

Udbudsvilkår – Bebyggelse ved Rådmandshaven i Næstved Kommune

Salg af kommunalejet ejendom



Indholdsfortegnelse

1.	Indledende om udbuddet og Ejendommen.....	3
2.	Forkøbsret	4
3.	Udbudsmateriale	5
4.	Spørgsmål til udbudsmateriale	7
5.	Tilbuddets udformning	7
6.	Pris.....	9
7.	Forbehold	9
8.	Aflevering af tilbud	10
9.	Forhandling.....	10
10.	Vedståelsesfrist	10
11.	Tilbudsvederlag	11
12.	Fortrolighed.....	11
13.	Tilbudsevaluering	12
14.	Orientering	12
15.	Næstved Kommunes datapolitik/behandling af personoplysninger	12
16.	Aflysning/annullation af udbudsproceduren	13

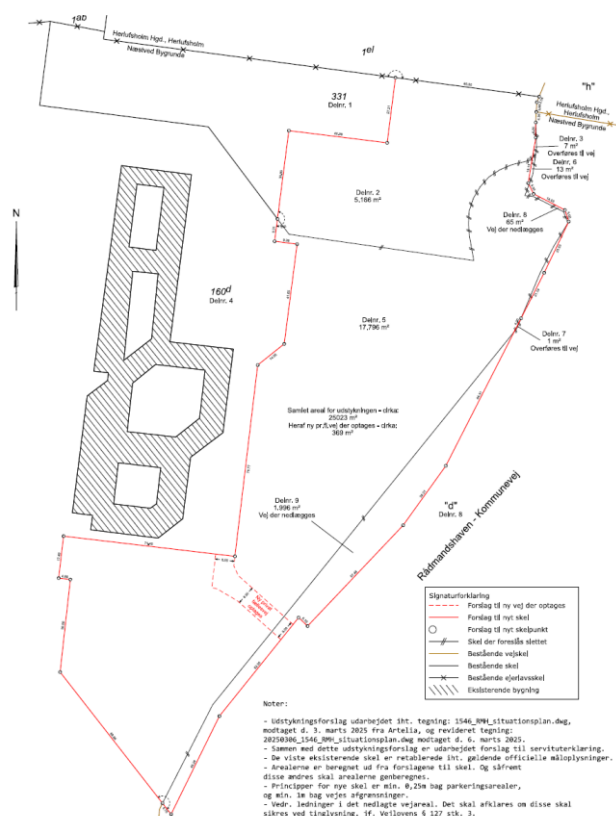


1. Indledende om udbuddet og Ejendommen

Næstved Kommune udbyder nu del af matr.nr. 160d, del af matr.nr. 331 samt del af et vejareal, litra 7000d (alle Næstved Bygrunde, beliggende på/ved Rådmandshaven 20, 4700 Næstved) (samlet "Ejendommen"), til salg i et kommende bolig- og erhvervsområde centralt i Næstved by.

Udbuddet gennemføres med henblik på etablering af 17.800 etagemeter byggeretter med tilhørende udearealer og parkering som et nyt bolig- og erhvervsområde centralt i Næstved by. Byggeretterne fordeler sig med 5.000 etagemeter hotel i op til 10-12 etager, og 12.800 etagemeter boliger i forventeligt 5-6 etager. Der er bl.a. vedlagt et skitseprojekt til udkast til købsaftale, der sammen med de øvrige vilkår/bestemmelser/illustrationer i købsaftalen inkl. bilag er underlagt en byggepligt, jf. udkast til købsaftalen, pkt. 9 ("Projektet").

Ejendommen er afgrænset som følger (se også købsaftalens bilag):



Næstved Kommunes kommuneplan, "Kommuneplan 2021", lokalplan 100 for bebyggelse ved Rådmandshaven og lokalplan D20.1 Maglemølleområdet samt D.20-2 Tillæg er gældende for området. Der skal vedtages et nyt kommuneplantillæg og en ny lokalplan, der muliggør Projektet.



Udbuddet gennemføres 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 ("Grundsalgsbekendtgørelsen"), samt i overensstemmelse med de vilkår, der følger af dette udbudsmateriale med tilhørende bilag.

Tilbudsgiver opfordres til at besigtige Ejendommen af egen drift samt foretage eventuelle relevante undersøgelser inden afgivelse af tilbud. Hvis tilbudsgiver ønsker at foretage undersøgelser, der medfører destruktive indgreb, skal Næstved Kommune anmodes herom.

Udbuddet sker med forbehold for Næstved Kommunes Byråds godkendelse. Næstved Kommune forbeholder sig ret til at afvise alle indkomne tilbud.

2. Forkøbsret

Næstved Kommune har forud for offentliggørelsen af nærværende udbud indgået en aftale med Ejd. Udviklingsselskabet Rådmandshaven P/S ("Udviklingsselskabet") om en forkøbsret til Ejendommen, jf. Økonomi og Indenrigsministeriets vejledning nr. 9175 af 3. marts 2021 om offentligt udbud ved salg af kommunens og regionens faste ejendomme ("Grundsalgsvejledningen"), pkt. 14.2.

Forkøbsretten indebærer, at Udviklingsselskabet efter et offentligt udbud i medfør af Grundsalgsbekendtgørelsen skal have tilbudt at erhverve Ejendommen på samme pris og vilkår som tilbuddet, der af Næstved Kommune vurderes til at have det bedste forhold mellem pris og kvalitet. Hvis Udviklingsselskabet accepterer samme pris og vilkår, er Næstved Kommune berettiget til at indgå aftalen med Udviklingsselskabet og forkaste andre tilbud.



3. Udbudsmateriale

Udbudsmaterialet består ud over udbudsvilkårene (dette dokument) af følgende dokumenter:

Udbudsbilag nr.	Dokument	Bilag til dokumentet
1	Udkast til betinget købsaftale	Bilag 1.1: Udbudsvilkår – Bebyggelse ved Rådmandshaven i Næstved Kommune af 13. maj 2025 med tilhørende udbudsbilag 2-3
		[Nærværende dokument med udbudsbilag nr. 2-3]
		Bilag 1.3: Købers tilbud af [dato]
		[Ikke en del af det offentliggjorte udbudsmateriale]
		Bilag 1.4: Projektbeskrivelse/skitseprojekt
		Bilag 2.1: Udstykningsforslag fra LE34 af 7. marts 2025
		Bilag 4.1: 4.1A: Tingbogsattester for matr.nr. 160d og matr.nr. 331, begge Næstved Bygrunde af 1. april 2025 4.1B: Servitutredegørelse fra LE34 af 23. januar 2025 med tilhørende dokumenter og servituterklæringer fra LE34 for hhv. matr.nr. 160d og matr.nr. 331, begge Næstved Bygrunde, begge af 7. marts 2025, med tilhørende dokumenter Bilag 5.1: 5.1A: Miljø- og geoteknisk undersøgelse af 11. februar 2021 5.1B: Miljøhistorisk gennemgang af 18. september 2020 5.1C: Notat om vurdering af risici ved evaluering/prissætning af grundkøb/-salg af 31. marts 2025



		5.1D: Ikke-bindende notat om prisoverslag på foreløbige geotekniske og miljøtekniske undersøgelser af 31. marts 2025 5.1E Oplysninger fra kommunens miljø/jord-forureningsgruppe af 1. april 2025 5.1F: Miljøteknisk screeningsrapport af 22. april 2025 Bilag 6.1: 6.1A: Museum Sydøstdanmarks udtalelse vedr. fortidsminder på Rådmandshaven, dele af matr.nr. 7000k, 7000q og 7000d, Næstved Bygrunde af den 6. oktober 2020 (ID 4748) 6.1B.: Museum Sydøstdanmarks udtalelse vedr. økonomisk overslag for arkæologiske forundersøgelser for anlægsprojekt i Rådmandshaven, Næstved, med tilhørende budget af 17. marts 2025 (ID KNV01660) Bilag 8.2.2: Notat om tilslutningsbidrag fra NK-Forsyning og Envafors af 24. marts 2025 samt redegørelse fra Artelia for tilslutningsafgifter for forsyninger af 31. marts 2025 Bilag 8.2.3: E-mail fra Envafors A/S vedr. hovedledning med tilhørende bilag af 11. marts 2025 Bilag 8.7.1: Vejledende oversigtskort over ledninger fra Artelia af 9. januar 2025 og fra LE34 af 12. februar 2025 samt redegørelse fra Artelia om ledningsomlægninger af 31. marts 2025 Bilag 9.6: Deklaration om byggepligt og tilbagekøbsret Bilag 10.4: Deklaration om forbud mod viderealg i ubebygget eller eksisterende stand Bilag 12.1.3: Byggerettigheder fordelt på priserne for hhv. boligbyggeri og hotelbyggeri
2	Tilbudsblanket	



3	Næstved Kommunes datapolitik/be-handling af personoplysninger	
---	---	--

4. Spørgsmål til udbudsmateriale

Med henblik på at sikre, at tilbuddet udformes i overensstemmelse med de stillede krav, er det muligt at stille skriftlige spørgsmål til udbudsmaterialet.

Næstved Kommune opfordrer i den forbindelse tilbudsgiverne til at stille spørgsmål til udbudsmaterialet, såfremt der er forhold eller krav, der efter tilbudsgivernes opfattelse synes uklare, urimelige, vanskelige at opfylde eller beskrevet på en ufuldstændig måde. Sådanne spørgsmål sendes skriftligt pr. e-mail til grund-salg@naestved.dk (markeres: Rådmandshaven).

Spørgsmål, der stilles senest 5 arbejdsdage før tilbudsfristen, dvs. senest tirsdag den 1. juli 2025, kl. 12.00, vil blive besvaret.

Spørgsmål, der stilles senere end 5 arbejdsdage før tilbudsfristen, vil alene blive besvaret i det omfang, besvarelse kan afgives senest 3 arbejdsdage før tilbudsfristen. Spørgsmål, der stilles senere end 5 arbejdsdage før tilbudsfristen, kan ikke forventes besvaret. I særlige tilfælde kan Næstved Kommune vælge at besvare senere indkomne spørgsmål.

Hvis nogle af de stillede spørgsmål måtte give anledning til en konkret tydeliggørelse, justering eller supplerende af udbudsmaterialet, vil der blive orienteret herom ved besvarelsen af de stillede spørgsmål. Spørgsmål og svar vil, i det omfang det af Næstved Kommune vurderes relevant, blive offentliggjort på kommunens hjemmeside, www.naestved.dk i anonymiseret form.

Næstved Kommune forbeholder sig ret til at rette udbudsmaterialet, såfremt Næstved Kommune bliver opmærksom på fejl eller udeladelser. Sådanne eventuelle rettelser til udbudsmaterialet vil blive offentliggjort ved rettelsesblade indlagt på kommunens hjemmeside www.naestved.dk.

Tilbudsgiverne opfordres til løbende at holde sig orienteret om eventuelle offentliggjorte besvarelser/rettelsesblade.

5. Tilbuddets udformning

5.1 Generelle formkrav

Tilbudsgiver skal afgive tilbud på grundlag af nærværende udbudsvilkår, tilbudsblanket og udbudsmaterialet, jf. pkt. 3.



Tilbuddet skal indeholde oplysninger om tilbudsgivers navn, CVR-nr., adresse, telefonnummer, e-mail-adresse samt kontaktpersoner. Der henvises til pkt. 15, vedrørende Næstved Kommunes behandling af personoplysninger.

Tilbudsgivers retlige form skal angives i tilbuddet.

Hvis tilbudsgiver er et konsortium (flere i forening), skal tilbuddet indeholde oplysninger for hver af disse samt oplysninger om den enkelte virksomheds/persons rolle i samarbejdet, samt hvem der har fuldmagt til at varetage kontakten til Næstved Kommune. Ved afgivelse af tilbud af flere i forening hæfter disse solidarisk for hinandens forpligtelser. En virksomhed/person kan kun deltage i ét konsortium.

Hvis tilbudsgiver er et selskab med begrænset hæftelse, skal selskabsdeltagerne, herunder de reelle ejere, samt egenkapitalens størrelse angives.

5.2 Finansiering

Tilbudsgiver skal beskrive og/eller dokumentere, hvordan projektet skal finansieres, herunder:

- Betaling af købesummen
- Sikkerhedsstillelse, jf. udkast til betinget købsaftale, pkt.12.1.4.
- Finansiering af realiseringen af projektet i overensstemmelse med byggepligten i købsaftalen.

Hvis der vedlægges dokumentation, kan dette fx bestå i form af seneste offentliggjorte regnskab, økonomiske nøgletal for tilbudsgiver, tilsagn om finansiering fra investor/bank mv.

Hvis den beskrevne finansiering efter Næstved Kommunes vurdering ikke yder tilstrækkelig sikkerhed for, at tilbudsgiver kan finansiere købesummen samt realiseringen af projektet i overensstemmelse med byggepligten i købsaftalen, pkt. 9, er Næstved Kommune berettiget til at afvise tilbuddet. Alternativt kan Næstved Kommune efterspørge/indhente yderligere oplysninger.

5.3 Realisering af projektet

Tilbudsgiver skal vedlægge en beskrivelse af sin realisering af projektet, som bør inkludere forholdene som anført i pkt. 13 i sin tilbudsbeskrivelse:

- Processen og tidsplanen for etableringen: Vedlæggelse af en tidsplan for tilbudsgivers byggeri og forventet realisering og ibrugtagning, hvilken dog skal være i overensstemmelse med byggepligten i købsaftalen, pkt. 9. Tilbudsgiver forudsættes således konkret at redegøre for, hvordan tilbudsgiver vil sikre opfyldelse af byggepligten. Det kan i denne beskrivelse for eksempel indgå, om projektet skal etableres i etaper, om boliger, når de er opført, sælges løbende eller samlet, eller lignende.

Processen og tidsplanen for etableringen bør maksimalt fylde 5 x A4-sider. Hvis processen og tidsplanen for etableringen er længere end 5 x A4-sider, kan tilbudsgiver ikke forvente, at overskydende sider vil blive tillagt vægt.



- Projektorganisation: Vedlæggelse af en beskrivelse af projektorganisationen, der skal realisere projektet, herunder hoteloperatør og fx eventuelle rådgivere, entreprenører og leverandører, samt oplysning om disses ydelser og betydning for det påtænkte byggeri.

Projektorganisationen bør maksimalt fylde 5 x A4-sider. Hvis projektorganisationen er længere end 5 x A4-sider, kan tilbudsgiver ikke forvente, at overskydende sider vil blive tillagt vægt.

- Relevante referenceprojekter: Vedlæggelse af dokumentation for maksimalt 5 relevante referenceprojekter, som tilbudsgiver har opført.

Hver reference forventes at indeholde følgende oplysninger:

- i) Perioden for projektets udførelse (start- og sluttidspunkt)
- ii) Navn og kontaktperson hos kunden/sælger af fast ejendom med angivelse af kontaktoplysninger (telefon og e-mailadresse)
- iii) En beskrivelse og eventuelt en illustration af opgaven, herunder tilbudsgivers rolle i opgaven

Hver reference bør maksimalt fylde 2 x A4-sider. Hvis referencen er længere end 2 x A4-sider, kan tilbudsgiver ikke forvente, at overskydende sider vil blive tillagt vægt.

Ovenstående beskrivelser kan sammenfattes til ét dokument.

6. Pris

Næstved Kommune skal sælge ejendommen til markedsprisen.

Næstved Kommune har derfor indhentet en uafhængig mæglervurdering, der har fastsat en markedspris for Ejendommen. Denne markedspris udgør mindsteprisen.

Mindsteprisen for Ejendommen udgør: DKK 13.070.000 ekskl. moms

Tilbudsgiver er ikke afskåret fra at afgive et tilbud over mindsteprisen.

Den tilbudte pris for Ejendommen skal afgives på udbudsmaterialets tilbudsblanket som en fast pris i danske kr. (**Udbudsbilag 2**).

Mindsteprisen og den tilbudte pris skal ikke tillægges moms (momsfritaget), jf. dog købsaftalen, pkt. 12.1.2.

7. Forbehold

Eventuelle forbehold, herunder over for bestemmelser i udkast til købsaftalen med bilag, bør angives særskilt under overskriften "Forbehold".

Forbehold bør 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 Næstved Kommune være berettiget til at kapitalisere eventuelle forbehold. Det skal således understreges, at eventuelle forbehold over for udbudsmaterialet, som ikke kan kapitaliseres, eller som Næstved Kommune vælger ikke at kapitalisere, og som efter Næstved 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.

Næstved Kommune forbeholder sig generelt ret til at afvise tilbud, som indeholder forbehold. Næstved Kommune forbeholder sig endvidere ret til at indhente supplerende oplysninger, herunder for at berigtige evt. formelle fejl i tilbuddene. Næstved Kommune vil i så tilfælde iagttage det forvaltningsretlige ligebehandlingsprincip.

8. Aflevering af tilbud

Næstved Kommune skal modtage tilbuddet senest **tirsdag den 8. juli 2025, kl. 12.00.**

Tilbuddet skal sendes skriftligt pr. e-mail til grundsalg@naestved.dk.

E-mailen skal indeholde det samlede skriftlige tilbud og være angivet med "Rådmandshaven" i emnefeltet.

Efter tilbudsfristens udløb sender Næstved Kommune kvittering for de modtagne tilbud.

9. Forhandling

Næstved Kommune forbeholder sig ret til at optage forhandlinger med tilbudsgiverne på baggrund af de indleverede tilbud. I givet fald vil tilbudsgiverne modtage samtidig orientering herom med angivelse af proceduren og dagsorden for det individuelle forhandlingsmøde.

Under forhandlingerne vil tilbudsgiver blive gjort opmærksom på tilbuddets svage og stærke egenskaber. Forhandlingerne kan omfatte alle forhold i tilbuddene, herunder bl.a. pris, tidsplan, organisation mv.

Hvis forhandlinger gennemføres, vil tilbudsgiverne herefter blive opfordret til at afgive revideret tilbud inden for en passende tidsfrist.

Forhandling om indledende tilbud – eller afgivelse af revideret tilbud – medfører ikke, at vedståelsesfristen for det indledende tilbud bortfalder, jf. pkt. 10.

10. Vedståelsesfrist

Tilbudsgiver er forpligtet til at vedstå sit tilbud til og med **onsdag den 8. oktober 2025, kl. 12.00** (3 måneder fra tilbudsfristen).



Orientering om resultatet af udbudsforretningen indebærer ikke, at tilbudsgiver er frigjort fra sit tilbud.

Næstved Kommune anser endvidere ikke en aftale for indgået, og udbudsforretningen for afsluttet, før betinget købsaftale er underskrevet af begge parter.

11. Tilbudsvederlag

Tilbudsgiverne modtager intet vederlag i forbindelse med deltagelse i denne udbudsforretning, herunder hverken for udarbejdelse af tilbud eller deltagelse i eventuelle forhandlingsmøder. Tilbudsgivers omkostninger i forbindelse hermed og med eventuel efterfølgende kontrahering er Næstved Kommune uvedkommende. Tilbudsgiver afholder endvidere selv alle omkostninger vedrørende evt. undersøgelser.

12. Fortrolighed

12.1 Udbuddets fortrolighed

Nærværende udbudsmateriale og eventuelt supplerende materiale skal behandles fortroligt.

Tilbudsgiveren, herunder tilbudsgiverens personale, rådgivere og entreprenører, 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.

Materialet må ikke bruges i andre sammenhænge end denne udbudsforretning uden Næstved Kommunes forudgående skriftlige samtykke.

12.2 Tilbuddenes fortrolighed

Næstved Kommune vil behandle de indkomne tilbud fortroligt, indtil salg er fundet sted i overensstemmelse med reglerne herom i offentlighedsloven og forvaltningsloven.

Fortrolighedshensynet må dog vige over for Udviklingsselskabet grundet den aftalte forkøbsret for så vidt angår tilbuddet med bedste forhold mellem pris og kvalitet.

Hvis tilbudsgiveren har specificeret bestemte informationer som fortrolige, vil Næstved Kommune, i det omfang det ikke strider mod offentlighedsloven, drage omsorg for, at sådanne informationer ikke gøres tilgængelige for de øvrige tilbudsgivere/tredjemand.

Næstved Kommune er i øvrigt berettiget til at varetage sine interesser ved en evt. tilsynssag, klagesag, retssag o.l. ved fremlæggelse af tilbuddene.



13. Tilbudsevaluering

Tilbuddene vil blive behandlet og bedømt af Byrådet – forventeligt på møde tirsdag den 16. september 2025.

Næstved Kommune er efter de kommunalretlige grundsætninger og Grundsalsbekendtgørelsen som udgangspunkt forpligtet til at sælge til den tilbudsgiver, der tilbyder den højeste pris.

Salg til en tilbudsgiver, der ikke har afgivet det højeste købstilbud, kan dog ske, i det omfang der herved varetages en saglig kommunal interesse, jf. Grundsalsbekendtgørelsen § 6, stk. 2.

Det er Næstved Kommunes vurdering, at nedenstående vurderingskriterier varetager en saglig kommunal interesse, hvorfor de tilsvarende vil blive tillagt vægt ved vurderingen af, hvem Næstved Kommune skal sælge grunden til, om end den tilbudte pris tilsvarende er et væsentligt parameter ved vurderingen af de indkomne tilbud. Næstved Kommune vil på den baggrund vælge det bedste forhold mellem pris og kvalitet ud fra følgende kriterier:

- Processen og tidsplanen for etableringen: Kriteriet "Processen og tidsplanen for etableringen" bedømmes ud fra hensigtsmæssigheden i tilrettelæggelsen af byggeprocessen ud fra sædvanlige ejendomsudviklende og byggemæssige principper.
- Projektorganisation: Kriteriet "Projektorganisation" bedømmes ud fra hensigtsmæssigheden af den af tilbudsgiver tilbudte organisation for realiseringen af projektet omfattet af nærværende udbud. Det tillægges særlig positiv vægt, hvis tilbudsgiver godtgør, at projektorganisationen har erfaring med hoteldrift.
- Relevante referenceprojekter: Kriteriet "Relevante referenceprojekter" bedømmes ud fra kvaliteten og relevansen af de tilbudte referencer i forhold til projektet omfattet af nærværende udbud. Det tillægges særlig positiv vægt, hvis tilbudsgivers projektorganisation godtgør erfaring med hoteldrift.

14. Orientering

Samtlige tilbudsgivere vil hurtigst muligt og samtidigt 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. Endelig og bindende aftale anses således ikke for indgået, før den betingede købsaftale er underskrevet ubetinget af begge parter, og Byrådets godkendelse foreligger.

15. Næstved Kommunes datapolitik/behandling af personoplysninger

Der henvises til Næstved Kommunes datapolitik, som er vedlagt udbudsmaterialet (**Udbudsbilag 3**).



16. Aflysning/annullation af udbudsproceduren

Næstved Kommune kan til enhver tid aflyse/annullere udbudsproceduren, herunder forkaste de indkomne tilbud, jf. grundsalgsbekendtgørelsen § 6, stk. 1.

Tildeling sker i øvrigt med forbehold for Næstved Kommunes Byråds godkendelse.

