



UDBUD AF ERHVERVSGRUND ROSBJERGVEJ 1S, 8220 BRABRAND

Marts 2026

TEKNIK OG MILJØ
Aarhus Kommune



1

INDLEDNING

Aarhus Kommune udbyder i offentligt udbud ejendommen matr.nr. 8am, Årslev By, Sdr. Årslev beliggende Rosbjergvej 1S, 8220 Brabrand ("Ejendommen").

Ejendommen er beliggende i byzone og er omfattet af lokalplan nr. 812 (Erhvervsområde ved Årslev Etape 2), der udlægger området, herunder Ejendommen, til serviceprægede erhverv. Grunden er beliggende i lokalplanens område 2 (lager- og transportvirksomhed).



2

EJENDOMMEN

Ejendommen har et grundareal på 5.492 m². Som bilag vedlægges Ejendomskort.

Erhvervsområdet, grunden er placeret i, ligger strategisk godt placeret i direkte tilknytning til indfaldsvejen Gammel Silkeborgvej og Edwin Rahrsvej, Brabrand samt adgang motorvejsnettet (E45 – afkørsel Brabrand S). Der er desuden ikke langt til busforbindelse, der går direkte til Aarhus Centrum.

Bebyggelsen vil få en synlig placering i landskabet, indkørsel fra Silkeborgvej. En sådan placering stiller krav til bebyggelsens arkitektur og samspil med landskabet. Derfor må køber i forbindelse med den efterfølgende byggesagsbehandling forvente dialog om projektets udformning og arkitektur.

Aarhus Kommune ønsker tilbudsgivers forslag til anvendelse af Ejendommen, som skal afspejle Ejendommens placering. Aarhus Kommune ønsker, at tilbudsgiver bl.a. tager udgangspunkt i Aarhus Kommunes arkitekturpolitik.

Vejledende retningslinjer for erhvervsområder langs indfaldsveje og større veje i forstæderne og Aarhus Kommunes arkitekturpolitik vedlægges til inspiration.

Overtagelse af Ejendommen er fastsat til den 15. juni 2026. Der kan ikke ansøges om byggetilladelse hos Aarhus Kommunes afdeling for Byggeri førend, at der er tinglyst skøde.

OPMÆRKSOMHEDSPUNKTER

Støj

Gældende støjgrænser skal være overholdt i forhold til naboer. Bebyggelse, læsseramper og indkørsel bør i den forbindelse etableres, så transport og læsning ikke generer nærmeste nabobeboelser.

Indkørsel

Adgang til grunden skal ske via Rosbjergvej. Silkeborgvej kan ikke benyttes som vejadgang.

Grundvandsressourcen

Rosbjergvej, 8220 Brabrand er beliggende i et område med særlige drikkevandsinteresser. Grundvandsressourcen i Aarhus Kommune er presset. Med et konstant voksende indbyggertal i kommunen forventes behovet for rent drikkevand fortsat at stige. Det er derfor særligt vigtigt, at grundvandsdannelsen og -beskyttelsen sikres i disse områder.

Ifølge kommuneplanrammen for området, hvor Ejendommen er beliggende, skal grundvandsdannelsen sikres, hvorfor tilbudsgiver kraftigt opfordres til at minimere befæstelsen på grunden mest muligt, så befæstelsen, inklusive bygninger, så vidt muligt ikke væsentligt overstiger 50 procent, at lade ubefæstede arealer henstå så uberørte som muligt samt have særligt fokus på håndtering af overfladevand. En fremtidig ejer må således forvente at blive indkaldt til en indledende dialog med relevante afdelinger i Aarhus Kommune i forhold til at kunne spille ind i ønsket om at sikre grundvandsdannelsen i området.

3

UDBUDSBETINGELSER

3.1 OFFENTLIGT UDBUD

Ejendommen udbydes i henhold til § 68 i lovebekendtgørelse 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.

Udbud sker med forbehold for Aarhus Byråds godkendelse.

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

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

Ved afgivelse af tilbud ønsker Aarhus Kommune derfor at modtage tilbudsgivers forslag til anvendelse af Ejendommen. Projektet skal udarbejdes i overensstemmelse med lokalplan 812. Der skal som minimum fremsendes følgende:

- Designkoncept eller lignende for projektet og skiltning med indikering af, hvilke bygninger der vil blive opført på grunden.
- Referencefotos og situationsplan af et til to sammenlignelige projekter, der viser projektets sammenspil med omgivelserne.
- Valg af belægninger, belysning og beplantning.

3.2 AFGIVELSE AF TILBUD

Pris

Der skal afgives en pris på køb af ejendommen. Den tilbudte pris skal udgøre et fast beløb og afgives på udbudsmaterialets tilbudsblanket. Tilbudsprisen skal være angivet i danske kroner (DKK) ekskl. moms.

Kvalitet

Udover prisen ovenfor er det også væsentligt for Aarhus Kommune, at det endelige projekt på Ejendommen kan forventes at få høj kvalitet, herunder i forhold til visionerne og rammerne i lokalplan 812, og det øvrige udbudsmateriale.

3.3 UDBUDSMATERIALET

Udbudsmaterialet består af den betingede købsaftale med følgende bilag:

- Udbudsbetingelser af marts 2026
- Politik for Bykvalitet og Arkitektur 2022
- Tilbudsblanket (Købers tilbud af [dato])
- Ejendomskort AAKJAER Landinspektører af 21. august 2025
- Lokalplan nr. 812

- Tingbogsattest vedr. matr.nr. 8am, Årslev By, Sdr. Årslev
- Servitut om byggepligt, forbud om videresalg og servitut om pligt til at holde grunden i ordentlig stand
- Rapport fra GEO af 14. marts 2008 samt underbilag
- Arkæologisk vurdering fra Moesgård Museum af 18. december 2008
- Servitut 18.01.2012 – Deklaration til supplerende af lokalplan nr. 812

3.4 SPØRGSMÅL TIL UDBUDSMATERIALET

Spørgsmål til udbudsmaterialet sendes skriftligt pr. e-mail til grundsalg@mtm.aarhus.dk att.: Annette Rask Kristiansen. 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 tirsdag den 21. april 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.

Aarhus Kommune ønsker ikke at modtage modeller eller plancher.

5

OPLYSNING OM TILBUDSGIVER OG PROJEKT-ORGANISATION

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

VEDSTÅELESFRIST FOR TILBUD

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

7

TILBUDSVEDERLAG

Tilbudsgiverne modtager intet vederlag i forbindelse med deltagelse i denne udbudsforretning, herunder vederlag for udarbejdelse af tilbud, projektforslag og deltagelse i forhandling. Tilbudsgivers omkostninger i forbindelse hermed og eventuel efterfølgende kontrahering er Aarhus Kommune uvedkommende.

Modtagne tilbud returneres ikke.

8

FORTROLIGHED

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.

9

TILBUDSEVALUERING

Aarhus Kommune er efter de kommunalretlige grundsætninger som udgangspunkt forpligtet til at sælge til den tilbudsgiver, der tilbyder den højeste pris. Salg til en tilbudsgiver, der ikke har afgivet det højeste købstilbud, kan dog ske, i det omfang der herved varetages en saglig kommunal interesse. Den tilbudte pris er som følge heraf et væsentligt parameter ved vurderingen af de indkomne tilbud.

Aarhus Kommune lægger derudover vægt på, hvordan tilbudsgivers påtænkte projekt vil opfylde Aarhus Kommunes krav og ønsker til byggeriet, som beskrevet ovenfor.

Tildelingen af købsaftalen vil således - indenfor rammerne af udbudsbekendtgørelsen – ske på baggrund af en saglig helhedsvurdering baseret på:

A) pris og

B) kvalitet

Vurderingen vil blive foretaget på baggrund af de oplysninger, som Aarhus Kommune modtager i forbindelse med udbuddet.

10

FORBEHOLD

Eventuelle forbehold, herunder forbehold overfor bestemmelser i udkast til betinget købsaftale med bilag, skal angives særskilt under overskriften "Forbehold".

Forbehold skal være specifikke og skal så vidt muligt referere til konkrete bestemmelser i udbudsmaterialet.

Med henblik på at kunne behandle alle tilbud lige samt at kunne foretage en sammenligning af de indkomne tilbud, vil Aarhus Kommune være berettiget til at kapitalisere eventuelle forbehold. Det skal således understreges, at eventuelle forbehold over for udbudsmaterialet, som ikke kan kapitaliseres, eller som Aarhus Kommune vælger ikke at kapitalisere, og som efter Aarhus Kommunes vurdering er så væsentlige, at de ikke kan indgå i den samlede vurdering og sammenligning af de indkomne tilbud, vil kunne medføre, at tilbuddet afvises som ukonditionsmæssigt og følgelig ikke tages i betragtning.

Aarhus Kommune forbeholder sig generelt ret til at afvise tilbud, som indeholder forbehold. Manglende opfyldelse af kravene til tilbudsgivers tilbud anført i nærværende udbudsbetingelser anses som udgangspunkt for et forbehold. Dette er f.eks. tilfældet, såfremt tilbudsgivers projekt forudsætter en eller flere dispensationer fra lokalplanen.

11

FORHANDLINGER

Aarhus Kommune kan optage forhandlinger med tilbudsgiverne. Forud for sådanne forhandlinger vil tilbudsgiver blive oplyst om den nærmere procedure for forhandlingerne. Under forhandlingerne vil tilbudsgiver blive gjort opmærksom på tilbuddets svage og stærke egenskaber. Forhandlingerne kan omfatte alle forhold i tilbuddene, herunder pris.

Aarhus Kommune forbeholder sig i forhandlingsforløbet at udskille tilbudsgivere, som efter Aarhus Kommunes vurdering ikke vil kunne komme i betragtning.

Vurderingen vil blive foretaget i forhold til de fastlagte tildelingskriterier.

12

ORIENTERING

Samtlige tilbudsgivere vil hurtigst muligt og samtidig blive orienteret om evalueringen af de modtagne tilbud og udfaldet af udbudsforretningen. Meddelelse til den vindende tilbudsgiver om, at tilbudsgiverens tilbud er identificeret som det vindende tilbud, er ikke et løfte om at indgå kontrakt med tilbudsgiveren. Endelig og bindende aftale anses således ikke for indgået, før den betingede købsaftale er underskrevet ubetinget af begge parter og Aarhus Kommunes byråds godkendelse foreligger.



TEKNIK OG MILJØ
Aarhus Kommune



Bystrategi
Opkøb og Grundsalg
Karen Blixens Boulevard 7
8220 Brabrand

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

