

## UDBUDSBETINGELSER

### SALG AF NEDLAGT SKOLE I KONGSLUND

Middelfartvej 8A og 10, 5400 Bogense, Bogense skole afdeling Kongslund

#### 1 BAGGRUND

Nordfyns Kommune udbyder hermed ejendommene Middelfartvej 8A, 5400 Bogense, matr.nr. 10f Tofte by, Skovby og Middelfartvej 10, 5400 Bogense, matr.nr. 10b Tofte by, Skovby, Bogense skole afdeling Kongslund ("Ejendommen"), til salg.

Matrikel nr. 10f Tofte by Skovby har et grundareal på 8107 m<sup>2</sup> og matrikel nr. 10b Tofte by, Skovby har et grundareal på 687 m<sup>2</sup>.

Ejendommen og dens bygninger har tidligere været anvendt til grundskole.

Nordfyns Kommune har besluttet at udbyde Ejendommen til salg i henhold til nærværende udbudsbetingelser.

#### 2 OFFENTLIGT UDBUD

Ejendommen udbydes til salg i henhold til lov om kommunernes styrelse § 68 og bekendtgørelse nr. 396 af den 3. marts 2021 om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme.

#### 3 EJENDOMMEN

##### 3.1 Der kan om Ejendommen oplyses følgende;

På matrikel nr. 10f Tofte by, Skovby forefindes følgende bygninger i henhold til BBR ejermeddelelsen af 15. september 2023;

Bygning 1: opført i 1955 med et bebygget areal på 1194 m<sup>2</sup>, et samlet andet areal på 41 m<sup>2</sup> og et kælderareal på 288 m<sup>2</sup>. Bygningen har anvendelseskode 421 - grundskole.

Bygning 2: opført i 1955 med et bebygget areal på 150 m<sup>2</sup>, et kælderareal på 97 m<sup>2</sup> og en udnyttet tagetage på 69 m<sup>2</sup>. Bygningen har anvendelseskode 421 - grundskole.

Bygning 4: opført i 2004 med et bebygget areal på 17 m<sup>2</sup>. Bygningen har anvendelseskode 930 - udhus. Bygningen har været anvendt til udeværksted.

Bygning 5: opført i 2009 med et bebygget areal på 25 m<sup>2</sup>. Bygningen har anvendelseskode 429 - bygning til undervisning og forskning.

Bygning 6: opført i 1999 og til/ombygget i 2003 med et bebygget areal på 403 m<sup>2</sup> og en udnyttet tagetage på 66 m<sup>2</sup>. Bygningen har anvendelseskode 421 - grundskole. Bygningen er en skolepavillon, der har været anvendt til SFO.

Der er på ejendommen desuden en nedgravet olietank fra 1955, der er afblændet, samt en legeplads der blev anlagt i 2019, og som fortsat er i drift.

På matrikel nr. 10b Tofte by, Skovby forefindes ingen bygninger i henhold til BBR ejermeddelelsen af 15. september 2023. Der er på denne matrikel en olietank, der blev etableret i 1970, og som er afblændet.

Der henvises for nærmere om Ejendommen, herunder dennes forsyningsforhold til de i punkt 4.2 vedlagte bilag.

## 4 GENERELLE FORHOLD

### 4.1 Udbudsprocessen

Udbuddet forventes gennemført i henhold til følgende tidsplan:

Offentliggørelse af udbud	30. januar 2025
Frist for besigtigelse af Ejendommen	3. april 2025
Frist for spørgsmål	8. april 2025, kl. 10.00
Frist for svar	11. april 2025
Frist for afgivelse af tilbud	30. april 2025, kl. 10.00
Evaluering	maj 2025
Overtagelse	juni 2025

Besigtigelse af Ejendommen kan ske efter aftale med Nordfyns Kommune ved henvendelse til [rikkla@nordfynskommune.dk](mailto:rikkla@nordfynskommune.dk).

### 4.2 Udbudsmaterialet

Udbudsmaterialet består af nærværende udbudsbetingelser med følgende bilag:

- Bilag 1: Matrikelkort for matr.nr. 10f og 10b Tofte by, Skovby udarbejdet af Geo Partner den 14. september 2023
- Bilag 2: Tingbogsattester for matr.nr. 10f og 10b Tofte by, Skovby af 14. september 2023
- Bilag 3: Udskrifter af servitutterne for matr.nr. 10f og 10b Tofte by, Skovby
- Bilag 4: Ejendomsdatarapporter for matr.nr. 10f og 10b Tofte by, Skovby af 15. september 2023 med bilag
- Bilag 5: Lokalplan nr. 3-123 Kongslund skolen, Skovby
- Bilag 6: Budgetterede ejendomsdriftsudgifter
- Bilag 7: Green steps, Nordfyns Kommunes klimavisionsmål 2030
- Bilag 8: Klimaplan 2020-2050, Green Steps på Nordfyn

Derudover er udbudsbetingelserne vedlagt:

- Udkast til købsaftale med vilkår for handlen
- Tro- og loveerklæring

## **5 SPØRGSMÅL OG RETTELSER TIL UDBUDSMATERIALET**

Tilbudsgiverne har mulighed for at stille spørgsmål til udbudsmaterialet, herunder anmode om yderligere oplysninger. Frist for at stille spørgsmål fremgår ovenfor i punkt 4.1.

Spørgsmål skal sendes skriftligt til [rikkla@nordfynskommune.dk](mailto:rikkla@nordfynskommune.dk).

Spørgsmål og svar vil i anonymiseret form blive offentliggjort på [www.nordfynskommune.dk](http://www.nordfynskommune.dk). Eventuelle rettelser til udbudsmaterialet vil tillige blive offentliggjort på hjemmesiden. Tilbudsgiver opfordres til løbende at holde sig orienteret på hjemmesiden.

## **6 UDARBEJDELSE AF TILBUD**

### **6.1 Tilbuddets udformning**

Tilbud skal afgives skriftligt på dansk.

Med henblik på at opnå et ensartet grundlag for tilbudsafgivelsen og dermed for vurderingen af de indkomne tilbud, bedes tilbudsgiver ved udarbejdelse af tilbuddet i øvrigt følge nedennævnte disposition, jf. punkt 6.2 til 6.5.

### **6.2 Oplysninger om tilbudsgiver**

Tilbuddet skal indeholde oplysninger om tilbudsgivers navn, CPR-nr. eller CVR-nr., adresse, telefonnummer, e-mailadresse og kontaktperson. Afgives tilbuddet af flere personer eller virksomheder i forening, skal tilbuddet indeholde oplysninger for hver af disse personer eller virksomheder samt oplysninger om den enkelte persons eller virksomheds rolle i samarbejdet og hæftelsesforhold. Tilbuddet skal desuden indeholde oplysning om, hvorvidt personerne eller virksomhederne hæfter solidarisk for hinandens forpligtelser, samt hvem der har fuldmagt til at varetage kontakten til Nordfyns Kommune, herunder kan tegne sammenslutningen overfor Nordfyns Kommune.

### **6.3 Egnethedsvurdering**

Der skal sammen med tilbuddet vedlægges dokumentation for, at tilbudsgiver økonomisk er i stand til at opfylde købsaftalen. Der er ikke formkrav til denne dokumentation, der eksempelvis kan bestå af en erklæring fra egen bank om, at banken er indstillet på at tilvejebringe den nødvendige finansiering på vegne af tilbudsgiver. Dokumentationen kan også bestå af en erklæring om, at tilbudsgiver selv råder over de nødvendige midler med henvisning til den seneste årsrapport.

Tilbudsgiveren skal erklære på tro og love, at tilbudsgiveren ikke er omfattet af en udelukkelsesgrund, som følger af bilaget ”Tro- og loveerklæring”. Underskrevet tro- og loveerklæring skal vedlægges tilbuddet. Nordfyns Kommune forbeholder sig ret til at kræve relevant dokumentation i form af serviceattest eller lignende.

### **6.4 Angivelse af pris**

6.5 Tilbudsgiver skal i sit tilbud afgive en pris på Ejendommen i danske kroner (DKK). Prisen skal være angivet som et fast beløb.

Nordfyns Kommune anslår, at Ejendommens prisniveau er DKK 9500.000. Tilbudsgiver kan tilbyde en pris, der afviger fra det anslåede prisniveau for Ejendommen.

### **6.6 Beskrivelse af kvalitet**

Tilbuddet skal indeholde en beskrivelse af, hvorledes tilbudsgiveren vil opfylde hvert af de kvalitative kriterier anført i punkt 11.3.2, vedrørende:

**Bæredygtighed**

- Tilbuddet skal indeholde en beskrivelse af, hvorledes tilbudsgiver vil sikre efterlevelse af intentionerne i Nordfyns Kommunes klimavisionsmål 2030, samt hvorledes tilbudsgiver vil bidrage til styrkelse af Ejendommens grønne profil.

**Erhvervsudvikling**

- Tilbuddet skal indeholde en beskrivelse af, hvordan den kommende anvendelse og funktion af Ejendommen iværksættes og påtænkes udført samt en beskrivelse af, hvordan dette bidrager til en positiv erhvervsudvikling i Nordfyns Kommune.

**Arkitektonisk udtryk og disponering**

- Tilbuddet skal indeholde en beskrivelse af, hvordan tilbudsgiveren vil udføre istandsættelse, vedligeholdelse og kommende forbedringsarbejder på Ejendommen under respekt af Ejendommens arkitektoniske udtryk.
- Der udbedes en særskilt beskrivelse af, hvordan Ejendommen fremtidigt vil blive disponeret mellem bebyggede arealer og arealer udlagt til friarealer og parkering.

**7 TILBUDSFRIST OG AFLEVERING AF TILBUD**

Tilbud skal være kommet frem til Nordfyns Kommune senest den 30. april 2025, kl. 10.00.

Tilbud, der modtages efter dette tidspunkt, vil blive afvist.

Tilbuddet skal afleveres elektronisk til [grundsalg@nordfynskommune.dk](mailto:grundsalg@nordfynskommune.dk).

Tilbudsgiver kan alene afgive ét tilbud.

**8 VEDSTÅELSESRIST**

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

**9 FORHANDLINGER**

Nordfyns Kommune forbeholder sig ret til at optage forhandlinger med tilbudsgiverne om deres tilbud. Forhandlingen kan omfatte alle forhold i tilbuddet, herunder pris.

Nordfyns Kommune forbeholder sig i forhandlingsforløbet ret til at udskille tilbudsgivere, som efter Nordfyns Kommunes vurdering ikke vil kunne komme i betragtning. Vurderingen vil blive foretaget i forhold til de fastlagte kriterier for tilbudsevalueringen, jf. punkt 11.

Tilbudsgiverne vil blive nærmere informeret om proceduren for forhandlingerne, såfremt forhandlinger iværksættes.

**10 FORBEHOLD**

Tilbudsgivers eventuelle forbehold, herunder forbehold overfor bestemmelser i udkast til betinget købsaftale med bilag, bedes angivet særskilt i tilbuddet med overskriften "Forbehold". Forbehold skal være specifikke og skal så vidt muligt referere til konkrete bestemmelser i udbudsmaterialet.

Tilbudsgivers eventuelle forbehold for bestemmelser angivet i den vedlagte købsaftale, vil blive kapitaliseret af Nordfyns Kommune, således alle tilbud behandles lige og en sammenligning af indkomne tilbud muliggøres.

Ved forbehold, der ikke kan kapitaliseres, eller som Nordfyns Kommune vælger ikke at kapitalisere, eksempelvis hvis forbeholdet er af en så væsentlig karakter, at en sammenlignelig vurdering ikke anses for mulig, forbeholder Nordfyns Kommune sig ret til at afvise tilbuddet.

## 11 GODKENDELSE AF TILBUD/TILBUDSEVALUERING

### 11.1 Økonomiudvalget

Økonomiudvalget behandler de indkomne tilbud og træffer beslutning.

### 11.2 Egnethedsvurdering

For at et tilbud kan indgå i tilbudsevalueringen, skal tilbudsgiver dokumentere en tilstrækkelig finansiel formåen til at kunne erhverve Ejendommen. Krav til dokumentationens indhold er nærmere defineret ovenfor i punkt 6.

Endvidere skal tilbudsgiveren på tro- og love kunne erklære, at tilbudsgiveren ikke er omfattet af en udelukkelsesgrund. Tro- og loveerklæring kan findes som bilag til nærværende udbudsmateriale.

Tilbud, der opfylder ovennævnte krav, vil indgå i tilbudsevalueringen.

### 11.3 Kriterier for tilbudsevalueringen

Nordfyns Kommunes Økonomiudvalg vil foretage en tilbudsevaluering ud fra hvilket tilbud, der samlet set udgør det bedste tilbud vurderet på grundlag af følgende kriterier:

- Pris: 50%
- Kvalitet: 50%

Købsaftalen vil blive indgået med den tilbudsgiver, der samlet set har afgivet det bedste tilbud, jf. dog punkt 155 nedenfor. Indholdet af kriterierne for tilbudsevalueringen er uddybet nedenfor i punkt 11.3.1 og 11.3.2.

#### 11.3.1 Kriteriet ”pris”

Ved vurderingen af kriteriet ”pris” lægges vægt på den tilbudte pris.

#### 11.3.2 Kriteriet ”kvalitet”

Ved vurderingen af kriteriet ”kvalitet” lægges vægt på de af tilbudsgiver anførte beskrivelser af det tilbudte i forhold til Ejendommens kommende istandsættelse, funktion og anvendelse, idet der vil blive lagt vægt på:

##### **Bæredygtighed**

- I hvilket omfang og med hvilket indhold tilbudsgiveren vil efterleve Nordfyns Kommunes klimavisionsmål 2030, samt tilbudsgiverens bidrag til bæredygtig anvendelse af Ejendommen og styrkelse af Ejendommens grønne profil.

##### **Erhvervsudvikling**

- At tilbudsgiveren vil bidrage til, at den kommende anvendelse og funktion af Ejendommen vil bidrage til en positiv erhvervsudvikling i Nordfyns Kommune.

##### **Arkitektonisk udtryk og disponering**

- At tilbudsgiveren vil udføre istandsættelse, vedligeholdelse og kommende forbedringsarbejder på Ejendommen under respekt af Ejendommens arkitektoniske udtryk.
- At disponering mellem Ejendommens arealer udlagt til friarealer og parkering fremstår sammenhængende og egnet til at understøtte Ejendommens fremtidige anvendelse.

Ovenstående rækkefølge er ikke udtryk for nogen prioritering eller vægt, som de enkelte kriterier vil blive tillagt.

**12 TILBUDSVEDERLAG**

Tilbudsgivere modtager ikke vederlag for udarbejdelsen af tilbud. Omkostninger i forbindelse med eventuel indgåelse af købsaftale mellem Nordfyns Kommune og den vindende tilbudsgiver er Nordfyns Kommune uvedkommende.

**13 AKTINDSIGT OG TAVSHEDSPLIGT**

Tilbud behandles fortroligt, både før og efter salg har fundet sted, i overensstemmelse med de almindelige regler herom, herunder navnlig offentlighedslovens og forvaltningslovens bestemmelser om aktindsigt og tavshedspligt.

**14 ORIENTERING OM UDFALD AF UDBUDSFORRETNING**

Indkomne tilbud vil blive evalueret hurtigst muligt efter udløbet af tilbudsfristen, jf. punkt 7. Nordfyns Kommune orienterer herefter samtlige tilbudsgivere samtidigt om resultatet af evalueringen af de indkommende tilbud samt udfaldet af udbudsforretningen.

**15 FORBEHOLD FRA NORDFYNS KOMMUNE**

Nordfyns Kommune er ved gennemførelse af nærværende udbudsprocedure ikke forpligtet til at indgå købsaftale, og Nordfyns Kommune forbeholder sig ret til at afvise eller afslå alle indkomne tilbud.

Meddelelse til den vindende tilbudsgiver om, at tilbudsgiverens tilbud er identificeret som det vindende tilbud, er ikke et løfte om at indgå købsaftale med tilbudsgiveren. Endelig og bindende aftale anses således ikke for indgået, før den betingede købsaftale er underskrevet ubetinget af begge parter, Køber har stillet sikkerhed for købesummens betaling og for gennemførelse for Købers projekt i henhold til tilbuddet, og der er vedtaget en eventuel ændring af lokalplanen, der ikke er påklaget til Planklagenævnet, og Nordfyns Kommunes Kommunalbestyrelses endelige godkendelse foreligger.