



# Grunde til erhvervsformål

## Trafikskolevej, 1. etape

Salgsmappe

Gældende fra 1. januar 2011



Herning  
Kommune

## Indholdsfortegnelse:

1. ERHVERVSOMRÅDET .....	3
2. BYGGEMODNING MV. ....	6
3. OVERTAGELSESTIDSPUNKT .....	7
4. KØBESUMMEN OG DENS BETALING .....	7
5. LOKALPLAN .....	8
6. SERVITUTTER O.L. ....	8
7. TILBAGEFALDSKLAUSUL .....	8
8. JORDBUNDSFORHOLD OG FORURENING - ANSVARSFRASKRIVELSE .....	9
9. FORTIDSMINDER OG ARKÆOLOGISKE UNDERSØGELSER .....	10
10. ANSVAR FOR SKADER .....	11
11. AFVANDINGSGRØFTER OG DRÆN .....	11
12. ADGANGSFORHOLD .....	12
13. BETINGELSER .....	12
14. OMKOSTNINGER.....	12
15. YDERLIGERE INFORMATION.....	12
16. BILAG .....	13

### BILAGSFORTEGNELSE

Bilag 1 Kort over det udbudte areal

Bilag 2 Dispensation fra lokalplan

# 1. Erhvervsområdet

## A: Beliggenhed:



Signatur	
	Salgsområde - erhverv
	Reserveret
	Solgt
	170kr/m <sup>2</sup> - ca. 67.000 m <sup>2</sup> ledig
	140kr/m <sup>2</sup> - ca. 23.000 m <sup>2</sup> ledig
	120kr/m <sup>2</sup> - ca. 50.000 m <sup>2</sup> ledig

Korttitel: Luftfoto - Trafikalevej i Hammerum		
Åbning:	Målestok: 1 : 2500	Dato: 18-05-2010
Ågøret indt: <input type="checkbox"/> Bemærk mønstrekortet og kun til ovenstående formål!		
Fotograferet af: <input type="checkbox"/>		
Tegnet af: <input type="checkbox"/>		
7400 Herring		
Tlf.nr.: 99 28 28 28 Fax.nr.: 99 28 80 19		

- ✓  God beliggenhed
- ✓  Gode til- og frakørselsmuligheder
- ✓  Succesfuldt erhvervsområde

## B: Fakta om området

Region Midtjylland har 1,25 millioner indbyggere og dækker et areal på 13.124 kvadratkilometer - svarende til 30 procent af Danmarks areal. Regionen strækker sig på tværs fra Vesterhavet til Kattegat



Herning Kommune er en del af Region Midtjylland og har 85.548 indbyggere pr. 1. januar 2010. Herning Kommune tilbyder blandt andet nye spændende boformer, pulserende byliv, universitet og andre erhvervs- og videregående uddannelsesinstitutioner, et spændende og aktivt kulturliv, storslået natur, moderne erhverv, videncentre og innovationshus m.m. I Herning Kommune er der et varieret udbud af jobs for ufaglærte, faglærte og personer med en videregående uddannelse. Herning har et stort antal arbejdspladser set i forhold til indbyggertallet. Selvom der i dag er flere beskæftiget i jern- og metal samt træ- og møbelindustrien betyder tekstilindustrien stadig meget for kommunen. Erhvervsområder på vej frem er IT, kreative erhverv, oplevelsesøkonomi og forretningsservice.

Hammerum er en forstad til Herning i Gjellerup Sogn beliggende 5 kilometer øst for centrum. Forstaden har 3.061 indbyggere (2004). Herning er hovedby i Herning Kommune. Byen er den fjerdestørste i Region Midtjylland og har 45.890 indbyggere (2010) inkl. Tjørring, Snejbjerg, Lind, Birk, Hammerum og Gjellerup, som via industrikvarterer er vokset sammen med selve købstaden.

Hammerum har gode vejforbindelser i alle retninger, og ligger lige op til motorvejsnettet. Det tager kun få minutter – så er man på det midtjyske motorvejsnet eller i Herning. På under en halvtime i bil er man i Karup Lufthavn og på cirka 45 minutter er man i Billund Lufthavn.

### **C: Fakta om udstykningen**

I Hammerum øst tæt på motorvejsnettet ligger erhvervsområdet Trafikskolevej.

Erhvervsområdet består af 2. etaper. I dette erhvervsområde, som ligger nord for hovedvej

15 mellem Herning og Ikast, er der flere etablerede virksomheder blandt andet autoforhandler samt ejendomsudlejning og salg reklameartikler.

Herningmotorvejen mellem Brabrand og Herning SØ er delvist færdigbygget. Fra øst starter motorvejen i Brabrand, hvor den krydser den Østjyske Motorvej i Motorvejskryds Århus Vest. Den første strækning til Låsby er færdigbygget. Den sidste strækning fra Bording til Herning SØ er også færdigbygget og krydser Midtjyske Motorvej i Motorvejskryds Herning. Strækningen mellem Funder og Bording er vedtaget og forventes åbnet i efteråret 2012. Hele strækningen forventes åbnet i 2016.

Den Midtjyske Motorvej mellem Herning N og Vejle N forventes at være færdig i 2013 bortset fra en 7 km strækning omkring Brande, som i dag er motortrafikvej vil derfor først være færdig i 2014.

Ved Herning er der forbindelse til Herningmotorvejen mod Århus og Messemotorvejen syd om Herning. Den færdige motorvej vil have forbindelse til E45 nord for Vejle.

Størrelse/udnyttelsesprocent/pris:

I udstykningsområdets 1. etape resterer der ca. 43.000 m<sup>2</sup> erhvervsareal, som kan udstykkes i varierede størrelser.

Udstykningsområdet er beliggende som vist på bilag i salgsmaterialet. Området kan erhverves til brug for opførelse af erhvervsbebyggelse i overensstemmelse med lokalplan nr. 31.E2.1 , dispensation fra lokalplanen samt nærværende salgsvilkår med bilag.

Området må anvendes til industri-, værksteds-, lager- og håndværksvirksomhed.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40.

Grundprisen inkl. moms udgør følgende incl. den i punkt 2 nævnte byggemodning:

- A – Facade arealer – 133 kr. pr. m<sup>2</sup>
- B- Mellemarealer – 105 kr. pr. m<sup>2</sup>
- C- Bagarealer – 83 kr. pr. m<sup>2</sup>

## 2. Byggemodning mv.

Sælger foranlediger markeret med skelpæle i forbindelse med overtagelsen.

Køber overtager arealet som det er og forefindes med de på grunden værende faste indretninger, træer og beplantninger. Parcellen overtages således som den er og forefindes.

I købesummen er indeholdt parcellens andel af udgifter til kørebane, kantsten, græsrabatter og gadebelysning, vandtilslutningsbidrag, kloaktilslutningsbidrag og kloakstik.

Ud over købesummen skal der betales investeringsbidrag for fjernvarme og tilslutningsbidrag for el, alt i henhold til gældende takst.

Tilslutningsbidrag for varme betales direkte til EnergiGruppen Jylland A/S efter faktisk tilslutning.

Tilslutningsbidrag for el betales direkte til EnergiMidt efter faktisk tilslutning. Takster kan ses på [www.energimidt.dk](http://www.energimidt.dk)

Det oplyses, at afgift og bidrag til kloakreanseanlæg m.v. opkræves løbende over forbrugsafgifterne som vandafledningsbidrag.

Overskudsjord uden indhold af bygningsaffald og lignende vil som udgangspunkt blive betragtet som rent, og må anvendes frit. Dog gælder det generelle krav ved konstatering af en uventet forurening i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde at grundejeren eller entreprenøren skal standse arbejdet og kontakte kommunen.

### 3. Overtagelsestidspunkt

Overtagelsesdagen er den 1. hverdag efter byrådet i Herning Kommunes godkendelse af aftalen, medmindre andet aftales mellem parterne. Fra overtagelsesdagen at regne henligger ejendommen for købers regning og risiko i enhver henseende.

### 4. Købesummen og dens betaling

Den samlede købesum opgøres på baggrund af købers markering af det ønskede areal på det medfølgende kortbilag og ud fra den udbudte pris. Købesummen kan ved delarealer først endeligt fastsættes efter at landinspektøren har opmålt parcellen. Den herefter opgjorte købesum kan betales enten

- kontant eller
- betales med en kontant udbetaling - i forbindelse med overtagelsen på 20 % af købesummen. Restbeløbet på 80 % forrentes fra overtagelsesdagen, og indtil betalingen erlægges, med en rente svarende til 7 % over den af Nationalbankens til enhver tid gældende diskonto. Restkøbesummen berigtiges kontant mod endeligt skøde, når udstykningsapprobationen foreligger.

Købesummen reguleres efter endelig opmåling af arealet.

Sælger forbeholder sig ret til at hæve handlen, såfremt købesummen ikke betales til forfaldstid.

Ved forsinkelse med betaling af købesummen forpligter køber sig til at betale renter svarende til Danmarks Nationalbanks til enhver tid gældende diskonto med et tillæg på 7 %.

Renten betales kontant samtidig med betaling af købesummen.

I tilfælde af misligholdelse er køber under alle omstændigheder forpligtet til at holde kommunen skadesløs for samtlige udgifter i forbindelse med handlens indgåelse og ophævelse, herunder bl.a. udgifter til landinspektør, advokat m.v.

## 5. Lokalplan

Køber skal respektere lokalplan nr. 31.E2.1 – Køreteknisk anlæg, erhvervsområde, boligområde og offentligt område.

Der er meddelt dispensation fra lokalplanen vedrørende beplantningsbælter og placering af regnvandsbassin. Se bilag herom.

Ifølge lokalplanen § 9.8 er der udlagt et græsareal (grøn kile) som skal være bevokset med græs og skal vedligeholdes som græsareal. Arealet må ikke benyttes til bebyggelse eller oplagring.

Teknik- og Miljøudvalget har givet forvaltningen bemyndigelse til at dispensere herfra, således at arealet kan anvendes til bebyggelse, såfremt der foreligger positiv naboaccept.

Køber forpligter sig til at anvende grunden til erhvervsformål i overensstemmelse med lokalplanen samt nærværende aftale.

Se lokalplanen på [www.plansystem.dk](http://www.plansystem.dk)

## 6. Servitutter o.l.

Køber vil udover lokalplanen skulle respektere de deklarationer der er tinglyst servitutstiftende på arealet samt de deklarationer, som Herning Kommune begærer tinglyst servitutstiftende i forbindelse med salget af arealet.

Der henvises herom blandt andet til bestemmelsen i punkt 7.

## 7. Tilbagefaldsklausul

Der pålægges endvidere følgende bebyggelses- og tilbagefaldsklausul:

- a. Såfremt køber inden 3 år fra overtagelsesdagen måtte ønske at afhænde parcellen i ubebygget stand, hvorved forstås, at der ikke foreligger ibrugtagningstilladelse for den eventuelt på grunden værende bygning, skal køber være pligtig til skriftligt at tilbyde Herning Kommune parcellen for en købesum, der svarer til de til Herning Kommune i henhold til punkt 4 betalte beløb, dog eksklusiv det eventuelt af køber betalte rentebeløb.

Tilsvarende skal gælde, såfremt køber ønsker at afhænde en ubebygget del af parcellen eller en del, der er bebygget med mindre end 10% af det areal, der ønskes afhændet.

Såfremt Herning Kommune ikke senest 2 måneder efter tilbuddets modtagelse har accepteret dette, er kommunens rettigheder bortfaldet. Udgifterne ved en sådan tilbageskødning afholdes af tilbageskøderen alene.

- b. Såfremt parcellen ikke inden 3 år fra overtagelsesdagen er blevet bebygget med erhvervsbebyggelse med tilhørende parkeringspladser har køber pligt til skriftligt at tilbyde parcellen til Herning Kommune til en pris som fastsat i punkt a.

Har kommunen ikke inden 2 måneder efter tilbuddets modtagelse erklæret, at den ønsker at gøre brug af tilbuddet, er kommunens rettigheder bortfaldet. Udgifterne ved en sådan tilbageskødning afholdes af tilbageskøderen alene.

Nærværende bestemmelse begæres tinglyst servitutstiftende på ejendommen forud for al pantegæld. Påtaleberettiget er Herning Kommune.

## **8. Jordbundsforhold og forurening - ansvarsfraskrivelse**

For så vidt angår jordbundsforhold, herunder i henseende til både grundens bæredygtighed og miljørisici (forurening), har Herning Kommune før købet oplyst, at der på arealet er foretaget geotekniske undersøgelser. Af disse undersøgelser fremgår blandt andet, at der i

området kan forekomme fyld eller tørv, som skal fjernes. Der er ved prisfastsættelsen taget hensyn hertil. Undersøgelsesrapport udarbejdet af A/S Samfundsteknik dem 1. maj 1986 og 30. oktober 1986, samt orienterende jordbundsundersøgelse udarbejdet den 23. juni 2006 af Midtconsult A/S kan rekvireres hos Herning kommune, byggemodningssektionen

Sælger har ikke kendskab til, at grunden skulle være forurennet.

Køber er opfordret til for egen regning at lade foretage nærmere jordbundsundersøgelser på den overdragne grund, både vedrørende dens egnethed til det planlagte byggeri og vedrørende miljørisici. Såfremt en sådan jordbundsundersøgelse skulle vise, at denne udnyttelse kræver ikke uvæsentlig ekstrarfundering, eller at grunden er belastet med en ikke uvæsentlig forurening, er parterne enige om, at køber er berettiget til, senest 2 måneder efter at købers tilbud er accepteret, at hæve handelen. Ved ikke uvæsentlig forstås, at omkostninger til henholdsvis ekstra fundering eller yderligere rensning overstiger 8 % af den aftalte købesum.

Sælgeren er i så fald forpligtet til senest 1 måned efter købers ophævelse at tilbagebetale den erlagte købesum uden renter, med mindre sælger inden samme frist tilkendegiver, at man vil friholde køber for de dokumenterede meromkostninger ud over 8 % af den aftalte købesum, der er forbundet med yderligere ekstrarfundering, respektive yderligere rensning.

Det fremhæves udtrykkeligt over for køber, at køber ikke, hverken nu eller senere, øvrigt kan gøre nogen mangelsindsigelser gældende over for sælger, det være sig erstatning, forholdsmæssigt afslag eller ophævelse. Grunden overtages således uden ansvar for sælger, også for så vidt angår jordbundsforholdene, herunder eventuelle miljørisici.

## **9. Fortidsminder og arkæologiske undersøgelser**

Køber er forpligtet til at underrette Herning Museum forinden der foretages anlægsarbejder.

Udgifter til arkæologiske undersøgelser er Herning Kommune uvedkommende. Der henvises til bilag under pkt. 16 hvori det er oplyst, at museet vurderer, at der er stor sandsynlighed for, at der er skjulte fortidsminder inden for lokalplanområdet.

Det bemærkes, at det i Herning Kommune jævnligt forekommer, at man ved gravearbejde finder fortidsminder, hvorfor der gøres opmærksom på, at der, jf. lovbekendtgørelse nr. 473 af 7. juni 2001 om museer §§ 25-27 m.fl., er pligt til straks at anmelde fortidsfund til kulturministeren og hjemmel for samme til at standse allerede påbegyndt byggeri, ligesom bygherren eller den, for hvis regning et jordarbejde udføres, skal standse jordarbejdet, i det omfang dette berører et fortidsminde.

I det omfang, påbegyndt byggeri standses på grund af arkæologiske undersøgelser mv., kan køber ikke over for sælger gøre mangelsindsigelser gældende, hverken erstatning, forholdsmæssigt afslag eller ophævelse, som følge af, at byggeri standses. Arealet overdrages altså uden ansvar for sælger også vedrørende dette forhold.

Sælger kan alene henvise køber til at søge erstatning i medfør af forannævnte lovbekendtgørelse om museer § 27, der i kopi er udleveret til køber. Opmærksomheden henledes specielt på lovens § 27, stk. 4-7.

## **10. Ansvar for skader**

Køber bærer det økonomiske ansvar for eventuel beskadigelse af bygninger, lednings-, vej- og stianlæg, herunder kantsten, der måtte ske i forbindelse med byggearbejderne, uanset om skaderne opstår på offentlig eller privat ejendom.

## **11. Afvandingsgrøfter og dræn**

Sælger gør køber opmærksom på, at der i området kan forefindes afvandingsgrøfter og dræn, som i henhold til vandløbslovens § 6 skal respekteres.

## 12. Adgangsforhold

Adgangsforholdene til lokalplanområdet, herunder også i byggeperioden, fastsættes efter Herning kommunes nærmere bestemmelse.

## 13. Betingelser

Handlen er betinget af Byrådets endelige godkendelse, købesummens betaling samt af udstykningens berigtigelse.

Der gøres opmærksom på at berigtigelsen af udstykningen kan have længere varighed.

## 14. Omkostninger

Omkostninger til tinglysnings- og registreringsafgift betales af parterne med halvdelen til hver. Hver part betaler egne advokatomkostninger. Herning Kommune betaler udgifterne ved udfærdigelse af skøde samt omkostninger til parcellens udstykning.

## 15. Yderligere information

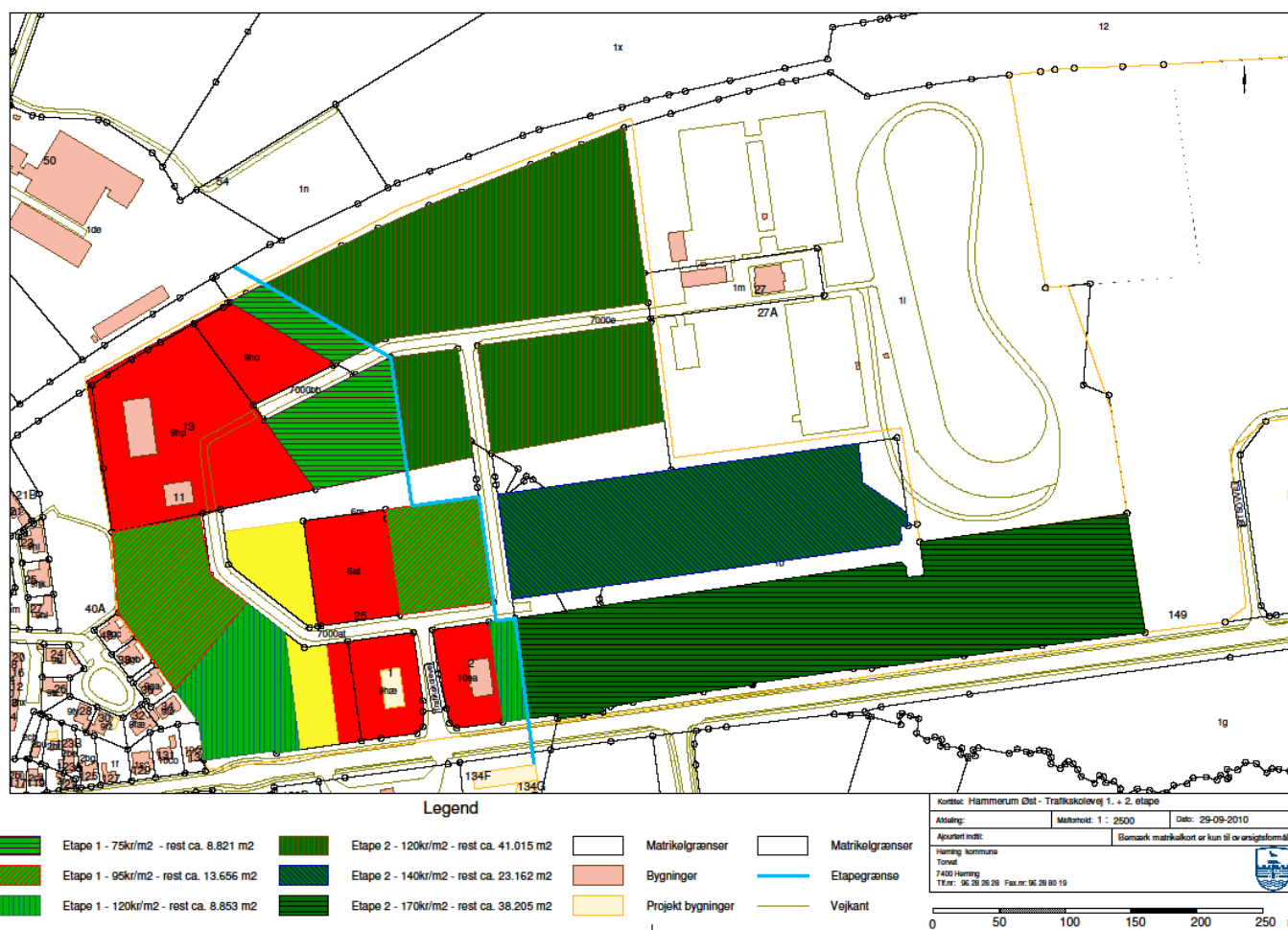
Såfremt De måtte ønske yderligere information, er De velkommen til at rette henvendelse til nedennævnte.

Grundsølget	Sekretariatet Annette Nielsen, tlf. 9628 2323, annette.nielsen@herning.dk
Jordbundsforhold	Karin Skov-Aggerholm, tlf. 9628 8045, byggemodning@herning.dk
Byggetilladelse	Byggesag, tlf. 9628 2828, byggesag@herning.dk
Vandforsyning	Hammerum Vandværk, tlf. 9711 6481
Varmeforsyning	Eniig
El-forsyning	Eniig

## 16. Bilag

Der henvises i det hele til salgsmappens bilagsfortegnelse, der er en integreret del af nærværende handelsvilkår.

## Bilag 1 Kort over det udbudte areal



## Bilag 2                      Dispensation fra lokalplan nr. 31.E2.1, Hammerum øst

1. I § 5.3 er der udlagt en adgangssti umiddelbart syd for den sydøstlige parcel i område II fra område II's fælles opholds- og legeareal til den nord/sydgående sti øst for område I og II. Denne adgangssti ønskes placeret mellem de to sydøstligste parceller i område II.
2. I § 9.7 og § 9.10 er der fastsat, at planens overordnede beplantningsbælter samt de adskillende plantebælter imellem de enkelte erhvervsgrunde skal etableres af Herning kommune.

Ifølge § 10.1 skal disse plantebælter være etableret som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse.

Dispensation fra § 9.7 og 9.10 indebærer, at de pågældende beplantningsbælter skal etableres af udstykkeren.

3. I lokalplanen jævnfør § 9.14 er der i område III angivet placering af et regnvandsbassin. Der vil ikke blive placeret regnvandsbassin i dette område, da der er etableret regnvandsbassin nord for jernbanen.

Der er meddelt dispensation fra § 5.3, § 9.7, § 9.10 og § 9.14 i lokalplan nr. 31.E2.1 for Hammerum Øst som ovenfor nævnt.