



Grunde til erhvervsformål

Skåphusvej, Ilskov

Salgsmappe

Gældende fra 1. januar 2011



Herning
Kommune

Indholdsfortegnelse:

| | |
|---|----|
| 1. ERHVERVSOMRÅDET | 3 |
| 2. BYGGEMODNING MV. | 5 |
| 3. OVERTAGELSESTIDSPUNKT | 7 |
| 4. KØBESUMMEN OG DENS BETALING | 7 |
| 5. LOKALPLAN | 7 |
| 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. ADGANGSFORHOLD | 11 |
| 12. STØJBEGRÆNSNINGER | 11 |
| 13. MATERIALER OG DETALJERING | 12 |
| 14. BETINGELSER | 12 |
| 15. OMKOSTNINGER..... | 12 |
| 16. YDERLIGERE INFORMATION..... | 12 |
| 17. BILAG | 13 |

BILAGSFORTEGNELSE

Bilag 1 Kort over det udbudte areal

Bilag 2 Vejledende støjgrænser

1. Erhvervsområdet

A: Beliggenhed:



- ✓ God beliggenhed
- ✓ Gode til- og frakørselsmuligheder
- ✓ Etableret 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.

Ilskov ligger i Herning kommune, midt i Jylland med skoven som nærmeste nabo. Ilskov sogn har omkring 400 husstande med ca. 1250 indbyggere.

Ilskov ligger centralt placeret ved det trafikale knudepunkt, hvor Ikast-Holstebrovejen og Herning-Viborgvejen krydser med kun 15 kilometer til Herning og 10 kilometer til Karup Lufthavn. Det tager kun cirka 30 minutter at køre til Viborg.

C: Fakta om udstykningen

Erhvervsområdet ligger i den sydlige del af Ilskov øst for Ilskovvej. Området omfatter vejene Ildsgårdvej og Skåphusvej.

Området har allerede etablerede virksomheder herunder blandt andet murer- og byggevirksomheder.

Størrelse/udnyttelsesprocent/pris:

Erhvervsområdet omfatter følgende arealer:

- Matr. nr. 2 bb Ilskov by, Ilskov – 2.759 m².
- Del af matr. nr. 9 og 2 u Ilskov by, Ilskov – ca. 5.540 m²

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40.

Grundprisen udgør 100 kr. inkl. moms pr. m² incl. den i punkt 2 nævnte byggemodning.

Erhvervsområdet er beliggende som vist på bilag i salgsmaterialet.

Området må anvendes til brug for opførelse af erhvervsbebyggelse i overensstemmelse med lokalplan nr. 11.02.1 og nærværende salgsvilkår med bilag.

Ifølge lokalplanen må der kun opføres eller indrettes bebyggelse til eller udføres erhverv som lettere industri- og værkstedsvirksomhed, samt mindre lagervirksomhed. Der må inden for området kun udøves virksomhed, som ikke eller kun i ubetydelig grad medfører gener i form af støj, luftforurening eller lugt.

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.

Ud over købesummen skal der betales kloaktilslutningsbidrag, investeringsbidrag for fjernvarme, vandtilslutningsbidrag og tilslutningsbidrag for el, alt i henhold til gældende takst. Det bemærkes, at der er tilslutningspligt til fjernvarme.

Kloaktilslutningsbidrag betales til Herning Kommunes Kloakforsyning. Bidraget udgør i 2010 kr. 44.743 ekskl. moms pr. påbegyndt 800m² grundareal. Kloakbetalingsvedtægten kan ses på www.herningvand.dk

Vandtilslutning betales af køber til Herning Vand. Takster oplyses på www.herningvand.dk

Tilslutningsbidrag for varme betales direkte til EnergiGruppen Varme efter faktisk tilslutning.

Tilslutningsbidrag for el betales direkte til EnergiMidt efter faktisk tilslutning. Takster oplyses på www.energimidt.dk

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

Køber anlægger, ren- og vedligeholder det i lokalplanens § 7 beskrevne Beplantningsbælte, som løber langs Ildsgårdvej og matriklens østlige skel. Opmærksomheden henledes på at der er stor sandsynlighed for at køber vil blive pålagt at etablere støjbegrænsning. Køber kan med fordel etablere støjvold i forbindelse med beplantningsbæltet. Køber skal respektere de krav som Herning Kommune måtte stille til såvel støjvold som beplantning.

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. 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 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 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.11.02.1 For et område i den sydlige del af Ilskov by.

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

Se lokalplanen på 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 ikke på arealet er foretaget geotekniske undersøgelser.

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 ekstrarundering, 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 undering 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 ekstrarunding, 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.

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, 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. Adgangsforhold

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

Området vejbetjenes fra Ildsgårdvej. Der må maksimalt etableres 1 ind- og udkørsel til området.

Yderligere betingelser omkring vejadgangen fremgår af den for området gældende lokalplan.

12. Støjbegrensninger

Da erhvervsområdet ligger i umiddelbar nærhed af et parcelhusområde, må en køber forvente at blive mødt med sædvanlige restriktioner/begrænsninger som følge af dette. Som bilag i dette salgsmateriale er vedlagt vejledende grænseværdier for støj. Køber opfordres til at få foretaget beregninger/målinger inden der indgås en handel.

13. Materialer og detaljering

Skiltning og reklamering må kun finde sted på ejendommen efter en i hvert tilfælde indhentet tilladelse fra byrådet (almindelig navneskilt undtaget). Til udvendige bygningsider samt tagflader må ikke anvendes materialer, som efter byrådets skøn virker skæmmende. Blanke og reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes. Byrådet kan, når det skønner det nødvendigt, kræve, at virksomheden etablerer 2 m højt hegn langs skel.

14. 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.

15. Omkostninger

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

16. 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 | Herning Vand, tlf. 9999 2299 www.herningvand.dk |
| Varmeforsyning | Eniig |
| El-forsyning | Eniig |

17. Bilag

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

Bilag 1

Kort over det udbudte areal

