

<b>Pkt. 228</b>	<b>Køb af Sankt Hans Vest</b>	
Sagsnr. 286831	Byrådet	Lukket punkt

### Resume

Det skal godkendes, at kommunen indgår en betinget købsaftale med Region Hovedstaden vedrørende køb af Sankt Hans Vest på de anførte vilkår. Endvidere skal det godkendes, at kommunen vederlagsfrit erhverver yderligere arealer på Sankt Hans fra Region Hovedstaden.

### Indstilling

Forvaltningen indstiller, at

1. Forvaltningen bemyndiges til at underskrive en betinget købsaftale med Region Hovedstaden om køb af en del af Sankt Hans vest, en del af matr.nr. 1a, 1dg, 1ec og 1ed Bistrup Hgd. Roskilde Jorder, til kr. 105.000.000 og alternativt til kr. 85.000.000, såfremt købsaftalens betingelser for en reducereing af købesummen bliver opfyldt.
2. Kommunen erhverver matr.nr. 1an Bistrup Hgd. Roskilde Jorder samt en del af matr.nr. 1a Bistrup Hgd. Roskilde Jorder fra regionen vederlagsfrit, og forvaltningen bemyndiges til at underskrive den betingede købsaftale med en regulering heraf.
3. Der afsættes rådighedsbeløb og gives en anlægsbevilling på kr. 640.500 til tinglysningsafgifter finansieret af købs- og salgspuljen i 2020.
4. Det samlede køb i 2022 af Sankt Hans Vest på 105,0 mio.kr. finansieret ved låneoptag på 89,3 mio. kr. og salgsindtægter på 15,7 mio., samt afledt drift på 700.000 kr. fra 2022 og frem indarbejdes i budget 2022-2025

### Beslutningskompetence

Byrådet

### Sagsfremstilling

#### *Hovedvilkår*

Ejendommene er beliggende som vist på bilag 1. De arealer, som kommunen erhverver vederlagsfrit er vist på bilag 2.

Byrådet godkendte på sit møde den 25. september 2019, pkt. 229, at forvaltningen færdiggør forhandlingerne med Region Hovedstaden om køb af Sankt Hans vest med henblik på indgåelse af en købsaftale med Region Hovedstaden.

Forvaltningen har på den baggrund været i forhandlinger med regionen, og parterne er nu – med forbehold for godkendelse fra Byrådet samt Regionsrådet i Region Hovedstaden - enige om vilkårene i en købsaftale, som vedlægges som bilag 3.

Regionen er ved at opføre en ny retspsykiatrisk afdeling på den østlige del af Sankt Hans, som imidlertid ikke rummer de nuværende behandlingsfunktioner, som i dag drives fra Fjordhuset (Afdeling M). På den baggrund har regionen til hensigt at placere Afdeling M enten på den østlige del af Sankt Hans eller et helt tredje sted og fraflytte Fjordhuset.

Kommunen har vurderet byggemulighederne i Sankt Hans Øst for en ny Afdeling M og har på den baggrund fastsat rammerne for en fremtidig bebyggelse i Sankt Hans Øst, jf. plannotat vedlagt som bilag 4, som ligeledes er vedlagt som bilag til købsaftalen. Det vurderes, at regionen kan etablere op til 8.400 m<sup>2</sup> i en kombination af nybyggeri og ombygning af eksisterende bygninger. Kommunen har i den forbindelse afgivet en

hensigtserklæring om at arbejde for tilvejebringelse af et kommuneplantillæg samt en lokalplan for området, der muliggør dette.

På den baggrund bliver der i købsaftalen sondret mellem to priser for erhvervelse af Sankt Hans vest, hvor prisen helt overordnet afhænger af, hvorvidt der vil være psykiatriske patienter i området.

Parterne har aftalt en købesum svarende til 105 mio. kr., såfremt regionen senest den 31. marts 2022 (dagen før overtagelsesdagen) meddeler, at regionen har truffet beslutning om fraflytning af Afdeling M fra Fjordhuset til enten den østlige del eller et helt andet sted.

Såfremt der foreligger et vedtaget forslag til kommuneplantillæg samt et vedtaget lokalplanforslag til høring pr. 1. januar 2022, og regionen meddeler kommunen, at der ikke er truffet beslutning om fraflytning af Fjordhuset, eller der er truffet beslutning om ikke at fraflytte Fjordhuset, reduceres købesummen til kr. 85.000.000, hvorefter Afdeling M fortsat drives fra Fjordhuset.

Såfremt der derimod ikke foreligger et vedtaget forslag til kommuneplantillæg samt et vedtaget lokalplanforslag til høring pr. 1. januar 2022, og regionen har leveret et rettidigt og fyldestgørende forslag til lokalplan til høring, har kommunen ret til at vælge mellem enten at betale den fulde købesum svarende til 105 mio. kr. eller at træde tilbage fra aftalen.

#### *Yderligere vilkår*

Såfremt forslag til kommuneplantillægget og/eller den endelige vedtagelse af lokalplanforslaget til høring forsinkes, forlænges alle frister i købsaftalen tilsvarende. En endelig lokalplan forventes at foreligge senest den 30. juni 2023, men købsaftalen opererer ikke med en tidsfrist for tilvejebringelse af endelig lokalplan.

I det tilfælde hvor regionen har truffet beslutning om fraflytning af Afdeling M fra Fjordhuset til Sankt Hans Øst, men det viser sig, at en rømning af Fjordhuset alligevel ikke kan effektueres af regionen senest fire år efter, at der foreligger en endelig lokalplan, er der i købsaftalen indarbejdet en erstatningsklausul.

Såfremt regionen efter fraflytning fra Fjordhuset ønsker at sælge Fjordhuset, forpligter regionen sig til at tilbyde kommunen en forhandling om køb af Fjordhuset på sædvanlige og markedsmæssige vilkår, forinden regionen udbyder Fjordhuset til salg til tredje-mand.

Der er et areal på ca. 1.000 m<sup>2</sup>, som er kortlagt som forurenede (V2), hvilket svarer til mindre end 5% af de arealer, som kommunen skal købe. Da der ikke er planlagt opførelse af boliger m.v. på dette areal, kan kortlægningen bestå.

Efter aftale med forvaltningen har Region Hovedstaden foranstaltet udarbejdelse af en miljøhistorisk redegørelse for Sankt Hans vest, som belyser hvilke aktiviteter, der har været på Sankt Hans gennem årene. Miljøhistorikken viser ingen tegn på aktiviteter, der kan give anledning til væsentlig forurening. Der er imidlertid nedgravede olietanke, som kan give anledning til forurening.

Parterne har aftalt, at kommunen afholder eventuelle omkostninger til oprensning m.v. på op til 3 mio. kr. plus moms, og såfremt omkostningerne til oprensning m.v. overstiger 3 mio. kr., deles ekstraomkostningerne op til 10 mio. kr. plus moms ligeligt mellem parterne.

Kommunen kan imidlertid ikke gøre krav gældende vedrørende forurening for så vidt angår den del, som overdrages vederlagsfrist fra regionen. På den del er der ligeledes et kortlagt areal på ca. 9.000 m<sup>2</sup>, som blot kan bestå.

Kommunen afholder alle eventuelle omkostninger til geotekniske forhold.

Overtagelsesdagen, bortset fra det vederlagsfrie areal (jf. nedenfor), er fastsat til den 1. april 2022. Såfremt færdiggørelse af regionens retspsykiatriske hospital på den østlige del forsinkes, udskydes overtagelsesdatoen tilsvarende.

I købskontrakten er der indarbejdet en klausul om tillægskøbesum, som indebærer, at kommunen skal betale et tillæg til købesummen svarende til 50% af kr. 1.787 pr. m<sup>2</sup> etageareal, der kan opføres udover det maks. etagemeter, som er angivet i købsaftalen.

Ejendommen er behæftet med nogle lejekontrakter, som forvaltningen ikke anser som problematiske.

Regionen ønsker at forære kommunen matr.nr. 1an, hvorpå Sankt Hans Have er beliggende samt en del af matr.nr. 1a, der udgør et friområde, som er udlagt til og anvendes som rekreativt område. De vederlagsfrie arealer fra regionen bliver reguleret i samme købsaftale som køb af Sankt Hans Vest med en overtagelsesdag, som er fastsat til 30 dage efter endelig udstykning.

### Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser i 2020. Der er i budget 2020 afsat en pulje på 80,4 mio. kr. til køb og salg af jord og ejendomme. Udgiften på 640.500 kr. til tinglysning fragår denne pulje.

Økonomi- og Indenrigsministeriet godkendte den 18. april 2017 Kommunens anmodning om dispensation til at optage lån til 85 pct. af købesummen ved køb af Sankt Hans vest, jf. bilag 4. Med udgangspunkt i en købesum på 105,0 mio. kr. vil det være muligt at optage lån svarende til 89,3 mio. kr. Den resterende købssum på 15,7 mio. kr. finansieres ved et forventet salg af fire mindre ejendomme på grunden. Det samlede køb på i alt 105,0 mio. kr. vil derfor blive finansieret dels af lån og dels af forventede indtægter ved salg af ejendomme. I forbindelse med overtagelsen af de vederlagsfrie arealer fra regionen forventes en årlig afledt drift på 700.000 til disse arealer. Den samlede sag inklusiv afledt drift vil blive indarbejdet ved budgetlægningen af budget 2022-2025.

Økonomiske konsekvenser anlægssager i årene 2020 - 2024:

Alle tal i 1.000 kr.	<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>
- = merudgift eller mindreindtægt				
+ = Mindreudgift eller merindtægt				
<u>Investeringsoversigt, senest vedtagne</u>				
<u>rådighedsbeløb:</u>				
Anlæg, udgifter	0	0	0	0
Anlæg, indtægter	0	0	0	0
<u>Forslag til revideret rådighedsbeløb:</u>				
Anlæg, udgifter	-641	0	-105.000	0
Anlæg, indtægter	0	0	15.700	0
<u>Ansøgning om anlægsbevilling:</u>				
Anlæg, udgifter	- 641	0	-105.000	0
Anlæg, indtægter	0	0	15.700	0
Afledt drift:				
Udgifter	0	0	-700	-700

Finansiering:

Udmøntning af salgspuljen	-641	0	0	0
Lån	0	0	89.300	0
Forværring af kassebeholdningen	0	0	-700	-700

**Økonomiudvalget, 12-08-2020, pkt. 308**

Anbefales.

Henrik Stougaard (Ø) kunne ikke tiltræde, da han ønsker aftalen tilføjet en slutdato for Regionens udflytning af Fjordhuset.

**Byrådet, 02-09-2020, pkt. 228**

Henrik Stougaard (Ø) stillede følgende forslag, der blev sat til afstemning.

"Byrådet finder, at indgåelse af endelig aftale skal vente til det er lykkedes at få aftalt en slutdato for regionens udflytning fra 'Fjordhuset'. På dette grundlag oversendes sagen til videre forhandlinger med Region Hovedstaden"

3 stemte for: I, Ø

27 stemte imod: A, B, C, O, V

Forslaget blev ikke vedtaget.

Byrådet godkendte herefter enstemmigt indstillingen.

Fraværende: Tina Boel (F). Morten Gjerskov (A) havde lovligt forfald og Troels Toft (A) deltog som suppleant. Torben Jørgensen (A) havde lovligt forfald og Anne Marie Wulff Hedenborg (A) deltog som suppleant.









MATR.NR. 1ED

MATR.NR. 1EC

Depot ca. 4000 m<sup>2</sup>

Bådeklub ca. 1300 m<sup>2</sup>

MATR.NR. 1AN

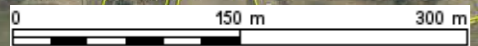
Kapel  
ca. 200 m<sup>2</sup>

Sankt Hans Have mv.  
ca. 11.000 m<sup>2</sup>

Pumpestation  
og bassin ca. 1000 m<sup>2</sup>

DELAREAL 1 AF MATR.  
NR. 1A.

DELAREAL 2 AF MATR.  
NR. 1A.





# Købsaftale

for ejendommen matr.nr. 1 an, 1dg, 1ec, 1ed samt del nr. 1 og del nr. 2 af matr.nr. 1a, alle Bistrup Hgd.  
Roskilde Jorder, beliggende Boserupvej 2, 4000 Roskilde.

UDKAST

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

1.	BAGGRUND	8
2.	EJENDOMMEN	9
3.	TILBEHØR OG LØSØRE	11
4.	BYRDER OG SERVITUTTER	12
5.	UDSTYKNING	13
6.	FJORDHUSET	14
7.	PROCESSEN FOR ETABLERING AF NY AFDELING M	16
8.	UDVIKLING AF EJENDOMMEN, TILSLUTNINGSAFGIFTER OG UDGIFTER TIL INFRASTRUKTUR	18
9.	MATR.NR. 1A - DEL NR. 2	19
10.	SÆLGERS OPLYSNINGER	20
11.	FORURENING	23
12.	FUNDERING	24
13.	ANSVARFRASKRIVELSE	24
14.	OVERTAGELSE, RISIKOOVERGANG OG FORSIKRING	25
15.	UDVENDIGE VEDLIGEHOLDELSKONTI	26
16.	REFUSION	27
17.	KØBESUMMEN	28
18.	REGULERING AF KØBESUMMEN	30
19.	MOMS	31
20.	SÆLGERS OPLYSNINGER OM OFFENTLIGE ANLÆG, GÆLD MV	31
21.	EJENDOMMENS LEJEAFTALER OG ANTENNELEJEAFTALER	32
22.	BOLIGLEJEMÅL – OPGØRELSE AF INDVENDIGE VEDLIGEHOLDELSKONTI	33
23.	LEJEGARANTIER	33
24.	DRIFT AF EJENDOMMEN MV. INDTIL OVERTAGELSESDAGEN	33
25.	SERVICEAFTALER OG ANDRE AFTALER	34
26.	ERKLÆRING OM TILBUDSPLIGT I HENHOLD TIL LEJELOVEN	34
27.	LOV OM FORBRUGERBESKYTTELSE VED ERHVERVELSE AF FAST EJENDOM MV.	34
28.	ENERGIMÆRKE	35
29.	LØNMOTAGERFORPLIGTELSE	35
30.	DUE DILIGENCE OG MODTAGELSE AF DOKUMENTER	35
31.	LEVERING AF DOKUMENTER PÅ OVERTAGELSESDAGEN	36
32.	BETINGELSER	36
33.	OMKOSTNINGER	37
34.	ERKLÆRING OM EJENDOMMENS VÆRDI	38
35.	ERKLÆRNG I HENHOLD TIL LOV OM SOMMERHUSE OG CAMPERING	38

36.	MOMSREGULERINGSFORPLIGTELSE	38
37.	FORTROLIGHED	38
38.	TVISTER	39
39.	GENERELT	39
40.	UNDERSKRIFTER	41

UDKAST

**BILAG**

- Bilag 2.1: Tingbogsattest for Hovedejendommen  
Tingbogsattest for Matr.nr. 1an  
Tingbogsattest for Matr.nr. 1dg  
Tingbogsattest for Matr.nr. 1ec  
Tingbogsattest for Matr.nr. 1ed
- Bilag 2.2: Kortbilag over Ejendommen og Hovedejendommen
- Bilag 2.2.1: Kortbilag og udstykningsplan for Matr.nr. 1a – del nr. 1 og Fjordhuset
- Bilag 2.2.2: Oversigt over bygningsnumre (Erik Arkitekter)
- Bilag 2.2.3: Kortbilag og udstykningsplan for Matr.nr. 1a – del nr. 2
- Bilag 2.3.1: Offentlig ejendomsvurdering for Hovedejendommen
- Bilag 2.3.3: Offentlig ejendomsvurdering for Matr.nr. 1dg
- Bilag 2.3.4: Offentlig ejendomsvurdering for Matr.nr. 1ec
- Bilag 2.3.5: Offentlig ejendomsvurdering for Matr.nr. 1ed
- Bilag 2.4: Arealopgørelse for Ejendommen
- Bilag 3.5: Oversigt over Lejeaftaler pr. Underskriftsdagen
- Bilag 3.6: Oversigt over Antennelejeaftaler pr. Underskriftsdagen.
- Bilag 3.8: Oversigt over Planer og Specifikationer m.v.
- Bilag 4.2: Udkast til servitutredøgørelse udarbejdet af landinspektør Lars Vognsen, Landinspektørfirmaet LE 34 A/S
- Bilag 6.4.2 [Projektbeskrivelse for etablering af Ny Afdeling M]
- Bilag 7.3: Beskrivelse af mulige konsekvenser af Afdeling M's flytning eller forbliven i Fjordhuset.
- Bilag 9.2.1: Brugsaftale med "Sct. Hans Have"
- Bilag 10.1.4: Fredningsnævnets afgørelse af den 20. december 2017 og Roskilde Kommunes landzonetil-ladelse af den 12. januar 2018
- Bilag 11.1.1: Historisk Redegørelse, Maj 2019 (miljøhistorisk redegørelse)
- Bilag 11.2.1: Rapport Psykiatrisk Center Sankt Hans Vest, Orienterende bygningsmiljøundersøgelse, dateret 30.11.2018, Sankt Hans – udvalgte bygninger, Overslagskalkulation over sanerings- og nedrivningsomkostninger, dateret 28.01.2019 og Rapport PCSH-Vest – Bygning 38, 39, 40, 50-56, 64, 65 og 75, Orienterende bygningsmiljøundersøgelse (samt PCB-luftundersøgelse i bygning 12), dateret 29.11.2019.
- Bilag 17.8: Skønmæssig opgørelse over deposita, forudbetalt leje og refusionssaldo i Købers favør
- Bilag 23.1: Oversigt over bankgarantier stillet af lejerne.
- Bilag 23.2: Udkast til denunciationsskrivelse til udstedere af bankgarantier
- Bilag 30.3: Oversigt over Due Diligence Materialet inkl. Købers spørgsmål (requests) og Sælgers besvarelse.

## DEFINITIONER

I denne købsaftale skal følgende ord have den nedenfor angivne betydning:

”Antennelejekontrakter”	har den betydning, som er anført i punkt 3.6.
”Afdeling M”	betyder de behandlingsfunktioner, som i dag drives fra Fjordhuset, jf. punkt 1.1.
”Due Diligence”	har den betydning som anført i punkt 30.1.
”Due Diligence Perioden”	har den betydning som anført i punkt 30.2.
”Due Diligence Materialet”	har den betydning som anført i punkt 30.3.
”Ejendommen”	betyder Matr.nr. 1a - del nr. 1, Matr.nr. 1a – del nr. 2, Matr.nr. 1an, Matr.nr. 1dg, Matr.nr. 1ec og Matr.nr. 1ed.
”Endelig og Upåklagelig Lokalplan”	har den betydning som anført i punkt 7.2.3.
”Fjordhuset”	betyder del nr. 3 af matr.nr. 1a Bistrup Hgd. Roskilde Jorder, beliggende [INDSÆT ADRESSE, POSTNUMMER og BY] med et forventet tinglyst grundareal på [INDSÆT AREAL] m <sup>2</sup> . Fjordhuset er indtegnet på den som bilag 2.2.1 vedhæftede kortbilag.
”Godkendelser”	har den betydning, der er fastlagt under punkt 3.7.
”Hovedejendommen”	betyder matrikel nr. 1a Bistrup Hgd. Roskilde Jorder, med et tinglyst grundareal på 856.092 m <sup>2</sup> , heraf vej 8.303 m <sup>2</sup> , beliggende Boserupvej 2, 4000 Roskilde.
”kr.”	betyder danske kroner.

<b>”Kurhuset”</b>	Betyder bygning nr. 21-25 samt 27-34, der er beliggende på Ejendommen og indtegnet på det som bilag 2.2.2 vedlagte kort-bilag. Kurhuset er bygningsfredet.
<b>”Købesummen”</b>	har den betydning som anført i punkt 17.1.
<b>”Købsaftalen”</b>	betyder denne Købsaftale med bilag og eventuelle tillæg.
<b>”Køber”</b>	betyder Roskilde Kommune, CVR-nr. 29 18 94 04, Rådhusbuen 1, 4000 Roskilde.
<b>”Lejeaftalerne”</b>	har den betydning som anført i punkt 3.5.
<b>”Matr.nr. 1a – del nr. 1”</b>	betyder del nr. 1 af matr.nr. 1a Bistrup Hgd. Roskilde Jorder, beliggende Boserupvej 2, 4000 Roskilde, med et forventet tinglyst grundareal på [INDSÆT AREAL] m <sup>2</sup> , og som er indtegnet på bilag 2.2.1.
<b>”Matr.nr. 1a – del nr. 2”</b>	betyder del nr. 2 af matr.nr. 1a Bistrup Hgd. Roskilde Jorder, beliggende Boserupvej 2, 4000 Roskilde, med et forventet tinglyst grundareal på [INDSÆT AREAL] m <sup>2</sup> , og som er indtegnet på bilag 2.2.3.
<b>”Matr.nr. 1an”</b>	betyder matr.nr. 1an Bistrup Hgd. Roskilde Jorder, beliggende Boserupvej 2, 4000 Roskilde, med et tinglyst grundareal på 16.568 m <sup>2</sup> , heraf vej 0 m <sup>2</sup> .
<b>”Matr.nr. 1dg”</b>	betyder matr.nr. 1dg Bistrup Hgd. Roskilde Jorder, beliggende Bistruphøj 2, 4000 Roskilde, med et tinglyst grundareal på 2.423 m <sup>2</sup> , heraf vej 0 m <sup>2</sup> .
<b>”Matr.nr. 1ec”</b>	betyder matr.nr. 1ec Bistrup Hgd. Roskilde Jorder, beliggende Parcelgårdsvej 4, 4000 Roskilde, med et tinglyst grundareal på 2.058 m <sup>2</sup> , heraf vej 0 m <sup>2</sup> .



<b>”Matr.nr. 1ed”</b>	betyder matr.nr. 1ed Bistrup Hgd. Roskilde Jorder, beliggende Parcelgårdsvej 6, 4000 Roskilde, med et tinglyst grundareal på 2.217 m <sup>2</sup> , heraf vej 0 m <sup>2</sup> .
<b>”Ny Afdeling M”</b>	har den betydning som anført i punkt 6.4.2.
<b>”Overtagelsesdagen”</b>	har den betydning som anført i punkt 14.1.
<b>”Overtagelsesdagen – del nr. 2</b>	har den betydning som anført i punkt 14.1.1.
<b>”Overtagelsesdagen – Ejendommen”</b>	Har den betydning som anført i punkt 14.1.2.
<b>”Part”</b>	betyder enten Køber eller Sælger.
<b>”Parterne”</b>	betyder Køber og Sælger tilsammen.
<b>”Planer og Specifikationer”</b>	har den betydning som anført i punkt 3.8.
<b>”Sælger”</b>	betyder Region Hovedstaden, CVR-nr. 29 19 06 23, Kongens Vænge 2, 3400 Hillerød.
<b>”Underskriftsdagen”</b>	har den betydning som anført i punkt 4.3.

Denne købsaftale ("**Købsaftalen**") er indgået den **[INDSÆT DATO]** mellem

- (1) Roskilde Kommune, CVR-nr. 29 18 94 04, Rådhusbuen 1, 4000 Roskilde ("**Køber**"), og
- (2) Region Hovedstaden, CVR-nr. 29 19 06 23, Kongens Vænge 2, 3400 Hillerød ("**Sælger**")

(Køber og Sælger er individuelt benævnt som "**Part**" og samlet "**Parterne**")

vedrørende Sælgers overdragelse og Købers erhvervelse af Ejendommen på de i denne Købsaftale i øvrigt aftalte vilkår.

## 1. BAGGRUND

- 1.1 Sælger er tinglyst ejer af Ejendommen. En del af bygningerne på Ejendommen anvendes pt. af Psykiatrisk Center Sct. Hans, der drives under Region Hovedstaden Psykiatri. Fra Ejendommen drives bl.a. store dele af den retspsykiatriske afdeling, mens psykiatrisk Afdeling M drives fra Fjordhuset.
- 1.2 Sælger er ved at opføre en ny retspsykiatrisk afdeling på den østlige del af Hovedejendommen, og den nye retspsykiatriske afdeling forventes taget i brug ved udgangen af 2021. Samtidig vil Sælger fraflytte Ejendommen. Sælger påtænker at anvende Fjordhuset, indtil Sælger har fået etableret og indrettet bygninger, der kan huse de nuværende behandlingsaktiviteter i Fjordhuset.
- 1.3 På baggrund af ovenstående har Sælger et ønske om at frasælge Ejendommen til Køber.
- 1.4 Køber har udtrykt ønske om at erhverve Ejendommen af Sælger.
- 1.5 Parterne har forud for underskrivelse af Købsaftalen gennemført en proces, hvor man har indhentet to uafhængige ejendomsmæglervurderinger af værdien af Ejendommen, og Parterne

har på den baggrund aftalt vilkårene for overdragelsen af Ejendommen i Købsaftalen, herunder fastsat prisen.

## 2. EJENDOMMEN

- 2.1 Sælger har tinglyst adkomst til Hovedejendommen, Matr.nr. 1an, Matr.nr. 1dg, Matr.nr. 1ec og Matr.nr. 1ed., jf. de som Bilag 2.1 vedhæftede tinglysattester.
- 2.2 Ejendommen, der overdrages fra Sælger til Køber, er indtegnet på bilag 2.2, der udarbejdes af landinspektør Lars Vognsen, Landinspektørfirmaet LE 34 A/S, Energivej 34, 2750 Ballerup, og består af følgende dele:
- 2.2.1 Matr.nr. 1a - del nr. 1 er et areal med en række bygninger, og udgør delnr. 1 af matr.nr. 1a Bistrup Hgd., Roskilde Jorder, beliggende Boserupvej 2, 4000 Roskilde. Beliggenheden fremgår af kortbilaget og udstykningsplanen, der vedlægges som bilag 2.2.1. Matr.nr. 1a - del nr. 1 forventes efter udstykning at have et tinglyst areal på ca. [XX] m<sup>2</sup>, heraf vejareal [XX] m<sup>2</sup>.
- 2.2.2 På Hovedejendommen er registreret strandbeskyttelsesareal på 386.670 m<sup>2</sup>, Fredskovsareal på 34.000 m<sup>2</sup> og bygningsfredning for så vidt angår kurhuset, der er indtegnet som bygning nr. 21-25, 27-34 ("Kurhuset") på den som bilag 2.2.2 vedlagte oversigt over bygninger på Ejendommen. Endvidere er Bistrup voldsted registreret som fortidsminde, jf. servitut nr. 10 tinglyst på Hovedejendommen. Derudover er en del af Hovedejendommen beliggende i landzone. Køber respekterer, at disse vilkår vil overgå til Matr.nr. 1a – del nr. 1 og Matr.nr. 1a – del nr. 2 ved udstykning af disse arealer.
- 2.2.3 Matr.nr. 1a – del nr. 2 er et areal, der fortrinsvist er ubebygget, men der er dog opført enkelte bygninger på Matr.nr. 1a – del nr. 2. Matr.nr. 1a – del nr. 2 udgør delnr. 2 af matr.nr. 1a Bistrup Hgd., Roskilde Jorder, beliggende Boserupvej 2, 4000 Roskilde. Ejendommens beliggenhed fremgår af kortbilaget og udstykningsplanen, der vedlægges som Bilag 2.2.3. Matr.nr.

1a - del nr. 2 forventes efter udstykning at have et tinglyst areal på ca. [xx] m<sup>2</sup>, heraf vejareal [xx] m<sup>2</sup>.

- 2.2.4 Matr.nr. 1an har et tinglyst grundareal på 16.568 m<sup>2</sup>, heraf vej 0 m<sup>2</sup>. På Matr.nr. 1an er registreret strandbeskyttelsesareal på 16.568 m<sup>2</sup>.
- 2.2.5 Matr.nr. 1dg har et tinglyst grundareal på 2.423 m<sup>2</sup>, heraf vej 0 m<sup>2</sup>. Matr.nr. 1dg har ifølge BBR et boligareal på 1.048 m<sup>2</sup>, fordelt på 12 lejligheder med køkken.
- 2.2.6 Matr.nr. 1ec har et tinglyst grundareal på 2.058 m<sup>2</sup>, heraf vej 0 m<sup>2</sup>. Matr.nr. 1ec har ifølge BBR et boligareal på 160 m<sup>2</sup> fordelt på 1 bolig med køkken.
- 2.2.7 Matr.nr. 1ed har et tinglyst grundareal på 2.217 m<sup>2</sup>, heraf vej 0 m<sup>2</sup>. Matr.nr. 1ed har ifølge BBR et boligareal på 160 m<sup>2</sup> fordelt på 1 bolig med køkken.
- 2.3 Ejendommen, der overdrages fra Sælger til Køber, er pr. 1. oktober 2018 vurderet til en offentlig ejendomsværdi som følger:
- 2.3.1 Matr.nr. 1a - del nr. 1 og Matr.nr. 1a - del nr. 2 er ikke selvstændigt vurderet. Hovedejendommen har en offentlig ejendomsværdi på kr. 223.000.000, heraf grundværdi kr. 143.271.400, jf. ejendomsvurdering 2018, bilag 2.3.1.
- 2.3.2 Matr.nr. 1an er samvurderet med Hovedejendommen og har en offentlig ejendomsværdi på kr. 223.000.000, heraf grundværdi kr. 143.271.400, jf. ejendomsvurdering 2018, Bilag 2.3.1.
- 2.3.3 Matr.nr. 1dg har en offentlig ejendomsværdi på kr. 4.200.000, heraf grundværdi kr. 726.900, jf. ejendomsvurdering 2018, Bilag 2.3.3.
- 2.3.4 Matr.nr. 1ec har en offentlig ejendomsværdi på kr. 2.150.000, heraf grundværdi kr. 602.000, jf. ejendomsvurdering 2018, Bilag 2.3.4.
- 2.3.5 Matr.nr. 1ed har en offentlig ejendomsværdi på kr. 2.200.000, heraf grundværdi kr. 648.500, jf. ejendomsvurdering 2018, Bilag 2.3.5.
- 2.4 Ejendommens samlede bygningsareal inkl. kælder udgør 43.759 m<sup>2</sup>, jf. den som bilag 2.4 vedhæftede arealopgørelse. Derudover er hensigten, at Køber i forbindelse med udviklingen af Ejendommen skal have ret til at opføre 15.000 m<sup>2</sup> bolig på de vilkår der fremgår af pkt. 8, idet det samtidig er forudsat, at Køber nedriver et areal på 8.480 m<sup>2</sup>, fordelt på følgende bygninger:

Centralkøkkenet	bygning 38	4.900 m <sup>2</sup>
Strandvænget	bygning 64	1.486 m <sup>2</sup>
Drosselhus	bygning 65	927 m <sup>2</sup>
Strandhus	bygning 75	1.167 m <sup>2</sup>
<b>I ALT</b>		<b>8.480 m<sup>2</sup></b>

Det samlede bygningsareal inkl. boligbyggeretter svarende til 15.000 m<sup>2</sup> udgør således 58.759 m<sup>2</sup>. Det præciseres, at Sælger ikke i den som bilag 2.4 vedlagte opgørelse har medregnet bygningsarealer, der er beliggende i Matr.nr. 1a - del nr. 2.

- 2.5 Sælger bærer intet ansvar for rigtigheden af de i Købsaftalen 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.

### 3. TILBEHØR OG LØSØRE

- 3.1 Ejendommen sælges, som den er og forefindes og som beset af Køber med de på grunden eventuelt værende bygninger med mur-, grund- og nagelfast tilbehør, herunder varmeanlæg, alle slags kabler, rør, ledninger og installationer, som tilhører Sælger, hegn, træer, buske og anden beplantning samt alt Ejendommens øvrige rette tilliggende og tilhørende.
- 3.2 Alle installationer overdrages Køber i den stand, hvori de er og forefindes, og som af denne besigtiget i det omfang det findes. Eventuelle installationer overdrages Køber fri for hæftelser af enhver art.
- 3.3 Overdragelsen omfatter ikke det af Sælger installerede/tilhørende driftsinventar, driftsmateriel, maskiner og anlæg, uanset dette måtte være mur- og nagelfast.
- 3.4 Bygningerne på Ejendommen opvarmes fortrinsvis ved fjernvarme, men der kan være bygninger der har anden varmforsyning, fx oliefyr, gasfyr, ovne, el-paneler eller andet.

- 3.5 Køber indtræder i de lejeaftaler og forpagtningsaftaler ("**Lejeaftalerne**"), der hviler på Ejendommen, og som er nærmere specificeret i bilag 3.5. Der henvises i øvrigt til punkt 21 om Ejendommens Lejeaftaler og Antennelejeaftaler.
- 3.6 Køber indtræder i antennelejeaftalerne ("**Antennelejeaftalerne**"), der hviler på Ejendommen, og som er nærmere specificeret i bilag 3.6. Der henvises til pkt. 21 om Ejendommens Lejeaftaler og Antennelejeaftaler.
- 3.7 Overdragelsen omfatter alle offentlige godkendelser, licenser, autorisationer og tilladelser i henhold til lovgivningen eller fra private parter, og som i øvrigt er påkrævet for driften af Ejendommen (samlet "**Godkendelser**").
- 3.8 Overdragelsen omfatter tillige alle tegninger, planer, specifikationer, undersøgelser og manualer samt garantier i det omfang sådanne forefindes, herunder, men ikke alene, sådanne tegninger m.v. som beskrevet i bilag 3.8, vedhæftet Købsaftalen (samlet "**Planer og Specifikationer**").
- 4. BYRDER OG SERVITUTTER**
- 4.1 Køber er forpligtet til at respektere de servitutter og byrder, der er tinglyst på Matr.nr. 1an, Matr.nr. 1dg, Matr.nr. 1ec og Matr.nr. 1ed.
- 4.2 Køber er ligeledes forpligtet til at respektere de servitutter og byrder, der kommer til at fremgå af to servitutrederegørelser, der udarbejdes af landinspektør Lars Vognsen, Landinspektørfirmaet LE 34 A/S, Energivej 34, 2750 Ballerup for Matr.nr. 1a - del nr. 1 og for Matr.nr. 1a - del nr. 2, idet Matr.nr. 1a – del nr. 1 og Matr.nr. 1a – del nr. 2 udstykkes som to selvstændige ejendomme. Udkast til servitutrederegørelser vedlægges som bilag 4.2. Køber er ligeledes forpligtet til at respektere forpligtelser over for eventuel grundejerforening og Ejendommens forsyningselskaber.
- 4.3 Sælger erklærer fra og med datoen for underskriften af Købsaftalen ("**Underskriftdagen**") ikke at medvirke til eller give samtykke til, at der stiftes byrder og servitutter eller andre begrænsninger vedrørende Ejendommen, bortset fra som forudsat i Købsaftalen.

- 4.4 Dele af Ejendommen er bygningsfredet og fredet som fortidsminde, og en del af Matr.nr. 1a – del nr. 1 og Matr.nr. 1a - del nr. 2 er et fredet område. Køber respekterer fredningerne.
- 4.5 Køber og efterfølgende tinglyste ejere af Ejendommen respekterer, at Sælger senest på Overtagelsesdagen og før der tinglyses skøde på Ejendommen til Køber, tinglyser servitutter med følgende ordlyd:
- 4.5.1 Servitutten som beskrevet i pkt. 6.1 om Fjordhuset.
- 4.5.2 Servitutten som beskrevet i pkt. 8.3 om den generelle og fælles parkeringsordning.
- 4.5.3 Servitutten som beskrevet i pkt. 9.1 om forbud mod bebyggelse af Matr.nr. 1a – del nr. 2.
- 4.5.4 Servitutterne som beskrevet i pkt. 18.2-18.4 om regulering af Købesummen.

## 5. Udstykning

- 5.1 Umiddelbart efter Underskriftsdagen iværksætter Sælger udstykning af følgende ejendomme fra Hovedejendommen:
- 5.1.1 Matr.nr. 1a - del nr. 1, som er indtegnet på det som bilag 2.2.1 vedlagte kortbilag og udstykningsplan for Matr.nr. 1a - del nr. 1.
- 5.1.2 Fjordhuset, som er indtegnet som del nr. 3 af matr.nr. 1a Bistrup Hgd., Roskilde Jorder, på det som bilag 2.2.1 vedlagte kortbilag og udstykningsplan for Matr.nr. 1a - del nr. 1 og Fjordhuset. Fjordhuset udstykkes inkl. 28 parkeringspladser, og forventes at have et tinglyst areal på [XX] m<sup>2</sup>, heraf vejareal [XX] m<sup>2</sup>.
- 5.1.3 Matr.nr. 1a - del nr. 2, som er indtegnet på det som bilag 2.2.3 vedlagte kortbilag og udstykningsplan for Matr.nr. 1a - del nr. 2.
- 5.2 Som led i udstykningssagen skal der indhentes dispensation til udstykning af Matr.nr. 1a - del nr. 1, Fjordhuset og Matr.nr. 1a - del nr. 2 i forhold til strandbeskyttelseslinjen, jf. Naturbeskyttelseslovens § 15, stk. 1 og fortidsmindebeskyttelseslinjen, jf. Naturbeskyttelseslovens § 18, stk. 1, og det er derfor en forudsætning for Købsaftalen, at sådan dispensation gives. Såfremt der ikke opnås dispensation, er Parterne enige om at udarbejde et tillæg til Købsaftalen,

hvorved Parterne tilpasser Købsaftalen, således at overdragelsen af Ejendommen og nødvendige udstykninger kan gennemføres.

- 5.3 Sælger har antaget landinspektør Lars Vognsen, Landinspektørfirmaet LE 34 A/S, Energivej 34, 2750 Ballerup, der forestår endelig registrering af udstykningen af Matr.nr. 1a - del nr. 1, Fjordhuset og Matr.nr. 1a - del nr. 2 som selvstændige faste ejendomme i Geodatastyrelsen. Sælgers advokat anmelder endeligt skøde til tinglysningsretten for overdragelsen af Matr.nr. 1a - del nr. 2 med oplysning om, at Matr.nr. 1a - del nr. 1 og Matr.nr. 1a - del nr. 2 er under udstykning, og at skødet begæres tinglyst med frist til matrikulær berigtigelse.
- 5.4 I forbindelse med udstykningen af Matr.nr. 1a - del nr. 1 og Matr.nr. 1a - del nr. 2 fastlægges de endelige grundgrænser og grundareal, der indtil dette tidspunkt er angivet omtrentligt. Køber kan ikke rejse krav over for Sælger som følge af ændringer i arealet for Matr.nr. 1a - del nr. 1 og Matr.nr. 1a - del nr. 2, uanset om grundarealet forøges eller reduceres, jf. dog punkt 18.
- 5.5 Sælger kan ikke gøres ansvarlig for forsinkelse af udstykningen af Matr.nr. 1a - del nr. 1, Fjordhuset eller Matr.nr. 1a - del nr. 2 fra Hovedejendommen.
- 5.6 Købers eventuelle senere videre udstykning og/eller opdeling, herunder opdeling af Ejendommen i ejerlejligheder mv., er Sælger uvedkommende.
- 5.7 Sælger afholder samtlige omkostninger til udstykningen af Matr.nr. 1a - del nr. 1, Fjordhuset og Matr.nr. 1a - del nr. 2 fra Hovedejendommen.

## 6. FJORDHUSET

- 6.1 Fjordhuset udstykkes som en selvstændig fast ejendom som vist i bilag 2.2.1, jf. pkt. 5.1.2, som Sælger beholder ejerskabet til. Ved udstykning af Fjordhuset placeres 28 parkeringspladser langs bygningen på Fjordhusets tinglyste areal til brug for Sælger. Såfremt Sælger videresælger Fjordhuset, vil parkeringspladserne indgå i den fælles parkeringsordning for Ejendommen og Fjordhuset, jf. pkt. 8.3. Nærværende bestemmelse tinglyses servitutstiftende på Fjordhuset og Ejendommen med Køber og den enhver tid værende ejer af Fjordhuset som påtaleberettiget.
- 6.2 Køber og den til enhver tid værende ejer af Matr.nr. 1a – del nr. 1 forpligter sig til at stille minimum 17 parkeringspladser til rådighed for Fjordhuset på ejendommen Matr.nr. 1a - del nr. 1, så længe Sælger er tinglyst ejer af Fjordhuset og anvender Fjordhuset til Afdeling M. Parkeringspladserne skal ligge indenfor en afstand af 150 meter fra Fjordhuset. Køber og den



til enhver tid værende ejer af Ejendommen skal sikre, at de 17 parkeringspladser på Ejendommen sammen med de 28 parkeringspladser placeret ved Fjordhuset opfylder Roskilde Kommunes krav til parkeringsdækning, så længe Sælger er tinglyst ejer af Fjordhuset og anvender Fjordhuset til Afdeling M. Såfremt Roskilde Kommune stiller krav om flere parkeringspladser end 17+28 parkeringspladser for Fjordhuset, skal Køber stille det nødvendige antal parkeringspladser til rådighed for Fjordhuset på ejendommen Matr.nr. 1a – del nr. 1. Nærværende bestemmelse tinglyses servitutstiftende på Matr.nr. 1a - del nr. 1 med Sælger som påtaleberettiget og ophører, når Sælger videresælger Fjordhuset.

- 6.3 Sælger anvender på Underskriftstidspunktet Fjordhuset til Afdeling M under Psykiatrisk Center Sct. Hans. Denne anvendelse fortsættes efter overdragelsen af Ejendommen fra Sælger til Køber.
- 6.4 Sælger har til hensigt at placere Afdeling M et andet sted og fraflytte Fjordhuset, i det omfang Sælger har økonomiske muligheder herfor. Det håndteres på en af følgende måder:
- 6.4.1 Det er en mulighed for Sælger at placere Afdeling M et andet sted end på Hovedejendommen med henblik på fraflytning af Fjordhuset senest den 31. december 2026. Dette forudsætter, at Sælger senest den 31. marts 2022 træffer beslutning om fraflytning af Afdeling M til et andet sted end på Hovedejendommen. I så fald orienteres Køber samtidig om beslutningen. Såfremt Sælger meddeler Køber, at der ikke er truffet beslutning, eller der er truffet beslutning om ikke at fraflytte Fjordhuset efter denne bestemmelse, reduceres Købesummen, jf. pkt. 17.1, til kr. 85.000.000, hvorefter Afdeling M fortsat drives fra Fjordhuset. Dette gælder dog ikke, såfremt der ikke foreligger et vedtaget forslag til kommuneplantillæg og et vedtaget lokalplanforslag til høring senest den 1. januar 2022 som nærmere beskrevet i pkt. 7.2.2, jf. pkt. 7.1.1, i hvilket tilfælde Køber kan vælge mellem enten at betale den fulde købesum svarende til kr. 105.000.000 eller at træde tilbage fra Købsaftalen.
- 6.4.2 Det er også en mulighed for Sælger at etablere op til 8.400 m<sup>2</sup> etageareal i en kombination af nybyggeri og ombygning af eksisterende bygninger til Afdeling M på den østlige del af Hovedejendommen ("Ny Afdeling M") med henblik på fraflytning af Fjordhuset senest fire år efter, at der foreligger en Endelig og Upåklagelig Lokalplan. Flytningen af Afdeling M til Ny Afdeling M forudsætter, (i) at Sælger i henhold til pkt. 7.2 træffer beslutning om etablering af Ny Afdeling M, og (ii) at Sælger opnår et plangrundlag, der følger princippet i projektbeskrivelsen i bilag 6.4.2 og muliggør etablering af Ny Afdeling M med etageareal på op til 8.400 m<sup>2</sup>.

## 7. PROCESSEN FOR ETABLERING AF NY AFDELING M

7.1 Parterne har med henvisning til pkt. 6.4.2 aftalt følgende proces for Ny Afdeling M:

7.1.1 Umiddelbart efter, at nærværende Købsaftale er tiltrådt af begge Parter, fremsender Sælger en ansøgning til Roskilde Kommunes Planafdeling om etablering af Ny Afdeling M på op til 8.400 m<sup>2</sup> etageareal i henhold til princippet i projektbeskrivelsen i bilag 6.4.2. Sælger forestår herefter uden ugrundet ophold udarbejdelse af et fyldestgørende forslag til lokalplan i løbende dialog med Planmyndigheden, således at Planmyndigheden har et endeligt forslag til lokalplan i hænde senest den 1. august 2021. Planmyndigheden arbejder for at tilvejebringe et vedtaget forslag til kommuneplantillæg samt et vedtaget lokalplanforslag til høring senest den 1. januar 2022 for, at Sælger kan etablere 8.400 m<sup>2</sup> etageareal i henhold til princippet i projektbeskrivelsen i bilag 6.4.2 til brug for Ny Afdeling M til erstatning for Fjordhuset.

7.1.2 Køber bekræfter som planmyndighed, at planmyndigheden vil arbejde for tilvejebringelse af et kommuneplantillæg samt udarbejdelse af og politisk behandling af lokalplan til etablering af 8.400 m<sup>2</sup> etageareal til brug for en Ny Afdeling M i henhold til princippet i projektbeskrivelsen i bilag 6.4.2 på den østlige del af Hovedejendommen, således at Sælger kan nå at etablere Ny Afdeling M til ibrugtagning senest fire år efter, at der foreligger en Endelig og Upåklagelig Lokalplan. Ny Afdeling M skal placeres tæt ved den nye retspsykiatriske afdeling og udformes i respekt for områdets karakter. Det er en forudsætning for Sælger, at der foreligger et vedtaget forslag til kommuneplantillæg samt en endelig vedtagelse af et lokalplanforslag til høring for Ny Afdeling M med et areal på 8.400 m<sup>2</sup> i Roskilde Kommunes Byråd senest den 1. januar 2022. Såfremt forslag til kommuneplantillægget og/eller den endelige vedtagelse af lokalplanforslaget til høring forsinkes, forlænges alle frister i nærværende aftale tilsvarende.

7.2 Sælger skal med henvisning til pkt. 6.4.2 senest den 31. marts 2022 meddele Køber, hvorvidt Sælger har truffet beslutning om fraflytning af Afdeling M fra Fjordhuset til den østlige del af Hovedejendommen. I den forbindelse gælder følgende:

7.2.1 Såfremt der foreligger et vedtaget forslag til kommuneplantillæg samt et vedtaget lokalplanforslag til høring pr. 1. januar 2022 som beskrevet i pkt. 7.1.2, og Sælger meddeler Køber, at der ikke er truffet beslutning, eller der er truffet beslutning om ikke at fraflytte Fjordhuset, jf. pkt. 7.2, reduceres Købesummen, jf. pkt. 17.1, til kr. 85.000.000,00, hvorefter Afdeling M fortsat drives fra Fjordhuset. Dette gælder dog ikke, såfremt Sælger i henhold til pkt. 6.4.1 senest den 31. marts 2022 har truffet beslutning om at fraflytte Fjordhuset til et andet sted end Hovedejendommen.

- 7.2.2 Såfremt der ikke foreligger et vedtaget forslag til et kommuneplantillæg samt et vedtaget lokalplanforslag til høring pr. 1. januar 2022 som beskrevet i pkt. 7.1.2, og Sælger har leveret et rettidigt og fyldestgørende forslag til lokalplan [til høring](#) i henhold til pkt. 7.1.1, har Køber ret til at vælge mellem enten at betale den fulde købesum svarende til kr. 105.000.000 eller at træde tilbage fra Købsaftalen. Køber kan dog ikke vælge at træde tilbage fra Købsaftalen, hvis Sælger beslutter at fraflytte Fjordhuset i henhold til pkt. 6.4.1. Køber meddeler Sælger om beslutningen senest den 30. april 2022. I tilfælde af Købers tilbagetræden fra Købsaftalen har ingen af Parterne krav mod hinanden.
- 7.2.3 Såfremt der foreligger et vedtaget forslag til kommuneplantillæg samt et vedtaget lokalplanforslag til høring pr. 1. januar 2022 som beskrevet i pkt. 7.1.2, og Sælger meddeler Køber, at Sælger har truffet beslutning om at fraflytte Fjordhuset, som beskrevet i pkt. 7.2, erlægger Køber den fulde købesum svarende til kr. 105.000.000. Køber fortsætter herefter lokalplanprocessen med henblik på endelig vedtagelse af forslag til kommuneplantillæg og af lokalplanforslaget, således at der kan foreligge en Endelig og Upåklagelig Lokalplan – forventeligt senest den 30. juni 2023. 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.
- 7.2.4 Såfremt Sælger i henhold til pkt. 7.2 har truffet beslutning om fraflytning af Fjordhuset, men Køber ikke tilvejebringer en Endelig og Upåklagelig Lokalplan, er Parterne enige om, at der ikke udløses bod i henhold til pkt. 7.2.5, og at Køber ikke kan rejse erstatningskrav mod Sælger, dersom fraflytning af afdeling M fra Fjordhuset ikke gennemføres.
- 7.2.5 Parterne er enige om, at følgende finder anvendelse:

Såfremt (i) Fjordhuset ikke er fraflyttet senest fire år efter, at der foreligger en Endelig og Upåklagelig Lokalplan, og (ii) Køber har overholdt tidsfristerne i pkt. 7.2.3 for tilvejebringelse af lokalplan for Ny Afdeling M, har Parterne aftalt, at Sælger betaler bod til Køber som følger:

Fraflytning af Fjordhuset sker i en af følgende perioder	Bod
4 år efter Endelig og Upåklagelig Lokalplan	Kr. 6.700.000
5 år efter Endelig og Upåklagelig Lokalplan	Kr. 13.300.000
6 år efter Endelig og Upåklagelig Lokalplan	Kr. 20.000.000

Ovenstående bod finder tilsvarende anvendelse, såfremt Sælger i henhold til punkt 6.4.1 ikke er fraflyttet Fjordhuset senest den 31. december 2026. Boden skal således betales med tilsvarende interval med den 31. december 2026 som begyndelsestidspunkt, såfremt Sælger ikke er fraflyttet Fjordhuset senest den 31. december 2026.

Ovennævnte bod udgør en udtømmende regulering af Købers mulighed for at gøre krav gældende mod Sælger som følge af forsinket eller manglende udflytning af Fjordhuset.

7.3 Parterne har i vedhæftede bilag 7.3 beskrevet de forskellige mulige konsekvenser af afdeling M's flytning eller forbliven i Fjordhuset, jf. pkt. 6 og 7.

7.4 Såfremt Sælger efter fraflytning af Afdeling M fra Fjordhuset ønsker at sælge Fjordhuset, forpligter Sælger sig til at tilbyde Køber en forhandling om køb af Fjordhuset på sædvanlige og markedsmæssige vilkår, forinden Sælger udbyder Fjordhuset til tredjemand. Såfremt der indledes forhandlinger herom mellem Sælger og Køber, og forhandlingerne ikke inden rimelig tid, dog maksimalt 6 måneder, munder ud i en aftale om overdragelse af Fjordhuset på markedsmæssige vilkår, har Sælger ret til at udbyde Fjordhuset til salg til tredjemand.

## 8. **UDVIKLING AF EJENDOMMEN, TILSLUTNINGSAFGIFTER OG UDGIFTER TIL INFRASTRUKTUR**

8.1 Køber og fremtidige tinglyste ejere af Ejendommen eller dele heraf forestår selv al udvikling af Ejendommen, og Køber og fremtidige tinglyste ejere af Ejendommen eller dele heraf forestår i den forbindelse alle ansøgninger om nedrivningstilladelse, byggetilladelse, dispensationer samt alle forhold vedrørende vedtagelse af lokalplaner med henblik på udvikling af Ejendommen.

8.2 Parterne har aftalt, at Sælger ikke betaler tilslutningsafgifter til el, gas, vand, kloak, varme, antenne, bredbånd, telefoni, opkobling og lignende til forsyningselskaber. Parterne har endvidere aftalt, at Sælger ikke betaler til vedligeholdelse, fornyelse og udbygning af veje, stier og lignende. Endvidere bidrager Sælger ikke til udbygningsaftaler for Ejendommen.

8.3 Køber har oplyst, at Køber vil etablere en generel og fælles parkeringsordning for Ejendommen, hvor fremtidige ejere og brugere af bygninger på Ejendommen skal bidrage til opførelse (anlægsudgift), vedligeholdelse og drift af en generel og fælles parkeringsordning. For Fjordhuset har Parterne aftalt, at Sælger og den til enhver tid værende tinglyste ejer af Fjordhuset

ikke skal bidrage til etablering og opførelse (anlægsudgift) af den generelle og fælles parkeringsordning. Ligeledes har Parterne aftalt, at Sælger ikke skal bidrage til vedligeholdelse og drift af den generelle og fælles parkeringsordning.

Såfremt Sælger ikke er fraflyttet Fjordhuset senest på det tidspunkt, der er fastsat i punkt 6.4.1 eller 6.4.2, er Sælger med virkning fra den første hverdag i måneden efter det tidspunkt, der er fastsat i punkt 6.4.1 eller 6.4.2, forpligtet til at bidrage til vedligeholdelse og drift af den generelle parkeringsordning samt medlemskab og bidrag til en etableret grundejerforening. For fremtidige ejere af Fjordhuset har Parterne aftalt, at fremtidige ejere af Fjordhuset har ret til at deltage i den generelle og fælles parkeringsordning for Ejendommen og Fjordhuset, og at fremtidige ejere af Fjordhuset alene skal bidrage til driften og vedligeholdelsen af den generelle og fælles parkeringsordning samt bidrag til en grundejerforening. Nærværende bestemmelse tinglyses servitutstiftende på Ejendommen og Fjordhuset med den til enhver tid værende ejer af Fjordhuset som påtaleberettiget.

- 8.4 Parterne har aftalt, at Køber kan opføre 15.000 m<sup>2</sup> etageareal til brug for boliger. Det påhviler Køber at få udarbejdet og få vedtaget plangrundlag, der giver mulighed for opførelse af 15.000 m<sup>2</sup>. Køber har samtidig pligt til at opfylde Roskilde Kommunes krav til etablering af parkeringspladser til brug for de opførte boliger.

Køber forestår og bekoster selv al udvikling, og Køber forestår i den forbindelse ansøgning om eventuel nedrivningstilladelse og byggetilladelse samt forhold vedrørende vedtagelse af lokalplan.

Køber afholder således samtlige omkostninger forbundet med udviklingen, herunder samtlige omkostninger til tilslutningsafgifter til vand, el, kloak, gas kloak, varme, antenne, bredbånd, telefoni, opkobling og lignende til forsyningselskaber samt afholder samtlige udgifter til etablering, vedligeholdelse og fornyelse af infrastruktur og veje. Køber afholder eventuelle omkostninger til udbygningsaftaler.

- 8.5 Parterne har taget højde for forpligtelserne i pkt. 8 ved fastsættelsen af Købesummen for Ejendommen.

## 9. MATR.NR. 1A - DEL NR. 2

- 9.1 Matr.nr. 1a - del nr. 2 udgør et friområde, der er udlagt og anvendes som rekreativt område. Køber og efterfølgende ejere af Matr.nr. 1a - del nr. 2 respekterer, at der er offentlig adgang til området, og Køber og efterfølgende ejere af Matr.nr. 1a - del nr. 2 accepterer, at Køber ikke må

opføre yderligere bebyggelse på Matr.nr. 1a - del nr. 2, medmindre Køber eller den til enhver tid værende ejer har indhentet Sælgers forudgående godkendelse. Bestemmelsen tinglyses servitutstiftende på Matr.nr. 1a - del nr. 2 med Sælger som påtaleberettiget.

- 9.2 Køber og efterfølgende ejere af Matr.nr. 1a - del nr. 2 respekterer derudover følgende vilkår for Matr.nr. 1a - del nr. 2:
- 9.2.1 En brugsaftale med "Sct. Hans Have" – en socialøkonomisk virksomhed, der benytter nogle af bygninger på Matr.nr. 1a - del nr. 2 – kapel, gartneri og væksthuse, dvs. bygning nr. 101 samt 103 – 109. Brugsaftale med "Sct. Hans Have" vedhæftes som bilag 9.2.1.
- 9.2.2 En bådklub, som har aktivitet ved bygning nr. 102. Sælger oplyser, at der ikke findes en skriftlig brugsaftale.
- 9.2.3 En forpagtningsaftale for Møllerholmen med Parcelgården ApS.
- 9.2.4 En pumpestation, som elforsynes fra Vest og som forsyner det østlige område af matr.nr. [INDSÆT MATR.NR.] med spildevand. Ved pumpestationen pumpes spildevandet op til Bjergmarkens Rensningsanlæg, der ligger på matr.nr. [INDSÆT MATR.NR.]. Bjergmarkens Rensningsanlæg drives af Roskilde Forsyning ("Fors A/S"). Endvidere er der en pumpestation i den vestlige del. Parterne har aftalt, at Køber foranlediger, at pumpestationerne samt forsyningsansvar overdrages til Fors A/S, og at Sælger medvirker til gennemførelsen af overdragelsen. For så vidt angår den pumpestation, som forsyner det østlige område, er Parterne enige om, at såfremt det inden overtagelsesdagen viser sig, at pumpestationen ikke kan overdrages til Fors A/S på nogle for Sælger rimelige vilkår, indgår Parterne aftale om en alternativ løsning, hvor pumpestationen forbliver hos Sælger f.eks. ved udstykning.

## 10. SÆLGERS OPLYSNINGER

Sælger oplyser og garanterer på Underskriftsdagen følgende, jf. dette punkt 10.

### 10.1 Ejendommen

Sælger oplyser:

- 10.1.1 At Sælger er eneadekomsthaver til Ejendommen.

- 10.1.2 At Sælger har samtlige udlejers rettigheder i henhold til Lejeaftalerne og Antennelejeaftalerne.
- 10.1.3 At de i punkt 4 anførte servitutter og byrder er de eneste servitutter og byrder, som er tinglyst på Ejendommen, og at der Sælger bekendt ikke er utinglyste rettigheder eller forpligtelser, bortset fra hvad der fremgår af Købsaftalen.
- 10.1.4 At Sælger selv foranstalter og afslutter terrænregulering samt beplantning på Ejendommen i overensstemmelse med Fredningsnævnets afgørelse af den 20. december 2017 samt Roskilde Kommunes landzonetilladelse af den 12. januar 2018. Køber overtager således ikke forpligtelsen til at færdiggøre terrænregulering samt beplantning på ejendommen. Fredningsnævnets afgørelse samt landzonetilladelsen vedlægges som bilag 9.1.5.
- 10.1.5 At alle nødvendige Godkendelser overdrages til Køber på Overtagelsesdagen og skal være i kraft pr. Overtagelsesdagen.
- 10.1.6 At der Sælger bekendt ikke verserer sager eller består uopfyldte krav fra det offentlige eller private vedrørende Ejendommen.
- 10.1.7 At Sælger ikke har begæret Ejendommen omvurderet eller indgivet klage over den fastsatte vurdering.
- 10.1.8 At al forfalden gæld inden eller på Overtagelsesdagen vedrørende anlægsarbejder og tilslutninger til vej, fortov, fællesanlæg, fællesantenne, el, gas, vand, kloak, rensnings- og ledningsanlæg vil være betalt i forbindelse med handlens afslutning. Sælger bekendt er der ikke på tidspunktet for underskrift på nærværende Købsaftale udført arbejder og afsagt kendelser eller truffet beslutninger af offentlige myndigheder, for hvilke udgifterne senere vil blive pålagt Ejendommen.
- 10.2 **Olietanke og andre tanke.**
- 10.2.1 Sælger oplyser, at der på Ejendommen forefindes nedgravede olietanke samt andre tanke og Køber har modtaget ejendomsdatarapport for Ejendommen og Historisk redegørelse Psykiatrisk Hospital, maj 2019 (miljøhistorisk redegørelse), jf. bilag 11.1.1 med oplysning herom.
- 10.3 **Lejeaftalerne og Antennelejeaftalerne**

- 10.3.1** Sælger oplyser:
- 10.3.1.1 At Sælger har samtlige udlejers rettigheder iht. Lejeaftalerne og Antennelejeaftalerne.
  - 10.3.1.2 At Lejeaftalerne og Antennelejeaftalerne er gyldige og i kraft.
  - 10.3.1.3 At hverken udlejer eller lejere i henhold til Lejeaftalerne eller Antennelejeaftalerne er i misligholdelse, og at ingen af Parterne har opsagt Lejeaftalerne eller Antennelejeaftalerne.
  - 10.3.1.4 At Sælger har opfyldt sine forpligtelser som udlejer i henhold til Lejeaftalerne og Antennelejeaftalerne, og der ikke med lejerne er indgået aftaler af nogen art, udover hvad der følger af Lejeaftalerne og Antennelejeaftalerne.
  - 10.3.1.5 At Sælger ikke har modtaget eller givet meddelelse om misligholdelse under nogen af Lejeaftalerne og Antennelejeaftalerne, og ingen af lejerne er i misligholdelse under deres lejeaftaler.
  - 10.3.1.6 At ingen af lejerne har fremsat krav mod Sælger som udlejer i henhold til deres lejeaftaler/antennelejeaftaler eller påbegyndt eller truet med at iværksætte retssager.
  - 10.3.1.7 At der ikke verserer sager i Huslejenævnet eller Boligretten.
  - 10.3.1.8 At Sælger ikke er bekendt med, at der på Ejendommen er ubenyttede antenner eller andre udvendige ubenyttede antenneinstallationer.
- 10.4 Enhver af Sælgers oplysninger og garantier skal betragtes som separate og uafhængige garantier, og skal ikke begrænses med henvisning til andre garantier eller andet i Købsaftalen, jf. dog punkt 11.



## 11. FORURENING

### 11.1 Forurening på grundarealer

- 11.1.1 Sælger oplyser, at Ejendommen er forurennet, og Parterne har i fællesskab indhentet en Historisk Redegørelse, Maj 2019 (miljøhistorisk redegørelse). Redegørelsen vedlægges som bilag 11.1.1. Ejendommen er registreret på vidensniveau 1 og 2.
- 11.1.2 Parterne har aftalt, at Køber ikke kan gøre noget krav gældende vedrørende forurening, der er eller konstateres på Matr.nr. 1a - del nr. 2.
- 11.1.3 Sælger oplyser, at der er nedgravede og overjordiske tanke, jf. pkt. 10.2 og pkt. 30 samt Due Diligence Materialet.
- 11.1.4 Sælger har opfordret Køber til at gennemføre yderligere forureningsundersøgelse af Ejendommen forud for Underskriftsdagen. Køber afholder samtlige omkostninger til sådanne undersøgelser, og kan ikke rette noget krav mod Sælger for betaling af omkostningerne.
- 11.1.5 Hvis Køber efter Overtagelsesdagen konstaterer jordforurening på Ejendommen, bortset fra Matr.nr. 1a – del nr. 2, der kræver oprensning forud for opførelse af nybyggeri eller ændring af eksisterende byggeri, afholder Køber samtlige omkostninger til oprensning eller afværgeforanstaltninger på op til 3 mio.kr. + moms.

Såfremt omkostningerne til oprensning eller afværgeforanstaltninger på Ejendommen, bortset fra Matr.nr. 1a – del nr. 2, overstiger 3 mio.kr. + moms, deles ekstraomkostningerne op til 10 mio. kr. + moms ligeligt mellem Sælger og Køber. Det er dog en forudsætning, at Køber, forinden Køber igangsætter oprensning/afværgeforanstaltninger, fremsender dokumentation for omkostningerne til Sælger i form af indhentet tilbud fra anerkendt ingeniørfirma, hvorefter Sælger senest 14 kalenderdage efter modtagelse af fyldestgørende dokumentation skal meddele, om man vil godkende at ville dække 50% af omkostningerne mellem 3 og 10 mio.kr. + moms.

Såfremt omkostningerne til oprensning eller afværgeforanstaltninger på Matr.nr. 1a – del nr. 1 overstiger 10 mio.kr. + moms, er begge Parter berettiget til at træde tilbage fra Købsaftalen, medmindre den ene Part accepterer at afholde omkostninger, der overstiger 10 mio.kr. + moms. I sidstnævnte tilfælde er den anden Part fortsat forpligtet af Købsaftalen.

Køber kan ikke fremsætte krav mod Sælger iht. pkt. 11.1.5 senere end 6,5 år efter Overtagelsesdagen, jf. pkt. 14. Det vil sige, at for Ejendommen, bortset fra Matr.nr. 1a – del nr. 2, skal krav således være fremsat inden den 1. oktober 2028.

## 11.2 Forurening af bygninger

11.2.1 Sælger har fået udarbejdet undersøgelser om forurening af bygninger på Ejendommen af Golder Associates A/S. Undersøgelserne vedlægges som bilag 11.2.1. Udgiften ved sanering og nedrivning er af Golder Associates A/S opgjort til 7,4 mio.kr., hvilket beløb, der er taget højde for ved fastsættelse af Købesummen. Køber kan derfor ikke rette krav mod Sælger vedrørende den i bilag 11.2.1 nævnte bygningsforurening eller enhver anden forurening af bygningerne på Ejendommen.

## 12. FUNDERING

12.1 Sælger opfordrer Køber til at foretage funderingsundersøgelser af Ejendommen forud for Underskriftsdagen. Sælger fraskriver sig ethvert ansvar vedrørende funderingsmæssige forhold. Køber kan således ikke rette krav mod Sælger om erstatning, forholdsmæssigt afslag eller ophævelse som følge af funderingsmæssige forhold.

## 13. ANSVARFRASKRIVELSE

13.1.1 Køber er bekendt med, at store dele af Ejendommen ikke har været i brug gennem længere tid, og Ejendommen bærer præg af dette. Køber har inden indgåelse af Købsaftalen haft fri adgang til Ejendommen, og Sælger har opfordret Køber til – for egen regning – at foretage byggetekniske og miljøtekniske undersøgelser samt andre relevante undersøgelser af Ejendommen. Køber er bekendt med Ejendommens og bygningernes vedligeholdelsesmæssige stand, hvilket Køber accepterer, og Køber kan således ikke rejse krav overfor Sælger som følge af forhold i denne forbindelse. Køber er således ikke berettiget til at hæve handlen og har ikke krav på forholdsmæssigt afslag, erstatning eller nogen anden compensation i anledning af, at der konstateres fysiske mangler ved Ejendommen, herunder ved bygningerne på Ejendommen.

- 13.2 Ejendommen sælges derfor uden ansvar for Sælger, for mangler af enhver art, såvel retlige som faktiske, herunder medfølgende hårde hvidevarer, bortset fra adkomstmangel. Dette gælder uanset om der måtte være tale om forhold af synlig eller skjult karakter, bortset fra vanhjemmel.
- 13.3 Køber erklærer sig indforstået med ikke at kunne gøre misligholdelsesbeføjelser gældende overfor Sælger i anledning af evt. mangler ved Ejendommen, herunder retten til at hæve handlen, fordre afslag i Købesummen eller kræve erstatning, hverken nu eller senere.
- 13.3.1 Køber forpligter sig til uden ophold at udlevere ethvert aktiv tilhørende tredjemand til denne efter Sælgers forlangende på Overtagelsesdagen.
- 13.3.2 Parterne er enige om, at der i Købesummen er taget højde for nærværende ansvarsfraskrivelse.
- 13.4 Køber kan ikke rejse krav mod Sælger vedrørende Ejendommen efter 12 måneder efter Overtagelsesdagen, bortset fra de i pkt. 11.1.5 beskrevne tilfælde.

#### 14. OVERTAGELSE, RISIKOOVERGANG OG FORSIKRING

- 14.1 Parterne har aftalt, at Ejendommen overdrages med følgende overtagelsesdage ("**Overtagelsesdagen**"):
- 14.1.1 Overtagelsesdagen for overdragelse af Matr.nr. 1a – del nr. 2 er fastsat til 30 dage efter endelig udstykning af Matr.nr. 1a – del nr. 2 og registrering heraf i GeoDataStyrelsen og i tingbogen ("**Overtagelsesdagen – del nr. 2**") fra hvilken dato Matr.nr. 1a – del nr. 2 står for Købers regning og risiko i enhver henseende, og
- 14.1.2 Overtagelsesdagen for overdragelse af Ejendommen, bortset fra Matr.nr. 1a – del nr. 2, er fastsat til 1. april 2022 ("**Overtagelsesdagen - Ejendommen**") fra hvilken dato Ejendommen, bortset fra Matr.nr. 1a – del nr. 2, står for Købers regning og risiko i enhver henseende.
- 14.2 Parterne er enige om, at Overtagelsesdagen - Ejendommen udskydes i følgende tilfælde:
- 14.2.1 Sælger er i gang med at opføre nyt retspsykiatrisk hospital på den østlige del af Hovedejendommen, med forventet afleveringsdato den 30. juni 2021. Såfremt afleveringsdatoen forsinkes, udskydes Overtagelsesdagen - Ejendommen tilsvarende. Det betyder, at hvis byggeriet

afleveres den 31. december 2021 i stedet for den 30. juni 2021, udskydes Overtagelsesdagen - Ejendommen fra den 1. april 2022 til 1. oktober 2022.

- 14.3 Risiko for brand er overgået til Køber pr. datoen for underskrift af Købsaftalen, med ret for Køber til i skadestilfælde at oppebære Ejendommens brandassurancesummer til lovmæssig anvendelse, uden præjudice for Sælger eller panthavere, mod at opfylde nærværende handel og betale selvriskoen på forsikringen, dog maksimalt 2 mio.kr. Da forsikringen omfatter alle Sælgers ejendomme, skal Køber alene betale en forholdsmæssig andel af selvriskoen på baggrund af forsikringsårets skader og med førnævnte maksimering på 2 mio.kr. Sælger udarbejder en beregning af Købers andel af selvriskoen ved udgangen af forsikringsåret i henhold til den praksis som Sælger anvender internt i Sælgers organisation.
- 14.4 Sælger oplyser, at Ejendommen er bygnings- og brandforsikret hos IF Forsikring i henhold til police nr. LP 51477. For dækningsomfang og vilkår i øvrigt henvises til den udleverede kopi af forsikringspolice med forsikringsbetingelser. Køber foranlediger selv nytegning med ikrafttræden pr. Overtagelsesdagen, og fremtidige forsikringsforhold er Sælger uvedkommende.
- 14.5 Sælger skal opretholde forsikring på Ejendommen indtil Overtagelsesdagen.
- 14.6 Sælger skal endvidere opretholde eventuelle godkendelser og opfylde alle forpligtelser vedrørende Ejendommen.
15. **UDVENDIGE VEDLIGEHOLDELSKONTI**
- 15.1 Sælger oplyser, at der Sælger bekendt ikke findes en bindingskonto i Grundejernes investeringsfond i henhold til Boligreguleringslovens § 18b. Derudover oplyser Sælger, at der ej heller findes en udvendig vedligeholdelseskonto i henhold til Boligreguleringslovens § 18.
- 15.2 Sælger oplyser, at det er Sælgers opfattelse, at Ejendommen ikke er bindingspligtig, jf. Boligreguleringslovens § 18b, eller at Ejendommen i øvrigt er omfattet af reglerne i Boligreguleringslovens kap. III og IIIA.
- 15.3 Regnskab vedrørende udvendig vedligeholdelseskonto for BRL § 18 og § 18 b er ikke aflagt over for lejerne, og refunderes ikke. Da der ikke foreligger en saldo, sker der ikke refusion.

- 15.4 Sælger sørger for, at de i punkt 21.5 nævnte boliglejemål fraflyttes pr. Overtagelsesdagen.
- 15.5 Såfremt Køber foretager udlejning af bygning nr. 39 og nr. 40 med virkning fra Overtagelsesdagen, hvorved Ejendommen omfattes af reglerne om vedligeholdelse og bindingspligt, jf. boligreguleringslovens §§ 18 og 18b afholder Køber samtlige omkostninger og krav vedrørende dette.
- 15.6 Såfremt Grundejerns Investeringsfond efter Overtagelsesdagen retter krav mod Køber vedrørende hensættelse på udvendig vedligeholdelseskonto, jf. boligreguleringslovens § 18 og § 18b, der vedrører Sælgers ejerperiode, og som ikke er en følge af pkt. 15.5, har parterne aftalt, at Sælger friholder køber for ethvert krav fra Grundejerns Investeringsfond. Køber orienterer Sælger om kravet senest 14 kalenderdage efter modtagelsen af kravet, og Sælger håndterer selv kravet fra Grundejerns Investeringsfond og varetager sine interesser under en eventuel retssag.
- 16. REFUSION**
- 16.1 Med Overtagelsesdagen som skæringsdag udfærdiges sædvanlig refusionsopgørelse over Ejendommens indtægter og udgifter. Saldoen betales kontant/reguleres over den kontante udbetaling. Der oprettes separat refusionsopgørelse for overdragelse af Matr.nr. 1a – del nr. 2 med Overtagelsesdag – del nr. 2, og separat refusionsopgørelse for overdragelse af Ejendommen, bortset fra Matr.nr. 1a – del nr. 2 med Overtagelsesdag – Ejendommen efter principperne i punkt 16.
- 16.2 Sælger eller dennes repræsentant foranlediger forbrugsmålere aflæst pr. Overtagelsesdagen og meddeler ejerskiftet til Ejendommens forsyningsselskaber således, at det registrerede forbrug afregnes direkte mellem Sælger og forsyningsselskaberne. Vandmålerens aflæsning samt eventuel oliebeholdning oplyses til Købers advokat til brug for udarbejdelse af refusionsopgørelse.
- 16.3 Sælger refunderer deposita og forudbetalt leje, således som det er opgjort i henhold til punkt 21, medmindre Køber har fradraget beløbet ved deponering af Købesummen.
- 16.4 Sælger udarbejder samtidig med refusionsopgørelsen en opgørelse over de indvendige vedligeholdelseskonti, jf. lejelovens § 22. Saldoen på samtlige indvendige vedligeholdelseskonti i henhold til lejelovens § 22 refunderes af Sælger over refusionsopgørelsen, medmindre Køber har fradraget beløbet ved deponering af Købesummen.

- 16.5 Køber refunderer de af Sælger afholdte udgifter i det løbende regnskabsår for vand, varme, varmt vand og andre ydelser, der leveres af udlejer til lejerne mod betaling ud over lejen, alt dog kun i det omfang lejerne er pligtige at betale disse udgifter. Sælger refunderer de af lejerne indbetalte a conto-bidrag til sådanne udgifter, idet Køber derefter for egen regning udfærdiger regnskab overfor lejerne for den igangværende regnskabsperiode. Sælger refunderer løbende forbrugsudgifter på lejemål i tomgang, herunder bl.a. a conto varme, el og vand for den igangværende forbrugsregnskabsperiode frem til Overtagelsesdagen. Vedrørende aflæggelse af regnskab for aconto varme mv. over for lejerne vedrørende regnskabsåret, der er udløbet før Overtagelsesdagen, er samtlige rettigheder og forpligtigelser i så henseende Sælgers.
- 16.6 Køber overtager risikoen for manglende lejebetaling fra Overtagelsesdagen. Restance før Overtagelsesdagen opkræves og tilfalder Sælger.
- 16.7 Ejendomsskatter og eventuelle afgifter for Matr.nr. 1dg, Matr.nr. 1ec, og Matr.nr. 1ed refunderes med Overtagelsesdagen som skæringsdag.
- 16.8 Matr.nr. 1an, Matr.nr. 1a - del nr. 1 og Matr.nr. 1a - del nr. 2 er på Overtagelsesdagen ikke selvstændigt ejendomsvurderet. Sælger forestår derfor betaling af ejendomsskatter og eventuelle afgifter for Hovedejendommen, indtil Matr.nr. 1an, Matr.nr. 1a - del nr. 1 og Matr.nr. 1a - del nr. 2 er selvstændigt ejendomsvurderet. Alle offentlige skatter og afgifter på Matr.nr. 1an, Matr.nr. 1a - del nr. 1 og Matr.nr. 1a - del nr. 2, som måtte blive pålignet Sælger efter Overtagelsesdagen viderefaktureres løbende til Køber, som er forpligtet til at betale efter påkrav. Grundskatter fordeles efter tinglyst grundareal for Matr.nr. 1an, Matr.nr. 1a - del nr. 1 og Matr.nr. 1a - del nr. 2 i forhold til Hovedejendommens tinglyste grundareal. Øvrige skatter og afgifter fordeles ligeledes efter tinglyst areal. Kan en udgift henføres til en del af Hovedejendommen, pålignes udgiften ejeren af denne del af Hovedejendommen.
- 16.9 Refusionsopgørelsen skal udarbejdes af Sælger senest 30 dage efter signering af endeligt skøde for henholdsvis Matr.nr. 1a – del nr. 2 og 30 dage efter signering af endeligt skøde for Ejendommen, bortset fra matr.nr. 1a – del nr. 2. Køber er berettiget til at anmode Købers revisor om at udarbejde refusionsopgørelsen på Sælgers regning, såfremt denne ikke er udarbejdet i overensstemmelse med punkt 16 og inden for fristen i punkt 16.9.

## 17. KØBESUMMEN

- 17.1 Købesummen er aftalt til 105.000.000,00 ("**Købesummen**"). Købesummen reguleres iht. til pkt. 18.

## 17.2 Købesummen berigtiges på følgende måde:

På Overtagelsesdagen-Ejendommen deponerer Køber i Sælgers bank, [INDSÆT NAVN PÅ BANK, FILIAL OG ADRESSE], på særskilt deponeringskonto i Sælgers navn kontant

kr. 105.000.000,00

Købesum i alt

kr. 105.000.000,00

- 17.3 Parterne er enige om, at Sælger senest 10 hverdage efter denne Købsaftales indgåelse skal anmode Landinspektør Lars Vognsen, Landinspektørfirmaet LE 34 A/S, Energivej 34, 2750 Ballerup om at foretage en opmåling og udstykning af Ejendommen, som beskrevet i pkt. 5.1. Omkostningerne hertil afholdes af Sælger.
- 17.4 Sælger tinglyser efter deponering af Købesummen de i punkt 4.5 anførte deklARATIONER.
- 17.5 Kontant deponeret beløb frigives til Sælger, når endeligt skøde foreligger tinglyst endeligt uden præjudicerende retsanmærkninger og uden frist – dog tidligst på Overtagelsesdagen-Ejendommen.
- 17.6 Af det deponerede beløb er berigtigende advokat, advokat Rikke Hoffensetz Andresen, Advokatfirmaet Poul Schmith, Vester Farimagsgade 23, 1606 København V, berettiget og forpligtet til at foranledige, at der – mod bankindeståelse fra Sælgers bank for anmærkningsfrit skøde - af Købesummen sker indfrielse af pantegæld, som ikke overtages af Køber, at eventuelt ejerskiftegebyr og ejerskifteafdrag med rente til betalingsdagen betales, at eventuelle restancer til Ejendommens driftsudgifter betales, at eventuel refusionssaldo i Købers favør stilles til dennes disposition, at beløb som ifølge handlens vilkår skal betales af Sælger eller modregnes i Købesummen betales, og at Sælgers andel af handlens omkostninger udredes.
- 17.7 Deponeringskontoen forrentes med den for deponeringskontoen gældende rente. Renter af de deponerede midler, der tilskrives før Overtagelsesdagen, tilfalder Køber. Renter, der tilskrives efter Overtagelsesdagen, tilfalder Sælger. Tilsvarende forholdes med negative renter før og efter Overtagelsesdagen.
- 17.8 Køber er berettiget til i forbindelse med kontant deponering af Købesummen at modregne forudbetalt leje, kontante deposita i henhold til Lejekontrakterne og Antennelejekontrakterne,

eventuelt indestående på konti i henhold til lejelovens § 22, og eventuelt skønnet refusions-saldo i Købers favør, alt som beskrevet og skønsmæssigt opgjort i Bilag 17.8. Såfremt Køber foretager sådan modregning, medtages disse beløb ikke i refusionsopgørelsen, jf. punkt 16.

## 18. REGULERING AF KØBESUMMEN

- 18.1 Såfremt der foreligger et vedtaget forslag til kommuneplantillæg samt et vedtaget lokalplanforslag pr. 1. januar 2022 til høring, og Sælger meddeler køber senest den 31. marts 2022, at der ikke er truffet beslutning om ny placering af Ny Afdeling M, eller der er truffet beslutning om ikke at fraflytte Fjordhuset, jf. pkt. 6.4.1 eller pkt. 7.2.1, jf. pkt. 7.2, reduceres den i punkt 17.1 opgjorte Købesum med kr. 20.000.000, således at Købesummen udgør kr. 85.000.000.
- 18.2 Såfremt betingelserne i pkt. 7.2.5 er opfyldt, og Sælgers fraflytning af Fjordhuset forsinkes, jf. pkt. 7.2.5 reduceres den i punkt 17.1 opgjorte Købesum med den bod, der er aftalt iht. pkt. 7.2.5.
- 18.3 Købesummen, jf. pkt. 17.1, er opgjort under forudsætning af, at (i) Køber har ret til at opføre maksimalt 15.000 m<sup>2</sup> boligetagemeter, (ii) Køber har ret til at have en bebyggelse på samlet 58.759 m<sup>2</sup> som nævnt i pkt. 2.4, og (iii) at det fredede område ikke ophæves som fredet. Købesummen er således opgjort ud fra, at Ejendommens samlede bygningsareal inkl. førnævnte ret til bebyggelse samlet udgør 58.759 m<sup>2</sup>, jf. pkt. 2.4 og bilag 2.4.
- 18.4 Såfremt (i) Køber eller den til enhver tid værende ejer af Ejendommen opfører bebyggelse, hvorved Ejendommens samlede bygningsareal overstiger 58.759 m<sup>2</sup>, (ii) plangrundlaget for Ejendommen ændres, hvorved der gives mulighed for opførelse af yderligere bebyggelse til bolig eller øvrige formål, eller (iii) arealfredningen ophæves, og (i) eller (ii) opfyldes, er Køber eller den til enhver tid værende ejer af Ejendommen forpligtet til at betale en tillægskøbesum til Sælger, svarende til, at Købesummen forhøjes med 50% af kr. 1.787 pr. m<sup>2</sup> etageareal, der (i) enten opføres eller (ii) kan opføres udover bygningsarealet på 58.759 m<sup>2</sup>, jf. pkt. 2.4 og 18.1 samt bilag 2.4. Beløbet på kr. 1.787 pr. m<sup>2</sup> etageareal reguleres hvert år pr. 1. januar med den procentvise ændring i det af Danmarks Statistik beregnede nettoprisindeks (januar 2000 = 100 som basistal) fra oktober måned det foregående år til oktober måned forud for regulerings-tidspunktet. Reguleringen beregnes efter følgende formel:

$$1.787 * \text{nyt indeks/gammelt indeks} = \text{ny pris pr. m}^2 \text{ etageareal.}$$

Det præciseres, at ved beregning af det samlede bygningsareal medregnes kældre over 1,25 meter samt udnyttelige tagetager. Garager og carporte, der ikke er integrerede i den primære



bebyggelse, samt udhuse, hønsehuse, drivhuse, over, overdækkede terrasser og lignende, når bygningerne placeres på terræn, medregnes ikke i beregningen. Parkering, der etableres i konstruktion medregnes ikke, men det gælder alene parkeringsarealerne og ikke andre arealer, der etableres i sådanne parkeringshuse.

Nærværende bestemmelse om ændringer i plangrundlaget er gældende for ændringer, der vedtages endeligt af Roskilde Kommunes Byråd senest 20 år efter Overtagelsesdagen. Eventuel tillægskøbesum betales senest ved udgangen af det kalenderår, hvor ændringen i plangrundlaget er vedtaget.

18.5 Nærværende pkt. 18.2-18.4 tinglyses servitutstiftende på Ejendommen forud for al pantegæld med Sælger som påtaleberettiget.

## 19. MOMS

19.1 Parterne er enige om, at overdragelsen af Ejendommen efter deres opfattelse er moms fritaget, idet der er hverken tale om levering af en ny bygning eller en ny bygning med tilhørende jord eller levering af en byggegrund, uanset om den er byggemodnet, og særskilt levering af en bebygget grund, jf. Momsloven (lovbekendtgørelse nr. 760 af 21. juni 2016) § 13, stk. 1, nr. 9.

19.2 Parterne er enige om ikke at indhente en bindende forhåndsbesked fra SKAT om spørgsmålet.

19.3 Såfremt SKAT efter overdragelsens gennemførelse finder, at overdragelsen ikke er omfattet af moms fritagelsen i Momsloven (lovbekendtgørelse nr. 760 af 21. juni 2016) § 13, stk. 1, nr. 9) med den konsekvens, at der skal afregnes moms til SKAT, er Parterne enige om, at der foretages regulering af betalingerne mellem Parterne, således at Køber ud over Købesummen skal betale moms af Købesummen til Sælger.

## 20. SÆLGERS OPLYSNINGER OM OFFENTLIGE ANLÆG, GÆLD MV

20.1 Køber overtager ingen gæld uden for Købesummen vedrørende el, vand, gas, varme, vej, fortov, kloak, rensningsanlæg, fællesanlæg eller ledninger af nogen art eller andet, bortset fra de af punkt 16.2 omfattede poster vedrørende forbrug af el, vand, gas og varme fra Overtagelsesdagen.

20.2 Sælger oplyser, at samtlige forfaldne beløb af ovennævnte art er betalt, og at der Sælger bekendt ikke er afsagt kendelser, udført arbejder eller meddelt beslutninger, i henhold til hvilke udgifterne senere vil blive pålagt Ejendommen.

20.3 Fælles gæld, der afvikles gennem grundejerforeningskontingent, samt gæld, der afvikles sammen med betaling af forbrug og som fremgår af det til Køber udleverede materiale, overtages af Køber.

## 21. EJENDOMMENS LEJEAFtaler OG ANTENNELEJEAFtaler

21.1 Køber er gjort bekendt med de på Ejendommen værende lejemål og forpagtningsaftaler. Køber indtræder fra og med Overtagelsesdagen i lejeforholdene/forpagtningsforholdene som ny udlejer/ejer med samme rettigheder og pligter, som Sælger hidtil har haft, medmindre andet fremgår af Købsaftalen. Parterne har aftalt, at Køber ikke fraflytter lokaler, som Køber har lejet af Sælger iht. særskilt aftale, og der foretages derfor ikke et fraflytningsopgør, og Køber kan ikke gøre krav gældende mod Sælger vedrørende dette. Lokaler, som der ikke er indgået lejekontrakt for, fraflyttes af Sælger senest pr. Overtagelsesdagen.

21.2 Køber har fået udleveret kopi af følgende materiale relateret til lejemålene: Lejeroversigt for Ejendommen, dateret [INDSÆT DATO], inklusive Lejeaftaler, Antennelejeaftaler og seneste lejeopkrævning, jf. bilag 3.5.

21.3 Sælger påtager sig intet ansvar over for Køber angående retsvirkningerne af Lejeaftalerne og Antennelejeaftalerne.

21.4 Køber er gjort bekendt med at dele af inventar, løsøre, mur- og nagelfast udstyr mv. i lejemålene og i visse tilfælde uden for disse tilhører lejerne.

21.5 Sælger oplyser, at Sælger sørger for, at boliglejemålene i bygning nr. 39 og bygning nr. 40, jf. bilag 2.2.2, vil være ophørte, og lejerne fraflyttede på Overtagelsesdagen. Sælger friholder køber for ethvert krav fra de tidligere lejere, herunder fraflytningssager.

21.6 I perioden mellem Underskriftsdagen og Overtagelsesdagen må Sælger ikke uden forudgående skriftligt samtykke fra Køber: (a) udvide, ændre eller tilføje, opsig lejemål eller give samtykke til afståelse eller fremleje, (b) indgå aftaler om leje af en del af Ejendommen (herfra undtaget

fornyelse, forlængelse eller udvidelse, som specifikt tilkommer lejerne i henhold til Lejeaftalerne i kraft pr. Overtagelsesdagen), (c) indgå aftaler eller påtage sig forpligtelser for udbedring af de af lejerne lejede arealer, eller (d) på anden vis indgå aftaler vedrørende Ejendommen.

## **22. BOLIGLEJEMÅL – OPGØRELSE AF INDVENDIGE VEDLIGEHOLDELSESKONTI**

22.1 Lejernes indvendige vedligeholdelseskonti er for tiden opgjort til kr. [INDSÆT BELØB] og opgøres pr. Overtagelsesdagen og refunderes af Sælger til Køber over refusionsopgørelsen, jf. punkt 16.

22.2 Køber opkræver leje inkl. driftsudgifter og forbrugsudgifter fra lejerne fra Overtagelsesdagen inklusive varmebidrag mv.

## **23. LEJEGARANTIER**

23.1 Sælger oplyser, at lejerne har stillet de bankgarantier, der fremgår af Bilag 23.1. Sælger forpligter sig til at tiltransportere bankgarantierne til Køber, som led i handlens berigtigelse.

23.2 Parterne har i fællesskab udarbejdet den som Bilag 23.2 vedlagte denunciationsskrivelse til garantistiller, hvorved der orienteres om transporten, og hvor garantistiller anmodes om at notere transporten.

## **24. DRIFT AF EJENDOMMEN MV. INDTIL OVERTAGELSESDAGEN**

24.1 Sælger fortsætter med at administrere Ejendommen i perioden mellem Underskriftsdagen og Overtagelsesdagen efter samme principper, som Ejendommen har været administreret før Underskriftsdagen.

24.2 Sælger sørger for, at der i perioden frem til Overtagelsesdagen i sædvanligt omfang foretages sådanne lejeforhøjelser, som i henhold til lejelovgivningen eller lejekontrakterne kan gennemføres.

24.3 Såfremt der opstår ledige lejemål i Ejendommen i tiden mellem Underskriftsdagen og Overtagelsesdagen er Sælger berettiget til over for Køber at indstille lejere til sådanne lejemål, idet Parterne sammen skal fastsætte de nærmere vilkår for genudlejning.

24.4 Sælger er forpligtet til at holde Ejendommen i samme stand som på Underskriftsdagen indtil Overtagelsesdagen (med undtagelse af almindeligt slid og ælde). Sælger må ikke efter Underskriftsdagen foretage konstruktionsmæssige ændringer af Ejendommen af nogen art uden forudgående skriftligt samtykke fra Køber.

## **25. SERVICEAFTALER OG ANDRE AFTALER**

25.1 Køber overtager ingen forpligtelser eller ansvar under serviceaftaler eller andre aftaler, som måtte vedrøre Ejendommen, bortset fra Lejeaftalerne og Antennelejeaftalerne og de i punkt 4 nævnte servitutter.

## **26. ERKLÆRING OM TILBUDSPLIGT I HENHOLD TIL LEJELOVEN**

26.1 Nærværende overdragelse er ikke omfattet af reglerne i kap. XVI i lov om leje, da erhververen er en kommune, jf. lejelovens § 102, stk. 2a).

## **27. LOV OM FORBRUGERBESKYTTELSE VED ERHVERVELSE AF FAST EJENDOM MV.**

27.1 Parterne er enige om, at denne Købsaftale ikke er omfattet af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom med senere ændringer, idet Ejendommen hovedsagelig ikke anvendes til beboelse for Sælger eller ikke hovedsageligt er bestemt til beboelse for Køber.

## 28. ENERGIMÆRKE

28.1 Ejendommen er omfattet af energimærkning, jf. lovbekendtgørelse nr. 1027 af 29. august 2017 om energimærkning i bygninger. Køber har modtaget gyldige energimærkerapporter for Hovedejendommen, Matr.nr. 1an, Matr.nr. 1dg, Matr.nr. 1ec og Matr.nr. 1ed, dateret den [INDSÆT DATO].

## 29. LØNMOTAGERFORPLIGTELSE

29.1 Sælger erklærer at være bekendt med Lov om lønmodtageres retstilling ved virksomhedsoverdragelser, og Sælger erklærer ikke at have indgået aftale med lønmodtagere, der vedrører Ejendommen.

29.2 På Overtagelsesdagen skal der ikke være nogen ansatte på Ejendommen og ej heller krav om optjent løn, ferie, eller andre krav, som kan rettes mod Ejendommen eller Køber.

29.3 Sælger skal skadesløsholde Køber for enhver omkostning, krav, tab og ansvar, som Køber kan ifalde i relation til medarbejdere eller personer ansat i relation til Ejendommen forud for Overtagelsesdagen.

## 30. DUE DILIGENCE OG MODTAGELSE AF DOKUMENTER

30.1 Inden Underskriftsdagen har Køber gennemført en sædvanlig juridisk, teknisk, finansiel og kommerciel due diligence på Ejendommen ("**Due Diligence**"), der har resulteret i et for Køber tilfredsstillende resultat.

30.2 Køber og Købers rådgivere har frem til Underskriftsdagen ("**Due Diligence Perioden**") haft adgang til materiale om Ejendommen, og Sælger og Sælgers rådgivere har besvaret Købers og Købers rådgiveres requests under Due Diligence Perioden så hurtigt som muligt.

30.3 Oversigt over Due Diligence Materialet, som Køber har haft adgang til i Due Diligence Perioden frem til Underskriftsdagen, inklusive Købers spørgsmål (requests) og Sælgers besvarelse heraf (samlet benævnt "**Due Diligence Materialet**") fremgår af Bilag 30.3.

30.4 Sælger oplyser at have opfyldt sin loyale oplysningspligt frem til Underskriftsdagen, ligesom Sælger i perioden frem til Overtagelsesdagen loyalt vil oplyse Køber om forhold, som Sælger måtte blive bekendt med vedrørende Ejendommen.

30.5 Som følge af Købers due diligence undersøgelser, jf. dette punkt 30, er Køber ikke berettiget til at rejse noget krav mod Sælger for brud på Sælgers oplysninger i det omfang (i) Køber har konstateret forholdet ved den gennemførte Due Diligence eller (ii) forholdene, der ligger til grund for kravet, er oplyst med rimelig klarhed af Sælger i det fremlagte Due Diligence Materiale eller på anden vis. Køber kan ikke gøre krav gældende mod Sælger vedrørende forhold, der fremgår af det fremlagte materiale eller af Købers spørgsmål og Sælgers svar, eller af forhold der er offentligt tilgængelige.

## **31. LEVERING AF DOKUMENTER PÅ OVERTAGELSESDAGEN**

31.1 Sælger skal på Overtagelsesdagen levere følgende til Køber:

31.1.1 Dokumentation for at Sælger har afsendt meddelelser godkendt af Køber til alle parter iht. Lejeaftalerne og Antennelejeaftalerne med information om, at Ejendommen er overdraget til Køber, og at fremtidige betalinger i henhold til Lejeaftalerne og Antennelejeaftalerne skal ske til Køber.

31.1.2 Alle originale Lejeaftaler, Antennelejeaftaler samt andre aftaler, som overtages af Køber.

31.1.3 Faktisk overdragelse af samtlige deposita i henhold til Lejeaftalerne og Antennelejeaftalerne, de originale garantier stillet overfor Sælger i henhold til Lejeaftalerne og Antennelejeaftalerne, herunder dokumentation for at disse deposita er behørigt overdraget og transporteret til Køber med alle nødvendige bekræftelser herpå indhentet af Sælger.

31.1.4 Alle Godkendelser, Planer og Specifikationer, regnskabsmateriale og andre dokumenter, der vedrører drift, vedligeholdelse og/eller reparationer af Ejendommen, eller som på anden vis er nødvendige for den fortsatte drift af Ejendommen, og som Sælger er i besiddelse af.

31.1.5 Behørig transport af rettigheder over for rådgivere og entreprenører, der har bistået Sælger med opførelse og ombygning af Ejendommen, fra Sælger til Køber.

31.1.6 Behørig transport af rettigheder i henhold til 1-års og 5-års eftersyn samt kvalitetssikring, fra Sælger til Køber.

## **32. BETINGELSER**

32.1 Nærværende Købsaftale er fra begge Parters side betinget af:

- At Matr.nr. 1a - del nr. 1, Fjordhuset og Matr.nr. 1a - del nr. 2 udstykkes fra Hovedejendommen, som nærmere beskrevet i punkt 5-7, og at Matr.nr. 1a - del nr. 1, Fjordhuset og Matr.nr. 1a - del nr. 2 efter udstykning er registreret som selvstændige faste ejendomme i Geodatastyrelsen og i tingbogen. I modsat fald skal der udarbejdes et tillæg til Købsaftalen, jf. nærmere pkt. 5.2.

32.2 Nærværende Købsaftale er fra Sælgers side betinget af:

- Regionsrådet i Region Hovedstaden godkender Købsaftalen.

32.2.1 Såfremt betingelserne anført i punkt 32.2, ikke er opfyldt på Overtagelsesdagen kan Sælger træde tilbage fra Købsaftalen, og Parterne skal ikke have noget krav om hinanden som følge heraf.

32.3 Nærværende Købsaftale er fra Købers side betinget af:

- Endelig godkendelse af Købsaftalen af Roskilde Byråd.

32.3.1 Såfremt betingelserne anført i punkt 32.3, ikke er opfyldt på Overtagelsesdagen kan Køber træde tilbage fra Købsaftalen, og Parterne skal ikke have noget krav om hinanden som følge heraf.

### 33. **OMKOSTNINGER**

33.1 Hver Part betaler salær til egen advokat og andre egne rådgivere. Køber afholder alle omkostninger til egne undersøgelser af Ejendommen, der gennemføres forud for og efter Overtagelsesdagen.

33.2 Handlen berigtiges af Sælgers advokat. Sælger betaler omkostninger og udlæg til landinspektør for gennemførelse af udstykningen af Ejendommen.

33.3 Køber betaler registreringsafgifter vedrørende skødet.

33.4 Sælger og Køber er forpligtet til at medvirke til, at Købers ret over Ejendommen tinglyses endeligt som nærmere beskrevet i punkt 5. Den tinglysningsmæssige berigtigelse sker i to trin. Overdragelsen af Matr.nr. 1a – del nr. 2 skal anmeldes til tinglysning senest 5 hverdage efter Overtagelsesdag – del nr. 2 er indtrådt, idet det er en forudsætning for anmeldelse, at Parterne har signeret skødet senest på Overtagelsesdagen - Del nr. 2. Overdragelsen af Ejendommen,

bortset fra Matr.nr. 1a – del nr. 2 skal anmeldes til tinglysning senest 5 hverdage efter Overtagelsesdag – Ejendommen er indtrådt, idet det er en forudsætning for anmeldelse, at Parterne har signeret skødet senest på Overtagelsesdagen – Ejendommen. Til brug for registrering af skøde er Sælger og Køber forpligtet til at underskrive de tinglysningsfuldmagter og andre dokumenter til brug for registrering af indholdet af Købsaftalen eller tiltræder registrering i det digitale tinglysningssystem via digital signatur.

33.5 Køber er pligtig til at tage endeligt skøde, når betingelserne i Købsaftalens punkt 32 og pkt. 33.4 er opfyldt, og umiddelbart herefter anmelde endeligt skøde til tinglysning for henholdsvis Matr.nr. 1a – del nr. 2 og for Ejendommen, bortset fra Matr.nr. 1a – del nr. 2.

33.6 Der har ikke medvirket mægler ved nærværende overdragelse.

#### **34. ERKLÆRING OM EJENDOMMENS VÆRDI**

34.1 Ejendommen er under udstykning. Værdien af Ejendommen på anmeldelsestidspunktet udgør efter Sælgers bedste skøn den erlagte købesum.

#### **35. ERKLÆRNG I HENHOLD TIL LOV OM SOMMERHUSE OG CAMPERING**

35.1 Under henvisning til lovbekendtgørelse nr. 785 af 21. juni 2007 om sommerhuse og camping mv. samt med henvisning til bekendtgørelse nr. 182 af 29. marts 1973 om dokumentation og indberetningspligt ved tinglysning af dokumenter vedrørende fast ejendom for selskaber m.fl. erklærer Køber herved, at Ejendommen skal anvendes i et erhvervsøjemed, der ikke er omfattet af Sommerhuslovens § 1, idet Ejendommen erhverves med henblik på at den udstykkes og bebygges med videresalg for øje.

#### **36. MOMSREGULERINGSFORPLIGTELSE**

36.1 Sælger oplyser, at Ejendommen ikke er momsregistreret, og at der ikke påhviler Ejendommen en momsreguleringsforpligtelse, jf. §§ 43 og 44 i lovbekendtgørelse nr. 287 af 28. marts 2011 om merværdiafgift samt §§ 18-19 i bekendtgørelse nr. 663 af 16. juni 2006 om merværdiafgift.

#### **37. FORTROLIGHED**

37.1 Parterne skal behandle alle oplysninger og informationer, som er modtaget eller indhentet som led i indgåelsen eller gennemførelsen af Købsaftalen – hvad enten det sker mundtligt eller på hvilken som helst anden måde, det være sig af teknisk eller kommerciel art – vedrørende (1)



eksistensen af og genstanden for Købsaftalen, (2) forhandlingerne i forbindelse med Købsaftalen og (3) den anden Part, strengt fortroligt, medmindre de må anses for almindeligt kendte, eller medmindre Parterne som følge af lovgivningsmæssige eller tilsvarende bestemmelser er forpligtede til at offentliggøre sådanne oplysninger.

## **38. TVISTER**

38.1 Enhver tvist, der måtte opstå i forbindelse med denne Købsaftale, herunder tvister vedrørende Købsaftalens gyldighed og eksistens, skal afgøres af Københavns Byret som værneting, dog bortset fra de i pkt. 38.2 nævnte tvister, der afgøres ved voldgift. Tvister mellem Parterne afgøres efter dansk ret.

38.2 Eventuel uenighed mellem Parterne om, hvorvidt det af Sælger iht. til pkt. 7.1.1 og pkt. 7.2.2 leverede forslag til lokalplan er fyldestgørende eller ej, afgøres med bindende virkning for Parterne ved voldgift, såfremt en af Parterne vurderer, at Parterne ikke i fællesskab ved forhandling kan løse en tvist herom. Voldgiftsretten nedsættes af Parterne i henhold til følgende regler. Såfremt en af Parterne anser, at forhandlingsmulighederne er udtømt, skal den pågældende Part give skriftlig meddelelse til den anden Part om, at man begærer voldgift nedsat til afgørelse af tvisten. Hver Part udpeger en voldgiftsdommer inden 20 kalenderdage efter, at en af Parterne har afgivet meddelelse om voldgift. De to udpegede voldgiftsdommere udpeger i fællesskab en yderligere voldgiftsdommer inden 20 kalenderdage, der skal fungere som formand for voldgiften. Parterne har aftalt, at regelgrundlaget for voldgiften skal være Voldgiftsinstitutts til enhver tid gældende regelsæt for voldgift med de ændringer der følger af, at Voldgiftsinstituttet ikke administrerer processen.

## **39. GENERELT**

39.1 Alle bilag vedhæftet Købsaftalen udgør en integreret del heraf. Købsaftalen sammen med bilagene udgør Parternes aftalegrundlag og erstatter alle tidligere aftaler, såvel skriftlige som mundtlige, vedrørende forhold omfattet af Købsaftalen.

39.2 Parterne har sammen deltaget i forhandlingen og udarbejdelsen af Købsaftalen. I tilfælde af at uoverensstemmelser eller spørgsmål om hensigt og fortolkning skulle opstå, skal Købsaftalen fortolkes som værende udarbejdet af Parterne i fællesskab og ingen formodning eller bevisbyrde-regel skal favorisere eller disfavorisere en Part i kraft af forfatterskab til en eller flere bestemmelser i Købsaftalen.

- 39.3 Sælger kan ikke overdrage sine rettigheder i henhold til Købsaftalen uden forudgående samtykke fra Køber.
- 39.4 Køber kan ikke overdrage sine rettigheder i henhold til Købsaftalen uden forudgående samtykke fra Sælger.
- 39.5 Ingen ændringer til Købsaftalen er gyldige, medmindre disse er skriftlige og tiltrådt af Parterne.
- 39.6 Såfremt en bestemmelse i Købsaftalen måtte blive anset af en ret eller kompetent organ for at være ugyldig, retsstridig eller ikke at kunne håndhæves i nogen jurisdiktion skal den pågældende bestemmelse ikke anses for at være en del af Købsaftalen, og skal ikke have indvirkning på håndhævelsen af den resterende del af Købsaftalen.
- 39.7 Efter Underskriftsdagen skal Sælger underskrive sådanne dokumenter og foretage sådanne skridt som med rette kan forventes for at gøre det muligt at overdrage ejendomsretten til Ejendommen, og derved at give Køber fuldt udbytte af Købsaftalen.
- 39.8 Købsaftalen er underskrevet i to ligelydende eksemplarer, hvoraf hver skal betragtes som original.
- 39.9 Ingen bekendtgørelser vedrørende vilkårene for Købsaftalen skal ske af eller på vegne af nogen af Parterne uden den anden Parts forudgående skriftlige samtykke, hvilket samtykke ikke unødigt må tilbageholdes eller forsinkes.

---

*Underskriftsside følger nedenfor*

**40.       UNDERSKRIFTER**

Dato:

Dato:

Som Sælger

Som Køber:

\_\_\_\_\_  
Navn:

Titel:

\_\_\_\_\_  
Navn:

Titel:

\_\_\_\_\_  
Navn:

Titel:

\_\_\_\_\_  
Navn:

Titel:

UDKAST

4. juni 2020

# RAMMER FOR NY BEBYGGELSE I SANKT HANS ØST

Region Hovedstaden har et ønske om at fraflytte de psykiatriske hospitalsfunktioner vedrørende afdeling M fra Fjordhuset i Sankt Hans Vest til en mulig placering i ny bygning i Sankt Hans Øst.

Jf. Region Hovedstadens oplysninger indeholder Fjordhus ca. **7000 m<sup>2</sup>** hospitalsfunktioner. Fjordhus rummer i dag 76 sengepladser og er effektivt i forhold til arealudnyttelse og drift af sengeafsnit, men er umoderne i forhold til standarden for de indlagte.

Region Hovedstaden har oplyst, at en placering til afdeling M i Sankt Hans Øst bør etableres med et bygningsvolumen på **8400 m<sup>2</sup>** således, at der kan gennemføres et kvalitetsløft i forhold til moderne standarder for drift af de fire sengeafsnit. En ny Afdeling M bør indeholde en sengefunktion med fire sengeafsnit på hver ca. 18 sengestuer (enestuer) med toilet/bad på værelserne. Hvert sengeafsnit er fordelt med 6 sengestuer med intensiv (lukket) funktion og 12-13 sengestuer med åben funktion.

Regionen Hovedstadens ønske til programmet er følgende:

- 4 sengeafsnit a 1300 m<sup>2</sup>
- Hvert sengeafsnit placeres i ét plan
- Sengeafsnit på 1300 m<sup>2</sup> (kan evt. optimeres i videre proces)
- Tilhørende funktioner til hvert sengeafsnit (behandlerkontor mm) 4 stk. a 300 m<sup>2</sup>, i alt 1.200 m<sup>2</sup> (hvis muligt placeret sammen med hvert sengeafsnit)
- Øvrige tilhørende funktioner (administration, andre fælles faciliteter mv.) kan placeres i nærtliggende eksisterende bygninger, ca. 2000 m<sup>2</sup>

**I alt 8.400 m<sup>2</sup>**

Roskilde kommunes forvaltning har besøgt Sankt Hans Øst og vurderet hvilke byggemuligheder, der er i området og under hvilke forudsætninger.

## ANALYSE AF SANKT HANS ØST

Det eksisterende hospitalsanlæg i Sankt Hans Øst er opdelt i to ældre anlæg. Hospitalet er opbygget som en samlet komposition omkring en øst-vestgående styrelinje. Dernæst er de to anlæg symmetriske omkring en nord-sydgående akse. Området er etableret med campusbebyggelse, hvor de enkelte længebygninger er fritstående områdets grønne parkstruktur. Det er karakteristisk, at bygningerne er monumentale med bygningsenheder i en stor skala, hvor de enkelte bygninger rejser sig med selvstændig autoritet. Mod anlæggets periferi bliver bygningsenhederne mindre og mere pavillonagtige.

For at sikre de historiske kvaliteter og sikre, at det nye anlæg bliver en del af det samlede Østhospital, skal et nye hospitaltsbyggeri indgå i en overordnet rumlig og synlig sammenhæng med de ældre anlæg og Sankt Hans området som helhed.

Følgende beskriver rammerne for en fremtidig bebyggelse i Sankt Hans Øst. Som bilag er vedlagt et kort samt fotos, der viser området.

## RAMMER FOR NY BEBYGGELSE I SANKT HANS ØST

### 1. BEBYGGELSENS OMFANG

Der kan i Sankt Hans Øst udbygges med op til **8400 m<sup>2</sup>** ved en kombination af nybyggeri og ombygning af eksisterende bygninger. Dette omfang er vurderet det maksimale udbygningsomfang, området kan bære, uden at områdets eksisterende kvaliteter svækkes.

### 2. BYGGEFELT

Nybyggeri skal ske inden for byggefelteterne A og B markeret på kortet vedlagt som bilag. Der kan inden for byggefelt A bygges op til **4800 m<sup>2</sup>** fordelt på tre etager, inden for byggefelt B kan der bygges op til **2400 m<sup>2</sup>**

### 3. ANVENDELSE

Nybyggeri skal anvendes til psykiatriske hospitalsformål.

En ny Afdeling M kan opnås ved at etablere nyt byggeri i byggefelt A og B, samt inddrage stueetage og 1.sal i eksisterende bygning markeret C (**ca. 1200 m<sup>2</sup>**). Bygning C kan eventuelt forbindes med bygning B med en let glas gang for at skabe et sammenhængende kompleks.

Hvis der ønskes andre muligheder, kan bygning D evt. indgå i projektet.

#### **4. AREALDISPONERING**

Foreløbig skitse til placering af funktioner indenfor de opstillede rammer.

I bygning A kan placeres 3 sengeafsnit med ét afsnit pr. etage. Sengeafsnit 1300 m<sup>2</sup> og tilhørende funktioner til sengeafsnit (behandlerkontor mm) 300 m<sup>2</sup>. I alt 3 etager af 1600 m<sup>2</sup>: 4800 m<sup>2</sup>

I bygning B/C kan placeres 1 sengeafsnit i stueetagen primært i bygning B med en mindre del af stueetagen i bygning C. Samlet sengeafsnit placeret i én etage. Sengeafsnit 1300 m<sup>2</sup> og tilhørende funktioner til sengeafsnit (behandlerkontor mm) 300 m<sup>2</sup>. I alt 1600 m<sup>2</sup>.

Øvrige funktioner placeres i nybyggeri på første sal i bygning B, samt bygning C.

#### **5. VIDERE BEARBEJDNING AF PROJEKTET**

Roskilde Kommune og Region Hovedstaden skal i den videre proces udvikle og bearbejde et konkret projekt, der er tilpasset områdets arkitektur og overordnede plan og samtidig tilbyder gode rammer om en moderne psykiatrisk afdeling.

Region Hovedstaden ønsker, at det i den videre proces analyseres, om det på en respektfuld måde er muligt at sammenbygge bygning A og bygning B, således at to afdelinger ligger i samme niveau, for herved at billiggøre driften i forbindelse med vagtdækning. I analysen indgår vurdering af niveauforskellen i terræn samt byggeriets ydre fremtræden som en del af den samlede campusbebyggelse.

#### **6. BYGGELINJER**

Byggefeltet er placeret med respektafstande til eksisterende byggeri, veje og beplantning. På kortet er markeret de linjer som det nye byggeri skal flugte med. Den stiplede linje markerer en byggelinje, som mindre bygningsdele kan møde, mens den fuldt optrukne linje markerer en byggelinje, som byggeriet som hovedregel skal møde. Byggeriet skal ved tilbagetrækning af bygningskroppe skabe variation i facaden og give indtryk af en bygning der er sammensat af bygningsdele (som eksempel er bygning A på planen vist med tilbagevækning af bygningsdel mod øst og vest) .

#### **7. BYGNINGSHØJDE**

Bygning inden for byggefelt A skal opføres i to til tre etager, bygning indenfor byggefelt B skal opføres i to etager. Bygningens højeste punkt må ikke ligge højere end det højeste punkt på den centrale bygning i

anlægget. Der er afgørende, at byggeriet får en højde og et volumen, som er tilpasset hospitalsanlæggets karakteristiske arkitektur. Derfor kan der ikke bygges i ét plan.

## **8. BEVARINGSVÆRDIGE TRÆER**

Der er mange bevaringsværdige træer i Sankt Hans Øst. På kortet er de bevaringsværdige træer, som ligger i tilknytning til byggefelterne, markeret. Bevaringsværdige træer må ikke fældes og må ikke beskæres med undtagelse af en opstamning på 2,5 meter. Der må ikke bygges inden for drypzonen af bevaringsværdige træer.

## **9. BEVARINGSVÆRDIG SKOV**

Mod Boserupvej er et bevaringsværdigt skovbælte - en grøn struktur som skal bevares i den fremtidige udvikling af området. Byggefeltet er place- ret med respekt for skovbæltet.

## **10. VEJE OG STIER**

Adgang til byggefelterne skal ske via Lindegårdsparken og Tofteparken.

## **11. PARKERING**

Parkeringsnormen for psykiatriske hospitalsfunktioner sættes til 1 p-plads pr. 2 ansatte + gæsteparkeringspladser.

Idet byggefelt A er placeret på et areal udlagt til 80 parkeringspladser til retspsykiatrisk hospital (heraf er kun 50 anlagt), skal disse parkeringspladser omplaceres.

Parkering til de nye funktioner, samt til retspsykiatrisk hospital placeres på terræn i områderne på kortet markeret med blå, samt i ned- gravet p-kælder under byggefelt A (se plan, principsnit og volumenstudie) samt ved optimering og udvidelse af eksisterende parkeringspladser. Minimum 120 parkeringspladser skal placeres i konstruktion under terræn under byggefelt A.

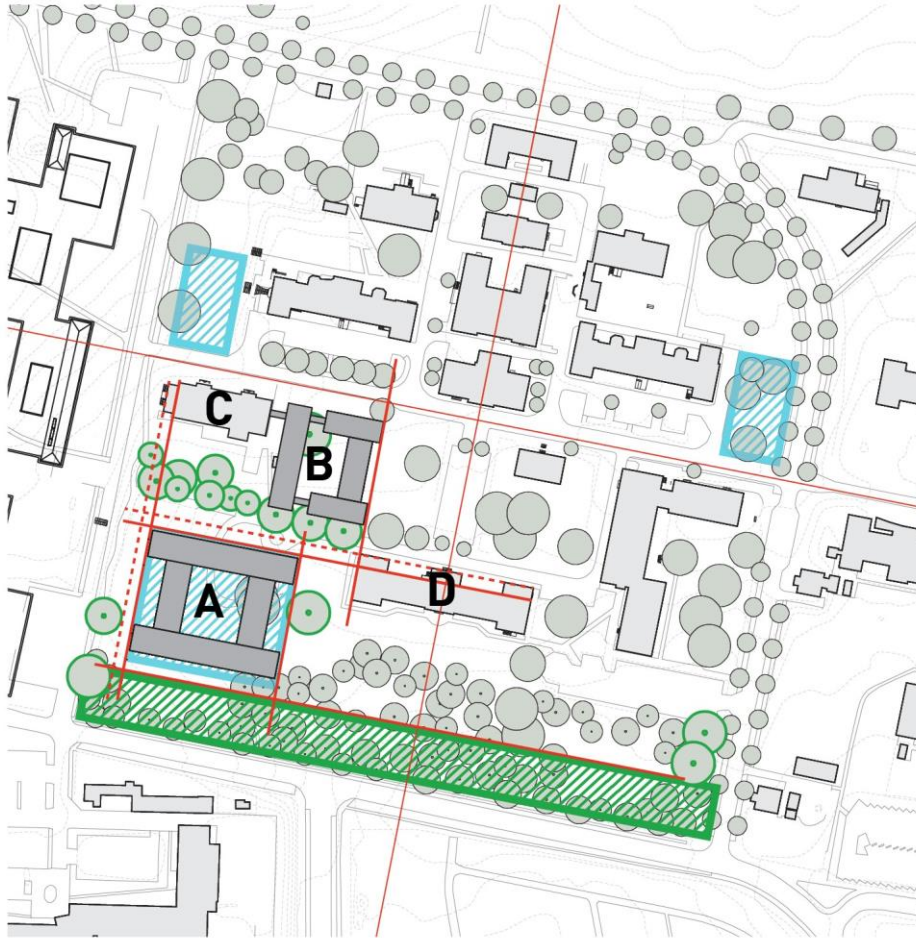
## **12. ARKITEKTUR**

Sankt Hans Øst er et landskabeligt bygningsanlæg af enkeltstående bygninger i høj arkitektonisk kvalitet. Eventuelle forbindelsesgange mellem bygninger skal etableres som lette glasgange. Nyt byggeri i området skal nænsomt tilpasses den eksisterende arkitektur i området. Byggeriet skal opføres i gule mursten med tag af naturskifer.

## **13. LOKALPLAN OG KOMMUNEPLANTILLÆG**

Eventuelt nybyggeri i Sankt Hans Øst kræver en ny lokalplan, samt et kommuneplantillæg.

## PLANOVERSIGT



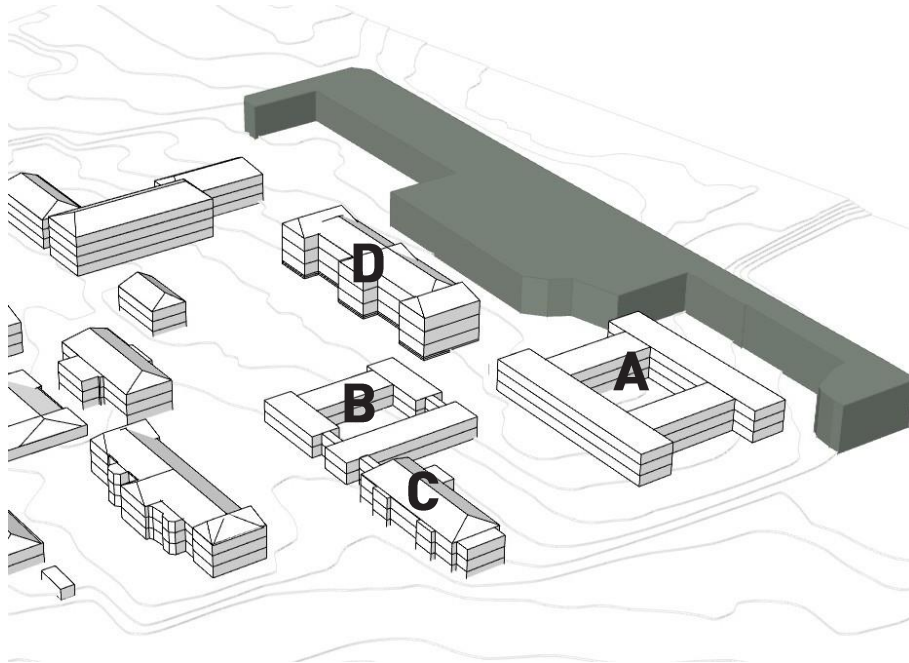
## SIGNATURFORKLARING

	Eksisterende bebyggelse
	Veje og stier
	Højdekurver
	Eksisterende træer
	Bevaringsværdige træer
	Ny bebyggelse
	Nyt parkeringsareal på terræn
	Bevaringsværdigt skovbælte
	Styrelinje og symmetriakse
	Sekundær byggelinje
	Primær byggelinje

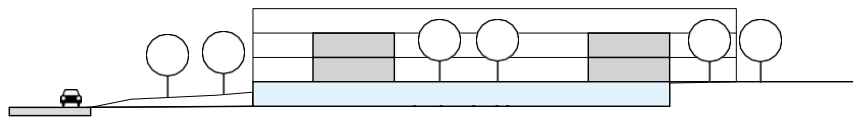




**VOLUMENSTUDIE**



**PRINCIPSNIT BYGGEFELT A - TERRÆN OG P-KÆLDER**



Lindegårdsparken

**Roskilde Kommune**

Att.: Joy Mogensen

[tinakk@roskilde.dk](mailto:tinakk@roskilde.dk), [sikkerpost@roskilde.dk](mailto:sikkerpost@roskilde.dk)

Slotsholmsgade 10

1216 København K

Telefon 72 28 24 00

[oim@oim.dk](mailto:oim@oim.dk)

**Sagsnr.**  
2016-9092

**Vedrørende Roskilde Kommunes ansøgning om låneadgang til køb af ejendommen ved Sct. Hans Vest til jordforsyning**

**Doknr.**  
441350

Roskilde Kommune har d. 29. november 2016 anmodet det daværende Social- og Indenrigsministerium om dispensation til at optage lån på 85 pct. af købesummen til køb af en ejendom i kommunen til kommunal jordforsyning. Dispensationen efterspørges, da ejendommen ikke har den påkrævede benyttelseskode i forhold til ministeriets lånebekendtgørelse, der giver automatisk låneadgang.

**Dato**  
18-04-2017

Kommunen beskriver, at ejendommen ønskes til at realisere et byudviklingsprojekt. Ejendommen burde ifølge kommunen falde inden for lånebekendtgørelsens låneadgang til jordforsyning, da den kan sidestilles med "åbent land". Herudover beskrives området som beliggende naturskønt tæt ved Roskilde Fjord og ved skov- og naturarealer.

Kommunen henviser endvidere til en tidligere lignende lånedispensation fra ministeriet i 2003 til kommunen.

**Økonomi- og Indenrigsministeriet skal hermed udtale:**

Økonomi- og Indenrigsministeriet skal hermed imødekomme Roskilde Kommunes anmodning om dispensation til at optage lån til 85 pct. af købesummen til køb af den pågældende ejendom til jordforsyning.

Efter ministeriets praksis er arealets faktiske anvendelse afgørende for vurderingen af, om der kan meddeles dispensation, jf. lånevejledningens afsnit 4.10. Ved erhvervelse af arealer og ejendomme med andre benyttelseskode kan der således anmodes om dispensation til optagelse af lån til køb af jord til kommunal jordforsyning.

Ministeriet har i den konkrete anmodning lagt vægt på, at det er oplyst, at arealerne erhverves af kommunen med henblik på jordforsyning til at realisere et byudviklingsprojekt, og at ejendommen reelt har karakter af åbent land.

Økonomi- og Indenrigsministeriet forudsætter desuden i lighed med dispensationen fra 1. juli 2003, at kommunen anvender eventuelle salgsindtægter, eventuelt modregnet for nødvendige omkostninger, fra kommende jordsalg på området til ekstraordinære afdrag på optagne lån.



Låneoptagelsen skal ske på de vilkår, som følger af lånebekendtgørelsen. Endelig gøres der opmærksom på, at der kun kan optages lån til finansiering af udgifter ekskl. moms.

Ankestyrelsen er sat kopi på dette brev.

Med venlig hilsen  
**Magnus Jarl Brunés**