

Udbudsbetingelser Greve Main 27 og 39

Udbud af Greve Main 27 og Greve Main 39

Ejendommene matr.nr. 20z, 20cc og 20cd alle Greve By, Greve, beliggende henholdsvis Korskindelund 3, Greve Main 39B og Greve Main 39A, alle 2670 Greve (herefter benævnt "Greve Main 39") og matr.nr. 20bi, Greve By, Greve, beliggende Greve Main 27, 2670 Greve (herefter benævnt "Greve Main 27").

Indholdsfortegnelse

1.	BESKRIVELSE AF UDBUDET	3
2.	NÆRMERE OM EJENDOMMEN	3
3.	PLANMÆSSIGE FORHOLD	5
4.	ANDEN LOVGIVNING	6
5.	SERVITUTTER OG BYRDER MV.	9
6.	UDBUDSVILKÅR	15
7.	TILBUDETS INDHOLD	25
8.	UDBUDETS AFSLUTNING OG ORIENTERING	26

Udbud af Greve Main 27 og 39

Disse udbudsbetingelserne indeholder retningslinjerne for afgivelse af tilbud, kommunikation mellem Greve Kommune og tilbudsgiver samt oplysninger om udbuddet i øvrigt.

1. BESKRIVELSE AF UDBUDET

Greve Kommune udbyder i offentligt udbud med nærværende udbudsvilkår ejendommene matr.nr. 20z, 20cc og 20cd alle Greve By, Greve, beliggende henholdsvis Korskindelund 3, Greve Main 39B og Greve Main 39A, alle 2670 Greve (herefter benævnt "Greve Main 39") og matr.nr. 20bi, Greve By, Greve, beliggende Greve Main 27, 2670 Greve (herefter benævnt "Greve Main 27")

Greve Main 39 og Greve Main 27 er samlet benævnt "Ejendommen".

Ejendommen er omfattet af Greve Kommunes lokalplan nr. 14.19, og er beliggende i erhvervsområde. Greve Kommune ønsker imidlertid ikke at Ejendommen anvendes til datacenter eller batteri-opladning (depotopladning) og der tinglyses en servitut til sikring af denne anvendelsesbegrænsning, jf. pkt. 5.1.

Udbuddet annonceres på Greve Kommunes hjemmeside:

www.greve.dk/erhverv/byggeri-og-grunde/

2. NÆRMERE OM EJENDOMMEN

Ejendommen har et samlet grundareal på 57.286 m², hvoraf grundarealet for Greve Main 27 (matr.nr. 20bi) udgør ca. 17.286 m², mens grundarealet for Greve Main 39 (matr. nr. 20z, 20cc og 20cd) udgør i alt ca. 40.000 m².

Tingbogsattester for Ejendommen (de fire matrikler) er vedlagt som Bilag 2, 3, 4 og 5.

Tilhørende matrikelkort for Greve Main 27 og 39 er vedlagt som Bilag 6 og 7.

En række restriktioner begrænser Ejendommens anvendelsesmuligheder, herunder findes der på Ejendommen et naturbeskyttet område for beskyttede dyrearter efter habitatbekendtgørelsen Bilag IV, skovbyggelinjer, naturbeskyttede områder efter naturbeskyttelseslovens § 3 (herefter benævnt § 3 områder) og fortidsminder omfattet af museumsloven, jf. nærmere nedenfor i afsnit 4.

Det betyder, at der er nogle forskellige forhold, som en kommende køber skal være opmærksom på i forbindelse med en kommende projektudvikling af Ejendommen, og den kommende køber skal samtidig være opmærksom på, at det er tilbudsgiver, der som ejer af Ejendommen, forpligtes til at søge om de nødvendige dispensationer/godkendelser/tilladelser mv. til brug for udvikling af Ejendommen.

Greve Kommune kan således ikke forventes at bistå med udarbejdelse af myndighedsansøgninger, indhentelse af dispensationer mv. og øvrig korrespondance til andre offentlige myndigheder på vegne af tilbudsgiver.

Der henvises til de offentlig tilgængelige oplysninger i forhold til de gældende og de foreløbige offentlige ejendomsvurderinger, f.eks. på www.ois.dk

3. PLANMÆSSIGE FORHOLD

3.1 Lokalplan

I henhold til lokalplan nr. 14.19 ligger Ejendommen i delområde A og delområde B, hvor anvendelsen overordnet set er begrænset til erhvervsformål, med tilhørende fælles friarealer og offentligt grønt areal. Greve Main 39 i delområde A, er udlagt til erhverv som f.eks. kontor, udstillingsvirksomhed og fremstillingsvirksomhed uden støj og visuelle gener for naboer. Greve Main 27 er beliggende i delområde B, som er udlagt til logistik og lager.

Anvendelsesbestemmelserne for delområde A & B angiver følgende;

LK 14.19, § 3.2: Delområde A kan anvendes til erhverv med erhvervstyper som administrative virksomheder, laboratorier, industri og fremstillingsvirksomheder uden gener for naboerne, og lignende der kan placeres i parklignende omgivelser. Der er mulighed for at indplacere et mindre centerområde med f.eks. hotel/overnatningsfunktion, burgerbar/café/kioskfunktion, pengeinstitut, kommunikationsservice m.m., der servicere området. Der kan ikke etableres detailhandel, som f.eks. supermarked i området. Det er ikke muligt at placere transportvirksomheder, entreprenørvirksomheder og lignende, eller virksomheder med større og/eller skæmmende udendørs oplag i delområde A.

LK 14.19, § 3.3: Delområde B kan anvendes til erhverv, der indbyrdes kan tåle en vis grad af gener med erhvervstyper som industri, lagervirksomheder, transportvirksomheder, større håndværksvirksomheder og lignende. Det er ikke lokalplanens formål at placere rent administrative eller andre forureningsfølsomme virksomheder i delområde B. Lokaliseres der alligevel sådanne virksomheder i området, skal disse tåle naboskabet af virksomheder, som kan påføre naboerne en vis grad af gener.

Lokalplan nr. 14.19 er vedlagt som Bilag 8.

3.2 Fingerplan og Kommuneplan

Ejendommen er omfattet af Fingerplanen fra 2019, der er et landsplansdirektiv om hovedstadsområdets planlægning, og er her udpeget som egnet for lokaliseringsmuligheder for transport- og distributionserhverv.

Fingerplanen 2019 er vedlagt som Bilag 9

Der er senere (efter lokalplan 14.19 (Bilag 8) og Fingerplan (Bilag 9)) udarbejdet en ny Kommuneplan 2021-2033, som omfatter området beliggende Greve Main Vest (3E16), og hermed Ejendommen. En kommende køber kan dog som udgangspunkt støtte ret på den gældende lokalplan 14.19 (Bilag 8), medmindre tilbudsgivers projekt eventuelt fordrer dispensation fra lokalplanen eller en ny lokalplan.

Kommuneplanen er vedlagt som Bilag 10 og udgøres af et link.

4. ANDEN LOVGIVNING

4.1 Naturbeskyttelsesloven (§ 3 område)

Der er på Greve Main 27 og Greve Main 39 registeret § 3-områder. Notat udarbejdet af Niras vedlægges som Bilag 11. § 3 områderne er beskyttet af en 20 meter zone, hvor det ikke er muligt at bygge.

En kommende køber skal sikre, at arealet fortsat får ledt noget overfladevand fra grunden og kommende bygninger til naturområdet, fx ved lokal håndtering af vandet med åbne render med grøn vegetation til rensning af vandet, inden det ledes til § 3 området på Greve Main 39. En kommende køber må ikke dræne det nærliggende areal, så mosen udtørres på Greve Main 39. Der kan også ledes vand igennem § 3 området på Greve Main 27, men da dette område er registreret som eng, kan det ikke modtage lige så meget vand som Greve Main 39, da dette kan ændre naturtypen, hvilket ikke er tilladt.

De beskyttede § 3 områder må ikke bebygges, og der må ikke laves bebyggelse i nærheden der kan gå ind og ændre ved § 3 områderne, hvilket er årsagen til, at der er en beskyttelseszone.

Der findes et rør, der går fra § 3 området på Greve Main 39. Kort over placering af det nævnte rør er vedlagt som Bilag 12. Greve Kommune har i forbindelse med gennemførelsen af dette salg udarbejdet en deklaration om, at en kommende køber skal stå for vedligeholdelse mv. af det nævnte rør, jf. nedenfor pkt. 5.

4.2 Flagermus (naturbeskyttet område og dyrearter iht. habitatbekendtgørelsen)

På Greve Main 27 og 39 er der specifikke træbevoksninger, hvor der er konstateret træer, der kan benyttes af flagermus som raste og yngletræer. Raste og yngletræer, som kan/benyttes af flagermus er beskyttede, da flagermus er Bilag IV arter på BEK nr. 1098 af 21/08/2023 Bekendtgørelse om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (Habitatbekendtgørelsen), og deres levesteder og økologisk funktionalitet er derfor beskyttet, og kan ikke fældes uden tilladelse og yderligere undersøgelser.

Der er på begge grunde fundet 17 træer med flagermus, som kunne være fordelagtig at fælde. Før træerne med flagermus kan fældes skal der findes erstatningstræer i forholdet 1:2. Det vil sige, at der ved fældning af 17 træer, skal findes 34 sunde og blivende træer i området, som skal veteraniseres ved at der udskæres hulheder, som kan erstatte hulhederne i de træer, der ønskes fældet. Fældning af træer med flagermus skal ske i september og oktober måned. Praksis er, at hulhederne i de nye træer skal laves minimum et halvt år før fældningen sker.

I første omgang er det 8 (træerne på Greve Main 27) af de 17 træer der ønskes fældet. De resterende 9 træer (Greve Main 39) kan derfor først fældes i en senere fældningsperiode. Ved at gøre det på denne måde er det rådgivernes vurdering, at flagermusene får tilstrækkeligt med nye muligheder for levesteder både til næste sæson og fremadrettet.

Arbejdet med veteranisering af erstatningstræerne for Greve Main 27 er udført, og træerne (8 stk.) er fældet i oktober 2024. For Greve Main 39 kan veteraniseringen

ske i løbet af 2025 og fældning af træerne vil først kunne ske i september og oktober 2025 (tilbudsgiver står for dette). Dette kan have betydning for, hvornår der kan gives byggetilladelse.

Som bilag 13 fremlægges undersøgelser vedrørende flagermus af henholdsvis 27. september 2024 samt 12. august 2024.

4.3 Fortidsminder

Der findes et fortidsminde på naboejendommen (matrikel 20bh Greve By, Greve), som grænser umiddelbart op til Greve Main 27, i form af et fredet flankeringsgalleri, der var en del af Tunestillingen. Store dele af Greve Main 27, er således beliggende inden for fortidsbeskyttelseslinjen, jf. Bilag 14. Det er herefter vurderet nødvendigt at foretage arkæologiske forundersøgelser vedr. Greve Main 27.

Der er som følge heraf udarbejdet oplæg til hvorledes en arkæologisk forundersøgelse for så vidt angår Greve Main 27 kan gennemføres. Udkast til graverender ved en forundersøgelse er vedlagt som Bilag 15. Med forundersøgelsen skal det undersøges, om der er væsentlige fortidsminder i projektområdet for at afklare, om en egentlig arkæologisk undersøgelse er nødvendig.

Der er senest meddelt dispensation til at foretage arkæologiske forundersøgelser inden for fortidsmindebeskyttelseslinjen på Greve Main 27 jf. Bilag 16. Dispensationen omhandler udelukkende den arkæologiske forundersøgelse, som tilbudsgiver i øvrigt selv er ansvarlig for at gennemføre. Andre aktiviteter herunder eventuelt byggeri på området vil kræve en selvstændig dispensation.

Greve Main 39 er ikke registreret som fortidsminde, og Greve Kommune har derfor for så vidt angår Greve Main 39 indhentet udtalelse fra Museum

Sydøstdanmark i 2017 vedlagt som Bilag 17. Der er herefter gennemført arkæologiske forundersøgelser (Bilag 17.1) i 2021, som ikke gav anledning til yderligere arkæologiske undersøgelser.

4.4 Skovbyggelinjen

Der er registreret skovbyggelinje på Greve Main 39. Der må ikke bygges indenfor skovbyggelinjen, se Bilag 18.

5. SERVITUTTER OG BYRDER MV.

5.1 Servitutter

Der er på Ejendommen tinglyst flere byrder.

Der henvises til tingbogsattesterne Greve Main 27 og 39 (Bilag 2, 3, 4 og 5).

De på Ejendommen (matr.nr. 20z, 20cc og 20cd og matr.nr. 20bi, Greve By, Greve) tinglyste servitutter er nærmere beskrevet i vedlagte servitutoversigt (Bilag 19) med tilhørende servitutter vedlagt som underbilag 19.1-19.5.

Oversigten kan dog kun anses som vejledende. Tilbudsgiver opfordres derfor til selv at undersøge tingbogen, eventuelt ved hjælp af dennes rådgivere.

Greve Kommune har i forbindelse med handlen udarbejdet yderligere servitutter, som tinglyses forinden eller umiddelbart efter overtagelsesdagen:

- a) Deklaration om forbud mod tilstandsændring af § 3-området på Ejendommen som nærmere beskrevet i købsaftalens pkt. 8.2. Greve Kommune varetager tinglysningen af deklARATIONEN på Ejendommen. Fuld deklARATIONstekst om forbud mod tilstandsændring og vedligeholdelse af § 3-området er vedlagt som Bilag 20.

- b) Deklaration om byggepligt og forbud mod videresalg i ubebygget stand som nærmere beskrevet i købsaftalens pkt. 16. Greve Kommune varetager tinglysning af deklARATIONEN på Ejendommen. Fuld deklARATIONstekst er vedlagt som Bilag 21.
- c) Deklaration om tillægskøbesum til Greve Kommune som nærmere beskrevet i købsaftalens pkt. 17 samt begrænset anvendelse. Greve Kommune varetager tinglysning af deklARATIONEN på Ejendommen forud for al pantegæld. Fuld deklARATIONstekst er vedlagt som Bilag 22.
- d) Deklaration om vedligeholdelse af rørunderføring af vold. Greve Kommune varetager tinglysningen af deklARATIONEN på Ejendommen. Fuld deklARATIONstekst samt kortbilag er vedlagt som Bilag 23.

5.2 Tekniske forhold mv.

5.2.1 Forsyningsforhold

5.2.1.1 Ledninger

Der henvises til udtræk fra www.LER.dk, vedlagt som Bilag 24 med tilhørende underbilag.

De nævnte oplysninger kan alene anses som vejledende. Greve Kommune påtager sig intet ansvar for de ledninger der måtte ligge på Ejendommen. Tilbudsgiver opfordres til selv at undersøge hvilke ledninger der måtte findes på Ejendommen, eventuelt sammen med dennes egne rådgivere.

5.2.1.2 Regnvand og spildevand

Der er separatkloakering i området ved Greve Main 27 og 39, hvorfor spilde- og regnvand løber i hver sin ledning. Tilslutning til kloakken skal ansøges hos Greve Kommune. Ved ønske om nedsivning eller udledning af tag- og overfladevand, skal der ligeledes sendes en ansøgning til Greve Kommune.

Forsyningselskabet i det udbudte område er KLAR Forsyning og tilslutning etableres i samarbejde med tilbudsgiver som bygherre efter de gældende leveringsbestemmelser og priser, idet enhver omkostning hertil er Greve Kommune uvedkommende.

Tilslutningsbidragene betales uden for købesummen af tilbudsgiver i henhold til KLAR Forsynings til enhver tid gældende takster.

Der henvises til den gældende spildevandsplan. Der skal sendes en ansøgning til Greve Kommune om tilslutning til kloak og/eller nedsivning. Den gældende spildevandsplan er vedlagt som Bilag 25.

5.2.1.3 Vandforsyning

Vandforsyning vil kunne varetages af Greve Vandværk, og etableres i samarbejde med tilbudsgiver som bygherre efter de gældende leveringsbestemmelser og priser, idet enhver omkostning hertil er Greve Kommune uvedkommende.

Tilslutningsbidragene betales uden for købesummen af tilbudsgiver i henhold til Greve Vandværk, til enhver tid gældende takster.

Greve Kommune har ikke kunne lokalisere vandboring 207.2249 ved sin besigtigelse den 10. august 2017. Vedlagt som Bilag 26, er kort over boringens placering ifølge lokaliseringsskema fra Jupiter.

Greve Kommune påpeger, at tilbudsgiver i forbindelse med byggemodning af grunden, er opmærksom på vandboringen eller spor af dem, ved sædvanlig afrømning af muld/gravearbejder. Hvis der findes boringer, kendte som ukendte, skal der tages stilling til hvorvidt boringen/boringerne er sløjfet forsvarligt ellers skal boringen/boringerne sløjfes af en brøndborer med A-bevis. Sløjfningen sker for tilbudsgivers regning.

5.2.1.4 Varmeforsyning

Området er underlagt tilslutningspligt til fjernvarme, som varetages af Tranegilde Fjernvarme (c/o VEKS). Varmeforsyningen etableres i samarbejde mellem tilbudsgiver som bygherre og Tranegilde Fjernvarme (c/o VEKS) efter de gældende leveringsbestemmelser og priser. Enhver omkostning hertil er Greve Kommune uvedkommende. Omkostninger til etablering af varmforsyning på ejendommen betales uden for købesummen af tilbudsgiver i henhold til Tranegilde Fjernvarme (c/o VEKS) til enhver tid gældende takster.

5.2.1.5 Tilslutningsafgifter

Såfremt tilbudsgiver ønsker telefon-, tv-, internetforbindelse eller lign., er det tilbudsgivers egen forpligtelse.

Tilbudsgiver skal således selv kontakte den/de respektive udbydere i området og aftale tilslutning, ligesom tilslutningsafgifter afregnes direkte med udbyderen, og betales uden for købesummen af tilbudsgiver i henhold til de til enhver tid gældende takster.

5.2.1.6 Elforsyning

El-ledninger må kun udføres som jordkabler. Tilbudsgiver skal selv sørge for etablering af ledninger til elforsyning og internt på Ejendommen. Tilslutningsafgift betales uden for købesummen af tilbudsgiver til elselskabet i henhold til selskabets til enhver tid gældende takster.

Tilbudsgiver opfordres til selv at undersøge oplysninger om ledninger på Ejendommen, eventuelt sammen med dennes egne rådgivere. Der henvises i øvrigt til udtræk fra www.LER.dk, vedlagt som Bilag 24 med tilhørende underbilag.

5.2.1.7 Drikkevandsinteresser

Ejendommen ligger indenfor et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og indvindingsoplandet til Mosede Kildeplads. Eftersom placeringen er indenfor et indvindingsopland, skal der i forbindelse med den kommende arealanvendelse tages højde for at aktiviteten ikke kan medføre en forurening af grundvandet.

5.2.2 Grundforhold mv.

5.2.2.1 Geotekniske forhold

Der henvises til geotekniske forundersøgelser foretaget vedr. Greve Main 27 (Bilag 27) og Greve Main 39 (Bilag 28) med tilhørende underbilag. De geotekniske undersøgelser er udført som indledende undersøgelser og er derfor ikke selvstændigt dækkende for et projekteringsprojekt.

5.2.2.2 *Miljøforhold*

Ejendommen er beliggende i byzone og er som udgangspunkt klassificeret som lettere forurenede.

Der henvises til miljøtekniske screeninger foretaget af hhv. Orbicon den 4. juli 2017 vedr. Greve Main 27 (Bilag 29) og af WSP i januar 2021 vedr. Greve Main 39 (Bilag 30). Både Greve Main 27 og Greve Main 39 ligger indenfor områdeklassificering, hvilket betyder at forureningsgraden skal dokumenteres før bortskaffelse af jord. Jordflytninger skal anmeldes til Greve Kommune efter gældende regler.

De miljøtekniske screeninger er udført som en indledende undersøgelse og er derfor ikke selvstændigt dækkende for et projekteringsprojekt.

Der er i maj 2024 udarbejdet indledende forureningsanalyser samt udarbejdet miljønotat 1 for henholdsvis Greve Main 27 og Greve Main 39. Notaterne samt analyserapporterne vedlægges som bilag 31 og 32.

Der henvises endvidere til Ejendomsdatarapporter for henholdsvis Greve Main 27 (Bilag 33) og for Greve Main 39 (Bilag 34).

5.2.2.3 *Grundejerforening:*

Der er pligt til at være medlem af grundejerforening jf. Lokalplan 14.19, § 11.1.

5.2.2.4 *Støj*

Der er trafikstøj på adressen. Kommunens støjkortlægning viser, at den beregnedes trafikstøj er 58 -63 dB.

5.2.2.5 *Byggemodningsarbejder*

Ejendommen (byggegrunden) overtages som den henligger. Al byggemodning indenfor Ejendommen (byggegrunden), påhviler tilbudsgiver.

Tilbudsgiver skal for egen regning forestå etablering af egne adgangsveje, -stier, parkeringspladser, grønne områder m.v. på det udbudte areal. Tilbudsgiver opnår afklaring om disse forhold i forbindelse med byggemodningstilladelse. Om forsyning med kloak, vand, varme, el, telefon og kabel-tv, henvises til ovenstående beskrivelse.

5.2.2.6 *Adgangsveje og parkering mv.*

Ejendommen har adgangsvej fra hovedfordelingsvejen Greve Main og fra Korskindelundvej.

Greve Main er en privat fællesvej og tilbudsgiver skal således indgå aftale med vejens ejer, vedrørende etablering af mulig overkørsel. Der er pt. ikke taget stilling til, om en kommende projektudvikling af området vil medføre eventuelle ændringer i forhold til vejadgang. Under alle omstændigheder skal en mulig ændring af vejadgang godkendes af Greve Kommunes vejafdeling og samtidig respektere de restriktioner/bindinger, der er på ejendommen i form af eksempelvis fredninger m.v.

Lokalplanen foreskriver, at der skal anlægges de for virksomheden nødvendige parkeringspladser. Parkeringspladser til den enkelte virksomhed skal indrettes på

egen grund. Parkeringspladserne skal udformes som samlede anlæg, placeret langs de mindre adgangsveje eller bag bygningerne tilbage på grundene.

For krav til parkeringspladser og ubebyggede arealer henvises til bestemmelserne i lokalplan 14.19.

6. UDBUDSVILKÅR

6.1 Offentligt udbud

Ejendommen udbydes til salg i henhold til § 68 i lovbekendtgørelse nr. 69 af 23. januar 2024 om kommunernes styrelse, 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 er fastlagt i udbudsmaterialet med tilhørende bilag.

Greve Kommune anmoder om at modtage **ét samlet tilbud** omfattende både Greve Main 27 og Greve Main 39, som samlet benævnes Ejendommen.

Udbuddet er annonceret på Greve Kommunes hjemmeside.

Udbud sker med forbehold for Greve Byråds godkendelse.

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

6.2 Forkøbsret

Det bemærkes, at der forud for dette udbud er meddelt forkøbsret til Ejendommen. Det betyder, at forkøbsretsindehaveren skal have tilbudt at erhverve Ejendommen til den højeste pris, der er tilbudt under nærværende udbud, under forudsætning af, at denne pris svarer til markedsprisen.

6.3 Krav til afgivelse af tilbud

6.3.1 Pris

Der skal afgives en (samlet) pris på køb af Ejendommen opgjort på grundlag af, at der opnås ret til at opføre 10.000 etagekvadratmeter.

Den tilbudte pris skal afgives på udbudsmaterialets tilbudsbrev/blanket (Bilag A).

Tilbudsprisen skal være angivet i danske kroner (DKK).

Greve Kommune har på tidspunktet for offentliggørelsen af dette udbud vurderet, at det er realistisk, at der på Ejendommen som minimum kan opføres 10.000 etagekvadratmeter ("**etm²**") opgjort i henhold til Bygningsreglementet 2018 (BR18). Dette er dog på udbudstidspunktet ikke endeligt afklaret. Derfor er der i den udbudte købsaftale pkt. 17 med tilhørende deklaration om regulering af købesum (Bilag 22) indsat mulighed for efterfølgende regulering af Købesummen.

Hvis det antal etm², som tilbudsgiver de facto kan opføre på Ejendommen viser sig at være højere end de 10.000 etm², som er prissat i tilbuddet (Bilag A), da forpligtes tilbudsgiver til at betale en tillægskøbesum svarende til differencen (opgjort i kroner pr. etm²).

Hvis det antal etm², som tilbudsgiver de facto kan opføre på Ejendommen viser sig at være lavere end de 10.000 etm², som er prissat i tilbuddet (Bilag A), da forpligtes Greve Kommune til at tilbagebetale købesummen forholdsmæssigt svarende til differencen (opgjort i kroner pr. etm²).

Tilbagebetalingen af den erlagte købesum gælder dog ikke for en minimumskøbesum på kr. 200.000, som tilbudsgiver er forpligtet til at betale uanset, hvor mange eller hvor få etm², der opnås. Minimumskøbesummen tilbagebetales således ikke.

Salg af byggegrunde er momspligtige, og Købesummen tillægges derfor den til enhver tid gældende moms, p.t. 25 %.

6.4 Udbudsmaterialet

Udbudsmaterialet består af **den betingede købsaftale** samt følgende bilag:

- Bilag 1: Udbudsbetingelser af den 18. november 2024
 - Tilbudsbrev (Bilag A)
 - Støtteerklæring – økonomisk/finansiell formåen [*Hvis relevant*] (Bilag B)
 - Konsortieerklæring [*Hvis relevant*] (Bilag C)
- Bilag 2: Tingbogsattest (matr.nr. 20z) af 6. september 2024
- Bilag 3: Tingbogsattest (matr.nr. 20cc) af 6. september 2024
- Bilag 4: Tingbogsattest (matr.nr. 20cd) af 6. september 2024
- Bilag 5: Tingbogsattest (matr.nr. 20bi) af 6. september 2024
- Bilag 6: Matrikelkort – Greve Main 39
- Bilag 7: Matrikelkort – Greve Main 27
- Bilag 8: Lokalplan nr. 14.19

- Bilag 9: Fingerplanen 2019
- Bilag 10: Kommuneplan 2021 – 2033 (udgøres af link nedenfor)

Link: [Indledning - Kommuneplan 2021 - 2033 - Greve Kommune \(niras.dk\)](#)

- Bilag 11: Notat udarbejdet af Niras vedr. § 3 afgrænsning ved Greve Main af 26. juni 2024
- Bilag 12: Kort over placering af rør fra § 3 område
- Bilag 13: Undersøgelser vedr. flagermus af 27. september 2024 samt 12. august 2024
- Bilag 14: Kort – fortidsmindebeskyttelseslinje
- Bilag 15: Udkast til grave render arkæologiske forundersøgelser – Greve Main 27
- Bilag 16: Dispensation til arkæologiske forundersøgelser – Greve Main 27
- Bilag 17: Udtalelse fra Museum Sydøstdanmark af 7. juli 2017 – Greve Main 39
 - Bilag 17.1 - Arkæologisk forundersøgelse vedr. Greve Main 39 af 12. november 2021
- Bilag 18: Skovbyggelinje (Greve Main 39)
- Bilag 19: Servitutosversigt, inkl. (relevante) servitutter for Ejendommen (bilag 19.1-19.5)
- Bilag 20: Deklaration om forbud mod tilstandsændring af § 3-området
- Bilag 21: Deklaration om byggepligt, tilbagesalg og forbud mod videresalg
- Bilag 22: Deklaration om tillægskøbesum og begrænset anvendelse
- Bilag 23: Deklaration om vedligeholdelse af rør
- Bilag 24: LER-oplysninger
 - Bilag 24.1 – Greve Main 39
 - Bilag 24.1.1 – LER Kvittering af 17. december 2020
 - Bilag 24.1.2 – Greve Vandværk
 - Bilag 24.1.3 - Evida
 - Bilag 24.1.4 - GlobalConnect
 - Bilag 24.1.5 - Fibia
 - Bilag 24.1.6 – Citelum
 - Bilag 24.1.7 – TDC
 - Bilag 24.1.8 – VEKS
 - Bilag 24.1.9 – Radius
 - Bilag 24.1.10 – YouSee

- Bilag 24.2 – Greve Main 27
 - Bilag 24.2.1 – LER oplysninger Greve Vandværk
 - Bilag 24.2.2 – LER Telia
 - Bilag 24.2.3 – LER oplysninger Citelum

- Bilag 25: Spildevandsplan se link: [Miljøplaner | Greve Kommune](#)

- Bilag 26: Kort over placering af vandboring
- Bilag 27: Orienterende Geoteknisk undersøgelse af 23. juni 2017 - Greve Main 27
- Bilag 28: Orienterende Geoteknisk undersøgelse af 8. januar 2021 - Greve Main 39
- Bilag 29: Orienterende forureningsundersøgelse – Miljøscreening - Greve Main 27
- Bilag 30: Orienterende forureningsundersøgelse – Miljøscreening - Greve Main 39
- Bilag 31: Miljønotat 1 (maj 2024) vedr. Greve Main 27 inkl. analyserapport
- Bilag 32: Miljønotat 1 (maj 2024) vedr. Greve Main 39 inkl. analyserapport
- Bilag 33: Ejendomsdatarapport for Greve Main 27
- Bilag 34: Ejendomsdatarapport for Greve Main 39

Støtteerklæringen (Bilag B) er vedlagt som paradigme. Støtteerklæringen skal kun udfyldes og underskrives af den/de aktør(er), der stiller sin økonomiske/finansielle kapacitet til rådighed for tilbudsgiveren.

Konsortieerklæringen (Bilag C) er vedlagt som paradigme. Konsortieerklæringen skal kun udfyldes og underskrives af de aktører, der vælger at afgive tilbud med solidarisk hæftelse.

Hvis tilbudsgiver finder, at der er elementer i kontrakten og/eller dennes bilag, som er uacceptable eller klart uhensigtsmæssige, kan tilbudsgiver efter fremgangsmåden i punkt 6.5, foreslå en ændring af kontrakten/kontraktens bilag. Greve Kommune vil konkret tage stilling til, om de foreslåede ændringer vil blive indarbejdet.

6.5 Spørgsmål til udbudsmaterialet

Al kommunikation i forbindelse med udbuddet, herunder spørgsmål til udbudsmaterialet skal ske på dansk. Spørgsmål til udbudsmaterialet sendes skriftligt pr. e-mail til juristfastejendom@greve.dk.

Spørgsmål skal (så vidt muligt) stilles senest den onsdag den 4. december 2024.

Spørgsmål og svar vil blive offentliggjort på [Køb af grunde og bygninger | Greve Kommune](#) i anonymiseret form.

Greve Kommune forbeholder sig ret til at foretage mindre væsentlige korrektioner til udbudsmaterialet, såfremt Greve Kommune bliver opmærksom på fejl eller udeladelser.

Eventuelle rettelser til udbudsmaterialet vil blive offentliggjort ved rettelsesblade indlagt på kommunens hjemmeside [Køb af grunde og bygninger | Greve Kommune](#).

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

6.6 Aflevering af tilbud

Tilbuddet skal afgives senest **tirsdag, den 17. december 2024, kl. 13.00**.

Tilbuddet skal sendes pr. mail til juristfastejendom@greve.dk.

Mailen skal være mærket: "Tilbud om køb af Greve Main 27 og 39". Det er tilbudsgivers eget ansvar, at tilbuddet er kommet rettidigt frem.

Tilbud skal afgives på dansk.

Såfremt et tilbud indeholder flere udgaver (versioner) af det samme dokument, vil den senest uploadede udgave være den gældende. Tidsangivelsen pr. mail er afgørende for, hvilken udgave der er den seneste.

Tilbudsgiver kan alene afgive ét tilbud.

6.7 Oplysning om tilbudsgiver

Tilbuddet skal indeholde oplysninger om tilbudsgivers navn, CPR-nr./CVR-nr., adresse, telefonnummer, e-mailadresse samt kontaktpersoner.

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.

Tilbuddet skal desuden indeholde oplysning om, hvorvidt virksomhederne hæfter solidarisk for hinandens forpligtelser, samt hvem der har fuldmagt til at varetage kontakten til Greve Kommune.

Endelig skal det angives i tilbuddet hvilken juridisk person/selskab/enhed, der endeligt hæfter for opfyldelse af købsaftalen over for Greve 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 samt egenkapitalens størrelse som minimum angives.

6.8 Tilbudsgivers økonomiske/finansielle formåen

Det har væsentlig betydning for Greve Kommune, at det endelige salg kan gennemføres.

Tilbudsgiver skal derfor dokumentere en tilstrækkelig finansiell styrke til at kunne betale Greve Kommune købesummen.

Dokumentation kan f.eks. ske ved fremlæggelse af seneste regnskab eller økonomiske nøgletal for tilbudsgiver (konsortium eller støttende enheder).

Hvis ikke tilbudsgiver kan fremlægge dokumentation for, at tilbudsgiver har den tilstrækkelige finansielle styrke til at kunne betale købesummen til Greve Kommune, forbeholder Greve Kommune sig at afvise tilbuddet.

6.9 Vedståelsesfrist

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

6.10 Tilbudsvederlag

Tilbudsgiverne modtager intet vederlag i forbindelse med deltagelse i denne udbudsforretning, herunder vederlag for udarbejdelse af tilbud og deltagelse i forhandling.

Tilbudsgivers omkostninger i forbindelse hermed og eventuel efterfølgende kontrahering er Greve Kommune uvedkommende.

Modtagne tilbud returneres ikke.

6.11 Fortrolighed

Tilbudsgiveren, herunder tilbudsgiverens personale og rådgivere, 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.

Greve Kommune gør opmærksom på, at lov om offentlighed i forvaltningen finder anvendelse ved Greve Kommunes salg af arealer. Dette indebærer, at der kan gives aktindsigt i tilbudsgivers tilbud. Hvis tilbudsgiveren har specificeret bestemte informationer som fortrolige, vil Greve 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.

Pressekontakten varetages i et loyalt samarbejde mellem tilbudsgiveren og Greve Kommune.

6.12 Evaluering af tilbud

Greve Kommune er efter de kommunalretlige grundsætninger forpligtet til at sælge til den tilbudsgiver, der tilbyder den højeste pris (markedsprisen), og prisen er i dette udbud eneste udmeldte konkurrenceparameter.

Salg til en tilbudsgiver, der ikke har afgivet det højeste købstilbud, kan dog undtagelsesvist ske, i det omfang der herved varetages en saglig kommunal interesse.

Vurderingen vil blive foretaget på baggrund af de oplysninger, som Greve Kommune modtager i forbindelse med udbuddet.

6.13 Forbehold

Eventuelle forbehold, herunder forbehold overfor bestemmelser i udkast til betinget 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 Greve Kommune være berettiget til at kapitalisere eventuelle forbehold.

Det skal således understreges, at eventuelle forbehold over for udbudsmaterialet, som ikke kan kapitaliseres, eller som Greve Kommune vælger ikke at kapitalisere, og som efter Greve 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.

Greve 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. Dette er f.eks. tilfældet, såfremt tilbudsgivers projekt forudsætter en eller flere dispensationer fra lokalplan nr. 14.19.

6.14 Forhandlinger

Greve Kommune kan optage forhandlinger med tilbudsgiverne. Forud for sådanne forhandlinger vil tilbudsgiver blive oplyst om den nærmere procedure for forhandlingerne.

Forhandlingerne kan omfatte alle forhold i tilbuddene, herunder pris.

Greve Kommune forbeholder sig i forhandlingsforløbet at udskille tilbudsgivere, som efter Greve Kommunes vurdering ikke vil kunne komme i betragtning.

7. TILBUDETS INDHOLD

Et tilbud består af følgende dokumenter:

- Tilbudsbrev (Bilag A)
- Støtteerklæring – økonomisk/finansiell formåen (Bilag B) [*Hvis relevant*]
- Konsortieerklæring [*Hvis relevant*] (Bilag C)

Tilbuddet behøver ikke at indeholde købsaftalen og de bilag til købsaftalen, som ikke skal udfyldes/færdiggøres af tilbudsgiver. Kontrakten og disse bilag anses for accepteret af tilbudsgiver.

Ad Tilbudsbrev

Tilbudsgiver bør vedlægge sit tilbud et tilbudsbrev (Bilag A), der bør indeholde følgende oplysninger:

- Hvilken virksomhed eller sammenslutning, der afgiver tilbuddet.
- E-mailadresse og telefonnummer, som Greve Kommune kan rette henvendelse til i forbindelse med udbuddet.

Ad Støtteerklæring

Tilbudsgiver skal vedlægge støtteerklæring (Bilag B) *[hvis relevant]* som bevis for: at tilbudsgiver opfylder krav i relation til økonomisk og finansiel kapacitet. Eventuelle støttende enheder skal underskrive hver sin støtteerklæring.

Ad konsortieerklæring

Tilbudsgiver skal vedlægge konsortieerklæring (Bilag C) *[hvis relevant]*, som bevis for at tilbudsgiver hæfter solidarisk med de øvrige tilbudsgivere/aktører i konsortiet.

8. UDBUDDETS AFSLUTNING OG ORIENTERING

Før tildeling af kontrakt skal den tilbudsgiver, som Greve Kommune har til hensigt at tildele købsaftale, have fremlagt dokumentation for økonomisk/finansiel formåen (eventuel støtteerklæring og/eller konsortieerklæring, hvis relevant), jf. ovenfor

Når Greve Kommune har vurderet, hvilket tilbud, der er det tilbud med den højeste pris, og har sikret sig at ovenstående dokumentation er leveret, træffer Greve Kommune beslutning om tildeling af kontrakten.

Samtlige tilbudsgivere vil hurtigst muligt og samtidig 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.

Greve Kommune er ikke forpligtet til at tildele købsaftale og forbeholder sig ret til at aflyse udbuddet.

Uanset om købsaftalen tildeles en anden tilbudsgiver, er tilbudsgiver bundet af sit tilbud, indtil Greve Kommune har indgået kontrakt, men dog ikke længere end vedståelsesfristen.

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

