



UDBUD AF ERHVERVSGRUND ELMEGÅRDSVEJ 48, 8361 HASSELAGER

August 2026

TEKNIK OG MILJØ
Aarhus Kommune



1

INDLEDNING

Aarhus Kommune udbyder i offentligt udbud ejendommen matr.nr. 4cg, Hasselager By, Kolt beliggende Elmegårdsvej 48, 8361 Hasselager ("Ejendommen").

Ejendommen er beliggende i byzone og er omfattet af kommuneplanramme 20501ER og lokalplan nr. 359 (Område for offentlige formål og erhverv vest for Lemmingvej i Hasselager), der udlægger området til erhverv. Grunden er beliggende i lokalplanens delromåde II.



2

EJENDOMMEN

Ejendommen har et grundareal på 6.561 m².

Erhvervsgrunden er beliggende i et erhvervsområde tæt på byens mange tilbud samt kort afstand til motorvejsnettet. Nærområdet er efterhånden godt udbygget og præget af en god blanding af virksomheder, hvor der af naboer blandt andet kan nævnes DitUr, Post Danmark og PadelBox.

I delområde II må kun opføres eller indrettes bebyggelse til kontorerhverv samt offentlige og private servicevirksomheder. Områdets anvendelse fastlægges til formål med høje tilgængelighedskrav. Der må kun udøves virksomhed, som ikke medfører gener i form af støj, luftforurening eller lugt. Der må ikke etableres eller indrettes dagligvarebutikker i området.

Området kan bebygges med en bebyggelsesprocent, der ikke overstiger 50 for den enkelte grund.

Bygninger må ikke opføres med mere end 2 etager med udnyttet tagetage. Intet punkt af en bygning må være højere end 12 m over terræn, (målt i forhold til eksi-

sterende terræn, til et i forbindelse med byggemodningen reguleret terræn eller til et i henhold til bygningslovgivningen fastlagt niveauplan).

Bygningers placering skal overholde de angivne bebyggelsesregulerende linjer i lokalplan nr. 359.

Der henvises dog til lokalplanen, da det følger af lokalplanen, hvad grunden må bruges til, og hvorledes den må bebygges.

Elmegårdsvej er en privat fællesvej.

Overtagelse af Ejendommen er fastsat til **den 1. december 2026**. Der kan ikke ansøges om byggetilladelse hos Aarhus Kommunes afdeling for Byggeri førend, at der er tinglyst skøde.

Opmærksomhedspunkter

Køber gøres opmærksom på, at der er en tilbageskødningsret på 2 år efter overtagelsesdagen, såfremt det efter købet viser sig umuligt på grund af planmæssige forhold eller efter miljølovgivningen at opnå byggetilladelse til den forudsatte anvendelse og bebyggelse af Ejendommen.

3

UDBUDSBETINGELSER

3.1 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.

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.

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.

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

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

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.

3.3 UDBUDSMATERIALET

Udbudsmaterialet består af den betingede købsaftale med følgende bilag:

- Udbudsbetingelser af august 2026
- Tilbudsblanket (Købers tilbud)
- Oversigtsplan
- Lokalplan nr. 359
- Tingbogsattest vedr. matr.nr. 4cg Hasselager By, Kolt
- Servitut om byggepligt, forbud om videresalg
- Servitut om pligt til at holde ejendommen i ordentlig stand
- Geoteknisk rapport
- Oplysning om jordforurening af 15.12.2017 fra Aarhus kommune
- Arkæologi

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 **den 24. september 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 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

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

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

