

Januar/2024
Sagsnr.: 23-010369

ROSKILDE KOMMUNE

udbyder ejendommen,

matr.nr. 9cp Vestermarken, Roskilde Jorder (hal 9),

Lydmuren 9, 4000 Roskilde,

til salg.



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

1. UDBUDSVILKÅR

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

Tilbud skal være sælger i hænde **senest onsdag den 26. februar 2024, kl. 12**, jf. i øvrigt nedenfor vedrørende tilbudsafgivelse.

Tilbudsgiver skal stå ved sit bud i 12 uger fra Roskilde Kommunes modtagelse af købstilbuddet.

Sælger er berettiget til at kræve deponering i Roskilde Kommunes bank eller bankgaranti (anfordringsgaranti) fra anerkendt pengeinstitut for den tilbudte købesum med tillæg af 2% til dækning af evt. forrentning af købesummen, udgifter til handlens berigtigelse og refusionssaldo i sælgers favør, som betingelse for at tage tilbuddet i betragtning. Tekst til bankgaranti vedlægges som **bilag 1**.

Sælger er berettiget til frit at vælge mellem alle indkomne tilbud og eventuelt at forkaste dem alle.

Samtlige spørgsmål, som har generel betydning for forståelsen af udbuddet, vil i anonymiseret form blive offentliggjort på www.roskilde.dk/grunde sammen med sælgers svar.

Ejendommen sælges med et vilkår om, at minimum 600 m² af ejendommen skal anvendes som en eventhal, jf. nærmere herom i pkt. 3.1 og 3.1.1.

Endvidere sælges ejendommen med et vilkår om, at ejendommen skal renoveres/ombygges med henblik på en anvendelse af ejendommen året rundt, jf. nærmere herom i pkt. 3.1 og 3.1.3.

Endelig er der et vilkår om, at tilbudsgiver har de fornødne økonomiske ressourcer til gennemførelse af projektet, jf. nærmere herom i pkt. 3.1 og 3.1.4.

Salget er betinget af godkendelse fra Roskilde kommunes Økonomiudvalg samt Byråd.

2. EJENDOMSBESKRIVELSE M.V.

2.1 Områdebeskrivelse

Ejendommen har en central placering i hjertet af Musicon med stor eksponering mod Søjlepladsen og med Ragnarock – Museet for pop, rock og ungdomskultur - på den ene side af ejendommen og pladsen "Den Røde Løber" foran museet. Søjlepladsen og Den røde Løber er et stort, åbent byrum udformet til at rumme både små og store udendørs events og kulturarrangementer.

Musicon er placeret midt i Roskildes sydby mellem bymidten og Festival-/Dyrskuepladsen og inden for det stationsnære område omkring Roskilde Station.

Området har tidligere huset betonvarefabrikken Unicon, og forinden blev området anvendt til råstofgravning med indvinding af grus samt losseplads.

Omdannelsen af Musicon fra betonvarefabrik til en ny og blandet bydel startede for alvor i 2008. I dag er Musicon et kulturelt knudepunkt med mange aktiviteter i området som følge af bydelens hastigt voksende antal aktører, og hvor kulturelle erhverv er integreret med boliger og andre aktiviteter. Musicon rummer bl.a. omkring 40 virksomheder, kunstnerværksteder, skatehal, Ragnarock, øvelokaler, egnsteater, kulturtorvet Søjlepladsen og den prisbelønnede Rabalder Parken og Roskilde Festival Højskole.

Der gennemføres mange arrangementer i bydelen f.eks. koncerter, danseforestillinger, børneteater, kunststillinger, skaterkonkurrencer, markeder m.m. samt den årlige bydelsfest 'Rabalder'. Ud over besøgende til Ragnarock har bydelen en årlig publikumsgennemstrømning på ca. 55.000 personer.

2.1.1 Visionen for Musicon

I henhold til lokalplan 540 er den overordnede vision for Musicon at skabe en levende, musisk og kreativ bydel.

2.1.2 Handleplan 2023-2026

Visionen for Musicon understøttes og konkretiseres i seneste handleplan 2023-2026 for Musicon med nedenstående principper, der efterstræbes i de enkelte projekter i forbindelse med byudviklingen:

Det BRUGERSKABTE som afsæt for mangfoldighed

Musicon tager udgangspunkt i det skabende menneske med rum til, at bydelens aktører i samspil lader idéer og viden mødes og med gode forhold for kreative virksomheder.

Det FORANDERLIGE som en kilde til overraskelser og dynamik

Musicon har mange forskellige aktiviteter det meste af døgnet. Forskellige anvendelser blandes og midlertidige aktiviteter skaber foranderlighed, ideer og viden gennem eksperimenter.

Det KREATIVE for at udfordre vanetænkning og udforme utraditionelle rammer

Bygninger og byrum på Musicon er oplevelsesrige og udfordrer den besøgende.

Musicon har et rå og industrielt udtryk, og projekter bygger videre på spor i området.

Det BÆREDYGTIGE som en fælles indsats for en grøn fremtid

Udformningen af Musicon er bæredygtig og fremtidssikret. Regnvand afledes derfor i åbne render, cykling, gang og kollektiv transport gives optimale vilkår, fælles affaldspladser gør det let at sortere og genbruge, og bygningsmaterialer genanvendes.

2.1.3 Sælgers ønsker for ejendommen

Ejendommen er op til nærværende udbud blevet anvendt til kulturarrangementer, markeder og andre events, som har været med til at give liv til den gamle og rå betonhal.

Da ejendommen har en meget central placering på Musicon, er det et væsentligt element for sælger, at ejendommen fortsat skal være et stærkt aktiv for kulturlivet på Musicon, og at der således i ejendommen skal etableres forskelligartede bylivsskabende og kulturelle arrangementer, som kan understøtte den overordnede vision for Musicon som en levende, musisk og kreativ bydel.

På den baggrund er det et krav i nærværende udbud, at den vindende tilbudsgiver skal etablere en eventhal i ejendommen svarende til minimum 600 m², jf. nærmere pkt. 3.1, som skal kunne åbnes op ud mod Søjlepladsen, og at ejendommen skal kunne anvendes året rundt.

I den forbindelse er det et ønske fra kommunens side, at den vindende tilbudsgiver stiller eventhallen til rådighed både til almennyttige formål og til kommercielle formål mindst 182 dage om året.

Endvidere er det ligeledes et ønske, at der etableres et brugerråd til eventhallen, der dels sikrer aktørernes brug af eventhallen, og dels understøtter samarbejdet på tværs af aktørerne. I den forbindelse ser kommunen gerne, at brugerrådet består af Foreningen for Aktører på Musicon, FAM, og i samråd med beboerne i området.

2.1.4 Formål med udbuddet

Formålet med nærværende udbud er at realisere den overordnede vision og principper for Musicon, som videreføres i dette udbud.

På den baggrund er det et væsentligt element i udbuddet, at der således sikres liv i ejendommen hele året rundt på en måde, der understøtter visionen for Musicon. Her er bygningen både et aktiv for bydelen og en attraktiv eventramme - ikke kun til beboere og gæster på Musicon, men også for hele Roskilde.

2.2 Matr.nr.

Matr.nr. 9cp Vestermarken, Roskilde jorder. Matrikelkort over ejendommen vedlægges som **bilag 2**.

2.3 Beliggenhed

Lydmuren 9, 4000 Roskilde.

2.4 Grundareal

Grundareal udgør ifølge tingbogen 2.058 m², heraf vej 0 m².

2.5 Bebyggelse

Ifølge BBR er der opført en bygning på grunden med et samlet etageareal på 1.914 m². Bygningen blev opført i 1965. Kopi af BBR- ejermeddelelse vedlægges som **bilag 3**. Der tages forbehold for

BBR-oplysningernes overensstemmelse med de faktiske forhold på ejendommen. Køber opfordres i den anledning til selv at gennemgå ejendommen.

Køber henvises til at etablere byggeplads på andre arealer end Søjlepladsen. Såfremt det viser sig, at andre muligheder er udelukket, er sælger dog i det omfang de fysiske forhold på stedet og sælgers anvendelse gøre det muligt, imødekommende over for at udleje et mindre areal til køber. I så fald skal oplagsareal og byggeplads være så begrænset som muligt og tilpasses de enkelte faser.

Sælger oplyser, at sælgers overdækning på sælgers offentlige vejareal, benævnt 7000dx på bilag 2, er hæftet fast på bygningen. Endvidere er der placeret en markise på bygningen, som sælger bibeholder ejerskabet af. Se servitut herom i bilag 8.

2.6 Beskrivelse

Ejendommen henstår rimeligt originalt i forhold til sin oprindelige anvendelse som produktionshal, herunder tømrerværksted, lim- og lakrum.

Ejendommen er senest blevet anvendt af aktørerne i området til aktivitetshal, såsom kulturarrangementer, markeder og andre events.

Bygningen er en rå uopvarmet betonhal, som ikke er isoleret. Bygningens potentielle kan således uden en ombygning/renovering ikke udnyttes fuldt ud, da bygningens anvendelsesmuligheder i vinterhalvåret er yderst begrænset.

Se nærmere bygningsnotat udarbejdet af Rambøll i **bilag 4**. Bygningsnotatet blev i 2008 udarbejdet til internt brug og er således alene vedlagt som orientering. Sælger bærer intet ansvar for indholdet af notatet, herunder økonomien beskrevet i notatet. Køber opfordres til for egen regning at foretage byggetekniske undersøgelser samt andre relevante undersøgelser af ejendommen, jf. nærmere pkt. 3.2 om ansvarsfraskrivelse.

2.7 Energimærke

Der er ikke udarbejdet et energimærke for ejendommen. Køber søger om nødvendigt selv for at indhente et energimærke på ejendommen.

2.8 Servitutter

Tingbogsattest af den 8. januar 2024 vedlægges som **bilag 5**. Som det fremgår udgør ejendommen sammen med tre andre matrikler én samlet fast ejendom, hvorfor sælger ved Landinspektørfirmaet LE34 A/S har iværksat en udstykning af ejendommen og afholder omkostningerne i den forbindelse.

Der er udarbejdet en servitutredegørelse, jf. **bilag 6**, med henblik på at få et overblik over de servitutter, der vedrører ejendommen, og som derfor vil blive overført i forbindelse med en udstykning af ejendommen.

Af servitutredeghørelsen fremgår følgende servitutter:

1. Dok. lyst den 27. juni 1991 om varmforsyning mv., vedr. 1BQ.
2. Dok. lyst den 18. juni 2014 vedr. fællesmur, mv.
3. Dok. lyst den 8. januar 2015 om medlemspligt til grundejerforening.
4. Dok. lyst den 10. februar 2017 om vedtægter for Bydelsforeningen Musicon.
5. Dok. lyst den 22. januar 2019 om byggepligt.
6. Dok. lyst den 22. januar 2019 om misligholdelse af udbudsvilkår.

Kopi af servitutterne er vedlagt som **bilag 7 A-F**.

Sælger oplyser, at der vil blive tinglyst en deklaration om markise og overdækning på ejendommen, jf. nærmere herom i pkt. 2.5. Deklaration om markise og overdækning med tilhørende tinglysningsrids vedlægges som **bilag 8A** og **bilag 8B**. Såfremt tinglysningen ikke gennemføres inden overtagelsesdagen, accepterer køber, at deklarationen med det indhold, som fremgår af bilag 8, skal tinglyses på ejendommen efter overtagelsesdagen.

Udover de nævnte servitutter og byrder skal køber respektere tinglysning af sådanne private og offentlige servitutter og byrder (med og uden pant), som er nødvendige eller sædvanlige i forbindelse med lokalplanen, udstykning og udnyttelse af ejendommen samt servitutter og byrder, som i øvrigt fremgår af nærværende udbudsvilkår.

2.9 Planforhold

Ejendommen er omfattet af rammelokalplan 540 for Musicon, som indeholder overordnede bestemmelser for området. Rammelokalplanen vedlægges som **bilag 9**.

Endvidere er ejendommen omfattet af lokalplan 571 "Rockmagneten og Musicon C" (efterfølgende benævnt "lokalplanen"), som vedlægges som **bilag 10**.

I henhold til lokalplanens pkt. 3.2 må ejendommen anvendes til kultur og publikumsorienterede formål, offentlige formål, uddannelse, hotel og restauration, udendørs aktivitetsområder og detailhandel i form af mindre butikker til salg af egne produkter i tilknytning til en virksomheds produktionslokaler.

Endvidere kan ejendommen i henhold til lokalplanen anvendes til kreative erhverv, som defineres som følgende:

- Arkitektvirksomhed
- Design
- Bøger og presse
- Kunst og kunsthåndværk
- Radio og TV
- Film og video
- Indholdsproduktion (inkl. computerspil og software)
- Musik

- Reklamevirksomhed
- Gastronomi og natteliv
- Overnatninger og turistbureauer
- Forlystelsespark
- Events
- Mikrobryggeri
- Gourmet-fødevarer
- Frisør
- Sundhedsklinik

Sælger fortolker lokalplanen således, at der vil være mulighed for etablering af kontorer i tilknytning til et kreativt erhverv. Kommunen ser gerne, at der bliver etableret arbejdspladser i ejendommen.

I henhold til lokalplanen kan hovedparten af parkeringen foregå i bydelens yderkant samlet i parkeringshuse.

2.10 Byggemulighed

Ejendommen er omfattet af lokalplanens byggefelt A, hvorved ejendommen kan bebygges med op til 6.800 m², jf. lokalplanens pkt. 6.1.1. Der er hermed ifølge lokalplan 571 mulighed for at udvide bebyggelsen, hvilket kan ske i form af en overbygning.

2.11 Bydelsforeningen

Bydelsforeningen Musicon har ansvaret for drift af private fællesveje, byrum, affald og forvaltning af midler til kultur- og bylivspulje. Det sker i takt med, at stadig flere byggerier bliver færdige, og veje og stiforbindelser overdrages fra kommunen til Bydelsforeningen. Foreningen står også for en innovativ affaldsordning.

Administrator for ejendommen, Real Administration A/S, mail info@realadmin.dk, har på forespørgsel fremsendt udkast til reviderede vedtægter, som efter det oplyste blev fremlagt på en ekstraordinær generalforsamling den 10. december 2024. De reviderede vedtægter blev imidlertid ikke endelig vedtaget, idet der ikke var nok fremmødte, hvorfor vedtægterne skal behandles på en ekstraordinær generalforsamling. Udkast til reviderede vedtægter vedlægges som **Bilag 11**.

2.12 Byggemodning

Køber afholder selv alle byggemodningsomkostninger på ejendommen til brug for købers projekt, herunder tilslutningsbidrag til kloak, el, fjernvarmeforsyning, vand m.v. Køber undersøger selv udgifternes størrelse.

Køber skal ikke betale tilslutningsbidrag til spildevand, da dette allerede er etableret.

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

Ejendommen ligger i et fjernvarmeområde, hvilket betyder, at bebyggelse kan tilsluttes fjernvarme. Forsyningen sker efter de sædvanlige regler for Fors A/S, og der skal udenfor købesummen betales normale tilslutningsbidrag og stikledningsbidrag.

Tilslutningsbidrag og omkostninger til etablering af anden forsyning f.eks. tv og telefon afholdes af køber.

Sælger har bestilt 250 ampere til ejendommen. Efter overtagelsen skal køber registrere sig som aftager hos elselskabet Cerius A/S og eventuel for egen regning bestille yderligere kapacitet til brug for købers behov.

Som led i den sædvanlige afholdelse af byggemodningsomkostninger forpligtes køber til at friholde sælger for udgifterne til køb af de 250 ampere, svarende til kr. 250.000, hvilket beløb køber skal erlægge på overtagelsesdagen.

2.13 Lejeforhold

Ejendommen overtages fri for lejemål.

2.14 Miljø- og geotekniske forhold

Roskilde Kommunes Miljømyndighed har oplyst, at ejendommen er kortlagt som forurenede på vidensniveau 1 som følge af betonproduktion.

Ejendommen har siden 1965 været anvendt til produktion af betontrapper og -elementer samt vådslibning. Ejendommen er placeret syd for et opfyldt grusgravsareal.

Roskilde Kommune har fået udført undersøgelser af ejendommens indeklimate og forurening under gulv i 2005 og 2008.

I 2008 blev der udført undersøgelser og oprensning af forurenede jord ved olietanke på Musicon. Der er kendskab til 3 tanke nord for ejendommen, hvoraf tank 2 er en nedgravet 20.000 liters olietank, som er tømt og betonfyldt, da det blev vurderet uforsvarligt at opgrave tanken grundet nærhed til fundament. Der er ikke påvist forurening i borer ved tanken. Tank 3 er en overjordisk fyringsolietank, som er fjernet. Der er ikke påvist forurening i boring udført ved forventet placering. Tank 34 var en mobil fyringsolietank, hvor det ikke har været muligt at fastslå placeringen.

Roskilde Kommune har i 2012 fået udarbejdet historik for blandt andet ejendommen, og har i 2013 udført en indledende forureningsundersøgelse af ejendommen, hvor mulige forureningskilder er undersøgt samt en undersøgelse af udearealerne.

Der er ikke foretaget geotekniske undersøgelser af ejendommen.

Der henvises til følgende rapporter: :

- A. Indeklimamålinger udarbejdet af Niras A/S den 24. juni 2005
- B. Supplerende indeklimamåling udarbejdet af Niras A/S den 9. august 2005
- C. Supplerende indeklimamåling udarbejdet af Niras A/S den 13. september 2005
- D. Fra Beton til by – Unicon Beton-området – Miljøhandlingsplan, Niras A/S, februar 2005
- E. Musicon – Fjernelse af olietanke og forurenede jord, Niras A/S, september 2008
- F. Musicon – Forureningsundersøgelse på Musicon, Niras A/S, november 2008
- G. Rockmagneten – historisk gennemgang, bilag til undersøgelsesoplæg, Cowi A/S - september 2012
- H. Rockmagneten – Indledende undersøgelse – område 1- Cowi A/S - marts 2013
- I. Rockmagneten – Indledende undersøgelse – område 3, 6, 7 og 8 – Cowi A/S – marts 2013

Rapporterne vedlægges som bilag henholdsvis **bilag 12 A – I**.

Roskilde Kommunes miljømyndighed har på forespørgsel oplyst, at de gennemførte undersøgelser har afdækket forurening ved de mulige kilder, og at de forventer, at ejendommen kan opnå tilladelse efter jordforureningslovens §8 til en ændret anvendelse til events, workshops, kontorer, kulturarrangementer mv.

Roskilde Festivalen har som potentiel køber af ejendommen fået udført en miljøscreening af ejendommen, som vedlægges som **bilag 13**.

Sælger fraskriver sig ethvert ansvar for ejendommenes miljøforhold, og omkostninger i den forbindelse er således sælger uvedkommende. Der henvises generelt til afsnittet om ansvarsfraskrivelse i pkt. 3.3. Køber opfordres i den anledning til selv at foretage fornødne undersøgelser af miljøforholdet.

2.15 Ledninger

Vejledende ledningsplan udarbejdet af landinspektørfirmaet LE34 A/S vedlægges som **bilag 14**. Der henvises i øvrigt til ledningsregistret på www.ler.dk.

Sælger har i øvrigt ikke kendskab til andre ledninger på ejendommen, og ejendommen sælges uden ansvar for, at der måtte være andre ledninger på ejendommen.

Eventuel omlæggelse/flytning af ledningsanlæg, der ikke længere anvendes eller ligger i vejen for købers projekt, skal afklares med den relevante ledningsejer efter de gældende regler herfor.

Sælger bærer intet ansvar for rigtigheden af LE34 A/S' ledningsplan i ovenfor nævnte bilag 12, og køber accepterer, at der ikke kan rettes krav mod sælger som følge af fejl og mangelfulde ledningsoplysninger.

Sælger fraskriver sig i øvrigt ethvert ansvar for ledningsforhold, jf. nærmere pkt. 3.3 om ansvarsfraskrivelse.

2.16 Forsikring

Ejendommen er forsikret i forsikringselskabet Gjensidige under policenr. 7030789. Køber foranlediger selv indhentet tilbud på forsikring på ejendommen pr. overtagelsesdatoen.

2.17 Skatter og afgifter

Ejendommen er ikke selvstændigt vurderet, hvorfor tilbudsgivere ved afgivelse af bud selv skal tage højde for, at de skattemæssige forhold kan ændre sig – herunder ved eventuel konvertering af arealet til anden anvendelse.

Sælger oplyser, at der forelægger en forsinkelse af de nye ejendomsvurderinger for erhvervsejendomme. På trods af dette aftaler parterne, at ingen af parterne kan rette et krav mod den anden part som følge af en ændret ejendomsvurdering for ejendommen med en dertil følgende regulering i ejendomsskatten.

2.18 Moms

Ejendommen er ikke momsregistreret.

2.19 Diverse

Plantegninger vedlægges som **bilag 15A** og **bilag 15B**.

2.20 Fuldmagt

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

3. S A L G S V I L K Å R

3.1 Projektudbud

Ejendommen sælges med et vilkår om, at minimum 600 m² af ejendommen skal anvendes som en eventhal, hvilket forstås som en afgrænset del af ejendommen til brug for forskellige bylivsskabende og kulturelle arrangementer, herunder f.eks. markeder, koncerter, festivaller, events, udstillinger, seminarer, dans, teater, værksteder m.v. Køber skal som led i sit tilbud redegøre for størrelsen af eventhallen. Se nærmere herom i pkt. 3.1.1.

Køber skal som led i sit tilbud på køb af ejendommen indlevere et realiserbart koncept for anvendelse af eventhallen, som skal være i overensstemmelse med lokalplanen og understøtte den i pkt. 2.1.1 nævnte vision for Musicon som en levende, musisk og kreativ bydel samt de i pkt. 2.1.2 nævnte principper, jf. nærmere herom nedenfor i pkt. 3.1.2. På baggrund af købers koncept vil der blive tinglyst en servitut på ejendommen om størrelse og anvendelse af ejendommen som en eventhal. Se nærmere herom under pkt. 3.4.

Endvidere sælges ejendommen med et vilkår om, at ejendommen skal renoveres/ombygges i overensstemmelse med lokalplanen og den til enhver tid gældende bygningsreglement med henblik på en anvendelse af ejendommen året rundt. Se servitut om frist for ibrugtagningstilladelse under pkt. 3.4.

Køber skal således som led i sit tilbud ligeledes fremsende et skitseprojekt, som på skitseplan illustrerer, hvorledes køber på grundlag af lokalplanen ønsker at renovere/ombygge ejendommen efter købet, jf. nærmere pkt. 3.1.3.

Endelig skal køber dokumentere tilstrækkelig finansiel styrke til dels at betale sælger købesummen, herunder at stille sikkerhed i overensstemmelse med pkt. 1, dels at finansiere realiseringen af købers projekt, jf. nærmere herom nedenfor i pkt. 3.1.4.

3.1.1 Eventhallens størrelse

Det er et krav, at minimum 600 m² af ejendommens etageareal skal etableres som en eventhal, men sælger vil tillægge det vægt, hvis køber forpligter sig til at etablere en større eventhal end 600 m².

Køber skal således som led i sit tilbud redegøre for eventhallens etageareal.

3.1.2 Købers koncept for anvendelse af eventhallen

Konceptet skal være egnet til at redegøre for, hvilke aktiviteter og events der skal iværksættes i eventhallen, og hvorledes den konkrete anvendelse af eventhallen vil understøtte kommunens vision og principper for Musicon, jf. pkt. 2.1.1 og 2.1.2, samt videreudviklingen af Musicon, herunder hvorledes konceptet vil blive et aktiv for kulturlivet i området. Endvidere skal konceptet redegøre for samspillet med naboarealer og udearealer.

Det er i den sammenhæng et ønske fra kommunens side, at eventhallen konkret anvendes både til kommercielle og ikke-kommercielle aktiviteter til gavn for bydelen.

3.1.3 Købers skitseprojekt

Skitseprojektet skal som minimum indeholde følgende:

- 1) Beskrivelse og illustrationer der viser, i hvilket omfang køber vil renovere/ombygge ejendommen med henblik på en anvendelse af ejendommen året rundt, herunder i forhold til isolering og opvarmning af ejendommen.
- 2) Skitseprojektet skal være egnet til at illustrere og redegøre for bygningens facadeudformning og bygningens arkitektur, og hvorledes disse indgår som en del af Musicon og understøtter den ønskede udvikling af området som en levende, musisk og kreativ bydel.

Der gøres i den sammenhæng opmærksom på lokalplanens pkt. 7.1.4, hvori det fremgår, at dele af facaderne i stueetagen skal åbne sig mod omgivelserne, f.eks. ved glaspazier. Samlet set skal minimum 25% af facaderne være åbne.

- 3) Redegørelse og illustration for disponeringen af ejendommen. Såfremt købers projekt forudsætter andre anvendelser end eventhal, skal der redegøres for placering og antal etagemeter for hver anvendelse. Det er et krav, at eventhallen skal kunne åbnes op ud mod søjlepladsen.
- 4) Redegørelse for hvorvidt bæredygtige initiativer integreres i projektet.

3.1.4 Tilbudsgivers økonomiske formåen

I forbindelse med tilbudsgiverens dokumentation af tilstrækkelig finansiel styrke, jf. pkt. 3.1, skal tilbudsgiver fremlægge følgende som led i sit tilbud:

- Det forventede økonomiske grundlag skal dokumenteres eller sandsynliggøres gennem fremlæggelse af budgetter samt oplysninger om, hvordan de økonomiske ressourcer til finansiering og realisering af tilbudsgiverens projektforslag vil blive tilvejebragt.
- Dokumentation for at tilbudsgiveren vil være i stand til at stille sikkerhed for købesummens erlæggelse, jf. pkt. 1.

3.2 Tildelingskriterier samt vurdering af pris og kvalitet

Tilbud, som ikke dokumenterer tilstrækkelig finansiel styrke til at kunne gennemføre det samlede projekt, vil ikke blive taget i betragtning.

Roskilde Kommune er efter de kommunalretlige grundsætninger som udgangspunkt forpligtet til at sælge til den tilbudsgiver, der tilbyder den højeste pris.

Salg til en tilbudsgiver, der ikke har afgivet det højeste tilbud, kan dog ske, i det omfang der herved varetages en saglig kommunal interesse.

Den tilbudte pris er som følge heraf et væsentligt parameter ved vurderingen af de indkomne tilbud. Selvom der i nærværende udbud er opstillet en minimumspris, vil sælger således tillægge det vægt, hvis tilbuddet indeholder en købesum, der overstiger mindsteprisen. Roskilde Kommune vil dog også tillægge det vægt, at Roskilde Kommune præsenteres for et tilbud indeholdende et forslag til en eventhal større end minimumskravet på 600 m², jf. pkt. 3.1 og 3.1.1, og en anvendelse af eventhallen, jf. pkt. 3.1 og 3.1.2, som kan danne rammen om en bylivsskabende funktion i området og en renovering/ombygning af ejendommen, som lever op til realiseringen af formål og intentioner i lokalplanen, jf. pkt. 3.1 og 3.1.3.

På den baggrund vil valg af tilbud ske ud fra følgende vægtning af tildelingskriterierne, som for så vidt angår de kvalitative kriterier nærmere er omtalt i pkt. 3.1:

- A. Pris, 40%
- B. Eventhallens størrelse, udover minimumskravet på 600 m² eventhal, 10%,
- C. Et koncept for anvendelse af eventhallen, som understøtter vision og principper for Musicon, 25%,
- D. Projektets kvaliteter i forhold til renovering/ombygning af ejendommen, herunder ejendommens facadeudformning, arkitektur og hvorvidt der arbejdes med bæredygtige initiativer i projektet, 25%.

Evaluering af tilbuddene vil ske ved benyttelse af en pointmodel, hvor købesummen i tilbuddene omregnes til point, som kan sammenstilles med point for kvalitet med henblik på at bedømme hvilket tilbud, der har det bedste forhold imellem pris og kvalitet.

Ved vurdering af de kvalitative kriterier beskrevet som pkt. B – D umiddelbart ovenfor, anvender sælger en pointskala fra 0-8, som hvert af de nævnte kriterier bedømmes efter.

Opfyldelse af kriteriet	Point
Bedst mulige opfyldelse af kriteriet	8
Glimrende opfyldelse af kriteriet	7
Meget tilfredsstillende opfyldelse af kriteriet	6
Over middel i opfyldelse af kriteriet	5
Middel opfyldelse af kriteriet	4
Under middel i opfyldelse af kriteriet	3
Mindre tilfredsstillende opfyldelse af kriteriet	2

Ringe opfyldelse af kriteriet	1
Dårlig opfyldelse af kriteriet (opfylder kun mindstekrav)	0

Prisen omregnes til point ud fra følgende formel:

Maksimumspoint, svarende til 8 / højestepris x pris

Point for pris og point for ovenfor nævnte tildelingskriterier ganges med de respektive vægtprocenter som angivet ovenfor.

Tilbudsgiver med det højeste pointscore vinder udbuddet.

3.3 Ansvarsfraskrivelse

Ejendommen sælges således, som den er og forefindes og som beset af køber med de på ejendommen værende ledninger, installationer, træer og beplantninger samt alt ejendommen øvrige rette tilliggende og tilhørende.

Ejendommen sælges uden ansvar for opfyldelse af myndighedskrav såvel i relation til den nuværende som fremtidige anvendelse. Køber indhenter alle nødvendige tilladelser til den påtænkte anvendelse af ejendommen.

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

Bortset fra vanhjemmel påtager sælger sig intet ansvar for ejendommen, herunder men ikke begrænset til grundens jordbundsforhold og miljøforhold - bl.a. bærerevne og forurening - og grundens beskaffenhed i øvrigt. Køber kan således ikke gøre misligholdelsesbeføjelser gældende over for sælger som følge af konstatering af mangler af en hvilken som helst art ved nogen del af ejendommen, det være sig i form af ophævelse af handlen, krav om forholdsmæssigt afslag eller krav om erstatning eller andet.

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

Som følge af sælgers fuldstændige ansvarsfraskrivelse opfordres køber til inden afgivelse af tilbud at gennemgå ejendommen med en sagkyndig og en juridisk rådgiver med henblik på konstatering af eventuelle fejl og mangler.

3.4 Servitutter

Ejendommen overtages af køber fri for pantehæftelser men med de rettigheder, byrder og forpligtelser, som fremgår af servitutregørelsen, jf. bilag 6, samt nedenstående servitutter, der vil blive pålagt ejendommen ved salget:

”Servitut om tidsfrist for ibrugtagningstilladelse”

Den til enhver tid værende ejer af ejendommen er forpligtet til senest to år efter overtagelsesdagen at sikre, at der foreligger en ibrugtagningstilladelse, som er i overensstemmelse med intentionerne i lokalplan 571 samt skitseprojekt af den [xx 2024 – *tilrettes i forhold til købers skitseprojekt*], som bliver et bilag til nærværende udbudsmateriale.

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

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

Nærværende bestemmelse skal tinglyses servitutstiftende forud for al pantegæld. Påtaleberettiget er Roskilde Kommune, Byrådssekretariatet.

”Servitut om anvendelse af ejendommen som eventhal”

Den til enhver tid værende ejer af ejendommen er forpligtet til at etablere og drifte [xx antal etagemeter af ejendommen (*minimum 600 m²*) – *tilrettes i forhold til købers redegørelse herom*] som en eventhal til forskellige bylivsskabende og kulturelle arrangementer, herunder f.eks. markeder, koncerter, festivaller, events, udstillinger, seminarer, dans, teater, værksteder m.v. Købers konceptbeskrivelse for anvendelse af eventhallen bliver et bilag til servituten.

Hel eller delvis nedlæggelse af eventhallen eller en ændring i antallet af etagemeter kan alene ske med Roskilde Kommunes forudgående skriftlige godkendelse.

Nærværende bestemmelse skal tinglyses servitutstiftende forud for al pantegæld med Roskilde Kommune som påtaleberettiget.

”Servitut om misligholdelse”

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

1. at ejendommen for købers regning tilbageskødes helt eller delvis til sælger til den erlagte købesum med fradrag af 20%, uden renter og uden tillæg af eventuelle bygningers værdi. Køber er forpligtet til at betale alle udstyknings- og tinglysningsomkostninger, der måtte være forbundet hermed.
2. at køber er erstatningsansvarlig overfor sælger efter sædvanlige erstatningsansvarsregler, dog er de under punkt 1 nævnte 20% minimumserstatning, og erstatningen kan ingensinde være mindre end de nævnte 20%. Sælger er berettiget til at tilbageholde købesummen til hel eller delvis sikkerhed for erstatningskrav, således at tilbageholdte købesummer først betales, når parternes mellemværende endeligt kan opgøres ved et konstateret tab ved dom eller forlig. Herudover udreder køber til sælger omkostningerne ved tilbageskødningen.
3. såfremt ejendommen er forbedret af køber, kan køber ikke forlange, at sælger godtgør køber eller panthavere, eller eventuelt rettighedshavere, den værdiforøgelse, som er sket som følge af købers forbedringer.
4. ved tilbagekøbet kan Roskilde Kommune bestemme, om ejendommen skal overtages med eventuelle bygningsdele, eller om disse skal fjernes og reetablering ske for købers regning, evt. ved modregning i købesummen.

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

3.5 Overtagelse og refusion

Overtagelsesdagen fastsættes til den 16. december 2024.

Ejendommen ligger fra overtagelsesdagen for købers regning og risiko i enhver henseende. Med overtagelsesdagen som skæringsdato udfærdiger købers advokat senest to måneder efter overtagelsesdagen sædvanlig refusionsopgørelse vedr. ejendommens indtægter og udgifter, hvis saldo betales kontant senest en måned efter, at parterne er blevet enige om saldoen. Ved eventuel betaling efter dette tidspunkt tillægges renter efter Renteloven fra overtagelsesdagen.

3.6 Købesummen

Ejendommen udbydes med en mindstepris svarende til kr. 5.000.000.

Købesummen betales kontant på overtagelsesdagen mod sælgers indeståelse for, at skøde kan tinglyses uden præjudicerende retsanmærkninger. Ved eventuel betaling efter dette tidspunkt, f.eks. mod ubetinget bankgaranti, tillægges der renter i henhold til Renteloven.

Sælger forbeholder sig ret til at hæve handlen, såfremt købesummen ikke betales rettidigt på overtagelsesdagen.

Køber overtager ingen gæld uden for købesummen.

Det er sælgers vurdering, at salget af ejendommen ikke skal tillægges moms i henhold til den til enhver tid gældende momslovgivning.

3.7 Garantistillelse

Køber skal senest i forbindelse med byggetilladelsens meddelelse stille uigenkaldelig anfordringsgaranti på 1.000.000 kr. til sikkerhed for opfyldelse af forpligtigelser, herunder til udbedring af skader, der i byggeperioden er forvoldt på veje, anlæg, friarealer mv., samt til færdiggørelse af interne veje, anlæg, friarealer m.v.

Garantien frigives, når byggearbejderne er udført, eventuelle skader er udbedret og efterfølgende godkendt af Roskilde Kommune.

3.8 Berigtigelse og omkostninger

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

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

Anmeldelse af servitut(ter) og skøde til tinglysning skal foreligge til sælgers godkendelse senest 3 uger efter overtagelsesdagen. Overholdes fristen ikke, er sælger berettiget til at lade berigtigelsen forestå af en af sælger udpeget advokat for købers regning og medtage omkostninger herved i refusionsopgørelsen. Skødet skal udarbejdes som minimumsskøde, der henviser til nærværende udbudsmateriale for så vidt angår vilkår for handlen.

Tinglysning af servitutter skal ske forud for tinglysning af skødet.

Ud over købers omkostninger ved byggemodningen, jf. pkt. 2.12, betaler køber følgende omkostninger udenfor købesummen:

- Tilslutningsafgifter og bidrag i henhold til gældende takster.
- Fornødne tilpasninger til tilgrænsende anlæg og byrum.
- Alle øvrige omkostninger som måtte være nødvendige for realisering af købers byggeri.
- Friholdelse af sælger for omkostninger til køb af ampere svarende til 250.000 kr.

4. TILBUDSAFGIVELSE

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

Tilbuddet skal være underskrevet på en udskrift af dette dokument i sin helhed og være bilagt separat konceptbeskrivelse, skitseprojekt m.v. som ovenfor beskrevet under pkt. 3.1.

Nærværende udbudsmateriale inkl. tilbudsblanketten, konceptbeskrivelse, skitseprojekt (alle i tre eksemplarer), dokumentation for finansiell styrke samt tegningsudskrift skal sendes i en kuvert, mærket "Udbud/FORTROLIGT" til:

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

samt sendes elektronisk som e-mail til lalehh@roskilde.dk (kommunen accepterer ikke USB-nøgler).

Undertegnede

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

Underskrift:

Navn:

CVR:

Tlf.:

E-mail:

byder herved på de ovenfor anførte vilkår for ejendommen, matr.nr. 9cp Vestermarken, Roskilde Jorder, beliggende Lydmuren 9, 4000 Roskilde:

Kr.

Skriver kroner

Herudover kommer omkostninger udenfor købesummen til køb af ampere, som sælger har afholdt svarende til kr. 250.000.

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

B I L A G

1. Test til bankgaranti
2. Matrikelkort
3. BBR-meddelelse
4. Ejendomsnotat – Rambøll
5. Tingbogsattest
6. Servitutredøgørelse
- 7A. Servitut om varmforsyning – kollektiv varmforsyning mv. – tinglyst den 27. juni 1991
- 7B. Servitut vedr. fællesmur mv. – tinglyst den 18. juni 2014
- 7B. Servitut vedr. fællesmur mv. – tinglyst den 18. juni 2014 – Rids
- 7C. Medlemspligt til grundejerforening – tinglyst den 8. januar 2015
- 7D. Vedtægter for Bydelsforening Musicon – tinglyst den 10. februar 2017
- 7D. Vedtægter for Bydelsforening Musicon – tinglyst den 10. februar 2017 – bilag samlet
- 7D. Vedtægter for Bydelsforening Musicon – tinglyst den 10. februar 2017 – Rids
- 7E. Servitut om byggepligt tinglyst den 22. januar 2019
- 7F. Servitut om misligholdelse tinglyst den 22. januar 2019
- 8A. Deklaration om markise og overdækning
- 8B. Deklaration om markise og overdækning – tinglysningsrids
9. Rammelokalplan 540
10. Lokalplan 571
11. Udkast til reviderede bydelsforeningsvedtægter – ikke godkendt
- 12A. – Indeklimamålinger udarbejdet af Niras A/S – den 24. juni 2005 – Analyserapport
- 12A. – Indeklimamålinger udarbejdet af Niras A/S – den 24. juni 2005
- 12B. – Supplerende indeklimamåling – Niras A/S – 9. august 2005
- 12C. - Supplerende indeklimamåling – Niras A/S – 13. september 2005
- 12C. - Supplerende indeklimamåling – Niras A/S – analyserapport – 13. september 2005
- 12D. Miljøhandlingsplan – Niras A/S – februar 2005
- 12E. Fjernelse af olietanke og forurenede jord – Niras A/S – september 2008
- 12F. Forureningsundersøgelse – Niras A/S – november 2008
- 12G. Rockmagneten – historisk gennemgang – Cowi A/S – september 2012
- 12H. Rockmagneten – indledende undersøgelse – område 1 – Cowi A/S – marts 2013

12l. Rockmagneten – indledende undersøgelse – område 3, 6, 7 og 8 – Cowi A/S – marts 2013

13. – Miljøscreening

14. – Ledningsplan

15A. – Plantegning

15B. – Plantegning