

## Udbudsvilkår Storparceller Glumsø Sø

Næstved Kommune ønsker at realisere udviklingen af et nyt boligområde ved Glumsø Sø – Møllekrogen og Møllesvinget. Området er omfattet af lokalplan 104 for Boligområde ved Glumsø Sø

Udbuddet omfatter 5 storparceller til boligformål tilhørende Næstved Kommune. Storparcellerne er beliggende ved de nye boligveje Møllekrogen og Møllesvinget langs Nyvej i udkanten af Glumsø.

Næstved Kommune udbyder derfor parcel IIA, parcel IIB, parcel IIC, parcel III og parcel IVB, i det følgende – enten hver for sig eller samlet - benævnt "Ejendommen".

Parcel IIA, (delnr. 5) har et areal på 6.120 m<sup>2</sup>, jf. måleblad af 20.8.204 fra LE34,

Parcel IIB, (delnr. 14) har et areal på 5.631 m<sup>2</sup>, jf. måleblad af 20.8.204 fra LE34

Parcel IIC, (delnr. 26) har et areal på 7.190 m<sup>2</sup>, jf. måleblad af 20.8.204 fra LE34

Parcel III, (delnr. 7) har et areal på 5.766 m<sup>2</sup>, jf. måleblad af 20.8.204 fra LE34

Parcel IVB, (delnr. 27) har et areal på 6.819 m<sup>2</sup>, heraf vej 539 m<sup>2</sup> jf. måleblad af 20.8.204 fra LE34

Storparcellerne udbydes som projektejendom på en kombination af pris og projekt.

Mindsteprisen udgør 330,- kr./m<sup>2</sup> ekskl. moms og ekskl. tilslutningsbidrag i delområde II A, B og C.

Mindsteprisen udgør 450,- kr./m<sup>2</sup> ekskl. moms og ekskl. tilslutningsbidrag i delområde III og IVB.

Der kan bydes på en eller flere eller alle parcellerne.

Købstilbud skal være skriftligt og angive en fast købesum. Købstilbudsblanket skal anvendes. Købstilbud skal være ledsaget af materiale, der i tekst og billeder beskriver tilbudsgivers projekt.

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.

Spørgsmål til udbudsvilkår kan rettes til Grundsalg, Næstved Kommune på mail [grundsalg@naestved.dk](mailto:grundsalg@naestved.dk) eller på telefon 55885020.

## 1. Udbudsmateriale.

Udbudsmaterialet består af følgende dokumenter:

- Udbudsvilkår (dette dokument)
- Lokalplan 104, Boligområde ved Glumsø Sø.
- Udkast til købsaftale
- Deklaration om byggepligt og forbud mod videresalg i ubebygget stand/tilbageskødning
- Deklaration om grundejerforening
- Tilbudsblanket
- Afgrænsende jordforureningsundersøgelse af punktkilder samt overfladeforureningsundersøgelse af 24.5.2019 udført af Moe A/S
- Orienterende geoteknisk rapport af 22. maj 2023 udført af Vanggaard Geoteknik (placeringsundersøgelse – ledningsanlæg) og
- Orienterende geoteknisk rapport af 16. maj 2023 udført af Vanggaard Geoteknik (placeringsundersøgelse – vej).
- Frigivelsesbrev af 14.6.2023 fra Museum SydøstDanmark
- Måleblad af 20. august 2024 fra LE34
- Oversigt over tilslutningsbidrag til vand
- Oversigtskort over anlagte ledninger i forbindelse med byggemodning *følger*
- Oplysning om fortrydelsesret
- Næstved Kommunes datapolitik

## 2. Ejendommen

Ejendommen tilhører Næstved Kommune og udbydes som 5 storparceller. Ejendommen er endnu ikke udstykket. Areal og delnr. fremgår af måleblad af 20. august 2024 fra LE34.

Ejendommens tidligere anvendelse var erhvervsformål i form af spånpladefabrik og savværk m.v. Ejendommen overtages som den er og forefindes.

Næstved Kommune udfører overordnet byggemodning og har anlagt stamvejene Møllekrogen og Møllesvinget. Asfaltslidlag 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. forårsaget af Købers byggemodning.

### 3. Tilbuddets udformning



#### a. Form- og kvalitetskriterier

Tilbuddet skal ledsages af materiale, der i tekst og tegninger beskriver tilbudsgivers projekt, herunder disponering af parcellen.

Materialet skal således indeholde beskrivelse og illustration af ide- og hoveddisposition for anvendelsen – herunder bebyggelsens placering samt parkerings- og friarealer. Der skal desuden 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](mailto:grundsalg@naestved.dk) med emnet: "Spørgsmål til udbud storparceller Glumsø Sø".

Tilbudsgiver opfordres at holde sig løbende orienteret i udbudsmaterialet på hjemmesiden, da der kan ske opdateringer til udbudsmaterialet.

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

Kontakt:

Byplan – [naestved@naestved.dk](mailto:naestved@naestved.dk) tlf. 5588 5588

Byggesag – [byggesag@naestved.dk](mailto:byggesag@naestved.dk) tlf. 5588 6110.

#### **5. Tilbudsafgivelse:**

Tilbud skal afgives skriftligt på købstilbudsblanketten og sendes med mail til [grundsalg@naestved.dk](mailto:grundsalg@naestved.dk). E-mailen skal indeholde det samlede skriftlige tilbud inkl. bilag og angive: "Tilbud – Storparceller Glumsø Sø" 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 Økonomiudvalget, 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 i 6 måneder fra afgivelsen af købstilbuddet.

Næstved Kommune anser desuden ikke en aftale for indgået, og udbudsforretningen for afsluttet, før 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 Økonomiudvalget.

Hvis der er indkommet flere købstilbud, er Næstved Kommune 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  
På baggrund af tilbudsgiver beskrivelse af projektet i tekst og tegninger bedømmes Kriteriet "Lokalplanens formål/indhold" ud fra, hvor godt projektet udnytter lokalplanens muligheder og understøtter kommunens ønske om udvikling, anvendelse og disponering af parcellen samt opfylder kommuneplanrammer og lokalplan 104.
- Relevante referenceprojekter  
Hvis tilbuddet er vedlagt referenceprojekter bedømmes Kriteriet "Relevante referenceprojekter 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 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 derfor 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 desuden 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.