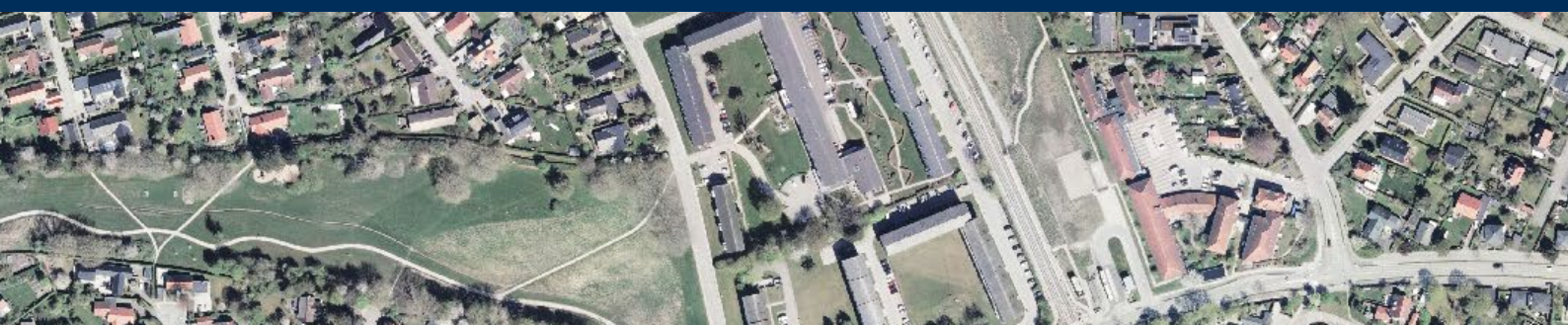


**UDBUD AF STORPARCEL 1
BOLIG- OG ERHVERVSOMRÅDE VED ARRESØVEJ
OG LYSTRUPVEJ I RISSKOV**

Marts 2026

TEKNIK OG MILJØ
Aarhus Kommune



1

INDLEDNING

I Vejlbj Risskov - i et spændende udviklingsområde flankeret af parcelhuskvarter og nyopførte projekter - udbyder Aarhus Kommune nu Storparcel 1 ("Ejendommen"), der er en del af delområde II i Lokalplan nr. 1083 – Risskov Engby – bolig- og erhvervsområde ved Arresøvej og Lystrupvej i Risskov ("Lokalplanen"), til salg. Ejendommen har et grundareal på ca. 3.755 m², heraf vej ca. 195 m², jf. bilag 6 Udstykningsforslag fra Geopartner Landinspektører af 5. september 2025.

På Ejendommen er der opført bygninger i 1968. Ejendommen er beliggende i byzone. Ejendommen er i Lokalplanen udlagt til boligformål og sælges med eksisterende bebyggelse til nedrivning. Ny bebyggelse skal som udgangspunkt overholde Lokalplanens bestemmelser, idet Lokalplanen giver mulighed for et spændende nyt projekt med et maksimalt etageareal på 3.975 m² i det populære Vejlbj Risskov.

Sælger har til hensigt at udstykke Ejendommen som illustreret på bilag 6 Udstykningsforslag fra Geopartner Landinspektører af 5. september 2025 og yderligere beskrevet i den betingede købsaftale punkt 3.6ff.

BEBYGGELSENS OMFANG

Lokalplanen muliggør ny boligbebyggelse på Ejendommen i form af enten etageboliger eller rækkehuse ("byhuse") i op til 3 etager. Bebyggelse skal placeres indenfor de udlagte byggefeltter som angivet på lokalplankort 1, samt overholde bestemmelser vedrørende bebyggelsens placering- og omfang samt bebyggelsens udformning.

Der er vejadgang til Ejendommen via Engsøvej. I forbindelse med byggemodningsprojektet af vejen er der allokeret 30 parkeringspladser i tilknytning til Ejendommen på vejmatriklen, jf. deklaration om allokering af parkeringspladser med dato/løbenummer 16. maj 2025 - 1016735165.

RÆKKEHUSE

Lokalplanen muliggør opførelse af rækkehuse på Ejendommen. Dog er der bestemmelser i Lokalplanen, som ikke nødvendigvis er forenelige med denne boligform.

Udvikling af rækkehuse forudsætter dispensationer fra Lokalplanens bestemmelser om hhv. omfang og indretning af kantzoner, mulighed for etablering af skure og placering samt placering og fordeling af private og fælles opholdsarealer.

Der har været en forhåndsdialog med Aarhus Kommune, Byggeri (byggemyndighed) om muligheden for at dispensere, og Aarhus Kommune, Byggeri har principielt tilkendegivet, at et rækkehusprojekt vil kunne opnå dispensationer fra Lokalplanen, men at den endelige vurdering foretages på baggrund af et konkret projekt.

De relevante bestemmelser er oplistet i mulighedsstudiet, jf. bilag 4.

OVERSIGTSKORT



2

GENERELLE FORHOLD

2.1. OFFENTLIGT UDBUD

Ejendommen udbydes 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.

Det bemærkes, at de bilag, hvortil der henvises i udbudsbetingelserne, er bilag til købsaftalen.

2.2. FORBEHOLD FRA AARHUS KOMMUNE

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

Meddelelse til den vindende tilbudsgiver om, at tilbudsgivers tilbud er identificeret som det vindende tilbud, er ikke et løfte om at indgå købsaftale med tilbudsgiveren. Endelig og bindende aftale anses ikke indgået, før den betingede købsaftale er underskrevet ubetinget af begge parter, køber har stillet sikkerhed for købesummens betaling og for gennemførelse for købers projekt i henhold til tilbuddet, og Aarhus Byråds endelige godkendelse foreligger.

2.3. AFGIVELSE AF TILBUD

Tilbud skal afgives skriftligt på dansk.

Udover oplysning om tilbudsgiver, jf. punkt 4, og tilbudsgivers økonomiske formåen, jf. punkt 5, skal tilbuddet indeholde oplysninger om pris og kvalitet.

Tilbud

Der skal afgives et tilbud på køb af Ejendommen. Den tilbudte købesum skal udgøre et fast beløb og afgives på udbudsmaterialets tilbudsblanket. Tilbuddet skal være angivet i danske kroner (DKK) ekskl. moms. Der henvises til udkast til købsaftale for nærmere vedrørende moms af købesummen.

Kvalitet

Udover købesummen er det også væsentligt for Aarhus Kommune, at det endelige projekt på Ejendommen har en høj kvalitet, herunder i forhold til visionerne og rammerne i Lokalplanen samt det øvrige udbudsmateriale, herunder bilag 3 Politik for Bykvalitet og Arkitektur 2022 og bilag 4 Mulighedsstudie, Storparcel 1 Engsøvej.

Ved afgivelse af tilbud ønsker Aarhus Kommune derfor at modtage tilbudsgivers forslag til anvendelse af Ejendommen. Projektet skal udarbejdes i overensstemmelse med Lokalplanen.

Tilbuddet skal indeholde en redegørelse for, hvordan købers projekt opfylder Aarhus Kommunes ønsker og krav til byggeriet, som beskrevet i de tilhørende bilag, samt hvilke bestemmelser i Lokalplanen, der skal dispenseres fra, for at projektet kan realiseres.

Redegørelsen skal som minimum indeholde:

1. Redegørelse for de overordnede hovedgreb og designprincipper via diagrammer og kort tekst. Redegørelsen skal indeholde en beskrivelse af, hvordan projektet er afstemt med sine omgivelser.
2. Redegørelse for arkitektonisk kvalitet, der som minimum skal vises ved følgende bilag:
 - Situationsplan i 1:500 for grunden, herunder en indretnings- og beplantningsplan, som viser hvordan planen bidrager til grønne og trygge rum, velbeliggende opholdsarealer og rekreativ håndtering af hverdagsregn og klimavand.
 - Koteringsplan for terræn i 1:500 for grunden, som angiver hvordan projektet indplaceres i terrænet og på selve grunden.
 - Relevante visualiseringer. Minimum én visualisering, der viser bebyggelsen i relation til ankomstvej og naboer.
 - Facadeopstalter af bebyggelsen, som viser forholdet mellem bygning og terræn, materialesammensætning og ankomstsituation til den enkelte bolig.
 - Snit vest/øst gennem grunden af læhegn, bebyggelse og gårdrum, som viser hvordan projektet forholder sig til terrænet (med koteangivelse af terræn, byggeri og veje).
3. Arealopgørelse, udfyldt - gerne med en situationsplan med opgørelse over de respektive arealer.
4. Kort redegørelse for boligkvalitet.
5. Kort redegørelse for hvordan kørearealer indrettes til biltrafik, renovation samt brand- og redning i henhold til de krav, som er beskrevet oven for og i tilhørende bilag.
6. Kort redegørelse for håndtering af hverdagsregn og klimavand i henhold til de krav, som er beskrevet oven for og i tilhørende bilag

2.4. UDBUDSMATERIALET

Udbudsmaterialet består af den betingede købsaftale med følgende bilag:

- Bilag 1: Udbudsbetingelser af marts 2026
- Bilag 2: Lokalplan nr. 1083 - Risskov Engby - bolig- og erhvervsområde ved Arresøvej og Lystrupvej i Risskov
- Bilag 3: Politik for Bykvalitet og Arkitektur 2022
- Bilag 4: Mulighedsstudie, Storparcel 1 Engsøvej
- Bilag 5: Købers tilbud af [dato]
- Bilag 6: Udstykningsforslag fra Geopartner Landinspektører af 5. september 2025
- Bilag 7: Ejendomsdatarapport for Ejendommen
- Bilag 8: Miljøscreening og undersøgelse af Lystrupvej 7C af 18. december 2025
- Bilag 9: Tingbogsattest 8dt Vejlbj By, Ellevang af 5. marts 2026
- Bilag 10: Servitutundersøgelse fra Geopartner Landinspektører af 25. februar 2026
- Bilag 11: Servitut om byggepligt, tilbagealg, forbud mod videresalg samt renholdelse
- Bilag 12: Deklaration om brugsret til område ved bassin B070
- Bilag 13: Deklaration om regnvandsbassin
- Bilag 14: Tekniske specifikationer med tilhørende bilag fra NIRAS af 2. marts 2026
- Bilag 15: § 8 tilladelse
- Bilag 16: Notat af 20. oktober 2025 om sælgers byggemodning i det område, der omfattes af lokalplan 1083
- Bilag 17: Vedtægter for Grundejerforeningen Risskov Engen
- Bilag 18: Vedtægter for Parcellforeningen for område II i Lokalplan 1083

2.5. SPØRGSMÅL TIL UDBUDSMATERIALET

Spørgsmål til udbudsmaterialet sendes skriftligt pr. e-mail til grundsalg@mtm.aarhus.dk att.: Christopher Høstrup. Spørgsmål og svar vil blive offentliggjort på www.grundsalgaarhus.dk i anonymiseret form. Tilbudsgiver opfordres til løbende at holde sig orienteret på hjemmesiden.

Besigtigelse af Ejendommen kan ske efter aftale med Aarhus Kommune ved skriftlig henvendelse til grundsalg@mtm.aarhus.dk.

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.

3

TILBUDSFRIST OG AFLEVERING AF TILBUD

Aarhus Kommune skal modtage tilbuddet senest den 22. maj 2026 kl. 12.00. Tilbud, der modtages efter dette tidspunkt, vil blive afvist.

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.

Tilbudsgiver kan alene afgive ét tilbud.

4

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.

5

TILBUDSGIVERS ØKONOMISKE FORMÅEN

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

VEDSTÅELSESRIST 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 forvaltningsloven og lov om offentlighed i forvaltningen finder anvendelse ved Aarhus Kommunes udbud af salg af arealer. Dette indebærer, at der som udgangspunkt kan gives aktindsigt i tilbudsgivers tilbud. Hvis tilbudsgiveren har specificeret bestemte informationer som fortrolige, vil Aarhus Kommune, i det omfang det ikke strider mod forvaltningsloven og 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 vil foretage en tilbudsevaluering ud fra hvilket tilbud, der samlet set udgør det bedste tilbud vurderet på grundlag af følgende kriterier:

- Købesum: 40%
- Kvalitet: 40%
- Økonomiske formåen: 20%

Ved vurderingen af kriteriet "købesum" lægges der vægt på den tilbudte købesum.

Ved vurderingen af kriteriet "Kvalitet" lægges der vægt på de af tilbudsgiver anførte beskrivelser i henhold til punkt 2.3.

Ved vurderingen af kriteriet "Økonomiske formåen" lægges der vægt på tilbudsgiver dokumentation i henhold til punkt 5, herunder om tilbudsgiver vurderes at have en tilstrækkelig finansiel styrke til at kunne betale Aarhus Kommune købesummen samt opføre det tilbudte byggeri, herunder stille sikkerhed i overensstemmelse med den betingede købsaftales bestemmelser herom.

Vurderingen af de enkelte kriterier 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, medmindre der er tale om dispensationer, der er nødvendige for udvikling af rækkehuse, jf. de i bilag 4 Mulighedsstudie, Storparcel 1 Engsøvej oplistede bestemmelser.

11

FORHANDLINGER

Aarhus Kommune kan optage forhandlinger med tilbudsgiverne om deres tilbud. 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 den tilbudte købesum.

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, jf. punkt 9.

12

ORIENTERING

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



TEKNIK OG MILJØ
Aarhus Kommune

Bystrategi
Opkøb og Grundsalg
Karen Blixens Boulevard 7
8220 Brabrand

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

