30. juni 2023

# UDBUDSVILKÅR

# STENDALSVEJ 5-7, REBILD



Rebild KOMMUNE

NRGi KUBEN MANAGEMENT

# Indhold


1. Indledning ..... 3
2. Krav, ønsker og visioner for Ejendommen ..... 3
   2.1 Boliger og bebyggelse (matrikel 10a) ..... 3
   2.2 Rekreativt område (matrikel 3x) ..... 4
   2.3 Fælleshus ..... 4
   2.4 Opholds- og udearealer ..... 4
   2.5 Veje, stier og parkering ..... 4
   2.6 Bæredygtigt byggeri ..... 4
   2.7 Genbrug af eksisterende byggeri ..... 5
3. Oplysninger om Ejendommen ..... 5
   3.1 Planforhold ..... 5
   3.2 Jordbund, forurening, arkæologi og ledningsoplysninger. ..... 5
   3.3 Forsyning og tilslutning ..... 6
   3.4 Ejendomsskat ..... 6
   3.5 Servitutter ..... 6
4. Kontraktgrundlag ..... 6
5. Udbudsmaterialet ..... 6
6. Tidsplan for udbuddet ..... 7
7. Besigtigelse ..... 7
8. Spørgsmål, svar og rettelser til udbudsmaterialet ..... 7
9. Aflevering af tilbud ..... 8
10. Vedståelsesfrist ..... 8
11. Tilbuddets indhold og vurdering ..... 8
   11.1 Oplysninger om tilbudsgiver og dennes projektorganisation ..... 8
   11.2 Tilbudsgivers økonomiske formåen (skal kun afleveres, hvis Rebild Kommune efterspørger det) 8
   11.3 Pris ..... 9
   11.4 Skitser og beskrivelser ..... 9
   11.5 Tilbudsvurdering ..... 9
12. Forbehold ..... 9
13. Forhandlinger ..... 10
14. Meddelelse og tilbudsvurderingen ..... 10
15. Tilbudsvederlag ..... 10
16. Fortrolighed ..... 10
17. Betingelser for handlens gennemførelse ..... 10

# 1. Indledning

Rebild Kommune ejer grundene, matrikel 10a (8.846 m²) og 3x (1.654 m²), Rebild By, Skørping, beliggende Stendalsvej 5-7 i Rebild, 9520 Skørping. I det følgende benævnes begge grunde "**Ejendommen**".

I november 2019 besluttede Økonomiudvalget i Rebild Kommune at igangsætte en proces for bæredygtigt boligbyggeri på Stendalsvej 5-7 i Rebild. Det er en kommunalt ejet grund med én af de større gårde, der udgjorde den oprindelige bebyggelse i Rebild.

Ejendommen udbydes hermed til salg i henhold til bekendtgørelse nr. 396 af 03/03/2021 Bekendtgørelse om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme samt i overensstemmelse med de vilkår, der følger af udbudsmaterialet.

Rebild Kommune forbeholder sig ret til at forkaste alle indkomne tilbud.

Rebild Kommune ønsker at realisere et bæredygtigt byggeri på adressen Stendalsvej 5-7, Rebild og i den forbindelse er der gennemført en markedsdialog med relevante aktører i byggebranchen, som har udtryk deres synspunkter i forbindelse med opførelse af bæredygtige boliger. Baseret på markedsdialogen og Rebild Kommunes krav, er der opstillet krav, ønsker og visioner i forbindelse med udbuddet af Ejendommen, jf. pkt. 2 nedenfor.

# 2. Krav, ønsker og visioner for Ejendommen

## 2.1 Boliger og bebyggelse (matrikel 10a)

På matrikel 10a, ønskes der opført en tæt/lav bebyggelse med boliger i størrelsesorden 80-90 m². Dette er ikke et krav, men kan bruges som inspiration til fremtidig bebyggelse. Boligarealet er ligeledes et resultat af markedsdialogen. Der er ikke taget stilling til antallet af boliger, dog skal antallet tage hensyn til ønsker og krav, der er opstillet i udbudsmaterialet.

Bebyggelsen skal appellere til 50+ generationen uden hjemmeboende børn, der ønsker en vedligeholdelsesfri bolig og en overskuelig have.

Det er et vigtigt parameter for bebyggelsen, at denne favner en åben bebyggelsesplan, der understøtter den gennemgående mobilitet, der forbinder området med Rebild by.

Naturen og kulturhistorien, der kendetegner Rebild Kommune, ses ligeledes som et vigtigt parameter, der ønskes inddraget i byggeriet, så der skabes en tydelig sammenkobling mellem byggeriet og Rebilds omkringliggende natur og kultur samt den ikoniske "Rebild Porten".

Bebyggelsens disponering og orientering på grunden skal fremme det sociale aspekt, så beboerne ikke kan undgå at mødes tilfældig i hverdagen på vej til og fra deres boliger.

Bygningernes højde og etageantal skal vurderes med udgangspunkt i konteksten til eksisterende bebyggelse, eksisterende beplantning og landskabet.

Bygningens materialer skal ligeledes vurderes med udgangspunkt i konteksten. Det er dermed ikke et krav, at bebyggelsen skal opføres i samme materialer som øvrig bebyggelse, men blot at der er taget stilling til materialevalget på baggrund af konteksten.

Der lægges stor vægt på den arkitektoniske kvalitet og "den god løsning" ifm. bebyggelsens disponering, plandisponering samt valg af materialer.

## 2.2 Rekreativt område (matrikel 3x)

Matrikel 3x er i kommuneplanen udlagt til rekreativt formål og anvendes i dag til offentlige fællesarrangementer. Det har stor betydning, at der bevares et område, hvor der kan holdes offentlige fællesarrangementer, men vurderer Køber, at dette rekreative område er bedre placeret på matrikel 10a, er Rebild Kommune indstillet på at ændre dette ved et tillæg til kommuneplanen. Det vil sige, matrikel 3x kan inddrages til boligformål, såfremt der i stedet etableres et grønt friareal, der henvender sig både til beboere og byens øvrige indbyggere på matrikel 10a.

## 2.3 Fælleshus

Der er ønske om et fælleshus eller -lokale på Ejendommen, som kan bidrage til den sociale sammenhæng i byen.

## 2.4 Opholds- og udearealer

For at understøtte inddragelsen af naturen i bebyggelsen, ønskes der en disponering af grunden, hvor der er et øget fokus på grønne friarealer og mødesteder, der kan gavne beboerne samt byens indbyggere.

Graden af fællesskab skal kunne til- og fravælges, derfor skal opholdsarealer tilpasses med både private, semiprivate og offentlige ophold.

De grønne friarealer skal ligeledes have fokus på biodiversiteten ved bevarelse af beplantning og træer særligt træerne grænsende op mod matrikel 3x. Herudover ønskes der fokus på tilføjelse af ny beplantning for at fremme biodiversiteten.

## 2.5 Veje, stier og parkering

Bløde og hårde trafikanter skal i videst muligt omfang adskilles ved, at adgangen til boligen går via et stisystem / gangareal og ikke vejareal. Dette vil medføre en samlet central parkering væk fra boligerne i stedet for parkering ved den enkelte bolig. Adskillelsen af bolig og parkering er med til at understøtte det tilfældige møde i hverdagen og fremme det sociale aspekt.

Belysning på veje og stier skal understøtte trafiksikkerhed og tryghed for den enkelte samt tage hensyn til, at der ikke skabes lysgener på de private arealer.

Eksisterende sti på grunden skal bevares, og fremtidige stier og områder skal kobles på denne.

Arealet vejbetjenes fra Stendalsvej.

Parkeringsomfang skal følge retningslinjer fra Rebild Kommuneplan 2021 – Parkeringsarealer, der er vedlagt udbudsmaterialet.

## 2.6 Bæredygtigt byggeri

Rebild Kommune lægger stor vægt på bæredygtighed generelt og har allerede formuleret de politikker, der er ønske om, at Køber skal arbejde ud fra. Det gør sig især gældende for biodiversitet, klima og miljø. Temaer som er afledt af FN's Verdensmål som bl.a. Bæredygtige byer og lokalsamfund, Klimaindsats, Livet på land. Ydermere ønskes det, at Ansvarlig forbrug og produktion er et af de parametre, som skal arbejdes med.

I forbindelse med, at Ejendommen udbydes til salg med henblik på opførelsen af bæredygtige boliger, er der i dette afsnit fastsat krav for opfyldelse af dette. Der gøres opmærksomt på, at dette afsnit hovedsageligt omhandler den miljømæssig og økonomisk bæredygtighed, som er målbare kriterier.

Det forventes, at tilbudsgiver/Køber gennem udarbejdelsen af projektet, herunder disponering af bebyggelsen mv. samt opførslen af bebyggelsen, har fokus på den sociale bæredygtighed før, under og efter opførsel. Som fokuspunkter til den sociale bæredygtighed, kan der nævnes følgende:

- Fokus på mødesteder i disponering af bebyggelsen (semiprivate og offentlige).
- Arkitekturen skal understøtte socialt samvær med henblik på at styrke fællesskabet og modvirke ensomhed.
- Udearealet indrettes med fokus på at motivere til leg og bevægelse.
- Inddrage lokalsamfundet i udviklingen og opførslen af byggeriet.
- Skabe nyttejobs til ledige / socialt udsatte borgere – Kontakt til det lokale jobcenter omkring dette.

Byggeriet i Danmark står for ca. 37 % af den samlede CO2 udledning. Udledningen som skal reduceres for denne og fremtidens generationernes skyld. Rebild Kommune har et klart ønske at bidrage til denne reduktion. Følgende krav er defineret for den miljømæssige og økonomiske bæredygtige bygger (Køber):

- Alt træ og træbasseret materialer skal være FSC / PEFC certificeret. Hvor det er konstruktivt muligt, skal der anvendes genbrugs træ.
- Min. 50 % af de anvendte materialer, skal være med en miljøvaredeklaration (EPD).
- Både branche og specifikke EPD'er er tilladt.
- Materialeforbruget skal reduceres mest muligt, sådan der er fokus på optimering af konstruktioner.
- Materialerne skal være holdbare, fri for kemikalier og særlige problematiske stoffer.
- Byggeriet skal som minimum overholde krav i lavemissionsklasse 2025 på 8 kg CO2 – ækv./m²/år. Hvis dette krav ændres eller byggeriet påbegyndes på et senere tidspunkt, skal byggeriet overholde de på tidspunktet gældende krav i lavemissionsklassen.
- Der skal findes en balance mellem anlægsomkostninger og drift/vedligehold i forbindelse med udvælgelsen af materialer.

### 2.7 Genbrug af eksisterende byggeri

I forhold til genbrug eller genanvendelse af materialer fra den eksisterende gård, vil det blive vurderet positiv, hvis dele herfra genanvendes. Dette er dog ikke et krav og skal opvejes mod omkostningerne hertil. Der er udført miljøscreening af gården, se under Bygningsforhold pkt. 5, og der er konstateret miljøfarlige stoffer, der skal håndteres efter gældende lovgivning. Rapporten beskriver ligeledes muligheder for genbrug eller genanvendelse af materialer.

## 3. Oplysninger om Ejendommen

### 3.1 Planforhold

Området er omfattet af Kommuneplanramme 06.R280 og 06.B280 (vedlagt udbudsmaterialet), hvor matrikel 10a er udlagt til boligformål og matrikel 3x er udlagt til rekreativt formål.

Kommuneplanen 06.R280 er styrende for området. Efter salg af Ejendommen skal der udarbejdes en projektspecifik lokalplan for området. Efter indgåelse af grundkøbsaftalen, skal Køber bidrage til udarbejdelsen af den projektspecifikke lokalplan, der henvises til den betingede grundkøbsaftale pkt. 7 vedr. Købers forpligtelser i forbindelse hermed. Se også Afklaring / forundersøgelser i forbindelse med udarbejdelse af ny lokalplan under nærværende dokuments pkt. 5.

### 3.2 Jordbund, forurening, arkæologi og ledningsoplysninger.

Ejendommen sælges med bygninger og overtages, som den er og forefindes, uden noget ansvar for Rebild Kommune og som den er beset og antaget af tilbudsgiver/Køber med de på Ejendommen værende bygninger, træer, planter mv.

Der henvises i den forbindelse til pkt. 10-13 i grundkøbsaftalen vedr. jordbundsforhold, forurening i jord og eksisterende bygninger samt arkæologiske forhold. Herudover henvises til dokumenter oplistet under ”Bygningsforhold” og ”Grundforhold”, jf. pkt. 5.

Tilbudsgiver/Køber opfordres til at trække LER oplysninger.

### 3.3 Forsyning og tilslutning

Alle udgifter og tilslutningsafgifter til el, vand, kloak og kollektiv varmeforsyning er ikke inkluderet i købsprisen og betales af Køber direkte til de respektive forsyningsselskaber. Køber retter selv henvendelse til forsyningsselskaber om etablering af stik. Køber opfordres til umiddelbart efter endelig købsaftale hurtigst muligt at kontakte forsyningsselskaberne med henblik på indledende drøftelser.

Omlægning af eksisterende eller etablering af nye forsyningsledninger er i det omfang udgiften ikke afholdes af de respektive forsyningsvirksomheder selv, en udgift tilbudsgiver/Køber skal afholde ud over købesummen.

### 3.4 Ejendomsskat

Tilbudsgiver/Køber kan ikke rejse krav af nogen art over for Rebild Kommune uanset, hvordan de fremtidige ejendomsvurderinger og den fremtidige ejendomsskat måtte blive fastlagt.

### 3.5 Servitutter

Ejendommen sælges med de samme rettigheder og forpligtelser, hvormed den her tilhørt Rebild Kommune, herunder eventuelle rettigheder og forpligtelser over for forsyningsselskaber.

Der henvises til tingbogen for servitutter og andre byrder.

Tilbudsgiver/Køber skal respektere eventuelle servitutter, som måtte forlanges tinglyst i forbindelse med udvikling af grunden herunder indgåelse af den betingede grundkøbsaftale, se den betingede grundkøbsaftale pkt. 9.

## 4. Kontraktgrundlag

Den vedlagte betingede grundkøbsaftale vil blive indgået med det tilbudsgiver/Køber, som Rebild Kommune tildeler aftalen. Aftalen indeholder regulering af grundforhold, betaling, garantistillelse, servitutter mv., som ikke er omtalt i nærværende dokument.

## 5. Udbudsmaterialet

Udbudsmaterialet består af:

- Betinget købsaftale
- Tilbudsblanket (udfyldes ved tilbudsafgivelse)
- Udbudsvilkår (indgår som bilag til den betingede købsaftale)
- Plangrundlag (indgår som bilag til den betingede købsaftale):

- Rebild Kommuneplan 2021 – Kommuneplanrammer 06.B280 samt 06.R280
- Afklaring / forundersøgelser i forbindelse med udarbejdelse af ny lokalplan
- Rebild Kommuneplan 2021 - Parkeringsarealer

- Grundforhold (indgår som bilag til den betingede købsaftale):
  - Servitutredegørelse Matr.nr. 10a Rebild By, Skørping, som er bilagt 5 servitutter
  - Servitutredegørelse Matr.nr. 3x Rebild By, Skørping, som er bilagt 4 servitutter
  - Situationsplan (i pdf og dwg)
  - Geoteknisk rapport
  - Mail fra Nordjyske Museer vedr. arkæologiske interesser på Ejendommen

- Bygningsforhold (indgår som bilag til den betingede købsaftale):
  - Bygningsundersøgelse
  - Håndteringsplan
  - Tillæg til Plan Sikkerhed og Sundhed

## 6. Tidsplan for udbuddet

Forventede tidsplan for grundudbuddet:

| | |
|---|---|
| Offentliggørelse af grundudbuddet: | 30-06-2023 |
| Besigtigelse (se pkt. 7) | 09-08-2023, kl. 10.00 |
| Frist for spørgsmål: | 31-08-2023 |
| Frist for svar: | 04-09-2023 |
| Frist for aflevering af tilbud: | 07-09-2023, kl. 10.00 |
| Vurdering af tilbud: | Uge 37-40 i denne periode *kan* der være drøftelser/forhandlinger med tilbudsgiverne |
| Politisk behandling: | Uge 41-48 |
| Kontrahering: | fra december 2023 |

## 7. Besigtigelse

Tilbudsgiver opfordres til at besigtige grunden, hvortil der er offentlig adgang.

Besigtigelse af gården den 9. august 2023, kl. 10.00.

Er der ønske om at besigtige gården, bedes tilbudsgiver sende en mail til Ann Munk-Bidstrup, Kuben Management, anbi@kubenman.dk inden den 9. august.

## 8. Spørgsmål, svar og rettelser til udbudsmaterialet

Tilbudsgiverne opfordres til at stille spørgsmål til udbudsmaterialet, hvis der er forhold, der synes uklare el.lign.

Spørgsmål stilles til Ann Munk-Bidstrup, Kuben Management, anbi@kubenman.dk seneste den 31. august 2023.

Spørgsmål/svar, der vurderes at være af relevans for alle potentielle tilbudsgivere, offentliggøres samlet på https://grundsalg.kortinfo.net/rebild-grundsalg/Andre%20Ejendomme/udstykning/110.

Tilbudsgiver opfordres til løbende af holde sig orienteret om spørgsmål, svar og eventuelle rettelsesblade.

## 9. Aflevering af tilbud

Tilbuddet skal fremsendes pr. mail til anbi@kubenman.dk **seneste den 7. september 2023, kl. 10.00.**

Alternativt kan tilbuddet også sendes til:
Kuben Management
Skibbrogade 5, 3. sal
9000 Aalborg
Att.; Ann Munk-Bidstrup

Det er tilbudsgivers eget ansvar, at tilbuddet er modtaget inden ovenstående frist.

## 10. Vedståelsesfrist

Tilbudsgiver er forpligtet til at vedstå sit tilbud i 6 måneder fra datoen for sidste frist for aflevering af tilbud.

## 11. Tilbuddets indhold og vurdering

Disse udbudsvilkår skal betragtes som en opfordring til at fremkomme med et bindende tilbud om køb af Ejendommen på de angivne vilkår.

Tilbudsgiver skal afgive tilbud på grundlag af nærværende udbudsvilkår.

Tilbuddets indhold er oplistet i pkt. 11.1-11.4, vurderingen af tilbud fremgår af pkt. 11.5.

11.1 Oplysninger om tilbudsgiver og dennes projektorganisation

Tilbuddet skal indeholde følgende oplysninger om tilbudsgiver:

- Tilbudsgivers navn
- CVR-nr./CPR. nr.
- Adresse
- Kontaktperson, telefonnummer og e-mailadresse
- Oplysninger om eventuelle rådgiveres, entreprenørers og leverandørers ydelser og betydning for projektet

Afgives tilbud af flere i forening skal følgende oplyses:

- Navn, CVR-nr., adresse, kontaktperson og disses kontaktoplysninger på hver tilbudsgiver
- Oplysninger om den enkelte virksomheds/deltagers rolle i samarbejdet
- Oplysninger om, hvorvidt der er solidarisk hæftelse
- Oplysninger om hvem der er befuldmægtiget i forhold til Rebild Kommune
- Oplysninger om juridisk person/selskab/enhed, der endeligt hæfter for opfyldelse af købsaftalen over for Rebild Kommune

Én virksomhed kan kun deltage i ét konsortium/tilbudsgiverteam.

11.2 Tilbudsgivers økonomiske formåen (skal kun afleveres, hvis Rebild Kommune efterspørger det)

- På foranledning af Rebild Kommune er tilbudsgiver forpligtet til at fremsende dokumentation for, at Køber er i stand til at stille sikkerhed for købesummen i overensstemmelse med den betingede grundkøbsaftale pkt. 14.

- Rebild Kommune forbeholder sig ret til at efterspørge yderligere dokumentation til belysning af tilbudsgivers økonomiske formåen.

### 11.3 Pris

Der skal afgives en pris på køb af Ejendommen.

Den tilbudte pris skal udgøre et fast beløb og afgives på den i udbudsmaterialet vedlagte tilbudsblanket. Tilbudsprisen skal være angivet i danske kroner (DKK) ekskl. moms.

Grundkøbesummen reguleres forholdsmæssigt i opadgående retning, hvis tilbudsgiver i forbindelse med vedtagelsen af lokalplanen opnår byggeret til et højere bruttoetageareal end forudsat ved afgivelse af tilbud. Dette er reguleret i vedlagte betingede grundkøbsaftale.

### 11.4 Skitser og beskrivelser

Der skal udarbejdes et skitseforslag, der viser, hvorledes ovenstående krav, ønsker og intentioner beskrevet under pkt. 2 i nærværende dokument, realiseres. Skitseforslaget skal desuden indeholde følgende:

- Situationsplan i relevant målestok
- Plan, principsnit og opstalt i relevant målestok
- Visualisering eller reference fotos
- Beskrivelse af projektets hovedgreb og principper
- Materialeoversigt
- LCA-screening af projektet samt redegørelse hertil

### 11.5 Tilbudsvurdering

Tilbuddene vil blive vurderet på baggrund af den tilbudte købesum samt det tilbudte projekt.

Ved vurderingen af det tilbudte projekt, vil der blive lagt vægt på skitser og beskrivelser, herunder i hvor høj grad det tilbudte projekt opfylder de krav, ønsker og visioner, der er beskrevet under pkt. 2 i nærværende dokument, der vil særligt blive lagt vægt på projektets indarbejdning af bæredygtighed.

Det bemærkes, at Rebild Kommune har mulighed for at sælge til en tilbudsgiver, der ikke har afgivet den højeste købesum for grunden, hvis kommunen varetager en saglig kommunal interesse.

Rebild Kommune forbeholder sig ret til at afvise alle indkomne tilbud.

## 12. Forbehold

Tilbudsgiver bør nøje overveje, om tilbuddet skal indeholde forbehold til udbudsmaterialet, idet dette kan medføre afvisning af tilbuddet.

Tilbudsgiver skal tydeligt anføre i tilbuddet, hvis der er forbehold.

Rebild Kommune forbeholder sig ret til at afvise tilbud, der indeholder forbehold

Forbehold vil blive behandlet i overensstemmelse med reglerne herfor.

## 13. Forhandlinger

Rebild Kommune forbeholder sig ret til efter tilbudsfristens udløb at optage forhandlinger med tilbudsgiverne. Forhandlingerne kan omfatte alle forhold i tilbuddene, herunder også pris.

Rebild Kommune forbeholder sig ret til under forhandlingsforløbet at udskille tilbudsgivere, som ikke vurderes at kunne komme i betragtning.

Det understreges, at Rebild Kommune ikke er forpligtet til at afholde møder med tilbudsgiverne, men er berettiget til at træffe afgørelse om tildeling alene på baggrund af de modtagne skriftlige tilbud.

## 14. Meddelelse og tilbudsvurderingen

Alle tilbudsgivere vil samtidigt modtage underretning om evalueringen af de modtagne tilbud samt udfaldet af udbudsproceduren. Underretningen til den vindende tilbudsgivere er ikke et bindende løfte om kontraktindgåelse. Endelig og bindende aftale anses således ikke for indgået, før den betingede købsaftale er underskrevet ubetinget af begge parter og byrådets godkendelse foreligger.

## 15. Tilbudsvederlag

Der udbetales ikke vederlag for deltagelse i udbuddet, deltagelse i eventuelle forhandlinger eller kontraheringsforløb.

## 16. Fortrolighed

Der gøres opmærksomt på, at Rebild Kommune, som offentlig myndighed, er underlagt offentlighedslovens regler om aktindsigt, og at tredjemand vil kunne få aktindsigt i aftalen samt bilag, herunder tilbudsgivers tilbud, i det omfang det følger af disse regler.

## 17. Betingelser for handlens gennemførelse

Betingelser for handlens gennemførelse fremgår af den vedlagte betingede grundkøbsaftale.