



Grunde til erhvervsformål Mørupvej, Herning

Salgsmappe

Udarbejdet af Herning Kommune i forbindelse med offentligt udbud af arealer med annoncering på www.herning.dk og i Herning Folkeblad den 19. september 2018

Indholdsfortegnelse:

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

BILAGSFORTEGNELSE

- Bilag 1 Kort over det udbudte areal
Bilag 2 Købstilbud

Vilkår for afgivelse af tilbud:

Er De interesseret i at afgive tilbud, skal De indsende Deres tilbud til **Herning Kommune, Direktions Stab, Sekretariatet, lokale A1.36, Rådhuset, Torvet, 7400 Herning.**

Tilbuddet skal være Herning Kommune i hænde **senest den 17. oktober 2018, kl. 12.00.**

Kun tilbud, der er afgivet på det udleverede købstilbudsformular, kommer i betragtning.

Indkomne tilbud er fortrolige indtil salg har fundet sted.

1. Erhvervsområdet

A: Beliggenhed:

- ✓ 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 88.386 (2017) indbyggere. 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, videnscentre 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.

C: Fakta om udstykningen

God infrastruktur og kvalificeret arbejdskraft er blandt de vigtigste parametre, når en virksomhed lokaliserer sig. I Herning er der løbende gennem de seneste år blevet åbnet og forlænget nye motorveje, hvilket gør Herning til et centralt knudepunkt i det centrale Danmark. Der er direkte forbindelser sydpå til Brande og Vejle), mod Øst til Silkeborg og Aarhus og Nordvest til Holstebro.

Herningmotorvejen (Silkeborg og Aarhus) er en motorvej i Jylland mellem Brabrand og Herning SØ og er en del af Primærrute 15. Motorvejen krydser Midtjyske Motorvej i Motorvejskryds Herning, for at ende i en rundkørsel med sekundærrute 195 (Dronningens Boulevard/Silkeborgvej) og Godsbanevej.

Den Midtjyske Motorvej mellem Herning N og Vejle N har forbindelse til E45 nord for Vejle. Ved Herning er der forbindelse til Herningmotorvejen mod Århus og Messemotorvejen syd om Herning.

Vejdirektoratet bygger 39 kilometer motorvej mellem Herning og Holstebro og godt to kilometers forlængelse af ringvejen nord for Holstebro. De første ti kilometer motorvej vest om Herning - Messemotorvejen - åbnede i maj 2017. Der åbnede yderligere 15 kilometer mellem Sinding og Tvis i november 2017. De sidste cirka 15 kilometer fra Tvis til Holstebro åbner i efteråret 2018.

Anvendelse/Størrelse/Bebyggelsesprocent/Pris

Arealerne er beliggende i lokalplan nr. 14.E15.2 Erhvervsområde ved Mørupvej i Herning. Nærmere bestemt delområderne 1a, 1b og 2a. En mindre del er placeret i delområde 3.

Arealet beliggende i delområde 3 kan ikke bebygges.

Der kan i delområderne 1a og 1b etableres virksomheder, der stiller visse afstandskrav eller andre særlige beliggenhedskrav, inden for virksomhedsklasse 5-7 efter kommuneplanen og Miljøministeriets "Håndbog om miljø og planlægning – boliger og erhverv i byerne, 2004 Jf. bilag A"

I delområderne 1a og 1b kan der udstykkes grunde på minimum 5.000 m²

I delområde 2a kan der etableres virksomheder, der kun giver anledning til mindre miljøpåvirkning samt mere belastende produktionsvirksomheder indenfor virksomhedsklasse 3-5 efter kommuneplanen og Miljøministeriets "Håndbog om miljø og planlægning – boliger og erhverv i byerne, 2004 Jf. bilag A"

I delområde 2a kan der udstykkes grunde på minimum 3.000 m²

Bebyggelse inden for alle delområderne kan opføres i op til 3 etager og i maks. 21 m højde.

Enkelte bygningsdele såsom skorstene og afkast kan dog gives en større højde, når det er teknisk påkrævet og det ud fra en helhedsvurdering ikke skæmmer området.

Bebyggelsesprocenten for den enkelte grund må ikke overstige 50 %.

Område	Ca. areal m2	Pris Kr./m2	Lokalplan delområde
1	101.000	115	1b
2	54.000	125	1a
3	134.000	130	2a
4	23.000	125	1a
5	7.000	20	3

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 tilslutningsbidrag for kloak, varme, el og vand, alt i henhold til gældende takst.

Vedrørende kloakforsyning skal det særskilt oplyses, at området ikke bliver forsynet med hovedkloak eller detailkloakering før der er solgt arealer i et af delområderne 1a, 1b eller 2a. Detailkloakering vil ske i takt med salget af arealerne. Tidsplan for detailkloakering aftales med Herning Vand.

Der foreligger godkendt Spildevandplan for området, men pga. ændringer i oplandsgrænserne er der udarbejdet et tillæg til Spildevandsplanen, som forventes vedtaget senest i marts 2019.

I område nr. 2 og 5 er der tilslutningspligt til naturgasforsyning.

I område nr. 1, 3 og 4 er der ingen kollektiv varmforsyning. I forbindelse med ansøgning om byggetilladelse skal der dispenseres fra lokalplanens bestemmelse om tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning.

Tilslutningsbidrag for el betales direkte til Eniig efter faktisk tilslutning. Takster oplyses på www.eniig.dk.

Tilslutningsbidrag for vand og kloak betales til Herning Vand A/S. Takster oplyses på www.herningvand.dk.

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

Det oplyses, at Herning Vand ikke kan levere tilstrækkelig med vand til direkte sprinkling, så grundkøber skal etablere tankanlæg til evt. sprinkling.

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.

Køber skal etablere beplantning på grunden som beskrevet i lokalplanens §9.1 og §9.4. I forbindelse med grundkøb skal beplantnings- og plejeplan godkendes af Herning Kommune.

3. Særlige vilkår

Langs det sydlige skel af arealet omfattet af delområde 3 løber der et ledningstracé. Der er deklareret et servitútbælte på 10 meter og en sikkerhedszone på 3,5 meter på hver side af servitútbæltet. Indenfor sikkerhedszonen er der forbud mod opførelse af bygninger, som tjener til ophold for mennesker, og der er påbud om at underrette ledningsejeren ved opførelse af andre bygninger.

4. Overtagelsestidspunkt

Overtagelsesdag aftales mellem parterne. Fra overtagelsesdagen at regne henligger ejendommen for købers regning og risiko i enhver henseende.

5. Købesummen og dens betaling

Den samlede købesum angives ekskl. moms på tilbudsblanketten. Købesummen 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 parcellen.

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.

6. Lokalplan

Køber skal respektere lokalplan nr. 14.E15.2 Erhvervsområde ved Mørupvej i Herning.

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

Se lokalplanen på www.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 tinglyst servitutstiftende 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 4 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 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.

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 geotekniske undersøgelser i området.

Der henvises til "Geoteknisk undersøgelse, Mørupvej Herning" udarbejdet af NIRAS den 1. august 2018 samt "Geoteknisk placeringsundersøgelse for vejforlægning, Mørupvej Herning" udarbejdet af DMR Geoteknik den 26. maj 2008. Rapporterne kan ses på [herning.dk](http:// herning.dk).

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

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 uvæ-

sentlig 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 ekstrafundering, respektive yderligere rensning.

Det fremhæves udtrykkeligt over for køber, at køber ikke, hverken nu eller senere, øvrigt kan gøre nogen mangelindsigelser 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 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 henvide 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 sti-anlæg, 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.

Forlægning af Mørupvej og stamvejen anlægges i perioden august-oktober 2018, jf. rød markering på bilag 1. Øvrige interne adgangsveje til parcellerne anlægges af Byggemodning efter aftale med grundkøber.

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 køber. Hver part betaler egne advokatomkostninger. Herning Kommune betaler udgifterne ved udfærdigelse af skøde samt omkostninger til parcellens udstykning.

15. Yderligere information

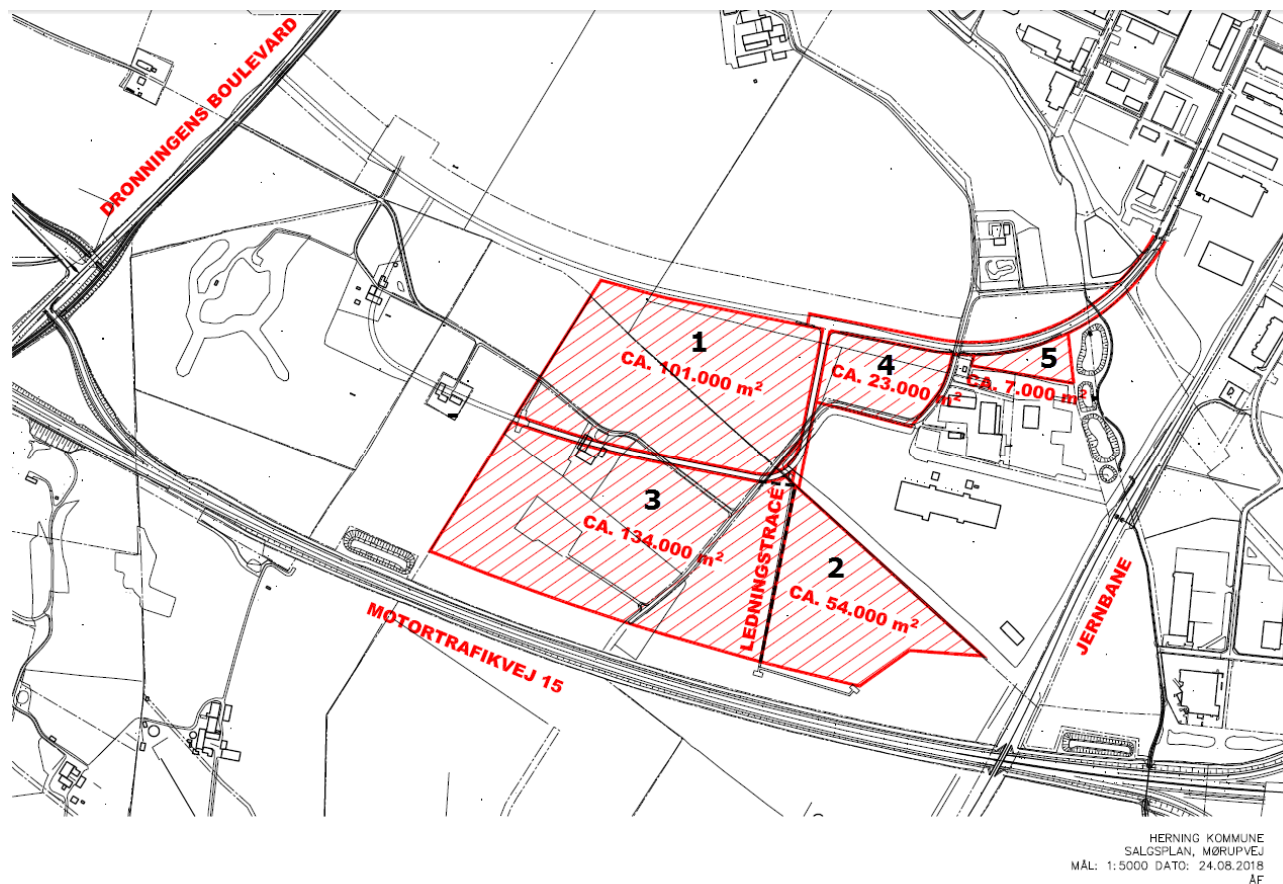
Såfremt De måtte ønske yderligere information, er De velkommen til at rette henvendelse til nedennævnte.

Grundsølget	Sekretariatet Annette Nielsen, tlf. 9628 2323, annette.nielsen@herning.dk
Jordbundsforhold	Jesper Enggaard Jensen, tlf. 9628 8331, byggemodning@herning.dk
Byggetilladelse	Byggesag, tlf. 9628 2828, byggesag@herning.dk
Vand- og kloakforsyning	Herning Vand, tlf. 9999 2299
Varme - og elforsyning	Eniig, tlf. 70151560

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 Købstilbud til brug for indsendelse af tilbud

**Tilbud på køb af del af ejendommen matr. nr. 1d, 7b Mørup, Rind eller
35l, 35m Snebjerg By, Snebjerg beliggende Mørupvej, Herning**

Undertegnede

Firmanavn/ navn

Adresse og by

Tlf. nr./E-mail

Ønsker at erhverve ca. xx m² af arealet område nr. xx (indtegnes på kort) på foranstående vilkår og for en kontantpris på

_____ kr. ekskl. moms pr. m² grundareal ekskl. tilslutningsbidrag. Køber accepterer at købesummen reguleres efter endelig opmåling af arealet.

Der gøres opmærksom på, at der til ovennævnte budsum skal tillægges de under punkt 2 nævnte bidrag.

Dato: 2018

Tegningsberettiget underskrift

Ved min underskrift accepterer jeg samtidigt vilkårene for køb af jorden, som de er opstillet i salgsmappen vedrørende grund til erhvervsformål på Mørupvej i Herning.