



# ERHVERVSGRUND I HASSELAGER

**Maj 2025**

**TEKNIK OG MILJØ**  
Aarhus Kommune



# 1

## INDLEDNING

### Velbeliggende erhvervsejendom tæt på motorvej

Aarhus Kommune udbyder i offentligt udbud ejendommen delnr. 2 af matr. nr. 10b Lemming By, Kolt beliggende Hasselager Allé 13, 8260 Viby J ("Ejendommen").

Den gode beliggenhed med nem adgang til offentlig transport, gode parkeringsmuligheder og tæt ved overordnet vejnet, herunder motorveje, medfører at Ejendommen er ideelt til fx domicil.

Nærområdet er præget af en god blanding af virksomheder med flere bilforhandlere, Aarhus Tech, HTX, Racehall og Per Aarsleffs domicil mod Skanderborgvej.



# 2

## EJENDOMMEN

Ejendommen har et grundareal på ca. 4.025 m<sup>2</sup>, hvor der kan bygges op til ca. 3.100 m<sup>2</sup> etageareal. Bebyggelsesprocenten er i henhold til lokalplanen 77.

Ejendommen er beliggende i byzone. Den er omfattet af kommuneplanramme 121201ER, og lokalplan nr. 846 Erhvervsområde ved Hasselager Allé og Genvejen i Hasselager, der udlægger området, herunder Ejendommen til erhverv. Ejendommen er omfattet af lokalplanens delområde III (erhverv).

Området afgrænses af Hasselager Allé, Skanderborgvej, Genvejen og nord for området ligger et grønt område, som grænser op til Aarhus Syd motorvejen.

Området er kendetegnet ved at være naturskønt og småkuperet med bakke- og daldrag.

## Vejadgang

Aarhus Kommune har indgået aftale med Per Aarsleff A/S om etablering af privat fællesvej på Ejendommen. Aftalen omfatter blandt andet, at den private fællesvej Hasselager Allé forlænges frem til matr.nr. 10b Lemming By, Kolt. De nærmere omstændigheder for aftalen fremgår af Bilag 13 Kortbilag over private fællesveje og Bilag 14 Aftale om etablering af privat fællesvej.

Som følge af aftalen er den til enhver tid værende ejer af ejendommen matr. nr. 10b Lemming By, Kolt (Hasselager Allé 13), vejberettiget og har vejret til den private fællesvej. Der udarbejdes en servitut herom, som tinglyses på Ejendommen.

Vindende tilbudsgiver er forpligtet til at tiltræde aftalen om etablering af privat fællesvej. Derudover skal vindende tilbudsgiver selv etablere overkørsel til delnr. 2 af matr. 10b Lemming By, Kolt.

# 3

## UDBUDSBETINGELSER

### 3.1. OFFENTLIGT UDBUD

Ejendommen udbydes i henhold til § 68 i lovekendtgørelse nr. 69 af 23. januar 2024 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.

### 3.2. AFGIVELSE AF TILBUD

Der skal afgives en pris på køb af Ejendommen.

Den tilbudte pris skal udgøre et fast beløb og afgives på udbudsmaterialets tilbudsblanket (Bilag 2 Købers tilbud).

Tilbudsprisen skal være angivet i danske kroner (DKK) ekskl. moms.

Grunden udbydes til følgende mindstepris: 4.600.000 kr. ekskl. moms.

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

### 3.3. UDBUDSMATERIALET

Udbudsmaterialet består af den betingede købsaftale med følgende bilag:

- Udbudsbetingelser af maj 2025
- Købers tilbud af [dato]
- Udstykningsforslag fra Geopartner Landinspektører af 9. maj 2025
- Ejendomsdatarapport for ejendommen Hasselager Allé 13<sup>1</sup>
- Lokalplan nr. 846
- Tingbogsattest for Hasselager Allé 13, 8260 Viby J af 5. maj 2025
- Servitutredegørelse fra Geopartner Landinspektører AS af 17. maj 2024 inkl. servitutter
- Servitut om byggepligt, tilbagesalg, forbud mod videresalg og renholdelse
- Tekniske specifikationer med tilhørende underbilag fra NIRAS af 14. maj 2024
- Geoteknisk undersøgelse fra DMR af 4. oktober 2024

<sup>1</sup> Det fremgår af rapporten, at der på Ejendommen er en verserende byggesag (S2024-1869). Dette er blot en sag vedr. forhåndsdialog med byggeri med henblik på at Sælger har kunnet drøfte evt. bindinger med byggeri i Aarhus Kommune. Relevante oplysninger fra forhåndsdialogen fremgår af nærværende udbudsmateriale.

- Naturundersøgelse fra DMR af 8. november 2024
- Arkæologisk forundersøgelse
- Kortbilag over private fællesveje
- Aftale om etablering af privat fællesvej.

Tilbuddet skal sendes pr. mail til [grundsalg@mtm.aarhus.dk](mailto:grundsalg@mtm.aarhus.dk). Mailen skal være mærket: "Tilbud om køb af delnr. 2 af matr.nr. 10b Lemming By, Kolt". Det er tilbudsgivers eget ansvar, at tilbuddet er kommet rettidigt frem.

Aarhus Kommune ønsker ikke at modtage modeller eller plancher.

### **3.4. SPØRGSMÅL TIL UDBUDSMATERIALET**

Spørgsmål til udbudsmaterialet sendes skriftligt pr. e-mail til [grundsalg@mtm.aarhus.dk](mailto:grundsalg@mtm.aarhus.dk) att.: David Kastberg Reimann. Spørgsmål og svar vil blive offentliggjort på <http://grundsalg.aarhus.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 <http://grundsalg.aarhus.dk>. Tilbudsgiverne opfordres til løbende at holde sig orienteret om eventuelle offentliggjorte rettelser.

### **3.5. AFLEVERING AF TILBUD**

Aarhus Kommune skal modtage tilbuddet senest onsdag den 25. juni 2025 kl. 12.00.

### **3.6. OPLYSNING OM TILBUDSGIVER OG PROJEKTORGANISATION**

Tilbuddet skal indeholde oplysninger om tilbudsgivers navn, CPR-nr./CVR-nr., adresse, telefonnummer, e-mailadresse samt kontaktpersoner.

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.

### **3.7. VEDSTÅELSESRIST FOR TILBUD**

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

### **3.8. TILBUDSVEDERLAG**

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

Modtagne tilbud returneres ikke.

### **3.9. FORTROLIGHED**

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. 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.

### **3.10. TILBUDSEVALUERING**

Ejendommen vil blive solgt til den tilbudsgiver, der tilbyder den højeste pris.

### **3.11. 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.

### **3.12. 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.

### **3.13. 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.

### **3.14. RETTELSE TIL UDBUDSMATERIALET**

Aarhus Kommune forbeholder sig ret til at foretage mindre væsentlige korrektioner til udbudsmaterialet, såfremt at Aarhus Kommune bliver opmærksom på fejl eller udeladelser. Eventuelle rettelser til udbudsmaterialet vil blive offentliggjort ved rettelsesblade indlagt på kommunens hjemmeside <http://grundsalg.aarhus.dk>. Tilbudsgiverne opfordres til løbende at holde sig orienteret om eventuelle offentliggjorte rettelser.



**TEKNIK OG MILJØ**  
Aarhus Kommune



Bystrategi  
Opkøb og Grundsalg  
Karen Blixens Boulevard 7  
8220 Brabrand

Hjemmeside: [www.grundsalg aarhus.dk](http://www.grundsalg aarhus.dk)  
Mail: [grundsalg@mtm.aarhus.dk](mailto:grundsalg@mtm.aarhus.dk)