



Udbudsvilkår Storparceller Stenlængegård

Næstved Kommune ønsker at realisere første etape af den nye bydel Stenlængegård. Området er omfattet af lokalplan 083.1 for første byggeretsgivende etape i Stenlængegård samt rammelokalplan 083 for udviklingen af Stenlængegård.

Udbuddet omfatter 9 storparceller til boligformål tilhørende Næstved Kommune. Storparcellerne er beliggende ved de nye boligveje Ollebjergs Kvarter og Stenlængegårdens Kvarter langs Stenlængegårdsvej.

Næstved Kommune udbyder derfor storparcel nr. 2.1, 2.2, 2.3, 4.1.1, 4.1.2, 4.1.3, 4.1.4, 4.2.1 og 4.2.2, der udstykkes fra matr.nr. 9b og 9h, Holsted By, Herlufsholm, beliggende Ollebjergs Kvarter og Stenlængegårdens Kvarter, 4700 Næstved, i det følgende benævnt "Ejendommen". [Ejendommen er pr. 15.6.2022 udstykket i følgende matrikler: 9cf, 9ch, 9ci, 9ck, 9cn, 9cl, 9co, 9cm og 38, alle Holsted By, Herlufsholm.](#)

Tilbudsgivere kan byde på en eller flere eller alle storparceller.

Storparcellerne har et samlet areal på 39.571 m². [De enkelte storparcellers mål og areal er angivet på af udstykningsplan/måleblad af juni 2022 fra Skel.dk. De enkelte storparcellers mål og areal er angivet på måleblad af 16.11.2021 fra Skel.dk.](#)

Storparcellerne udbydes som projektejendom på en kombination af pris og projekt med en mindstepris på 800,- kr./pr. byggeretsmeter ekskl. moms og ekskl. tilslutningsbidrag og ekskl. byggemodningsbidrag til fjernvarme. Der betales for projekteret antal byggeretsmeter med endelig regulering ved byggetilladelse.

Købstilbud skal være skriftlige og angive en fast købesum. Købstilbudsblanket skal anvendes.

Udbuddet gennemføres i henhold til lov om kommunernes styrelse § 68 og i medfør af bek.nr. 396 af 3.3.2021 om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme (udbudsbekendtgørelsen) samt i overensstemmelse med de vilkår, der følger af dette udbudsmateriale med tilhørende bilag. Næstved Kommune forbeholder sig ret til at afvise alle indkomne tilbud.

Bindende frist for afgivelse af købstilbud er [mandag-torsdag](#) den 15. [august-september](#) 2022 kl. 9:00.

Spørgsmål til udbudsvilkår kan rettes til Grundsalg, Næstved Kommune på mail grundsalg@naestved.dk eller på telefon 55885020.

1. Udbudsmateriale.

Udbudsmaterialet består af følgende dokumenter:

- Udbudsvilkår (dette dokument)



- Lokalplan 083.1 for første byggeretsgivende etape i Stenlængegård samt rammelokalplan 083 for udviklingen af Stenlængegård.
- Udkast til købsaftale
- Deklaration om byggepligt og forbud mod videresalg i ubebygget stand/tilbageskødning
- Deklaration om grundejerforening
- Tilbudsblanket
- Orienterende geoteknisk undersøgelse af den 9. april 2021 fra Geodania ApS og orienterende geoteknisk undersøgelse af 2005 udført af Nielsen & Risager AS
- Måleblad af ~~16. november 2021 fra Landinspektør Gitte Lysehøj~~ juni 2022 fra Skel.dk
- Næstved Kommunes datapolitik
- LAR-håndbog
- LAR drift- og vedligeholdelsesmanual april 2022
- Koordinerende plan over planlagte ledninger
- Oplysning om fortrydelsesret
- Næstved Kommunes datapolitik

2. Ejendommen

Ejendommen tilhører Næstved Kommune og består af 9 storparceller, [matr.nr. 9cf, 9ch, 9ci, 9ck, 9cn, 9cl, 9co, 9cm og 38, alle Holsted By, Herlufsholm. Storparcellerne har et samlet areal på 39.571 m2. De enkelte storparcellers mål og areal er angivet på måleblad af juni 2022 fra Skel.dk.](#)

~~der udstykkes fra matr.nr. 9b og 9h, Holsted By, Herlufsholm. Storparcellerne har et samlet areal på 39.571 m2. De enkelte storparcellers mål og areal er angivet på måleblad af 16.11.2021 fra Skel.dk.~~

Ejendommens hidtidige anvendelse er landbrugsformål. Ejendommen overtages som den er og forefindes.

~~Sælgers landinspektør forestår de matrikulære arbejder i forbindelse med udstykning af ejendommen i storparceller.~~

Næstved Kommune udfører overordnet byggemodning og anlægger stamvejene Ollebjergets Kvarter og Stenlængegårdens Kvarter. Asfalthidlag udføres, når området er mere udbygget.

Køber skal udføre al byggemodning på parcellen og er forpligtet til at realisere det i tilbuddet beskrevne projekt. Køber skal afholde omkostninger til etablering af overkørsler, sænkning af kantsten samt efterfølgende udbedring af eks. køreskader på kantsten, rabatter m.v.

3. Tilbuddets udformning

a. Form- og kvalitetskriterier

Tilbuddet skal ledsages af materiale, der i tekst og tegninger beskriver tilbudsgivers projekt, herunder disponering af parcellen samt angiver det anslåede antal byggeretsmeter.

Materialet skal således indeholde beskrivelse og illustration af ide- og hoveddisposition for anvendelsen – herunder bebyggelsens placering samt parkerings- og friarealer. Der skal



endvidere være beskrivelse af materiale- og farvevalg. Endvidere skal boligtyper og forventet antal boliger og forventet størrelse af disse angives.

Køber er forpligtet til at realisere det i tilbuddet beskrevne projekt. Forpligtelsen tinglyses på Ejendommen.

b. Overordnede formkrav.

Formalia.

Tilbud skal afgives på grundlag af disse udbudsvilkår og udbudsmaterialet i øvrigt.

Tilbudsblanket skal anvendes og udfyldes.

Tilbudsgivers retlige form skal oplyses i tilbuddet. Hvis tilbuddet afgives af flere i forening, skal tilbuddet indeholde oplysninger for hver enkelt af disse samt oplyse, 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.

Er tilbudsgiver et selskab med begrænset hæftelse skal tilbudsgiver oplyse om selskabsdeltagerne, herunder de reelle ejere samt egenkapitalens størrelse.

Finansiering.

Købstilbud skal være ledsaget af en skriftlig bankgaranti eller bankerklæring som dokumentation for købers betalingsevne, som betingelse for at sælger tager stilling til det afgivne tilbud.

Hvis den beskrevne finansiering efter Næstved Kommunes vurdering ikke yder tilstrækkelig sikkerhed for, at tilbudsgiver kan finansiere købesummen samt realiseringen af projektet er Næstved Kommune berettiget til at afvise tilbuddet.

Realisering af projektet.

Projektorganisation: Tilbud kan være vedlagt beskrivelse af projekt-organisationen, der skal realisere projektet.

Relevante referenceprojekter: Tilbud kan være vedlagt beskrivelse af relevante referenceprojekter som tilbudsgiver har opført.

4. Spørgsmål til udbudsmateriale

Tilbudsgiver kan stille skriftlige spørgsmål til udbudsmaterialet for at sikre, at tilbuddet udformes i overensstemmelse med de stillede krav.

Spørgsmål sendes skriftligt pr. e-mail til grundsalg@naestved.dk med emnet: "Spørgsmål til udbud storparceller Stenlængegård".

Spørgsmål til plan- og bebyggelsesregulerende forhold kan rettes til plan-og byggemyndighed.

Kontakt:

Byplan - tlf. 55886080

Byggesag - tlf. 55886110.



I det omfang det måtte være relevant, vil Næstved Kommune offentliggøre relevante spørgsmål og svar på kommunens grundsalgshjemmeside 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 på kommunens grundsalgshjemmeside.

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

5. Tilbudsafgivelse:

Der er fastsat bindende frist for afgivelse af tilbud. Næstved Kommune skal modtage tilbuddet senest **mandag-torsdag den 15. august-september 2022 kl. 9:00.**

Tilbud skal afgives skriftligt på købstilbudsblanketten og sendes med mail til grundsalg@naestved.dk. E-mailen skal indeholde det samlede skriftlige tilbud inkl. bilag og angive: "Tilbud – Storparceller Stenlængegård" i emnefeltet.

Næstved Kommune skal sælge ejendommen til markedsprisen.

Købstilbuddet skal angive en fast pris i danske kroner ekskl. moms for de enkelte parceller. Den tilbudte pris tillægges moms.

Købstilbud skal godkendes af byrådet, som til enhver tid kan aflyse/annullere udbudsproceduren, herunder forkaste de indkomne tilbud, jf. udbudsbekendtgørelsen § 6 stk. 1.

6. 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, projekt mv.

Efter forhandlingerne vil tilbudsgiverne 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.

7. Vedståelsesfrist.

Tilbudsgiver er forpligtet til at vedstå sit tilbud til og med den xx 2022 (6 måneder fra tilbudsfristens udløb).

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.

8. Tilbudsvederlag

Tilbudsgiverne modtager intet vederlag i forbindelse med deltagelse i denne udbudsforretning, herunder hverken for udarbejdelse af tilbud og deltagelse i eventuelle forhandlingsmøder. Tilbudsgivers omkostninger i forbindelse hermed og med eventuel efterfølgende kontrahering er Næstved Kommune uvedkommende.

9. Tilbudsevaluering.

Tilbuddene vil blive behandlet og bedømt af Byrådet – forventeligt på møde i oktober/[november](#) 2022.

Næstved Kommune er efter de kommunalretlige grundsætninger og grundsalgsbekendtgørelsen 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. grundsalgsbekendtgørelsen § 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:

- Lokalplanens formål/indhold
Kriteriet "Lokalplanens formål/indhold" bedømmes ud fra, hvor godt tilbudsgivers beskrivelse af projektet understøtter kommunens ønske om udvikling, anvendelse og disponering af parcellen samt opfylder kommuneplanrammer, rammelokalplan og lokalplan 083.1.
- **Relevante referenceprojekter**
Kriteriet "Relevante referenceprojekter" bedømmes ud fra kvaliteten og relevansen af de tilbudte referencer i forhold til projektet omfattet af nærværende udbud.

10. Forbehold.

Eventuelle forbehold, herunder over for 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 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 ikke-konditionsmæssigt og følgelig ikke tages i betragtning.



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

11.Orientering.

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.