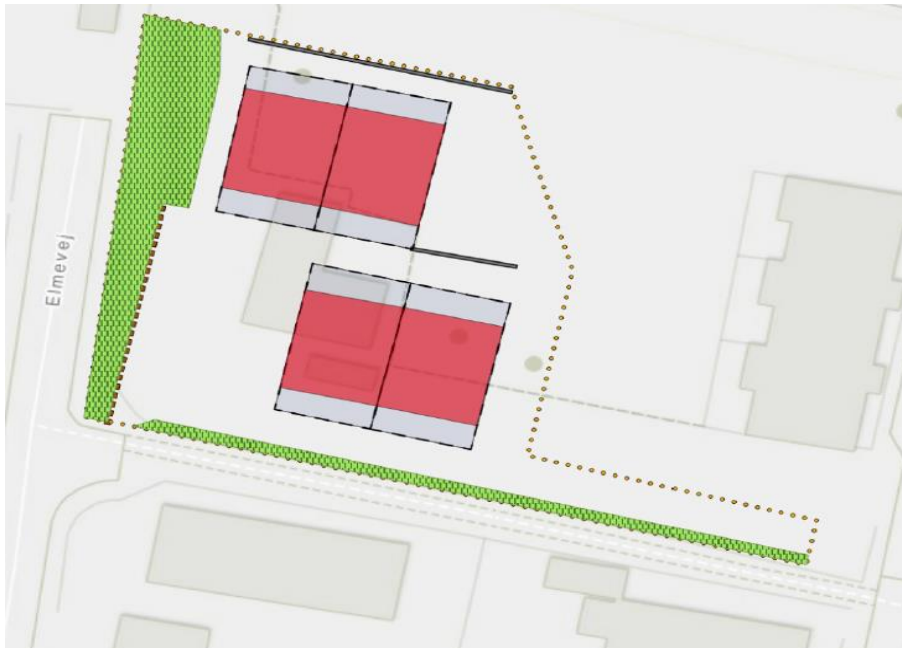




Allerød Kommune udbyder et areal på 2.189 m² til opførelse af 2 dobbelthuse.



Arealet er beliggende i Allerød Kommune som ligger centralt i Nordsjælland med gode forbindelser til København, Hillerød, Hørsholm, Farum og Slangerup/Frederikssund.

Boligerne skal fremstå moderne og bæredygtige i form af 2 dobbelthuse i et plan med et boligareal på maksimalt 110 m² pr. bolig og med en maksimal bygningshøjde på 7,0 meter. Boligernes byggefelter placeres som illustreret på lokalplanens kortbilag 3. Til hver bolig kan opføres et skur på 4 m².

Natur, by og infrastruktur – lige i nærheden

I Blovstrød bor man med skov og åbne marker lige uden for døren og samtidig kun en kort cykel- eller gåafstand fra skole, daginstitution, dagligvarebutikker samt sports- og idrætsfaciliteter. I en afstand af ca. 2 km nås S-toget på Allerød st. samt Lillerød Bymidte med gode indkøbsmuligheder, Teater Mungo Park, bibliotek og kulturfaciliteter.

Motorvejssammenfletning til både Hillerød, Helsingør, København og andre områder på Sjælland nås ganske nemt.

Den udbudte ejendom

Det udbudte areal på 2.186 m² udgør ejendommen matr.nr. 4u Blovstrød, Blovstrød. Arealet er senest udnyttet til spejderformål. Arealet som er ubebygget er beliggende i byzone og omfattet af Lokalplan 1-139 for dobbelthuse ved Parkvej. Som bilag 03 vedlægges måleblad for ejendommen.

I forbindelse med salg vil der på arealet blive tinglyst færdselsret for gående fra sti ved Elmevej til trampesti mod Sandholmgårdsvej. Stien skal erstatte den nuværende trampesti til Tokkekøb Hegn.

Bygherrens forpligtigelser

Det påhviler bygherren efter aftale med Allerød Kommune at:

- At gennemføre byggemodning af det udbudte areal i henhold til krav beskrevet i nærværende udbudsmateriale.
- At anlægge og bekoste adgangsvej til byggeriet.
- At anlægge og bekoste overkørsel til vej.
- At etablere sti/færdselsret hen over det udbudte areal

I det følgende beskrives planforhold, krav til byggeriet, krav til byggemodning samt øvrige salgsbetingelser.

Ønsker til bebyggelsen

- At der skabes en attraktiv og bæredygtig boligbebyggelse.
- At bebyggelsen samlet fremstår med samme arkitektonisk udtryk og materialer
- At omfanget af befæstede arealer minimeres, og at lokal håndtering af overfladevand bidrager til at øge biodiversitet og rekreative oplevelser.
- At færdsel for bløde trafikanter prioriteres højt.

Krav til byggeriet

Bebyggelsen

Boligerne opføres i 1 etage med et maksimalt boligareal på 110 m² pr. bolig. Boligerne placeres som illustreret på kortbilag 3 i lokalplan 1-139. Til hver bolig kan opføres et skur på 4 m².

Ydervægge skal udføres med murede facader (blank mur eller vandskurede.)

Tagene skal udføres med teglsten. Til mindre bygningsdele kan anvendes andre materialer.

Tagene skal udføres med saddetag uden ensidig hældning. Taghældningen må maksimalt være 35 grader.

Der må ikke etableres vinduer i østvendte facader.

Reflekterende og blanke facade- og tagmaterialer må ikke anvendes, dog bortset fra vinduer og i forbindelse med anlæg til udnyttelse af vedvarende energi.

Bygningsdele, der påvirkes af regn (tage, tagrender, inddækninger, facader mv.), må ikke indeholde miljøstadelige stoffer som f.eks. kobber eller bly.

Bygningsopvarmning skal baseres på vedvarende energi efter reglerne i bygningsreglementet.

Krav til byggemodning

Adgangsvej ved byggeri – byggeplads

Vejadgang til byggeriet skal ske fra Parkvej efter princip illustreret i lokalplanens kortbilag 2. Køber anlægger og bekoster overkørsel og adgangsvej til byggeriet efter aftale med kommunen. Byggeplads og oplag af materialer skal ske inden for det udbudte areal.

Stiforbindelse

Køber anlægger og bekoster anlæg af stiforbindelse mod Tokkekøb Hegn fra Elmevej med en beliggenhed og udformning i princippet som vist på lokalplanens kortbilag 2. Stien udlægges i 1,5 meters bredde. Ved overkørslen til Elmevej skal der opstilles en bom eller lignende der forhindre gennemkørsel med bil. Stien erstatter den nuværende trampesti til Tokkekøb Hegn.

Belysning

Belysning i området sker ved parklamper og pullerter. Typer efter aftale med Allerød Kommune.

Terrænregulering

Boliger og parkeringsareal må etableres med sokkelhøjde i maksimalt kote 41. Herudover skal terrænet i videst muligt omfang tilpasses og understøtte det eksisterende terræn.

I forbindelse med byggemodning af området kan der dog foretages de nødvendige terrænreguleringer, hvis det gør sig gældende:

- at det er en forudsætning for brug af bebyggelsen
- at det er en forudsætning for indplacering af kørebaner og stier
- at det er en forudsætning for at sikre lokal afledning af regnvand
- at det er en forudsætning for niveaufri adgang

For at kunne indpasse bebyggelsen og parkeringsområdet på plateauet gives der mulighed for at udvide dette mod vest – herunder at etablere en begrønnet, terrasseret støttemur. Der henvises til lokalplanens §9, stk. 1-11

Beplantning

Hegn i skel mod fælles friarealer, pladser og stier må kun etableres som levende hegn. Mod pladser og stier må hegnet ikke placeres i skel. Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.

Der skal etableres beplantning vest for parkeringsarealet og de nordlige huse i princippet som vist på lokalplanens kortbilag 3. Beplantningen skal bestå af en blanding af buske og træer af hjemmehørende arter.

Der skal etableres hæk af hjemmehørende arter, grønt hegn eller lignende syd for adgangsvejen, som i princippet vist på lokalplanens kortbilag 3.

Trafikstøj

Det skal sikres, at boligerne og primære opholdsarealer ikke belastes med et støjniveau over de gældende vejledende grænseværdier fra Miljøstyrelsen. For at kunne leve op til de vejledende støjgrænser er der givet mulighed for, at etablere beplantet støjhegn nord for de nordligste grunde og øst for disse, som markeret på lokalplanens kortbilag 3. Der henvises til lokalplanens bestemmelser under §9.

Forsyningsleverandører - tilslutningsafgifter

Køber afholder alle udgifter til tilslutningsafgifter til private og offentlige forsyningsleverandører – herunder tilslutningsafgift til offentlig kloak.

Vandforsyning sker ved det fælles private vandværk, Blovstrød vandværk <http://www.blvv.dk/>

Forsyningsledninger - kloak

Kloakering på arealet disponeres efter aftale med kommunens myndighed på spildevandsområdet og forsyningsselskabet Novafos.

Ifølge Allerød Kommunes Spildevandsplan 2013 skal kloakering af større udstykninger inden for et kloakeret opland ske på udstykkerens foranledning og regning. De etablerede kloakanlæg får status af fælles privat kloak.

Der er mulighed for - efter forudgående aftale med Novafos - at spildevandsanlæg efter færdiggørelsen kan overgå til offentlige kloakker. Denne aftale skal være på plads, inden anlægget påbegyndes.

Indgås der ikke aftale om overtagelse som offentlig kloak, forbliver anlægget privat, og der skal betales normalt tilslutningsbidrag efter reglerne i kloakbetalingsvedtægten ved anlæg, hvor tagvand nedsives på grunden. For yderligere information kontaktes Novafos.

Takstblad for tilslutningsafgifter kan findes på selskabets hjemmeside.

Tilslutning til kloak for byggeplads sker efter aftale med forsyningsselskabet.

Håndtering af regnvand og vejvand

Håndtering af regnvand skal så vidt muligt foregå på overflade og ved nedsivning i faskiner, regnbede eller lignende.

Er der behov for at etablere bassin til opmagasinering og forsinkelse af tagvand/vejvand, skal det dimensioneres således at kravet om, at overfladevand højst når op til laveste hussokkel en gang hvert 25. år, overholdes ved opstuvning til terræn." og i øvrigt ske efter aftale med forsyningsselskabet og kommunens myndighed.

Nærmere detaljer vedrørende håndtering af overfladevand sker efter aftale med kommunens Natur og Miljø. I den geotekniske rapport (bilag 04) kan ses resultatet af undersøgelser for arealets nedsivningsevne. Den geotekniske rapport anbefaler, der ved etablering af regnvandsfaskiner, at der udføres nedsivningsforsøg for en nærmere fastlæggelse og dermed optimering af størrelse på faskiner.

I projektet skal det dokumenteres, at overfladevand højst når op til laveste hussokkel en gang hvert 25. år. Dokumentationskravet sker efter retningslinjer fastlagt af kommunens Natur og Miljø.

Af kommunens Spildevandsplan fremgår det, at der ikke må etableres nye flader der indeholder kobber eller bly, hvorfra overfladevandet ønskes ledt til direkte til nedsivning uden rensning.

Hvis der vælges at etablere nye flader med zink, skal det afledte vand ledes renses forud for nedsivning. En løsning med rensning forud for nedsivning kan alene etableres efter aftale med kommunens Natur og Miljø.

Nærmere oplysning om Forsyningens ledninger kan rettes til Novafos, tlf. 4420 8000. www.novafos.dk
Novafos er vandselskab i Allerød, Ballerup, Egedal, Furesø, Frederikssund, Gentofte, Gladsaxe, Hørsholm og Rudersdal Kommuner.

Øvrige salgsbetingelser

Servitutter

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen og til vedlagte Servitutredegyrelse. Bilag 01 og 02.

Vurdering og skatter

Ejendommen matr.nr. 4u Blovstrød, Blovstrød er endnu ikke selvstændigt vurderet. Der er på moderejendommen givet § 7 fritagelse i henhold til den kommunale ejendomsskattelov. Det betyder, at der pt. ikke betales ejendomsskatter.

I forbindelse med salg overgår ejendommen til privat eje og vil blive pålagt ejendomsskatter. Der kan i den forbindelse ikke gøres krav gældende over for sælger.

Råjord

Arealet sælges som råjord.

Miljøforhold og geoteknik

Arealet er beliggende i byzone og er senest anvendt til spejderformål. Den udbudte ejendom er ikke omfattet af områdeklassificering.

Der er gennemført geoteknisk og miljømæssig undersøgelse på arealet. Geoteknisk rapport og Miljøteknisk rapport fra Franck Miljø- og Geoteknik er vedlagt som bilag 04 og 05.

Med hensyn til jordbundsforholdene og grundens bæreevne og miljømæssige forhold bemærkes, at arealet sælges uden ansvar for sælger.

Køber gives mulighed for at foretage egne geotekniske og miljømæssige undersøgelser forud for afgivelse af tilbud. Undersøgelser kan ske efter aftale med Allerød kommune.

Arkæologiske forundersøgelser

Nordsjællands Museum har ikke ønsket at foretage prøvegravninger på arealet.

Køber er forpligtet til at ved realisering af byggeri på ejendommen at indstille anlægsarbejdet i det omfang, det berører eventuelle fund – samt øjeblikkeligt indberette eventuelle fund eller anlæg, som vil være omfattet i henhold til Museumslovens §8.

Såfremt der skal foretages regulære udgravninger, påhviler det bygherren/køber at afholde udgiften.

Momsregler

Købesummen vil blive tillagt moms, jfr. gældende reglerne om salg af ubebyggede byggegrunde.

Følgende vilkår vil være gældende for handel:

- At der til handlen knyttes skitseprojekt med beskrivelse af facadematerialer, bygningshøjder og anvendelser.

- At byggeri på ejendommen gennemføres med hensyn til form, materialer m.m. som præsenteret i det fremlagte skitseprojekt.
- At arealet overtages af køber, som det er og forefindes - og med de på ejendommene værende bygninger, ledninger og installationer, hegn, træer, buskvækster, beplantning og alt ejendommens øvrige tilliggende og tilhørende – og som beskrevet i nærværende udbudsmateriale.
- At arealet overtages af køber med de samme rettigheder, byrder, servitutter og forpligtelser, hvormed den har tilhørt sælger og tidligere ejere.
- At der på en del af det udbudte areal er foretaget orienterende boreprøver for orienterende afklaring af arealets bæreevne. Geoteknisk rapoort og Miljøteknisk rapport fra Franck Miljø- og Geoteknik A/S dateret maj 2020 indgår som bilag i nærværende udbudsmateriale.
- At køber forud for afgivelse af tilbud har haft mulighed for at foretage egne geotekniske og miljømæssige undersøgelser.
- At arealet sælges uden ansvar for sælger for så vidt angår arealets bæreevne/geotekniske forhold og eventuel forurening.
- At køber afholder alle udgifter til evt. tilslutningsbidrag til forsyningsleverandører.
- At køber ved byggeri på ejendommene skal iagttage Museumslovens regler. Køber kan ikke fremsætte krav mod sælger som følge heraf, herunder i tilfælde af forsinkelse som følge af arkæologiske undersøgelser.
- At udgifter til evt. arkæologiske udgravninger på arealet afholdes af køber.
- At købers advokat berigtiger handlen.
- At købesummen tillægges moms efter gældende regler.
- At handlen i sin helhed godkendes af Allerød Byråd

Bud afgives med udgangspunkt i følgende:

Der bydes på arealet til udnyttelse i overensstemmelse med bestemmelserne i nærværende udbudsmateriale.

Spørgsmål og yderligere oplysninger

Spørgsmål vedrørende udbuddet kan rettes til Pia Oddershede på e-mail piod@alleroed.dk

Købstilbud

Købstilbud afgives på Tilbudsblanket bilagt relevant projektmateriale. Bilag 06.

Købstilbud skal som minimum indeholde følgende:

- Situationsplan, mål 1:500
- Plan, snit af facader, mål 1:200
- Materialebeskrivelse

Grundprisen angives i beløb ekskl. moms.

Materialet modtages gerne i A3 format, 3 eksemplarer samt på USB stik.

Materialet fremsendes til Allerød Rådhus, Bjarkesvej 2, 3450 Allerød således, at materialet er kommunen i hænde senest mandag den 22. november 2021 kl. 14.00. Beslutning om modtagelse af tilbud forventes at blive truffet på byrådets møde den 16. december 2021.

Sælger forbeholder sig ret til frit at vælge mellem de indkomne tilbud eller til at forkaste alle tilbud, eller til at optage forhandlinger med tilbudsgiverne – idet kommunen ved salg skal sikre sig opnåelse af markedsværdien for salg af arealer til boligbyggeri.

Tildelingskriterier

- Grundpris
- Skitseprojekt herunder arkitektur og materialevalg

De modtagne tilbud vil blive vurderet efter ovennævnte tildelingskriterier som vægtes ligeligt. Vurdering efter tildelingskriterierne vil blive foretaget af Forvaltningen. Tildelingskriterierne vil blive vurderet på en karakterskala på 1-5 hvor 5 vægter højest.

Bilagsliste

01 Tingbogsattest

02 Servitutredeghørelse

03 Måleblad/udstykningsrids

04 Geoteknisk rapport

05 Miljøteknisk rapport

06 Tilbudsblanket