

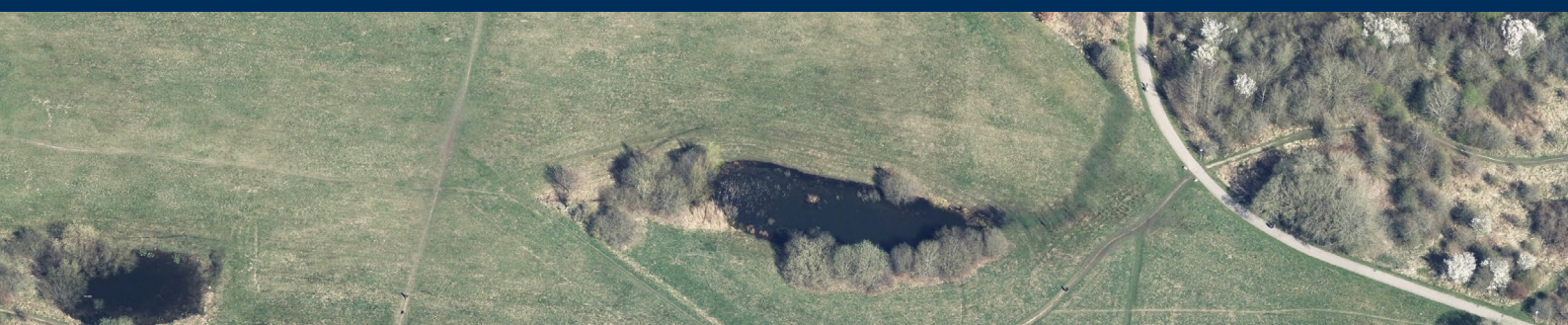


UDBUD – ELVERDALSVEJ 46, HØJBJERG

**Daginstitution fra 60'erne på stor grund
med masser af muligheder**

November 2025

TEKNIK OG MILJØ
Aarhus Kommune



1

INDLEDNING

I Højbjerg, beliggende på Elverdalsvej 46, 8270 Højbjerg i et veletableret parcelhuskvarter udbyder Aarhus Kommune nu denne ejendom til salg.

Ejendommen er opført i 1969 og er beliggende på en 4.311 m² stor grund i det populære Højbjerg.

Ejendommen er beliggende i byzone og er omfattet af Kommuneplanramme **111006BO** – fastlagt til boligformål i form af lav boligbebyggelse med varierede bebyggelsesformer. Bebyggelsesformerne vil kunne omfatte villaer, forskellige former for tæt-lav boligbebyggelse, herunder dobbelthuse og, når der er nævnt bebyggelsesregulerende bestemmelser herfor, også lave etageboliger.”

Der henvises i det hele til [Kommuneplanramme 111006BO - Tillæg nr. 147 til Kommuneplan 2017](#)

Salget sker i henhold til § 68 i lovbekendtgørelse nr. 69 af 23. januar 2024 om kommunernes styrelse, og bekendtgørelse nr. 396 af 03/03/2021 om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme samt i overensstemmelse med de vilkår, der følger af udbudsmaterialet med tilhørende bilag.

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



Bebyggelsens omfang:

- Maksimal bebyggelsesprocent er 30% af den enkelte ejendom
- Maksimal højde er 8,5 m
- Bebyggelsesprocenten for arealer til rækkehuse og lign. må dog være 40 for den enkelte ejendom

2

UDBUDSMATERIALE

2.1 Bilag

- Bilag 1: Udbudsbetingelser af 19. november 2025
- Bilag 2: Politik for Bykvalitet og Arkitektur 2022
- Bilag 3: Købers tilbud af [dato]
- Bilag 4: Energimærke af 3. september 2025.
- Bilag 5: Matrikelkort.
- Bilag 6: Ejendomsdatarapport
- Bilag 7: Tingbog af 5. september 2025
- Bilag 8: Ejendommens servitutter 1-8
- Bilag 9: Deklaration om forbud mod videresalg og
- Bilag 10: GEOTEKNISK RAPPORT JORDBUNDSUNDERSØGELSE af 13.07.2014
- Bilag 11: Vand Scalgo
- Bilag 12: Kommuneplanramme 111006BO - Tillæg nr. 147 til Kommuneplan 2017
- Bilag 13: Tilbudsblanket
- Bilag 14: Spørgsmål og svar fra tidligere udbud

2.2 Afgivelse af tilbud på køb

Ved afgivelse af tilbud på Elverdalsvej 46 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 trygge rum, velbeliggende opholdsarealer, rekreativ håndtering af hverdagsregn og klimavand
- En principiel situationsplan i 1:500 der sandsynliggør udstykning efter byggelovens § 10 A.
- 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 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

7. Kort redegørelse for hvordan tilbudsgiver vil arbejde med bæredygtighed i et kommende projekt på grunden, f.eks. ift. genanvendelse af materialer

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).

2.3 Præcisering af bebyggelsesprocent, grundstørrelser og kommuneplanramme for projektet

Byggelovens § 10A – udstykningsplan

Ved mere end et enfamiliehus på en ejendom, skal der jf. Byggelovens § 10A kunne fremvises en udstykningsplan, som viser, hvordan ejendommen potentielt kan udstykkes.

Dobbelthuse og rækkehuse kategoriseres som sammenbyggede enfamiliehuse. Der skal altså til et projekt som indeholder mindst to fritliggende enfamiliehuse, en eller flere dobbelthuse, rækkehusbebyggelse eller en blanding af disse boligtypologier, kunne påvises at der også kan ske en udstykning.

Grundstørrelsen ved udstykningen skal være i overensstemmelse med kommuneplanrammen, samt de rammer som er sat i udbudsmaterialet.

Udstykningsplanen skal altid foreligge til en byggeansøgning, underordnet om der skal ske en fremtidig udstykning eller ej.

Ved vurderingen af udstykningsplanen, skal der blandt andet påses acceptable vejadgange (fremkommeligheden frem til den enkelte ejendom), placering af bebyggelsen på den nye grund og i forhold til den omkringliggende bebyggelse, opholdsarealer, parkeringsmuligheder m.v.

I det pågældende projekt vurderes det, at fælles stiadgange og vejarealer ikke kan være beliggende inde på den enkelte grund.

Til vurdering af det fremsendte projektmateriale, skal det sandsynliggøres, at der kan ske udstykning jf. udbuddets oplyste kriterier til den enkelte boligtypologi.

Grundstørrelser

Grundstørrelser skal jf. kommuneplanrammen og BR18, § 173, stk. 1, nr. 1 for fritliggende enfamiliehuse have en mindste grundstørrelse på 700 m². Den maksimale bebyggelsesprocent for fritliggende enfamiliehuse er 30 %.

For tæt-lav bebyggelse kan der med udgangspunkt i kommuneplans rammetekst for områdets anvendelse, accepteres mindre grundstørrelser med udgangspunkt i bygningsreglements helhedsvurdering.

Rækkehusbebyggelse (mindst tre boligenheder med lodret lejlighedsskel mellem boligenhederne) vurderes i det pågældende projekt at skulle have en grundstørrelse der inklusiv andel i fælles fri- og opholdsareal ikke overstiger en bebyggelsesprocent på 40.

Det vil sige, at jo mindre grundstørrelse til det enkelte rækkehus, jo større fælles opholdsareal. Jf. kommuneplanens retningslinjer for opholdsarealer, skal en vis procentdel af det samlede opholdsareal udgøres af private opholdsarealer.

For dobbelthuse (to boliger med lodret lejlighedsskel mellem boligenhederne) vil grundstørrelsen kunne reduceres dog skal projektet have en grundstørrelse på ca. 400 m² pr. boligenhed, hvilket beror på en helhedsvurdering af det samlede projekt. Den maksimale bebyggelsesprocent for dobbelthuse er 40 %.

Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten er etagearealets procentvis andel af grundens areal, og skal beregnes for den enkelte grund med tillæg af fælles fri- og opholdsareal, som beskrevet i BR18, § 454, stk. 2, nr. 1.

Den enkelte grund betegnes som den der vises på en udstykningsplan jf. Byggelovens § 10A.

Fælles fri- og opholdsarealer skal fordeles ligeligt mellem de enkelte grunde.

Fælles fri- og opholdsarealer er blandt andet fællesopholdsarealer (jf. kommuneplanens retningslinjer), restarealer og fælles parkeringspladser.

Til et projekt bestående udelukkende af fritliggende enfamiliehuse, dobbelthuse eller en blanding heraf, sættes der ikke krav om etablering af fællesopholdsarealer.

Arealer som ikke kan indgå som fordeling til bebyggelsesprocenten er fælles adgangsstier frem til boligenhederne og vejareal.

Vejarealet skal opgøres i henhold til arealet af veje og adgangsstier i det fremsendte projekt, der herefter skal fratrækkes grundarealet. Dermed, ikke kun det stykke vejareal på 220 m² som er oplyst i tingbogen.

Dobbeltudnyttede vejarealer (de arealer som både tjener som færdselsareal og som opholdsareal), beregnes som vejareal, og kan ikke medgå i beregningen af bebyggelsesprocenten.

2.4 Spørgsmål og rettelser 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 Aarhus Kommunes hjemmeside www.grundsalgaarhus.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.

[dk/arealudbud](https://www.aarhus.dk/arealudbud). Tilbudsgiverne opfordres til løbende at holde sig orienteret på hjemmesiden.

2.5 Aflevering af tilbud

Aarhus Kommune skal modtage tilbuddet senest den 10. december 2025 kl.12.00.

Tilbuddet skal afleveres elektronisk pr. e-mail til Grundsalg, grundsalg@mtm.aarhus.dk. Mailen skal være mærket: "Udbud Elverdalsvej 46 – ". Det er tilbudsgivers eget ansvar, at tilbuddet er kommet rettidigt frem.

Aarhus Kommune ønsker ikke at modtage modeller eller plancher.

2.6 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 oplysninger for hver af disse virksomheder samt oplysninger om den enkelte virksomheds rolle i samarbejdet og hæftelsesforhold.

2.7 Tilbudsgivers økonomiske formåen

Tilbudsgiver skal dokumentere en tilstrækkelig finansiell styrke til dels at kunne betale Aarhus Kommune købesummen, herunder stille sikkerhed i overensstem-

melse 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.

2.8 Vedståelsesfrist for tilbud

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

2.9 Tilbudsvederlag

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

2.10 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.

2.11 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.

2.12 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.

For at kunne behandle alle tilbud lige og 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 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.

2.13 Forhandlinger

Aarhus Kommune forbeholder sig ret til at 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 for-handlingsforløbet at udskille tilbudsgivere, som efter Aarhus Kommunes vurdering ikke vil kunne komme i betragtning.

Vurderingen vil blive foretaget i forhold til de fastlagte tildelingskriterier.

2.14 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 tilbudsgivers tilbud er identificeret som det vindende tilbud, er ikke et løfte om at indgå kontrakt med tilbudsgiver. 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

MULIGHED FOR BESIGTIGELSE

Der vil være mulighed for besigtigelse af ejendommen. **Besigtigelsen skal ske ved at skrive til grundsalg@mtm.aarhus.dk**
Emnefelt: Elverdalsvej 46 – besigtigelse.
Køber opfordres til at gennemgå ejendommen forud for afgivelse af købstilbud.

4

PRIS

Der skal afgives en pris på køb af ejendommen. Den tilbudte pris skal udgøre et fast beløb og afgives på tilbudsblanketten. Tilbudsprisen skal være angivet i hele danske kr. ekskl. moms.

5

FORTROLIGHED

Aarhus Kommune gør opmærksom på, at lov om offentlighed i forvaltningen finder anvendelse ved Aarhus Kommunes salg af ejendomme. 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.

6

AFGIVELSE AF TILBUD

Samtlige tilbudsgivere vil hurtigst muligt blive orienteret om udfaldet af udbuddet.



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

