

Marts 2020

# Udbudsmateriale for salg af ejendommen Hovedvejen 98

Grunden udbydes til ustøttet boligbyggeri i form af etageboliger



## Indholdsfortegnelse

1. Indledning .....	3
2. Afleveringsfrist .....	4
3. Det udbudte areal.....	5
3.1 Beskrivelse af området .....	5
3.2 Planlægningsmæssige forudsætninger.....	5
4. Vilkår og forudsætninger .....	7
4.1 Tekniske forudsætninger .....	7
4.2 Salgsvilkår .....	9
5. Afgivelse af bud.....	13
6. Vurdering af projekt/tilbud.....	14
7. Bilagsmateriale .....	15

## 1. Indledning

Glostrup Kommune har 10. april 2019 godkendt en ny lokalplan - lokalplan GL27.1 - for hjørnet af Hovedvejen og Nørre Allé. Lokalplanen giver mulighed for, at der opføres en karréafslutning af etagebyggeriet på Hovedvejen.

Det blev 15. maj 2019 besluttet at sælge den kommunale hjørnegrund indenfor lokalplanens område til almene ungdomsboliger. I februar 2020 er det besluttet ligeledes at udbyde byggemulighederne på den kommunale hjørnegrund til almindeligt ustøttet boligbyggeri.

Dette udbud omfatter den kommunale hjørnegrund, matr.nr. 1l, Hovedvejen 98.

Det udbudte areal vil skulle indgå i et samlet projekt for de tre ejendomme omfattet af Lokalplan GL27.1. De to øvrige ejendomme, Hovedvejen 100 og Nørre Allé 1 er private ejendomme og gennemførelse af et samlet projekt forudsætter erhvervelse af disse ejendomme. Der skal i den forbindelse gøres særligt opmærksom på pkt. 4.2.10 og forbud mod videresalg, byggepligt og sælgers tilbagekøbsret.

Glostrup Kommune udbyder hermed arealet til salg i henhold til reglerne i Social og Indenrigsministeriets bekendtgørelse nr. 799 af 24. juni 2011 (udbudsbekendtgørelsen) samt den tilhørende vejledning nr. 60 af 28. juni 2004 om offentligt udbud ved salg af kommunens hhv. regionens faste ejendomme (udbudsvejledningen).

Udover købstilbuddet skal der afleveres et projektforslag, der gør rede for hvorledes det samlede projekt foreslås programmeret/disponeret og som særligt beskriver projektets tiltænkte facadeløsning. Dette som svar på de krav, der opstilles i nærværende udbudsmateriale med tilhørende bilag.

Købstilbud samt forslag til disposition/facade skal afleveres til Glostrup Kommune som beskrevet i afsnit 2 og 5.

Det er Glostrup Kommunes målsætning, at hjørnet af Hovedvej / Nørre Allé bebygges med et markant og arkitektonisk udtryksfuldt byggeri, der kan markere indkørslen til Bymidten i Glostrup på en attraktiv måde.

I de følgende afsnit beskrives kravene til købstilbuddet, de eksisterende forhold på arealerne, de planlægningsmæssige forudsætninger samt principperne for vurderingen af de modtagne projekter og købstilbud.

Dette udbudsmateriale samt bilagene til udbuddet - som nævnt på sidste side i dette hæfte - kan findes på Glostrup Kommunes hjemmeside: [www.glostrup.dk/borger/bolig-og-byggeri/find-bolig-og-ejendomssalg/salg-af-ejendomme](http://www.glostrup.dk/borger/bolig-og-byggeri/find-bolig-og-ejendomssalg/salg-af-ejendomme).

## 2. Afleveringsfrist

Alle købstilbud på arealet beskrevet i dette materiale skal afleveres i overensstemmelse med pkt. 5 og følgende:

Projektforslag og købstilbud skal afleveres hver for sig.

Projektforslag med de krævede bilag skal inden

**Tirsdag den 19. maj 2020 kl. 12.00**

afleveres til:

Glostrup Kommune  
Rådhusparken 4  
2600 Glostrup  
Att. Center for Miljø og Teknik

Projektforslaget skal være mærket „Udbud af Hovedvejen 98“.

Ved Glostrup Kommunes modtagelse af projektet vil der blive udstedt kvittering for modtagelsen.

Købstilbud med de krævede bilag skal tidligst i uge 20 og inden:

**Tirsdag den 16. juni 2020 kl. 12.00**

afleveres til Borgerserviceskranken:

Glostrup Kommune  
Rådhusparken 2  
2600 Glostrup

Købstilbud skal være uden forbehold,  
Købstilbud skal afgives på tilbudsblanketten - bilag 7  
Købstilbud skal være i en lukket kuvert, mærket „Udbud af Hovedvejen 98“.  
Købstilbud afleveret pr. e-mail accepteres ikke!  
Købstilbuddet skal tydeligt referere til det tidligere indleverede projekt.  
Købstilbud skal være gældende indtil 1. oktober 2020.

Ved Glostrup Kommunes modtagelse af tilbuddet, vil der blive udstedt kvittering for modtagelsen.

## 3. Det udbudte areal

### 3.1 Beskrivelse af området

#### 3.1.1 Hjørnet af Hovedvejen og Nørre Allé i Glostrup

Hjørnet er centralt beliggende i Bymidten i Glostrup lige overfor for indgangen til Glostrup Shoppingcenter. Hjørnet er med den nuværende bebyggelse meget ekstensivt udnyttet og udgør de "manglende tænder" i husrækken.

Hjørnet består ud over den kommunale hjørnegrund, der udbydes med dette udbudsmateriale, ligeledes af de to private ejendomme Hovedvejen 100 og Nørre Allé 1. Begge disse er tidligere villabebyggelser, der er omdannet til erhvervsejendomme. Den ene til serviceerhverv (fodterapeut), den anden til håndværk (glarmester).

Den kommunale hjørnegrund, Hovedvejen 98 har et areal på 308 m<sup>2</sup>. Den kan bebygges i 5 etager og lokalplanen giver mulighed for en mindre overbygning ud over den offentlige vej Nørre Allé. Ejendommen indeholder en byggeret på 1.645 etm<sup>2</sup>.

Glostrup Kommune har foretaget skelkonstatering og derfor er det vedlagte matrikelkort, der viser de rette forhold.

### 3.2 Planlægningsmæssige forudsætninger

#### 3.2.1 Lokalplan GL27.1 for boliger på hjørnet af Hovedvejen og Nørre Allé

Kommende bebyggelse skal overholde bestemmelserne i Lokalplan GL27.1 jf. dette udbudsmateriales bilag 2.

Lokalplanen giver mulighed for et samlet projekt for de tre ejendomme på hjørnet: De to private ejendomme Hovedvejen 100 og Nørre Allé 1 samt Hovedvejen 98, der er udbudt til salg med dette udbudsmateriale.

Lokalplan GL27.1 fastlægger en sammenhængende tæt etageboligbebyggelse på de tre ejendomme, hvor der sikres plads til udadvendte og aktive funktioner i stueetagen, så indtrykket af bebyggelsen fra gaden, bliver så levende som muligt. Med "udadvendte funktioner" menes forskellige anvendelsesmuligheder som for eksempel: butik, café, restaurant eller andre forskellige former for servicevirksomheder, hvor der er en åben og jævnlig kundetilgang. Sådanne servicevirksomheder kunne være frisører og ejendomsmæglere eller tilsvarende. De udadvendte funktioner kan ligeledes være fællesfunktioner for kommende boliger. (eksempelvis fællesrum, beboerrum og lignende.)

Bebyggelsen er fastlagt som en sluttet U-formet bebyggelse langs vejene. I projektets indre gårdrum skal indrettes et friareal for bebyggelsen. Nye boliger skal være familieboliger eller ungdomsboliger eller en kombination heraf. Familieboliger skal have en mindste gennemsnitsstørrelse på 85 m<sup>2</sup> og ungdomsboliger må ikke være større end 40 m<sup>2</sup>.

Lokalplanen fastlægger den maksimale bebyggelsesprocent til 270 gældende for lokalplanområdet under et. Det er svarende til et maksimalt bebyggelsesomfang på 4.180 m<sup>2</sup> disponeret indenfor et samlet projekt for de tre ejendomme. Lokalplanen udlægger byggemuligheden i byggefelter, der vil kunne udfyldes fuldstændigt med bebyggelse så længe den samlede bebyggelsesprocent ikke overskrides.

Anvendes hele byggemuligheden til familieboliger vil der i et samlet projekt kunne være plads til ca. 45 familieboliger. Anvendes hele byggemuligheden til ungdomsboliger vil der tilsvarende være plads til ca. 97 ungdomsboliger. Omfanget af boliger er dog i høj grad afhængigt af om der kan findes plads til den nødvendige parkering. Dette er i særdeleshed svært.

Lokalplanen fastlægger, at parkering skal udføres som p-kælder eller på anden matrikel i nærheden efter nærmere aftale. Bebyggelsen skal udføres med varierende højder. Den generelle etagehøjde vil være 5 etager/ 18 m mod Hovedvejen og omkring hjørnet. Bebyggelsen trappes ned til en generel etagehøjde på 3 etager/ 11 m etager mod Højvangsvej.

Den udbudte kommunale hjørnegrund indeholder et byggefelt på 5 etager med mulighed for 25 m<sup>2</sup> overbygning af vejareal i etager over stueetagen.

### **3.2.2 Deklarationer og servitutter**

Kommende bebyggelse skal overholde deklarerationer og servitutter for området, jf. bilag 6 - udskrift af tingbogen. Køber er ligeledes forpligtet til at respektere tinglysning af nye deklarerationer jf. pkt. 4.1.8 samt lade bygningsrelevante forhold jf. pkt. 4.1.7 sikre ved tinglysning.

## 4. Vilkår og forudsætninger

### 4.1 Tekniske forudsætninger

#### 4.1.1 Byggemodning

Om forsyning med kloak, vand, varme, el, telefon og kabel-tv henvises til punkterne herunder.

#### 4.1.2 Ledninger generelt

Køber er selv forpligtet til at indhente ledningsoplysninger fra diverse forsyningsselskaber.

#### 4.1.3 Vand, varme og kloakforsyning

Køber etablerer selv vand-, kloak- og fjernvarmeforsyning af det samlede projekt efter aftale med Glostrup Forsyning.

Byggeriet har tilslutningspligt til fjernvarmenettet. Stikledning etableres fra hovedledning frem til afspæringsventil i bebyggelsen efter aftale.

Tilslutning til vand, varme og kloak udføres af Glostrup Forsyning (tlf. 4320 8020) og tilslutningsbidraget betales uden for købesummen af køber i henhold til Glostrup Forsynings til enhver tid gældende takster. Se endvidere: [www.glostrupforsyning.dk](http://www.glostrupforsyning.dk)

#### 4.1.4 Elforsyning

Tilslutningsafgift betales uden for købesummen af køber til elselskabet Ørsted i henhold til selskabets til enhver tid gældende takster.

#### 4.1.5 Signalforsyning

Såfremt køber ønsker telefon-, tv-, internetforbindelse eller lign., er det købers egen forpligtelse. Køber skal således selv kontakte den/de respektive udbydere i området og aftale tilslutning, ligesom tilslutningsafgifter afregnes direkte med udbyderen, og betales uden for købesummen af køber i henhold til de til enhver tid gældende takster.

#### 4.1.6 Overkørsler

Køber skal selv og for egen regning etablere overkørsel fra kørebane til grund efter et af kommunen godkendt projekt, jf. [www.glostrup.dk/borger/veje-og-trafik/veje/brug-veje](http://www.glostrup.dk/borger/veje-og-trafik/veje/brug-veje).

#### 4.1.7 Deklarationer

Allerede tinglyste deklarerationer (pr. 22. januar 2020) fremgår af udskriften af tingbogen, jf. bilag 4. Køber er ved overtagelsen pligtig til for egen regning at udfærdige og tinglyse deklareration om:

- Vedtægter for andels-, lejer eller ejerforening.

Deklarationer skal inden tinglysning heraf godkendes af Glostrup Kommune

#### 4.1.8 Nye deklarerationer

Køber skal respektere tinglysning af følgende deklarerationer, der vil blive søgt tinglyst inden overtagelsesdagen:

- Deklaration om tilbagekøbsret jf. pkt. 4.2.10

- Deklaration om pligt til at virkeliggøre byggeri i overensstemmelse med det skitseforslag, der afleveres sammen med købstilbuddet jf. pkt. 4.2.10

Glostrup Kommune afholder udgifter til tinglysning af ovenstående.

#### **4.1.9 Jordforhold**

Sælger har ikke foretaget geoteknisk og miljøteknisk undersøgelse af arealet. Arealet har tidligere været bebygget.

#### **4.1.10 Vilkår i forbindelse med jordforhold**

Køber er berettiget til for egen regning at foretage forurenings- og geotekniske undersøgelser. Sådanne undersøgelser skal være tilendebragt senest 45 dage efter sælgers accept, jf. pkt. 4.2.5. Køber skal indenfor samme frist gøre eventuelle indsigelser gældende skriftligt overfor sælger, bilagt resultatet af de pågældende undersøgelser samt et økonomisk overslag over udgifternes omfang. Såfremt fristen ikke overholdes, fortaber køber retten til i enhver henseende at gøre eventuelle indsigelser gældende overfor sælger.

Sælger vil herefter vurdere det indkomne materiale, og såfremt der er påvist forurening (udover overfladeforurening, forekomster af marksten, potteskår i rimeligt omfang mv.) samt at de samlede rimelige udgifter til fjernelse, oprensning mv. af denne yderligere forurening samt til eventuel ekstra fundering udover normal fundering overstiger i alt 5% af den samlede købesum, har køber mulighed for at hæve handelen. Køber har dog ikke adgang til at hæve købet, hvis sælger tilkendegiver at ville betale den del af udgifterne, der overstiger 5% af købesummen. Såfremt de samlede udgifter ligger under 5% af købesummen, er handlen således endelig, og disse udgifter således sælger uvedkommende.

Bestemmelsen gælder alene de arealer, hvor der skal opføres bebyggelse, hvorfor geotekniske og forureningsforhold uden for de arealer, hvor der påtænkes opført bebyggelse, er Glostrup Kommune uvedkommende og vil ikke blive taget i betragtning ved en vurdering af eventuelle ekstraudgifter.

Køber og sælger kan ikke rette noget krav mod hinanden i anledning af handlens ophævelse som følge af ovenstående, udover at køber er forpligtet til for egen regning at foretage en fuldstændig retablering af arealet efter de geotekniske og/eller miljømæssige undersøgelser.

#### **4.1.11 Fortidsminder**

Der er ikke udført en arkæologisk forundersøgelse af det udbudte areal. Der forventes dog ikke væsentlige fortidsminder.

Hvis der under jordarbejder findes spor af fortidsminder, skal arbejdet standses i det omfang, det berører fortidsmindet, og fundet skal straks anmeldes til Museet på Kroppedal, Antikvarisk Enhed, Kroppedals Allé 3, 2630 Tåstrup, tlf. 43 30 30 00. Sælger yder ingen erstatning, forholdsmæssigt afslag i købesummen eller lignende, hvis byggeriet forsinkes på grund af fortidsminder.



## 4.2 Salgsvilkår

### 4.2.1 Lovgivning

Udbuddet af arealerne sker i henhold til udbudsbekendtgørelsen samt udbudsvejledningen, jf. bilag 5, hvilket begge parter erklærer sig indforstået med.

### 4.2.2 Udgifter

Køber skal afholde alle udgifter på egen grund i forbindelse med realisering af den ny bebyggelse. Udover de bygningsmæssige anlægsudgifter skal køber afholde udgifter i overensstemmelse med dette udbudsmateriale.

Der skal i den forbindelse gøres opmærksom på udgifterne, som nævnt i pkt. 4.1.

### 4.2.3 Arealet og benyttelsen mv.

Arealet sælges som det forefindes og i medfør af nærværende udbudsmateriale.

Arealet ligger i byzone. Arealet er lokalplanlagt jf. udbudsmaterialets bilag 2 - Lokalplan GL27.1. Arealet er ikke selvstændigt vurderet. Grundskyldspromillen i 2020 er fastlagt til 25 ‰.

### 4.2.4 Samlet byggeri og matrikulære ændringer

Arealet sælges som det forefindes, men et køb forudsætter, at køber efterfølgende også erhverver de to naboejendomme, beliggende Hovedvejen 100 og Nørre Allé 1. Det er et krav, at der sker sammenlægning af de tre nuværende matrikler således, at der kan opføres ét samlet byggeri i overensstemmelse med købers projekt. Udgifter til de to naboejendomme og til matrikulære ændringer, herunder sammenlægningen med de to tilstødende private ejendomme afholdes af køber.

### 4.2.5 Købstilbud og procedure

Når Glostrup Kommune modtager projektforslag til april bliver disse gennemgået og vurderet inden købstilbud modtages i maj. Dette er besluttet for at sikre den mest objektive tilgang til vurderingerne af de enkelte projekter. Når købstilbud foreligger, fastlægges den samlede vurdering af Kommunalbestyrelsen.

Kommunalbestyrelsen er ikke forpligtet til at sælge arealet, og forbeholder sig ret til at forkaste samtlige indkomne tilbud, jf. udbudsbekendtgørelsen § 6. Købstilbud er fortrolige, indtil endeligt salg har fundet sted.

Købstilbud skal angive et fast beløb, hvorfor der ikke accepteres flydende bud, eksempelvis "10.000 kr over højeste bud".

Det forventes, at den vindende tilbudsgiver kan offentliggøres efter Kommunalbestyrelsens møde 12. august 2020, hvor resultatet af udbuddet behandles.

Når køber har modtaget skriftlig besked om, at denne er vindende tilbudsgiver, er køber forpligtet til at stille bankgaranti eller anden tilsvarende betryggende sikkerhedsstillelse for

hele købesummen i form af deponering i Glostrup Kommunes pengeinstitut, Danske Bank, Hovedvejen 107, 2600 Glostrup, senest 8 dage efter modtagelse af accepten. Såfremt køber vælger at stille bankgaranti, afløses denne af en kontant deponering på overtagelsesdagen.

Køber er allerede på det pågældende tidspunkt forpligtet til at stille sikkerhed for hele købesummen, uanset at køber efterfølgende efter resultatet af en geoteknisk og/eller miljøteknisk undersøgelse fremsætter indsigelser, jf. pkt. 4.1.10 om jordbundsforhold eller forurening.

Såfremt der kræves ekstra fundering udover normal fundering og/eller konstateres forurening, jf. pkt. 4.1.10, og en forhandling resulterer i, at Glostrup Kommune afholder en del af udgifterne hertil, vil et sådant forhandlingsresultat blive betalt til køber via en nedskrivning af den stillede sikkerhed.

Såfremt enten køber eller sælger har ret til og ønsker at hæve handlen, jfr. pkt. 4.1.10, vil den fulde sikkerhedsstillelse blive returneret til køber.

Det bemærkes, at købesummen reguleres opad, hvis arealopgørelsen for det samlede byggeri øges i det endelige projekt ift. den arealopgørelse, som fremgår af købstilbuddet. Køber er i så fald forpligtet til at betale restkøbesummen kontant på anfordring fra sælger. Købesummen kan aldrig blive mindre end den i købstilbuddet anførte, uanset arealet af det samlede byggeri.

#### **4.2.6 Købers rådgiver og berigtigelse af handlen**

Det er et krav, at køber i forbindelse med handlen benytter en bestallingshavende advokat eller en købermægler, som er registreret som ejendomsmægler, herunder til selve berigtigelsen, som forestås af købers advokat/købermægler. Køber afholder alle udgifter i forbindelse hermed, herunder advokatsalær og tinglysningsafgift.

Dette udbudsmateriale med bilag udgør sammen med købers tilbud og projekt samt sælgers accept handlens aftalegrundlag.

Prøvetinglysning fremsendes på baggrund heraf og i form af et minimumsskøde til sælger senest 8 dage efter, at køber har modtaget kopi af den af begge parter underskrevne købsaftale. Køber er forpligtet til at tage endeligt skøde på grunden og signere dette senest 1 måned efter overtagelsesdagen. Sælger underskriver digitalt med 2 medarbejdersignaturer, koblet op på CVR.nr. 65 12 01 19.

Købesummen frigives til sælger, når der foreligger endeligt tinglyst anmærkningsfrist skøde, dog tidligst på overtagelsesdagen.

#### **4.2.7 Omkostninger uden for købesummen**

Udover omkostningerne nævnt i pkt. 4.1, betaler parterne følgende omkostninger udenfor købesummen:

- Sælger betaler alle omkostninger forbundet med udbuddet, herunder tryk af udbudsmateriale, annoncering mv.
- Sælger betaler ligeledes udgifter forbundet med tinglysning af deklARATIONER jf. pkt. 4.1.8
- Køber betaler alle udgifter ved afgivelse af tilbud, herunder udgifter til evt. rådgivere.
- Køber betaler alle omkostninger ved eventuelle undersøgelser af diverse forhold vedrørende arealet. Det gælder både undersøgelser på baggrund af nærværende udbudsmateriale og på baggrund af andre forhold, herunder købers overvejelser vedrørende brug af arealet samt øvrige udgifter opstået som resultat af byggeaktiviteter og lignende, jf. pkt. 4.2.2.
- Køber betaler omlægning af vandledning som følge af udnyttelsen af byggefeltet, jf. lokalplanens side 10
- Køber betaler alle omkostninger ved handlens berigtigelse, herunder tinglysningsafgift og advokatsalær.

#### **4.2.8 Misligholdelse**

Såfremt køber misligholder et af sælger accepteret tilbud, herunder ikke overholder de i udbudsvilkårene og købsaftalen nævnte tidsfrister, er sælger berettiget til at hæve handelen og kræve erstatning efter dansk rets almindelige regler herom, ligesom køber er forpligtet til at tilbagekøbe ejendommen til sælger for købers regning.

#### **4.2.9 Overtagelsesdag**

Overtagelsesdagen er fastsat til den første i måneden efter køber har modtaget sælgers accept, forventeligt 1. september 2020.

Fra overtagelsesdatoen henligger arealet for købers regning og risiko i enhver henseende.

Arealet overdrages som det henligger, og i øvrigt med samme rettigheder, byrder og forpligtelser, hvormed det har tilhørt sælger.

Arealet overdrages af sælger, uden at sælger har noget ansvar overfor faktiske eller retlige mangler, undtagen for vanhjemmel.

#### **4.2.10 Forbud mod videresalg, krav om sammenlægning, sikring af projektets gennemførelse og sælgers tilbagekøbsret**

Nyt byggeri på den udbudte grund skal opføres i overensstemmelse med projektskitsen tilhørende det vindende tilbud. Glostrup Kommune udfærdiger og tinglyser en skødeservitut, der sikrer dette forhold.

Det købte areal kan efterfølgende kun videreoverdrages i ubebygget stand med samtykke fra Glostrup Kommune og dette kun, hvis købesummen ikke overstiger den pris, som grunden er handlet til mellem køber og Glostrup Kommune, og de oprindelige aftalevilkår i øvrigt fortsat er gældende, jf. i øvrigt bilag 3 - Deklaration om tilbagekøbsret.

Hvis køber er et selskab, vil en overdragelse af aktiemajoriteten i selskabet til andre end de nuværende aktionærer, blive sidestillet med et ejerskifte i relation til videreoverdragelse af arealet.

Arealet kan dog til enhver tid i ubebygget stand sammenlægges med de to naboarealer, Hovedvejen 100 og Nørre Allé 1, så længe der heller ikke i den forbindelse optræder en købesum, der overstiger den pris, som grunden er handlet til mellem køber og Glostrup Kommune, og så længe de oprindelige aftalevilkår, herunder forpligtelsen til, at det vindende tilbuds projektskitse gennemføres, overholdes.

Der er krav om, at det udbudte areal, matr.nr. 11 inden 2 år fra overtagelsesdagen er sammenlagt med de to naboarealer. Såfremt køber ikke inden dette tidspunkt har sammenlagt de tre nuværende ejendomme i lokalplanens område til en samlet ejendom, kan sælger kræve ejendommen tilbagekøbt og tilbageskødet. Sælger er berettiget til at tilbagekøbe ejendommen til en pris, svarende til en uvildig sagkyndigs vurdering heraf, fratrukket 20%.

Køber afholder alle udgifter forbundet med tilbageskødningsen, herunder overfor eventuelle panthavere samt aflysning af eventuelle pantebreve.

Bestemmelsen om videreoverdragelse i ubebygget stand og tilbagekøbsretten bortfalder efter en sammenlægning af de tre nuværende ejendomme til en samlet fast ejendom. Skødeservitut om pligt til at opføre et byggeri i overensstemmelse med det indleverede projektforslag fastholdes, indtil byggeriet ibrugtages.

## 5. Afgivelse af bud

Købstilbud afgives i henhold til nærværende udbudsmaterialers salgsvilkår, der således tiltrædes af køber.

Det understreges, at købstilbud og projekt skal afleveres separat jf. dette udbudsmaterialers pkt. 2.

Ved aflevering af projekt skal nedenstående materiale være vedlagt. Følgende materiale skal samles i (5) mapper i A3-format:

- Projektblanket, jf. bilag 6
- Forslag til disponering af bebyggelsen i mål 1:200 med redegørelse for bebyggelsens hovedtræk herunder fordeling mellem boligtyper og anvendelsen af stueetagen samt indretning af friarealer.
- Opstalter af facader visende vinduesrytmer, opdelinger, forsætninger, altaner, fremspring og andre arkitektoniske detaljer
- Redegørelse for materialevalg til facader med anvisning af konkrete materialerreferencer m.v.
- Forslag til p-kælder i mål 1:200 med redegørelse for tilkørselsforhold og handicapparkering
- Samlet arealopgørelse for nyt byggeri fordelt på de tre nuværende ejendomme
- Eventuelle yderligere bilag

Materialet skal være forsynet med oplysninger om ansvarlige rådgivere (arkitekt, ingeniør mv.)

Ved aflevering af købstilbud skal nedenstående materiale vedlægges:

- Købstilbud afgivet på den udleverede tilbudsblanket, jf. bilag 7
- Bekræftet tegningsudskrift fra Erhvervs og Selskabsstyrelsen, maksimalt 3 måneder gammel
- Dokumentation fra tilbudsgivers bank eller revisor for, at tilbudsgiver er i stand til økonomisk at efterleve købstilbuddet, dvs. en soliditetserklæring, maksimalt 3 måneder gammel.
- Erklæring om, at der ikke er gæld til det offentlige, max. 3 måneder gammel
- Kontaktoplysninger på tilbudsgivers bank og juridiske rådgiver

Købstilbud skal være gældende indtil 1. januar 2021. Købstilbud, der ikke er vedlagt ovenstående dokumenter, er ikke konditionsrættede, og vil derfor ikke blive taget i betragtning.

Tilbudsgiverne afholder selv samtlige omkostninger forbundet med udarbejdelse og indsendelse af projekt og købstilbud, herunder eventuel forsikring, uanset om deres tilbud kommer i betragtning eller ej, jf. pkt. 4.2.7.

## 6. Vurdering af projekt/tilbud

### 6.1 Vurderingskriterier

De beskrevne vilkår i dette udbudsmateriale danner grundlag for bedømmelsen af de indkomne tilbud med tilhørende projekt. Det er en forudsætning for den efterfølgende afvejning af indkomne tilbud og projekter efter nedenstående kriterier, at udbudsmaterialets tekniske krav og betingelser er indarbejdet i tilbuddet/projektet. Tilbuddet/projektet vil blive afvejnet efter følgende kriterier:

A: Den tilbudte købspris, (maks. 40 point).

B: Projektets kvalitet (maks. 60 point i alt), herunder vurdering af:

**Bebyggelsens disponering og program.** Bedømmes ud fra hvordan den samlede bebyggelse er disponeret og om der opnås en fornuftig fordeling af boligtyper og størrelser. Der vurderes ligeledes på indretning af friarealer samt den foreslåede anvendelse af stueetagen og hvordan denne aktiveres i forhold til gademiljøet på Hovedvejen. (maks. 15 point)

**Byggeriets arkitektoniske udtryk.** Bedømmes ud fra den samlede arkitektoniske identitet af bebyggelsen og hvorvidt der opnås et spændende og varieret facadeudtryk. (maks. 20 point)

**Kvaliteten og udtrykket i de valgte materialer.** Bedømmes på en vurdering af visuelt udtryk af de enkelte facadeelementer og hvordan holdbarheden er og om en æstetisk tilfredsstillende ældning af materialerne kan forventes. (maks. 15 point)

**Byggeriets parkeringsløsning.** Bedømmes på om projektet er i stand til at anvise en tilfredsstillende parkeringsløsning jf. lokalplanens muligheder. (maks. 10 point)

Det betinges, at projektet er udformet således, at de i forbindelse med realisering umiddelbart kan opnå myndighedsgodkendelse.

### 6.2 Fremgangsmåde ved vurdering

På baggrund af ovenstående kriterier gives point til de enkelte tilbud/projekter. Hvert tilbud/projekt kan opnå indtil 100 point.

Indenfor hvert kriterie er fastsat et maksimalt antal point - vist i parentes ved hvert kriterie. Pointskalaen er en tilstræbt absolut skala, sådan at 0 point gives for den virkelig ringe løsning og maksimum antal point gives til det/de projekter der giver den bedst tænkelige løsning/tilbud. Såfremt flere eller alle projekter indenfor et kriterie anviser samme løsning eller tilbyder samme pris skal de gives det samme antal point.

Det købstilbud/projekt, der opnår den højeste samlede pointsum (projekt + købstilbud) udpeges som vinder. Såfremt to tilbud opnår det samme antal point, findes vinderen ved lodtrækning. Ved offentliggørelse af vinderprojektet fremsender Glostrup Kommune en

begrundet redegørelse for pointfordelingen i anonymiseret form og uden angivelse af størrelsen af købstilbuddene til alle tilbudsgivere.

### **6.3 Vurderingsmodel**

Hovedkriterium B vurderes af et bedømmelsesudvalg nedsat af Glostrup Kommune.

Bedømmelsesudvalget vil bestå af repræsentanter fra Kommunalbestyrelsen assisteret af medlemmer af administrationen samt en ekstern rådgiver.

## **7. Bilagsmateriale**

1. Matrikelkort
2. Lokalplan GL27.1
3. Deklaration om tilbagekøbsret (endnu ikke tinglyst)
4. Udskrift af tingbogen
5. Udskrift af følgende:  
Indenrigsministeriets bekendtgørelse nr. 799 af 24. juni 2011 samt Økonomi- og Indenrigsministeriets vejledning nr. 60 af 28. juni 2004 om offentligt udbud ved salg af kommunens hhv. regionens faste ejendomme - kun digitalt
6. Projektblanket
7. Tilbudsblanket

Alle bilag findes i digitalform på Glostrup Kommunes hjemmeside [www.glostrup.dk](http://www.glostrup.dk).