



# Udbud af storparcel, beliggende A.L. Andersensvej/Vestergade 9A, Aulum

## Salgsmappe

Annonceret den 21. maj 2025 på [www.herning.dk](http://www.herning.dk)

## Indholdsfortegnelse:

1. VILKÅR FOR AFGIVELSE AF BUD .....	3
2. VURDERING AF INDKOMNE TILBUD .....	3
3. OMRÅDET .....	3
4. AREALET .....	4
5. BYGGEMODNING .....	4
6. OVERTAGELSESTIDSPUNKT.....	5
7. KØBESUMMEN OG DENS BETALING .....	6
8. PLANFORHOLD OG SPILDEVANDSPAN .....	6
9. GRUNDEJERFORENING .....	7
10. SERVITUTTER .....	8
11. JORDBUNDSUNDERSØGELSE OG FORURENING – ANSVARSFRASKRIVELSE.....	8
12. TILBAGEFALDSKLAUSUL .....	9
13. FORTIDSMINDER OG ARKÆOLOGISKE UNDERSØGELSER.....	10
14. ANSVAR FOR SKADER.....	10
15. ADGANGSFORHOLD .....	11
16. BETINGELSER.....	11
17. OMKOSTNINGER.....	11
18. YDERLIGERE INFORMATION .....	11
19. BILAG .....	12

### BILAGSFORTEGNELSE

Bilag 1	Tilbudsskema
Bilag 2	Kort over arealet

## 1. Vilkår for afgivelse af bud

Er De interesseret i at afgive tilbud på del af matr.nr. 1fs Lundgård, Avlum, beliggende A.L. Andersensvej/Vestergade 9A, 7490 Aulum, skal De indsende Deres tilbud på vedlagte tilbudsblanket (bilag 1) til **Herning Kommune, Sekretariatet, Rådhuset, Torvet, 1. sal, lokale A1.36, 7400 Herning, senest onsdag, den 6. august 2025, kl. 12.00.**

Er tilbudsgiver et firma, skal dokumentation for tegningsrettigheder medsendes.

## 2. Vurdering af indkomne tilbud

Arealet, matr.nr. 1fs Lundgård, Avlum, beliggende A.L. Andersensvej/Vestergade 9A, 7490 Aulum, sælges. De indkomne tilbud vurderes ud fra en vurdering, hvor pris vægter 100%. Arealet sælges til højstbydende og udbydes med en vejledende pris på 1.050.000 kr. eksklusive moms. Købesummen skal tillægges moms, da arealet kan bebygges. På tilbudsblanketten (bilag 1) angives prisen eksklusive moms.

Købesummen er eksklusiv samtlige tilslutningsudgifter og alle udgifter til byggemodning, som skal afholdes af køber.

Det er en forudsætning for afgivelse af tilbud, at tilbuddet ledsages af en beskrivelse og en dispositionsplan.

Herning Kommune forbeholder sig ret til at forkaste alle indkomne tilbud.

## 3. Området

Arealet er beliggende i den vestlige del af Aulum, tæt på stationen og Aulum bymidte. Området grænser mod øst op til jernbanestrækningen Herning-Holstebro og Aulum station, og mod syd og vest af det eksisterende boligområde Lundgårdsparken. Lokalplanområdet afgrænses mod nord af en daginstitution og en række boliger langs Vestergade. Mod øst ligger desuden Aulum bymidte med både skole, bibliotek, institutioner, fritidscenter og indkøbsmuligheder

Arealet erhverves til brug for opførelse af boligbebyggelse i overensstemmelse med lokalplan nr. 01.B14.1 – Område til bolig- og rekreative formål ved Vestergade og Lundgårdsparken i Aulum.

## 4. Arealet

Arealet er del af matr.nr. 1fs Lundgård, Avlum og er beliggende som vist på bilag 2 i salgsmaterialet. Arealet er ca. 11.740 m<sup>2</sup> og er ikke selvstændigt udmatrikuleret. Arealet størrelse reguleres ved endelig udstykning. Sælger betaler for udstykningen.

Arealet er nu anlagt som grønt område med plæner og beplantning. En del af arealet har været anvendt midlertidigt til oplagsplads i forbindelse med kloakarbejder. Pladsen rømmes ultimo juni 2025. En del af arealet anvendes til diskolf. Lejeaftalen opsiges ved salg.

Den nye bebyggelse skal placeres og udformes som bestemt i lokalplan nr. 01.B14.1 – Område til bolig- og rekreative formål ved Vestergade og Lundgårdsparken i Aulum, jævnfør punkt 8 nedenfor.

## 5. Byggemodning

Køber overtager arealet som det er og forefindes med de på grunden værende faste indretninger, træer og beplantning, evt. drænledninger og grøfter m.m.

Det udbudte areal er ikke byggemodnet, og køber skal afholde samtlige omkostninger til byggemodning og tilslutningsbidrag til forsyningsselskaber mm. Al byggemodning af grunden, herunder etablering af overkørsel fra eksisterende vej, interne adgangsveje, stier, kloakering, parkering, beplantning m.v. etableres af køber og samtlige omkostninger afholdes af køber.

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

Såfremt der skal udføres flytning/omlægning af eksisterende ledninger/forsyninger, skal køber afholde de dermed forbundne omkostninger ved byggemodning. Eksisterende ledninger på arealet skal respekteres. Vandledning langs nordligt skel tinglyses inden salg.

Vedrørende kloaktilslutning oplyses takster på telefon 99 99 22 99 eller [www.herningvand.dk](http://www.herningvand.dk). Kloakbetalingsvedtægten kan ses på [www.herningvand.dk](http://www.herningvand.dk). Køber kan kontakte Herning Vand i forhold til en tidsplan for etablering af regnvandsbassin og kloakforsyning.

Tilslutningsbidrag for varme betales direkte til Aulum Fjernvarme a.m.b.a. efter faktisk tilslutning. Køber afholder alle udgifter til byggemodningsbidrag, investeringsbidrag samt stikledningsbidrag. Takster oplyses af Aulum Fjernvarme på telefon 97 47 24 15 eller [www.aulumfjernvarme.dk](http://www.aulumfjernvarme.dk).

Tilslutningsbidrag for vand betales direkte til Aulum Vandværk a.m.b.a. efter faktisk tilslutning. Takster oplyses af Aulum Vandværk a.m.b.a. på telefon 97 47 24 15 eller [www.aulumfjernvarme.dk](http://www.aulumfjernvarme.dk).

Tilslutningsbidrag for el betales direkte til N1 efter faktisk tilslutning. Takster oplyses af N1 på telefon 70 23 00 43 eller [www.n1.dk](http://www.n1.dk).

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

Køber er forpligtet til at etablere de anlæg som er anført i lokalplan nr. 01.B14.1, Område til bolig- og rekreative formål ved Vestergade og Lundgårdparken i Aulum, for så vidt angår det udbudte areal.

Lokalplanområdet må kun vejbetjenes fra Vestergade via A.L. Andersensvej

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.

## **6. Overtagelsestidspunkt**

Overtagelsesdagen er den 1. eller 15. i måneden efter politisk godkendelse af aftalen, medmindre andet aftales mellem parterne. Fra overtagelsesdagen at regne henligger ejendommen for købers regning og risiko i enhver henseende.

## 7. Købesummen og dens betaling

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.

Købesummen er endelig.

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.

## 8. Planforhold og spildevandsplan

Hele ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 01.B14.1 Område til bolig- og rekreative formål ved Vestergade og Lundgårdsparken i Aulum.

Lokalplanens formål er bl.a. at udlægge dele af lokalplanens område til boligformål med tæt/lav eller åben/lav bebyggelse, at fastlægge bestemmelser for veje og vejadgang, at sikre ny bebyggelse mod støj fra omkringliggende jernbane og institution, at fastlægge bestemmelser for etablering af grundejerforening mm.

Lokalplanen er opdelt i 4 delområder, hvoraf udbuddet omfatter delområde I i lokalplanen.

Delområde I omfatter areal til boligformål, herunder vej, sti- og parkeringsarealer og fælles fri- og opholdsarealer. Bebyggelse må ske som tæt/lav boligbebyggelse eller åben/lav boligbebyggelse.

På arealer, som er markeret til støjafskærmning, skal køber etablere støjafskærmning jf. lokalplanen. Der gøres endvidere opmærksom på beskyttelseszoner til vandværkets boringer samt fredskovsareal jf. lokalplanen.

Der henvises særligt til følgende bestemmelser i lokalplanen:

§ 13.1: Der skal etableres afværgeforanstaltninger mod støj i delområde 1, mellem daginstitutionens legeområde og boligbebyggelse i delområdet jf. lokalplanens kortbilag 2.

§ 13.4: Der må ikke opføres bebyggelse og andre anlæg eller sprøjtes inden for de på kortbilag 2 markerede beskyttelseszoner til vandværkets boringer.

§ 13.5: Kloakledninger skal etableres mindst 50 meter fra vandværkets boringer.

§ 13.6: Der må ikke ske nedsivning af overfladevand indenfor lokalplanområdet.

Køber skal etablere stianlæg i henhold til §4.6. Stien a-b skal anlægges med fast belægning, asfalt eller belægningssten, og forbindes med Lundgårdsparken ved pkt. b.

Køber er forpligtet til at opfylde de i lokalplanen fastsatte bestemmelser. Køber opfordres hermed til at gøre sig nærmere bekendt med de helt specifikke vilkår i lokalplanen. Lokalplanen ses på [www.plandata.dk](http://www.plandata.dk).

Bortledning af spildevand og regnvand skal ske i overensstemmelse med Herning Kommunes spildevandsplan. Køber opfordres til at gøre sig nærmere bekendt med spildevandsplanen. Planen ses på [www.herning.dk](http://www.herning.dk).

Køber er forpligtet til at udarbejde en vandhåndteringsplan. Herning Kommunens vejledning for udarbejdelse af vandhåndteringsplaner skal følges. Planen sendes til [byggemodning@herning.dk](mailto:byggemodning@herning.dk) og skal godkendes inden udstedelse af byggetilladelse.

## **9. Grundejerforening**

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme inden for lokalplanens delområde I.

Grundejerforeningen skal oprettes, når Herning Byråd forlanger det, dog senest når 50% af de udstykkede grunde er bebygget og ibrugtaget.

Grundejerforeningen skal forestå etablering, drift og vedligeholdelse af fællesarealer og anlæg, herunder vejanlæg indenfor lokalplanens delområde I.

Grundejerne har pligt til at tage skøde på fællesarealer inden for delområde I.

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af Herning Byråd.

Kommunen kan kræve, at grundejerforeningen optager medlemmer fra naboområdet, sammenslutter sig med grundejerforeninger for tilgrænsende områder, eller at grundejerforeningen lader sig opdele i flere selvstændige foreninger.

Nærværende bestemmelse begæres tinglyst servitutstiftende på ejendommen forud for al pantegæld med Herning Kommune som påtaleberettiget.

## **10. Servitutter**

Køber skal respektere de deklarationer, som er tinglyst servitutstiftende på ejendommen samt de deklarationer, som Herning Kommune begærer tinglyst servitutstiftende i forbindelse med salget af ejendommen. Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Da der er drikkevandsinteresser i området, vil der på arealet blive tinglyst et forbud mod brug af pesticider.

Der tinglyses servitut om bevaringsværdig beplantning.

Der tinglyses servitut om vandledning langs det nordlige skel.

## **11. Jordbundsundersøgelse og forurening – ansvarsfraskrivelse**

For så vidt angår jordbundsforholdene, herunder i henseende til både arealets bæredygtighed og miljørisici (forurening) har sælger før købet oplyst, at der på arealet endnu ikke er foretaget geotekniske undersøgelser. Undersøgelserne er bestilt og kan ses på [herning.dk](http://herning.dk) senest den 1. juli.

### **Ansvarsfraskrivelse**

Der gøres opmærksom på, at en fejlfinding er en bekostelig affære, og at kommunen ikke yder nogen sikkerhed for jordbundsforholdene herunder i henseende til både grundens bæredygtighed og miljørisici (forening) og derfor ikke hæfter for evt. skader på byggeri som følge af jordbundsforholdene, herunder eventuelle miljørisici.

Køber er opfordret til for egen regning at lade foretage nærmere jordbundsundersøgelser på de overdragne grunde, 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 ekstrafundering, 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 og forurening.

## 12. 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 (ny bebyggelse jf. lokalplan), skal køber være pligtig til skriftligt at tilbyde Herning Kommune parcellen for en købesum, der svarer til det til Herning Kommune i henhold til punkt 7 betalte beløb, dog eksklusiv det eventuelt af køber betalte rentebeløb.

Tilsvarende skal gælde, såfremt køber ønsker at afhænde en ubebygget del af parcellen eller den 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 (ny bebyggelse jfr. lokalplanen) 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.

### **13. Fortidsminder og arkæologiske undersøgelser**

På det udbudte areal er der ikke foretaget arkæologiske undersøgelser.

Det bemærkes, at det i Herning Kommune jævnligt forekommer, at man ved gravearbejde finder fortidsminder, hvorfor der gøres opmærksom på, at der i lovbekendtgørelse nr. 358 af 18. 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 bygherren eller den, for hvis regning et jordarbejde udføres, skal standse jordarbejdet, i det omfang dette berører fortidsminde.

I det omfang påbegyndt byggeri standses, kan køber ikke overfor sælgeren 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.

Opmærksomheden henledes specielt på lovens § 27, stk. 4-7.

### **14. Ansvar for skader**

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

## 15. Adgangsforhold

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

## 16. Betingelser

Handlen er betinget af endelig politisk godkendelse af handlen, købesummens betaling samt af udstykningens berigtigelse.

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

## 17. Omkostninger

Omkostninger til tinglysnings- og registreringsafgift betales af køber. Hver part betaler egne advokat-omkostninger. Køber betaler udgifterne ved udfærdigelse af skøde. Sælger afholder omkostninger til arealets udstykning og opmåling mm.

## 18. Yderligere information

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

Grundsølget	Anne Mette Skjærlund Knudsen, tlf. 96 28 23 23 mail: bekak@herning.dk
Byggemodning	Karin Skov-Aggerholm, byggemodning, tlf. 96 28 80 45 mail: byggemodning@herning.dk
Byggetilladelse	Byggesag, tlf. 9628 8015, byggesag@herning.dk
Varmeforsyning	Aulum Fjernvarme, tlf. 97 47 24 15
Vandforsyning	Aulum Vandværk, tlf. 97 47 24 15
Elforsyning	N1, tlf. 70 23 00 43
Kloakforsyning	Herning Vand, tlf. 99 99 22 99

## **19. 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 del af matr.nr. 1fs Lundgård, Avlum.

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

\_\_\_\_\_ kr. ekskl. moms

skriver \_\_\_\_\_ kr. ekskl. moms

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-, Erhverv- og Uddannelsesudvalget i Herning Kommune,

at Herning Kommune 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 køber dækker samtlige omkostninger forbundet med handlen, herunder udarbejdelse af skøde, tinglysningsafgift, registreringsafgift mv.

---

Dato og underskrift af tilbudsgiver

## Bilag 2: Kort

Foreløbig udstykningsplan. Arealet justeres ved endelig udstykning.

