UDBUDSVILKÅR

FOR

HYLDAGERGRUNDEN

(pris- og projektudbud)



Udbudsvilkår dateret 25/8-2025

1. Baggrund 4
2. Området og Grunden 4
2.1. Området 4
2.2. Grunden 4
2.3. Eksisterende planforhold m.v. 4
2.4. Eksisterende bygningsmasse m.v. 5
2.5. Jordbunds- og forureningsforhold 5
2.6. Arkæologi og fortidsminder 5
2.7. Forsyningsledninger 5
2.8. Dræn 6
2.9. Bevaringsværdige træer / beplantning 6
2.10. Vejtilslutning 6
2.11. Støj 6
3. Sælgers vision for Hyldagerkvarteret og øvrige byggeregulerende rammer 6
3.1. Vision 6
3.2. Bebyggelsens disponering ift. støj 6
3.3. Højde, anvendelse og bebyggelsesprocent 7
3.4. Boligstørrelser 7
3.5. DGNB 7
3.6. Parkering for ny bebyggelse 7
3.7. Offentlig parkering for brugere af nærområdet og Hyldagerhallen 7
3.8. Vejadgang, stier og cykelstier 8
3.9. Belysning 8
3.10. Eksisterende rør og ledninger 8
3.11. Opholdsarealer 8
3.12. Regnvandshåndtering 8
3.13. Sikring af vand som afledes fra særlige materialer 9
3.14. Spildevand 9
3.15. Affaldshåndtering 9
3.16. Restaurering af St. Vejleå 9
3.17. Udmatrikulering 9
3.18. Udmatrikulering af Hyldagerhallen 10
3.19. Adgang til Hyldagerhallen 10
3.20. Renovering af Hyldagerhallen 10
3.21. Grundejerforening 10
3.22. Hensyn til naboer 10
3.23. Byggeplads 10

4. Salgsvilkår 10
4.1. Grundens beskaffenhed 10
4.2. Bestående og nye byrder 10
4.3. Udgifter til byggemodning og tilslutning 10
4.4. Udstykning m.v. 11
4.5. DGNB 11
4.6. Teknisk bistand efter planlovens § 13, stk. 3 11
4.7. Moms 11
4.8. Ejendomsskat og offentlig vurdering 11
4.9. Juridisk due diligence forud for afgivelse af bud 11
4.10. Teknisk due diligence efter tildeling 11
4.11. Handel betinget af byggeretsgivende lokalplan 12
4.12. Krav til tilbudsgivers kompetence og soliditet 12
4.13. Sikkerhedsstillelse 12
4.14. Overtagelsesdag 13
4.15. Projektrealisering og myndighedsbehandling 13
4.16. Ad ordre overdragelse 13
4.17. Servitut om byggepligt m.v. 13
4.18. Servitut om købesum og tillægskøbesum 13
4.19. Berigtigelse 13
5. Proces for budgivning og salg 14
5.1. Lovgrundlag 14
5.2. Spørgsmål og præciseringer 14
5.3. Skitseprojekt 14
5.4. Afgivelse af bud, budfrist og vedståelse 14
5.5. Vejledende pris 14
5.6. Tilbudsevaluering 14
5.7. Kvalitative evalueringskriterier 15
5.8. Helhedsvurdering fortaget af bedømmelsesudvalg 15
5.9. Tildeling 15
6. Bilagsoversigt 15

1. Baggrund

Albertslund Kommune (herefter "Sælger") udbyder den kommunalt ejede Hyldagergrund (herefter "Grunden") til opførsel af et nyt attraktivt kvarter med primært boliger kombineret med mulighed for liberalt, service- samt publikumsorienteret erhverv med et samlet etageareal på op til ca. 32.130 m2.

Sælger ønsker med udbuddet at modtage tilbud med tilhørende skitseprojekter fra interesserede aktører, som viser, hvordan en kommende bebyggelse foreslås realiseret ud fra de visioner, som Sælger har for området sammenholdt med de rammevilkår, der gælder ift. vejadgang, den kommunale Hyldagerhal midt i området og områdets støj m.v.

Ved evalueringen af købstilbud vil der blive lagt vægt på den tilbudte pris og projektets kvalitet.

2. Området og Grunden

2.1. Området

Grunden ligger øst for "Hyldager Bakker", et stort natur- og landskabsprojekt med høje bakker, sammenhængende stisystemer og over 10.000 nyplantede træer og buske. Anlægsarbejderne blev påbegyndt i 2019 og i det væsentligste afsluttet i starten af 2025. Projektets formål er bl.a. at støjdæmpe de rekreative områder og den eksisterende boligmasse øst for Holbækmotorvejen foruden at støjdæmpe i det kommende Hyldagerkvarter.

Syd for Grunden ligger jernbanen, som blev støjdæmpet i forbindelse med landsskabsprojektet, samt Kongsholmparken der er et åbent og sammenhængende engareal.

Nordøst for Grunden ligger Vridsløselille Landsby, der er en ældre landsby, hvis historie strækker sig over 1.000 år tilbage.

Mellem Grunden og Vridsløselille Landsby ligger børnelandbruget Dyregården Toftegård samt pensionisthaverne Udsigten.

Midt på Grunden ligger Hyldagerhallen, som oprindelig var en del af Hyldagerskolen. En folkeskole, som blev taget i brug i 1970 og fungerede frem 2011, inden den blev nedrevet i 2014.

Der er i dag adgang til området fra Vridsløsestræde, der også leder trafikken videre fra Vridsløsevej og Hedemarksvej til Vridsløselille Landsby.

Grunden er forbundet til Albertslund Station og centrum via et godt stisystem/cykelsti. Fra Albertslund er der god adgang til hele Hovedstadsområdet via motorvejsnettet (E47), og via S-toget nås Rådhuspladsen på blot 20 minutter. Albertslund er i gang med en større byudvikling med grøn vækst samt flere indbyggere og virksomheder.

2.2. Grunden

Grunden vil efter udmatrikulering have et samlet areal på ca. 80.326 m2.

Matrikulært kan Grunden beskrives som delareal 1 af matr.nr. 8f af 65.891 m2 og matr.nr. 6av af 18.235 m2 - begge Vridsløselille By, Herstedvester. Tilsammen et areal på 84.126 m2, hvori der dog skal fragå et areal på ca. 2.000 m2, da der skal ske selvstændig udstykning af Hyldagerhal jf. pkt. 3.18 og ca. 1.800 m2 til offentlige parkeringspladser på Grunden jf. pkt. 3.7. Der henvises til bilag 1, måleblad fra februar 2025 udarbejdet af Robert Jakobsen Landinspektører ApS i forbindelse med udskillelse af offentlige stier mod nord.

Tingbogsattester for matr.nr. 6av og 8f begge Vridsløselille By, Herstedvester ses som bilag 2 og 3.

Servituterklæringer for matriklerne ses som bilag 4 og 5.

2.3. Eksisterende planforhold m.v.

Grunden er beliggende i byzone og omfattet af Lokalplan 12.7. En ikke byggeretsgivende rammelokalplan for Grunden fra 2019 (herefter "Rammelokalplanen"), bilag 6.

Med Rammelokalplanen blev området udlagt til boliganvendelse med mulighed for både åben-lav og tætlav boligbebyggelse samt etageboligbyggeri - foruden der blev sikret vejadgang til Grunden og udpeget bevaringsværdige træer m.v. i området.

Rammelokalplanen fra 2019 indeholder efter dens karakter en vision samt nogle overordnede beskrivelser og principper for en kommende udvikling af Grunden.

Der er siden 2019 sket ændringer af Sælgers vision for Grunden og et kommende Hyldagerkvartert på nogle punkter, hvorfor Rammelokalplanen også skal læses med et forbehold herfor.

Den aktuelle vision, overordnede disponering samt anvendelse som Sælger ønsker realiseret, fremgår af nærværende udbudsvilkår pkt. 3.1 og selvstændigt bilag 7, som har "forrang" ift. Rammelokalplanen, hvor der måtte være uoverensstemmelse.

Grunden blev i kommuneplan 2022-2034 (Kommuneplan 2022 - 2034 | Albertslund Kommune) udlagt til blandet bolig og erhverv, BE 16 Hyldagerkvarteret, jf. bilag 8.

For at muliggøre opførelsen af det nye kvarter skal der udarbejdes en byggeretsgivende lokalplan. Med vedtagelse af den byggeretsgivende lokalplan, vil hele eller dele af Rammelokalplanen blive aflyst.

I tilknytning til lokalplanarbejdet skal der foretages miljøvurdering af de miljø- og naturmæssige konsekvenser af projektet.

2.4. Eksisterende bygningsmasse m.v.

BBR-udskrifter for de to matrikler, bilag 9 og 10**,** indeholder en beskrivelse af registrerede bygningsarealer og anlæg m.v. på Grunden.

På Grunden ligger en transformerstation, hvis placering fremgår af kort, bilag 11 og med en kapacitet iflg. Cerius-Radius af 900 ampere jf. bilag 12.

Øst på Grunden ligger en grusbelagt og tilgroet parkeringsplads.

Der er på Grunden desuden stier og rondeller med belægning af forskellige karakter.

Under den tidligere folkeskole fandtes en kælder på ca. 1.478 m2, som blev fjernet i forbindelse med nedrivningen.

Kælderens opr. udformning og placering på Grunden er vist på bilag 13, en plantegning hentet fra byggesagsakten.

Ansøgning om og byggetilladelse til nedrivningen af skolen i 2013 ses som bilag 14.

Supplerende prøveboringer udført af Nordconsult i 2025 i området for den tidligere kælder ses som bilag 15**,** hvor der ikke blev truffet betongulv, men alene konstateret opfyld bestående af fyldler, knust beton, sandfyld m.v.

På weblager.dk (BFE.nr. kan med fordel bruges i søgningen) er der desuden adgang til Sælgers byggesagsarkiv, hvor der evt. kan findes oplysninger om tidligere byggesager på Grunden for yderligere indblik.

2.5. Jordbunds- og forureningsforhold

Grunden ligger i byzone og er derfor områdeklassificeret som lettere forurenet jord.

Grunden er ikke kortlagt som forurenet, og Sælger har ikke kendskab til, at der har været aktiviteter på Grunden, som kan have været egnet til at medføre forurening af jord og grundvand. Jordforureningsattester ses som bilag 16 og 17.

Sælger har fået udarbejdet vejledende geoteknisk undersøgelse af MOE juni 2022 for at afklare jordbunds-, grundvands- og funderingsforholdene jf. bilag 18. Ved samme lejlighed blev der foretaget en miljøscreening af fyldlag/overjorden - i alt 29 jordprøver som ikke viste tegn på forurening.

2.6. Arkæologi og fortidsminder

Sælger har fået foretaget en arkæologisk forundersøgelse og udgravning i 2023 af en del af Grunden, på hvilket baggrund Kroppedal Museum har frigivet størstedelen af Grunden jf. bilag 19. Det undersøgte og frigivne område (som er ekskl. rondeller og skov mod nordøst) ses på rapportens side 3.

I Grundens sydvestlige hjørne er en historisk tunnel under jernbanen, der er fredet som et fortidsminde jf. kulturarvsudskrift, bilag 20 og kort heraf bilag 21. Mindet er navngivet "Store Vejleå Bro" og er en sporbærende buebro, som er ca. 35 m lang, 3,8 m bred og 5 m høj. Broen er beliggende i en dæmning, der er ca. 60 m lang og 9 m høj.

Naturbeskyttelseslovens § 18 fastlægger en beskyttelseslinje på 100 meter omkring beskyttede fortidsminder, bl.a. for sikring af fortidsmindernes betydning som landskabselementer. Ny anlæggelse af byggeri, sti- og vejføring indenfor beskyttelseslinjen, kræver derfor dispensation.

Køber har mulighed for (som en del af skitseforslaget) foreløbigt at antage, at der i et vist omfang vil kunne opnås dispensation hos Sælger (Vej og Park) uden der afgives garanti herfor. Der vil i forbindelse med en konkret sagsbehandling af en dispensationsanmodning blive lagt vægt på sikring af fortsat adgang/indblik samt på, hvorvidt det sikres, at anlægsarbejderne udføres på en måde, så de ikke skader fortidsmindet.

2.7. Forsyningsledninger

LER-kort vedr. registrerede ledningsforhold på Grunden ses som bilag 22.

På baggrund af gennemgang af byggesagsakter er spildevandsledninger og brønde fra hhv. Hyldagerhallen og den nedrevne skole umiddelbart ført/placeret som vist på bilag 23 udarbejdet af Nordland Arkitekter i 2022. Et supplerende korbilag der alene anses for vejledende.

Der henvises også til de oplysninger, som kan findes ved brug af Kortservice (tekniske kort for Albertslund Kommune).

2.8. Dræn

Sælger har ikke nærmere viden om, hvorvidt der kan være tilbageværende dræn på en del at Grunden. Efter Sælgers vurdering var der sandsynligvis dræn på Grunden, inden skolen blev opført jf. bilag 24.

2.9. Bevaringsværdige træer / beplantning

I det nordlige hjørne af Grunden findes en større gruppe af eksisterende træer, som fungerer som en grøn afskærmning mellem Grunden og Toftegården. Det grønne beplantningsbælte samt enkeltstående egetræer og fuglekirsebærtræer er udpeget som bevaringsværdige, se kortbilag 25. Der skal tages højde, for, at ikke alle bevaringsværdige træer er markeret på kortbilaget, men at alle egetræer og fuglekirsebærtræer anses for bevaringsværdige. Beplantningsbæltet langs jernbanen i syd, skal så midt muligt bevares, da denne beplantning skærmer for togbanens støjværn.

Hvis det bliver nødvendigt at fælde et af de bevaringsværdige træer skal dette godkendes af kommunalbestyrelsen, og der stilles krav om, at der skal etableres et nyt af passende størrelse.

Der findes flere ældre træer på grunden, som kan være flagermusegnede. Hvis udbygningen af lokalplanområdet forudsætter, at et eller flere af træerne skal fældes, skal der foretages en konkret vurdering af træets funktion for flagermus.

2.10. Vejtilslutning

Vejforbindelse til Grunden sker fra øst ad Vridsløsestræde.

2.11. Støj

Støjberegningerne fra Force, bilag 26 viser, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi på 58 dB overskrides på dele af Grunden, hvorfor afskærmningsforanstaltninger er påkrævet for ny bebyggelse jf. også pkt. 3.2.

Der henvises også til de ældre støjberegninger der ses som bilag 3 til Rammelokalplanen.

3. Sælgers vision for Hyldagerkvarteret og øvrige byggeregulerende rammer

3.1. Vision

Sælgers vision for Hyldagerkvarteret er at skabe rammerne for en moderne bæredygtig bydel med blandede boligtyper, elementer af liberalt og publikumsorienteret erhverv samt sport - med plads til naturen. Kvarteret skal bidrage til Sælgers vision om at udvikle "den bæredygtige by for børnene, det grønne og fællesskaber".

Projektet skal udformes med boliger i en skala og arkitektur, som spiller sammen med omgivelserne og den eksisterende natur og beplantning, for dermed at skabe en naturpræget bydel.

Der skal herunder sikres sammenhæng mellem den nye bydel og den særlige karakter, som findes i den omkringliggende by, landsbyen og landskabet.

Sælgers vision for det kommende Hyldagerkvarter er nærmere beskrevet i visionsdokument, jf. bilag 7, hvortil der henvises.

3.2. Bebyggelsens disponering ift. støj

Den primære anvendelse på Grunden skal være boliger og med mulighed for op til 5 % blandet bolig erhverv i stueetagen.

Boliger kan være en kombination af etageboliger og åben/lav, tæt/lav bebyggelse, hvor den nærmere disponering fra tilbudsgivers side må ske med hensyntagen til, at Miljøstyrelsens vejledende grænser for støj skal være overholdt på fælles opholdsarealer. Eventuel med en disponering som etage-randbebyggelse på den nord/vestlige del af Grunden - og tæt/lav/åben på den syd/østlige.

Sælger har som et tidligt led i salgsforberedelserne fået udarbejdet et mulighedsstudie af Nordland Arkitekter, bilag 27 med tilhørende støjberegninger fra Force, bilag 28 ved forskellig højde på randbebyggelse**.** Et meget tidligt studie, der ikke tilsigter at være gennem-/færdigarbejdet i alle henseender og/eller at tage højde for alle udbudsvilkår. Mulighedsstudiet er heller ikke af Sælger vurderet som værende "det gode projekt" for Grunden. Hensigten med det tidlige studie samt støjberegningerne har fra Sælgers side under forberedelsesfasen været at få vist/illustreret én blandt flere muligheder, herunder for at give overordnet indtryk af mulig disponering(er), bygningshøjder, tæthed samt støjens karakter og påvirkning ved forskellige scenarier.

Sælger ønsker med det offentlige udbud at få flere og også gerne helt anderledes bud på den disponering af kvarteret som tilbudsgiver finder mest optimal, sammenholdt med Sælgers vision for området.

Det er Sælgers vurdering, at de lempede støjkrav kan finde anvendelse for Grunden, da der er tale om såkaldt "huludfyldning" i et byområde med eksisterende bebyggelse, herunder da der få år tilbage har ligget en folkeskole på Grunden og en motorsportsbane vest for

- foruden Hyldagerkvarteret fremtidigt skal være kendetegnet af blandede byfunktioner. Der henvises til planlovens § 15, stk. 2, nr. 29 jf. sammenholdt med § 11 b, stk. 1, nr. 2.

3.3. Højde, anvendelse og bebyggelsesprocent

Den maksimale bebyggelsesprocent som defineret jf. BR18, § 453 for Grunden (efter udstykning af Hyldagerhallen og offentlige parkeringspladser) vil være 40.

Kommuneplanrammen BE16 for Hyldagerkvarteret angiver en højde på maksimalt 3 etager.

Der fastsættes i dette udbud *ikke* en maksimal højde for etagebebyggelsen, da højden på en evt. kommende rand-etagebebyggelse umiddelbart vanskeligt kan fastsættes uden der parallelt skeles til støjberegninger for at sikre overholdelse af støjkrav for opholdsarealerne m.v. Plangrundlaget (herunder evt. kommuneplanramme) tilpasses det vindende projekt.

Der er mulighed for erhverv i miljøklasse 1-2 som kontor- og serviceerhverv, publikumsorienterede serviceerhverv, sports- og idrætsanlæg, område til offentlige formål.

3.4. Boligstørrelser

I forbindelse med revision/opdatering af gældende kommuneplanen har Sælger (kommunalbestyrelsen) den 17. juni 2025 i forhold til boligstørrelser truffet beslutning om, at der fortsat skal gælde en begrænsning for antallet af små boliger (45-54 m2 bruttoareal) på 10 %.

For tæt/lav boligbebyggelse er gennemsnitsstørrelsen 100 m2.

For etageboliger fastholdes udgangspunktet med en gennemsnitlig størrelse på 80 m2. Ved særlige "koncepter" for byudvikling kan praksis med de 80 m2 for etageboliger dog fraviges f.eks. hvis:

- Bygherre ønsker at bygge mange store familieboliger, herunder store rækkehuse.
- Bygherre ønsker at etablere en stor andel af fællesfaciliteter, f.eks. fælleskøkken med spisesal, aktivitetslokaler, fællesstue m.m.
- Bygherre ønsker at etablere fælles gæsteboliger.
- Bygherre ønsker at etablere fleksible boliger, f.eks. hvor store boliger kan opdeles i mindre boliger, eller mindre boliger kan slås sammen til store.
- Boliger med særlige lokaliteter.
- Alternative boligformer f.eks. bofællesskaber, seniorboliger.

3.5. DGNB

Ny bebyggelse skal DGNB-certificeres til minimum sølv, jf. også pkt. 4.5.

3.6. Parkering for ny bebyggelse

Sælger (kommunalbestyrelsen) besluttede d. 13. maj 2025, at forslaget til den nye kommuneplan skal indeholde en ændring af den gældende parkeringsnorm for åben-lav/tæt-lav bebyggelse. Konkret forventes parkeringsnormen for åben/lav og tæt/lav bebyggelse ændret fra minimum 2 til minimum 1 pr. bolig. Kommunalbestyrelsen besluttede også, at forslaget til den nye kommuneplan skal fastsætte en parkeringsnorm for ladcykler. Parkeringsnormen for etageboligbebyggelse er forsat fastsat som 1,5 pr. bolig. Disse forventede parkeringsnormer er udgangspunktet for planlægning af den nye bydel.

Da Grunden ikke er stationsnært beliggende (0-600 meter), kan der ikke ske reduktion på grund af etablering af delebilsordning.

Der er mulighed for, men stilles ikke krav om, parkering i konstruktion/p-kælder. Hvis der etableres parkering i konstruktion, skal facader arkitektonisk spille sammen med den øvrige bebyggelse.

Normen for cykelparkering er 2 stk. pr. etagebolig, mens cykelparkering for rækkehus iht. kommuneplanen forudsættes holdt på egen grund.

3.7. Offentlig parkering for brugere af nærområdet og Hyldagerhallen

Sælger ønsker, at der på Grunden planmæssigt udlægges og etableres 60 offentlige parkeringspladser, som bl.a. skal betjene brugere af Hyldagerhallen, Toftegården og evt. pensionisthaverne.

Anlæg af de offentlige p-pladser vil ske for regning af Sælger og ved matrikulær udskillelse af ca. 1.800 m2.

For sikring af et klart snit for drift og vedligeholdelse, skal der alene ske udskillelse af p-området, dvs. området med fast eller permeabel belægning, mens evt. omkredsende græsarealer, bevoksning/træer o.l. skal være placeret på Grunden.

Køber skal etablere vej frem til kommende offentlige p-plads(er), således at Sælger selv kan anlægge disse – forventelig i nærmere koordination med Køber og i forbindelse med dennes færdigmelding af nærliggende byggeri og anlægsarbejder.

I skitseprojektet skal foreslås og illustreres den mest hensigtsmæssige placering(er) af de offentlige p-plad-

ser i samspil med både ny bebyggelse og den eksisterende nabobebyggelse.

3.8. Vejadgang, stier og cykelstier

Der etableres interne boligveje indenfor Grunden til vejbetjening af den ny bebyggelse. Projektet skal sikre, at der etableres vendepladser, adgangsveje for renovations- og brandkøretøjer samt der tages højde for såvel bløde trafikanter som biltrafik.

Det skal sikres, at de lokale stiforbindelser indenfor Hyldagerkvarteret, tilkobles de eksisterende sti- og cykelforbindelser udenfor Grunden jf. kommuneplanen, herunder da en forlængelse af de eksisterende gang- og cykelstier i Vridsløselille Landsby vil styrke den fysiske sammenhæng mellem landsbyen og den nye bydel.

3.9. Belysning

Ved nyt byggeri skal der etableres aftaler med Albertslund Forsyning om belysningen af veje og eventuelle relevante offentligt tilgængelige stier, og det anbefales tidligt i processen at kontakte forsyningen. Anlæg, drift og vedligeholdelse af belysning på Grunden afholdes/varetages af Køber/grundejer.

3.10. Eksisterende rør og ledninger

Tekniske lednings- og forsyningsanlæg skal udføres som jordledninger. Tilslutning til elnettet sker efter forsyningsselskabets regulativ. Ved omlægning af rør- og ledningsføringer skal bygherre indhente godkendelse hos den enkelte ledningsejer.

3.11. Opholdsarealer

Hyldagerkvarteret skal udformes, så de udendørs opholdsarealer understøtter fællesskab på forskellige niveauer. Der skal sikres variation i opholdsarealerne, så beboerne kan mødes om forskellige aktiviteter, og de grønne arealer skal kunne danne ramme om sociale arrangementer og tilfældige møder.

Projektet skal vise, hvordan der skabes bolignære grønne arealer, som er funktionelt sammenbundet med de større grønne forbindelser.

Den nye bebyggelse skal overholde den gældende kommuneplans krav (side 88 ff) til opholdsarealer. Kommuneplanen stiller krav til arealet afhængigt af boligtype, samt hvad opholdsarealerne skal kunne tilbyde beboerne og hvad kan regnes med i arealet. Opholdsareal er den del af et områdes ubebyggede areal, der anvendes til ophold. Adgangs- og tilkørselsareal samt parkeringspladser er ikke opholdsarealer. Det fælles opholdsareal skal som udgangspunkt anlægges på terræn, men kan alternativt etableres som et overdækket eller hævet gårdareal eller delvist tilvejebringes på et tagareal som tagterrasse.

En passende del af det fælles opholdsareal skal anlægges som legeområde, og skal så vidt muligt udformes således, at det indbyder til leg, ophold, fællesskab og motion samt understøtter en høj biodiversitet. En del af alle fælles opholdsarealer skal beplantes med træer, buske, græs eller andre planter.

Der skal anlægges private opholdsarealer til alle boliger (herunder altaner/tagterrasse for etageboliger fra 1. sal og op), og disse skal være lettilgængelige og med direkte adgang.

3.12. Regnvandshåndtering

Sælger stiller krav om, at nye lokalplanområder fremtidssikres med hensyn til klimatilpasning.

Ved nyanlæg og større ombygninger skal bygherre gennem modkørsler for skybrud dokumentere, at det sikres, at området kan håndtere mere regn og på andre måder indrette sig på et andet klima.

Regnvandshåndtering på Grunden skal ske i henhold til gældende regulering. Tilslutning til spildevandssystemet (tag- og overfladevand fra befæstede arealer og sortspildevand) aftales med HOFOR. I forbindelse med bebyggelse på Grunden vil HOFOR analysere de hydrauliske forhold for regnvandsafledning i området og analysen kan indebære etablering af nyt åbent regnvandsbassin på Grundens område. Hvis der skal etableres et regnvandsbassin på Grunden til tag- og overfladevand fra befæstede arealer, er et forsigtigt første bud fra HOFORs side, at det skal være i størrelsesordenen 3.000-4.000 m3 inkl. et forbassin på 20-50 m3, et permanent vådvolumen på 900-1.350 m3 og minimum 1-1,15 meters dybde. Et regnvandsbassin kan som udgangspunkt godt etableres som et rekreativt regnvandsbassin, der både fungerer som et teknisk anlæg til håndtering af tag- og overfladevand fra befæstede arealer og som et rekreativt område for mennesker. Det skal dog overholde HOFORs krav til drift, anlæggelse og omkostningseffektivitet i henhold til gældende regulering.

Sælgers (Miljø) umiddelbare bemærkninger/overvejelser vedr. placering af regnvandsbassin ved Hyldager (evt. uden for Grunden) med fokus på miljøforhold ses som bilag 29.

Der henvises desuden til spildevandsplan 2016-2025 (Spildevandsplan) med senere tillæg (herunder skybrudsplan 2050) samt til Albertslund Kommunes Klimaplan 2050 (Klimaplan 2050 - indsatser 2023-2025).

Særligt henvises der til bilag 30, som præciserer afløbskoefficienter (ny tabel 2) i spildevandsplanen. Dette forstået på den måde, at tabellen præciserer og udvider anvendelsesbetegnelserne. Der ændres ikke på den maksimal tilladelige afløbskoefficient for de forskellige arealanvendelser i spildevandsplanen.

3.13. Sikring af vand som afledes fra særlige materialer

Bygningskonstruktioner kan indeholde tungmetaller eller andre miljøfarlige stoffer f.eks. fra facader af metal, zinktagrender og -nedløbsrør, zinkinddækninger eller fra selve tagfladen. Det drejer sig ofte om ganske små mængder f.eks. tungmetaller, som kan ophobes i naturen og blive til et stort, fremtidigt miljøproblem, hvis de udledes til regnvandssystemet. Derfor skal man enten undgå at anvende byggematerialer, der afgiver miljøfremmede stoffer, eller man skal rense regnvandet, før det ledes til offentlig regnvandskloak.

I forbindelse med myndighedsbehandling af byggeansøgningen vil kommunen derfor stille krav om rensning af regnvand fra byggematerialer, der kan afgive forurenende stoffer som f.eks. kobber, zink og tombak. Dermed ledes kun almindeligt belastet regnvand til det offentlige regnvandskloaksystem, som udledes til et vandområde, i dette tilfælde St. Vejleå.

3.14. Spildevand

Grunden er omfattet af Albertslund Kommunes Spildevandplan og ligger i et separatkloakeret opland. Spildevand fra området ledes i den offentlige spildevandskloak.

Albertslund Kommunes spildevandsplan (jf. også pkt. 3.12) indeholder rammer om afledning, rensning og bortskaffelse af spildevand.

Tilbudsgiver anbefales at kontakte HOFOR som på baggrund af Sælgers spørgsmål om rørføring m.v. i området har afdækket bl.a. et ledningstræk (såvel regnvandsledning som spildevandsledning) under banen, som ikke umiddelbart af HOFOR vurderes at være under forsyningsselskabets ejerskab. Undersøgelser herom pågår fortsat.

3.15. Affaldshåndtering

Projektet skal overholde gældende regulativ for erhvervsaffald samt den nationale lovgivning. Hvis erhverv er beliggende i samme bygning som boligerne, kan de benytte boligernes affaldsløsning. Hvis erhverv producerer mere end en almindelig husholdning i art og mængde, kan der stilles krav til, at affaldet skal håndteres særskilt og der skal derfor være plads til egne containere.

Der skal reserveres de nødvendige arealer til sortering, opbevaring og transport af affald fra både borgere og erhverv.

Affaldsøer anlægges, så de er placeret med nem og naturlig adgang for beboerne.

Albertslund Kommunes vejledninger, beskriver de nærmere retningslinjer for etablering af affaldsøer. Her fremgår blandt andet, at der som udgangspunkt maksimalt må være 50 – 70 meter at gå for den enkelte beboer for at kunne komme af med sit affald. Det må forventes, at der minimum skal etableres en affaldsø pr. 100 husstande, hvis der etableres nedgravede affaldssystemer. Vejledningerne beskriver desuden krav til kørekurver for renovationskøretøjer.

3.16. Restaurering af St. Vejleå

Sælger forventer i 2026 at påbegynde restaurering af St. Vejleå umiddelbart vest på Grunden. På strækningen mellem Roskildevej og banen vil projektet give vandløbet et mere naturligt, slynget forløb med afgravede kanter. Det restaurerede vandløb vil få et varieret fald, og der vil blive udlagt stenmaterialer for at forbedre levestederne for fisk og smådyr, jf. myndighedsprojektbeskrivelse udarbejdet af COWI juni 2024 jf. bilag 31 og jf. vejledende kortskitse bilag 32.

St. Vejleå vil fortsat være et offentligt vandløb, som vedligeholdes af Sælger.

Tilbudsgivers skitseprojekt, bebyggelsesplan og senere tilrettelæggelse af anlægsarbejder skal tage højde for, at der vil ske enkelte slyng ind på den vestlige del af Grunden og herunder at Sælger til enhver tid skal have adgang til at udføre restaurering og slyng m.v. uden nogen form for kompensation til Køber/grundejer. Køber skal påregne en respektlinje på 12,5 meter fra skelgrænse mod vest og parallelt ind på Grunden.

3.17. Udmatrikulering

Der vil være mulighed for såvel sammatrikulering som yderligere udmatrikulering af Grunden, herunder i enkelte rækkehusparceller, naturligt sammenhængende boligkarréer og/eller delområder, alt efter hvordan bebyggelsen disponeres, og der skal redegøres herfor fra tilbudsgiver. Foruden der vil være mulighed for ejerlejlighedsopdeling af etageboliger.

3.18. Udmatrikulering af Hyldagerhallen

Hallen anvendes af idrætsforeninger og aftenskoler, og har med sin placering potentialet til at blive et naturligt samlingssted for bydelen. Offentlige institutioner og fællesfaciliteter kan derfor med fordel placeres i tilknytning dertil.

Hyldagerhallen skal forblive kommunalt ejet og der skal ske en udmatrikulering heraf og sikres vejadgang. Forslag til en hensigtsmæssig udstykning bl.a. ift. naturlige og hensigtsmæssige drifts- og vedligeholdelsesgrænser skal være indeholdt i tilbudsgivers skitseprojekt. Det foreslåede grundareal af 2.000 m2 er alene vejledende.

I forbindelse med detailprojektering og myndighedsbehandling af vindende projekt, skal Køber tåle, at Sælger kan vælge (og er berettiget til) at lade matriklen for Hyldagerhallen være også væsentligt mindre end 2.000 m2 med den konsekvens, at der så overføres mere (opholds)areal til Grunden til Købers anlæg og drift.

3.19. Adgang til Hyldagerhallen

Der skal i hele perioden for projektets realisering være fri og uhindret adgang til Hyldagerhallen, hvor Sælger dog accepterer, at Køber (for egen regning) kan blive nødt til at anmode Sælger om tilladelse til midlertidig omlægning af vejen frem til hallen og opsætning af arbejdspladshegn m.v. foranlediget af anlægsarbejder.

3.20. Renovering af Hyldagerhallen

Sælger påtænker at renovere/modernisere Hyldagerhallen - primært udvendigt samt udearealer - som led i en realisering af Hyldagerkvarteret, således at hallen som et midtpunkt rent æstetisk og funktionsmæssigt vil være i et naturligt aktivt samspil med den ny bebyggelse.

3.21. Grundejerforening

I en kommende lokalplan vil der blive stillet krav om at der stiftes en eller flere grundejerforeninger til at varetage vedligeholdelse af fællesområder og fællesanlæg, herunder interne veje, i området. Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Sælger. Den kommunale ejendom, Hyldagerhallen, indgår ikke som medlem af grundejerforening(er), medmindre Sælger træffer beslutning herom.

3.22. Hensyn til naboer

Køber har ansvaret for at omkringliggende veje, ledning og naboarealer m.v. ikke beskadiges jf. bl.a. byggelovens § 12. Eventuelle skader forårsaget af Købers aktiviteter på Grunden skal udbedres for regning af Køber uden unødigt ophold.

3.23. Byggeplads

Køber skal holde byggepladsarealer inden for Grunden og kan ikke forvente at kunne disponere over offentlig vej. Adgangsvej må ikke anvendes til parkering eller til oplag af materialer i byggeperioden.

Udførelsen af kommende bebyggelse skal overholde Sælgers til enhver tid gældende krav til støj, støv og vibrationer ved byggeri.

4. Salgsvilkår

4.1. Grundens beskaffenhed

Grunden overtages som den er og forefindes samt besigtiget, med eksisterende konstruktioner, herunder opfyldt kælderkonstruktion, stier, belægninger, beplantninger, ledninger i jord m.v.

4.2. Bestående og nye byrder

Grunden overdrages med samme byrder og servitutter, hvormed den har tilhørt Sælger, idet der bl.a. henvises til tingbogsattester og servitutredegørelse.

Der overtages ingen gæld udenfor købesummen, ligesom der heller ikke foreligger aftaler om leje- eller brugsrettigheder over Grunden, som Køber skal respektere.

Køber vil være pligtig til at tåle tinglysning af sådanne private og offentlige servitutter, som er nødvendige eller sædvanlige i forbindelse med byggemodning og udnyttelse af Grunden samt de servitutter, som i øvrigt fremgår af udbudsvilkårene.

4.3. Udgifter til byggemodning og tilslutning

Køber afholder samtlige omkostninger til byggemodning, herunder tilslutningsafgifter og stikledning samt byggemodningsbidrag og lignende til de respektive forsyningsselskaber efter de til enhver tid gældende takster.

Områdets forsyningsselskaber er:

- HOFOR (vand og kloak)
- Albertslund Forsyning (fjernvarme)
- Radius (el)

Sælger henviser særligt til dialog med HOFOR, der har oplyst, at der ikke skal betales yderligere kloaktilslutningsbidrag på Grunden (også ved udstykning til flere matrikler), idet ejendommen allerede er forsynet, eftersom den er/har været bebygget (Hyldagerskolen), bilag 33.

Køber opfordres til, forinden afgivelse af bud, at gennemgå de tinglyste akter vedr. ledninger i jord, LER-kort og kontakte de respektive forsyningsselskaber for afklaring af hvilke omkostninger/afgifter, der er forbundet med den kommende bebyggelse.

4.4. Udstykning m.v.
Sælger forestår for egen regning udskillelse af offentlige stier og ved endelig lokalplan udstykning af Hyldagerhallen samt parkeringsplads(er) mod nord med henblik på at kunne overdrage Grunden, dvs. delareal af matr.nr. 8f samt 6av, begge Vridsløselille By, Herstedvester til Køber.

Sælger er i dialog med Banedanmark om det på Grunden værende vejudlæg fra Vridsløsestræde ned mod jernbanen, som vil blive fjernet/omlagt, så det ikke er til hinder for realisering af byggeri på Grunden.

Yderligere omkostninger til hhv. sammenlægning eller udmatrikulering af Grunden, er Sælger uvedkommende.

4.5. DGNB
Køber forpligter sig til at opnå DGNB-certificering på min. sølv-niveau for projektet.

Forud for Købers ansøgning om byggetilladelse, skal der være indgået en skriftlig aftale med en auditor, som har de fornødne kvalifikationer (være uddannet DGNB-auditor) til at foretage en endelig DGNB-certificering. Auditoren skal præcertificere projektmaterialet og præcertificeringen skal vedlægges den endelige byggeansøgning.

Senest 14 dage efter modtaget byggetilladelse skal Køber stille en særskilt bankgaranti svarende til kr. 200 pr. etagemeter som ansøgningen vedrører til sikkerhed for opfyldelse af certificeringskravet. – dog minimum kr. 500.000 pr. byggeandragende.

Hvis Køber ikke senest 24 måneder efter ibrugtagningstilladelse har fremsendt dokumentation for endelig certificering, er Sælger berettiget til at kræve, at Køber betaler/frigiver sikkerheden som konventionalbod til Sælger pr. anfordring.

4.6. Teknisk bistand efter planlovens § 13, stk. 3
Køber skal påregne, at der fra Sælgers side vil blive stillet krav om, at Køber skal yde hel eller delvis teknisk bistand i forbindelse med såvel Sælgers udarbejdelse af forslag/udkast til ny lokalplan og evt. kommuneplantillæg såvel som til den tilhørende miljørapport jf. planlovens § 13, stk. 3. Teknisk bistand kan også ydes/kræves ved, at Sælger f.eks. lader et konsulentfirma udarbejde dele af udkast til lokalplanforslag og/eller miljørapport (f.eks. sammenfattende redegørelse) for Købers regning.

4.7. Moms
Sælger har indhentet bindende ligningssvar hos Skattestyrelsen, som har bekræftet, at der vil være tale om et momsfrit salg, jf. momslovens § 13, stk. 1, nr. 9. Købesummen tillægges derfor ikke moms.

4.8. Ejendomsskat og offentlig vurdering
Der gøres opmærksom på, at Grunden har været fritaget for grundskyld på grund af kommunalt ejerskab, hvilket vil ændre sig efter et salg af Grunden.

Tilbudsgiver opfordres til at kontakte Vurderingsstyrelsen for at afklare, hvordan Grunden vil blive vurderet og beskattet efter overtagelse i enhver henseende, herunder også i forhold til fremtidige offentlige ejendomsvurdering(er).

4.9. Juridisk due diligence forud for afgivelse af bud
Køber opfordres til med egne rådgivere at gennemgå nærværende udbudsvilkår nøje og herunder foretage selvstændige vurderinger af ethvert juridisk og retligt forhold, herunder f.eks. foretage vurdering af servitutter, vurdering af naturbeskyttelseslovens § 18 om fortidsminder og praksis vedr. mulighed for dispensation herfor, vurdering af "huludfyldningsreglen" sammenholdt med planlovens § 15, stk. 2, nr. 29, herunder vurdere/gennemgå Miljøstyrelsens vejledning nr. 4 fra 2007: "Støj fra veje" og Miljøstyrelsens tillæg til vejledning nr. 1 fra 1997: "Støj og vibrationer fra jernbaner". Oplistningen er ikke udtømmende.

4.10. Teknisk due diligence efter tildeling
Køber er berettiget til for egen regning at foretage yderligere forurenings-, geotekniske- samt arkæologiske undersøgelser af Grunden – herunder også undersøgelser for eventuelle dræn. Sådanne undersøgelser skal være tilendebragt senest 8 uger efter Køber har modtaget orientering om begge parters underskrift på tilbudsblanket. Køber skal inden for samme frist gøre eventuelle indsigelser gældende skriftligt overfor Sælger vedlagt resultatet af de pågældende undersøgelser samt et økonomisk overslag over udgifternes omfang.

Såfremt Køber i forbindelse med egne undersøgelser dokumenterer forhold som *væsentligt* afviger fra Sælgers vejledende geotekniske og miljømæssige undersøgelser udarbejdet af MOE juni 2022 (bilag 18), og Nordconsult 2025 (bilag 15) og såfremt der er tale om forhold, som påfører projektet/Køber en ikke-påregnelig merudgift (set ift. hvad der må anses for forventeligt for Grunden som helhed ud fra bl.a. bilag 15 og

18) til ekstrafundering og/eller pilotering, håndtering af fortidsfund samt oprensning, og såfremt der er tale om ikke-påregnelige udgifter som overstiger kr. 5.000.000 ekskl. moms, har Køber mulighed for at hæve handlen.

Køber har dog ikke adgang til at hæve handlen, hvis Sælger tilbyder at betale den del af de ikke-påregnelige merudgifter, der overstiger kr. 5.000.000 ekskl. moms - evt. som en reduktion i købesummen.

Såfremt de samlede ikke-påregnelige merudgifter, ligger *under* kr. 5.000.000 ekskl. moms, er disse udgifter Sælger uvedkommende i enhver henseende.

Sælger kan ikke rette noget krav mod Køber i anledning af Købers eventuelle berettigede tilbagetræden.

Køber er som en betingelse for tilbagetræden dog forpligtet til at foretage en retablering af Grunden senest 14 dage efter afgivelsen af tilbagetrædelseserklæringen.

Har Sælger ikke modtaget underretning og/eller indsigelser vedr. miljø-, jordbunds- samt arkæologiske forhold indenfor fristen på 16 uger, er Køber afskåret fra at gøre misligholdelsesbeføjelser gældende overfor Sælger vedr. disse forhold.

4.11. Handel betinget af byggeretsgivende lokalplan
Et køb og salg af Grunden vil være betinget af, at der vedtages endelig og upåankelig byggeretsgivende lokalplan, der muliggør en realisering af Købers vindende (skitse)projekt.

Med endelig lokalplan forstås, at der jf. planlovens § 27 ikke modtages klager inden for klagefristen på 4 uger. Sker det, anses lokalplanen først for vedtaget, når klagesagen er endeligt afgjort.

Foruden teknisk bistand jf. pkt. 4.6 forpligter Køber sig til at indlevere en startredegørelse (videreudbygning af skitseprojektet) af en sådan kvalitet, at denne kan danne grundlag for politisk behandling og opstart af en lokalplanproces. Startredegørelsen skal indleveres senest den 31. august 2026.

Hvis der efter Købers indgivelse af egnet startredegørelse ikke:

1. foreligger en af Sælger (kommunalbestyrelsen) behandlet og godkendt lokalplan senest den 31. december 2027 eller

2. der i tilfælde af planklage (over vedtaget lokalplan) ikke foreligger en endelig og upåklagelig lokalplan senest den 31. december 2029.

har såvel Køber som Sælger ret (men ikke pligt) til at lade handlen bortfalde og Sælger frigive den stillede sikkerhed uden at nogen part er den anden noget beløb skyldig.

Såfremt Planklagenævnet måtte realitetsbehandle og dernæst ophæve en vedtagen lokalplan for Hyldagerkvarteret - uanset årsag - har såvel Køber som Sælger tilsvarende ret (men ikke pligt) til at lade handlen bortfalde og Sælger frigive den stillede sikkerhed uden at nogen part er den anden noget beløb skyldig.

4.12. Krav til tilbudsgivers kompetence og soliditet
Det er et vilkår for at deltage i udbuddet, at tilbudsgiver samtidigt med afgivelse af dennes bud sandsynliggør at have den fornødne bygge- og projekteringskompetence samt finansielle styrke til at realisere et projekt som Hyldagerkvarteret.

Dokumentation for ovennævnte kan ske ved at fremlægge virksomhedspræsentation(er) med relevante referencebyggerier (set ift. bl.a. volumen og kompleksitet) og CV på egne nøglemedarbejdere eller præsentation af eller CV på den/de eksterne rådgivere, der evt. agtes tilknyttet projektet.

Sammen med buddet skal tilbudsgiver desuden sandsynliggøre evnen til at kunne stille sikkerhed/anfordringsgaranti for 10 % af købesummen ved tildeling jf. pkt. 4.13. Dette f.eks. i form af en udtalelse fra eget pengeinstitut om at en sådan evne og likviditet vurderes at være til stede.

Dernæst kan der f.eks. foreligge en udtalelse fra eget pengeinstitut om at det p.t. vurderes, at tilbudsgiver vil have økonomisk evne til at gennemføre projektet, hvis der opnås endelig byggeretsgivende lokalplan og endelig handel.

Dokumentation for ovennævnte kan evt. også ske ved at fremlægge de 2 seneste årsrapporter (såfremt tilbudsgiver er et selskab), som viser fornøden solvens/soliditet eller på anden vis ved at fremlægge erklæring fra egen bank, revisor eller finansiel samarbejdspartner, hvor det tilkendegives, at tilbudsgiver anses for at have den finansielle styrke til at tilvejebringe/erlægge såvel (rest)købesummen for Grunden som til at opføre bebyggelsen.

4.13. Sikkerhedsstillelse
Senest 14 dage efter meddelelse om tildeling og Købers modtagelse af den af Sælger underskrevne tilbudsblanket/købsaftale, skal Køber stille anfordringsgaranti på 10 % af den tilbudte købesum via aner-

kendt pengeinstitut eller anerkendt garantistillervirksomhed, som skal tjene til sikkerhed for Købers opfyldelse af handlen, herunder for at sagen fremmes med startredegørelse og den forudsatte tekniske bistand.

Senest 3 dage før overtagelsesdagen, skal købesummen i dens helhed overføres til en af Sælger anvist konto.

Der gives først skøde, når købesummen er modtaget, og Køber skal i øvrigt påregne, at endeligt skøde ikke nødvendigvis kan tinglyses allerede pr. overtagelsesdagen, da den matrikulære udskillelse skal være afsluttet forinden, ligesom Sælgers servitutter skal være blevet tinglyst.

Garanti og/eller deponering tjener yderligere til sikkerhed for Købers forpligtelser overfor Sælger i enhver henseende, herunder til at fremme sagen med udarbejdelse af startredegørelse og levere teknisk bistand iht. pkt. 4.6 i henhold til det afgivne bud og nærværende udbudsvilkår.

I tilfælde af Købers væsentlige og hævebegrundende misligholdelse, kan Sælger kræve anfordringsgarantien udbetalt i dens helhed, herunder som en form for bod.

I det omfang Sælger kan dokumentere, at Sælger har lidt et økonomisk tab som overstiger anfordringsgarantien (10 % af købesummen), er Sælger dog ikke afskåret fra at kræve erstatning herfor.

4.14. Overtagelsesdag
Overtagelsesdagen fastsættes til den 1. i næstkommende måned efter handlens vilkår er opfyldt jf. pkt. 4.11.

Med overtagelsen som skæringsdag udarbejdes sædvanlig refusionsopgørelse over Grundens indtægter og udgifter.

4.15. Projektrealisering og myndighedsbehandling
Køber er forpligtet til at opføre en bebyggelse, der i det væsentligste svarer til det med buddet indsendte skitseprojekt ift. volumen, disponering, materialer og kvalitet m.v. jf. pkt. 5.3 nedenfor, medmindre Sælger samtykker til ændringer heraf. Alle tilbudsgivere, den valgte Køber skal være bevidste om, at der sædvanligvis vil blive foretaget en række (bygherre)tilpasninger som naturligt led i en viderebearbejdelse af et skitseprojekt under detailprojektering, Ændringer som Sælger kan være berettiget til at acceptere f.eks. tilpasning af byggeri ift. fortidsminde, justering af byggefelter og højder samt tilpasning eller omlægning af de skitserede regnvandsbassiner både i og uden for Grunden m.v. Ligesom der i forbindelse med myndighedsbehandling fra Sælgers side kan blive stillet krav om typisk mindre justeringer og tilpasninger af projektet, hvis dette f.eks. er påkrævet for at kunne overholde gældende krav og normer m.v.

4.16. Ad ordre overdragelse
Vindende tilbudsgiver/Køber er ved endelig handel berettiget til at lade et datter-/koncernforbundet selskab tage skøde på Grunden, hvilket i givet fald så sker på "ad ordre-vilkår", således vindende tilbudsgiver/Køber i enhver henseende hæfter og indestår for aftalens opfyldelse.

4.17. Servitut om byggepligt m.v.
Sælger ønsker, at Køber påbegynder realiseringen af bebyggelsen på Grunden i overensstemmelse med den endeligt godkendte lokalplan umiddelbart efter overtagelsesdagen.

I forbindelse med salget vil der derfor blive tinglyst en servitut om byggepligt med pligt for Køber til at påbegynde mindst 25 procent (beregnet efter etageareal) af ny bebyggelse senest 24 måneder efter overtagelsesdagen, foruden det samlede projekt for Grunden skal være realiseret med ibrugtagningstilladelse(r) senest 72 måneder efter overtagelsesdagen. Den nærmere regulering herom fremgår af udkast til servitut, der ses som bilag 34.

4.18. Servitut om købesum og tillægskøbesum
Hvis Køber opfører flere etagemeter på Grunden end forudsat i tilbudsblanket/købsaftale og skitseprojekt eller såfremt den af Køber oplyste og forudsatte fordeling mellem hhv. bolig- og erhvervsetagemeter ændres og giver anledning til en for Sælger højere købesum, skal der betales tillægskøbesum jf. udkast til servitut, der ses som bilag 35.

Der sker ikke nedregulering af købesummen, såfremt Køber realiserer færre etagemeter på Grunden end forudsat i dennes tilbud og skitseprojekt medmindre dette skyldes, at planrammen (endelig lokalplan) gør en (mindre) nedskalering påkrævet.

4.19. Berigtigelse
Handlens berigtigelse inkl. tinglysning af de i udbudsvilkårene nævnte servitutter forestås af Sælgers advokat.

Køber afholder tinglysningsafgift til skødets registrering.

5. Proces for budgivning og salg

5.1. Lovgrundlag

Udbuddet af Grunden sker i henhold til reglerne i lovbekendtgørelse nr. 396 af 3. marts 2021 samt den tilhørende vejledning om offentligt udbud ved salg af kommunens hhv. regionens faste ejendomme.

Sælger forbeholder sig retten til at forkaste alle indkomne bud.

I forhold til spørgsmål om fortrolighed omkring indkomne tilbud finder lovgivningens almindelige regler herom anvendelse, herunder navnlig offentlighedsloven.

5.2. Spørgsmål og præciseringer

Spørgsmål til Sælger vedr. udbuddet skal sendes samtidigt til mægler TMV; adam@truemarketvalue.dk og Sælger: Stine Jensen tjv@albertslund.dk.

Spørgsmål og svar/præciseringer vil i anonymiseret form løbende blive offentliggjort på Albertslund Kommunes hjemmeside: www.albertslund.dk/hyldagerkvarteret.

Der modtages ikke spørgsmål senere end den mandag den 8. december 2025, og der offentliggøres ikke svar senere end tirsdag den 16. december.

Svar og evt. præciseringer af udbuddet offentliggjort på hjemmesiden til og med tirsdag den 16. december betragtes som en kendt, accepteret og integreret del af udbudsvilkårene.

5.3. Skitseprojekt

Skitseprojektet skal indeholde tekst og illustrationer, som tilsammen retvisende/loyalt redegør for den foreslåede bebyggelse.

Projektet skal overordnet belyse, hvordan den nye bebyggelse ift. sælgers vision bliver indpasses i den eksisterende kontekst. Hvordan landskabet tænkes ind i den nye bydel, samt hvordan de nye volumener forholder sig til skalaen i den omkringliggende eksisterende bebyggelse.

Skitseprojektet skal indeholde/belyse følgende elementer:

- Situationsplan med omkringliggende bebyggelse
- Volumenstudier sammenholdt med eksisterende kontekst
- Bolig – og etagemeteropgørelse for hhv. etageboliger og tæt/åben/lav samt erhverv
- Arkitektoniske hovedgreb
- Planer og opstalter
- Principper for materialevalg – altaner, vinduer, tag, facader o.l.
- Fælles opholdsarealer - omfang, indretning og placering
- Udstykningsskitse for Hyldagerhallen og kommende offentlige p-pladser.
- Skyggediagrammer
- Støjberegninger
- Principper for vej-, cykel- og stiforbindelser og kobling til eksisterende forbindelser
- Redegørelse for håndtering af regnvand, parkering, brand og affald.

5.4. Afgivelse af bud, budfrist og vedståelse

Købstilbud med tilhørende digitalt skitseprojekt og redegørelse, tegningsmateriale samt dokumentation for kompetence og finansiel styrke skal være Sælger i hænde i digital form senest den fredag den 19. december, kl. 12:00.

Købstilbud med ovennævnte materiale sendes til såvel adam@truemarketvalue.dk som tjv@albertslund.dk

Tilbudsgiver skal desuden aflevere fysisk projektmappe (5 stk.) med print af skitseprojekt, redegørelse og tegningsmateriale i farver til brug for bedømmelsesvalg på adressen Albertslund Kommune, Nordmarks Allé 1, 2620 Albertslund mærket: "Attn.: Stine Jensen, Kommunale Ejendomme – Udbud Hyldagerkvarteret senest tirsdag den 23. december kl. 12:00.

Købstilbud skal afgives på tilbudsblanket, bilag 36, og angive et fast beløb og være uden forbehold. Herunder skal der angives selvstændig pris pr. byggeretstype.

Afgivne bud er bindende til og med tirsdag den 31. marts 2026.

5.5. Vejledende pris

Den vejledende pris for Grundens byggeretter/byggeretstyper (etageareal jf. BR18, § 453) er følgende:

Etagebebyggelse	3.500 Kr.
Tæt/lav	5.500 kr.
Åben/lav	7.000 kr.
Erhverv	1.250 kr.

5.6. Tilbudsevaluering

Efter de kommunalretlige grundsætninger er Sælger som udgangspunkt forpligtet til at sælge til den part som afgiver højeste pris. Salg til en tilbudsgiver, der har afgivet en lavere pris, er dog muligt, såfremt der i den forbindelse samtidigt varetages en kommunalsag-

lig interesse, som f.eks. valg af projekt med høj bykvalitet. Den tilbudte pris er dog altid et væsentligt kriterium ved vurderingen af de respektive tilbud.

Der vil indledningsvis blive foretaget en screening af de indkomne bud i forhold til konditionalitet, herunder om den tilbudte pris vurderes at svare til markedsprisen.

5.7. Kvalitative evalueringskriterier

Sælger vil under den kvalitative vurdering af de respektive skitseprojekter lægge vægt på, hvordan og i hvilket omfang Sælgers vision jf. bilag 7 er opfyldt i de respektive forslag.

5.8. Helhedsvurdering fortaget af bedømmelsesudvalg

Udvælgelse af vindende tilbudsgiver sker ud fra en samlet helhedsvurdering af pris og kvalitet på baggrund af de oplysninger som fremgår af tilbudsgivers indgivne bud og skitseprojekt med tilhørende redegørelse.

Vurderingen af konditionelle bud foretages af et bedømmelsesudvalg bestående af borgmester, repræsentanter fra direktørgruppen og administrationen samt eksterne rådgivere.

Bedømmelsesudvalget gennemfører indledningsvis deres kvalitative vurdering uden at kende til den/de tilbudte priser.

Efterfølgende oplyses bedømmelsesudvalget om den/de tilbudte priser og foretager herefter en samlet helhedsvurdering.

Bedømmelsesudvalget kommer med en indstilling til kommunalbestyrelsen, der træffer den endelige beslutning ift. salg.

5.9. Tildeling

Det forventes, at den vindende tilbudsgiver/Køber kan offentliggøres efter kommunalbestyrelsens møde i marts 2026, og når Køber har stillet anfordringsgaranti for 10 % af købesummen jf. pkt. 4.13.

6. Bilagsoversigt

Bilag 1: Måleblad
Bilag 2: Tingbogsattest for matr.nr. 6av
Bilag 3: Tingbogsattest for matr.nr. 8f
Bilag 4: Servituterklæring matr.nr. 6av
Bilag 5: Servituterklæring mat.nr. 8f
Bilag 6: Rammelokalplan
Bilag 7: Visionsdokument for Hyldagerkvarteret
Bilag 8: Kommuneplan 2022-2034
Bilag 9: BBR-udskrift matr.nr. 6av
Bilag 10: BBR-udskrift matr.nr. 8f
Bilag 11: Kortbilag vedr. transformer
Bilag 12: Mail med forsyning vedr. transformer
Bilag 13: Plantegning - placering af opr. kælder
Bilag 14: Tilladelse til nedrivningen af skole m.v.
Bilag 15: Supplerende boringer ved opr. kælder - Nordconsult
Bilag 16: Jordforureningsattest matr.nr. 6av
Bilag 17: Jordforureningsattest matr.nr. 8f
Bilag 18: Vejledende geoteknisk undersøgelse m.v. - MOE juni 2022
Bilag 19: Arkæologisk forundersøgelse
Bilag 20: Kulturarvsudskrift 'Store Vejleå Bro"
Bilag 21: Kortbilag kulturarvsminde med beskyttelseslinje
Bilag 22: LER-kort
Bilag 23: Vejledende kort spildevandsledninger og brønde
Bilag 24: Kortbilag vedr. mulige dræn
Bilag 25: Kortbilag vedr. bevaringsværdigt beplantningsbælte og fritstående træer.
Bilag 26: Støjberegninger foretaget af Force 2025
Bilag 27: Mulighedsstudie – Nordland
Bilag 28: Støjberegninger til mulighedsstudie – Force.
Bilag 29: Miljøs foreløbige bemærkninger/overvejelser vedr. placering af regnvandsbassin
Bilag 30: Præcisering af afløbskoefficienter i spildevandsplan (tabel 2)
Bilag 31: Myndighedsprojektbeskrivelse St. Vejle Å
Bilag 32: Vejl. kortskitse restaurering af St. Vejle Å
Bilag 33: Dialog med HOFOR om tilslutningsbidrag for kloak.
Bilag 34: Servitut vedr. byggepligt m.v.
Bilag 35: Servitut om tillægskøbesum
Bilag 36: Tilbudsblanket (købsaftale)
Bilag 37: Ejendomsdatarapporter