

**UDBUDSVILKÅR**  
**– PROJEKTUDBUD –**  
**Areal til tekniske formål – Kirkebakken 31, 4736 Karrebæk.**

**1. Indledning.**

Næstved Kommune ønsker at muliggøre etableringen af et fjernvarmeværk i Karrebæk. Etablering af ny fossilfri fjernvarmeforsyning og dermed udfasning af naturgas vil kunne bidrage positivt til Byrådets klimamål.

Næstved Kommune udbyder derfor et delareal på ca. 1,8 ha af matr.nr. 14a, Karrebæk By, Karrebæk, beliggende Kirkebakken 31, 4736 Karrebæk, til tekniske formål. Arealet er i det følgende benævnt "Ejendommen".

Ejendommens areal er nærmere skitseret på udstykningsforslag af 26. juni 2024 fra LE34. Endelig udstykning kan afvige herfra.

Ejendommen er ikke byggemodnet.

Ejendommen udbydes som projektejendom for en mindstepris på 30,- kr./m<sup>2</sup> ekskl. moms og ekskl. tilslutningsbidrag. Køber skal bidrage til udarbejdelse af byggeretsgivende lokalplan der muliggør realiseringen af købers 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.

**2. Udbudsmateriale.**

Udbudsmaterialet består af følgende dokumenter:

- Udbudsvilkår (dette dokument)
- Udkast til betinget købsaftale
- Deklaration om pligt til at medvirke til lokalplanudarbejdelse
- Deklaration om byggepligt og forbud mod videresalg
- Tilbudsblanket
- Udstykningsforslag af xx

- Næstved Kommunes datapolitik

### **3. Forhold på Ejendommen og anvendelse/disponering af ejendommen.**

#### Anvendelse

Ejendommen er omfattet af kommuneplanramme 6.1 B20.1.1, der udlægger arealet til fremtidigt boligformål.

Etablering af et fjernvarmeværk vil være omfattet af lovens krav til lokalplanlægning. Da kommuneplanrammens nuværende anvendelse er til boligformål, vil der ligeledes være krav til ny kommuneplanlægning, hvor den nuværende ramme ændres.

Ved ændring af kommuneplanrammen vil der forventeligt også ske udlæg til vådområde og udlæg til boligformål på del af matr.nr. 14a.

Ejendommen er beliggende i kystnærhedszonen og der skal derfor foretages en konkret planlægningsmæssig og /eller funktionel begrundelse i forhold til kystnærhedszonen.

Ejendommen er udpeget som bevaringsværdigt landskab og dele af Ejendommen er udpeget som kulturhistorisk bevaringsværdig (kirkeomgivelser (fjernvirkning)).

#### Disponering

Det skal sikres ved planlægningen, at Ejendommen disponeres i overensstemmelse med den forventede øvrige udvikling i området til boliger og rekreative formål og således ikke er til hinder for en kommende forventet boligudvikling, hverken ved lyd, lugt eller udseende.

Planlægningen skal respektere eksisterende jord- og stendiger.

#### Ejendommen:

Ejendommen tilhører Næstved Kommune og er en del af en samlet landbrugsejendom bestående af matr.nre. 14a, 12m, 12f, 9m og 9d alle Karrebæk By, Karrebæk.

Ejendommen er bebygget med 2 maskinhuse/garager.

Bygning nr. 3 er ifølge registreringen i BBR maskinhus/garage opført i 1933 og med et samlet erhvervsareal på 239 m<sup>2</sup>.

Bygning nr. 5 er ifølge registreringen i BBR maskinhus/garage opført i 1979 og med et samlet erhvervsareal på 453 m<sup>2</sup>

Sælger indestår ikke for, at oplysningerne i BBR er retvisende.

Bygningerne er udlejet. Sælger opsiger lejemål til ophør inden overtagelse.

Bygningerne sælges til nedrivning og Sælger indestår ikke for standen af disse. De overtages som de er og forefindes og i ikke-ryddeliggjort stand.

Ejendommens anvendelse er landbrugsformål med tilhørende bebyggelser og Ejendommen er registreret som landbrugsejendom med landbrugspligt.

Den overtages som den er og forefindes og med alle de på ejendommen værende bygninger, installationer, beplantninger og anlæg på og under terræn.

Sælger indestår ikke for fundamentrester, ledninger m.v. over eller under terræn. Alle omkostninger i den forbindelse påhviler køber.

Adgang til Ejendommen forventes at ske ved udlæg af privat fællesvej over Sælgers ejendom, som vist på udstykningsrids.

Adgangsveje er i den stand de er og forefindes. Hvis Køber har behov for forstærkning/udbedring af disse, som følge af Købers brug af Ejendommen skal det ske efter aftale med Sælger. Køber vil skulle afholde alle omkostninger i den forbindelse.

#### Servitutter:

Der henvises til ejendommenes blad i tingbogen samt til servitutredegørelse af xx udarbejdet af LE 34.

Køber er derudover forpligtet til at respektere, at der tinglyses servitutter på ejendommen om deltagelse i lokalplanarbejde, byggepligt/forbud mod videresalg og grundejerforening. Der henvises til udkast til betinget købsaftale samt til deklarationsudkast vedlagt udbudsmaterialet.

Andre byrder med eller uden pant, der efter Sælgers vurdering er nødvendige og sædvanlige i forbindelse med udstykning og gennemførelse af byggeri, herunder byrder som lovligt kan kræves tinglyst af offentlige myndigheder og koncessionerede virksomheder (forsyningsselskaber).

#### **4. Købers anlægsarbejder.**

##### Byggeplads:

Byggepladsareal skal holdes indenfor Ejendommen og køber kan ikke påregne at disponere over øvrige arealer, herunder vejarealer eller andre offentligt ejede arealer. Der kan således ikke ske oplag af materialer m.v. på disse arealer i forbindelse med anlægsarbejder.

##### Miljøforhold ved anlægsarbejder:

Udførelsen af anlægsarbejder skal til enhver tid overholde den for området gældende regulering, herunder Næstved Kommunes til enhver tid gældende regulativ for bygge-, anlægs- og nedrivningsaktiviteter.

#### **5. Tilbuddets udformning**

##### a. 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.

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

- Betaling af købesummen
- Finansiering af realiseringen af projektet.

Hvis der vedlægges dokumentation, kan dette være 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 er Næstved Kommune berettiget til at afvise tilbuddet.

### **6. Købers bidrag til lokalplan:**

1. Køber er forpligtet til at levere materiale til byggeretsgivende lokalplan i overensstemmelse med købsaftale og købers projekt.
2. Køber forestår udarbejdelse af udkast til byggeretsgivende lokalplan på Ejendommen (redegørelse og bestemmelser), herunder dispositionsforslag og visualisering, kortbilag, miljøscreening og eventuel miljøvurdering samt afholder eventuelle omkostninger hertil, jf. planlovens § 13 stk. 3. Materialet skal efter kommunens anvisninger. Køber kan fremsættes eventuelle ønsker til udbygningsaftale.
3. Materialet skal leveres umiddelbart efter aftaleindgåelsen og i øvrigt efter påkrav fra planmyndigheden.

### **7. Spørgsmål til udbudsmateriale**

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

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 [grundsalg@naestved.dk](mailto:grundsalg@naestved.dk) med emnet: "Spørgsmål til udbud Kirkebakken 31, areal til tekniske formål".

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.

### **8. Tilbudsafgivelse:**

Ejendommen kan tidligst sælges 14 dage efter udbuddet er offentliggjort på Næstved Kommunes hjemmeside.

Tilbud skal afgives via MitID-løsningen på hjemmesiden.

Næstved Kommune skal sælge ejendommen til markedsprisen.

Købstilbuddet skal angive en fast pris i danske kroner ekskl. moms. 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.

### **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 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.

### **10. Vedståelsesfrist.**

Tilbudsgiver er forpligtet til at vedstå sit tilbud til og med den 31. december 2024.

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 og deltagelse i eventuelle forhandlingsmøder.

Tilbudsgivers omkostninger i forbindelse hermed og med eventuel efterfølgende kontrahering er Næstved Kommune uvedkommende.

## **12. Tilbudsevaluering.**

Tilbuddene vil blive behandlet og bedømt administrativt og eventuelt af Økonomiudvalg/Byråd forventeligt på møde i september 2024.

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.

Næstved Kommune vil ved vurderingen lægge vægt på, om tilbuddet indeholder et projekt for realisering af et fjernvarmeværk, der kan bidrage til ny fossilfri fjernvarme i Karrebæk.

Det er Næstved Kommunes vurdering, at ovenstående vurderingskriterie 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:

Herudover kan nedenstående forhold tillægges vægt:

- Processen og tidsplanen for etableringen

Kriteriet "Processen og tidsplanen for etableringen" bedømmes ud fra hensigtsmæssigheden i tilrettelæggelsen af byggeprocessen, herunder hensynet til de kommende og eksisterende ejere, trafikafvikling og håndtering af byggeplads mv.

- Projektorganisation

Kriteriet "Projektorganisation" bedømmes ud fra hensigtsmæssigheden af den af tilbudsgiver tilbudte organisation for realiseringen af projektet omfattet af nærværende udbud.

- Relevante referenceprojekter

Kriteriet "Relevante referenceprojekter" bedømmes ud fra kvaliteten og relevansen af de tilbudte referencer i forhold til projektet omfattet af nærværende udbud.

## **13. 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 ukonditionsmæssigt 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 i så tilfælde iagttage det forvaltningsretlige ligebehandlingsprincip.

#### **14.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.