



---

**UDBUDSVILKÅR**

**vedrørende**

**PH Park, PARCEL 4**

---

## 1. INDLEDNING

Hørsholm Kommune udbyder i offentligt udbud ejendommen, der udgøres af parcel 4 beliggende på matr.nr. 7a Usserød By, Hørsholm, beliggende Usserød Kongevej 102, 2970 Hørsholm (herefter "Ejendommen").

Samlet kan der opføres ca. 7.500 etagekvadratmeter på Ejendommen.

Anvendelsen skal primært være til opførsel 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 landskabet etableres samtidigt med boligerne 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 etagekvadratmetre til fællesskabs- og publikumsorienterede servicefunktioner, der understøtter fællesskabet (se punkt 8.2 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 opførsel 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 købsaftalen, jf. 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.

Ved udbuddet vil der derfor blive lagt vægt på tilbudsgivers 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, hvor der oprindeligt var 4 parceller til salg.

- 2.1 Hørsholm Kommune har indgået betinget købsaftale vedrørende parcel 2 efter et forudgående udbud. De resterende parceller; Ejendommen (parcel 4) og parcel 1 og 3

udbydes nu samtidigt men hver for sig således, at en tilbudsgiver kan vælge at byde på kun Ejendommen, flere eller alle parceller.

Såfremt tilbudsgiver afgiver tilbud på yderligere parceller udover Ejendommen, afleveres der ét tilbud for Ejendommen og ét tilbud for den/de parceller som der gives tilbud på, men kun ét skitseprojekt omfattende Ejendommen og den/de parceller, som tilbudsgiver har budt på, jf. pkt. 7.

Ligeledes skal tilbudsgiveren i sin beskrivelse af sit tilbud 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 8.

Såfremt tilbudsgivers erhverver yderligere parceller udover Ejendommen, skal tilbudsgiver kun aflevere ét dispositionsforslag, jf. pkt. 19 i den betingede købsaftale.

Vindende tilbudsgiver skal være indstillet på i samarbejde med Hørsholm Kommune og eventuelt anden/andre vindende tilbudsgivere, at fastlægge en for Hørsholm Kommune og evt. anden/andre vindende tilbudsgivere koordineret realiserbar plan for byggepladskørsel.

Ejendommen omfatter et ubebygget areal på i alt ca. 4.930 m<sup>2</sup>, som benævnes "parcel 4" i bilag 5.

Hvis en efterfølgende landinspektørøpmåling af Ejendommen afviger fra det foran aftalte areal, har tilbudsgiver pligt til at acceptere sådanne afvigelser og kan ikke gøre krav gældende mod Hørsholm Kommune i anledning heraf. Dette gælder dog ikke såfremt afvigelsen er væsentlig.

Til Ejendommen er knyttet en samlet byggeret på i alt ca. 7.500 etagekvadratmeter til bolig. Heraf kan et nærmere aftalt etagekvadratmeter bruges til fællesskabs- og publikumsorienterede servicefunktioner, herunder et fælleshus, som nærmere beskrevet under punkt 8.2. 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 medlem af Grundejerforeningen 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 udbuddet henvises i øvrigt til Hørsholm Kommunes 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:

- Betinget købsaftale vedrørende Ejendommen

samt følgende bilag:

Bilag 1	Nærværende udbudsvilkår inkl. tilbudsskabelon af den 17. oktober 2018.
Bilag 2	Udviklingsplan for PH Park.
Bilag 3	Kvalitetsmål.
Bilag 4	Købers tilbud vedlagt skitseprojekt.
Bilag 5	Opmålte skel og parceller af den 12. oktober 2018.
Bilag 6	Tingbogsattest for Hovedejendommen, matr.nr. 7a, Usserød By, Hørsholm, af den 17. oktober 2018.
Bilag 7a	Ledningsoplysninger.
Bilag 7b	Orienterende geo- og miljøteknisk undersøgelse.
Bilag 7c	Trafikanalyse.
Bilag 7d	Støjredegørelse.
Bilag 7e	Udtalelse vedrørende fortidsminder.
Bilag 8	Servitutredegørelse af 19. september 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 advokat Marie Grønlund på:

E-mail: [marie.gronlund@twobirds.com](mailto:marie.gronlund@twobirds.com)

Henvendelser bedes mærket "Salg af PH Park, parcel nr. 4".

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 tirsdag den 29. januar 2019 kl. 12.00.

Tilbudsskabelon i punkt 12 skal anvendes til afgivelse af tilbud.

Tilbuddet skal sendes eller afleveres til:

Hørsholm Kommune  
Center for By og Ejendomme  
Ådalsparkvej 2  
2970 Hørsholm

Att.: Projektchef Birgitte Heeris.

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

*"Salg af PH Park, parcel nr. 4 - fortroligt".*

Tilbuddet skal afleveres i minimum 5 trykte eksemplarer i A3 format og digitalt på USB med navn på. Nærværende udbudsvilkår med tilbudsskabelon afleveres i almindeligt A4 format.

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 6 ved brug af tilbudsskabelonen i punkt 12.
- Et skitseprojekt, jf. punkt 8.2 indeholdende følgende dokumenter:
  - Beskrivelse af visionen for projektet
  - Situationsplan af bebyggelsens fodaftryk og disponering af friarealer i hele storparcellen (1:500)
  - Udvalgte snit og facadeopstalter (1:200)
  - Visualiseringer med særligt fokus på bebyggelsens indpasning i landskabet samt som beskriver stemninger
  - Beskrivelse af materialeholdninger
- Referencer fra tidligere byggerier, jf. punkt 8.3.

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

Sælger har anmodet SKAT om et bindende svar om, hvorvidt salget af Ejendommen udløser moms. Såfremt SKAT besvarer dette bekræftende, vil Købesummen blive tillagt moms på 25 %. Tilbudsgiver skal således i sit bud tillægge sit bud moms for det tilfældes skyld, at salg af Ejendommen udløser moms.

Tilbudsgiver skal have fokus på præsentationen og illustrationen af visionen for projektet, herunder særligt de arkitektoniske ideer.

Tilbudsgiver skal afgive skriftligt tilbud på grundlag af nærværende udbudsvilkår.

Tilbudsgiver er forpligtet til at vedstå sit tilbud til og med 1. august 2019. Det bemærkes, at tilbudsgiver er bundet til 1. august 2019 selvom Hørsholm Kommune måtte have indgået en betinget købsaftale med en anden tilbudsgiver.

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

## **8. VURDERING AF TILBUD**

### **8.1 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.

### **8.2 Vision for projektet**

Tilbudsgiver skal som en del af sit tilbud aflevere et skitseprojekt for Ejendommen.

Denne beskrivelse skal tage udgangspunkt i de grundlæggende principper Udviklingsplan for PH Park fastlægger, jf. bilag 2.

Udviklingsplan for PH Park fastlægger principper for bl.a. udformning og lys/skyggeforhold. Det er Hørsholm Kommunes umiddelbare forventning, at Udviklingsplanens angivelse af placering af parceller, bebyggelsesplan og variation i boliger, højder og den overordnede disponering fastholdes, mens det arkitektoniske udtryk og materialeholdning kan bearbejdes med fortolkning af Udviklingsplanens oplæg.

Ønsker tilbudsgiver at ændre på den i Udviklingsplanen fastlagte struktur skal dette være begrundet, og det skal illustreres, at de i Udviklingsplanen ønskede forhold efterleves.

Skitseprojektet skal som minimum indeholde dokumenterne angivet i punkt 7, og skitseprojektet skal samlet set redegøre 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 en del af fremtidens boligområde i Hørsholm.

Tilbudsgiver skal udforme skitseprojektet, så det giver Hørsholm Kommune en forståelse for, hvordan 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 flere parceller end Ejendommen 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 parkeringskælderens udformes og indrettes til biler, cykler og evt. andre formål, i overensstemmelse med intentionerne i Udviklingsplanen. Parkeringsnormen er 1,5 parkeringsplader pr. bolig. Hørsholm Kommune vil se positivt på, at tilbudsgiver udfordrer den eksisterende parkeringsnorm, herunder ved etablering af delebilsordninger, såfremt dette har en sammenhæng med tilbudsgivers projekt.

- **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, forsamlingslokaler 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.

### 8.3 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.

## 9. 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.

## 10. PROCEDURE FOR OVERTAGELSE

Hørsholm Kommunalbestyrelse skal senest den 1. maj 2019 have godkendt tilbudsgivers tilbud og dermed købsaftalen, jf. pkt. 21.1.1 i købsaftalen.

Senest 14 hverdage efter Hørsholm Kommunalbestyrelses godkendelse skal købsaftalen være underskrevet af tilbudsgiver og Hørsholm Kommune. Tilbudsgiver underskriver først, hvorefter Hørsholm Kommune underskriver.

Senest 7 kalenderdage efter underskrift af købsaftalen stiller tilbudsgiver en anfordringsgaranti fra et af Hørsholm Kommune godkendt pengeinstitut på 50 % af købesummen, jf. pkt. 14.3.1 i købsaftalen.

- 10.1 Efter underskrift af købsaftalen har tilbudsgiver 6 måneder til at udarbejde et dispositionsforslag til Hørsholm Kommunes godkendelse. Når Dispositionsforslaget og de øvrige betingelser i pkt. 21 – dog med undtagelse af pkt. 21.1.3, 21.1.7, 21.3.3 og 21.3.4 – er opfyldt, vil Overtagelsesdagen indtræde 14 kalenderdage herefter, jf. pkt. 13.1.

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

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

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 aflysning af eventuelle pantebreve.

## **11. ORIENTERING**

Tilbudsgiver vil hurtigst muligt blive orienteret såfremt Hørsholm Kommunalbestyrelse har godkendt tilbudsgivers tilbud.

## **12. 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:

DKK

---

Skriver kroner

---

Henvisning og identifikation af vedlagte bilag for skitseprojekt:

---