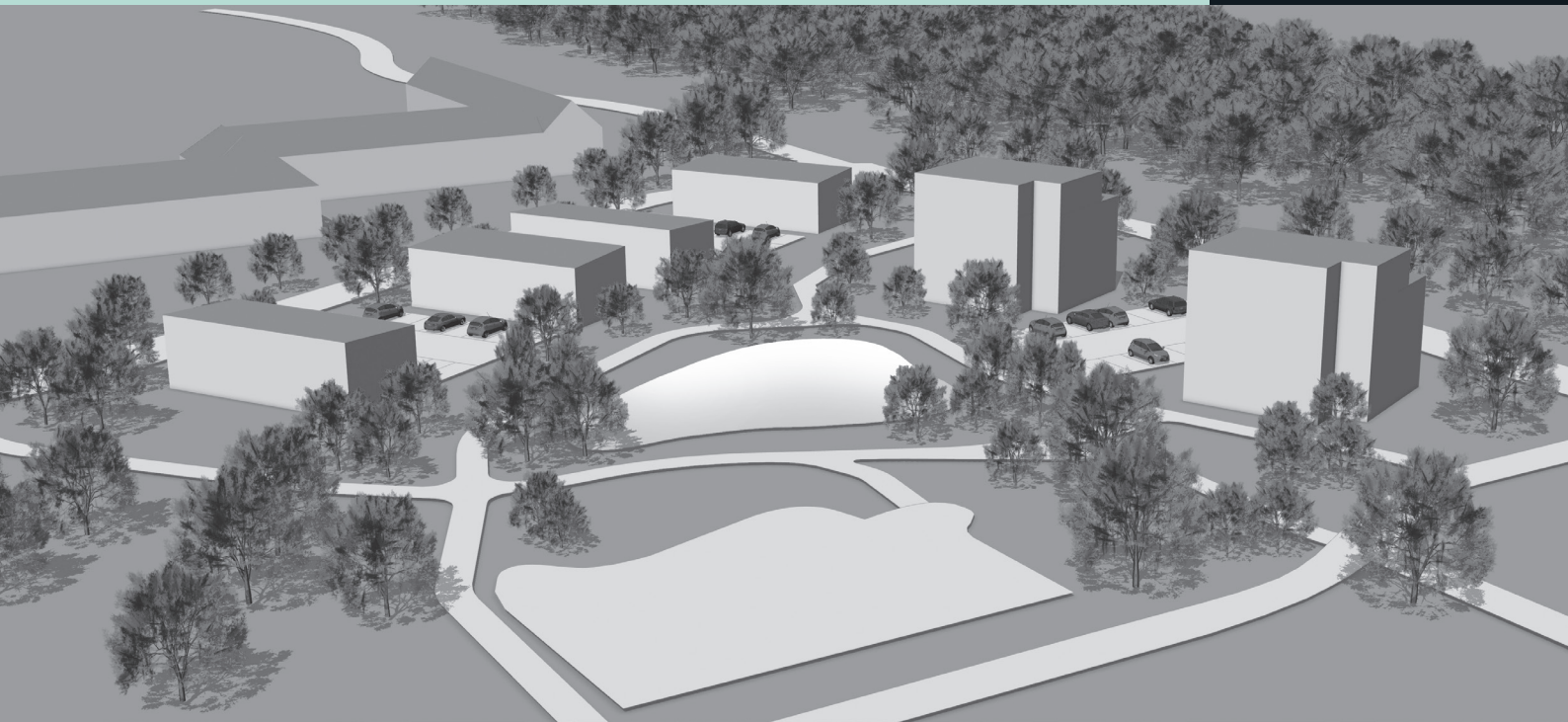




GLOSTRUP
K O M M U N E



Udbudsmateriale for salg af 2 storparceller på Cirkusgrunden Glostrup (Egeskoven 1)

Oktober 2019



Cirkusgrunden Udbud af 10-storparceller på Cirkusgrunden

Indholdsfortegnelse

1. Indledning	5
2. Afleveringsfrist	7
3. Det udbudte areal	8
3.1 Beskrivelse af området.....	8
3.2 Planlægningsmæssige forudsætninger	9
4. Vilkår og forudsætninger	10
4.1 Tekniske forudsætninger	10
4.2 Salgsvilkår	14
5. Afgivelse af bud	18
6. Vurdering af projekt/tilbud.....	19
7. Bilagsmateriale	21

Fotos: Glostrup Kommune
Grafisk designidé: Glostrup Kommune
Luftfotos: DDO © Copyright Kampsax
Tegninger: Steen Sørensen
Skel og matrikeloplysninger: © Kort og Matrikelstyrelsen

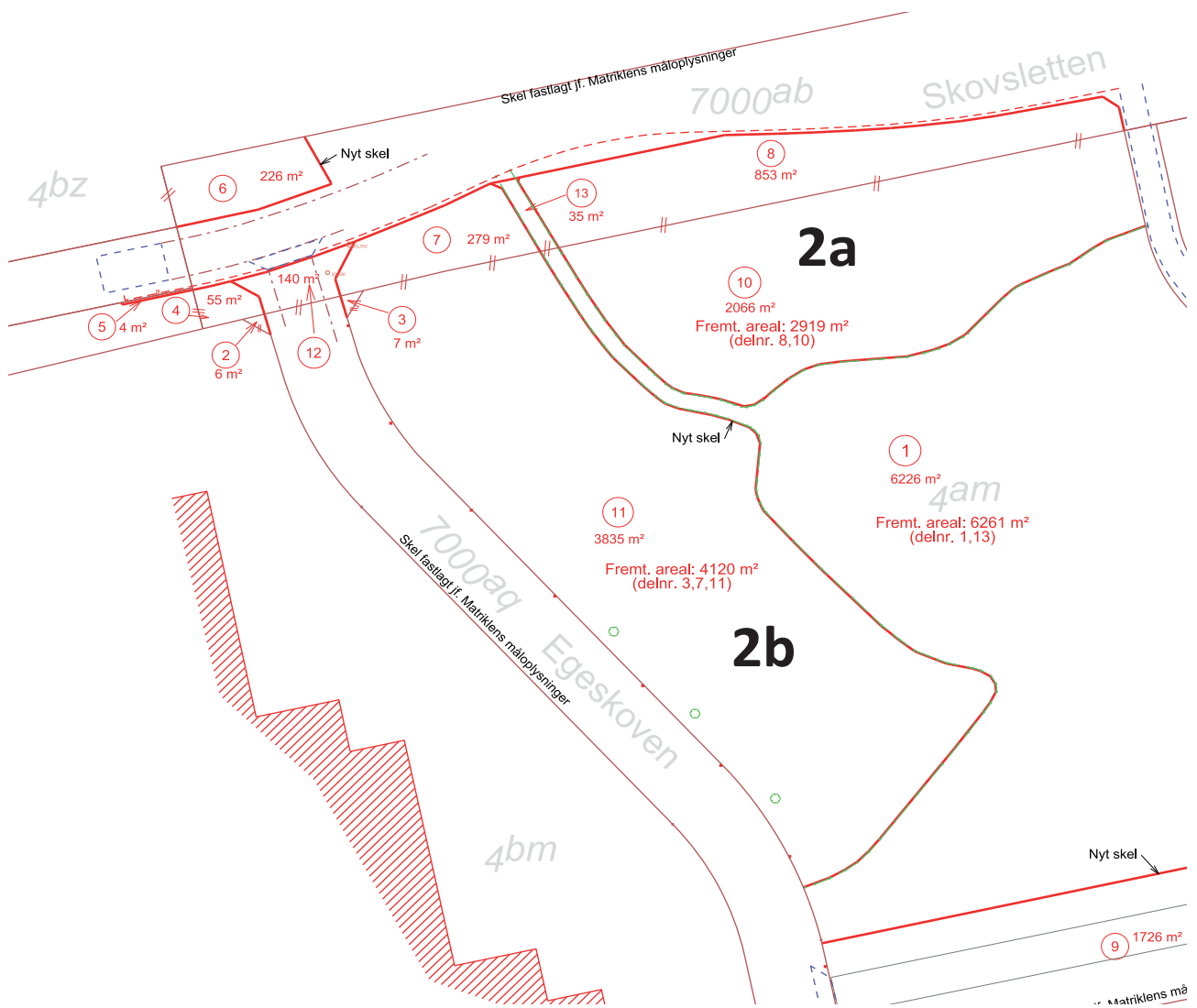
Til venstre er vist et oversigtsfoto, der viser Cirkusgrunden i sammenhæng med Vestskoven og det øvrige Hvissinge. I cirklen er vist placeringen af de to udbudte starparceller.



Stier under anlæg



Vejen Egeskoven



Ovenfor er de to parceller vist på udstykningsplanen, bilag 1 til dette udbudsmateriale.

1. Indledning

Glostrup Kommune har i 2016 besluttet at planlægge restarealerne på den såkaldte Cirkusgrund i Hvissinge til boligbyggeri i form af dels rækkehuse og dels etageboliger.

Det blev i december 2018 besluttet at igangsætte byggemodning og salgsprocedure med henblik på salg af to storparceller til boligbebyggelse på Cirkusgrunden.

Dette udbud omfatter to storparceller til bebyggelse af rækkehuse henholdsvis etageboliger på arealet "Cirkusgrunden". Storparcellerne udbydes til salg til opførelse af almindeligt understøttet boligbyggeri.

Glostrup Kommune udbyder hermed arealerne 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 arealet foreslås bebygget og disponeret i øvrigt, som svar på de krav, der opstilles i nærværende udbudsmateriale med tilhørende bilag.

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

Det er Glostrup Kommunes målsætning, at boliger på Cirkusgrunden etableres som gode store familievenlige boliger af høj arkitektonisk kvalitet. Disse hensyn reguleres af Lokalplan HL13.1 for et område til boliger og rekreative formål ved Egeskoven (Cirkusgrunden).

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.



Den nyomlagte Skovsletten



Stiafslutning ved skolen



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.

Der er mulighed for at afgive bud på den ene storparcel eller begge. Der vil dog ikke blive taget hensyn til, om en køber afgiver bud på begge arealer.

Projektforslag med de krævede bilag skal inden
onsdag den 27. november 2019 kl. 12.00
afleveres til:

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

Projektforslaget skal være mærket :
„Udbud Cirkusgrunden - rækkehuse“ henholdsvis
„Udbud Cirkusgrunden - etageboliger“.

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

Købstilbud med de krævede bilag skal tidligst i uge 1 og inden:
torsdag den 9. januar 2020 kl. 12.00
afleveres til Borgerserviceskranken:

Glostrup Kommune
Rådhusparken 2
2600 Glostrup

Købstilbud skal være uden forbehold, og afgivne tilbud må derfor ikke være betingede af køb af begge storparceller.

Købstilbud skal være i en lukket kuvert og afgives på tilbudsblanketten - bilag 11 A/B

Købstilbud afleveret pr. email accepteres ikke!

Købstilbudet skal tydeligt referere til det tidligere indleverede projekt.

Købstilbud skal være gældende indtil 1. juni 2020.

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



Sti



Udsigt fra Oxbjerget



Jernalderbopladsen

3. De udbudte arealer

3.1 Beskrivelse af området

3.1.1 Cirkusgrunden

Cirkusgrunden er udstykket fra matr.nr. 4am Hvessinge by, Glostrup og består af tre områder: Et boligområde, et grønt område og et rekreativt opholdsareal (multiparken). Boligområdet er udstykket i to arealer: En storparcel på 2.919 m² til etageboliger (2a) med en byggeret på 1.897 etm² og en storparcel på 4.120 m² til rækkehuse (2b) med en byggeret på 1.648 etm².

Den centrale del af Cirkusgrunden udgøres af det grønne område. Dette område består af en lille park i en lavning med en sø i midten. Det grønne område samler Cirkusgrunden og er forbundet med de omgivende veje med grusstier, der samtidig virker som grænse til områdets øvrige arealer.

Multiparken er et aktivitetsområde med en boldbane og forskellige opholdsfunktioner. Dette område er opført i 2012 og ligger i den østlige side af Cirkusgrunden langs Skovløberstien, der er Cirkusgrundens grænse mod den nærliggende Glostrup Skole, afd. Skovvang. Multiparken ændres ikke i forbindelse med den kommunale byggemodning, der har fundet sted forud for udbud af de to storparceller.

Boligområdet er opdelt i et etageboligområde beliggende langs vejen Skovsletten og et rækkehusområde beliggende langs vejen Egeskoven

Der oprettes ikke en samlet grundejerforening for Cirkusgrunden og det grønne område og multiparken vil efterfølgende fortsat være kommunalt ejede og driftede områder.



Stien langs Vestskoven

3.2 Planlægningsmæssige forudsætninger

3.2.1 Lokalplan HL13.1 for et område til boliger og rekreative formål ved Egeskoven (Cirkusgrunden)

Kommende bebyggelse skal overholde bestemmelserne i Lokalplan HL13.1 jf. dette udbudsmateriales bilag 5.

De udbudte storparceller udgør henholdsvis lokalplanens delområde 2a (etageboliger) og delområde 2b (rækkehuse). Byggeretten i de to storparceller/delområder er fastlagt som 65 for storparcel 2a og 40 for storparcel 2b. Storparcellerne er lidt varierende i geometri i forhold til lokalplanens delområder, idet storparcellerne er tilpasset de udførte vej- og stigeometrierne. I forbindelse med beregning af byggeretten betragtes storparceller og delområder som identiske.

Delområde 2a kan bebygges med indtil 1.897 etagemeter bebyggelse jf. bygningsreglementet. Bebyggelse skal udføres som to punkthuse i mindst 3 etager og maksimalt 4 etager med op til 8 boliger i hvert hus. Der vil således kunne være 16 boliger i alt. Der vil ikke i forbindelse med byggesagsbehandling kunne dispenseres fra det maksimale antal boliger. De to punkthuse kan placeres frit indenfor del i lokalplanens angivne byggefelt.

Delområde 2b kan bebygges med indtil 1.648 etagemeter bebyggelse jf. bygningsreglementet. Bebyggelse skal opføres som rækkehuse i 2 fulde etager med en maksimal bygningshøjde på 8,5 m. Rækkehusbebyggelsen kan placeres frit indenfor delområdet under hensyntagen til bygningsreglementet. Med fordel kan bygningskroppene dog placeres vinkelret på vejen Egeskoven. Dette af hensyn til områdets princip om afledning af vand på terræn. Der forventes opført ca. 13 rækkehuse, da et rækkehus i Hvissinge erfaringsvist opnår en gennemsnitsstørrelse på 119 m². Nye boliger skal ifølge lokalplanen indrettes med en gennemsnitlig størrelse på mindst 90 m². Boliger må dog opføres med en mindre gennemsnitsstørrelse, såfremt der er tale om boliger til unge eller ældre.

3.2.2 Deklarationer og servitutter

Kommende bebyggelse skal overholde deklARATIONER og servitutter for området, jf. bilag 7 - udskrift af tingbogen. Køber er ligeledes forpligtet til at respektere tinglysning af nye deklARATIONER jf. pkt. 4.1.10 samt lade bygningsrelevante forhold jf. pkt. 4.1.9 sikre ved tinglysning.



Adgangsvej gennem området



Ny sø under anlæg

4. Vilkår og forudsætninger

4.1 Tekniske forudsætninger

4.1.1 Byggemodning

Køber skal selv forestå etablering af egne adgangsveje, -stier, parkeringspladser, grønne områder m.v. på det udbudte areal. 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. Sælger vedlægger byggemodningens ledningsplan, der viser placering af diverse forsyningsledninger. Planen kan dog kun anses for vejledende. Ledningsplanen er vedlagt i tre dele som bilagene 4A, 4B og 4C.

4.1.3 Vand, varme og kloakforsyning

Sælger har etableret hoved- og stikledning til vandforsyning og hoved- og stikledninger til afledning af henholdsvis spildevand og regnvand - se ligeledes næste punkt om regnvandsafledning. Stikledningerne er afsluttet som vist på ledningsplanen. Køber etablerer selv vand- og kloakforsyning internt på arealet som del af egen byggemodning og efter aftale med Glostrup Forsyning.

Der er i forbindelse med byggemodningen etableret en spildevandsledning, der er beliggende i den nordlige del af de to storparceller. Der må ikke etableres større træer eller anlæg, der ikke kan fjernes uden større udgift såfremt der fremtidigt skulle være nødvendigt at komme til ledningen. Der kan forventes tinglyst et beskyttelsesbælte omkring ledningen som vist på bilag 4E. De endelige vilkår i servitutten er ikke fastlagt endnu.

Alle boliger 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. Bemærk dog nedenstående om regnvand. Se endvidere: www.glostrupforsyning.dk

4.1.4 Regnvandsafledning

Cirkusgrunden byggemodnes med lokal opmagasinering af regnvand i en sø i områdets centrale grønne område. Søen vil være ejet af Glostrup Kommune. Regnvand fra tilstødende ejendomme skal ledes frem til søen på terræn i render/vandløb anlagt på de enkelte ejendomme og over det grønne areal til søens permanente vandspejl. Udformning af renderne skal aftales med Glostrup Kommune.



Vejen Egeskoven

Renderne frem til søen vil være at betragte som private regnvandsledninger og der tinglyses pligt for den tilstødende bebyggelse at vedligeholde den del af renderne, der bliver beliggende på kommunal grund. Dette for at sikre, at ansvaret for at vandet til enhver tid uhindret kan nå ned til søen, ligger hos den ejendom, der afleder vandet. Vedligehold af renderne skal aftales med Glostrup Kommune som ejer af det grønne område.

Det offentlige kloaknet modtager vandet fra søen efter behørig forsinkelse. De enkelte parceller er således ikke direkte tilsluttet offentlig forsyning mht. regnvandsafledning og skal derfor ikke betale tilslutningsafgift for regnvand. Ny bebyggelses tagnedløb samt terrænavfanging skal afledes i terræn til ovennævnte vandrender. I forbindelse med byggemodningen er området afgravet således, at der i hele området kan opnås rimelige faldforhold.

4.1.5 Elforsyning

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

4.1.6 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.

4.1.7 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.

4.1.8 Udlæg af anden privat fællesvej

Efter godkendelse af projekt for adgangs- og parkeringsforhold på den enkelte parcel, vil disse arealer blive registreret som privat fællesvej for bebyggelsen på den enkelte parcel.



Stier under anlæg



Heste ved Parcelgårdens Rideskole

4.1.9 Deklarationer

Allerede tinglyste deklarerationer (pr. 19. juli 2019) fremgår af udskriften af tingbogen, jf. bilag 6. Køber er ved overtagelsen pligtig til for egen regning at udfærdige og tinglyse deklarerationer om:

- Godkendt bebyggelsesplan.
- Godkendt beplantningsplan der skal indeholde oplysninger om:
Beplantning, befæstning, belysning, samt vedligeholdelse.
- Vedtægter for andels-, lejer eller ejerforening.

Deklarationerne skal inden tinglysning heraf godkendes af Glostrup Kommune

4.1.10 Nye deklarerationer

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

- Deklaration om servitutbælte omkring spildevandsledning jf. 4.1.3
- Deklaration om tilbagekøbsret jf. pkt. 4.2.10
- Deklaration om vedligeholdelse af vandrender på kommunalt friareal, jf. pkt. 4.1.4

Glostrup Kommune afholder udgifter til tinglysning af ovenstående.

4.1.11 Jordbundsforhold

Sælger har foretaget geoteknik og miljøteknisk undersøgelse af arealet, jf. bilag 9 og 10. Undersøgelserne er dog alene retningsgivende. Sælger påtager sig intet ansvar for jordbundens beskaffenhed og bæreevne.

4.1.12 Vilkår i forbindelse med jordbundsforhold

Køber er berettiget til for egen regning at foretage yderligere 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.



Den nye sø på Cirkusgrunden

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 geoteknisk og/eller miljømæssige undersøgelser.

4.1.13 Fortidsminder

Der er udført en arkæologisk forundersøgelse af det udbudte areal, der viser at der ikke forventes væsentlige fortidsminder.

Kroppedal Museum har i den forbindelse beskrevet området således:

”Området var noget forstyrret og det var tydeligt, at der har været kørt noget på arealet i forbindelse med de tidligere byggerier. Det var også tydeligt, at området har været vådt i lange perioder (farvninger af undergrunden).

Der ligger et ret stort overfladedræn kun 75 cm nede i jorden, som vi ramte med gravemaskinen. Efter aftale har vi taget de rør op vi stødte på - de ligger på arealet sammen med nogle af de større rødder, som vi har gravet op.

Da der ikke er fremkommet arkæologiske spor, der skal undersøges, er alt tildækket igen og området er frigivet fra vores side.”

Kroppedal Museum

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.



Grøftekant



Søbred

4.2 Salgsvilkår

4.2.1 Lovgivning

Udbuddet af arealerne sker i henhold til udbudsbekendtgørelsen samt udbudsvejledningen, jf. bilag 8, 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 4 - Lokalplan HL13.1. Arealet er selvstændigt vurderet. Grundskyldspromillen i 2018 er fastlagt til 25 ‰.

4.2.4 Udstykning

Arealet sælges udstykket i overensstemmelse med bilag 1. Udgift til eventuel yderligere opdeling af arealet afholdes af køber.

4.2.5 Købstilbud og procedure

Når Glostrup Kommune modtager projektforslag til oktober bliver disse gennemgået og vurderet inden købstilbud modtages i november. 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. januar 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 undersøgelse fremsætter indsigelser, jf. pkt. 4.1.12 om jordbundsforhold eller forurening.

Såfremt der kræves ekstra fundering udover normal fundering og/eller konstateres forurening, jf. pkt. 4.1.12, 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. 4.1.12, 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. 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 forstås 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.

4.2.7 Omkostninger uden for købesummen

Ud over omkostningerne ved byggemodningen, jf. pkt. 4.1, betaler parterne følgende omkostninger udenfor købesummen:

- Sælger betaler alle omkostninger forbundet med udbuddet, herunder tryk af udbudsmateriale, annoncering samt evt. ejendomsmæglerens salær.
- Sælger betaler ligeledes udgifter forbundet med tinglysning af deklARATIONER jf. pkt. 4.1.10
- Køber betaler alle udgifter ved afgivelse af tilbud.
- Køber betaler alle omkostninger ved eventuelle undersøgelser af diverse forhold vedrørende arealet. Det gælder både undersøgelser på baggrund



Kantsten sættes på Skovsletten



Stammestak i Vestskoven



Udsigt fra Oxbjerget

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 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. marts 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, byggepligt og sælgers tilbagekøbsret

Det købte areal kan efterfølgende kun videreoverdrages i ubebygget stand med samtykke fra Glostrup Kommune og kun, hvis købesummen ikke overstiger den pris, som grunden er handlet til mellem køber og Glostrup Kommune, og de oprindelige aftalevilkår fortsat er gældende, jf. i øvrigt bilag 5 - 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.

Der er krav om at byggeri færdiggøres inden 3 år fra overtagelsesdagen. Med færdiggørelse menes, at byggeriet som helhed er færdigmeldt og -behandlet af byggemyndigheden, at der er opnået ibrugtagningstilladelse, ligesom forholdene skal være indberettet til BBR.

Såfremt køber ikke inden dette tidspunkt har færdiggjort byggeriet, 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 tilbageskødningen, herunder overfor eventuelle panthavere samt aflysning af eventuelle pantebreve.



Ny sti under anlæg



Adgangsvej til Skovvangskolen

5. Afgivelse af bud



Skovslettens videre forløb

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

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

Det står køber frit at afgive bud på den ene storparcel eller begge. Der vil ikke blive taget hensyn til om en køber afgiver bud på begge arealer. Såfremt der afgives købstilbud betinget af køb af begge arealer, er ingen af købstilbuddene konditionsmæssige og de vil derfor ikke blive taget i betragtning ved udbuddet.

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

- Projektblanket, jf. bilag 11A/B
- Forslag til bebyggelsesplan i mål 1:200 med redegørelse for bebyggelsens hovedtræk
- Friareals- og beplantningsplan i mål 1:200
- Redegørelse for håndtering af regnvand (LAR/forsinkelse/afledning i terræn til render).
- Stueplan, snit og facader i mål 1:200
- Principielle planer af de øvrige etager i mål 1:200
- Redegørelse for materialevalg til facader, belægninger m.v.
- Redegørelse for parkerings- og tilkørselsforhold
- Samlet arealopgørelse for nyt byggeri - etage for etage - udregnet efter bygningsreglementets regler (BR95 kap. 3.)
- 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 12A/B
- 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. juni 2020.

Købstilbud, der ikke er vedlagt ovenstående dokumenter, er ikke konditionsmæssige, 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.



Adgangsvej gennem området

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 afvejet efter følgende kriterier:

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

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

Den samlede bebyggelsesplan. Vurderes ud fra hvor god tilgængeligheden til boligerne er, i hvor høj grad den enkelte bolig er orienteret mod fælles friarealer (visuel forbindelse såvel som fysisk adgang) og hvor godt udenomsfaciliteter som Lokal Afledning af Regnvand, skure, storskrald og renovation er integreret i bebyggelsen (maks. 12 point)

De boligmæssige kvaliteter. Bedømmes ud fra hvor gode den enkelte boligs private uderum (have, tagterrasse etc.) er, hvor regulære og lysfyldte boligens rum er og hvordan opmagasinering (depot/kælder etc.) er håndteret. (maks. 12 point)

Friarealernes kvaliteter. Bedømmes ud fra hvordan der er taget højde for alle aldersgruppers brug af arealerne, hvordan der skærmes mod trafikken og hvordan arealernes grænseflade er integreret i andre fællesarealer. (maks. 12 point)

Byggeriets arkitektoniske udtryk. Bedømmes på at bebyggelsen har en tydelig arkitektonisk identitet og på at de enkelte elementer i bebyggelsen udgør en helhed. (maks. 12 point)

Kvaliteten og udtrykket i de valgte materialer. Bedømmes på en vurdering af holdbarheden og en æstetisk tilfredsstillende ældning af materialerne. (maks. 12 point)

Det betinges at projekterne 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.



Bænk på Oxbjerget



Området under byggermodning



Sti

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.



Stammestak i Vestskoven

7. Bilagsmateriale

1. Udstykningsplan
2. Oversigtsplan over byggemodningen
3. Koteplan - asbuild opmåling
- 4A. Cirkusgrunden- Ledningsplan 1
- 4B. Cirkusgrunden- Ledningsplan 2
- 4C. Cirkusgrunden- Ledningsplan 3
- 4D. Ledningsmodel - AutoCAD
- 4E. Forventet deklaraionsbælte omkring ny spildevandsledning
5. Lokalplan HL13.1
6. Deklaration om tilbagekøbsret (endnu ikke tinglyst)
7. Udskrift af tingbogen
8. 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
9. Geoteknisk undersøgelse
10. Miljøteknisk undersøgelse - udført før byggemodning
- 11A. Projektblanket - Cirkusgrunden 2a - etageboliger
- 11B. Projektblanket - Cirkusgrunden 2b - rækkehuse
- 12A. Tilbudsblanket - Cirkusgrunden 2a - etageboliger
- 12B. Tilbudsblanket - Cirkusgrunden 2b - rækkehuse

Alle bilag findes i digitalform på Glostrup Kommunes hjemmeside:

www.glostrup.dk.



Den omlagte Skovsletten



Den nye sø på Cirkusgrunden

Eventuelle tekniske spørgsmål vedrørende udbudsmaterialet kan rettes til:

**PLAN
Center for Miljø og Teknik
Glostrup Kommune
Rådhusparken 2
2600 Glostrup**

Telefon 43 23 63 55