

SALGSVILKÅR

FREMTIDENS FORSTAD ÅRSLEV





Indhold

.....	1
1. Indledning.....	3
2. Udbudsform.....	4
2.1 Tilbud på Købsaftale	4
2.2 Faserne i udbud af købsaftale.....	5
3. Udvælgelsen	5
3.1 Vurdering af underkriterier	6
3.2 Ansøgningens indhold og disponering.....	8
4. Øvrige oplysninger.....	9
4.1. Tilbudsvederlag.....	9
4.2. Rettigheder	9
5. Bilag	9

1. Indledning

Faaborg-Midtfyn Kommune (herefter "Sælger") udbyder hermed boliggårde til salg – alle beliggende i Årslev – som led i udviklingen af området som Fremtidens Forstad Årslev i henhold til Lokalplan nr. 2020-1 (herefter "lokalplanen"), jf. **Bilag 2**.

I Fremtidens Forstad Årslev udbydes tre boliggårde beliggende i klynge 1 i henhold til lokalplanen og Arkitektur- og Designmanuel, jf. **Bilag D**. Hver boliggård består af tre byggefelt, hvorpå der kan opføres op til følgende etagekvadratmeter:

	Boliggård 1.3	Boliggård 1.4	Boliggård 1.5
Byggefelt A	451 m ²	*1.550 m ²	1.450 m ²
Byggefelt B	1.285 m ²	560 m ²	800 m ²
Byggefelt C	1.565 m ²	1.056 m ²	682 m ²
I alt	3.301 m ²	3.166 m ²	2.932 m ²

* Samlet byggefelt udgør 1.850 m², men de 300 m² er reserveret til fælleshus.

Der henvises i øvrigt til **bilag 2** for specifikation af arealerne.

Parcel 1.3. - 1.5. benævnes i det følgende hver for sig "Parcel" eller "Boliggård" og samlet "Boliggårdene". Boliggårdene udgøres af en del af matr.nr. 27g, Sdr. Nærå By, Sdr. Nærå.

Samlet kan der opføres op til 9.399 etagekvadratmeter i Boliggårdene.

Anvendelsen skal være til opførelse af tæt-lav og/eller etageboligbebyggelse til helårsbeboelse, herunder fritliggende boliger, dobbelthuse, rækkehuse og etagehuse. Inden for en boliggård skal der være mindst 2 forskellige boligtypologier. Bebyggelsen skal placeres i overensstemmelse med lokalplanen, jf. **bilag 2**.

Sælgers ambition er at skabe et nyt boligkvarter, der tager afsæt i det fynske herregårdslandskab, og som kan imødekomme nye fællesskaber, bæredygtighed og klimaudfordringer i et stærkt arkitektonisk og landskabeligt greb.

Fremtidens Forstad Årslev skal bestå af de i lokalplanen angivne boligtyper til helårsbeboelse således, at der sikres varierende behov og mangfoldig sammensætning. Boligerne skal organiseres i en tæt bebyggelsesstruktur, som muliggør friarealer, hvorved boligerne får en helt særlig nærhed til naturen.

Boligerne skal orientere sig omkring et fælles, semi-privat indre gårdrum, hvor det nære byliv, hurtige møder og samtaler skal foregå. Boliggårdene skal have et fælles centrum – bydelstorvet – som skal danne rammen om det offentlige rum.

Fremtidens Forstad Årslev skal være en moderne og bæredygtig by, jf. også Udviklingsplan for Fremtidens Forstad Årslev vedlagt som **Bilag C**. Lokalplanområdet Fremtidens Forstad Årslev skal derfor DGNB-certificeres, og alle boligbygningerne skal som minimum guld DGNB-certificeres.



2. Udbudsform

Parcellene udbydes på betingede købsaftaler omfattende en eller flere Boliggårde eller alle Boliggårdene. De respektive tilbudsgivere beslutter egenhændigt, hvor mange Boliggårde de vil byde på. En betinget købsaftale giver en vindende tilbudsgiver ret og pligt til at købe den/de pågældende Boliggårde samt at opføre boliger til helårsbeboelse i overensstemmelse med kravene hertil i **bilag 2** samt intentionerne herfor i **bilag D**.

Parcellene har været udbudt i almindeligt offentligt udbud efter reglerne i Indenrigs- og Boligministeriets bekendtgørelse nr. 396 af 3. marts 2021 om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme, jf. Kommunestyrelseslovens § 68 om kommuners salg af fast ejendom, samt i overensstemmelse med de vilkår, der er fastlagt i dette udbudsmateriale med tilhørende bilag.

Parcellerne sælges efterfølgende i fast pris til:

Boliggård 1.3: 1.263 kr. pr. byggeretskvadratmeter

Boliggård 1.4: 1.243 kr. pr. byggeretskvadratmeter

Boliggård 1.5: 1.243 kr. pr. byggeretskvadratmeter

Sælger er berettiget til at forkaste alle tilbud.

Sælger er endvidere berettiget, men ikke forpligtet, til at forkaste tilbud, der indeholder forbehold. Sælger er berettiget til at kapitalisere forbehold ved vurderingen af indkomne tilbud, der indeholder forbehold.

Salget er betinget af Sælgers Økonomiudvalgs godkendelse.

Nærværende salgsvilkår indeholder vilkår for salget og en beskrivelse af de efterfølgende processer i forbindelse med byggeriets udvikling og realisering.

Faaborg-Midtfyn Kommune har mulighed for at udsende salgsmateriel og besvare eventuelle spørgsmål fra interesserede.

Salgsmaterialet fås ved skriftlig henvendelse til Faaborg-Midtfyn Kommune, Tinghøj Allé 2, 5750 Ringe, eller pr. e-mail: tjung@fmk.dk eller på kommunes hjemmeside.

2.1 Tilbud på Købsaftale

Tilbud på købsaftale skal sendes elektronisk i PDF-format til Faaborg-Midtfyn Kommune, Tina Bernsdorf Jungfeldt, e-mail tjung@fmk.dk

Ligeledes kan materialet fremsendes på USB-stik til: Faaborg-Midtfyn Kommune, Tinghøj Allé 2, 5750 Ringe, Att.: Tina Bernsdorf Jungfeldt

Hvis der er uoverensstemmelse mellem materialet fremsendt pr. e-mail og materialet fremsendt på USB-stik, har USB-stik forrang.

Det til formålet oprettede tilbudsbrev skal anvendes, og der henvises til punkt 3.2 nedenfor for nærmere oplysninger om det ønskede tilbudsmateriale.

2.2 Faserne i udbud af købsaftale

Udviklingen af Fremtidens Forstad Årslev indeholder følgende faser:



Salgsperiode

- Indledningsvis kan interesserede tilbudsgivere fremsende tilbud om at opnå købsaftale på en eller flere parceller eller alle Boliggårdene. Tilbuddet skal bl.a. indeholde de oplysninger, der efterspørges i salgsvilkårene, herunder et skitseprojekt.
- Sælger er berettiget, men ikke forpligtet, til at indgå i forhandlinger med en tilbudsgiver. Forhandlingsrunden afsluttes med, at tilbudsgiver afleverer et bearbejdet projektforslag sammen med sit endelige tilbud.
- Vedståelsesfristen for tilbud løber indtil 3 måneder efter modtagelsen af tilbuddet.

Realisering

- Såfremt en tilbudsgiver opfylder købsaftalens betingelser, og købsaftalen i øvrigt bliver ubetinget, overgår byggeretten – ubetinget – til tilbudsgiver i relation til den/de købte parceller i henhold til udkast til købsaftale inkl. bilag, jf. **Bilag E**.

3. Udvælgelsen

Sælgers offentlige udbud af den/de betingede købsaftaler på opførelse af nye boliger til helårsbeboelse i Fremtidens Forstad Årslev vindes af den/de tilbudsgivere, der i henhold til udbudsvilkårenes beskrivelser dels afgiver en attraktiv pris på mindst den udbudte mindstepris, dels vurderes at kunne realisere et kvalitetsmæssigt passende byggeri på de respektive parceller i Fremtidens Forstad Årslev. Det er derfor væsentligt for Sælger at understrege, at den tilbudte pris ikke er det eneste element i tildelingen, og at tildelingen ikke nødvendigvis vil ske til den højeste pris. Det må dog forventes, at prisen vægter højere end de øvrige kriterier.

Tildeling af købsaftalen vil således – indenfor rammerne af udbudsbekendtgørelsen – ske på baggrund af en saglig helhedsvurdering baseret på nedenstående kriterier, som uddybes yderligere nedenfor:



Litra	Underkriterium
A.	Pris
B.	Kvalitet
C.	Tilbudsgivers økonomiske bonitet
D.	Proces

Sælger er berettiget til at forkaste alle indkomne tilbud, herunder tilbud der indeholder forbehold, jf. pkt. 2.

Et tilbud skal indeholde oplysninger om tilbudsgivers navn, adresse, telefonnummer, e-mailadresse, evt. CVR-nr. samt kontaktpersoner ved anvendelse af Sælgers tilbuds-brev, jf. **Bilag B**.

Afgives et tilbud af flere virksomheder i forening, skal tilbuddet indeholde tilsvarende oplysninger for hver af disse samt oplysninger om den enkelte virksomheds rolle i samarbejdet. Virksomhederne hæfter solidarisk for hinandens forpligtelser i henhold til købsaftalen.

Det bemærkes, at tilbudsgiverne selv afholder samtlige omkostninger forbundet med udarbejdelse af og indsendelse af tilbuddet, uanset om deres tilbud kommer i betragtning eller ej.

3.1 Vurdering af underkriterier

Kriterium A: Pris

Udbuddet sker uden en mindstepris for de pågældende parceller.

En tilbudsgiver skal således i sit tilbud – ved anvendelse af tilbuds-brevet, jf. **bilag B** – angive den pris, som tilbudsgiver byder for en eller flere parceller eller alle Boliggårdene.

Sælger henleder tilbudsgivers opmærksomhed på det tekniske bilag, **bilag 3** angående bl.a. anlæggelse af indre gårdrum. Endvidere henleder Sælger tilbudsgivers opmærksomhed på, at Sælger for egen regning forestår bl.a. anlæggelse af eksterne parkeringspladser i landskabet, fælleshus og bydelstov, jf. det tekniske bilag, **bilag 3**.

Ud over budssummen, skal tilbudsgiver påregne at betale et byggemodningsbidrag til etablering af fjernvarme på ca. 105 kr. pr. byggeretskvaldratmeter hvortil lægges moms. Hertil kommer endvidere sædvanlige tilslutningsbidrag.

Tilbudsgivers pris vil indgå som et element i Sælgers tildeling. Jo højere pris, des bedre evaluering.

For en uddybning af arealer henvises til lokalplanen, jf. **bilag 2**.

Som led i tilbudsafgivelsen skal der vedlægges et underskrevet og dateret tilbuds-brev med prisen, som tilbudsgiver ønsker at opnå købsaftale på. Tilbuds-brevet er vedlagt som **bilag B**.

Kriterium B: Kvalitet

Det er også af væsentlig betydning for Sælger, at det endelige projekt kan forventes at få et kvalitativt højt niveau, herunder i forhold til visionerne og rammerne i Sælgers Arkitektur- og Designmanuel, jf. **bilag D**, og i lokalplanen, jf. **bilag 2**, samt hvor det enkelte projekts arkitektoniske løsninger, materialer og tanker om bl.a. bæredygtighed, klimahensyn og et boligområde med et højt indhold af natur rent faktisk også kan gennemføres i overensstemmelse med lokalplanen.



I Sælgers tildeling indgår derfor tilbudsgivernes indledende overvejelser, herunder tilbudsgivernes skitseprojekt, samt det konkrete projektforslag for parcellerne i evalueringen, herunder projektets inddragelse af visioner og bærende principper.

Der bliver især lagt vægt på tilbudsgivernes overvejelser om arkitektoniske visioner og nyskabelser, materialevalg, bæredygtighedsforhold, miljø- og klimahensyn, variation og naturindhold i boligområdet Fremtidens Forstad Årslev samt indledende overvejelser om et egnet projekt med respekt af lokalplanens overordnede ramme for Fremtidens Forstad Årslev, alt med henblik på at det kommende projekt er overensstemmende med Sælgers visioner og bærende principper.

Endvidere bliver der lagt vægt på tilbudsgivernes overvejelser og beskrivelser af, hvorledes tilbudsgiverne vil medvirke til, at boligområdet Fremtidens Forstad Årslev skal DGNB-certificeres, herunder at alle boligbygningerne som minimum skal guld DGNB-certificeres, jf. pkt. 15 i tekniske bilag, **bilag 3**

Jo højere grad af opfyldelse af Sælgers visioner og bærende principper, des bedre bedømmelse.

Som led i tilbudsafgivelsen skal tilbudsgiverne fremkomme med indledende overvejelser via et idéoplæg om et egnet projekt til parcellerne, f.eks. suppleret af beskrivelser af og referencebilleder fra tilsvarende eller lignende færdiggjorte byggerier, som tilbudsgiverne har projektudviklet. Tilbudsgiver skal endvidere fremsende oplæg til antal boliger og boligernes størrelse.

Kriterium C: Tilbudsgivers økonomiske bonitet

Det er af væsentlig betydning for Sælger, at det endelige udarbejdede projekt også kan gennemføres af tilbudsgiverne, og derfor indgår tilbudsgivernes økonomiske bonitet – herunder soliditet og ydeevne – som et element i tildelingen.

Fra alle parters side investeres således væsentlige ressourcer i udviklingen af Fremtidens Forstad Årslev, og derfor ønsker Sælger en vis sikkerhed for, at tilbudsgiverne økonomisk er i stand til at opfylde en købsaftale og gennemføre projektet.

Ved vurdering af kriteriet vil der blive lagt vægt på, i hvor høj grad tilbudsgiverne har en økonomisk formåen, der gør, at tilbudsgiverne må antages at kunne gennemføre projektet som beskrevet i tilbuddet. Det understreges, at det er Sælgers forventning, at tilbudsgiverne dokumenterer en høj grad af bonitet.

Som led i tilbudsafgivelsen skal tilbudsgiverne derfor fremlægge relevante bonitetsoplysninger. For selskaber kunne det f.eks. være de seneste tre års regnskabsoplysninger i form af omsætning, resultat, egenkapital og soliditetsgrad samt oplysninger om forventet finansieringsform, herunder evt. tilsagn fra tredjemand. For fysiske personer kunne det være oplysninger om forventet finansieringsform, f.eks. privat kapital eller tilsagn fra tredjemand, der på tilsvarende vis for Sælger giver relevante og betryggende oplysninger om tilbudsgivernes bonitet.

Såfremt tilbudsgiverens vedlagte historiske forhold har ændret sig væsentligt eller forventes at ændre sig væsentligt i perioden fra materialets datering og til tidspunktet for afgivelse af tilbuddet, opfordres tilbudsgiverne til at vedlægge en beskrivende og underskrevet erklæring om sådanne forhold – også erklæringens indhold vil indgå i bedømmelsen.

Kriterium D: Proces

Endelig lægger Sælger vægt på, at tilbudsgiverne kan dokumentere kvalifikationer og metoder til sikring af et hensigtsmæssigt samarbejde – både internt og eksternt og i både projekterings-, udførelses- og idriftsætningsfasen af tilbudsgivers endelige projekt.

Det tillægges endvidere vægt, at tilbudsgiverne demonstrerer forståelse for metoder og dokumenteret erfaring med at sikre byggeri af et projekt som det foreslåede og dermed også i forhold til at kunne efterleve den endelige købsaftale.

Til brug for vurderingen bedes tilbudsgiverne derfor fremkomme med indledende overvejelser for de virksomheder (arkitekt og ingeniør), som tilbudsgiverne påtænker skal indgå i et evt. team omkring byggeprocessen samt i forlængelse heraf give en kort beskrivelse af det forventede samarbejde (og evt. tidligere samarbejde) mellem virksomhederne.

Endvidere opfordres tilbudsgiverne til at beskrive de overordnede tanker om procesplanen, samarbejdet og kvalitetssikring – både internt og eksternt i forhold til f.eks. Sælger og andre relevante aktører – for projektudviklingen af det kommende byggeri, herunder gerne oplysninger om der påtænkes afholdt arkitektkonkurrence, samt indledende tanker vedrørende rådgivervalg.

Materialet kan f.eks. indeholde beskrivelser omkring tilbudsgivernes metoder til at sikre en høj arkitektonisk kvalitet og processerne for inddragelsen af Sælgers øvrige visioner for Fremtidens Forstad Årslev i tilbudsgivernes projekt.

3.2 Ansøgningens indhold og disponering

Med henblik på at opnå et ensartet grundlag for tilbudsafgivelsen og Sælgers bedømmelse af de indkomne forslag og i overensstemmelse med det ovenfor under hvert kriterium anførte skal tilbuddet indeholde det i nærværende afsnit beskrevne tilbudsmateriale, som bedes struktureret som anført i det følgende.

Hver tilbudsgiver opfordres til at indlevere en kort beskrivelse af sig selv i forbindelse med aflevering af nedenstående materiale, indeholdende navn, adresse, telefonnummer, e-mailadresse, evt. CVR-nr., kontaktpersoner samt evt. kompetencer og erfaringer med gennemførelse af byudviklings- og lignende projekter af høj arkitektonisk og kvalitativt niveau indenfor de seneste 10 år.

Følgende skal vedlægges ansøgningen:

- A. Underskrevet og dateret tilbuds-brev med den tilbudte pris.
- B. Relevant dokumentation for de indledende overvejelser og overordnede tanker for et egnet projekt under respekt af Sælgers Arkitektur- og Designmanuel, jf. **bilag D**, samt lokalplanen, jf. **bilag 2**.
Tilbudsgiver skal herunder aflevere skitseforslag, der senere skal suppleres af et projektforslag. Dokumentationen kan suppleres af f.eks. korte beskrivelser og referencebilleder fra tilsvarende eller lignende færdiggjorte byggerier, som tilbudsgiver har projektudviklet, og andre relevante oplysninger til brug for Sælgers evaluering.
Såfremt der vedlægges referencer, ønskes følgende oplysninger angivet:
 - Tilbudsgivers team (både virksomheder og personer) på den pågældende reference
 - Relevante billeder

- Arealmæssig og økonomisk størrelse (projektets samlede værdi)
 - Tidspunktet for hhv. projektering, udførelse og aflevering
 - Beskrivelser af arkitektonisk typologi, facadeudtryk, materialevalg m.v.
- C. Fremlæggelse af relevante bonitetsoplysninger, herunder for selskaber f.eks. regnskabsoplysninger om omsætning, resultat, egenkapital og soliditetsgrad samt for fysiske personer oplysninger om forventet finansieringsform, f.eks. privat kapital eller tilsagn fra tredjemand, der på tilsvarende vis for Sælger giver relevante og betryggende oplysninger om tilbudsgivers bonitet.
- D. En kort beskrivelse af indledende overvejelser om de virksomheder (arkitekt og ingeniør), som påtænkes at indgå i teamet omkring byggeprocessen samt i forlængelse heraf en kort beskrivelse af det forventede samarbejde (og evt. tidligere samarbejde) mellem virksomhederne samt overordnede tanker om procesplanen, samarbejdet og kvalitetssikring – både internt og eksternt i forhold til f.eks. Sælger og andre relevante aktører – for projektudviklingen af det kommende byggeri, herunder gerne oplysninger om der påtænkes afholdt arkitektkonkurrence samt indledende tanker vedrørende rådgivervalg. Materialet kan f.eks. indeholde beskrivelser omkring metoder til at sikre en høj arkitektonisk kvalitet og processerne for inddragelsen af Sælgers øvrige visioner for Fremtidens Forstad Årslev i tilbudsgivers projekt.

4. Øvrige oplysninger

4.1. Tilbudsvederlag

Der ydes ikke vederlag for udarbejdelse af tilbud.

4.2. Rettigheder

Såfremt betingelserne i købsaftalen ikke opfyldes, og købsaftalen dermed bortfalder, har Sælger ret til – uhindret og uden at erlægge nogen form for vederlag – at anvende det tilvejebragte projektmateriale ved den videre realisering af byggeri i Fremtidens Forstad Årslev.

Tilbudsgiverne kan således ikke gøre krav gældende over for Sælger i den anledning, herunder hvis enkelte dele vælges indbygget i det vindende projekt, hvilket tilbudsgiverne er forpligtet til at sikre i aftaler med arkitekter, ingeniører m.v.

5. Bilag

Til salgsmaterialet hører følgende bilag

Bilag A Salgssvilkår (nærværende dokument)

Bilag B Tilbudsbrev



Bilag C Udviklingsplan for Fremtidens Forstad

Bilag D Arkitektur- og design manual

Bilag E Udkast til Købsaftale inkl. bilag 1 - 19