



Herlev
Kommune

Udbudsvilkår – Blandet boligområde på Rådhusgrunden, Herlev Bygade 90

Salg af kommunalejet ejendom



Den 24. januar 2024, Herlev Kommune

Indholdsfortegnelse.

1.	Udbuddet/projektet	3
2.	Udbudsmateriale	4
3.	Spørgsmål til udbudsmateriale	5
4.	Tilbuddets udformning	5
5.	Pris.....	6
6.	Forbehold	7
7.	Aflevering af tilbud	7
8.	Forhandling.....	7
9.	Vedståelsesfrist	8
10.	Tilbudsvederlag	8
11.	Fortrolighed.....	8
12.	Tilbudsevaluering	9
13.	Orientering.....	9
14.	Servitutter	9
15.	Herlev Kommunes datapolitik/behandling af personoplysninger	9
16.	Aflysning/annullation af udbudsproceduren	9

1. Udbuddet/projektet

1.1 Indledning

Herlev Kommune udbyder ejendommen matr.nr. 19ai, Herlev, beliggende Herlev Bygade 90, 2730 Herlev ("Ejendommen"), i overensstemmelse med bekendtgørelse nr. 396 af 3. marts 2021 om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme ("Grundsalsbekendtgørelsen"), med betingelse om opførelse af boligbebyggelse med eventuelt tilhørende erhverv.

Ejendommen, som udgør det nuværende Herlev Rådhus, vil efter nedrivning stå tom og rummer derfor potentielle udviklingsmuligheder. Køberen af Ejendommen skal senest, én måned efter byggetilladelsen er givet, forestå nedrivning af den eksisterende bebyggelse og bortskaffelse/genbrug/deponering af jord og byggematerialer i overensstemmelse med gældende miljølovgivning og det i købsaftalen, pkt. 3.2, beskrevne.

Herlev Kommune ønsker, at ejendommen udvikles i overensstemmelse med Herlev Kommunes visioner, mål og retningslinjer for byens udvikling. Udviklingen skal tage udgangspunkt i Herlev Kommunes Forslag til kommuneplan 2023.

Ejendommen har en central placering i Herlev for enden af Herlev Bygade. Rådhusgrunden skal udvikles:

- Som en naturlig afslutning på Herlev Hovedgade og forbindelse til Bymidstens dynamik og funktioner.
- Med bebyggelse af høj arkitektonisk kvalitet, som fortolker stedets egenart, og hvor arven fra Saxbo kan ses og mærkes.
- Som et varieret og levende boligområde, med bygninger og byrum, der understøtter fællesskab og mødesteder på tværs af generationer.
- Til et bæredygtigt byområde, der integrerer bynatur, regnvandshåndtering og energivenlige løsninger, og med et byggeri der skal kunne bæredygtigheds certificeres til DGNB guld

Der henvises i det hele til projektbeskrivelsen samt skitseprojektet vedlagt som købsaftalens bilag 8.1(1) og 8.1(2) (udbudsbilag 1). Skitseprogrammet er en uddybning af det Ideoplæg, der vandt konkurrencen for rådhusgrunden i januar 2023.

Ejendommens tinglyste areal udgør 15.423 m², heraf vej 0 m².

1.2 Realisering af projektet, aftalen og planforhold

Køber af Ejendommen forpligter sig ved indgåelse af købsaftalen (**Udbudsbilag 1**) til at projektere og opføre projektet for egen regning i overensstemmelse med de i købsaftalen fastsatte krav, herunder i overensstemmelse med projektbeskrivelsen, jf. købsaftalens bilag 8.1(1), samt hovedprincipperne i skitseprojektet, idet realiseringen udarbejdet så tæt op af skitseprogrammet som muligt jf. købsaftalens bilag 8.1(2) (herefter samlet benævnt "Projektet") samt som anført i købsaftalen.

Projektet indebærer tilsvarende udførelse af byggemodning, opførelse af udearealer mv. Der henvises til aftalegrundlaget.

Efter grundsalgsudbud indgås købsaftalen på baggrund af gennemført grundsalgsudbud, og Herlev Kommune igangsætter en planproces med henblik på vedtagelse af en ny lokalplan. Køber er forpligtet til at indgå i et tæt samarbejde med Herlev Kommune for at skabe optimale rammer for planprocessen, herunder udarbejde materiale til brug for lokalplanen, jf. købsaftalens bestemmelser herom.

2. **Udbudsmateriale**

Udbudsmaterialet består ud over udbudsvilkårene (dette dokument) af følgende dokumenter:

Udbudsbilag nr.	Dokument	Bilag til dokumentet
1	Udkast til betinget købsaftale	
		Bilag 8.1(1): Projektbeskrivelsen
		Bilag 8.1(2): Skitseprojektet
		Bilag 5.4: Servitut om forbud mod videresalg i ubebygget/eksisterende stand
		Bilag 8.6: Servitut om byggepligt
		Bilag 8.7. Servitut om offentlig sti
		Bilag 12.2.1: Geoteknisk undersøgelse af den 17. august 2022, udarbejdet af Dansk Miljørådgivning A/S
		Bilag 12.3.1: Orienterende miljøundersøgelse af bygning af den 11. august 2022, udarbejdet af Dansk Miljørådgivning A/S
		Bilag 12.4.1: Kortbilag vedr. placering af bassin til håndtering af spildevand
		Bilag 22.6: Tro og love-erklæring om ubetalt forfalden gæld til det offentlige
2	Tilbudsblanket	

3	Herlev Kommunes datapolitik/behandling af personoplysninger	
4	Forventet tidsplan	
5	Miljørapport Rådhusgrunden	Miljørapport bilag til projektbeskrivelsen.

Nummerering af bilag refererer til det afsnit i Udkast til betinget købsaftale, hvor bilagene benævnes første gang.

3. Spørgsmål til udbudsmateriale

Med henblik på at sikre, at tilbuddet udformes i overensstemmelse med de stillede krav, er det muligt at stille skriftlige spørgsmål til udbudsmaterialet.

Herlev Kommune opfordrer tilbudsgiverne til at stille spørgsmål til udbudsmaterialet, såfremt der er forhold eller krav, der efter tilbudsgivernes opfattelse synes uklare, urimelige, vanskelige at opfylde eller beskrevet på en ufuldstændig måde. Sådanne spørgsmål sendes skriftligt pr. e-mail til udbud@herlev.dk.

Spørgsmål, der stilles senest 5 dage før tilbudsfristen, vil blive besvaret.

Spørgsmål, der stilles senere end 5 dage før tilbudsfristen, vil alene blive besvaret i det omfang, besvarelse kan afgives senest 3 dage før tilbudsfristen. Spørgsmål, der stilles senere end 5 dage før tilbudsfristen, kan ikke forventes besvaret. I særlige tilfælde kan Herlev Kommune vælge at besvare senere indkomne spørgsmål.

Hvis nogle af de stillede spørgsmål måtte give anledning til en konkret tydeliggørelse, justering eller supplerings af udbudsmaterialet, vil der blive orienteret herom ved besvarelsen af de stillede spørgsmål. Spørgsmål og svar vil blive offentliggjort på kommunens hjemmeside i anonymiseret form, <https://herlev.dk/erhverv/indkoeb-og-udbud/salg-af-ejendomme>.

Herlev Kommune forbeholder sig ret til at rette udbudsmaterialet, såfremt Herlev Kommune bliver opmærksom på fejl eller udeladelser. Sådanne eventuelle rettelser til udbudsmaterialet vil tilsvarende blive offentliggjort ved rettelsesblade indlagt på kommunens hjemmeside.

Tilbudsgiverne opfordres til løbende at holde sig orienteret om eventuelle offentliggjorte rettelser.

4. Tilbuddets udformning

4.1 Generelle formkrav

Tilbudsgiver skal afgive tilbud på grundlag af nærværende udbudsvilkår, tilbudsblanket og udbudsmaterialet, jf. pkt. 2.

Tilbuddet skal indeholde oplysninger om tilbudsgivers navn, CVR-nr., adresse, telefonnummer, e-mail-adresse samt kontaktpersoner. Tilsvarende oplysninger bør gives om eventuelle rådgivere, entreprenører og leverandører, hvis disse kendes på tilbudstidspunktet, samt oplysning om disses ydelser og betydning for det påtænkte byggeri. Der henvises til pkt. 15, vedrørende Herlev Kommunes behandling af personoplysninger.

Tilbudsgivers retlige form skal angives i tilbuddet.

Hvis tilbudsgiver er et konsortium (flere i forening), skal tilbuddet indeholde oplysninger for hver af disse samt oplysninger om den enkelte virksomheds/persons rolle i samarbejdet, samt hvem der har fuldmagt til at varetage kontakten til Herlev Kommune. Ved afgivelse af tilbud af flere i forening hæfter disse solidarisk for hinandens forpligtelser. En virksomhed/person kan kun deltage i ét konsortium.

Hvis tilbudsgiver er et selskab med begrænset hæftelse, skal selskabsdeltagerne, herunder de reelle ejere, samt egenkapitalens størrelse angives.

4.2 Finansiering

Tilbudsgiver skal beskrive og/eller dokumentere, hvordan Projektet skal finansieres, herunder:

- Hvordan betryggende garanti for købesummens betaling vil blive stillet
- Deponering og betaling af købesummen
- Finansiering af realiseringen af Projektet

Hvis der vedlægges dokumentation, kan dette fx bestå i form af seneste offentliggjorte regnskab, økonomiske nøgletal for tilbudsgiver, tilsagn om finansiering fra investor/bank mv.

5. **Pris**

Herlev Kommune skal sælge Ejendommen til minimum markedsprisen.

Udbudsprisen er fastsat ud fra et ejendomsvurderingsfirmas beregning af prisen for grunden med hovedprincipperne i skitseprojektet.

Mindsteprisen for Ejendommen udgør: 50.000.000 kr. (halvtreds millioner kroner).

Tilbudsgiver er ikke afskåret fra at afgive et tilbud over mindsteprisen. Hvis der afgives et eller flere tilbud over mindsteprisen, får alle tilbudsgivere mulighed for at fremkomme med supplerende tilbud, jf. Grundsalsbekendtgørelsen § 6, stk. 3.

Den tilbudte pris for Ejendommen skal afgives på udbudsmaterialets tilbudsblanket (**Udbudsbilag 2**).

Mindsteprisen og den tilbudte pris skal ikke tillægges moms (momsfritaget).

6. Forbehold

Eventuelle forbehold, herunder over for bestemmelser i udkast til købsaftalen med bilag, bør angives særskilt under overskriften "Forbehold".

Forbehold bør være specifikke og skal så vidt muligt referere til konkrete bestemmelser i udbudsmaterialet.

Med henblik på at kunne behandle alle tilbud lige samt at kunne foretage en sammenligning af de indkomne tilbud, vil Herlev Kommune være berettiget til at kapitalisere eventuelle forbehold. Det skal således understreges, at eventuelle forbehold over for udbudsmaterialet, som ikke kan kapitaliseres, eller som Herlev Kommune vælger ikke at kapitalisere, og som efter Herlev Kommunes vurdering er så væsentlige, at de ikke kan indgå i den samlede vurdering og sammenligning af de indkomne tilbud, vil kunne medføre, at tilbuddet afvises som ukonditionsmæssigt og følgelig ikke tages i betragtning.

Herlev Kommune forbeholder sig generelt ret til at afvise tilbud, som indeholder forbehold. Herlev Kommune forbeholder sig endvidere ret til at indhente supplerende oplysninger, herunder for at berigtige evt. formelle fejl i tilbuddene. Herlev Kommune vil i sådanne tilfælde iagttage det forvaltningsretlige ligebehandlingsprincip.

7. Aflevering af tilbud

Herlev Kommune skal modtage tilbuddet senest torsdag den **18. april 2024, kl. 10.00**.

Tilbuddet skal sendes skriftligt pr. e-mail til udbud@herlev.dk, mærket "*Rådhusgrunden, Herlev Bygade 90*".

Efter tilbudsfristens udløb sender Herlev Kommune kvittering for de modtagne tilbud.

8. Forhandling

Herlev Kommune forbeholder sig ret til at optage forhandlinger med tilbudsgiverne på baggrund af de indleverede tilbud. I givet fald vil tilbudsgiverne modtage samtidig orientering herom med angivelse af proceduren og dagsorden for det individuelle forhandlingsmøde.

Under forhandlingerne vil tilbudsgiver blive gjort opmærksom på tilbuddets svage og stærke egenskaber. Forhandlingerne kan omfatte alle forhold i tilbuddene, herunder bl.a. pris, kvalitative beskrivelser i forhold til realisering af Projektet mv.

Efter forhandlingerne vil tilbudsgiverne blive opfordret til at afgive revideret tilbud inden for en passende tidsfrist.

Forhandling om indledende tilbud – eller afgivelse af revideret tilbud – medfører ikke, at vedståelsesfristen for det indledende tilbud bortfalder, jf. pkt.9.

9. Vedståelsesfrist

Tilbudsgiver er forpligtet til at vedstå sit tilbud i 3 måneder fra tilbudsafgivelsen.

Orientering om resultatet af udbudsforretningen indebærer ikke, at tilbudsgiver er frigjort fra sit tilbud.

Herlev Kommune anser endvidere ikke en aftale for indgået, og udbudsforretningen for afsluttet, før betinget købsaftale er underskrevet af begge parter.

10. Tilbudsvederlag

Tilbudsgiverne modtager intet vederlag i forbindelse med deltagelse i denne udbudsforretning, herunder bl.a. for udarbejdelse af tilbud og deltagelse i eventuelle forhandlingsmøder mv. Tilbudsgiver afholder endvidere selv alle omkostninger vedrørende evt. undersøgelser. Tilbudsgivers omkostninger i forbindelse med afgivelse af tilbud og deltagelse i udbudsforretningen er således Herlev Kommune uvedkommende.

11. Fortrolighed

11.1 Udbuddets fortrolighed

Tilbudsgiveren, herunder tilbudsgiverens personale, rådgivere og entreprenører, er forpligtede til at iagttage ubetinget tavshed og fortrolighed i forhold til tredjemand med hensyn til alle oplysninger, som måtte komme til tilbudsgiverens kundskab i forbindelse med udbudsforretningen, og som angår forhold, der ikke er offentligt tilgængelige.

Materialet må ikke bruges i andre sammenhænge end denne udbudsforretning uden Herlev Kommunes forudgående skriftlige samtykke.

11.2 Tilbuddenes fortrolighed

Herlev Kommune vil behandle de indkomne tilbud fortroligt, indtil salg er fundet sted i overensstemmelse med reglerne herom i offentlighedsloven og forvaltningsloven.

Hvis tilbudsgiveren har specificeret bestemte informationer som fortrolige, vil Herlev Kommune, i det omfang det ikke strider mod offentlighedsloven, drage omsorg for, at sådanne informationer ikke gøres tilgængelige for de øvrige tilbudsgivere/tredjemand.

Herlev Kommune er i øvrigt berettiget til at varetage sine interesser ved en evt. tilsynssag, klagesag, retssag o.l. ved fremlæggelse af tilbuddene.

12. Tilbudsevaluering

12.1 Højeste tilbudte pris

Tilbuddene vil blive behandlet og bedømt af kommunalbestyrelsen – forventeligt på møde den 15. maj 2024.

Herlev Kommune er efter de kommunalretlige grundsætninger og Grundsalsbekendtgørelsen som udgangspunkt forpligtet til at sælge til den tilbudsgiver, der tilbyder den højeste pris.

Salg til en tilbudsgiver, der ikke har afgivet det højeste købstilbud, kan dog ske, i det omfang der herved varetages en saglig kommunal interesse, jf. Grundsalsbekendtgørelsen § 6, stk. 2.

Herlev Kommune vil ved evalueringen af de modtagne købstilbud vurdere tilbuddene på baggrund af den tilbudte pris, hvoraf en højere pris vægter mere positivt end en lavere pris.

13. Orientering

Samtlige tilbudsgivere vil hurtigst muligt og samtidigt blive orienteret om evalueringen af de modtagne tilbud og udfaldet af udbudsforretningen.

Meddelelse til den vindende tilbudsgiver om, at tilbudsgiverens tilbud er identificeret som det vindende tilbud, er ikke et løfte om at indgå kontrakt med tilbudsgiveren, jf. i øvrigt pkt. **Fejl! Henvisningskilde ikke fundet..** Endelig og bindende betinget købsaftale anses således ikke for indgået, før aftalen er underskrevet af begge parter, og Kommunalbestyrelsens godkendelse foreligger.

14. Servitutter

Ejendommens tinglyste servitutter fremgår af Ejendommens blad i Tingbogen. Der henvises i øvrigt til den betingede købsaftales bestemmelser herom, herunder de i købsaftalen anførte nye servitutter.

15. Herlev Kommunes datapolitik/behandling af personoplysninger

Der henvises til **Udbudsbilag 3**.

16. Aflysning/annullation af udbudsproceduren

Herlev Kommune kan til enhver tid aflyse/annullere udbudsproceduren, herunder forkaste de indkomne tilbud, jf. Grundsalsbekendtgørelsen § 6, stk. 1.

Tildeling sker i øvrigt med forbehold for Herlev Kommunes kommunalbestyrelses godkendelse.