

# Grunde til erhvervsformål

## Solsikkevej, Vildbjerg

### Salgsmappe

Gældende fra 1. januar 2011



Herning  
Kommune

## Indholdsfortegnelse:

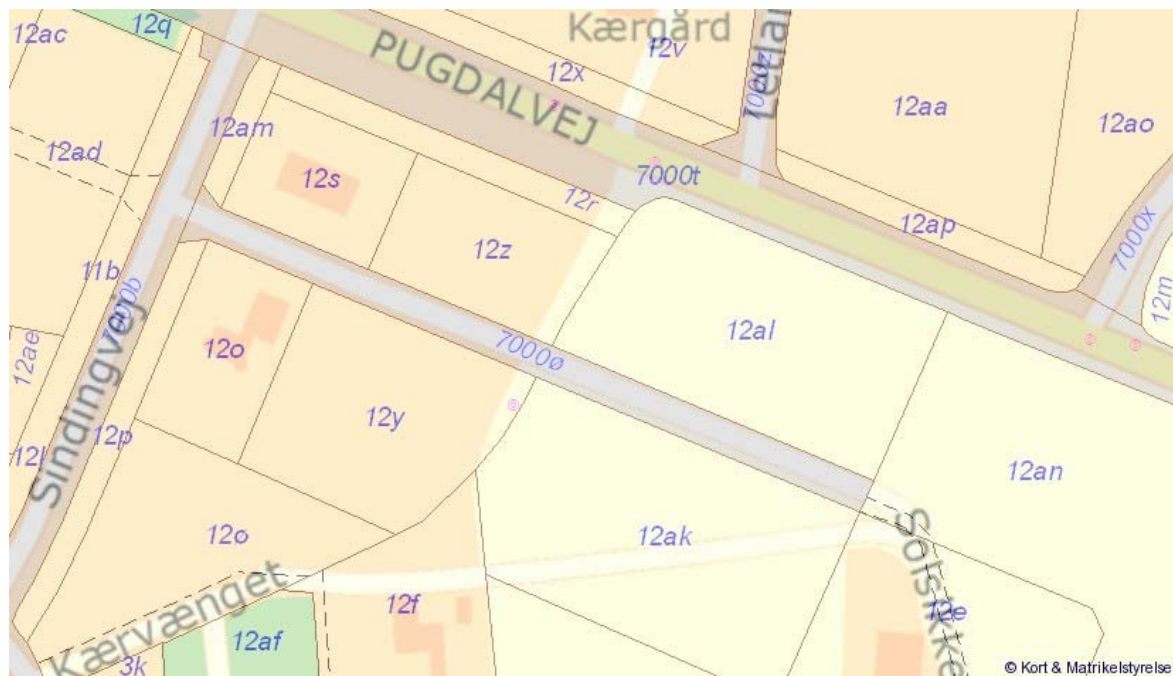
1. ERHVERVSOMRÅDET .....	3
2. BYGGEMODNING MV. ....	5
3. OVERTAGELSESTIDSPUNKT .....	6
4. KØBESUMMEN OG DENS BETALING .....	6
5. LOKALPLAN .....	7
6. SERVITUTTER O.L. ....	7
Højspænding .....	8
7. TILBAGEFALDSKLAUSUL .....	8
8. JORDBUNDSFORHOLD OG FORURENING - ANSVARSFRASKRIVELSE .....	9
9. FORTIDSMINDER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

### BILAGSFORTEGNELSE

Bilag 1 Kort over det udbudte areal

# 1. Erhvervsområdet

## A: Beliggenhed:



- ✓ God beliggenhed i succesfuldt erhvervsområde
- ✓ Gode til- og frakørselsmuligheder
- ✓ Kombiner erhverv og bolig på tæt på skole, Sports- og Kulturcenter og natur

## 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, 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 forretningsservice.

Vildbjerg er en by med 3.729 indbyggere (2009), beliggende i Herning Kommune. Vildbjerg ligger mellem Herning og Holstebro. Der tager under 20 minutter at køre til Herning og kun cirka 25 minutter at køre til Holstebro. Vildbjerg er især kendt for Vildbjerg Cup, der er en årlig ungdomsfodboldturnering. Vildbjerg er kendetegnet ved mange forskellige foreninger på en lang række forskellige felter og et højt aktivitetsniveau på fritidsområdet

De lokale virksomheder er udprægede jern- og metalproducerende virksomheder, der er højt specialiserede og med et højteknologisk produktionsapparat.

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

Erhvervsområdet ligger i den nordøstlige del af Vildbjerg syd for Pugdalvej. Området omfatter vejene Solsikkevej, Sindingvej og Pugdalvej.

Området har allerede flere etablerede virksomheder herunder blandt andet tømrervirksomhed, reparation af autoruder samt metalproducerende virksomhed.

Erhvervsudstyknngen udgør et samlet areal på ca. 16.512 m<sup>2</sup>. fordelt på 2 arealer på hver side af stikvejen (Solsikkevej). Arealet sælges i parceller fra vest mod øst langs Solsikkevej. Grunde må ikke udstykkes med et areal, der er mindre end 1.500 m<sup>2</sup>.

Parcellerne vil blive udstykket fra ejendommene matr. nr. 12a1 eller 12a2 Burgård, Vildbjerg. Bebyggelsesprocenten for den enkelte parcel må ikke overstige 40.

Grundprisen udgør 178 kr. inkl. moms pr. m<sup>2</sup> incl. byggemodning jævnfør pkt. 2.

Ejendommen erhverves til brug for opførelse af erhvervsbebyggelse i overensstemmelse med lokalplan nr. 152, og nærværende salgsvilkår med bilag.

Området må kun anvendes til kontorvirksomhed, lettere produktionsvirksomhed samt forretningsvirksomhed med tilknytning til de pågældende erhverv eller som kommunen skønner naturligt kan indpasses i området. På parcellerne må indrettes med bolig, når denne anvendes som bolig for indehaver, bestyrer eller anden person med tilknytning til virksomheden. Boligen kan dog ikke frastykkes til en selvstændig ejendom.

## 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 idet omfang det etableres.

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

Kloaktilslutningsbidrag betales til Herning Kommunes Kloakforsyning. Bidraget udgør i 2010 kr. 44.743 ekskl. moms pr. påbegyndt 800m<sup>2</sup> grundareal. Kloakbetalingsvedtægten kan ses på [www.herningvand.dk](http://www.herningvand.dk)

Vand- og eltilslutning betales af køber til Vildbjerg Tekniske Værker. Takster kan ses på [www.vtv-vildbjerg.dk](http://www.vtv-vildbjerg.dk)

Tilslutningsbidrag for varme (naturgas) betales direkte til XXHMN Naturgas I/S efter faktisk tilslutning. Takster mv. kan ses på <http://www.naturgas.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.

Der byggemodnes løbende i takt med salget. Det må derfor forventes en vis ventetid med hensyn til levering af el, vand og varme.

Køber anlægger, ren- og vedligeholder det i lokalplanens § 6.4 og på lokalplanens illustrationsplan beskrevne beplantningsbælte, som løber langs Pugdalvej.

### **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.

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.152, Blandet bolig- og erhverv ved Solsikkevej, Vildbjerg.

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

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

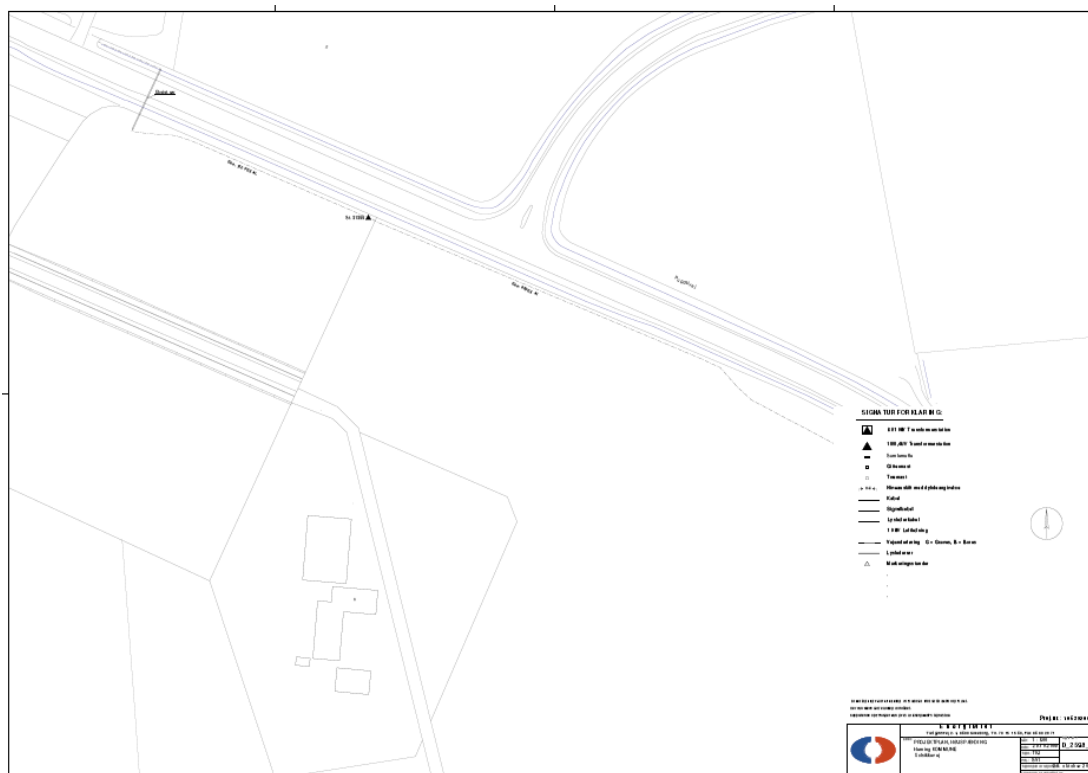
## 6. Servitutter o.l.

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.

### Højspænding.

Køber skal tåle, at der ligger en højspændingsledning i det af køber ejede og drevne grønne plantebælte langs Pugdalvej. Køber må under ingen omstændigheder grave i arealet bestemt til plantebælte. En køber må ligeledes tåle, at der i det nordøstligste hjørne af matr. Nr. 12 al er placeret en transformatorstation. Det planlagte byggeri skal indpasses således at energiselskabet kan få fri adgang til ledningsareal og -skab.



## 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.

Geoteknisk rapport udarbejdet af Jysk Geoteknik A/S dateret den 4. marts 2008 med sags. Nr. 08.3369.02 kan rekvireres ved henvendelse til Herning Kommune, afdelingen for Byggemodning.

Der er alene tale om en orienterende jordbundsundersøgelse.

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.

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. Støjbegrensninger**

Der er i Miljøstyrelsens vejledning om ekstern støj fra virksomheder (vejledning nr. 5/1984) angivet vejledende støjgrænser for det samlede støjbidrag til omgivelserne.

Udstykningen Solsikkevej i Vildbjerg, vil ifølge virksomhedsmiljøafdelingen i Herning kommune falde ind under områdetype 3. Områder for blandet bolig- og erhvervsbebyggelse.

Hvis der efter etableringen af erhvervsvirksomhed kommer berettigede klager, vil myndigheden bruge støjgrænserne for områdetype 3.

	Mandag - fredag kl. 07 - 18, lørdag kl. 07 - 14	Mandag - fredag kl. 18 - 22, lørdag kl. 14 - 22, søn- og helligdag kl. 07 - 22.	Alle dage kl. 22 - 07
1. Erhvervs- og industriområder	70 dB	70 dB	70 dB
2. Erhvervs- og industriområder med forbud mod generende virksomheder	60 dB	60 dB	60 dB
<b>3. Områder for blandet bolig- og erhvervsbebyggelse, centerområder (bykerne)</b>	<b>55 dB</b>	<b>45 dB</b>	<b>40 dB</b>
4. Etageboligområder	50 dB	45 dB	40 dB
5. Boligområder for åben og lav boligbebyggelse	45 dB	40 dB	35 dB
6. Sommerhusområder og offentligt tilgængelige rekreative områder	40 dB	35 dB	35 dB

## 12. Adgangsforhold

Adgangsforholdene til lokalplanområdet, herunder også i byggeperioden, fastsættes efter Herning kommunes nærmere bestemmelse. Området vejbetjenes fra Solsikkevej.

Adgangsvejen er midlertidigt anlagt som grusvej.

## 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, <a href="mailto:staan@herning.dk">staan@herning.dk</a>
Jordbundsforhold	Ole Skov, tlf. 9628 8002, <a href="mailto:bympost@herning.dk">bympost@herning.dk</a>
Byggetilladelse	Byggesag, tlf. 9628 8040, <a href="mailto:teknik@herning.dk">teknik@herning.dk</a>
Vand- og elforsyning	Vildbjerg Tekniske Værker, tlf 9713 1500, <a href="http://www.vtv-vildbjerg.dk">www.vtv-vildbjerg.dk</a>
Varmeforsyning	HMN Naturgas I/S, tlf. 8727 8727, <a href="http://www.naturgas.dk">www.naturgas.dk</a>
El-forsyning	EnergiMidt, tlf. 7015 1560 <a href="http://www.energimidt.dk">www.energimidt.dk</a>

## 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

