder alle omkostninger som følge af købers eventuelle undersøgelser af diverse forhold vedrørende Ejendommen og købers overvejelser vedrørende brug af Ejendommen.

Køber sørger for berigtigelse af handlen og betaler alle omkostninger forbundet hermed, herunder udgifter til rådgivere og advokat, registreringsafgifter ved tinglysning, garantistillelse, eventuelle omkostninger til gebyrer i forbindelse med indtræden i forsyningselskaber m.v. Køber forpligter sig til at lade sig repræsentere af advokat.

Den tinglysningsmæssige berigtigelse sker i to trin.

Anmeldelse af servitutter på Ejendommen og overdragelsen af Vesterhus, Bygning 21, Grundareal samt Sønderport skal anmeldes til tinglysning - efter forudgående godkendelse fra sælger - senest 3 uger efter, at overtagelsesdagen er indtrådt. Tinglysning af servitutter skal ske forud for tinglysning af skødet.

Overdragelsen af Kurhus, Krathus og Bygning 32 skal anmeldes til tinglysning – efter forudgående godkendelse fra sælger – senest 3 uger efter, at overtagelsesdagen for disse ejendomme er indtrådt.

Ud over købers omkostninger ved byggemodningen, jf. pkt. 2.11, betaler køber følgende omkostninger udenfor købesummen:

- Tilslutningsafgifter og bidrag i henhold til gældende takster.

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

#### 4. TILBUDSAFGIVELSE

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

Tilbuddet skal være underskrevet på **en udskrift af dette dokument i sin helhed** og være bilagt separat koncept for anvendelse af Ejendommen som ovenfor beskrevet under pkt. 3.1.

Tilbuddet skal sendes i en kuvert, mærket "Udbud/FORTROLIGT" til:

Roskilde Kommune  
Byrådssekretariatet  
Rådhusbuen 1  
4000 Roskilde  
Att.: Chefkonsulent Laleh Husmand/FORTROLIGT

samt skannes og sendes som e-mail til: lalehh@roskilde.dk

#### Undertegnede

Hvis tilbudsgiver er et selskab, skal tilbuddet være ledsaget af en tegningsudskrift, der ikke må være mere end 3 måneder gammel.

Underskrift:

Navn:

CVR:

Tlf.:

E-mail:

byder herved på de ovenfor anførte vilkår for Ejendommen, matr.nr. lgp, lgd, lgo, lgg, lga, lgn, lgb, lgc og lfu Bistrup Hgd., Roskilde Jorder, beliggende på Sankt Hans, 4000 Roskilde:

Kr.

Skriver kroner

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

## **B I L A G**

1. Tekst til bankgaranti
2. Bilag 2 – Helhedsplan
3. Strategi for byliv
4. Strategi for boligtyper
5. Mulighedsstudie udarbejdet af arkitektfirmaet BRIQ Group ApS
6. Matrikelkort udarbejdet af landinspektørfirmaet LE 34 AS
7. Deklaration om parkering og fælles friarealer tinglyst på matr.nr. 1a Bistrup Hgd., Roskilde Jorder
  - Bilag 7.1 – Kortbilag 1
  - Bilag 7.2 – Kortbilag 2
  - Bilag 7.3 – Kortbilag 3
8. Arealskema
  - Bilag 8.1 – Oversigtsplan – 3. sal
  - Bilag 8.2 – Oversigtsplan – 2. sal
  - Bilag 8.3 – Oversigtsplan – 1. sal
  - Bilag 8.4 – Oversigtsplan – Stue
  - Bilag 8.5 – Oversigtsplan – Kælder
9. Opmåling – Sønderport
10. Bygningssyn – Vesterhus
11. Bygningssyn – Bygning 21
- 12A – Tingbogsattest – 1fu
- 12B – Tingbogsattest – 1ga
- 12C – Tingbogsattest – 1gb
- 12D – Tingbogsattest – 1gc
- 12E – Tingbogsattest – 1gd
- 12F – Tingbogsattest – 1gg
- 12G – Tingbogsattest – 1gn
- 12H – Tingbogsattest – 1go
- 12I – Tingbogsattest – 1gp
13. Servituroversigt
  - 14A – Servitut A – Deklaration om brandsikring – lyst den 6. december 2022
  - 14B – Servitut B – Deklaration om varmforsyning m.v. – lyst den 5. september 1988

- 14C – Servitut C – Deklaration om varmforsyning m.v. – lyst den 30. juni 1999
- 14D – Servitut D – Deklaration om opsætning af antenne til mobiltelefon – lyst den 14. februar 2005
- 14E – Servitut E – Deklaration om regulering af købesum – lyst den 20. september 2022
- 14F – Servitut F – Deklaration om fælles vedligeholdelse og drift af parkeringsordning – lyst den 20. september 2022
- 14G – Servitut G – Deklaration om fælles ejerskab, anvendelses- og salgsbetingelser – lyst den 22. marts 2023
- 16. Servitut om åbne passager og færdselsret med bilag
- 17. Brandteknisk notat
- 18. Notat fra landinspektør vedr. skel og brandforhold
- 19. Lokalplan 714
- 20. Kortbilag vedr. Vesterhus og Bygning 21
- 21. Bygningsbeskrivelse udarbejdet af Erik Arkitekter – Kurhus, Bygning 21 og Bygning 32
- 22. Bygningsbeskrivelse udarbejdet af Erik Arkitekter – Krathus
- 23. Bygningsbeskrivelse udarbejdet af Erik Arkitekter – Vesterhus
- 24. Bygningsbeskrivelse udarbejdet af Erik Arkitekter – Sønderport
- 25. Notater og anlægsoverslag vedr. separering af regnvand udarbejdet af Niras
- 26. Private ledninger på Roskilde Kommunes grund
- 27. Fors ledninger på privat ejendom
- 28. Rapporter om varmecentraler for Ejendommen udarbejdet af Niras
- 29. Bestillingsbrev fra Radius
- 30. Anslået elkapacitet udarbejdet af Niras
- 31. Vejforhold
- 32. Strategi for mobilitet og parkering
- 33. Miljøhistorik
- 34. Bygningsmiljørapport
- 35. Eksisterende ledninger fra Fors projekt udarbejdet af Niras
- 36. Ledningsoplysninger – FORS – Udarbejdet af Niras
- 37. Ledningsarbejder i området udarbejdet af Niras
- 38. Elprojekt