

## **Spørgsmål – Svar i forbindelse med udbuddet.**

**28.01.2026**

### **Spørgsmål.**

Ved afgivelse af købstilbud, skal det så gives pr. byggeretsmeter?

Vi kan godt tegne husene ind på matriklen, men vi kender jo ikke antallet af byggeretsmeter før der er en byggetilladelse.

Dvs. hvis man giver en fast pris for jordstykket ud fra 40% bebyggelse, så er der vel ingen garanti for at der kan opnås 40%?

### **Svar:**

Tak for jeres henvendelse vedrørende udbuddet af Serinedalen 200 i Malling.

Den tilbudte pris skal afgives som et samlet fast beløb for køb af grunden, jf. udbudsbetingelsernes pkt. 3.2, og ikke som en pris pr. byggeretsmeter. Buddet afgives på udbudsmaterialets tilbudsblanket.

Det projektmateriale, som indsendes sammen med tilbuddet, herunder arealopgørelse og dispositionsforslag, indgår som en del af tilbudsgivers beskrivelse af det påtænkte projekt, men fastlægger ikke endeligt byggerettens omfang. Det endelige etageareal og den konkrete udnyttelse af grunden kan først fastlægges i forbindelse med en efterfølgende byggesagsbehandling.

Bebyggelsesprocenten reguleres af lokalplan 1020 og de præciseringer, der fremgår af udbudsbetingelsernes pkt. 3.3. Kommunen kan ikke på forhånd give en garanti for, at den maksimale bebyggelsesprocent kan opnås, da dette afhænger af det konkrete projekt og dets overensstemmelse med plan- og byggelovgivningen. Eventuelle dispositioner foretages således på tilbudsgivers egen risiko.

Vi henviser i øvrigt til udbudsmaterialet, som er gældende for alle tilbudsgivere.

**29.01.2026**

### **Spørgsmål:**

I udbudsmaterialets fremgår det, at bebyggelsesprocenten beregnes på baggrund af grundens areal med tillæg af grundens andel i fælles friarealer samt inkl. eventuel fællesparkering, og at der ved byggesagsbehandling vil blive meddelt dispensation, så storparcellens interne fællesarealer ikke undtages.

Vi vil derfor gerne have afklaret:

- Hvilke typer fællesarealer (interne friarealer, fælles opholdsarealer, fællesparkering m.v.) der konkret kan medregnes i beregningsgrundlaget for vores matrikel- hvad er evt. det samlede areal, der skal beregnes en bebyggelsesprocent på 40 ud fra?
- Om et større beregningsgrundlag dermed kan give mulighed for et tilsvarende højere samlet etageareal inden for den gældende bebyggelsesprocent på 40 %.

### **Svar:**

Som anført i udbudsbetingelsernes pkt. 3.3 beregnes bebyggelsesprocenten for storparcellen i overensstemmelse med byggelovgivningen på grundlag af grundens areal for de enkelte boliger opgjort på baggrund af en udstykningsplan efter byggelovens § 10 A, med tillæg af grundens andel i fælles friarealer og inkl. eventuel fællesparkering. Arealer, der udlægges som sti- og vejarealer med henblik på at sikre vejadgang til de enkelte grunde, kan ikke indgå i beregningsgrundlaget.

Det følger endvidere af præciseringen i udbudsbetingelsernes pkt. 3.3, at det ikke har været hensigten, at storparcellens interne fællesarealer (herunder interne fælles friarealer og opholdsarealer) skal undtages ved beregning af bebyggelsesprocenten. Bestemmelsen i lokalplanens § 8, stk. 7 om, at ejendommens andel i fællesarealer ikke kan medregnes, relaterer sig til fællesarealer for det samlede lokalplanområde (område XIII) og ikke til interne fællesarealer inden for storparcellen. Der vil ved den konkrete byggesagsbehandling blive meddelt dispensation i overensstemmelse hermed.

Det samlede beregningsgrundlag for bebyggelsesprocenten vil således bero på den konkrete disponering af grunden og udstykningsplanen, herunder hvilke arealer der udlægges som interne fællesarealer, fælles opholdsarealer og eventuel fællesparkering, og hvilke arealer der udlægges som vej- og stiarealer.

Et større beregningsgrundlag kan som udgangspunkt give mulighed for et tilsvarende større samlet etageareal inden for den fastsatte maksimale bebyggelsesprocent på 40 %, forudsat at projektet i øvrigt overholder lokalplanens bestemmelser samt den øvrige plan- og byggelovgivning. Det endelige etageareal og den konkrete beregning kan dog først fastlægges endeligt i forbindelse med byggesagsbehandlingen.

Vi henviser i øvrigt til udbudsmaterialet og lokalplan 1020, som er gældende for alle tilbudsgivere.