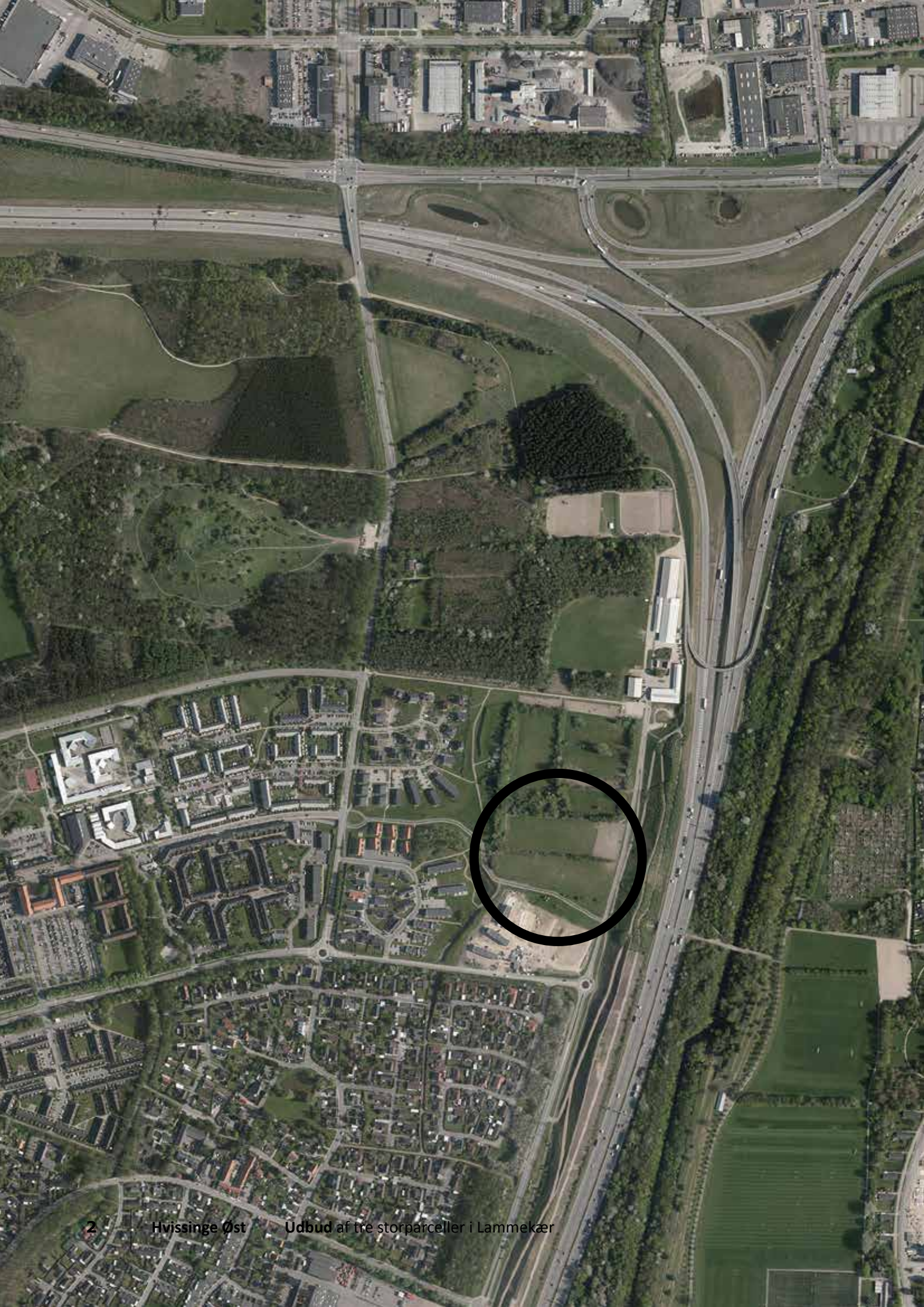




## Udbudsmateriale for salg af 3 storparceller i Lammekær



# 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

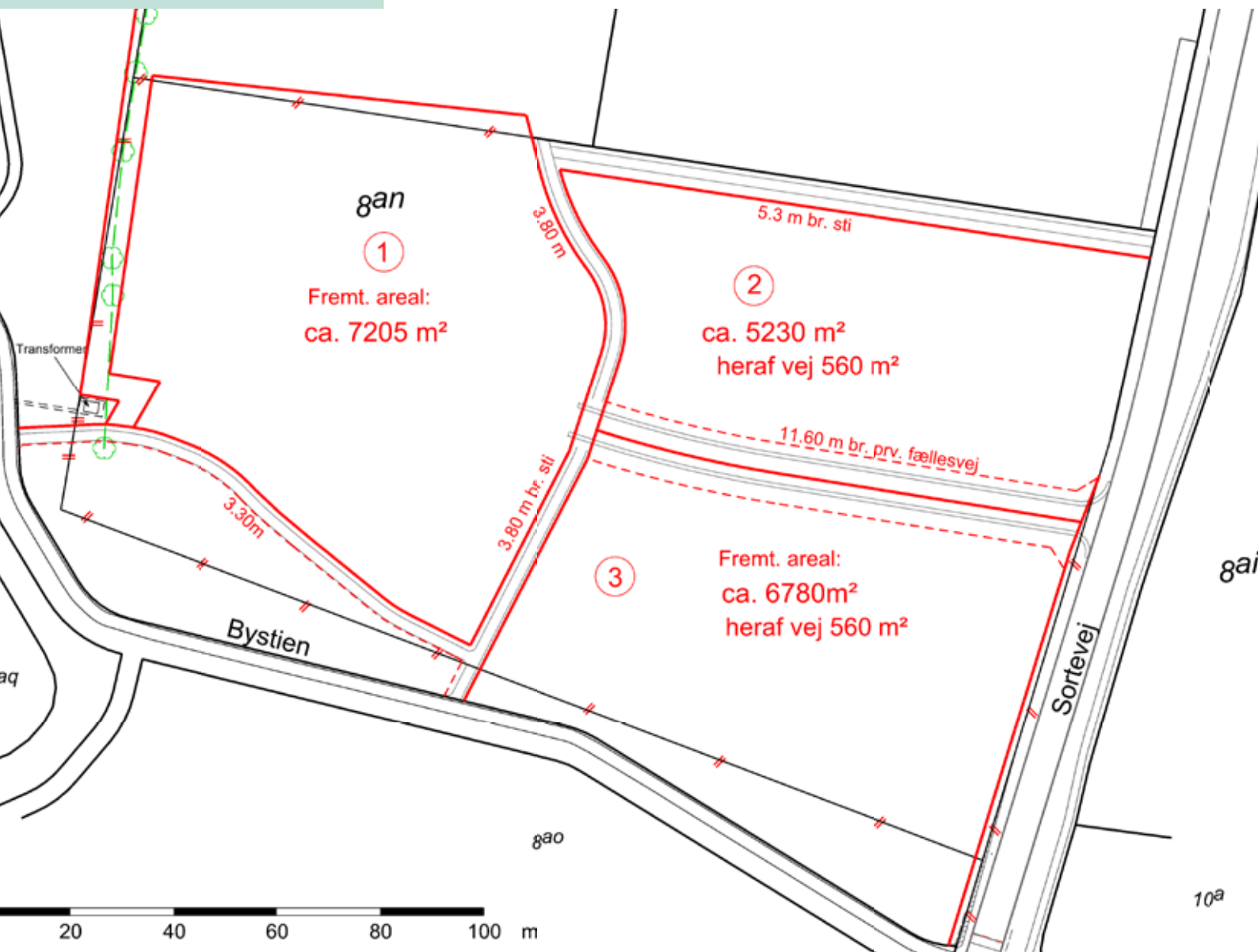
Til venstre er vist et oversigtsfoto, der viser Hvissinge Øst i sammenhæng med Motorring 3, Vestvolden, Vestskoven og det øvrige Hvissinge. I cirklen er vist placeringen af de tre udbudte starparceller.



Stokbebyggelse langs Fraligsvej



Hestefold



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

# 1. Indledning

Glostrup Kommune har siden 2006 udbudt grunde til salg til boligbebyggelse i Hvissinge Øst.

Der har været solgt dels villagrunde og dels storparceller. De første storparceller blev udbudt i 2006 og der har ligeledes været udbudt en storparcel i 2014. Dette udbud omfatter de tre sidste storparceller i Hvissinge Øst beliggende på arealet "Lammekær". De tre storparceller udbydes til salg til opførelse af almindeligt ustøttet boligbyggeri.

Arealet udbydes hermed til salg i henhold til reglerne i Social og Indenrigsministeriets bekendtgørelse nr. 799 af 24. juni 2011 samt den tilhørende vejledning nr. 60 af 28. juni 2004 om offentligt udbud ved salg af kommunens hhv. regionens faste ejendomme.

Udover købstilbuddet skal der til hver storparcel afleveres et projektforslag, der gør rede for hvorledes det enkelte areal 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 nye boliger på Lammekær etableres som gode store familievenlige boliger af høj arkitektonisk kvalitet. Disse hensyn reguleres af Lokalplan HL10 for Hvissinge Øst. Det er ligeledes Glostrup Kommunes målsætning, at der kommer til at optræde stor variation mellem de forskellige bebyggelser på de tre storparceller. Disse hensyn varetages af dette udbudsmateriale.

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)



Indgangsparti



Heste i Hvissinge Øst



## 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 **onsdag den 29. marts 2017 kl. 12.00** afleveres til:

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

Projektetforslagene skal være mærket henholdsvis „Udbud A - Lammekær“, „Udbud B - Lammekær“ eller „Udbud C - Lammekær“.

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

Købstilbud med de krævede bilag skal tidligst i uge 15 og inden: **onsdag den 19. april 2017 kl. 12.00** afleveres til Borgerserviceskranken:

Glostrup Kommune  
Rådhusparken 2  
2600 Glostrup

Købstilbud skal afgives på tilbudsblanketten - bilag 15  
Købstilbud afleveret pr. email accepteres ikke!  
Købstilbudet skal tydeligt referere til det tidligere indleverede projekt.  
Købstilbud skal være gældende indtil 1. september 2017.

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



Stokhusbebyggelse og friareal



Beplantning i Midtergrønningen



Den rekreative støjvold

## 3. De udbudte arealer

### 3.1 Beskrivelse af området

#### 3.1.2 Udbygningen af Hvissinge Øst

Lammekær udgør storparceldelen af 3. etape af udbygningen af området. De udbudte arealer vil efter gennemført udstykning udgøre tre parceller: "1" på ca. 7.205 m<sup>2</sup>, "2" på ca. 5.230 m<sup>2</sup> og "3" på ca. 6.780 m<sup>2</sup>.

Udbygningens 1. etape, der er beliggende vest for områdets sø, består af rækkehuse og villaer i en blandet bebyggelse. Det er karakteristisk for området, at rækkehusbebyggelse på storparceller er placeret langs randen af fællesarealet "Midtergrønningen". I områdets to vestlige kvarterer ligger der villagrunde bag rækkehusene på samme måde som der forventes udstykket villagrunde på arealerne nord for Lammekær.

Midtergrønningen er områdets samlede landskab og er fælles friareal for den samlede ny bydel - Hvissinge Øst. Arealet er opdelt i det egentlige fælles friareal samt et offentligt vejareal (sti), en vandflade og et supplerende areal til offentlige formål såsom legeplads, institution eller lignende. Der foreligger pt. ingen planer for udnyttelse af det supplerende areal, der indtil videre står som et lille skovstykke.

Vejarealet, vandfladen samt det supplerende areal til offentlige formål vil fortsat være offentlige arealer (ejet af Glostrup Kommune). Den øvrige del af Midtergrønningen ejes, drives og vedligeholdes af grundejerforeningen "Midtergrønningen". Se ligeledes bilag 11 - Vedtægter for Grundejerforeningen "Midtergrønningen". Friarealet "Midtergrønningen" er færdigetableret i forbindelse med den overordnede byggemodning af området. Se tillige bilag 10 - Landskabsplan for delområde 0, der viser områdets indretning.

Udbygningens 2. etape består af et rækkehusområde i Hvissinge Østs sydøstlige hjørne. Denne bebyggelse forventes færdig og indflyttet i løbet af foråret 2017.

Glostrup Kommune er repræsenteret i Grundejerforeningen "Midtergrønningen" med vægt svarende til ikke frasolgte arealer, der er planlagte til bebyggelse.



Bystien set fra støjvolden



## 3.2 Planlægningsmæssige forudsætninger

### 3.2.1 Lokalplan HL10 for Hvissinge Øst

Kommende bebyggelse skal overholde bestemmelserne i Lokalplan HL10, jf. dette udbudsmateriales bilag 4.

Det udbudte areal er beliggende i Lokalplan HL10s delområde 4A. Delområdet 4A udgøres af det nuværende grundstykke matr.nr. 8an, Hvissinge på 20.604 m<sup>2</sup>. Der er i Lokalplan HL10 fastlagt en bebyggelsesprocent på 35 for delområde 4A under ét - svarende til en samlet byggemulighed på 7.211 m<sup>2</sup> indenfor delområde 4A. De tre udbudte parceller deler denne byggemulighed til trods for at det samlede areal af parcellerne er lidt mindre end arealet af delområde 4A. Det mindre areal skyldes at en del af delområde 4A anvendes til fællesarealer (ny sø og stier). Byggemuligheden fordeles forholdvist mellem de tre udbudte parceller således, at "1" kan bebygges med maksimalt 2.704 m<sup>2</sup> bebyggelse, "2" kan bebygges med maksimalt 1.963 m<sup>2</sup> bebyggelse og "3" kan bebygges med maksimalt 2.545 m<sup>2</sup> bebyggelse.

Det skal bemærkes, at den nordligste del af parcel "1" og den sydligste del af parcel "3" ligger udenfor Lokalplan HL10s delområde 4A. Her vil der ikke kunne placeres bebyggelse af nogen art, men arealerne kan indrettes til opholdsarealer i overensstemmelse med lokalplanen.

Nye boliger skal ifølge lokalplanen etableres med et minimums bruttoetageareal på 75 m<sup>2</sup>. Etablerede rækkehuse i området er dog noget større, og er etableret med et gennemsnitligt bruttoetageareal på ca. 120 m<sup>2</sup>.

### 3.2.2 Deklarationer og servitutter

Kommende bebyggelse skal overholde deklarerationer og servitutter for området, jf. bilag 8 - udskrift af tingbogen. Køber er ligeledes forpligtet til at respektere tinglysning af nye deklarerationer jf. pkt. 4.1.12 samt lade bygningsrelevante forhold jf. pkt. 4.1.11 sikre ved tinglysning.

### 3.2.3 Meddelte dispensationer fra HL10

I forbindelse med byggesagsbehandling af rækkehusbebyggelse indenfor Lokalplan HL10s område er der meddelt en række dispensationer. Projektforslag til bebyggelse i delområde 4A kan forvente at opnå tilsvarende dispensationer. Projektforslag der udformes indenfor rammerne af de meddelte dispensationer, jf. bilag 5, betragtes således fortsat som værende i overensstemmelse med plangrundlaget og derfor konditionable.

### 3.2.4 Variation i områdets bebyggelse

Det er sælgers hensigt, at der etableres varierede bebyggelser i Lammekær. Arealet er således opdelt i tre parceller for at muliggøre forskellige bygherrer og dermed forskellige projekter indenfor området. Såfremt en køber erhverver to eller flere parceller, vil der ved vurdering blive lagt vægt på bygningsmæssig variation.



Bygningsvariation



Adgangsfohold

## 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 forsyningselskaber. Sælger vedlægger byggemodningens ledningsplan, der viser placering af diverse forsyningsledninger. Planen må dog kun anses for vejledende. Ledningsplanen er vedlagt som bilag 2.

#### 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.

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 ovenstående om regnvand. Se endvidere: [www.glostrupforsyning.dk](http://www.glostrupforsyning.dk)

#### 4.1.4 Regnvandsafledning

Etape 3 byggemodnes med lokal opmagasinering af regnvand i en sø i områdets sydvestlige hjørne. Søen vil være ejet i fællesskab af grundejerne i etape 3 og ledninger frem til søen vil være private regnvandsledninger. 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.

Der er etableret vandrender i vejsiderne og langs områdets sti. Disse vandrender tager nedbør fra vejarealer. Ligeledes er der etableret et regnvandsledningssystem, der tager den vandmængde, der ikke er plads til i renderne. Ny bebyggelses tagnedløb samt terrænavfanding udført ved rørløsninger skal tilsluttes regnvandsledningssystemet i de viste tilslutningspunkter. Såfremt der kan opnås rimelige faldforhold, må terrænavfanding indenfor en afstand af maksimalt 10 m fra vejskel tilledes områdets fælles vandrender. Vandrender, der på den måde kommer til at krydser fortov/stier skal godkendes af Glostrup Kommune.



Grønne passager

#### 4.1.5 Elforsyning

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

#### 4.1.6 Særlige forhold for den udbudte parcel "1"

Trærækker på grunden: I forbindelse med den kommunale byggemodning er der 20. december 2016 meddelt dispensation fra Lokalplan HL10s bestemmelser om bevaring af beplantning. Dette er gjort for at muliggøre etablering af områdets regnvandssø. Dispensationen medfører at trærækken over parcellen må fældes og genplantes som enkeltstående træer eller en række i en ny flugt. Placering af nye træer skal indarbejdes i bebyggelsesplanen og vises som del af projektforslaget. Dispensationen fremgår i sin helhed af bilag 5 - Meddelte dispensationer fra Lokalplan HL10 - rækkehusbebyggelse.

Ledningstracé over grunden: Som det fremgår af detailplanen for byggemodningen, jf. bilag 3, skal der fastlægges et ledningstracé for hovedkloak, hovedvandledning og hovedfjernvarme over parcellen. Ledningstracéet skal være 6 m bredt og placeringen skal fastlægges af køber som en del af bebyggelsesplanen. Herefter etableres hovedledninger over parcellen som et kommunalt anlægsarbejde og ledningstracéet sikres ved tinglysning af en ledningsdeklaration. Ledningstracéet vil ikke kunne anvendes til bebyggelse af nogen art og der vil være restriktioner i forbindelse med gravearbejder.

Bebyggelse på parcellens sø-nære arealer: Der må placeres bebyggelse på de skrånende arealer ned mod den nye sø. Da søen har opstuvningskapacitet skal der gøres opmærksom på faren for oversvømmelse. Ny bebyggelse skal derfor etableres på sandpuder sådan, at der projekteres med udgangspunkt i en minimumskote på 19,30. Områdets søer er dimensioneret således, at vandet aldrig (ikke indenfor en 100 års-regnhændelse) vil nå denne kote.

#### 4.1.7 Særlige forhold for den udbudte parcel "3"

En del af parcellen er beliggende i delområde 0 i Lokalplan HL10. Denne del af parcellen skal anlægges, så der opnås en landskabelig sammenhæng med delområde 0 (Midtergrønningen) og skal således være offentlig tilgængelig. Der må dog gerne indrettes opholdsarealer og tilsvarende på arealert. Der er ikke byggeret tilknyttet denne del af parcellen.

#### 4.1.8 Udlagt vej på parcellerne "2" og "3"

Der gøres opmærksom på at områdets adgangsvej er udlagt som privat fællesvej på en del af de to parceller. Disse udlagte vejarealer kan ikke disponeres som del af købers projekt. Den udbudte byggeret kan dog udnyttes på de øvrige dele af parcellerne.



Indgangspartier



Stokhusbebyggelse ved Birkeskoven

#### 4.1.9 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.

#### 4.1.10 Vej- og regnvandslaug

Glostrup Kommune etablerer inden gennemførelse af grundsalget et vej- og regnvandslaug for etape 3 af boligudbygning Hvissinge Øst. Vej- og regnvandslaug etableres med henblik på at sikre de rette forhold for drift og vedligeholdelse af veje, stier og områdets regnvandsafledningssystem - herunder områdets sø. Udkast til vedtægter for vej- og regnvandslauget er vedlagt som bilag 17. Vedtægterne tinglyses på de udbudte parceller inden overtagelsesdatoen.

#### 4.1.11 Deklarationer

Allerede tinglyste deklarerationer (pr. 5. januar 2017) fremgår af udskriften af tingbogen, jf. bilag 8. 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

#### 4.1.12 Nye deklarerationer

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

- Deklaration om ledningstracé jf. pkt. 4.1.6
- Deklaration om spildevandslaug jf. pkt. 4.1.10
- Deklaration om tilbagekøbsret jf. pkt. 4.2.12

Glostrup Kommune afholder udgifter til tinglysning af ovenstående.

#### 4.1.13 Jordbundsforhold

Sælger har foretaget geoteknisk og miljøteknisk undersøgelse af arealet, jf. bilag 12 og 13. Undersøgelserne er dog alene retningsgivende. Sælger påtager sig intet ansvar for jordbundens beskaffenhed og bæreevne.

#### 4.1.14 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 30 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 at gøre eventuelle indsigelser gældende overfor sælger.

Såfremt sådanne yderligere undersøgelser påviser forurening (udover forekomster af marksten, potteskår i rimeligt omfang mv.) samt at de samlede udgifter til fjernelse, oprensning mv. af denne yderligere forurening samt til eventuel ekstra fundering udover normal fundering overstiger 5%



Bebyggelse mod  
Midtergrønningen

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 disse udgifter således sælger uvedkommende.

Det skal oplyses, at geotekniske forhold 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 forbundet med dårlig bund.

#### **4.1.15 Fortidsminder**

Der er udført en arkæologisk forundersøgelse af det udbudte areal, der viser at der ikke forventes væsentlige fortidsminder. Se bilag 17 - Arkæologisk forundersøgelse.

Hvis der under jordarbejder imidlertid 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.



Bebyggelse mod  
Midtergrønningen



Bebyggelse mod  
Midtergrønningen

## 4.2 Salgsvilkår

### 4.2.1 Lovgivning

Udbuddet af arealerne sker i henhold til reglerne i Social og Indenrigsministeriets bekendtgørelse nr. 799 af 24. juni 2011 samt den tilhørende vejledning om offentligt udbud ved salg af kommunens hhv. regionens faste ejendomme.

### 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 udgifter til tilslutningsbidrag som nævnt i pkt. 4.1 samt de fremtidige forpligtelser i forhold til Grundejerforeningen "Midtergrønningen" som nævnt i pkt. 3.2.2.

### 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 HL10. Arealet er selvstændigt vurderet. Grundskyldspromillen i 2017 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 marts bliver disse gennemgået og vurderet inden købstilbud modtages i april. 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.

Kommunen forbeholder sig ret til at forkaste samtlige indkomne tilbud. Købstilbud er fortrolige, indtil 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 7. juni 2017 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, Nordea, Hovedvejen 112, 2600 Glostrup, senest 5 dage efter denne meddelelse.

Køber er allerede på det pågældende tidspunkt forpligtet til at stille sikkerhed for hele købesummen, uanset at køber efterfølgende, og

efter resultatet af en geoteknisk undersøgelse fremsætter ønske om en genforhandling af købesummen, jfr. pkt. 4.1.14 om jordbundsforhold, herunder vilkår i forbindelse med konstateret forurening.

Såfremt der kræves ekstra fundering udover normal fundering og/eller konstateres forurening, jf. pkt. 4.1.14, og en genforhandling af købesummen resulterer i, at Glostrup Kommune skal afholde 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 ønsker at hæve handlen, jfr. pkt. 4.1.14, vil den fulde sikkerhedsstillelse blive returneret til køber.

Det bemærkes, at købesummen reguleres, hvis arealopgørelsen for det samlede byggeri øges i det endelige projekt. Købesummen kan dog ikke blive mindre end den i købstilbuddet anførte.

Der er frist for signering af skøde senest 1 måned efter overtagelsesdagen, jf. pkt. 4.2.11. Dette udbudsmateriale m. bilag udgør sammen med købers tilbud og projekt og sælgers accept handlens købsaftale.

#### **4.2.6 Berigtigelse af handlen**

Køber skal anvende bestallingshavende advokat ved berigtigelse af handlen. Køber afholder alle udgifter i forbindelse hermed, herunder advokatsalær og tinglysningsafgift.

#### **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. ejendomsmæglers salær.
- Sælger betaler ligeledes udgifter forbundet med tinglysning af deklARATIONER jf. pkt. 4.1.12
- 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 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.

#### **4.2.9 Erklæring om handelsvilkårene**

Parterne henviser til, at handlen har fundet sted med respekt af de forpligtelser, som følger af Social- og Indenrigsministeriets bekendtgørelse nr. 799 af 24. juni 2011 om offentligt udbud ved salg af kommunens hhv. regionens faste ejendomme.

#### **4.2.10 Misligholdelse**

Såfremt køber misligholder et af sælger accepteret tilbud, herunder ikke overholder de i udbudsvilkårene og købsaftalen nævnte tidsfrister, er sælger



Bebyggelse mod  
Midtergrønningen



Kunst i sten og stål



Midtergrønningens sø

berettiget til at hæve handelen og kræve erstatning efter dansk rets almindelige regler herom, ligesom køber er forpligtet til at tilbageskøde ejendommen til sælger for købers regning.

#### **4.2.11 Overtagelsesdag**

Overtagelsesdagen er fastsat til den første i måneden efter køber har modtaget sælgers accept.

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.

#### **4.2.12 Forbud mod videresalg, byggepligt og sælgers tilbagekøbsret**

Det købte areal kan efterfølgende kun videreoverdrages i ubebygget stand, hvis købesummen ikke overstiger den pris som grunden er handlet til mellem køber og Glostrup Kommune, jf. iøvrigt bilag 7 - Deklaration om tilbagekøbsret.

Der er krav om at byggeri færdiggøres inden 3 år fra overtagelsesdagen. Med færdiggørelse menes at byggeriet som helhed er registeret færdigt i BBR eller for det enkelte bygningsafsnit, at dette har opnået indflytningstilladelse samt at bebyggelsen er

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.





Boldbane og rekreativt areal



Opholdareal i Midtergrønningen

## 5. Afgivelse af bud



Fælles legeplads

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.

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

- Projektblanket, jf. bilag 14
- Forslag til bebyggelsesplan i mål 1:200 med redegørelse for bebyggelsens hovedtræk og for "1" og "3" også principielle retningslinjer for sammenhæng med friarealerne i Midtergrønningen
- 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 på den udleverede tilbudsblanket, jf. bilag 15
- Bekræftet tegningsudskrift fra Erhvervs og Selskabsstyrelsen, maksimalt 3 måneder gammel
- Dokumentation 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
- Eventuelle yderligere bilag

Købstilbud skal være gældende indtil 1. september 2017.  
Købstilbuddet skal afgives på tilbudsblanketten, jf. bilag 13.

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.

Det bemærkes, at sælger vil kræve købesummen reguleret, hvis arealopgørelsen for det samlede byggeri øges i det endelige projekt, og der gøres samtidig opmærksom på, at købesummen dog aldrig kan blive mindre end den i købstilbuddet anførte købesum. Ovenstående i øvrigt jf. pkt. 4.2.5.



Indgangspartier

# 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, med kapitalisering af eventuelle forbehold (maks. 50 point).

Såfremt der optræder forbehold i købstilbuddet vil Glostrup Kommune søge sagkyndig bistand til at kapitalisere forbeholdet.

B: Projektets kvalitet (maks. 40 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 udenomfaciliteter som Lokal Afledning af Regnvand, skure, storskrald og renovation er integreret i bebyggelsen (maks. 8 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. 8 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. 8 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. 8 point)

**Kvaliteten og udtrykket i de valgte materialer.** Bedømmes på en vurdering af holdbarheden og en æstetisk tilfredsstillende ældning af materialerne. (maks. 8 point)

C: Såfremt samme køber/køberkonsortium afgiver tilbud på to eller flere parceller vurderes den bygningsmæssige variation mellem de stillede bebyggelsesforslag (maks. 30 point).

Der vurderes på variation af bebyggelsesplan og arkitektonisk udtryk jf. B.

Afgives kun tilbud på 1 parcel gives der 30 point i udgangspunktet  
Afgives tilbud på 2 parceller gives minimum 15 point pr. projekt  
Afgives tilbud på alle tre parceller gives 0-30 point til hvert projekt

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



Paddesøen



Grøn passage



Grøn passage

## 6.2 Fremgangsmåde ved vurdering

På baggrund af ovenstående kriterier gives point til de enkelte tilbud/projekter. Hvert tilbud/projekt kan opnå indtil 120 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 størrelse af købstilbudene til alle tilbudsgivere.

## 6.3 Vurderingsmodel

Eventuelle forbehold i forbindelse med hovedkriterium A vurderes for Glostrup Kommune af en ekstern rådgiver. Hovedkriterium B og C vurderes af et bedømmelsesudvalg nedsat af Glostrup Kommune.

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



Sti gennem området

# 7. Bilagsmateriale

1. Udstykningsplan
2. Oversigtstegning over byggemodningen
3. Detailplan, byggemodning
4. Lokalplan HL10
5. Meddelte dispensationer fra Lokalplan HL10 - rækkehuse
6. Deklaration om Grundejerforening
7. Deklaration om tilbagekøbsret (endnu ikke tinglyst)
8. Udskrift af tingbogen
9. 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
10. Landskabsplan, Område 0, mål 1:1000
11. Vedtægter for Grundejerforeningen Midtergrønningen
12. Geoteknisk undersøgelse
13. Miljøteknisk undersøgelse
14. Projektblanket
15. Tilbudsblanket
16. Udkast til vedtægter for vej- og regnvandslaug i etape 3
17. Arkæologisk forundersøgelse

Alle bilag findes i digitalform på Glostrup Kommunes hjemmeside. Bilag 4 - Lokalplan HL10 udleveres herud over ved henvendelse også i trykt udgave



Bystien føres gennem volden



Midtergrønningens sø

**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**