



# Grunde til erhvervsformål

## Mejrupvej, Simmelkær

### Salgsmappe

Annonceret på kommunens hjemmeside den 26. august 2021.



**Herning**  
Kommune

## Indholdsfortegnelse:

1. Vilkår for afgivelse af tilbud.....	3
2. Erhvervsområdet.....	4
3. Byggemodning mv.....	6
4. Overtagelsestidspunkt .....	7
5. Købesummen og dens betaling .....	7
6. Lokalplan .....	8
7. Servitutter o.l.....	8
8. Tilbagefaldsklausul .....	8
9. Jordbundsforhold og forurening - ansvarsfraskrivelse .....	9
10. Fortidsminder og arkæologiske undersøgelser.....	10
11. Ansvar for skader.....	11
12. Adgangsforhold.....	11
13. Betingelser .....	11
14. Omkostninger .....	12
15. Yderligere information.....	12
16. Bilag.....	12

### BILAGSFORTEGNELSE

Bilag 1 Tilbudsskema

Bilag 2 Kort over det udbudte areal

## 1. Vilkår for afgivelse af tilbud

Er De interesseret i at afgive tilbud på arealet, skal de indsende Deres tilbud på vedlagte tilbudsblanket jf. bilag 1 til **Herning Kommune, Sekretariatet, lokale A1.36, Rådhuset, Torvet 5, 7400 Herning senest den 22. september 2021, kl. 12.00.**

Er tilbudsgiver et firma, skal dokumentation for tegningsrettigheder medsendes.

Arealet består af matr.nr. 4dp, 4eh, 4eb og 4eg Over Simmelkær by, Simmelkær og udgør ca. 29.400 m<sup>2</sup>. Det endelige antal m<sup>2</sup> fastlægges, når landinspektør har foretaget en endelig opmåling af arealet.

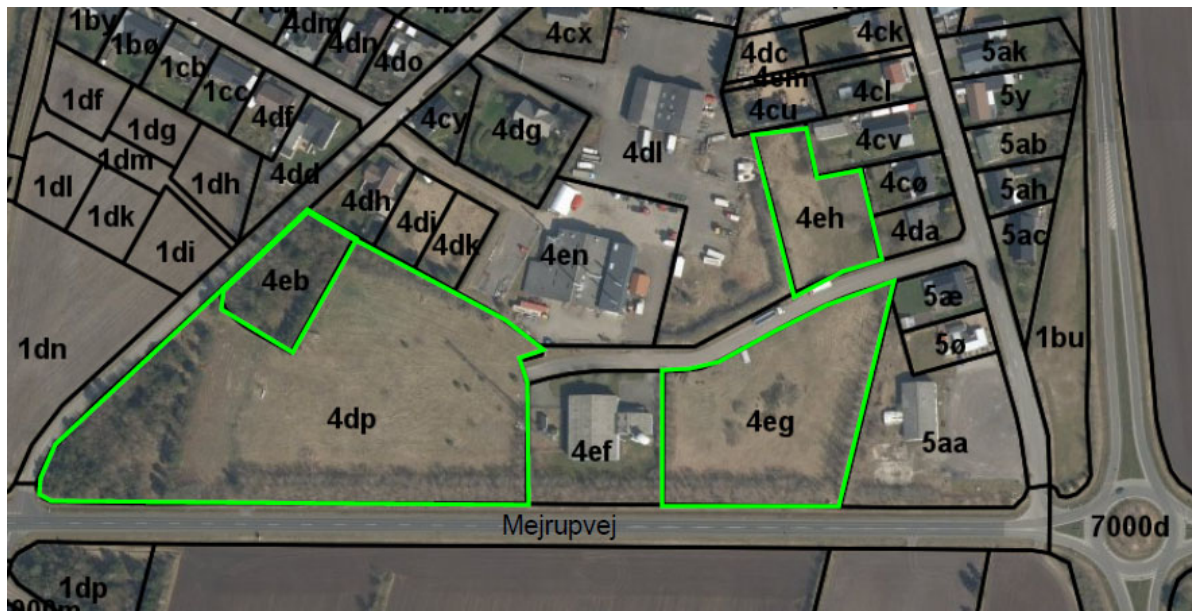
Såfremt køber kun ønsker at erhverve en mindre del af arealet og der skal etableres yderligere lokalveje i området, skal køber betale vejbidrag.

Arealet sælges til højeste bud og udbydes uden mindstepris. Købesummen skal tillægges moms, idet arealet kan bebygges. På tilbudsblanketten (bilag 1) angives prisen pr. m<sup>2</sup> eksklusive moms. Købesummen er eksklusive tilslutningsudgifter og vejbidrag.

Indkomne tilbud er fortrolige, indtil salg har fundet sted. Herning Kommune forbeholder sig ret til at forkaste alle indkomne tilbud.

## 2. Erhvervsområdet

### A: Beliggenhed:



### 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 89.238 indbyggere pr. 1. januar 2021. 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, videntcentre 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 forretnings-service.

Simmelkær er en landsby i Herning Kommune, den ligger ca. 16 km. nord for Herning. I Simmelkær sogn er der ca. 500 indbyggere.

Hovedvej 34 går gennem byen og gør derfor Simmelkær nemt tilgængelig, hvilket forstærkes af de kun cirka 13 km til midtjyske motorvej. Herudover er Simmelkær placeret kun 15 kilometer fra Karup Lufthavn. Det tager kun cirka 30 minutter at køre til Holstebro og Viborg.

### C: Fakta om udstykningen

Erhvervsområdet ligger i den sydlige del af Simmelkær vest for Skivevej. Området omfatter vejene Mejrupvej, Simmelkær Hovedgade og Troldbjergvej.

Området har allerede etablerede virksomheder herunder blandt andet vognmandsforretninger og forsyningsvirksomhed.

Størrelse/udnyttelsesprocent/pris:

Der er ca. 29.400 m<sup>2</sup> erhvervsareal i udstykningsområdet.

Erhvervsområdet udgøres af matr.nr. 4dp, 4eh, 4eb og 4eg Over Simmelkær by, Simmelkær og er beliggende som vist på bilag 2 i salgsmaterialet.

Matr.nr.	Areal, m <sup>2</sup>
4dp	17.725
4eb	2.015
4eg	7.126
4eh	2.541

Grunde erhverves til brug for opførelse af erhvervsbebyggelse i overensstemmelse med lokalplan nr. 15.02.1, samt nærværende salgsmateriale med bilag.

Området må ifølge lokalplanen alene anvendes til erhvervsformål – lettere industri- og værkstedsvirksomhed, samt mindre lager virksomhed.

Bebyggelsesprocenten må maksimalt udgøre 40.

Arealerne er udbudt uden mindstepris.

### **3. Byggemodning mv.**

Området er ikke byggemodnet. Afhængig af det konkrete projekt skal der påregnes tid til fremføring af forsyningsledninger og evt. anlæg af lokalveje i området før arealet er klar til overtagelse.

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, drænledninger mv. Parcellen overtages således som den er og forefindes.

I købesummen er indeholdt parcellens andel af udgifter til eksisterende kørebane, kantsten, gadebelysning.

Ud over købesummen skal der betales byggemodningsbidrag, investerings- og stikledningsbidrag for fjernvarme samt tilslutningsbidrag til el, vand og kloak alt i henhold til gældende takst.

Byggemodningsbidrag til fjernvarme udgør de faktiske omkostninger til forsyningsledninger, og beregnes ud fra det konkrete projekt. Investerings- og stikledningsbidrag for varme betales direkte til Verdo Varme efter faktisk tilslutning. Takster kan ses på [verdo.com](http://verdo.com). Der er ikke tilslutningspligt til fjernvarme i området.

Tilslutningsbidrag for el betales direkte til N1 efter faktisk tilslutning. Takster kan ses på N1.dk

Tilslutningsbidrag til kloak- og vandforsyning betales direkte til Herning Vand. Takster kan ses på herningvand.dk

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

Hvis der erhverves en del af matr.nr. 4dp eller matr.nr. 4eb skal der etableres lokalveje i området. Lokalveje anlægges af Byggemodning og køber skal afholde vejbidrag til anlægget, jf. punkt. 12 Adgangsforhold.

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.

#### **4. Overtagelsestidspunkt**

Overtagelsesdagen fastlægges ud fra det konkrete grundkøb, når tidsplan for etablering af forsyningsledninger og evt. lokalveje til parcellen er afklaret. Fra overtagelsesdagen at regne henligger ejendommen for købers regning og risiko i enhver henseende.

#### **5. 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. 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 Nationalbankenstil enhver tid gældende diskonto. Restkøbesummen berigtiges kontant mod endeligt skøde, når udstyknings-approbationen foreligger.

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 erkøber 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.

## 6. Lokalplan

Køber skal respektere lokalplan nr.15.02.1 for et område i den sydlige del af Simmelkær by.

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

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

## 7. Servitutter o.l.

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

Der henvises herom blandt andet til bestemmelsen i punkt 8.

## 8. 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 5 betalte beløb, dog eksklusive 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 tilskriftligt 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.

## 9. 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 er foretaget geoteknisk undersøgelse på matr.nr. 4eb Over Simmelkær By, Simmelkær.

"Trolbjergvej, Simmelkær, 7451 Sunds. Geoteknisk placeringsundersøgelse" af den 9. oktober 2020 udarbejdet af Christensen&Kromann kan ses på herning.dk.

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 ekstrafundering, 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 kangøre 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.

## 10. Fortidsminder og arkæologiske undersøgelser

Køber er forpligtet til at underrette Museum Midtjylland forinden der foretages anlægsarbejder. Museet vurderer, at der er en vis sandsynlighed for at der kan være bevarede væsentlige skjulte fortidsminder i området, og der skal foretages arkæologiske forundersøgelser inden anlægsarbejde.

Udgifter til arkæologiske undersøgelser er Herning Kommune uvedkommende.

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. 358 af 8. april 2014 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 byggherren eller den, for hvis regning et jordarbejde udføres, skal standse jordarbejdet, i det omfang dette berører et fortidsminde.

I det omfang, påbegyndt byggeri standses, 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.

## 11. 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.

## 12. Adgangsforhold

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

Hvis køber ønsker at erhverve en del af matr.nr. 4dp, skal der etableres adgangsvej til Troldbjergrvej mod vest. Matr.nr. 4eb kan ligeledes vejbetjenes fra adgangsvej til Troldbjergrvej. Køber skal i givet fald betale vejbidrag til etablering af lokalveje i området. Lokalveje anlægges af Byggemodning.

Adgangsvejen anlægges midlertidig som grusvej. Denne grusvej vil først kunne forventes at blive asfaltbelagt på et senere tidspunkt, dog senest når hele området er fuldt udbygget.

Køber af parcellen skal respektere, at der på parcellen forud for al pantegæld er tinglyst følgende servitutstiftende bestemmelse:

"Den til enhver tid værende ejer af ejendommen erklærer sig indforstået med at tåle, at den til ejendommen værende adgangsvej midlertidigt er etableret som grusvej. Vejene vil først blive endeligt etableret, når hele udstykningsområdet er byggemodnet og fuldt udbygget."

## 13. Betingelser

Handlen er betinget af politisk 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 køber alene. Hver part betaler egne advokatomkostninger. Køber betaler udgifterne ved udfærdigelse af skøde samt omkostninger til arealets udstykning og opmåling mm.

## 15. Yderligere information

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

Grundsalg	Sekretariatet, Annette Nielsen, tlf. 9628 2323 annette.nielsen@herning.dk
Jordbundsundersøgelse	Byggemodning, Daniel Stidsen, tlf. 9628 8336 byggemodning@herning.dk
Byggetilladelse Hvad kan og må der bygges?	Byggesag, tlf. 9628 2828 teknik@herning.dk
Vand- og kloakforsyning	Herning Vand A/S, tlf. 9999 2299 herningvand.dk
Elforsyning	N1, tlf. 7023 0043 n1.dk
Varmeforsyning	Verdo Varme, tlf. 7010 0230 verdo.dk

## 16. Bilag

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

# Bilag 1: Tilbudsskema

## Købstilbud til fremsendelse ved afgivelse af tilbud

### 1. Parterne

Undertegnede

Navn: \_\_\_\_\_

Telefon: \_\_\_\_\_

Stilling: \_\_\_\_\_

Bopæl: \_\_\_\_\_

Cpr. nr./CVR nr. \_\_\_\_\_

der har modtaget, og er bekendt med, udbudsmaterialet samt de vilkår der stilles i dette materiale, tilbyder herved at købe ca. \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> af matr.nr. 4dp, 4eh, 4eb og 4eg Over Simmelkær by, Simmelkær, beliggende ved Mejrupvej, Simmelkær. (Arealet der ønskes erhvervet indtegnes på kortbilaget)

På de af Herning Kommune fastsatte vilkår og til en kontant pris af

\_\_\_\_\_ kr. pr. m<sup>2</sup> ekskl. moms

skriver \_\_\_\_\_ kr. pr. m<sup>2</sup> ekskl. moms

Den samlede købesum fastsættes, når der er foretaget en endelig m<sup>2</sup>-opmåling af arealet.

Jeg erklærer samtidig hermed, at jeg er bekendt med udbudsmaterialet samt de i materialet stillede vilkår for handlen, og

at salget af ejendommen sker efter reglerne om offentligt udbud, og at et tilbud på køb af ejendommen først kan accepteres, når tilbuddet har været forelagt og godkendt af Økonomi- og Erhvervsudvalget i Herning Kommune,

at kommunen forbeholder sig ret til frit at vælge mellem de indkomne tilbud, og eventuelt at forkaste dem alle,

at det er købers ansvar som tilbudsgiver ikke at afgive bud, som denne økonomisk ikke kan opfylde,

at handlen er betinget af købesummens betaling, og sælger forbeholder sig ret til at hæve handlen, såfremt købesummen ikke betales, samt

at ejendommen er udbudt uden mindstepris.

at køber dækker samtlige omkostninger forbundet med handlen, blandt andet udgifter til udmatrikulering/sammatrikulering/opmåling af arealet, udarbejdelse af skøde, tinglysningsafgift mv.

---

Dato og underskrift af tilbudsgiver

## Bilag 2: Oversigtskort

