



# Udbudsmateriale

## INTRODUKTION

Guldborgsund Kommune udbyder ejendommene matr.nr. 687ab og 687az Nykøbing F. Bygrunde, beliggende Fromsgade 27-31, 4800 Nykøbing Falster, (herefter "ejendommene") til salg.

Introduktion .....	1
Udbudsvilkår.....	2
Baggrund .....	2
Formål med udbuddet .....	3
Forundersøgelser før udbud .....	3
Ejendomsbeskrivelse .....	5
Området.....	5
Ejendommene .....	6
Bebyggelsen .....	7
Skitser til helhedsplan.....	12
Skitser til omdannelse af bebyggelse .....	12
Skitser til planløsning og volumenstudier .....	13
Salgsvilkår .....	18
Projektudbud .....	18
Krav til Byggeri, bæredygtighed og funktion .....	18
Andre forhold.....	19
Tilbudsafgivelse .....	19
Proces for valg af tilbudsgiver .....	19
Afgivelse af tilbud .....	20
Bedømmelseskriterier .....	21
Forventet proces efter udbud .....	24
Bilagsliste.....	24

## UDBUDSVILKÅR

Ejendommene udbydes til salg i henhold til bekendtgørelse nr. 396 af 3. marts 2021 om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme.

Ejendommene udbydes til salg i et samlet område med følgende adresser:

1. Fromsgade 27 (matrikelnr. 687ab)
2. Fromsgade 31 (matrikelnr. 687az)

Tilbud skal være sælger i hænde senest den **07.08.2026, kl. 12**, jf. i øvrigt nedenfor vedrørende tilbudsafgivelse.

Tilbudsgiver skal stå ved sit bud i 12 uger fra Guldborgsund Kommunes modtagelse af købstilbuddet.

Sælger er berettiget til at forkaste alle indkomne tilbud.

Samtlige spørgsmål, som har generel betydning for forståelsen af udbuddet, vil i anonymiseret form blive offentliggjort på [www.Guldborgsund.dk](http://www.Guldborgsund.dk) sammen med sælgers svar.

Salget er betinget af godkendelse fra Guldborgsund Kommunes Byråd.

Krav til købers tilbud står, udover ovenstående "Udbudsvilkår", alene i kapitlet "Salgsvilkår" og kapitlet "Tilbudsafgivelse".

### Dokumentliste

Udbudsmaterialet består af to dokumenter med tilhørende bilag. De to dokumenter er:

- Udbudsmateriale (nærværende dokument)
- Betinget købsaftale – Fromsgade 27/Fromsgade 31

## BAGGRUND

Guldborgsund Kommune står midt i en dynamisk udvikling, hvor visioner omsættes til handling. Kommunen investerer strategisk på tværs af erhverv, bolig, transport og klima for at skabe et stærkt fundament for fremtiden. Bybilledet forandres i takt med et markant bolig- og anlægsboom i kølvandet på Femern forbindelsen, hvor moderne plejecentre og nye boligområder skyder op. Samtidig satser Guldborgsund på datacentre og grøn teknologi som vækstmotorer, der skal tiltrække investeringer og skabe arbejdspladser. Alt dette sker med en stærk grøn profil. Klimatiltag og store naturgenopretningsprojekter understøtter kommunens ambition om at være frontløber i bæredygtighed. Guldborgsund er ikke bare i udvikling



Figur 1 Caseområde ved Gedservej/Fromsgade

– vi skaber fremtiden. Her er plads til investeringer, innovation og livskvalitet. Vil du være med?

Guldborgsund Kommune sammenlægger de to skoler Lindeskovskolen og Østre Skole på førstnævntes matrikel. Det er derfor ønsket at kunne byudvikle den tidligere Østre Skole, for at honorere den kommende forventede befolkningstilvækst. Østre Skole er en del af Indre Østerbro og en af de få centrale muligheder for byfortætning i Nykøbing overordnet set.

Det er politisk besluttet at følge nedenstående anbefalinger:

- *Udvalget anbefaler, at salget af Østre Skole finansierer ombygning/tilbygning på Lindeskovskolen til de nye klasselokaler.*
- *Administrationen anbefaler Teknik, Miljø og Ejendomsudvalget, at der arbejdes videre med at realisere et plangrundlag, der understøtter en udvikling af området primært til beboelse på den ubebyggede del af området, suppleret med mulighed for at etablere lejligheder, og eventuelt serviceerhverv i den eksisterende bygningsmasse.*
- *Administrationen anbefaler, at området udbydes som et grundsalg med fokus på at bygge mere tæt og grønt med nye rækkehuse, klyngehuse og treplans etageboliger.*

#### FORMÅL MED UDBUDET

Formålet med dette udbudsmateriale for Østre Skole er at gennemføre et udbud, der i videst muligt omfang understøtter de tværpoltiske mål om, at "Guldborgsund Kommune er en bæredygtig kommune" og om "Nykøbing F som stærk hovedby".

Formålet med salget er afhænde den tidligere Østre skole, da den ikke længere skal anvendes som skole, og samtidigt bidrage med en nødvendig byfortætning via etablering af flere boliger.

For at sikre Kommunens visioner og overensstemmelse med det vundne projekt, er det intentionen at der på baggrund af det vundne projekt udarbejdes nyt plangrundlag, som kan understøtte den fremtidige udvikling.

#### FORUNDERSØGELSER FØR UDBUD

Forud for dette udbud har Guldborgsund Kommune undersøgt en række forhold omkring udviklingen af Østre Skole. Der er bl.a. gennemført undersøgelser af de nuværende bygningers genanvendelighed, volumenstudie, kvalificeringen af et program for ejendommene og udregning af business case for omdannelsen. Resultatet af disse undersøgelser er gengivet i afsnittet "Skitser til helhedsplan".

Formålet med dette arbejde, har været at skabe de mest gunstige rammer for udviklingen i Guldborgsund Kommune. Det har bl.a. ført til at ejendommene hovedsageligt udbydes til boliger og eventuelt serviceerhverv, med en mulighed for en grad af genbrug af de eksisterende bygninger, og etablering af grønne områder til gavn for hele den nye bebyggelse.

#### Resultatet af undersøgelserne

På baggrund af indledende skitser for den samlede grund, er det vurderet, at der minimum kan realiseres ca. 12.000 etagemeter på ejendommen inklusiv eventuelt

bevaret ejendomme uden, at der bygges højere end de eksisterende skolebygninger. Byggeretten vil i så fald i udgangspunktet svare til bebyggelsesprocent på 60%.

De indledende skitser har haft til formål at afdække, hvordan Guldborgsund kommune bedst skaber rammerne for en udvikling og omdannelse af bygninger og tilhørende arealer, så de bliver et tilskud til bydelen Østerbro. Se i øvrigt under afsnittet "Skitser til helhedsplan".



Figur 2 De tre foto viser de tre største bygninger på Østre skole

### Visionen

Visionen for udviklingen af Østre Skole er:

**UDVIKLING AF ØSTRE SKOLE SKAL SKABE  
EN TÆTTERE, GRØN OG BÆREDYGTIG BOLIGBYDEL.**

### Overordnede mål for udvikling af ejendommene

På baggrund af undersøgelserne blev visionen foldet ud, og denne beskrivelse har efterfølgende dannet grundlag for kriterierne for udpegnings af køber. Nedenfor er uddrag af kriterierne. Uddraget er med for at give køber viden om kommunens overvejelser i forbindelse med udarbejdelse af udbuddet.

*"En tæt bydel vil indebære, at man udvikler en ny bebyggelse, hvor hver enkelt bygning maksimalt får samme højde som de nuværende skolebygninger – og at der herudover arbejdes med etage og tæt-lav bebyggelse, så man opnår en bebyggelsesprocent på ca. 60.*

*En grøn bydel betyder, at der som minimum arbejdes med en begrønning af bygninger – primært tage og facader – og grønne parkeringsarealer. Et mere ambitiøst projekt for en grøn bydel kan rumme fælles friarealer med plads til bynatur, rekreative muligheder og klimatilpasning.*

*En bæredygtig bydel indebærer, at man f.eks. arbejder med social bæredygtighed i relation til de boligtyper, beboere og fællesskab, der skabes rum for. Man kan arbejde med miljømæssig bæredygtighed i overvejelserne om genanvendelse af den eksisterende bygningsmasse, integrering af f.eks.*

*solceller og klimatilpasningstiltag. Endelig kan man arbejde med at skabe rammer for et projekt, der økonomisk er bæredygtigt, så der kan sikres en investorinteresse.”*

## EJENDOMSBEKRIVELSE

### OMRÅDET

Ejendommen ligger på Fromsgade i den østlige del af Nykøbing Falster i bydelen Østerbro. Bydelen er altovervejende boliger med enkelte erhvervejendomme med butikker og serviceerhverv af lokalkarakter. Grænsen mellem Østerbro og Nykøbing bymidte dannes af jernbanen mod Nakskov og Tyskland, og af Nordic Sugars store produktionsanlæg.



Figur 3 Skråfoto af bebyggelsen Østre Skole

Området er præget af boliger i 1-2 etagers højde med lokale undtagelser på op til 3 etager. Netop to af ejendommens eksisterende skolebygninger er i 3 etagers højde, ligesom flere andre bygninger på Fromsgade. Dette er dog ualmindeligt for området i øvrigt, som domineres af mindre arbejderboliger på 1½ etage eller villaer fra første halvdel af det 20. århundrede.



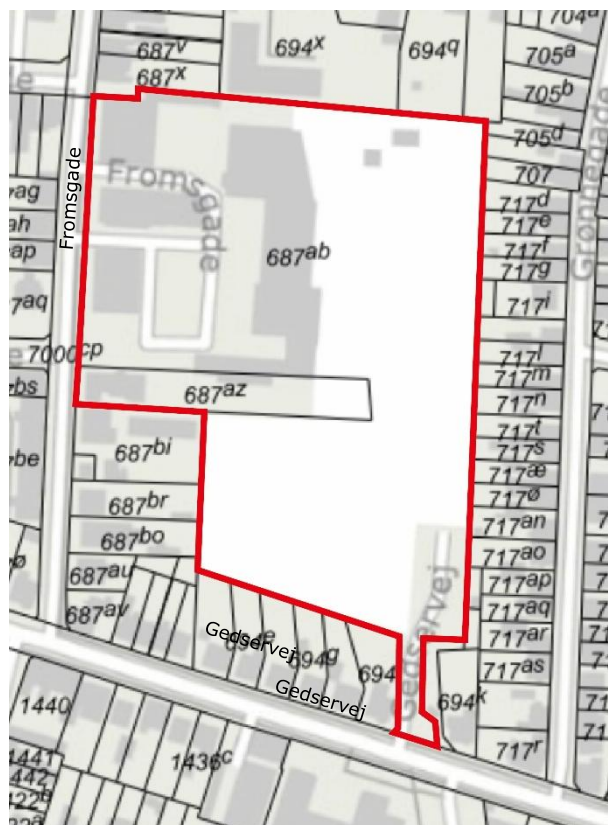
Figur 4 Fromsgade set mod syd ved nr. 29. Skolebygning til venstre.

#### EJENDOMMENE

Den udbudte ejendom er i dag to ejendomme hhv. matr.nr. 687ab og 687az, begge Nykøbing bygrunde. Der kan senere ske udstykning i mindre matrikler således, at tilbudsgivers projekter kan realiseres.

De to nuværende matrikler har et samlet areal på 20.954 m<sup>2</sup>. Ejendommene udbydes som ét samlet område.

Der er således adgang til det udbudte område fra eksisterende vej enten Fromsgade eller Gedservej. Området omfatter i dag to ældre skolebygninger (bygning 1 og 3), en ældre gymnastiksal (bygning 2) og en ældre personalebygning mod Fromsgade, samt en nyere skolebygning (bygning 4-5) længere inde på grunden.



Figur 5 Caseområde ved Gedservej/Fromsgade



Figur 6 Oversigt over bygningsbenævnelser

Bepantning på ejendommen er ikke hverken særlig omfattende, kvalitetsfuld eller gammel. Dog er der i den sydvestlige del af ejendommen en række større træer, som med fordel kan bevares for at undgå at skulle skabe en helt ny beplantning. I syd ved Gedservej er et grus-parkeringsareal. Langt hovedparten af området er græsarealer til boldbaner og opholdsarealer.



Figur 7 Lege og opholdsområde bag Fromsgade 31.

Da området har været anvendt som skole med tilhørende friarealer, er området apteret med legeredskaber og mindre overdækninger. Disse elementer indgår i ejendommen. Tilsvarende er der forskellige belægninger i området mest i form af asfalt. Omfanget er ikke opmålt. Enkelte steder er terrænspring sikret med en støttemur. Endelig er området opdelt af hegn og plankeværk.

#### BEBYGGELSEN

Den eksisterende bebyggelse består af to ældre 3 etagers skolebygninger (bygning 1 og 3), en gymnastiksal (bygning 2) og en personalebolig ud til Fromsgade opført 1908-1919, samt en nyere bebyggelse ind til boldbanerne fra 1955 med mindre nyere tilbygninger (bygning 4-5).

### Bebyggelsen langs Fromsgade

Langs Fromsgade ligger to større skolebygninger på 3 etager (bygning 1 og 3). Disse to bygninger hører, sammen med en gymnastiksal (bygning 2) og en personalebolig (Fromsgade 31) til den tidlige del af skolen, og er opført mellem 1908 og 1919.



Figur 8 Gymnastiksal fra 1909

Bygning 1 og gymnastiksalen er de første to bygninger på Østre Skole. De er opført i høj kvalitet, og er mere end 100 år gamle. Begge er opført i pudset mur.

Bygning 3 er opført lidt senere i blank rød mur og lidt mindre vinduer, og fremstår i øvrigt mere som et klassisk boligbyggeri fra samme periode. De to undervisningsbygninger (bygning 1 og 3) langs Fromsgade er begge organiseret omkring en central trappe med højloftede undervisningslokaler omkring. Der er niveaufri adgang til kælderetagen i bygning 1.

Gymnastikbygningen (bygning 2) er en mindre sal på lidt mellem 200-300 kvm med tilhørende omklædningsrum.

Personaleboligen er ligeledes opført i røde mursten, men har en række detaljer som ved nærmere eftersyn får bygningen til at skille sig ud fra tilsvarende villaer. Det drejer sig f.eks. om et stort vinduesparti mod Fromsgade. Personaleboligen kan bedst beskrives som en ældre villa.



Figur 9 Personaleboligen ved Fromsgade 31.

### Bebyggelsen ved boldbanerne

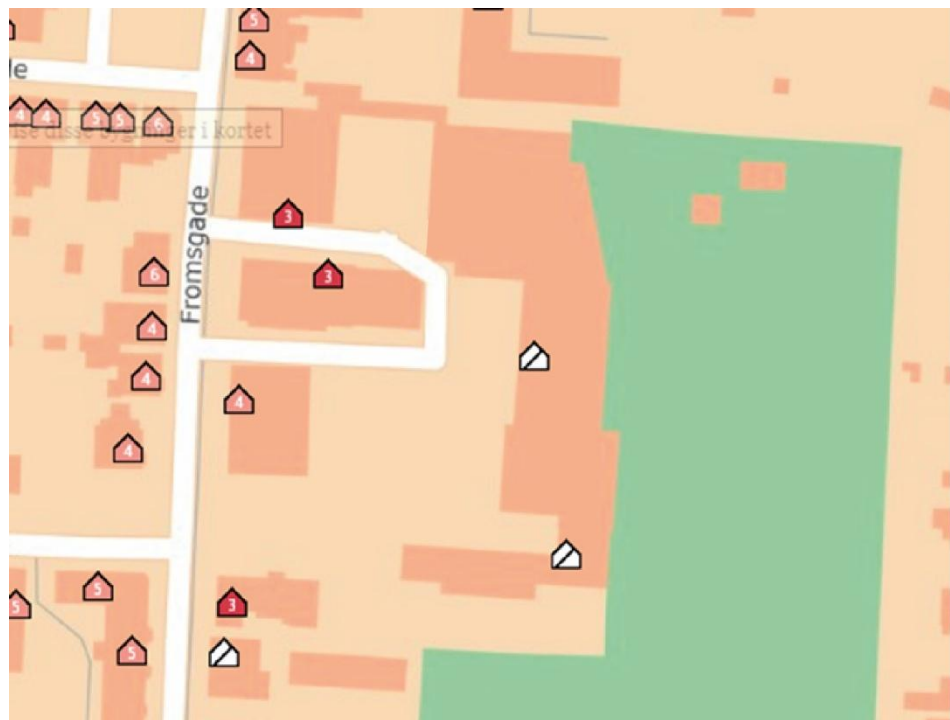
Den nyere skolebygning (bygning 4-5) ud mod boldbanerne er ejendommens største bygning. Den er fra 1955, og er flere gange blevet udvidet. Denne bygning er på ca. 2.500 etagemeter, og rummer en stor kælder. Den er internt organiseret omkring en central gang med klasselokaler på hver side. Dette princip afspejler sig også i bygningernes konstruktion, hvor ydervægge og væggene mellem gang-

og klasselokalerne er bærende. Etagerne i denne bygning er lavere end i bygning 1 og 3, men stadig væsentlig højere end nutidens byggeri.

Bygningen er en blanding af mur- og betonkonstruktion. Tilsyneladende er de indvendige konstruktioner af beton, sandsynligvis med beherskede mængde armering, som det var almindeligt i 1950'erne. Bygningerne fremstår i rødt murværk. Bygningen har en bygningsdybde, som giver en udfordring for genbrug til boliger.

### Bevaringsværdi

Bygning 1 og bygning 2/gymnastiksalen, samt personaleboligen, er registreret med en SAVE-registrering på 3 mens bygning 3 har fået karakteren 4. Den nyere skolebygning er ikke vurderet, idet den er opført efter 1949. Bygningerne langs Fromsgade er således alle i høj eller middel bevaringsværdi ud fra en SAVE-vurdering, og der er ikke tvivl om, at de er af stor betydning som kulturhistorisk spor i bydelen, ved netop at være omdrejningspunkt for hverdagslivet i den periode hvor bydelen er opstået.



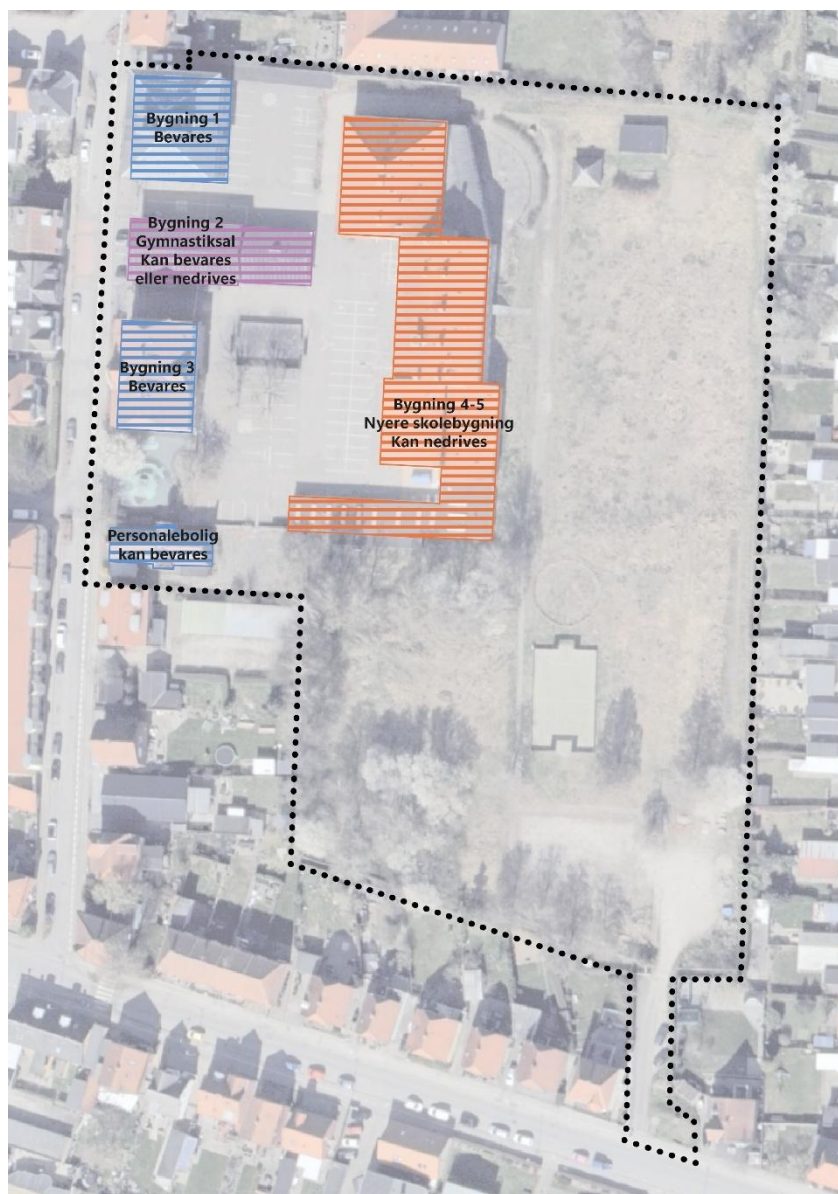
Figur 10 Save pointgivning jf. kulturarvsstyrelsens FBB database. 3 er høj bevaringsværdi, 4 er middel bevaringsværdi og hvid er ikke bevaringsværdig.

Bygning 1 og 3, der begge er bevaringsværdige og har en høj arkitektonisk kvalitet, har et stort potentiale for ombygning til lejligheder. Disse skal derfor bevares og udnyttes til boliger. Ved ombygning til lejligheder skal disse bygninger isoleres.

Derimod har den nyere skolebygning dimensioner, som gør det svært at udnytte den til boliger. Samtidig har den ikke samme arkitektoniske kvaliteter, og er heller ikke bevaringsværdig. Det er derfor en mulighed at rive denne bygning ned, og det forventes at køber vil nedrive bygningen og opføre ny boligbebyggelse på arealet.

Gymnastiksalen (bygning 2) imellem bygning 1 og 3 har også arkitektoniske kvaliteter, men kan være sværere og mere krævende at omdanne til lejligheder grundet bygningens udformning. Bygningen har store potentialer ift. omdannelse, og der er derfor mulighed for at bevare den. Men da omdannelsen kan være kompleks og krævende, er det også muligt at nedrive den. Køber skal dog være opmærksom på, at nedrivning kan kræve en længere politisk proces grundet udpegningen som bevaringsværdig.

Også den lille personalebolig er udpeget som bevaringsværdig og har en høj arkitektonisk kvalitet. Der er ikke tidligere lavet volumenstudier, som viser hvorvidt bygningen er egnet til omdannelse til boliger. Det er derfor endnu uklart, hvad der skal ske med denne bygning, og det vil blive afklaret i den videre dialog. Bygningen er dog også udpeget som bevaringsværdig, og det er derfor ikke oplagt at rive bygningen ned.



Figur 11. Kortet viser bygninger, der kan nedrives, og bygninger, der skal bevares.

For at ophæve bevaringsudpegninger for særligt de bygninger, der har høj bevaringsværdi, vil det kræve væsentlige og vægtige argumenter og en politisk proces. Bevaringsværdige bygninger sikres efterfølgende i lokalplan, i overensstemmelse med skitseprojekt fra køber, og køber kan betinge tilbud af, at der gives tilladelse til nedrivning. For den nyere skolebygning, som ikke er udpeget som bevaringsværdig, kræves ikke tilladelse modsætningsvist.

### **Ledninger**

Det er byders eget ansvar at indhente LER oplysninger på ejendommen. Der er ikke kendskab til ledninger på ejendommen, der ikke er til ejendommens drift.

### **Jordforurening**

Der er indhentet jordforureningsattest for matriklerne, der er vedhæftet som bilag. Ingen af matriklerne er kortlagt.

### **Servitutter**

Der er tinglyst lednings-, færdsels- og vejservitutter samt Lokalplan F43. De gældende servitutter fremgår af tingbogsattesten, der er vedlagt som bilag. Servitutter der er i strid med gennemførelsen af projektet kan omlægges eller aflyses med efterfølgende lokalplan.

### **Arkæologi**

Der er indhentet udtalelse fra Museum Lolland-Falster vedr. fortidsminder, der er vedhæftet som bilag.

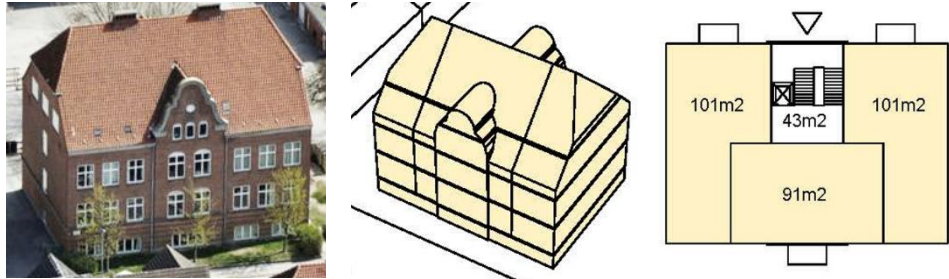
Der er ikke registreret jordfaste fortidsminder på arealerne ved matrikel 687 ab og 687 az. Den nærmeste registrering er en kilometersten der er placeret på Østerbrogade. Risikoen for at påtræffe jordfaste fortidsminder synes ikke overhængende, men kan på ingen måde udelukkes. Hvis der skulle forefindes jordfaste fortidsminder, skal museet kontaktes omgående.

Ved jordarbejder, kan der være en risiko for, at fortidsminder ødelægges. Jf. museumslovens § 25 kan Museum Lolland-Falster anmodes forud for igangsættelsen af arbejdet om at vurdere risikoen for, at arbejdet vil true fortidsminder, og om det er en god ide at få foretaget en arkæologisk forundersøgelse. Hvis der under arbejdet stødes på et fortidsminde (f.eks. pletter eller områder med mørk jord, stensamlinger, oldsager, knogler o.l.) skal arbejdet straks stoppes, i det omfang det berører fortidsmindet (jf. museumslovens § 27). Fortidsmindet skal herefter anmeldes til Museum Lolland-Falster. Efterfølgende beslutter Slots- og Kulturarvsstyrelsen, om arbejdet kan fortsætte, eller om det skal indstilles, indtil der er foretaget en arkæologisk undersøgelse.

### **Terræn**

Terrænet falder svagt fra nord mod syd, og er i øvrigt bearbejdet f.eks. for at kunne etablere boldbaner. Mod syd og Gedservej stiger terrænet op til Gedservej. På nedenstående kort kan koterne for området ses med højdekurver på 0,5 m intervaller.





Figur 13. Arkitektonisk forundersøgelse af potentiale for lejlighedsomdannelse i bygning 3

Der er ikke lavet arkitektoniske studier af gymnastiksalen og personalebygningen. Herudover vises arkitektoniske studier for den nyere skolebygning ikke, da den forventes nedrevet.

#### SKITSER TIL PLANLØSNING OG VOLUMENSTUDIER

Der er udarbejdet skitser til helhedsplan, der er vist nedenfor til inspiration. I denne helhedsplan er den primære anvendelse bolig, men der kan arbejdes med at integrere enkelte serviceerhverv på grunden, hvor det viser sig muligt. Det er særligt relevant i forbindelse med en eventuel genanvendelse af de eksisterende skolebygninger, personalebygning og gymnastiksal.

I arbejdet med skitserne, er der taget udgangspunkt i hhv. etageboliger og tæt-lav boliger på grunden for at sikre forskellige muligheder ift. hvilke boligtyper, der efterspørges. Bebyggelsestætheden i eksemplerne varierer mellem 50%, 60% og 80%, hvilket blot er et oplæg til inspiration for køber. Målgrupperne i inspirationsoplægget for de nye boliger er seniorer og familier.

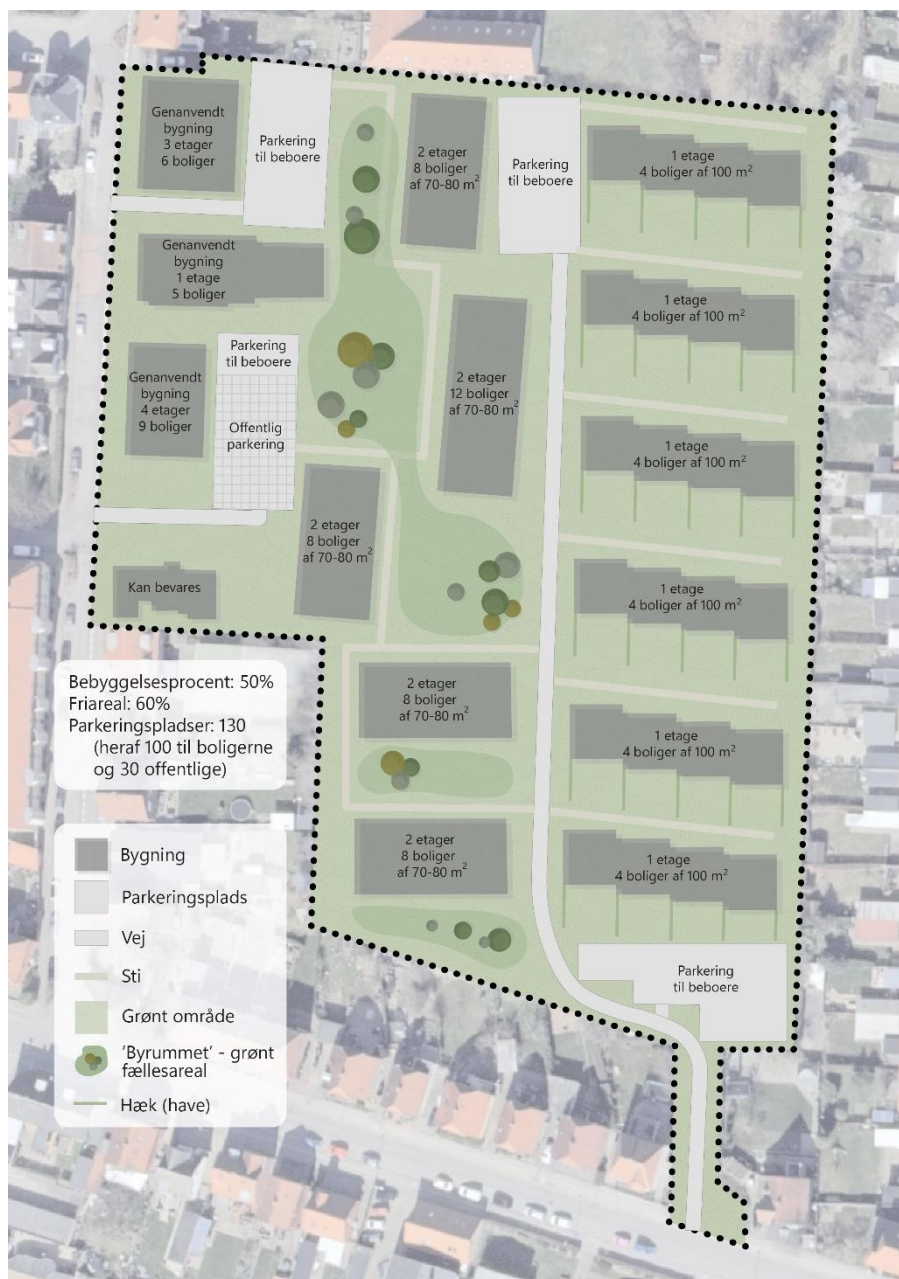
Der er desuden følgende idéer til typer af servicefunktioner, der kunne indpasses i bebyggelsen i de bygninger, der måtte bevares:

- Sundhedshus, Frisør, fodterapeut øvrige serviceerhverv.
- Fitness, danse- eller yogastudie.
- Madmarked, Cafe etc.
- Fælleshus eller lignende.

Skitserne tager udgangspunkt i, at bygningerne 1 og 3 bevares og omdannes til lejligheder, mens bygning 2/gymnastiksalen i et af eksemplerne bevares og omdannes. Personaleboligen er bevaret i alle eksemplerne, men dens funktion er indtil videre ikke indtænkt. I alle eksempler er den nyere skolebygning nedrevet og erstattet med nyt boligbyggeri, mens eksemplerne indebærer nyt boligbyggeri på de eksisterende boldbaner. På skitserne varieres der mellem en bygningshøjde på de nye bygninger på 1-3 etager.

Herudover sikres det, at der er plads til både parkeringsarealer og friarealer jævnfør kommuneplanen. I den nuværende kommuneplanramme stilles krav om 1,5 parkeringsplads pr. bolig for etplans-boliger, mens der er krav om 1 parkeringsplads pr. bolig for etagebygninger. Herudover ønsker kommunen plads til minimum 30 offentlige parkeringspladser på grunden. Der er krav om minimum 20% friareal, hvor parkeringsarealerne ikke indgår. Skitsetegningerne viser, hvordan

krav til byggeprocent, parkering og friarealer kan opfyldes og disponeres. Tegningerne skal dog netop forstås som skitser til inspiration og overblik, og ikke som endelige planløsninger eller krav til køber. Der er udarbejdet fire forskellige eksempler på planskitser, der illustrerer forskellige muligheder på ejendommen. Eksemplerne vises nedenfor.



Figur 14. Planskitse, eksempel 1

### Planskitse, eksempel 1

I dette eksempel bevares både bygning 1 og 3, samt gymnastiksalen ved Fromsgade (bygning 2), og de omdannes til lejligheder. Herudover opføres 44 boliger i toetages ejendomme mod vest, samt 24 boliger i etplans-rækkehus med haver mod øst. Dette eksempel har en bebyggelsesprocent på 50%, samt friareal på 60%. Der er udlagt areal til 100 parkeringspladser tilhørende boligerne, jævnfør parkeringsnormen, samt 30 offentlige parkeringspladser.





Figur 16. Planskitse, eksempel 3.

### Planskitse, eksempel 3

I dette eksempel bevares bygning 1 og 3 og omdannes til lejligheder, mens gymnastiksalen ved Fromsgade nedrives. Herudover opføres 48 boliger i treetages ejendomme mod vest, samt 48 boliger i toetages ejendomme med haver i stueetagen mod øst. Dette eksempel har en bebyggelsesprocent på 60%, samt friareal på 70%. Der er udlagt areal til 95 parkeringspladser tilhørende boligerne, jævnfør parkeringsnormen, samt 30 offentlige parkeringspladser.



Figur 17. Planskitse, eksempel 4

#### Planskitse, eksempel 4

I dette eksempel bevares bygning 1 og 3 og omdannes til lejligheder, mens gymnastiksalen ved Fromsgade nedrives. Herudover opføres 132 boliger i treetages punkthuse fordelt på ejendommen. Dette eksempel har en bebyggelsesprocent på 80%, samt friareal på 60%. Der er udlagt areal til 147 parkeringspladser tilhørende boligerne, jævnfør parkeringsnormen, samt 35 offentlige parkeringspladser. Som det fremgår af eksemplet ovenfor, kan det være en udfordring at skabe et kvalitetsfuldt resultat med denne tæthed. Et alternativ til ovenstående arealudlægning kunne være en karre-bebyggelse i 3 etager, der muligvis derved kunne øge byrummets omfang og dermed kvalitet.

### **Byrummet**

I skitserne til planløsning er friarealerne udformet således, at der i varierende grad skabes plads til grønne arealer, der fungerer som fællesarealer. Disse fællesarealer kan også gives en karakter, så de delvist fungerer som offentlige grønne arealer, og dermed bidrager til byrummet i hele nabolaget.

## **SALGSVILKÅR**

### **PROJEKTUDBUD**

Køber skal jf. §6 i den betingede købsaftale acceptere, at Guldborgsund Kommune enten i lokalplan eller i deklaration sikrer, at køber efterlever alle vilkår og kommunale interesser, der er lagt vægt på ved udpegning af køber.

Tilbudsgiver skal som led i sit tilbud på køb af ejendommen, indlevere et overordnet skitseprojekt, som på skitseplan illustrerer, hvorledes tilbudsgiver på grundlag af de nedenfor beskrevne arkitektoniske og funktionelle krav, ønsker at bebygge og anlægge ejendommen/området efter købet.

Skitseprojektet skal være egnet til at overordnet illustrere og redegøre for bygningsens arkitektur og uderum, og hvorledes disse indgår som en del af området omkring Østre Skole og understøtter den ønskede udvikling af området.

### **KRAV TIL BYGGERI, BÆREDYGTIGHED OG FUNKTION**

#### **Byggeri**

Der er følgende krav ift. bebyggelsen:

- Der stilles ikke krav til bebyggelsens omfang, men det foreslås at byggeretten for området bliver ca. 12.000 m<sup>2</sup> etageareal ekskl. kælder, hvilket svarer til en bebyggelsesprocent på 60. Dette omfatter både renovering af eksisterende bygninger og nybyggeri.
- Det maksimale etageantal fastsættes generelt til 3 etager. Dog kan bygning 3 udnyttes således at udover de 3 etager kan den øverste tagetage anvendes til depotrum teknik eller lignende. Lokalplan vil blive udarbejdet således, at den fastsætter opgørelsen af bebyggelse entydigt og i princippet i overensstemmelse md projektet fra køber.
- Den maksimale bygningshøjde fastsættes til 12 m over eksisterende terræn.
- Et centralt element "byrummet", vist på illustrationseksempler 1-4 i mørkere grøn tone, skal etableres. Det ses som væsentligt, at friarealer i bebyggelsen udformes, således at de inviterer til offentlig adgang til fælles grønne områder, og særligt afgørende er det centrale område med få bygninger "byrummet", som hvis udformet som et offentligt tilgængeligt område med parkkarakter vil blive bedømt positivt.
- Nybyggeri skal gerne ved begrønning af facader, tage og tagterrasser gives et grønt udtryk.

#### **Bæredygtighed**

Der er følgende kriterier til bæredygtighedsbetragtninger:

- Tilbuddet vil blive bedømt positivt, hvis bygningerne 1-3 samt personaleboligen bevares, enten ved renovering og/eller til- og ombygning.

- Nybyggeri vil, hvis det tilføres funktionalitet eller materialer, der forbedrer bæredygtigheden, f.eks. regnvandsforsinkelse til bebyggelsens drift, blive bedømt positivt.

### **Funktion**

Der er følgende funktionelle krav til bebyggelsen:

- Boliger på ejendommen skal være helårsboliger.
- Der skal etableres niveaufri adgang til alle boliger enten fra terræn eller fra en elevator med adgang fra terræn.
- Byggespecifikationen skal i øvrigt følges.
- Der skal etableres offentlig parkering - minimum 30 stk. parkeringspladser.
- Der skal etableres parkering på terræn i overensstemmelse med kommuneplan 2019-2031, hvor det fremgår at:
  - Der til hver lejlighed i etageboligbyggeri skal sikres minimum 1 parkeringsplads pr. bolig. Ved større samlede parkeringspladser sikres et grønt udtryk. Der skal ligeledes sikres 2 cykelparkeringspladser pr. 100 m<sup>2</sup> bolig. Ved ungdomsboliger skal der sikres 1½ parkeringspladser pr. 100 m<sup>2</sup> bolig
  - Der ved rækkehus eller anden tæt-lav bebyggelse til hver bolig skal sikres minimum 1½ parkeringsplads pr. bolig. Ved større samlede parkeringspladser skal sikres et grønt udtryk.

### **ANDRE FORHOLD**

#### **Forsikring**

Sælger er selvforsikret, og ejendommen er derfor ikke forsikret. Tilbudsgiver foranlediger selv indhentet tilbud på forsikring på ejendommen.

#### **Offentlig ejendomsværdi**

Fromsgade 27 er ved seneste offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020 sat til en ejendomsværdi af 39.500.000 kr., herunder med en grundværdi på 3.332.300 kr. Grundværdien er i 2025 justeret til 9.660.000 kr.

Fromsgade 31 er ved seneste offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020 sat til en ejendomsværdi af 830.000 kr., herunder med en grundværdi på 229.800 kr. Grundværdien er i 2025 justeret til 435.000 kr.

Den samlede ejendomsværdi for ejendommen er således pr. 1. oktober 2020 vurderet til 40.330.000 kr., med en grundværdi på 3.562.100 kr. Den justerede grundværdi pr. 2025 lyder på 10.095.000 kr.

### **TILBUDSAFGIVELSE**

#### **PROCES FOR VALG AF TILBUDSGIVER**

Udbuddet gennemføres som et salg med projekt. Tilbuddet afgives i form af en underskrevet købsaftale inkl. bilag, der redegør for det projekt, der forventes gennemført.

Der kan gives tilbud på et område. Guldborgsund Kommune accepterer tilbud, hvor det er en betingelse, at tilbudsgiver kan udstykke en del af ejendommen til et eventuelt efterfølgende frasalg.



Der er følgende datoer i udbudsprocessen der er relevante for tilbudsgiver:

Dato og tid	Aktivitet
<b>D. 04.06.26 kl.17.00</b>	Udsendelse af udbudsmateriale
<b>D. 15.06.26 kl.12.00</b>	Besigtigelse på ejendommen
<b>D. 19.06.26 kl.12.00</b>	Sidste frist for spørgsmål
<b>D. 26.06.26 kl.12.00</b>	Sidste frist for besvarelse af spørgsmål
<b>D. 07.08.26 kl.12.00</b>	<b>Frist for fremsendelse af tilbud</b>
<b>D. 12.08.26 kl.12.00</b>	Guldborgsund fremsender evt. afklarende spørgsmål
<b>D. 14.08.26 kl.17.00</b>	Frist for svar på evt. afklarende spørgsmål
<b>D. 18.09.26 kl.12.00</b>	Guldborgsund offentliggør tilbudsgivers navn og tilbudsgivers projekt.

#### AFGIVELSE AF TILBUD

##### Krav til indhold af tilbud

Der kan afgives ét eller flere bud:

Købstilbud (hvert tilbud, såfremt der afleveres flere tilbud) skal indeholde:

- Underskrevet betinget købsaftale bilag A.
- Angivelser og beskrivelser/redegørelser til vurdering af underkriterierne.
- Nødvendig beskrivelse og tegningsmateriale til dokumentation af projektet, som minimum:
  - Situationsplan 1:1.000 og en beskrivelse af anvendelserne på ideoplægniveau af bebyggelse og udearealer for hele ejendommene.
  - Beskrivelse af bebyggelsen, herunder redegørelse for bæredygtigheds-tiltag, f.eks. hvorledes eksisterende bygninger genanvendes, måden Begrønningen af bygninger kommer til udtryk, programmet for bydelen, andre konkrete tiltag til styrkelse af bæredygtighed.
  - Skitser på ideoplægniveau til indretningen af genanvendelse af bygningerne 1-3 og eventuelt bygningerne 4-5 i 1:200
  - Skitser på ideoplægniveau af én-tre forskellige boligtyper af nybyggeri i projektet 1:200
  - Situationsplan 1:500 og en beskrivelse af anvendelserne på ideoplægniveau for "byrummet" (se side 18)

Tilbud bedes indgives som scannet og underskrevet PDF på den af sælger udarbejdede "Betingede købsaftale". Original betinget købsaftale skal eftersendes efter anmodning.

Købstilbud bedes derudover vedlægge:

- Hvis tilbudsgiver er en privat person - bekræftet fotokopi af billedlegitimation.
- Hvis tilbudsgiver er et selskab - en bekræftet tegningsudskrift fra Erhvervs- og Selskabsstyrelsen.

### **Fremsendelse af tilbud samt spørgsmål**

Købstilbud på området skal indgives skriftligt med sikker post til Guldborgsund Kommune via digital postkasse "Køb og salg af kommunale ejendomme" med emnet "Købstilbud på Østre Skole område" indenfor den ovenfor anførte tilbudsfrist.

Send tilbud eller eventuelle spørgsmål via nedenstående link.

Borger – [Send købstilbud](#)

Erhverv – [Send købstilbud](#)

### **Tilbudsvederlag**

Tilbudsgiverne modtager intet vederlag for deltagelse i udbud, herunder vederlag for udarbejdelse af tilbud, overordnede situationsplaner og beskrivelse af anvendelserne og deltagelse i eventuel forhandling. Tilbudsgivers omkostninger i forbindelse hermed og eventuel efterfølgende kontrahering er Guldborgsund Kommune uvedkommende.

### **Eventuelle afklarende spørgsmål fra Guldborgsund Kommune**

Efter fristen for indlevering af betinget købstale, vil Guldborgsund Kommune gennemgå de indkomne betingede købsaftaler.

På baggrund af denne gennemgang vil Guldborgsund evt. rette henvendelse til hver enkel bydende med evt. afklarende spørgsmål samt mulighed for dialog.

### **Endelig vurdering af de indkomne tilbud og valg af tilbudsgiver**

Efter fristen for indlevering af endelig betinget købstale, vil Guldborgsund Kommune gennemgå og vurdere de indkomne betingede købsaftaler jf. nedenstående bedømmelses kriterier

På baggrund af denne vurdering vil Guldborgsund Kommune udpege den tilbudsgiver kommunen vil indgå købsaftale med, dog jf. udbudsvilkår.

### **BEDØMMELSESKRITERIER**

Vurderingen af købstilbud gennemføres på baggrund af nedenstående vægtede kriterier.

Kriterierne er fastsat i tre grupper med underkriterier: Købssum, Byggeri og Bæredygtighed.

Nedenfor beskrives alle underkriterier.

**Købesum**

Underkriteriet vægter 60 %.

Kurven for pointtildeling fastlægges ud fra højeste bud. Det højeste bud tildeles 10 point. 0 point fastlægges, som det halve af højeste bud. Mellem disse yderpunkter gives point efter lineær interpolation med decimaler.

Taleksempel: Såfremt højest bud er 10 mio. kr., vil bud på eller under 5 mio. kr. få 0 point.

**Byggeri**

Dette underkriterium vægter 20 % har fire underkriterier, der hver vægter  $\frac{1}{4}$ : Andel af ejendommenes grundareal der anvendes til friareal, Friarealsprocent udformning af grønne områder, Begrønning og Bebyggelsesprocent.

*Andel af ejendommenes grundareal, der anvendes til friareal.*

Kurven for pointtildeling fastlægges ud fra en friarealsprocent på max. 60% og minimum 20%, hvor 60% tildeles 10 point og 20 % tildeles 0 point. Mellem disse yderpunkter gives point efter lineær interpolation med decimaler.

*Udformning af grønne områder.*

Der lægges vægt på en udformning af grønne arealer, der inviterer til offentlig adgang til fælles grønne områder, særligt i forhold til byrummet. Der tildeles point i forhold til tabel i afsnittet "Pointtildeling og vægtning". Der gives hele point.

*Udformning af begrønnede facader, tage eller tagterrasser.*

Der lægges vægt på udformning og omfang af begrønnede facader, tage eller tagterrasser. Der tildeles point i forhold til tabel i afsnittet "Pointtildeling og vægtning". Der gives hele point.

*Bebyggelsesprocent*

Kurven for pointtildeling fastlægges således, at højeste tilbudte bebyggelsesprocent tildeles 10 point, men 0 point gives til tilbud med den halve bebyggelsesprocent af det maksimalt tilbudte. Mellem disse yderpunkter gives point efter lineær interpolation med decimaler.

Taleksempel: Såfremt højest bebyggelsesprocent er 80%, vil en procent på 60 således blive tildelt 5 point.

**Bæredygtighed**

Underkriteriet vægter 20 % og har to delkriterier, der vægter halvdelen:

- Andel af eksisterende bygninger 1-3 samt personaleboligen, der gerne genanvendes
- Social/miljømæssig bæredygtighed i øvrigt.

*Andel af eksisterende bygninger 1-3 samt personaleboligen der genanvendes.*

Genanvendelsesprocent udregnes som andelen af den nuværende bygningsmasses etageareal (de eksisterende bygning 1-3 samt personaleboligen), der genanvendes.

Ved en genanvendelsesgrad på 100 gives 10 point, mens en genanvendelsesgrad på 0 medfører 0 point. Mellem disse yderpunkter gives point efter lineær interpolation med decimaler.

#### *Social/miljømæssig bæredygtighed i øvrigt*

Der lægges vægt på konkrete tiltag i bebyggelsen, som er tiltænkt styrkelse af bæredygtighed socialt eller miljømæssigt. Der er metode- og substansfrihed til redegørelsen. Der vurderes på grundlag af tilbudsgivers redegørelse for social/miljømæssig bæredygtighed i øvrigt. Redegørelsen kan f.eks. omfatte hensigt om DGNB-certificering af bygning eller byområde, valg af bæredygtige materialer, variation i størrelsen af lejligheder der sikrer en bred målgruppe osv. Der tildes point i forhold til tabel i afsnittet "Pointtildeling og vægtning". Der gives hele point.

### **Pointtildeling og vægtning**

For delkriteriet "Social/miljømæssig bæredygtighed i øvrigt" til underkriteriet "Bæredygtig" samt for delerkriterierne "Udformning af grønne områder" og "Udformning af begrønnede facader, tage eller tagterrasser" til underkriteriet "Byggeri" anvendes følgende skala:

<b>Point</b>	<b>Uddybning</b>
10	Fremragende merværdi. Tilbuddet opfylder underkriteriet bedst tænkeligt
9	Stor merværdi. Tilbuddet tilfører en stor merværdi, kun lidt under den bedste mulige opfyldelse.
8	Betydelig merværdi. Tilbuddet tilfører en betydelig merværdi et godt stykke over middel.
7	God merværdi. Tilbuddet tilfører en god merværdi over middel.
6	Mærkbar merværdi. Tilbuddet tilfører en mærkbar merværdi lidt over middel.
5	Moderat merværdi. Tilbuddet tilfører en moderat merværdi på middelniveau.
4	Nogen merværdi. Tilbuddet tilfører nogen merværdi lidt under middel.
3	Begrænset merværdi. Tilbuddet tilfører en begrænset merværdi.
2	Ringe merværdi. Tilbuddet tilfører kun en ringe merværdi.
1	Marginal merværdi. Tilbuddet tilfører kun marginal merværdi ud over det konditions-mæssige.
0	Ingen merværdi. Tilbuddet er netop konditions-mæssigt og tilfører ingen merværdi i forhold til underkriteriet.

De tildelte point ganges med vægtningen. Tilbuddet med det højeste antal point er det vindende tilbud.

## FORVENTET PROCES EFTER UDBUD

Efter indgåelse af bindende købsaftale forventer Guldborgsund Kommune følgende proces.

1. Afslutning af købet jf. §15 i den betingede købsaftale.
2. Udarbejdelse af kommuneplantillæg og lokalplan på baggrund af tilbudsgivers skitseprojekt, men i iagttagelse af at Guldborgsund Byråd har lokalplanret og -pligt. Dette skal ses i sammenhæng med at et af hovedformålene med planloven, er at sikre en demokratisk debat om byudvikling. Derfor kan Byrådet vælge at vedtage en lokalplan for Østre Skole der på ikke væsentlige punkter adskiller sig fra tilbudsgivers skitseprojekt.
3. Overdragelse af ejendommen jf. §9 i den betingede købsaftale.
4. Planlæggelse af deklaration om f.eks. hvornår der skal bygges og om at ejendommen kan gå tilbage til Kommunen jf. den betingede købsaftale §§ 6 og 14.
5. Projektering, byggetilladelse og byggeri jf. §12 i den betingede købsaftale.

## BILAGSLISTE

Bilag A:	Betinget købsaftale
Bilag B:	Tingbogsattest af 5. maj 2026
Bilag C:	BBR-ejermeddelelse af 8. maj 2026
Bilag D:	Kortudsnit
Bilag E:	Jordforurening attester af 3. juni 2026
Bilag F:	Udtalelse fra Museum Lolland-Falster vedr. fortidsminder af 5. maj 2026