



# UDBUDSVILKÅR

Offentligt udbud af matr.nr. 28f, 16c og 16d Kalkerup By, Fensmark

## 1. Indledning

Næstved Kommune udbyder hermed matr.nr. 28f, 16c og 16d Kalkerup By, Fensmark (herefter samlet benævnt "**Ejendommen**") til salg ved offentligt udbud.

Arealet sælges i henhold til bekendtgørelse om offentligt udbud ved salg af kommunens faste ejendomme, bekendtgørelse nr. 396 af 3. marts 2021 og vejledning om offentligt udbud ved salg af kommunens faste ejendomme, vejledning nr. 9175 af 3. marts 2021, jf. Kommunestyrelseslovens § 68.

Ejendommen udbydes samlet som ét udviklingsareal med henblik på etablering af boligbebyggelse.

Det samlede areal udgør ca. 50.600 m<sup>2</sup>.

Ejendommen er ikke omfattet af en gældende lokalplan, men er omfattet af Kommuneplan 2025, rammeområde 3.1 B12.1, hvorefter området er udlagt til boligformål med mulighed for åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse.

Kommuneplanrammen fastlægger blandt andet følgende overordnede rammer:

- Åben-lav boligbebyggelse med en maksimal bebyggelsesprocent på 30.
- Tæt-lav boligbebyggelse med en maksimal bebyggelsesprocent på 40.
- Maksimalt 2 etager.
- Maksimal bygningshøjde på 8,5 meter.

Udvikling af Ejendommen forudsætter blandt andet vedtagelse af den nødvendige planlægning samt opnåelse af de fornødne offentlige tilladelser.

Tilbudsgiver opfordres til selvstændigt at gennemføre alle relevante juridiske, tekniske, økonomiske, planmæssige, miljømæssige og kommercielle undersøgelser inden afgivelse af tilbud.

Eventuelle spørgsmål til udbuddet kan rettes til: [Kasnjo@naestved.dk](mailto:Kasnjo@naestved.dk) (cc [ejendomsjura@naestved.dk](mailto:ejendomsjura@naestved.dk))

## 2. Udbudsmaterialet

Udbudsmaterialet vil være tilgængeligt på kommunens hjemmeside, og består udover nærværende udbudsdokument af følgende dokumenter:

- Nærværende udbudsbetingelser
  - o Bilag A - Tro- og loveerklæring vedrørende gæld til det offentlige og udelukkelsesgrundene
- Udkast til betinget købsaftale med tilhørende bilag:
  - o Bilag 0: Udbudsvilkår
  - o Bilag 1: Tekniske dokumenter
    - Bilag 1A - Kortbilag
    - Bilag 1B - Jordforureningsattest
    - Bilag 1C – Kommuneplanramme 3.1 B12.1.
    - Bilag 1D – Ejendomsskat
  - o Bilag 2: Tilbudsblanket (købers tilbud)
  - o Bilag 3: Tingbogsattest af den 29. juni 2026
  - o Bilag 4: Deklaration om byggepligt, tilbagekøbsret og forbud mod videresalg

Ved uoverensstemmelser mellem dokumenterne har købsaftalen forrang.

### 3. Ejendommen

Ejendommen omfatter matr.nr. 28f, 16c og 16d Kalkerup By, Fensmark og udbydes samlet.

Ejendommen overdrages med de rettigheder, byrder, servitutter og øvrige forpligtelser, hvormed den tilhører Næstved Kommune.

Ejendommen sælges som beset og i den stand, hvori den er og forefindes på overtagelsesdagen.

Køber opfordres til selv at undersøge alle forhold af betydning for Ejendommens anvendelse og udvikling. Diverse undersøgelser på ejendommen skal godkendes af Næstved Kommune som grundejer.

### 4. Planforhold

Ejendommen er omfattet af Kommuneplan 2025, rammeområde 3.1 B12.1.

Kommuneplanrammen udgør alene en overordnet planmæssig ramme og udløser ikke i sig selv byggeret eller krav på vedtagelse af en lokalplan med et bestemt indhold.

Enhver planmæssig, økonomisk og kommerciel risiko ved udviklingen af Ejendommen bæres af køber.

## 5. Ejendomsdata, miljøforhold og tekniske oplysninger

Tilbudsgiver opfordres til at gennemgå alle offentliggjorte ejendomsdata, herunder tingbogsattest, ejendomsdatarapport, jordforureningsoplysninger, ledningsoplysninger og øvrige tekniske oplysninger, der vedrører Ejendommen.

Næstved Kommune indestår ikke for, at de offentliggjorte oplysninger er udtømmende, eller at de kan erstatte tilbudsgivers egne undersøgelser. Tilbudsgiver bærer bl.a. risikoen for forhold vedrørende jordbund, forurening, ledninger, forsyning, arkæologi, byggemodning og øvrige tekniske forhold, medmindre andet udtrykkeligt fremgår af købsaftalen.

## 6. Servitutter

Ejendommen overdrages med de rettigheder, byrder, servitutter og øvrige forpligtelser, der fremgår af tingbogsattest af den 29. juni 2026, udbudsmaterialet og købsaftalen.

Køber skal respektere eksisterende servitutter (til og med den 24. februar 2025) samt de deklamationer og øvrige byrder, der pålægges Ejendommen som led i salget, herunder deklamation om byggepligt, tilbagekøbsret og forbud mod videresalg samt regulering af vejadgang til bagvedliggende arealer jf. straks nedenfor under punkt 7.

Næstved Kommune kan kræve, at sådanne rettigheder og forpligtelser tinglyses på Ejendommen med bedst mulig prioritet. Køber er forpligtet til at medvirke hertil uden krav på vederlag, afslag, erstatning eller anden kompensation.

## 7. Vejadgang til bagvedliggende arealer

Som en væsentlig forudsætning for udbuddet og den efterfølgende overdragelse af Ejendommen gøres tilbudsgiver opmærksom på, at der skal sikres vejadgang gennem Ejendommen til betjening af bagvedliggende ejendomme beliggende øst for den udbudte Ejendom. Nærværende udviklingsareal med matr.nr. 16d, samt de bagvedliggende arealer har d.d. vejadgang via en smal grusbelagt privat fællesvej, som vurderes ikke at være dimensioneret til at forsyne arealerne ved udvikling iht. kommuneplanramme.

Køber er forpligtet til uden særskilt vederlag eller anden økonomisk kompensation at tåle, at der udlægges areal til vej og etableres vejadgang til Købers samt bagvedliggende ejendomme med matr.nr. 18a og 19a Kalkerup By, Fensmark.

Den nærmere placering, linjeføring, bredde og udformning af vejudlægget fastlægges som led i den efterfølgende planlægning, projektering eller myndighedsbehandling. Køber er forpligtet til loyalt at medvirke til etableringen af den nødvendige vejadgang og skal acceptere, at rettigheden sikres ved deklamation, lokalplan eller anden offentligretlig eller privatretlig regulering.

Køber er endvidere forpligtet til at respektere de begrænsninger i Ejendommens anvendelse og disponering, som følger af etableringen og opretholdelsen af vejadgangen.

Køber kan ikke som følge af etablering eller sikring af vejadgangen fremsætte krav om forholdsmæssigt afslag i købesummen, erstatning, godtgørelse eller anden økonomisk kompensation over for Næstved Kommune.

Ved afgivelse af tilbud anses tilbudsgiver for at have taget højde for nærværende bestemmelse ved fastsættelsen af den tilbudte købesum og ved vurderingen af Ejendommens udviklingsmuligheder.

Næstved Kommune forbeholder sig retten til at lade forpligtelsen tinglyse på Ejendommen, og Køber er forpligtet til at medvirke hertil uden krav på vederlag eller kompensation. Næstved Kommune vil være påtaleberettiget.

Samtlige omkostninger der relaterer sig til etablering af adgangsvejen er Næstved Kommune uvedkommende.

Tilbudsgiver skal ved afgivelse af tilbud forudsætte, at vejadgangen kan få betydning for Ejendommens disponering, udnyttelse, byggemodning, økonomi og fremtidige drift. Næstved Kommune påtager sig ikke udgifter til etablering, drift, vedligeholdelse, omlægning, tinglysning eller anden sikring af vejadgangen.

## 8. Tilbudsafgivelse

Tilbud skal afgives skriftligt på den af Næstved Kommune udarbejdede tilbudsblanket (**Bilag 2**).

Tilbud skal være Næstved Kommune i hænde senest **den 15. september 2026 kl. 12.00**.

Tilbud sendes til mail: [Kasnjo@naestved.dk](mailto:Kasnjo@naestved.dk) (cc [ejendomsjura@naestved.dk](mailto:ejendomsjura@naestved.dk))

Tilbud skal mærkes "Udbud - matr.nr. 28f, 16c og 16d Kalkerup By, Fensmark".

Tilbud skal angive et fast kontant beløb og skal være underskrevet af tilbudsgiver eller af en person, der er tegningsberettiget for tilbudsgiver. Hvis tilbudsgiver er et selskab, skal tilbuddet vedlægges dokumentation for tegningsret.

Tilbuddet skal som minimum indeholde:

- tilbudt kontant købesum,
- oplysninger om tilbudsgiver,
- dokumentation for finansiering,
- projektbeskrivelse,
- eventuelle referenceprojekter,
- eventuelle forbehold.

Tilbudsgiver forpligter sig til at vedstå sig sit købstilbud i seks måneder.

Næstved Kommune forbeholder sig retten til at forkaste samtlige tilbud.

Næstved Kommune vil umiddelbart efter fristen for levering af købstilbud evaluere indkomne tilbud og evt. indgå forhandling med potentielle købere. Herefter indstilles det vindende købsbud til godkendelse i Næstved Kommunes byråd, hvorefter købsaftale kan underskrives og handlen er endelig.

## 9. Tilbuddets udformning

Projektmaterialer bør beskrive den påtænkte udvikling af Ejendommen, herunder:

- disponering,
- bebyggelsesprincipper,
- boligtyper,
- arkitektur,
- friarealer,
- vejbetjening,
- parkering,
- materialevalg,
- bæredygtighed,
- forventet etageareal,
- forventet antal boliger.

## 10. Finansiell dokumentation og sikkerhedsstillelse

Tilbuddet skal ledsages af en bankerklæring, bankgaranti eller tilsvarende dokumentation, som godtgør tilbudsgivers økonomiske evne til at gennemføre købet og udviklingsprojektet.

Mangelfuld dokumentation kan medføre afvisning af tilbuddet.

Næstved Kommune kan kræve, at tilbudsgiver stiller bankgaranti, deponerer købesummen eller fremlægger anden betryggende sikkerhed for betaling af købesummen og handlens gennemførelse. Eventuelle udgifter til finansiering, garanti, deponering og berigtigelse afholdes af køber.

## 11. Købesum, moms, betaling og berigtigelse

Tilbud skal angive en fast kontant købesum for Ejendommen ekskl. moms.

Købesummen betales kontant på de vilkår, der fremgår af købsaftalen. Betaling efter forfald forrentes efter rentelovens regler.

Køber afholder alle omkostninger ved handlens berigtigelse, herunder udgifter til rådgiver, tinglysning, sikkerhedsstillelse og øvrige ekspeditionsomkostninger, medmindre andet følger af ufravigelig lovgivning eller udtrykkeligt fremgår af købsaftalen.

Der udarbejdes refusionsopgørelse pr. overtagelsesdagen i det omfang, der er refusionsberettigede udgifter eller indtægter.

## 12. Evaluering

Tilbuddene behandles i overensstemmelse med gældende kommunalretlige regler.

Kommunen vil som udgangspunkt sælge Ejendommen til den tilbudsgiver, der afgiver det højeste købstilbud, medmindre saglige kommunale hensyn tilsiger andet.

Ved vurderingen lægges der særligt vægt på:

- købesummens størrelse,
- projektets kvalitet og realiserbarhed,
- projektets overensstemmelse med kommuneplanens intentioner,
- tilbudsgivers erfaring,
- tilbudsgivers økonomiske og organisatoriske kapacitet.

## 13. Kommunal godkendelse og aftaleindgåelse

Salg af Ejendommen er betinget af Byrådets godkendelse.

Næstved Kommunes meddelelse om, at et tilbud agtes antaget, udgør ikke i sig selv en endelig og bindende aftale. En bindende aftale foreligger først, når byrådets godkendelse foreligger, og købsaftalen er underskrevet af begge parter.

## 14. Vedståelsesfrist

Tilbudsgiver er forpligtet til at vedstå sit tilbud i seks måneder fra tilbudsfristens udløb.

## 15. Tilbudsvederlag

Tilbudsgivers deltagelse i udbudsforretningen sker for egen regning og risiko.

Næstved Kommune yder ikke godtgørelse for udarbejdelse af tilbud eller deltagelse i eventuelle forhandlinger.

## 16. Due diligence og ansvarsfraskrivelse

Det påhviler tilbudsgiver selv at foretage enhver ønsket undersøgelse af Ejendommen.

Næstved Kommune opfordrer tilbudsgiver til at gennemføre juridisk, teknisk, planmæssig, miljømæssig, geoteknisk og økonomisk due diligence forud for afgivelse af tilbud.

Fysiske undersøgelser på ejendommen (f.eks. foretagelse af jordbundsprøver) kræver Næstved Kommunes skriftlige accept.

Ejendommen sælges som beset, og Næstved Kommune fraskriver sig – i det omfang lovgivningen tillader det – ethvert ansvar vedrørende blandt andet (ikke udtømmende):

- jordbundsforhold,
- geotekniske forhold,
- forurening,
- arkæologiske fund,
- ledningsforhold,
- forsyningsforhold,
- byggemodning,
- servitutter,
- planforhold,
- udviklingsmuligheder,
- Ejendommens egnethed til købers konkrete projekt.

## 17. Forbehold og kommunens rettigheder

Forbehold skal fremgå klart og særskilt af fremsendt købstilbud.

Næstved Kommune er berettiget til at kapitalisere eller afvise forbehold, der efter kommunens vurdering hindrer en saglig sammenligning af tilbuddene.

Kommunen forbeholder sig endvidere ret til:

- at indhente supplerende oplysninger,
- at berigtige åbenbare formelle fejl,
- at gennemføre dialog eller forhandling,
- at forkaste samtlige tilbud,
- at annullere udbuddet uden, at tilbudsgiverne kan rejse krav om erstatning eller godtgørelse.

Ved gennemførelsen af udbuddet iagttager Næstved Kommune almindelige forvaltningsretlige principper, herunder ligebehandling, saglighed og proportionalitet.