



## Udbudsbetingelser - Erhvervsgrund ved Kirke Såby

Dato: 20. december 2023





## 1. Indledning

Lejre Kommune udbyder nu matrikel 10am, 10an og 10ao Torkilstrup By, Kirke Såby til salg. Erhvervsgrunden, der udbydes til salg i dette udbud, er vist på oversigtskortet ovenfor. Det samlede areal, der udbydes, er 25.290 m<sup>2</sup>.

Lokaliteten af erhvervsgrunden ved Kirke Såby ligger infrastruktur-mæssigt godt, idet grunden grænser op til Landevejen, som er en hovedfærdselsåre gennem den nordlige del af Lejre Kommune og ved Acacievej, der er den primære adgangsvej til Kirke Såby.

Udbuddet gennemføres i henhold til lov om kommunernes styrelse § 68 og bekendtgørelse nr. 396 af 3. marts 2021 om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme samt i overensstemmelse med de vilkår, der følger af dette udbudsmateriale med tilhørende bilag. Udbuddet sker med forbehold for Lejre Kommune kommunalbestyrelses godkendelse. Lejre Kommune forbeholder sig ret til at afvise alle indkomne tilbud.

Det er muligt for interesserede tilbudsgivere at besigtige grunden på egen hånd og uden forudgående aftale med Lejre Kommune.

Lokalplan 47 Erhvervsområde Kastanievej-Rønnevej ved Kirke Såby gælder for området. Lokalplanen udlægger området som erhvervsområde til lettere industri, håndværkere m.m. med mulighed for 'portnerbolig' eller lign.

Vejadgang: Lejre Kommune forventer at kunne give dispensation fra lokalplanen til vejadgang fra Acacievej/Landevejen i det nordvestlige hjørne af grunden.

## 2. Udbudsmateriale

Udbudsmaterialet består af nærværende udbudsbetingelser med tilhørende tilbudsblanket, samt udkast til betinget købsaftale med følgende bilag:

Bilag 1	Udkast til betinget købsaftale
Bilag 2	Tilbudsblanket
Bilag 3	Tingbogsattester for grunden
Bilag 4	Servitutter tinglyst på grunden
Bilag 5	OIS Ejendomsdatarapport
Bilag 6	Servitutredøgørelse
Bilag 7	Kortbilag med fremtidig matrikelgrænse for Ejendommen
Bilag 8	Deklaration om byggepligt og tilbagekøbsret
Bilag 9	Deklaration om forbud mod videresalg i ubebygget stand
Bilag 10	Lokalplan 47: <a href="https://lejre.viewer.dkplan.niras.dk/plan/1#/lokalplanid/65">https://lejre.viewer.dkplan.niras.dk/plan/1#/lokalplanid/65</a>
Bilag 11	Plan- og Bæredygtighedsstrategi 2023 – målsætninger
Bilag 12	Geoteknisk rapport





### 3. Spørgsmål til udbudsmaterialet

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

Lejre Kommune opfordrer i den forbindelse tilbudsgiverne til at stille spørgsmål til udbudsmaterialet, hvis der er forhold eller krav, der efter tilbudsgivers opfattelse synes uklare, urimelige, vanskelige at opfylde eller beskrevet på ufuldstændig måde. Sådanne spørgsmål sendes skriftligt pr. e-mail til: [plan@lejre.dk](mailto:plan@lejre.dk)

Hvis nogle af de stillede spørgsmål måtte give anledning til en konkret tydeliggørelse, justering eller supplerung af udbudsmaterialet, vil der blive orienteret herom ved besvarelsen af de stillede spørgsmål. Spørgsmål og svar vil, i det omfang det af Lejre Kommune vurderes relevant, blive offentliggjort på kommunens hjemmeside, [www.lejre.dk](http://www.lejre.dk), i anonymiseret form.

Lejre Kommune forbeholder sig ret til at rette udbudsmaterialet, hvis Lejre Kommune bliver opmærksom på fejl eller udeladelser. Sådanne eventuelle rettelser til udbudsmaterialet vil blive offentliggjort ved rettelsesblade indlagt på kommunens hjemmeside [www.lejre.dk](http://www.lejre.dk). Tilbudsgiverne opfordres til løbende at holde sig orienteret om eventuelle offentliggjorte rettelser.

### 4. Aflevering af tilbud

Når Lejre Kommune modtager tilbud bliver de løbende lagt op til politisk behandling. Der er ikke en frist.

Tilbuddet med tilhørende projekt, skal sendes via e-mail til: [Plan@lejre.dk](mailto:Plan@lejre.dk)

E-mailen skal i emnefeltet være mærket **Udbud Erhvervsområde Kirke Såby**. Der bliver udstedt kvittering for modtagelsen af projektet.

### 5. Tilbuddets udformning

Tilbudsgiver skal afgive tilbud på grundlag af nærværende udbudsbetingelser, tilbudsblanket og udbudsmaterialet, jf. punkt 2.

Tilbuddet skal indeholde oplysninger om tilbudsgivers navn, CPR-nr./CVR-nr., adresse, telefonnummer, e-mailadresse samt kontaktpersoner. Tilsvarende oplysninger skal gives om eventuelle rådgivere, entreprenører og leverandører samt oplysning om disses ydelser og betydning for det påtænkte byggeri.

Afgives tilbud af flere virksomheder i forening, skal tilbuddet indeholde tilsvarende oplysninger for hver af disse samt oplysninger om den enkelte virksomheds rolle i samarbejdet. Tilbuddet skal desuden indeholde oplysning om, hvorvidt virksomhederne hæfter solidarisk for hinandens forpligtelser, samt hvem der har fuldmagt til at varetage kontakten til Lejre



Kommune. Endelig skal det angives i tilbuddet, hvilken juridisk person/selskab/enhed, der endeligt hæfter for opfyldelse af købsaftalen over for Lejre Kommune.

Det skal fremgå af tilbuddet, om den endelige aftale forventes indgået med et konsortium med enkelte eller en enkelt deltager heri eller med et selskab med begrænset hæftelse. En virksomhed kan kun deltage i ét konsortium.

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

Tilbudsgiver skal dokumentere at besidde en tilstrækkelig finansiel styrke til at kunne betale købesummen i forhold til den enkelte købsaftale, herunder stille sikkerhed i overensstemmelse med den betingede købsaftale.

Tilbuddet skal således vedlægges dokumentation i form af seneste offentliggjorte regnskab eller økonomiske nøgletal for tilbudsgiver. Slutteligt bør tilbuddet indeholde dokumentation for, at tilbudsgiveren vil være i stand til at stille sikkerhed for købesummens erlæggelse, jf. udkast til betinget købsaftale.

## 6. Pris

Grunden udbydes til en mindstepris på 1.250.000 kr. ekskl. moms. Tilbud under mindsteprisen vil blive betragtet som ukonditionsmæssigt.

Der skal afgives en fast pris. Tilbudsprisen skal være angivet i danske kr. ekskl. moms.

Den tilbudte pris skal afgives på udbudsmaterialets bilag 2 tilbudsblanket.

## 7. Overordnet redegørelse for fremtidigt byggeri

Lejre Kommune ønsker – foruden prisen – at modtage tilbudsgivers redegørelse for anvendelse og disponering af grunden. Redegørelsen bør indeholde følgende:

- Redegørelse for købers forventede anvendelse af grunden, herunder angivelse af brutto- og nettoarealer, samt bebyggelsesprocent.
- Dispositionsskitse med målestok og nordpil, der angiver bebyggelsens placering og omfang, adgangsforhold for trafik til ejendommen, herunder en løsning og udformning af parkeringsforhold samt behandling af udendørsarealer, skiltning samt terrænregulering.
- Redegørelse for håndtering (LAR/forsinkelse) af regnvand.
- Illustrationsplaner som viser hvordan byggeriet arkitektonisk passer ind i omgivelserne.
- Et trafiknotat, udarbejdet af en uafhængig rådgiver, som belyser de trafikale og sikkerhedsmæssige forhold i det planlagte projekt.



- Redegørelse for, hvordan tilbudsgiver forventer at leve op til kriterierne i bæredygtighedscertificeringen DNGB (Bilag 12).

## 8. Forhandling

Lejre Kommune forbeholder sig ret til at optage forhandlinger med tilbudsgiverne. 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 pris. Der forhandles ikke om de væsentlige/grundlæggende elementer i udbuddet, herunder mindsteprisen og kriterier for tildeling, jf. punkt 12.

## 9. Vedståelsesfrist

Tilbudsgiver er forpligtet til at vedstå sit tilbud i 6 måneder.

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

Lejre Kommune anser desuden 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 for udarbejdelse af tilbud, beskrivelse af byggeriets anvendelighed og deltagelse i eventuelle forhandlingsmøder. Tilbudsgivers omkostninger i forbindelse hermed og med eventuel efterfølgende kontrahering er Lejre Kommune uvedkommende.

Modtagne tilbud returneres ikke.

## 11. Fortrolighed

Nærværende udbudsmateriale og eventuelt supplerende materiale skal behandles fortroligt.

Tilbudsgiveren, herunder tilbudsgiverens personale, rådgivere og entreprenører, er forpligtet 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.

Lejre Kommune gør opmærksom på, at lov om offentlighed i forvaltningen finder anvendelse ved Lejre Kommunes salg af arealer. Hvis tilbudsgiveren har specificeret bestemte informationer som fortrolige, vil Lejre 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.

Selve tilbudsgiverens tilbud vil være pålagt fortrolighed, indtil endelig købsaftale er indgået.

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

## 12. Tilbudsevaluering

Tilbuddene vil blive behandlet og bedømt af Kommunalbestyrelsen – forventeligt 1-2 måneder efter afgivelse af tilbud.

Tilbud vil blive vurderet ud fra både pris og projekt. Den tilbudte pris er en væsentlig parameter ved vurderingen af de indkomne tilbud. Men grundens fremtidige anvendelse, disponering af arealer og grundens fremtidige udtryk, herunder hvordan projektet understøtter visionerne i kommunens udviklingsstrategi "Vores Sted" og i hvor høj grad projektet lever op til kriterierne i bæredygtigheds certificeringen DNGB, vil indgå som en væsentlig faktor, sammen med pris.

"Vores Sted" er visionen om det gode liv på landet i naturen tæt på storbyen, om den moderne landsby med frirum og fællesskaber, om at nytænke nærdemokrati og civilsamfundet og om hvordan borgerne, erhvervsliv, politikere og kommunens medarbejdere går sammen om at skabe og tage ansvar for at understøtte det gode liv. Nye projekter skal være med til at definere byernes særlige attraktivitet og bosætningskvalitet med naturen, fællesskaber og frirum til initiativ i centrum. Byggeriet skal arkitektonisk indpasses i omgivelserne. Gode adgangs-, parkeringsforhold og rekreative områder understøtter det gode liv på tværs af livssituationer og aldersgrupper. Bæredygtige, energirigtige og klimasikre projekter er også en del af værdigrundlaget. Se mere på [www.vores-sted.lejre.dk](http://www.vores-sted.lejre.dk)

## 13. Forbehold

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

Forbehold skal 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 Lejre Kommune være berettiget til at kapitalisere eventuelle forbehold. Det skal således understreges, at eventuelle forbehold over for udbudsmaterialet, som ikke kan kapitaliseres, eller som Lejre Kommune vælger ikke at kapitalisere, og som efter Lejre 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 derfor ikke tages i betragtning.



Lejre Kommune forbeholder sig generelt ret til at afvise tilbud, som indeholder forbehold.  
Manglende opfyldelse af kravene til tilbudsgivers tilbud anført i nærværende udbudsbetingelser anses som udgangspunkt for et forbehold

#### **14. 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.

Endelig og bindende aftale anses således ikke for indgået, før den betingede købsaftale er underskrevet ubetinget af begge parter, og Kommunalbestyrelsens godkendelse foreligger.

