



Tilbudsgiver

Spørgsmål og svar Udbud af ”hængslet ” Alberts Vænge 3-5 , 2620 Albertslund

Dato: 4. september 2024
Sags nr.: 82.00.00-G10-1-24
Sagsbehandler: KNP

Inden for spøgefristen er følgende spørgsmål fremsendt.:

Spørgsmål 1 : Omkring jordbundsforhold skriver kommunen at jorden har kategori 1 (ren jord) jf. rapport fra Norconsult, men kommunen fratager sig stadig total ansvar - så må Norconsult have ansvar såfremt grunden skal openses?

Svar: Nej – prøverne er alene vejledende, men ingen garanti. Køber har jf. udbudsvilkårenes pkt. 4.9 i due diligence perioden på 12 uger mulighed for at foretage egne undersøgelser for yderligere risikoafdækning.

Spørgsmål 2 : Der står intet omkring jordens beskaffenhed i forhold til bæreevne?

Svar: Der henvises til bilag 8 og 9 samt til muligheden for at foretage egne due diligence undersøgelser jf. udbudskårenes pkt. 4.9

Spørgsmål 3 : Der står, at der skal laves en ny lokalplan kun for grundstykket 5an og 5r, begge Vridsløselille By, Herstedvester, men i vedlagte skitseforslag er alt jo mere eller mindre tegnet og beskrevet. Det er vel skitseforslaget, som man skal rette sig efter, og dermed ingen anden valgmulighed?

Svar: Det er korrekt. Tilbudsgiver er forpligtet til at realisere skitseprojektet, hvor så lokalplanen skal tilvejebringe den planmæssige ramme herfor. Lokalplan vil ligeledes omfatte naboarealet (fase 2 jf. Masterplan for Vridsløse)

Spørgsmål 4 : I anvendelse og byggemulighed kan man både kombinere bolig og erhverv eller kun bolig. Hvis man vælger kun at bygge boliger i stueetagen og udlade erhverv, så skal man betale et ekstra beløb på 2.440.000 kr. udover udbudssummen - er dette rigtig forstået?

Svar: Ja - med henvisning til udbudsvilkårenes pkt. 4, stk. 2.

**By, Kultur, Miljø &
Beskæftigelse**

Kultur, Fritid & Ejendomme
Kommunale Ejendomme - Stab

Albertslund Kommune
Nordmarks Allé 1
2620 Albertslund

T 43686868



Spørgsmål 5 : Må der laves detailhandel på grunden, her tænker jeg på dagligvarer butik e.lign?

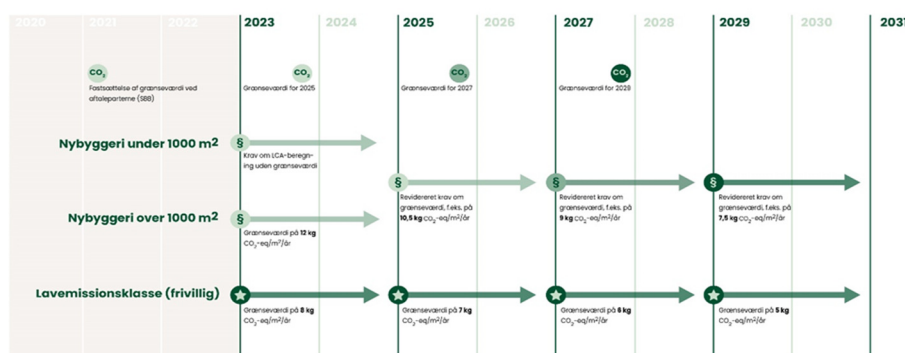
Svar: Nej, det er ikke tilladt at have detailhandel som dagligvarer o.l. på ejendommen. Grunden udbydes med mulighed for etablering af kontor- og serviceerhverv, publikumsorienterede serviceerhverv. F.eks. café, kontor, frisør eller lignende.

Spørgsmål 6 : Må der udføres studieboliger på grunden, dvs. med en størrelse på mellem 30-35 kvm pr stk. brutto?

Svar: Albertslund kommuneplan 2022-2034 giver i retningslinje 5.3 mulighed for, at der kan planlægges for maksimalt 10 % mindre boliger af det samlede antal boliger i et lokalplanområde, defineret som boliger på 45 – 54 kvadratmeter, og ingen boliger må være under 45 kvadratmeter. Denne ret kan udnyttes på Hængslet, dog skal det samtidig sikres at den gennemsnitlige boligstørrelse på Hængslet forbliver 70, selvom der indarbejdes en andel af 10 % mindre boliger. Det vil være grundejers egen ret at beslutte, om boligerne skal udlejes som private studieboliger.

Spørgsmål 7 : I pkt. 4.4 står 'Lavemission jf. BR18: Bebyggelsen skal overholde skærpede lav-emissionsklasse (frivillig CO2-klasse) i henhold til BR18, dvs. p.t. en grænseværdi svarende til 8 kg CO2-ækv/m²/år - eller den (lavere) grænseværdi (for frivillig CO2-klasse) der måtte være gældende på det tidspunkt, hvor der indleveres fyldestgørende byggeandragende.' Vi er enige om, at byggeandragenderne skal overholde BR 2018 og intet yderligere?

Svar: Nej. Man skal opfylde de på det ansøgningstidspunkt gældende krav til lav emissionsklassen.



Forventet krav til udledning/krav (udarbejdes af ministeriet).

Det er et krav fra sælger (Kommunen), at bebyggelsen skal overholde de skærpede krav for lav emissionsklassen, jf. BR18.

Det påhviler til en hver tid Bygherre at påvise og dokumenter, byggeriet overholder de gældende krav til bla. Øvre grænseværdi for kg CO₂-ækvivalenter pr. m² pr. år.

Tidspunktet/dato for modtagelse af fyldestgørende byggeandragende er afgørende for hvilke grænseværdier der er gældende.



Spørgsmål 8 : Pkt. 4.7. Etablering af parkeringspladser i p-kælder eller delvist uden for ejendommen på deklaraionsvilkår med tredjemand. I teksten står der, som jeg læser det, at der skal være 0,75 p-plads pr bolig?

Svar: Korrekt, og for erhverv er parkeringsnormen en p-plads pr. 100 m².

Spørgsmål 9 : I skriver også noget om P-kælder. Hvis man vil undgå P-kælder, så kan man erhverve sig p-pladser på tredjemands grund - er det rigtig forstået, dvs. i naboens p-hus, som ligger lige op af matriklen, og prisen vil være 213.000 kr. + moms pr. p plads?

Svar: Korrekt, der henvises til udbudsvilkårenes pkt. 4.7 og bilag 15 til 18.

Spørgsmål 10 : Kan man lave en base med parkeringsareal og oven over dér boliger, så man ikke laver en p-kælder, men man kører til parkeringsarealet fra terræn?

Svar: Nej, den afvigelse fra skitseprojektet er ikke mulig.

Spørgsmål 11 : Såfremt der kan etableres studieboliger, vil der ikke være samme p-krav, da det er stationsnært?

Svar: Parkeringsnormen er allerede reduceret til 0,75 plads pr bolig, da området er stationsnært kerneområde. Det vil ikke være muligt at reducere parkeringsnormen yderligere, herunder da udbuddet ikke åbner mulighed for at etablere almene (studie)boliger, der jf. Albertslund kommuneplan 2022-2034 retningslinje 7.11 har en lavere norm.

Spørgsmål 12 : Mindstepris er 1,95 million, men såfremt man bruger hele stueetagen til bolig, skal der yderligere betales 2,4 million. Dette er rigtig forstået ikke?

Svar: Ja - se besvarelse af spg. 5.

Spørgsmål 13 : når I skriver, at projektet skal udføres i henhold til lokalplan og skitseprojekt, så er det den lokalplan som køber selv udfører – er dette rigtig forstået?

Svar: En kommende køber skal indgå i en lokalplanproces sammen med Albertslund Kommune som planmyndighed og udvikler A. Enggaard, som nærmeste nabo og nuværende ejer af Vridsløse. Lokalplanen der skal udarbejdes, omfatter både ejendommen der er i udbud, samt arealer ejet af A. Enggaard.

Spørgsmål 14 : på trods af at undersøgelser om jordbundsforhold, som er foretaget, viser sig at være rene, afskriver kommunen sig et hvert ansvar i forhold til jorden. Er det korrekt?

Svar: Ja - se besvarelse af spg. 1 og 2.

Spørgsmål 15 : Må tagetagen udnyttes til beboelse ud over de 3.104 byggeretter der fremgår?

Svar: Der må ikke opføres mere end 3104 m², til anvendelsen boliger eller erhverv. Der er dog indenfor den viste bebyggelse mulighed for at



opføre et mindre antal kvadratmeter i tagetagen, der kan benyttes til depotrum eller tekniske anlæg.

Spørgsmål 16 : Må parkering disponeres anderledes, således at parkeringsnormen kan opfyldes på terræn på egen grund?

Svar: Køber skal iht. skitseprojektet og udbudsvilkårenes pkt. 4.7. etablere 13 alm p-pladser og 2 handicappladser på terræn. Alle øvrige parkeringspladser skal etableres i konstruktion - enten i form af p-kælder på egen grund eller i konstruktion på tredjemands grund jf. udbudsvilkårenes pkt. 4.7.

Spørgsmål 17 : Kundekendingsprocedure / Kopi af gyldigt pas eller kørekort

Køber der tegner/køber herunder Dokumentation for bopælsadresse.

Hvis de reelle ejere ikke er bosat i Danmark. Skal dette ske samtidig med indsendelse af tilbuddet?

Svar: Kan udlades indtil Sælger eller Sælgers rådgiver fremsender/ anmoder herom.

Spørgsmål 18 : Hvem etablerer den skitserede støjvæg ved parkeringshuset?

Svar: A. Enggaard ejer jorden hvor mobilitetshuset opføres. Bebyggelsen samt støjafskærmningen er en forudsætning for realisering af deres byggeri. Det er derfor også A. Enggaard, der etablerer støjafskærmning på mobilitetshuset.