

## **Udbudsbetingelser - Villa Sitka**

Udbud af Villa Sitka

Dele af ejendommen matr.nr. 3d, Hundige By, Kildebrønde beliggende på Hundige Strandvej 37, 2670 Greve i Greve Kommune ("Ejendommen")

# Udbud af Villa Sitka

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 ejendommen del af matr.nr. [3d, Hundige By, Kildebrønne beliggende på Hundige Strandvej 37, 2670 Greve i Greve Kommune, som omfatter en bygning (Villa Sitka) ("Ejendommen").

Ejendommen er omfattet af Greve Kommunes lokalplan nr. 12.50 for strandvejsområdet i Hundige, Greve, Mosede og Karlslunde, og beliggende i rekreativt område.

Ejendommen ligger inden for en konkret fastlagt, reduceret strandbeskyttelseslinje landværts Greve Marina, jf. kort nedenfor pkt. 5.1. Ejendommen er en del af Hundigeparken, der er fredet ved kendelser i 1954 og 1958, jf. fredningskendelser vedlagt som bilag 4 og bilag 5. Ejendommen er desuden beliggende i et naturbeskyttet område og er noteret som beboelsesejendom i landzone.

Villa Sitka er ifølge oplysninger i BBR opført i 1925 med et bebygget areal på 98 m<sup>2</sup>, der er indrettet til bolig i stueetagen, 35 m<sup>2</sup> udnyttet tagetage for et samlet boligareal på 133 m<sup>2</sup>. Der er desuden noteret en garage på 56 m<sup>2</sup>. Villa Sitka er fastsat som bevaringsværdig, og renovering af Villa Sitka kræver godkendelse af Greve Kommune, jf. nærmere nedenfor pkt. 3.1.

Ejendommen kan fremover ikke anvendes til bolig og skal således anvendes i overensstemmelse med nærværende udbudsmateriale og bilag.

## 2. NÆRMERE OM EJENDOMMEN

Ejendommen har (forudsætningsvist efter udstykning) et grundareal på ca. 2142 m<sup>2</sup>, jf. som bilag 2 vedlagte udstykningsforslag. Udstykning gennemføres først efter et eventuelt salg.

Der er pt. ikke taget stilling til, om en udstykning medfører 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 f.eks. fredninger m.v.



Bygningerne fremstår generelt i meget dårlig stand, og især tagkonstruktionerne fremstår med store områder, hvor tagsten er faldet ned, og vejrlig har således fri mulighed for at opfugte bygningsdele inde i bygningerne, jf. bilag 6 med tilhørende fotos.

Bygningernes dårlige stand indebærer, at køber – efter overtagelse – forpligtes til at hegne bygningerne forsvarligt ind, så indhegningen som minimum svarer til det nuværende niveau, indtil renoveringsarbejderne er gennemført, og det ikke længere er farligt at opholde sig i bygningerne.

Der er ikke foretaget undersøgelse for eventuelt miljøfarlige stoffer. Begge bygninger er opført på et tidspunkt, hvor der kan være risiko for, at der er anvendt miljøfarlige stoffer, jf. nærmere bilag 6.

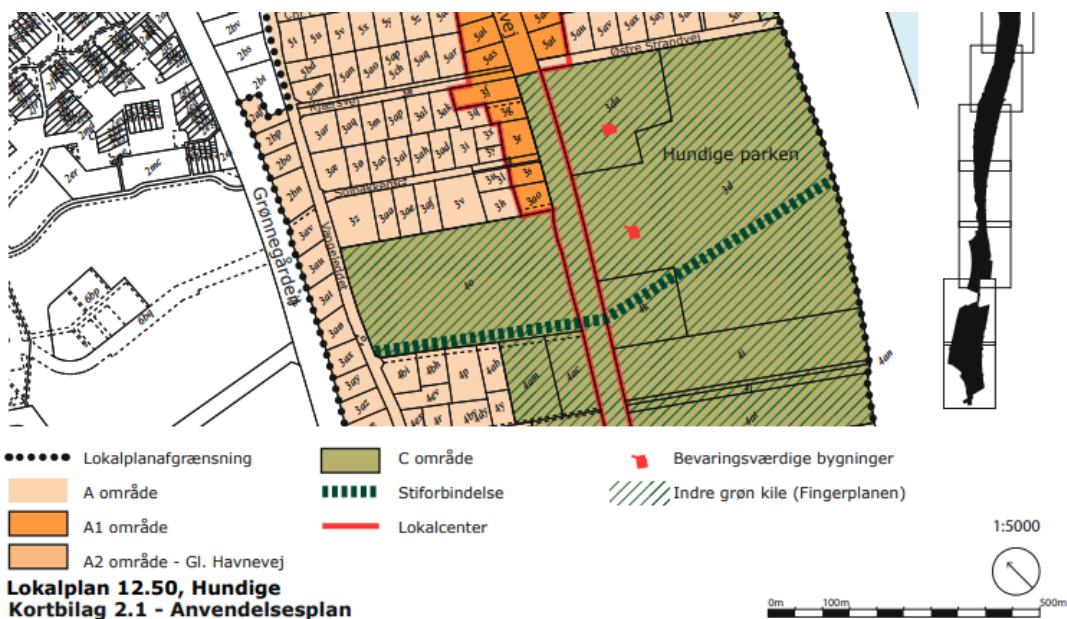
En lang række restriktioner begrænser Ejendommens anvendelsesmuligheder, herunder bl.a. strandbeskyttelseslinje, fredning, skovbyggelinje, indre grøn kile, landzone og naturbeskyttelsesområde, jf. nærmere nedenfor samt bilag 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 og 11.

Det betyder, at der er en del forskellige forhold, som en kommende køber skal være opmærksom på i forbindelse med en kommende restaurering og efterfølgende benyttelse af Ejendommen/Villa Sitka, og den kommende køber skal samtidig være opmærksom på, at det er køber, der som ejer af ejendommen, forpligtes til at søge om de nødvendige dispensationer/godkendelser/tilladelser mv. Greve Kommune kan således ikke forventes at bistå med udarbejdelse af ansøgninger og øvrig korrespondance til andre offentlige myndigheder på vegne af køber.

### 3. PLANMÆSSIGE FORHOLD

#### 3.1 Lokalplan

I henhold til lokalplan nr. 12.50 ligger Villa Sitka i delområde C, hvor anvendelsen er begrænset til offentlige formål, strandpark, rekreative formål, fælles friarealer og stiforløb.



Som også anført ovenfor i pkt. 1 er Villa Sitka fastsat som bevaringsværdig, hvormed reovering af Villa Sitka kræver godkendelse af Greve Kommune og skal ske i overensstemmelse med bevaringsværdierne beskrevet her:

Greve - Kulturarv i Greve - Greve Kommune (niras.dk).

### **3.2 Fingerplan**

Villa Sitka er beliggende i kystkilen ved Køge Bugt Strandpark udpeget i Fingerplanen, der er et landsplandirektiv om hovedstadsområdets planlægning. Kystkiler er forbeholdt alment tilgængelige friluft- og fritidsformål og skal forblive landzone. Området skal friholdes for bebyggelse og anlæg til bymæssige fritidsformål og anlæg som har en lukket karakter i forhold til almen brug. Der henvises til den nærmere beskrivelse i Fingerplanen og tillæg til Fingerplan.

Myndighed for Fingerplanen er By-, Land- og Kirkeministeriet

## **4. ANDEN LOVGIVNING**

### **4.1 Naturbeskyttelsesloven**

Hundige Parken er fredet i henhold til naturbeskyttelseslovens § 33, hvormed der ikke må foretages ændringer i området. Den relevante myndighed for håndtering af spørgsmål i forbindelse med fredningen er Fredningsnævnet.

Villa Sitka er beliggende i Hundige Parken (indenfor strandbeskyttelseslinjen) og er således – foruden fredningen – også beskyttet i medfør af naturbeskyttelseslovens bestemmelser om strandbeskyttelse. Der må som hovedregel ikke foretages ændringer af den eksisterende tilstand. Den relevante myndighed for håndtering af spørgsmål i forbindelse med strandbeskyttelsen er Kystdirektoratet. Der henvises nærmere til pkt. 5.1 nedenfor ang. afgørelse om dispensation fra Kystdirektoratet.

## **5. DISPENSATION TIL UDSTYKNING OG ÆNDRET ANVENDELSE MV.**

### **5.1 Afgørelse fra Kystdirektoratet vedr. strandbeskyttelseslinjen**

Den 26. marts 2024 sendte Greve Kommune en ansøgning til Kystdirektoratet om eventuel dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 15, til ændret anvendelse af Ejendommen, herunder beboelsesejendommen samt udstykning af bygningerne inden for strandbeskyttelseslinjen.



Figur 4, udstykningsforslag, fra ansøgningen.

Ved afgørelse af 22. april 2024 har Kystdirektoratet på den ene side givet afslag til ændret anvendelse af Villa Sitka til daginstitution og lignende formål, men har på den anden side givet dispensation efter naturbeskyttelseslovens § 65b, stk. 1, jf. § 15 til ændret anvendelse af Villa Sitka til foreningsaktiviteter samt dispensation til udstykning.

Det fremgår af afgørelsen, at dispensationen kun gælder "strandbeskyttelseslinjen", og at dispensationen bortfalder, hvis ikke den er udnyttet inden 3 år efter, at dispensationen er meddelt.

Kystdirektoratet har i afgørelsen bl.a. anført følgende:

*"Efter en samlet vurdering af det i ansøgningen oplyste, de faktiske forhold på stedet samt den betydelige rekreative anvendelse, der uanset en ændret anvendelse af Villa Sitka vil være i området, er det Kystdirektoratets vurdering at der er tale om et særligt tilfælde, der kan begrunde en dispensation for så vidt, angår de nævnte foreningsaktiviteter, der vil komme en bred kreds af brugere i området til gavn. Det er indgået i vurderingen, at der er tale om en bevaringsværdig bygning, der er i forfald og hvor det gennem længere tid ikke på anden vis*

*er lykkedes ejer, at finde mulighed for bevarende restaurering. Henset til områdets og ejendommens særlige karakter, er det direktoratets vurdering, at der ikke vil være uheldig afledt præcedenseffekt, som følge af afgørelsen.*

*Kystdirektoratet finder dog samtidigt, at indretning af daginstitution, café, restaurant eller lignende, vil medføre en betydelig merbelastning af området, særligt men ikke begrænset til, udeservering, opstilling af telte, samt afholdelse af aktiviteter omkring bygningerne, herunder ved etablering af ny virksomhed på ejendommen.*

*Kystdirektoratet bemærker, at der kan serveres kaffe, kage, måltider, mv. for deltagere i arrangementer i bygningen, mens der dog ikke kan indrettes café, og lignende med henblik på, at servicere besøgende i området.”*

Den nærmere forståelse af ovennævnte passus skal evt. afklares med Kystdirektoratet. Det påhviler i den forbindelse køber at indhente myndighedsgodkendelse samt andre eventuelle tilladelser til den af køber påtænkte brug.

## **5.2 Ansøgning til Miljøstyrelsen vedr. skovloven**

Den 30. april 2024 sendte Greve Kommune en ansøgning til Miljøstyrelsen om eventuel tilladelse til udstykning af Ejendommen, uagtet at Ejendommen er beliggende i område registreret som fredsskovpligtigt areal.

Ved afgørelse af 10. juni 2024 har Miljøstyrelsen truffet afgørelse om at berigtige det fredsskovspligtige areal.

Afgørelsen betyder, at ejendommen beliggende Hundige Strandvej 37 kan udstykkes uden dispensation fra skovloven.



*Figur 1. Fredskovsplikten tilrettes, således, at der fremover er fredskovspligt på det areal, der er markeret med gul skravering. Det eksisterende fredskovspligtige areal er markeret med grøn skovsignatur. Matrikelgrænser er markeret med sort streg.*

Den nærmere forståelse af ovennævnte passus skal evt. afklares med Miljøstyrelsen. Det påhviler i den forbindelse køber at indhente myndighedsgodkendelse samt andre eventuelle tilladelser til den af køber påtænkte brug.

## **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.

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 Krav til afgivelse af tilbud

### 6.2.1 Pris

Der skal afgives en pris på køb af Ejendommen.

Den tilbudte pris skal udgøre et fast beløb og afgives på udbudsmaterialets tilbuds-brev/blanket.

Tilbudsprisen skal være angivet i danske kroner (DKK).

Købesummen pålægges som udgangspunkt ikke moms, jf. købsaftalen pkt. 11.

## 6.3 Udbudsmaterialet

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

- Bilag 1: Udbudsbetingelser af den 5. september 2024
  - Tilbudsbrev (Bilag A)
  - Støtteerklæring – økonomisk/finansiell formåen [Hvis relevant] (Bilag B)
  - Konsortieerklæring [Hvis relevant] (Bilag C)
- Bilag 2: Udstykningsrids af 28. august 2023
- Bilag 3: Ejendomskort fra OIS
- Bilag 4: Fredningsafgørelser vedr. Hundige Parken (reg. Nr. 02229.00)
- Bilag 5: Fredningsafgørelser vedr. Hundige Parken (reg. Nr. 02383.00)
- Bilag 6: Notat vedr. besigtigelse af Villa Sitka af 1. april 2024
- Bilag 7: Lokalplan nr. 12.50
- Bilag 8: Fingerplanen 2019
- Bilag 9: Tillæg til Fingerplanen (2022)
- Bilag 10: Miljøstyrelsens afgørelse af 10. juni 2024 – Vedr. berigtigelse af fredsskovspligt
- Bilag 11: Kystdirektoratets afgørelse af 22. april 2024 – Vedr. dispensation til ændret anvendelse og udstykning af beboelsesejendom inden for strandbeskyttelseslinjen på matr.nr. 3d, Hundige By, Kildebrønne, Greve Kommune samt Afslag til indretning af daginstitution
- Bilag 12: Kort – Strandbeskyttelseslinjen
- Bilag 13: Kort – Skovbeskyttelseslinjen

- Bilag 14: Tingbogsattest af 12. august 2024
- Bilag 15: Ejendomsdatarapport med bilag
- Bilag 16: Ejendomsvurdering
- Bilag 17: BBR-meddelelse
- Bilag 18: Jordforureningsattest
- Bilag 19: Oplysning om bevaringsværdi

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 6.4, foreslå en ændring af kontrakten/kontraktens bilag. Greve Kommune vil konkret tage stilling til, om de foreslåede ændringer vil blive indarbejdet.

#### **6.4 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](mailto:juristfastejendom@greve.dk).

Spørgsmål skal (så vidt muligt) stilles senest den fredag den 25. oktober 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, hvis 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.

#### **6.5 Aflevering af tilbud**

Tilbuddet skal afgives senest fredag, den 1. november 2024, kl. 13.00.

Tilbuddet skal sendes pr. mail til [juristfastejendom@greve.dk](mailto:juristfastejendom@greve.dk).

Mailen skal være mærket: "Tilbud om køb af Villa Sitka". Det er tilbudsgivers eget ansvar, at tilbuddet er kommet rettidigt frem.

Tilbud skal afgives på dansk.

Hvis 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.

#### **6.6 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.

#### **6.7 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 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.

#### **6.8 Vedståelsesfrist**

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

#### **6.9 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.

#### **6.10 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.

#### **6.11 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.

#### **6.12 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 ikke konditionsmæssigt og derfor 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, hvis tilbudsgivers projekt forudsætter en eller flere dispensationer fra lokalplan nr. 12.50.

### **6.13 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 henvende sig 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 finansiell 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/finansiell 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.