



UDBUD SERINEDALEN 200, MALLING

Storparcel til tæt-lav boligbebyggelse

November 2025

TEKNIK OG MILJØ
Aarhus Kommune



1

INDLEDNING

Aarhus Kommune udbyder i offentligt udbud ejendommen matr.nr. 2eh, Krekær By, Malling beliggende Serinedalen 200, 8340 Malling ("Ejendommen").

Ejendommen er beliggende i [Kommu-
neplanramme 310515BO - Tillæg nr. 147
til Kommuneplan 2017](#) og er omfattet af lokalplan 1020, der udlægger området, herunder Ejendommen til tæt-lav boligbebyggelse (helårsbeboelse) i form af række-, kæde-, gård-, klynge-, dobbelthuse og lignende med tilhørende fællesfaciliteter.

2

EJENDOMMEN

Ejendommen har et grundareal på ca. 5.980 m², beliggende på en attraktive placering i det populære Malling.

Byggeretten skal anvendes til tæt-lav boligbebyggelse og skal bebygges i henhold til lokalplan 1020 delområde XII.

Serinedalen 200 er attraktivt beliggende i et roligt og naturskønt område med nem adgang til både byliv og grønne omgivelser. Ejendommen nyder godt af en fremtrædende og let synlig placering, højt beliggende på en udsigtsgrund med et imponerende kig til området. Bebyggelsens arkitektur kan tilpasses områdets karakter og terræn, hvilket vil skabe en harmonisk og indbydende helhed, der både lever op til moderne krav om funktionalitet og æstetik. Den gode placering på toppen af området sikrer optimal udnyttelse af syd- vendt lys, udsigt og tilgængelighed, hvilket understreger grundens kvaliteter.



3

UDBUDSBETINGELSER

3.1. OFFENTLIGT UDBUD

Ejendommen udbydes i henhold til § 68 i lovbekendtgørelse 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.

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

Ved afgivelse af tilbud på Serinedalen 200 ønsker Aarhus Kommune at se tilbudsgivers kommende projekt på grunden.

Tilbudsgivers projekt skal som minimum indeholde:

Der skal leveres en redegørelse for, hvordan købers projekt opfylder Aarhus Kommunes ønsker og krav til byggeriet, som beskrevet ovenfor og i tilhørende bilag. 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 skal som minimum vises ved følgende bilag:

- Situationsplan i 1:500 for grunden, herunder en indretnings- og beplantningsplan, som viser hvordan planen bidrager til grønne og trykgerum, velbeliggende opholdsarealer, 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 syd/nord 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

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 ovenfor 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

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

3.3. Præcisering af bebyggelsesprocent, samt lokalplan

Uanset om bebyggelse opføres med henblik på salg eller udlejning, skal der med henvisning til byggelovens § 10A for den samlede storparcel udarbejdes en udstykningsplan.

Med henvisning til bygningsreglementets § 454 beregnes bebyggelsesprocenten på grundlag af grundens areal (udlagte areal på grundlag af udstykningsplan efter byggelovens § 10A) med tillæg af grundens andel i fælles friarealer og inklusiv eventuel fællesparkering.

Sti- og vejareal, der på baggrund af en udstykningsplan efter byggeloven § 10A skal sikre vejadgang til de enkelte grunde, kan ikke indgå som grundlag for beregning af bebyggelsesprocent på de enkelte grunde, der kan udstykkes efter § 10A planen.

Bebyggelsens andel i fællesarealer inden for del nr. X/XII :

Aarhus Kommune, Teknik og Miljø er opmærksomme på at af det af lokalplanens § 8 stk. 7 fremgår: "Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ved tæt-lav boligbebyggelse ikke overstige 40. Ejendommens andel i fællesarealer kan ikke medregnes ved beregning af etagearealet."

Det har ikke været hensigten, at undtage storparcellens interne fællesarealer ved beregning af bebyggelsesprocent. Hensigten med bestemmelsen har været at præcisere, at fællesarealerne for hele lokalplanområdet beliggende i lokalplanens område XIII ikke kan indgå i beregning af bebyggelsesprocent. Der vil ved byggesagsbehandling af det konkrete byggeprojekt blive meddelt dispensation i overensstemmelse hermed.

3.4. UDBUDSMATERIALET

Udbudsmaterialet består af den betingede købsaftale med følgende bilag:

- Udbudsbetingelser af [dato og år]
- Betinget købsaftale af [dato]
- Købers tilbud af [dato]
- Måleblad – august 2022
- Geoteknisk rapport
- Ejendomsdatarapport
- Wadi/LAR (Lokalaflledning af regnvand)
- Forsyningsselskaber
- Servitutredigørelse og Tingbogsattest
- Ledningsoplysninger
- Beretning om forundersøgelse og udgravning – Moesgård Museum feb. 2017
- Deklaration af 05.02.2020 – dok. Til supplerings af lokalplan 1020
- Deklaration af 02.03.2020 – dekl. Om byggepligt, renholdelse og forbud mod videresalg

- Vedtægter for grundejerforeningen af 15. november 2019
- Referat af stiftende generalforsamling i grundejerforeningen af 15. november 2019
- Politik for Bykvalitet og Arkitektur 2022
- Tilbudsblanket

3.5. SPØRGSMÅL TIL UDBUDS-MATERIALET

Spørgsmål til udbudsmaterialet sendes skriftligt pr. e-mail til grundsalg@mtm.aarhus.dk att. Christopher Høstrup.

Spørgsmål og svar vil blive offentliggjort på Aarhus Kommunes hjemmeside www.grundsalg aarhus.dk i anonymiseret form.

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

Hvis der er behov for rettelser til udbudsmaterialet, vil det også blive offentliggjort på kommunens hjemmeside www.aarhus.dk/arealudbud. Tilbudsgiverne opfordres til løbende at holde sig orienteret på hjemmesiden.

4

AFLEVERING AF TILBUD

Aarhus Kommune skal modtage tilbuddet senest den 2. februar 2026 kl. 12.00.

Tilbuddet skal afleveres elektronisk pr. e-mail til Grundsalg, grundsalg@mtm.aarhus.dk. Mailen skal være mærket: "Udbud Serinedalen 200". 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

TILBUDSGIVERS ØKONOMISKE FORMÅEN

Tilbudsgiver skal dokumentere en tilstrækkelig finansiell styrke til dels at kunne betale Aarhus Kommune købesummen, herunder stille sikkerhed i overensstemmelse med den betingede købsaftales bestemmelser herom, og finansiere det planlagte projekt på ejendommen. Dokumentation kan ske ved fremlæggelse af seneste regnskab eller økonomiske nøgletal for tilbudsgiver.

7

VEDSTÅELSESRIST FOR TILBUD

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

8

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.

9

FORTROLIGHED

Nærværende udbudsmateriale og eventuelt supplerende materiale skal behandles fortroligt. Tilbudsgiveren, herunder tilbudsgiverens personale, rådgivere og underentreprenører, er forpligtet 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.

Materialet må ikke bruges i andre sammenhænge end denne udbudsforretning uden Aarhus Kommunes forudgående skriftlige samtykke.

Aarhus Kommune gør opmærksom på, at lov om offentlighed i forvaltningen finder anvendelse ved Aarhus Kommunes salg af arealer. Hvis tilbudsgiver 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. Pressekontakten varetages i et loyalt samarbejde mellem tilbudsgiver og Aarhus Kommune.

10

TILBUDSEVALUERING

Aarhus Kommune vil indledningsvis lægge vægt på og sikre, at tilbudsgiver har tilstrækkelig finansiell styrke til dels at kunne betale Aarhus Kommune købesummen, herunder stille sikkerhed i overensstemmelse med den betingede købsaftales bestemmelser herom, dels at finansiere det planlagte projekt på grunden.

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 samtidig vægt på, hvordan tilbudsgivers påtænkte projekt vil opfylde Aarhus Kommunes krav og ønsker til byggeriet, byrum og landskab, som beskrevet ovenfor.

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

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. Dette er f.eks. tilfældet, såfremt tilbudsgivers projekt forudsætter en eller flere dispensationer fra lokalplanen.

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.

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.

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.



TEKNIK OG MILJØ
Aarhus Kommune



Bystrategi Opkøb og Grundsalg
Karen Blixens Boulevard 7
8220 Brabrand

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

