

Grund til erhvervsformål Mørup Nord, Herning

Salgsmappe

Udarbejdet af Herning Kommune i forbindelse med offentligt udbud af arealer med annoncering på herring.dk den 5. november 2025

Indholdsfortegnelse

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

Bilag

Bilag 1: Kort over det udbudte areal

Bilag 2: Skema til brug for indsendelse af købstilbud

Vilkår for afgivelse af tilbud

Er De interesseret i at afgive tilbud, skal De indsende Deres tilbud til **Herning Kommune, Direktionens Stab, Sekretariatet, lokale A1.26, Rådhuset, Torvet, 7400 Herning.**

Tilbuddet skal være Herning Kommune i hænde **senest den 19. november 2025, kl. 12.00.**

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

Indkomne tilbud er fortrolige, indtil salg har fundet sted.

Er tilbudsgiver et firma, skal dokumentation for tegningsrettigheder medsendes.

-----0-----

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 90.008 (2025) 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 forretningservice.

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 mellem Brabrand ved Aarhus 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.

Anvendelse/Bebyggelsesprocent/Byggelinjer

Arealet er beliggende i lokalplan nr. 14.E15.4 Erhvervsområde mellem Dronningens Boulevard og Mørupvej i Herning. Nærmere bestemt delområde I og III.

Der kan i delområde I etableres virksomheder inden for virksomhedsklasse 3-7 med undtagelse af selvstændig kontorvirksomhed. Se Herning Kommuneplan og Miljøministeriets "Håndbog om miljø og planlægning – boliger og erhverv i byerne" 2004 jf. bilag B.

Bebyggelsesprocenten for den enkelte grund må ikke overstige 50%.

Der må ikke bebygges nærmere end 10 meter fra vejskel på de interne veje.

Desuden er der byggelinjer på:

15 meter fra Mørupvej (areal A1 og C)

65 meter fra Dronnings Boulevards vejmidte (areal A1)

25 meter fra Dronnings Boulevard (areal B1)

2. Pris mv.

Arealet der udbydes til salg, udgør ca. 341.000 m².

Grundpriserne excl. moms ses i nedenstående tabel.

Arealnummer	Areal m ²	Pris kr./m ² excl. moms
A1	47.300	160
A2	83.500	135
B1	18.700	160
B2	85.000	145
C	107.000	155

Arealernes placering er vist på Bilag 1 Kort over det udbudte areal.

Bemærk at der på arealerne A1 mod vest og A2 mod nord ligger et ledningstrace på 65 meter, hvor der ikke må bebygges eller etableres anlæg. Ledningstraceet kan henligge som græs eller blomsterareal. Udstykning af grunde i areal A1 eller A2 skal ske i den fulde dybde og indeholde det tilstødende ledningstrace.

Grunde må ikke udstykkes mindre end 10.000 m², dog skal der udstykkes, så der ikke efterlades mindre ikke-salgbare arealer. Alle arealer skal have vejadgang til Mørup Nord.

Købesummen reguleres efter endelig opmåling af arealet.

3. Byggemodning mv.

Sælger foranlediger arealet markeret med skelpæle i forbindelse med overtagelsen.

Køber overtager arealet som det er og forefindes med de på grunden værende faste indretninger, træer, beplantninger, ledninger, evt. dræn eller grøfter mm. Arealet overtages således som det er og forefindes.

I købesummen er indeholdt parcellens andel af udgifter til kørebane, græsrabatter samt gadebelysning på Mørup Nord samt Mørupvej (fordelingsvejen). Der er indeholdt én overkørsel til parcellen i en bredde af maks. 12 m i skel i købesummen.

Ud over købesummen skal der betales tilslutningsbidrag for kloak, el og vand, alt i henhold til gældende takst.

Vedrørende kloakforsyning skal det oplyses, at området ikke forventes at blive forsynet med hovedkloak eller detailkloak, før der er solgt arealer i delområde I. Detailkloakering vil ske i takt med salget af arealerne. Tidsplan for detailkloakering aftales med Herning Vand.

Der foreligger godkendt spildevandsplan for området. Det oplyses, at afgift og bidrag til kloakreanseanlæg m.v. opkræves løbende over forbrugsafgifterne som vandafledningsbidrag. Herning Vand kan ikke levere tilstrækkelig med vand til direkte sprinkling, så grundkøber skal etablere tankanlæg til evt. sprinkling.

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

Der er ikke tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning. Området er ikke fjernvarmeforsynet. Hvis køber ønsker fjernvarme, kontaktes Verdo Varme omkring mulighed for etablering af fjernvarme. Køber skal afholde alle udgifter til byggemodningsbidrag, investerings- og stikledningsbidrag.

Tilslutningsbidrag for el betales direkte til N1 efter faktisk tilslutning. Takster oplyses på n1.dk.

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

Overtagelsesdag fastsættes til den 1. eller den 15. umiddelbart efter Byrådets politiske godkendelse af salget medmindre andet 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.E15.4 Erhvervsområde mellem Dronningens Boulevard og Mørupvej i Herning.

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

Se lokalplanen på 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 bl.a. til bestemmelsen i pkt. 8 Tilbagefaldsklausul.

Der tinglyses bestemmelse om ledningstraceer på grundene, jf. pkt. 13 Særlige vilkår.

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 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.

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 forbindelse med etablering af Mørupvej. "Forlængelse af Mørupvej. Geoteknisk undersøgelse" udarbejdet af NIRAS den 29. november 2019 kan ses på h herning.dk.

Herudover udføres der geotekniske boringer i området i uge 46, 2025. Geoteknisk rapport forventes at foreligge primo uge 48, 2025 og kan ses på herning.dk.

Sælger har ikke kendskab til, at de salgbare arealer matr. nr. 35b og 34n Snebjerg By, Snebjerg skulle være forurenede. Der er en kortlagt forurening på matr. nr. 34q Snebjerg By, Snebjerg, som er beliggende i område B. I forbindelse med byggemodningen foretages undersøgelser og afgrænsning af det forurenede område.

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 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.

10. Fortidsminder og arkæologiske undersøgelser

Køber er forpligtet til at underrette Museum Midtjylland 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.

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. Området må efter endt byggemodning kun vejbetjenes fra Mørupvej. Der etableres vejadgang til arealerne fra Mørup Nord.

13. Særlige vilkår

Området byggemodnes fra april 2026. Det forventes, at der er vejadgang til arealerne fra september 2026. Der kan være længere leveringstid på forsyningsledninger frem til arealerne.

Hvis byggeri påbegyndes, inden der er etableret veje og forsyninger, skal køber efter aftale med Herning Kommunes Byggemodning sørge for etablering og vedligeholdelse af midlertidig vejadgang samt forsyninger. Udgifter hertil er Herning Kommune uvedkommende.

Ejendommen i areal B2 forventes nedrevet medio 2027. Arealet kan overtages til byggeri, når ejendommen er nedrevet.

Energinet planlægger at nedtage luftledningerne i areal A2 og C forventeligt senest år 2030. Hvis der bygges på arealerne, inden luftledningerne er fjernet, må byggeriet ikke opføres nærmere end 21 meter fra ledningsanlæggets midte.

Der er udlagt et areal på 5 meter fra vejskel til forsyningsledninger og belysning. Desuden planlægger Herning Vand at anlægge forsyningsledninger langs det nordvestlige skel på areal A2 samt gennem areal B2. Ledningstraceerne tinglyses på grundene.

14. Betingelser

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

16. Yderligere information

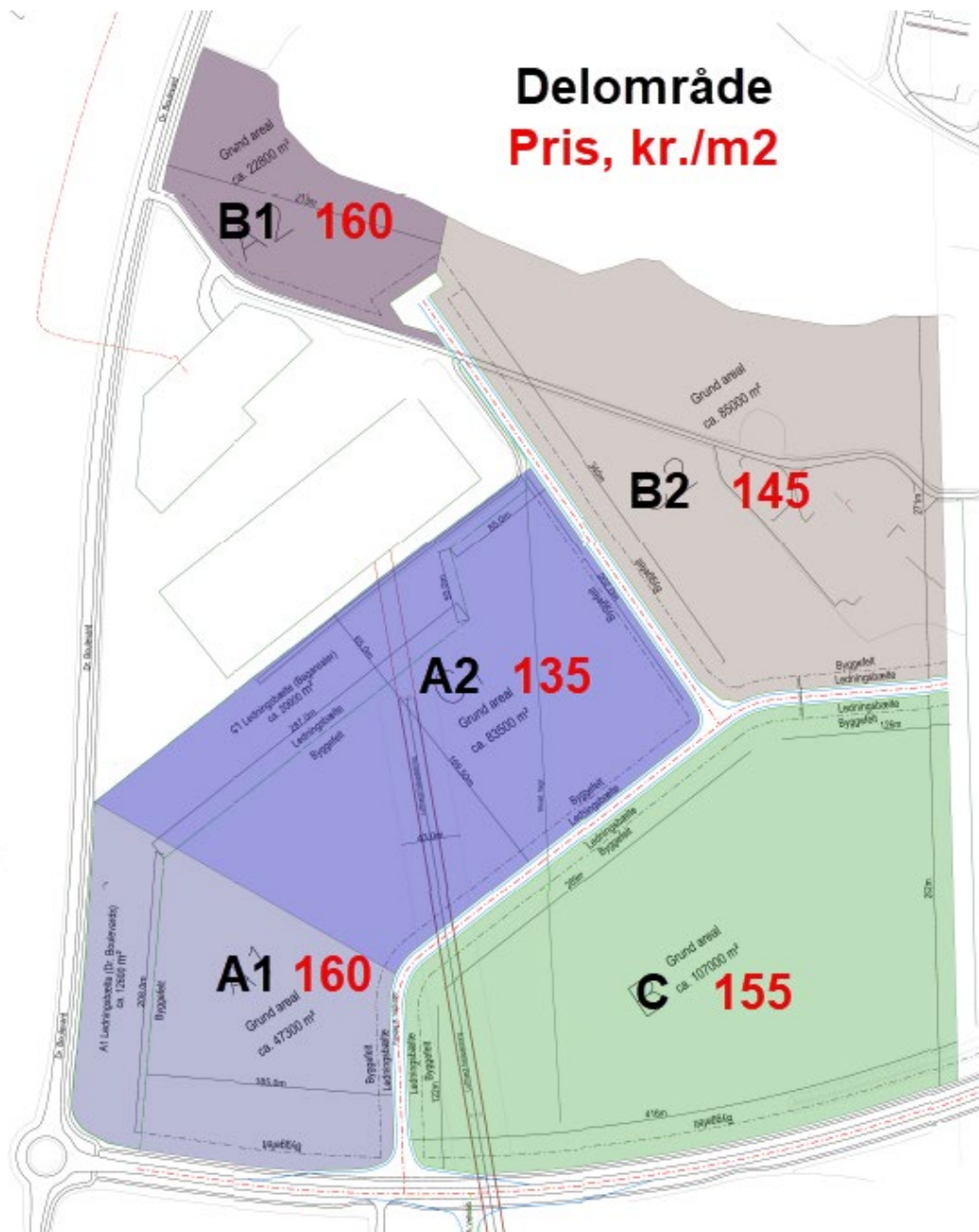
Såfremt De måtte ønske yderligere information, er De velkommen til at rette henvendelse til nedennævnte.

Grundsølget	Grundsølgskoordinatør Anne Mette Skjærlund Knudsen, tlf. 9628 8517, bekak@herning.dk
Jordbundsforhold	Daniel Stidsen, tlf. 9628 8336, byggemodning@herning.dk
Byggetilladelse	Byggesag, tlf. 9628 8015, byggesag@herning.dk
Vand- og kloakforsyning	Herning Vand, tlf. 9999 2299
Elforsyning	N1, tlf. 7023 0043

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



Bilag 2 Skema til brug for indsendelse af købstilbud

Tilbud på køb af del af ejendommen matr. nr. 35b og 34n Snejbjerg By, Snejbjerg, beliggende Mørup Nord, Herning

Undertegnede

Firmanavn/navn

Adresse og by

Tlf. nr./E-mail

Ønsker at erhverve ca. _____ m² af matr. nr. 35b og 34n Snejbjerg By, Snejbjerg 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 3 nævnte bidrag.

Dato: _____ 2025

Tegningsberettiget underskrift

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