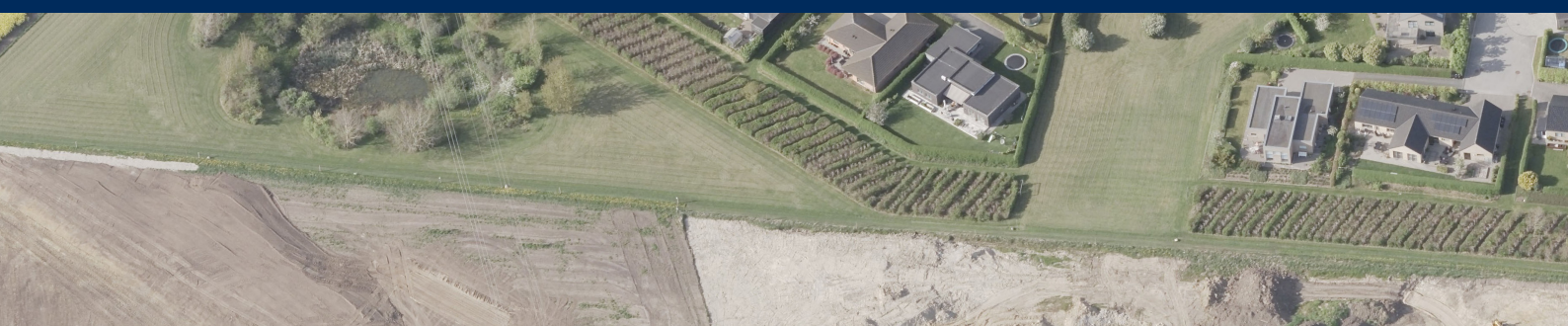


UDBUD AF TO ERHVERVSGRUNDE MED MULIGHED FOR BOLIG – ELEV I LYSTRUP

Oktober 2026

TEKNIK OG MILJØ
Aarhus Kommune



1
INDLEDNING

I et veletableret parcelhuskvarter i Elev, Lystrup, udbyder Aarhus Kommune i offentligt udbud to erhvervsgrunde begge på 1.500 m², hvor der er mulighed for at opføre eller indrette én bolig i tilknytning til virksomheden.

Grundene er omfattet af lokalplan nr. 402 (Nyt bolig-, erhvervs- og offentligt område ved Koldkilde i Elev). Man opfordres til at gennemgå lokalplanen og det øvrige udbudsmateriale inden afgivelse om tilbud af køb af en grund. Lokalplanen fastsætter bl.a. krav om bebyggelse og byggeriets udseende.

Grundene, som udbydes, er følgende:

- Grund 1: matr.nr. 3ao Elev By, Elev beliggende Engelstoft 3, 8520 Lystrup
- Grund 2: matr.nr. 3hp Elev By, Elev beliggende Engelstoft 5, 8520 Lystrup

Kommende tilbudsgiveres opmærksomhed henledes til afsnittet *Særlige opmærksomhedspunkter* under Udbudsbetingelsernes pkt. 2 Udbuddets genstand, som indeholder væsentlig information vedrørende de to erhvervsgrunde. Tilbudsgiverne opfordres til at gennemgå punktet grundigt og tage disse i betragtning ved vurderingen af grundene forud for afgivelse af tilbud.

Grundene udbydes som erhvervsgrunde, hvor den gældende lokalplan giver mulighed for, at der opføres eller indrettes en bolig i tilknytning til det pågældende erhverv. Grundene udbydes således til erhvervsmæssigt formål, hvorfor købet ikke er omfattet af fortrydelsesretten efter lovbekendtgørelse nr. 1123 af 22. september 2015 om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.



2
UDBUDDETS GENSTAND

Begge erhvervsgrunde har et grundareal på 1.500 m².

Grundene er beliggende i byzone. For området gælder kommuneplanramme 270605BL samt lokalplan 402 (Nyt bolig-, og erhvervs- og offentligt område ved Koldkilde i Elev. Grundene er omfattet af delområde III.

Grundene må anvendes til erhvervsformål såsom håndværks- og værkstedsvirksomhed, lettere industrivirksomhed, lager- og servicevirksomhed samt handelsvirksomhed i tilknytning til det pågældende erhverv. Området kan desuden anvendes til offentlige formål, institutioner og lignende.

Der må i tilknytning til den enkelte virksomhed opføres eller indrettes én bolig for en person tilknyttet virksomhed. Overholdelsen af denne anvendelsesbestemmelse i lokalplanen vil blive påset i forbindelse med den efterfølgende byggesagsbehandling.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40. Bygninger må højst opføres i to etager foruden eventuel kælder.

Intet punkt af en bygning må være højere end 8,5 meter over eksisterende terræn (målt i forhold til eksisterende terræn til et i forbindelse med byggemodningen reguleret terræn eller i henhold til et i bygningslovgivningen fastlagt niveauplan).

Der henvises i det hele til lokalplan 402 – særligt lokalplanens § 3 'Anvendelse' og § 7 'Bebyggelsens omfang og placering m.m.'

På begge grunde er der et byggelinjebelagt areal. Det følger af lokalplanens § 7, stk. 12, at eventuelle boliger skal placeres i en afstand på mindst 20 m fra vejmidten af Koldkilde. Byggelinjens omfang og betydning for grundene kan ses på vedlagte Udstykningsforslag fra Landinspektørfirmaet LE34, hvor byggelinjen er angivet.

Overtagelsesdag

Overtagelsen af én grund er fastsat til **den 1. februar 2027**. Der kan ikke ansøges om byggetilladelse hos Aarhus Kommunes afdeling for Byggeri førend, at der er tinglyst skøde.

Særlige opmærksomhedspunkter

Deklaration om byggepligt, tilbagesalg, forbud mod videresalg og renholdelse

Vær opmærksom på servitutten "byggepligt, tilbagesalg, forbud mod videresalg og renholdelse". Denne servitut forhindrer et salg af en byggegrund i ubebygget stand og pålægger dig som køber af grunden at påbegynde opførelsen af et byggeri inden for 2 år fra overtagelsesdagen.

Deklaration om forbud mod hegning – Kun tinglyst på Engelstoft 5, 8520 Lystrup (Grund 2)

Aarhus Kommune gør opmærksom på, at der på Engelstoft 5, 8520 Lystrup (Grund 2) er tinglyst deklaration om forbud mod hegning. Denne bestemmer, at Grund 2's sydøstlige grænse skal holdes frit for enhver form for beplantning eller hegn, der kan genere oversigtsforholdene ved

udkørslen fra grunden. Det er derfor ikke tilladt langs en strækning på indkørslen til matriklen at plante hæk eller opsætte lignende afskærmning. Servitut om forbud mod hegning samt medfølgende deklarationsrids er vedlagt som bilag.

Deklaration om oversigt
Derudover gør Aarhus Kommune opmærksom på, at der på Engelstoft 3, 8520 Lystrup (Grund 1) er tinglyst servitut om oversigt. Der skal sikres oversigtsareal ved tilslutningen fra de private fællesveje Koldkilde og Engelstoft til kommunevej – Koldkilde. På oversigtsarealet må der hverken varigt eller midlertidigt anbringes genstande eller forefindes bevoksning af større højde end 0,80 m over et plan gennem vejenes midtlinjer. Denne bestemmelse omfatter ikke sne. Omfanget af oversigtsarealet kan i øvrigt ses på vedlagte Udstykningsforslag fra Landinspektørfirmaet LE34, hvor det tinglyste oversigtsareal er indikeret med skravering.

Byggemodning
Aarhus Kommune gør kommende tilbudsgivere opmærksomme på, at Ejendommen ikke er byggemodnet. Køber varetager derfor alle byggemodningsarbejder vedrørende sit projekt og afholder alle omkostninger forbundet hermed. Køber undersøger selv udgifternes størrelse og omfang.

Aarhus Kommune vil særligt henlede opmærksomheden på, at Køber selv skal betale tilslutningsbidrag og etablering af stikledning til el, vand, kloak og fjernvarme.

Utinglyst ledning på Engelstoft 3, 8520 Lystrup (Grund 1)
Kommende tilbudsgivere gøres i øvrigt opmærksom på, at der på Engelstoft 3, 8520 Lystrup er en utinglyst ledning. En vindende tilbudsgiver vil derfor overtage grunden med kendskab til ledningens tilstedeværelse, og vil selv skulle forholde sig til håndteringen af denne. Placeringen af den utinglyste ledningen fremgår af de vedlagte ledningsoplysninger.

Overkørsel
Den vindende tilbudsgiver skal selv etablere overkørsel til Ejendommen. Adgangen til grunden skal ske fra privatvejen Engelstoft. Der kan ikke gives adgang fra Koldkilde.

En overkørsel vil skulle godkendes i forbindelse med byggeansøgningen. Det er Byggeri ved Aarhus Kommune, som vil skulle behandle byggeansøgningen.

Lastbilsparkering

Det skal bemærkes, at såfremt der opstår behov for lastbilsparkering, er der mulighed for parkering herfor ved kommunevejen Koldkilde syd for grunden.



Skydebane

Det skal yderligere bemærkes, at der inden for en afstand af ca. 500 m til grundene er beliggende en skydebane.

Interesserede købere opfodres til selv at sætte sig ind i skydebanernes drift, herunder åbningstider og eventuelle støjgener og dettes virkning på kommende bebyggelse, idet disse forhold accepteres som del af en handlen.



3
UDBUDSBETINGELSER

3.1 OFFENTLIGT UDBUD

Ejendommen udbydes i henhold til § 68 i Grundene udbydes til salg i henhold til § 68 i lovbekendtgørelse nr. 13 af 5. januar 2026 om kommunernes styrelse, og bekendtgørelse nr. 396 af 3. marts 2021 om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme samt i overensstemmelse med de vilkår, der er fastlagt i udbudsmaterialet med tilhørende bilag.

Aarhus Kommune forbeholder sig ret til at afvise alle indkomne tilbud.

Aarhus Kommune forbeholder sig ret til at sælge grundene i frit salg efter endt udbud, såfremt ingen af de indkomne tilbud accepteres.

3.2 AFGIVELSE AF TILBUD

Der skal afgives en pris på køb af en grund.

Den tilbudte pris skal udgøre et fast beløb og afgives på udbudsmaterialets tilbudsblanket.

Tilbudsgiver er ikke afskåret fra at afgive et højere købstilbud end mindsteprisen.

Købesummen tillægges moms i overensstemmelse med de til enhver tid gældende regler herom.

Grundene udbydes til følgende mindstepriser:

Grund	**Areal i m²**	**Mindstepris** ekskl. moms
Engelstoft 3, 8520 Lystrup	1.500 m²	2.900.000 kr.
Engelstoft 5, 8520 Lystrup	1.500 m²	2.800.000 kr.

3.3 UDBUDSMATERIALET

Udbudsmaterialet består af købsaftalen med følgende bilag:

- Udbudsbetingelser af oktober 2026
- Udstykningsforslag fra Landinspektørfirmaet LE34
- Bilag til købsaftalen
    - Måleblad fra Landinspektørfirmaet LE34
    - Lokalplan nr. 402
    - Tingbogsattest
    - Servitut om byggepligt, tilbage salg, forbud mod videresalg samt renholdelse
    - Geoteknisk rapport
    - Arkæologisk rapport
    - Ledningsoplysninger
    - Deklaration til supplering af lokalplan nr. 402
    - Vedtægter for grundejerforeningen
    - Deklaration om oversigt og forbud mod hegn (Kun Engelstoft 5, 8520 Lystrup)
- Tilbudsblanket

3.4 SPØRGSMÅL TIL UDBUDSMATERIALET

Spørgsmål til udbudsmaterialet sendes skriftligt pr. e-mail til grundsalg@mtm.aarhus.dk att.: Josephine Hjortshøj Nørremark. Spørgsmål og svar vil blive offentliggjort på www.grundsalgaarhus.dk i anonymiseret form.

Besvarelse af spørgsmål vil ske pr. e-mail til den af tilbudsgiver oplyste e-mailadresse.

Aarhus Kommune forbeholder sig ret til at foretage mindre væsentlige korrektioner til udbudsmaterialet såfremt Aarhus Kommune bliver opmærksom på fejl eller udeladelser. Eventuelle rettelser til udbudsmaterialet vil blive offentliggjort ved rettelsesblade indlagt på kommunens hjemmeside www.grundsalgaarhus.dk. Tilbudsgiverne opfordres til løbende at holde sig orienteret om eventuelle offentliggjorte rettelser.

4
AFLEVERING AF TILBUD

Aarhus Kommune skal modtage tilbuddet senest **onsdag den 1. december 2026 kl. 12.00**.

Tilbuddet skal sendes elektronisk via Penneo. Digitale tilbudsblanketter findes på Aarhus Kommunes hjemmeside. Det er tilbudsgivers eget ansvar, at tilbuddet er kommet rettidigt frem.

Er tilbudsgiver et selskab, skal tilbudsblanketten være underskrevet af selskabets tegningsberettigede via Penneo.

Aarhus Kommune ønsker ikke at modtage modeller eller plancher.

5
OPLYSNING OM TILBUDSGIVER OG PROJEKTORGANISATION

Tilbuddet skal indeholde oplysninger om tilbudsgivers navn, CPR-nr./CVR-nr., adresse, telefonnummer, e-mailadresse samt kontaktpersoner. Tilsvarende oplysninger skal gives om eventuelle rådgivere, entreprenører og leverandører samt oplysning om disses ydelser og betydning for projektet.

Afgives tilbuddet af flere virksomheder i forening, skal tilbuddet indeholde tilsvarende oplysninger for hver af disse samt oplysninger om den enkelte virksomheds rolle i samarbejdet. Tilbuddet skal desuden indeholde oplysning om, hvorvidt virksomhederne hæfter solidarisk for hinandens forpligtelser, samt hvem der har fuldmagt til at varetage kontakten til Aarhus Kommune. Endelig skal det angives i tilbuddet hvilken juridisk person/selskab/enhed, der endeligt hæfter for opfyldelse af købsaftalen over for Aarhus Kommune.

Det skal fremgå af tilbuddet, om den endelige aftale forventes indgået med et konsortium med enkelte eller en enkelt deltager heri eller med et selskab med begrænset hæftelse.

En virksomhed kan kun deltage i ét konsortium. Hvis tilbudsgiver er et selskab med begrænset hæftelse, skal selskabsdeltagerne samt egenkapitalens størrelse som minimum angives.

6
VEDSTÅELSESFRIST FOR TILBUD

Tilbudsgiver er forpligtet til at vedstå sit tilbud i 6 måneder fra tilbudsafgivelsen.

7
FORTROLIGHED

Indkomne bud er fortrolige, indtil salg har fundet sted. Der kan derfor ikke oplyses noget om udfaldet, før handlen er endelig.

Herefter vil de endelige salgspriser blive angivet på hjemmesiden: www.grundsalgaarhus.dk.

Nærværende udbudsmateriale og eventuelt supplerende materiale skal behandles fortroligt. Tilbudsgiveren, herunder tilbudsgiverens personale, rådgivere og underentreprenører, er forpligtede til at iagttage ubetinget tavshed og fortrolighed i forhold til tredjemand med hensyn til alle oplysninger, som måtte komme til tilbudsgiverens kundskab i forbindelse med udbudsforretningen, og som angår forhold, der ikke er offentligt tilgængelige.

Aarhus Kommune gør opmærksom på, at lov om offentlighed i forvaltningen finder anvendelse ved Aarhus Kommunes salg af arealer. Dette indebærer, at der kan gives aktindsigt i tilbudsgivers tilbud. Hvis tilbudsgiveren har specificeret bestemte informationer som fortrolige, vil Aarhus Kommune, i det omfang det ikke strider mod lov om offentlighed i forvaltningen, drage omsorg for, at sådanne informationer ikke gøres tilgængelige for de øvrige tilbudsgivere.

Det udleverede udbudsmateriale og de heri indeholdte informationer er Aarhus Kommunes ejendom og skal behandles fortroligt, jf. ovenfor. Materialet må ikke bruges i andre sammenhænge end denne udbudsforretning uden Aarhus Kommunes forudgående skriftlige samtykke.

Pressekontakten varetages i et loyalt samarbejde mellem tilbudsgiveren og Aarhus Kommune.

8
TILBUDSEVALUERING

Ejendommen vil blive solgt til den tilbudsgiver, der tilbyder den højeste pris, forudsat at tilbuddet opfylder eller overstiger den fastsatte mindstepris.

Tilbud afvises:

- Når et fremsendt tilbud angiver en pris under mindsteprisen.
- Hvis et købstilbud fremsendes med forbehold (f.eks. for pengeinstituts endelig godkendelse af handlen, advokatforbehold, jordbundsforbehold og lign.).

9
RESULTAT AF UDBUD

Samtlige tilbudsgivere vil hurtigst muligt og samtidig blive orienteret om evalueringen af de modtagne tilbud og udfaldet af udbudsforretningen.

Højestbydende på en grund modtager en acceptskrivelse fra Aarhus Kommune, hvorefter der er indgået en endelig aftale om køb.

10
TINGLYSNING AF SKØDE

Når købsaftalen er underskrevet af parterne, vil Aarhus Kommune udarbejde et skøde på ejendommen, som skal tinglyses. Tinglysningsafgiften 0,6% af købesummen (eksklusive moms) plus 1.850 kr. betales af køber.

Beløbet opkræves sammen med købesummen og forfalder til betaling pr. overtagelsesdag.

11
ANSØGNING OM BYGGEPLIGT

Ansøgning om byggetilladelse til opførelse af et byggeri på den købte grund kan først behandles, når der er udstedt endeligt tinglyst skøde.

Det vil sige at en byggetilladelse først kan fremsendes og behandles, når ansøger er tinglyst adkomsthaver til grunden.



TEKNIK OG MILJØ
Aarhus Kommune

Bystrategi
Opkøb og Grundsalg
Karen Blixens Boulevard 7
8220 Brabrand

Hjemmeside: www.grundsalgaarhus.dk
Mail: grundsalg@mtm.aarhus.dk

