



---

**UDBUDSVILKÅR**  
**TIL BRUG FOR SALG AF PH Park**  
**PARCEL 1**

---

[med præcisering af 22. marts 2018]



## 1. INDLEDNING

Hørsholm Kommune udbyder i offentligt udbud ejendommen, der udgøres af del nr. 1 af matr.nr. 6bc, 6e, 6g, 6h, 6i, 7a, 7hz, 7dæ, Usserød By, Hørsholm, betegnet byggefelt 1 beliggende Usserød Kongevej 102, 2970 Hørsholm (herefter "Ejendommen").

Samlet skal der opføres ca. 7.000 etagekvadratmeter på parcel nr. 1.

Anvendelsen skal primært være til opførelse af helårsboliger. PH Park skal danne rammen om det gode liv, hvor bæredygtige løsninger, høj kvalitet, fællesskaber og trivsel skal skabe livskvalitet for en bred gruppe af nye beboere. Hørsholm Kommunes ambition er at etablere et færdigt landskab, inden de første beboere er klar til indflytning, således at der opnås en øget herligheds- og oplevelsesværdi for de nye beboere i området og for byen som helhed. Landskabet skal sammen med bebyggelsernes variation i udformning og materialer, være med til at give området sin helt egen og unikke karakter.

PH Park skal bestå af forskellige boligtyper placeret i klynger i et åbent, rekreativt sølandskab i overensstemmelse med Udviklingsplan for PH Park, jf. Bilag 2.

Der må i begrænset omfang anvendes etagekvadratmeter til fællesskabs- og publikumsorienterede servicefunktioner, der understøtter fællesskabet (se punkt 10.2 for en nærmere beskrivelse).

- 1.1 Ejendommen er omfattet af Lokalplan nr. 126, der udlægger Ejendommen til offentlige formål. Der skal udarbejdes og vedtages en byggeretsgivende lokalplan for hele PH Park, der omfatter Ejendommen, og som giver mulighed for opførelse af helårsboliger og fællesskabs- og publikumsorienterede servicefunktioner.

Der vil blive tinglyst en servitut om forpligtelse til at anvende de boliger, der opføres på Ejendommen, til helårsbeboelse i henhold til købsaftalens Bilag 11.

- 1.2 Ejendommen udbydes i henhold til Lov om Kommunernes Styrelse § 68, og bekendtgørelse nr. 799 af den 24. juni 2011 om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme samt i overensstemmelse med de vilkår, der er fastlagt i dette udbudsmateriale med tilhørende Bilag.

PH Park er ambitionen om et nyt, attraktivt boligområde med en unik identitet, præget af variation og nytænkning. Hørsholm Kommune har siden 2016 arbejdet ambitiøst med materialet, der udgør grundlaget for dette første udbud af op til 4 udbud i alt.

Ved udbuddet vil der derfor blive lagt vægt på tilbudsgivernes evne til at sikre realiseringen af PH Park, der med en tydelig identitet, stor variation og god sammenhæng til den omkringliggende by, bygger videre på de overordnede principper for klyngernes bebyggelse, som beskrevet i Udviklingsplan for PH Park, jf. Bilag 2.

## 2. DET UDBUDTE AREAL

Ejendommen er en del af PH Park, hvoraf der udbydes 4 parceller til salg.

Denne Ejendom udbydes samtidig med parcel nr. 2 placeret som vist på Bilag 5. Det er muligt for samme tilbudsgiver at afgive tilbud på henholdsvis parcel nr. 1 eller parcel nr. 2, eller begge parceller.



Såfremt tilbudsgiver afgiver tilbud på begge parceller, skal tilbudsgiveren aflevere en beskrivelse af, hvordan denne vil sikre differentieringen og variationen i bebyggelserne. Desuden skal beskrivelsen indeholde en redegørelse for, hvordan tilbudsgiver vil sikre fremdrift i forbindelse med selve opførelsen af bebyggelserne, herunder indeholde en realistisk, robust plan for den tidsmæssige tilrettelæggelse og sammenhæng mellem bebyggelsernes opførelse. Denne beskrivelse vil indgå i Hørsholm Kommunes vurdering af de indkomne tilbud i henhold til punkt 10.2.

Ejendommen omfatter et ubebygget areal på i alt ca. 4.140 m<sup>2</sup>.

Når den endelige udstykning af Ejendommen gennemføres, kan det ovenfor anførte areal blive ændret.

Til Ejendommen er knyttet en samlet byggeret (herefter "Byggeret") på i alt ca. 7.000 etagekvadratmeter til bolig. Heraf kan en mindre del bruges til fællesskabs- og publikumsorienterede servicefunktioner, som nærmere beskrevet under punkt 10.2. Ved fællesskabs- og publikumsorienterede servicefunktioner forstås ikke dagligvarebutik, kontorformål eller lignende.

Ejendommen kan ikke anvendes til etablering af almene boliger. Der er pligt til at være del af grundejerforeningen, der etableres for PH Park.

### **3. VILKÅR FOR ERHVERVELSE**

Hørsholm Kommune er berettiget til at forkaste alle tilbud samt annullere udbuddet.

Salget er betinget af Hørsholm Kommunalbestyrelses godkendelse.

### **4. GENERELLE FORHOLD**

Sælger er:

Hørsholm Kommune  
Ådalsparkvej 2  
2970 Hørsholm

Ønskes en nærmere beskrivelse af Hørsholm Kommune henvises i øvrigt til kommunens hjemmeside: [www.ph-park.horsholm.dk/udbud](http://www.ph-park.horsholm.dk/udbud)

### **5. UDBUDSMATERIALET**

Tilbud afgives på baggrund af udbudsmaterialet, herunder købsaftalen, som fastsætter de nærmere vilkår for salg af grunden. Udbudsmaterialet består af følgende dokumenter:

- Nærværende udbudsvilkår af 23. februar 2018 inkl. tilbudsskabelon
- Købsaftale

Bilag 1            Udbudsvilkår af 23. februar 2018.

Bilag 2            Udviklingsplan for PH Park.



|          |   |
|----------|---|
| Bilag 3  | Kvalitetsmål.   |
| Bilag 4  | Købers tilbud med forslag til projekt af [DATO].  |
| Bilag 5  | Opmålt skel og byggefelter af 13.februar 2018.  |
| Bilag 6  | Tingbogsattest for Hovedejendommen af 4. januar 2018.   |
| Bilag 7  | Tekniske Specifikationer med underbilag for Ejendommen.                                       |
| Bilag 8  | Servitutrederegørelse af 9. februar 2018 udarbejdet af Landinspektørfirmaet Henrik Hjort ApS. |
| Bilag 9  | Servitut om byggepligt og tilbagekøbsret samt forbud mod videresalg i ubebygget stand.        |
| Bilag 10 | Servitut om supplerende købesum.  |
| Bilag 11 | Servitut om pligt til at anvende boliger til helårsbeboelse.                                  |

Tilbudsgiver opfordres til straks ved modtagelsen af disse udbudsvilkår at sikre sig, at det modtagne materiale er fuldstændigt og i overensstemmelse med ovenstående op-listning.

Det planmæssige grundlag omfatter på nuværende tidspunkt følgende dokumenter:

- Lokalplan nr. 126
- Kommuneplan 2017-2029

Det planmæssige grundlag er ikke vedlagt udbudsmaterialet, men kan findes på Hørsholm Kommunes hjemmeside.

## 5.1 Skriftlige spørgsmål

Det er muligt at stille spørgsmål til udbudsmaterialet. Sådanne spørgsmål sendes skriftligt pr. e-mail til Maria Matzen på:

E-mail: [Maria.matzen@twobirds.com](mailto:Maria.matzen@twobirds.com)

Henvendelser bedes mærket "Salg af PH Park, parcel nr. 1".

Spørgsmål og svar vil, i det omfang det vurderes at være relevant, blive offentliggjort på Hørsholm Kommunes hjemmeside <http://www.horsholm.dk/> i anonymiseret form.

## 6. AFLEVERING AF TILBUD

Tilbudsfristen er 23. april 2018 kl. 12.00.



Tilbudsskabelon i punkt 13 skal anvendes til afgivelse af tilbud.

Tilbuddet skal sendes eller afleveres til:

Hørsholm Kommune  
Byudviklingssekretariatet  
Ådalsparkvej 2  
2970 Hørsholm

Att.: Rikke Krogsgaard Jakobsen

Materialet skal indeholde det samlede skriftlige tilbud i henhold til punkt 7, og skal være lukket og mærket:

"Salg af PH Park, parcel nr. 1 - fortroligt".

Tilbuddet skal afleveres i minimum 5 trykte eksemplarer og digitalt på USB med navn på.

I tilfælde af uoverensstemmelse mellem de afleverede eksemplarer af tilbuddet, er det underskrevne originale tilbud gældende.

## 7. **TILBUDETS UDFORMNING**

Tilbuddet skal overordnet bestå af 3 elementer:

- Et købstilbud, jf. punkt 10.1 ved brug af tilbudsskabelonen i punkt 13.
- En beskrivelse af visionen for projektet, jf. punkt 10.2.
- Referencer fra tidligere byggerier, jf. punkt 10.3.

Tilbuddet skal afgives skriftligt og angive et fast beløb. Tilbudsprisen skal være angivet i danske kroner (DKK) inkl. moms.

Hørsholm Kommune ser gerne, at tilbudsgiver har fokus på præsentationen og illustrationen af visionen for projektet, herunder særligt de arkitektoniske ideer, jf. punkt 10.2.

Tilbudsgiver skal afgive skriftligt tilbud på grundlag af nærværende udbudsvilkår.

Tilbudsgiver er forpligtet til at vedstå sit tilbud til og med den 23. oktober 2018.

Tilbuddet skal indeholde oplysninger om tilbudsgivers navn, CPR-nr./CVR-nr., adresse, telefonnummer, e-mailadresse samt kontaktpersoner ved anvendelse af kommunens tilbudsskabelon.

Afgives tilbuddet af flere virksomheder i forening, skal tilbuddet indeholde tilsvarende oplysninger for hver af disse samt oplysninger om den enkelte virksomheds rolle i samarbejdet. Virksomhederne hæfter solidarisk for hinandens forpligtelser i henhold til aftalen.



Det bemærkes, at tilbudsgiverne selv afholder samtlige omkostninger forbundet med udarbejdelse af og indsendelse af tilbuddet, uanset om deres tilbud kommer i betragtning eller ej.

## **8. FORTROLIGHED**

Indkomne købstilbud er fortrolige indtil salg har fundet sted.

Hørsholm Kommune gør opmærksom på, at lov om offentlighed i forvaltningen finder anvendelse ved Hørsholm Kommunes salg af arealer. Hvis tilbudsgiveren har specificeret bestemte informationer som fortrolige, vil Hørsholm Kommune, i det omfang det ikke strider mod lov om offentlighed i forvaltningen, drage omsorg for, at sådanne informationer ikke gøres tilgængelige for de øvrige tilbudsgivere.

Det udleverede udbudsmateriale og de heri indeholdte informationer er Hørsholm Kommunes ejendom og skal behandles fortroligt, jf. ovenfor. Materialet må ikke bruges i andre sammenhænge end denne udbudsforretning uden Hørsholm Kommunes forudgående skriftlige samtykke.

Pressekontakten varetages i et loyalt samarbejde mellem tilbudsgiveren og Hørsholm Kommune.

## **9. PROCEDURE FOR OVERTAGELSE**

Når tilbudsgiver har modtaget skriftlig besked om, at denne er vindende tilbudsgiver (herefter "Køber"), er Køber forpligtet til at stille bankgaranti eller anden tilsvarende betryggende sikkerhedsstillelse for 50 % af købesummen.

Såfremt køber misligholder et af Hørsholm Kommune accepteret tilbud, herunder ikke overholder de i udbudsvilkårene og købsaftalen nævnte betingelser og tidfrister, er Hørsholm Kommune berettiget til at hæve handelen og kræve erstatning efter dansk rets almindelige regler herom, ligesom Køber er forpligtet til at tilbageskøde ejendommen til Hørsholm Kommune for Købers regning, herunder overfor eventuelle panthavere samt afløsning af eventuelle pantebreve.

Når købsaftalens betingelser er opfyldt, herunder eksempelvis udmatrikulering og godkendelse af skitseprojekt, bliver købsaftalen endelig og overtagelsesdagen indtræder.

Efter overtagelsesdagen henligger arealet for Købers regning og risiko i enhver henseende. Arealet overdrages som det henligger, og i øvrigt med de samme rettigheder, byrder og forpligtelser, hvormed det har tilhørt Hørsholm Kommune, jf. nærmere købsaftalen.

Ved overtagelsesdagen udfærdiges sædvanlig refusionsopgørelse, der skal betales kontant en måned efter Hørsholm Kommunes fremsendelse.



## 10. VURDERING AF TILBUD

### 10.1 Pris

Købstilbuddet skal afgives på baggrund af de vilkår, som fremgår af udbudsmaterialet, herunder vilkår i den betingede købsaftale samt baseret på det forventede etageareal.

### 10.2 Vision for projektet

Tilbudsgiver skal som en del af sit tilbud aflevere en vision for projektet, denne beskrivelse skal tage udgangspunkt i de grundlæggende principper Udviklingsplanen fastlægger, jf. Bilag 2 – Udviklingsplan for PH Park.

Visionen skal, dels indeholde en redegørelse for hvordan projektet lever op til Hørsholm Kommunes 7 kvalitetsmål for udvikling og realisering af PH Park, jf. Bilag 3. Samt på overbevisende måde illustrere, hvorledes ambitionen om en attraktiv bebyggelse, med unik identitet, præget af variation og nytænkning bliver startskuddet på fremtidens boligområde i Hørsholm. Det skal illustreres, hvorledes tilbudsgiver ønsker at bebygge og anlægge Ejendommen med fokus på følgende hovedpunkter, der danner udgangspunkt for bedømmelsen:

- **Målgrupper:**  
Bedømmes ud fra hvor godt bebyggelsen vurderes at henvende sig til forskellige aldersgrupper og understøtter mangfoldigheden, dog med fokus på børnefamilier, som beskrevet i Udviklingsplan for PH Park.
- **Boligtyper:**  
Bedømmes ud fra hvordan udviklingsplanens intentioner mht. forskellige boligtyper i hver klynge bliver opfyldt. Evt. afvigelser fra udviklingsplanens forudsætninger skal begrundes.
- **Foreløbige arkitektoniske ideer:**  
Bedømmes ud fra disponeringen af bygningerne inden for klyngen og hvordan bebyggelsen udnytter og integrerer søen, den værdifulde beplantning og terrænet, samt får indpasset bebyggelsen til de omkringliggende rekreative stier og landskab. De arkitektoniske ideer skal illustreres med skitser, der viser fodaftryk, bygningsformer, facadeudtryk og materialevalg, samt bebyggelsens placering mm.  
  
Hvis der bydes på 2 parceller, jf. punkt 2 bedømmes beskrivelsen ud fra hvor godt tilbudsgiver sikrer differentieringen og variationen mellem parcellerne samt tilrettelægger tidsplanen for opførelse af bebyggelserne.
- **Parkering:**  
Bedømmes ud fra hvordan parkeringskælderen udformes og indrettes til biler, cykler og evt. andre formål, i overensstemmelse med intentionerne i udviklingsplanen
- **Evt. fællesfaciliteter for beboerne:**  
Bedømmes ud fra forslag til forsamlingslokaler, beboerværksted samt rammer for selvvalgte fællesaktiviteter, herunder fælles dyrkningshaver, legefaciliteter, aktivitets- og væksthuse med plads til fællesspisning mv.



- **Evt. fællesskabs- og publikumsorienterede servicefunktioner:**  
Bedømmes ud fra forslag til cafe og evt. andre publikumsorienterede funktioner, som understøtter bylivet i området. Herved forstået at sådanne arealer skal bidrage til at skabe et miljø, som skal være samlingspunkt for områdets beboere og brugere. Det kan eksempelvis være café, beboerværksted, samlingslokaler eller lignende. Der kan maksimalt afsættes omkring 200 m<sup>2</sup> til servicefunktioner, dog kan et større samlet areal anvendes, hvis det eventuelt fordeles på flere mindre arealer.
- **Foreløbige ideer - bæredygtighed og smarte teknologiske løsninger:**  
Bedømmes ud fra hvordan bebyggelsen tænkes at være på forkant med nye teknologier, der kommer den moderne families behov og krav i møde. De smarte løsninger kan både være teknologiske og ikke-teknologiske løsninger, men for dem alle gælder det, at de er enkle og kan gøre hverdagen en lille smule nemmere for de kommende beboere i PH Park.
- **Navnet PH Park:**  
Bedømmes ud fra hvordan den historiske reference PH anvendes aktivt i bebyggelsen. Området er navngivet PH Park, PH står for Poul Henningsen (1894-1967). I 20 år fra 1948 og frem til sin død, boede han blot 700 meter fra PH Park. Som multikunstner var PH ambitiøs, visionær og nytænkende.
- **Et første tilbagespil på Hørsholm Kommunes 7 kvalitetsmål:**  
Bedømmes ud fra hvor overbevisende tilbudsgiver har indarbejdet de 7 kvalitetsmål for udvikling og realisering af PH Park, der er beskrevet i Bilag 3.

### 10.3 Referencer for erfaring og kompetencer

Tilbudsgiver skal beskrive sine erfaringer med sammenlignelige projekter (referenceprojekter), samt beskrive det udførende hold, herunder navngivne arkitekter. Beskrivelsen skal indeholde oplysninger om sammenlignelige projekter samt holdets tekniske og arkitektoniske erfaringer og kompetencer.

Beskrivelsen bedømmes i forhold til hvor gode tekniske og arkitektoniske erfaringer og kompetencer tilbudsgiver vurderes at have til at gennemføre tilbudsgivers projekt, herunder også i hvor høj grad tilbudsgiver kan understøtte sine gode erfaringer og kompetencer med vellykkede sammenlignelige projekter.

## 11. ORIENTERING

Tilbudsgiver vil hurtigst muligt blive orienteret om Hørsholm Kommunes beslutning.

## 12. PROCESSEN SAMT FORPLIGTELSEN EFTER KONTRAKTINDGÅELSE

Efter kontraktunderskrivelse skal den vindende tilbudsgiver indlevere et skitseprojekt for bebyggelsen til Hørsholm Kommunes godkendelse. Først når denne godkendelse er på plads, bliver købsaftalen endelig, og Ejendommen overdrages til Køber.

Denne fremgangsmåde er valgt for at Hørsholm Kommune kan sikre overensstemmelse med Udviklingsplanen og kvalitetsmålene, jf. Bilag 2 og 3.

Se en uddybet beskrivelse af processen i købsaftalen.





## **13. TILBUDSSKABELON**

Tilbud skal afgives skriftligt, angive et fast beløb og være uden forbehold. Tilbuddet skal være underskrevet og indeholde de samlede udbudsvilkår.



## KØBSTILBUD

Underskrift

---

Navn

---

CPR-nr./CVR-nr.

---

Adresse

---

Telefonnr.

---

E-mail

---

Kontaktperson

---

byder herved på de ovenfor anførte vilkår for ejendommen beliggende Usserød Kongevej 102, parcel nr. 1, 2970 Hørsholm, matr.nr. 6e, 6g, 6h, 6i, 7a, 7hz, 7dæ, Usserød By, Hørsholm.

DKK

---

Skriver kroner

---

Henvisning og identifikation af vedlagte bilag for projektbeskrivelse:

---