



Udbud af areal til erhvervsformål, beliggende Trafikskolevej, Hammerum

Salgsmappe

Udarbejdet af Herning Kommune i forbindelse med offentligt udbud af areal på [herning.dk](http:// herning.dk) den 9. februar 2026



Indholdsfortegnelse

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

BILAGSFORTEGNELSE

Bilag 1 Kort over det udbudte areal

Bilag 2 Tilbudsskema

1. Vilkår for afgivelse af tilbud

Er De interesseret i at afgive tilbud på grunden, skal De indsende Deres tilbud til **Herning Kommune, Sekretariatet, Rådhuset, Torvet, lokale A1.26, 7400 Herning, senest onsdag den 25. februar 2026, kl. 12.00.**

Det bemærkes, at arealet er udbudt med en mindstepris på henholdsvis 80 kr. pr. m² ekskl. moms for areal, der må bebygges, samt 50 kr. pr. m² ekskl. moms for areal, der ikke kan bygges.

Kun tilbud, der er afgivet på de udleverede købstilbudsformularer, kommer i betragtning.

Indkomne tilbud er fortrolige indtil et salg har fundet sted.

Er tilbudsgiver et firma, skal dokumentation for tegningsrettigheder medsendes.

-----0-----

Såfremt der er spørgsmål til nærværende udbudsmateriale, kan disse fremsendes skriftligt til Herning Kommune, Juridisk Kontor.

Herning Kommune vil besvare spørgsmålene snarest herefter.

Alle spørgsmål og svar tilgår samtlige rekvirenter af udbudsmaterialet.

2. Erhvervsområdet

A: Beliggenhed

Erhvervsområdet er placeret nord for Hammerum Hovedgade.



- ✓ 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 90.608 (2025) indbyggere. Herning Kommune tilbyder blandt andet nye spændende boformer, pulserende byliv, universitet og andre erhvervs- og videregående uddannelsesinstitutioner, et spændende og aktivt kulturliv, storlået 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.

Hammerum er en forstad til Herning i Gjellerup Sogn beliggende 5 kilometer øst for centrum. Forstaden har 3.695 indbyggere (2025). Herning er hovedby i Herning Kommune. Byen er den fjerdestørste i Region Midtjylland og har 53.617 indbyggere (2025) inkl. Tjørring, Snejbjerg, Lind, Birk, Hammerum, Gullestrup og Gjellerup, som via industrikvarterer er vokset sammen med selve købstaden.

Hammerum har gode vejforbindelser i alle retninger, og ligger lige op til motorvejsnettet. Det tager kun få minutter – så er man på det midtjyske motorvejsnet eller i Herning. På under en halvtime i bil er man i Karup Lufthavn og på cirka 45 minutter er man i Billund Lufthavn.

C: Fakta om udstykningen

Lidt udenfor Hammerum tæt på motorvejsnettet ligger erhvervsområdet Trafikskolevej/Bitsovvej. Erhvervsområdet, som ligger nord for hovedvej 15 mellem Herning og Ikast, er placeret i idylliske omgivelser. Erhvervsområdet er placeret øst for Hammerum umiddelbart nord for motorvejstilslutning 39 HI-Park.

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 Messe-motorvejen syd om Herning.

Størrelse/bebyggelsesprocent:

Erhvervsområdet udgør parceller af matr.nr.: del af 7000k Kroglund, del af matr.nr. 1ac samt matr.nr. 1o, Kroglund, Gjellerup, beliggende som vist på bilag 1 i salgsmaterialet. Indenfor lokalplanens delområde II må der etableres selvstændig kontorvirksomhed, liberale erhverv, vidensbaserede virksomheder, kursusvirksomheder, lager, engroshandel, webshop og udstilling ifm. virksomhed indenfor virksomhedsklasse 2-4 efter kommuneplanen og i overensstemmelse med lokalplan nr. 31.E2.3 samt nærværende salgsmateriale med bilag.

Der kan opføres eller indrettes de for virksomhedernes administration nødvendige kontorer.

Delområde II må desuden anvendes til undervisning, administration og kontor i tilknytning til køreteknisk anlæg.

Arealet der udbydes til salg, udgør ca. 16.660 m².

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 50.

Arealet, som er udlagt til vej, indeholder forsyningsledninger til bl.a. kloak og fjernvarme og må derfor ikke bebygges. I den nordvestlige del af lokalplanområdet er der registreret beskyttet natur, jf. Bilag 1. Naturområdet skal bevares som grønt område.

Mindsteprisen excl. moms og excl. alle tilslutninger udgør følgende:

Anvendelse	Arealstørrelse	Pris pr. m2 excl. moms
Kan bebygges	Ca. 12.860 m2	80 kr.
Kan anvendes til belægning, oplag/manøvreareal eller grønt område	Ca. 3.800 m2	50 kr.

På bilag 1 ses kort med placeringen af arealerne.

Prisen for arealerne er fastsat under forudsætning af, at Herning Kommune ikke foretager yderligere etablering af vejanlæg til parcellerne. Denne disposition medfører en væsentlig reduktion i kommunens byggemodningsomkostninger. Det er således købers eget ansvar at sikre vejadgang til arealerne. Dvs. Herning Kommune etablerer ikke yderligere vejanlæg.

Grundsølget er desuden betinget af, at det udlagte vejareal nedlægges som offentlig vej. I forbindelse med vejnedlæggelsessagen får ledningsejere mulighed for at sikre deres ledninger ved tinglysning.

3. Byggemodning mv.

Sælger foranlediger parcellen markeret med skelpæle i forbindelse med overtagelsen.

Køber overtager arealet som det er og forefindes med de på grunden værende faste indretninger, ledningsanlæg, evt. drænledninger, træer og beplantninger. Parcellen overtages således som den er og forefindes.

I købesummen er indeholdt parcellens andel af udgifter til kørebane, kantsten, græsrabatter samt gadebelysning vedrørende Bitsovej samt Trafikskolevej i udstykningsområdet.

Der sker ikke yderligere byggemodning af området. Grundkøber skal sørge for vejadgang til arealerne samt relevante forsyninger.

Udgifter uanset af hvilken art til intern byggemodning er sælger uvedkommende.

Såfremt der skal udføres flytning/omlægning af eksisterende ledninger/forsyninger, skal køber afholde de dermed forbundne omkostninger ved byggemodning.

Ud over købesummen skal der betales kloaktilslutningsbidrag, investerings- og stikledningsbidrag vedrørende varmforsyning samt tilslutningsbidrag til vand, el og fiber, alt i henhold til gældende takst.

Kloaktilslutningsbidrag betales til Herning Vand. Bidraget udgør i 2026 kr. 66.771,70 ekskl. moms pr. påbegyndt 800 m² grundareal. Kloakbetalingsvedtægten kan ses på herningvand.dk

Vandtilslutning betales af køber til Hammerum Vandværk. Takster oplyses på telefon 9711 6481.

Tilslutningsbidrag for varme betales direkte til Verdo Varme efter faktisk tilslutning. Takster kan ses på verdo.com

Tilslutningsbidrag for el betales direkte til N1 efter faktisk tilslutning. Takster kan ses på N1.dk

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

Køber er forpligtet til at etablere de anlæg som er anført i Lokalplan nr. 31.E2.3 Erhverv nord for Hammerum Hovedgade for så vidt angår det udbudte areal. Herunder bl.a. etablering af grøn zone langs Hammerum Hovedgade. Den grønne zone skal beplantes med trægrupper af stilkeg, skovfyr, elm og/eller spidsløn, jf. lokalplanens §11.2

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 skal søges om tilladelse, hvis grundvandet skal sænkes midlertidig i forbindelse med gravearbejde og etablering af sokkel.

Der gives ikke tilladelse til sænkning af grundvandsstand efter endt byggearbejde.

Det kan dermed ikke forventes, at der kan gives tilladelse til permanent grundvandssænkning/dræning.

4. Overtagelsestidspunkt

Overtagelsesdagen 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 opgøres på baggrund af købers markering af det ønskede areal på det medfølgende kortbilag og ud fra den udbudte pris. Købesummen reguleres efter endelig opmåling af arealet. 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 er lægges, med en rente svarende til 7% over den af Nationalbankens til enhver tid gældende diskonto. Restkøbesummen berigtiges kontant mod endeligt skøde, når udstykningsapprobationen 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.

6. Lokalplan

Køber skal respektere lokalplan nr. 31.E2.3 Erhverv nord for Hammerum Hovedgade.

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

Se lokalplanen på plandata.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.

I forbindelse med nedlæggelse af vejarealet tinglyses ledningerne i 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 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 på arealet er foretaget geotekniske undersøgelser. Følgende geotekniske rapporter kan ses på herning.dk:

- Bitsovej, 7400 Herning. Geoteknisk parameterundersøgelse, af den 8. november 2021 udarbejdet af Christensen/Kromann
- Orienterende jordbundsundersøgelse for Bitsovej, Hammerum af den 10. oktober 2006 udarbejdet af DMR Geoteknik
- Geotekniske rapporter for lokalplanområde øst for Hammerum af den 1. maj 1986 og af den 30. oktober 1986 udarbejdet af A/S Samfundsteknik

Det fremgår af ovenstående rapporter, at der i området kan forekomme fyld eller tørv, som skal fjernes.

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 ekstrarunding, 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 funding 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.

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. 358 af 8. 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 et fortidsminde.

I det omfang, påbegyndt byggeri standses, kan køber ikke over for sælger gøre mangelfindelser 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

Grundkøber skal selv sikre vejadgang til arealet.

13. Betingelser

Handlen er betinget af 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 samt udgifter til udfærdigelse af skøde betales af køber alene. Hver part betaler egne advokatombkostninger. Herning Kommune betaler omkostninger til parcellens udstykning.

15. Yderligere information

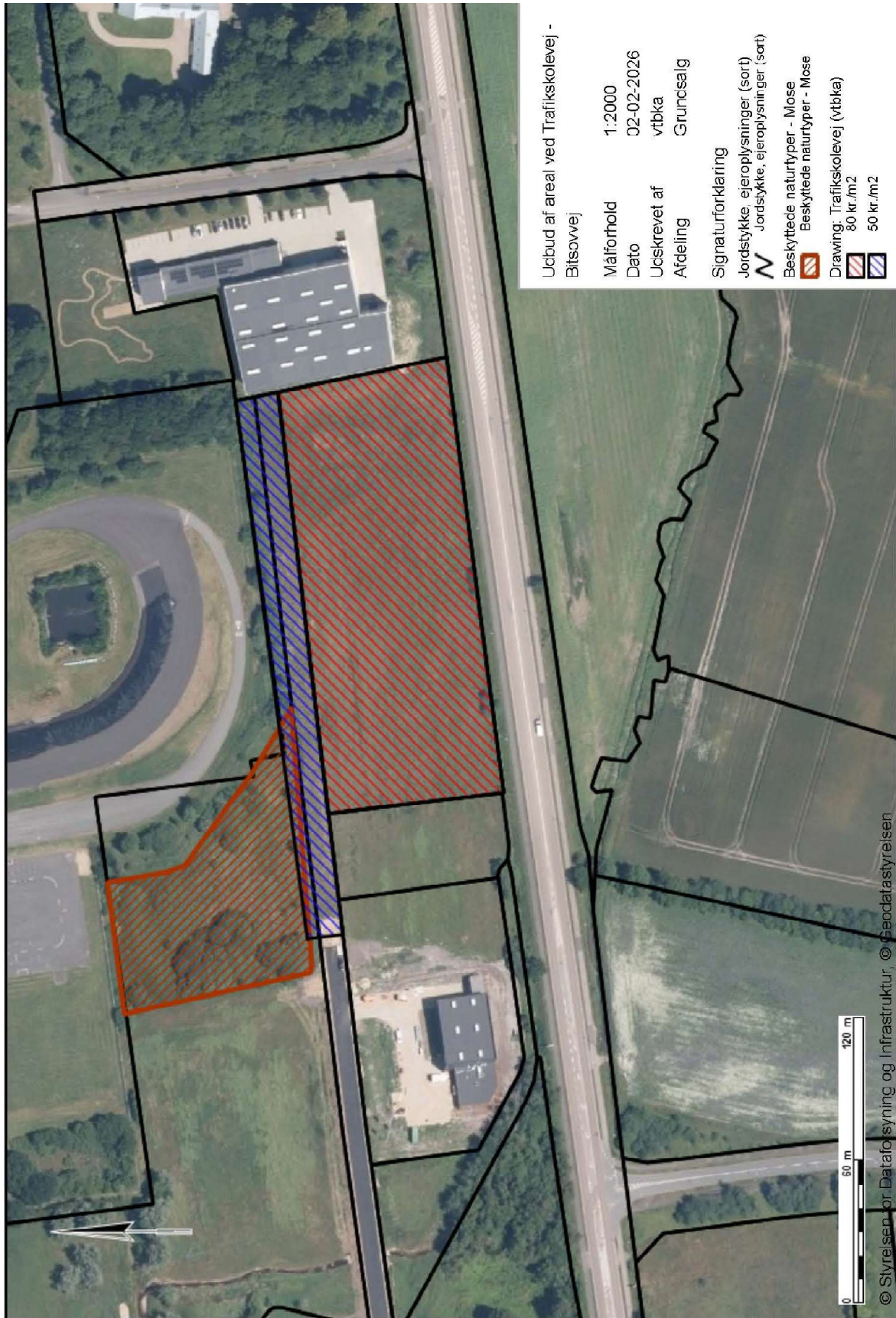
Såfremt De måtte ønske yderligere information, er De velkommen til at rette henvendelse til nedennævnte.

Grundsølget	Grundsølgskoordinatør Anne Mette Skjærlund Knudsen, tlf. 51364091 bekak@herning.dk
Jordbundsforhold	Karin Skov-Aggerholm, tlf. 9628 8045 byggemodning@herning.dk
Byggetilladelse	Byggesag, tlf. 9628 2828 byggesag@herning.dk
Kloakforsyning	Herning Vand, tlf. 9999 2299
Vandforsyning	Hammerum Vandværk, tlf. 9711 6481
Varmeforsyning	Verdo Varme, tlf. 7010 0230
Elforsyning	N1, tlf. 7023 0043

16. Bilag

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

Bilag 1: Kortbilag



NB Kortet er ikke målfast

Bilag 2: Tilbudsskema

Købstilbud til fremsendelse ved afgivelse af tilbud

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 ca. _____ m² af del af 7000k Krogslund, del af matr.nr. 1ac samt matr.nr. 1o, Krogslund, Gjellerup (Arealet, der ønskes erhvervet, markeres på kortbilaget.)

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

_____ kr. pr. m² ekskl. moms

skriver _____ kr. pr. m² ekskl. moms

Den samlede købesum fastsættes, når der er foretaget en endelig m²-opmåling af arealet.

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,

at kommunen 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 ejendommen er udbudt med en mindstepris på henholdsvis 80/50 kr. pr. m² ekskl. moms pr. m².

at køber dækker samtlige omkostninger forbundet med handlen, blandt andet udgifter til udarbejdelse af skøde, tinglysningsafgift, registreringsafgift mv.

Dato og underskrift af tilbudsgiver