



Grunde til erhvervsformål

HI-Park og Herning- Transport og Logistikcenter

Udarbejdet af Herning kommune i forbindelse med offentligt udbud af arealer med annoncering på www.herning.dk.



Herning
Kommune

Indholdsfortegnelse:

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

BILAGSFORTEGNELSE

- Bilag 1 Købstilbud til brug for indsendelse af tilbud
Bilag 2 Kort over det udbudte areal nr. 17

1. Vilkår for afgivelse af tilbud

Herning Kommune udbyder, jf. Bekendtgørelse nr. 396 af 3. marts 2021 (offentligt udbud ved salg af kommunens faste ejendomme), et areal i HI Park, som samlet udgør ca. 100.000 m². Arealet udgør en del af matr.nr. 8c, Kroghslund, Gjellerup.

Arealet udbydes med mindstepris fra 85 kr. pr. m² ekskl. moms og ekskl. tilslutningsbidrag og omkostninger jf. de i dette materiale fastsatte vilkår.

Er De interesseret i at afgive tilbud på ejendommen eller en del af den, skal De indsende Deres tilbud på vedlagte bilag 1 til:

Herning Kommune

Rådhuset

Torvet 5 7400 Herning

Att.: Sekretariatet, 1. sal, lokale A1.36.

Salg kan tidligst ske fra torsdag den 21. april 2022.

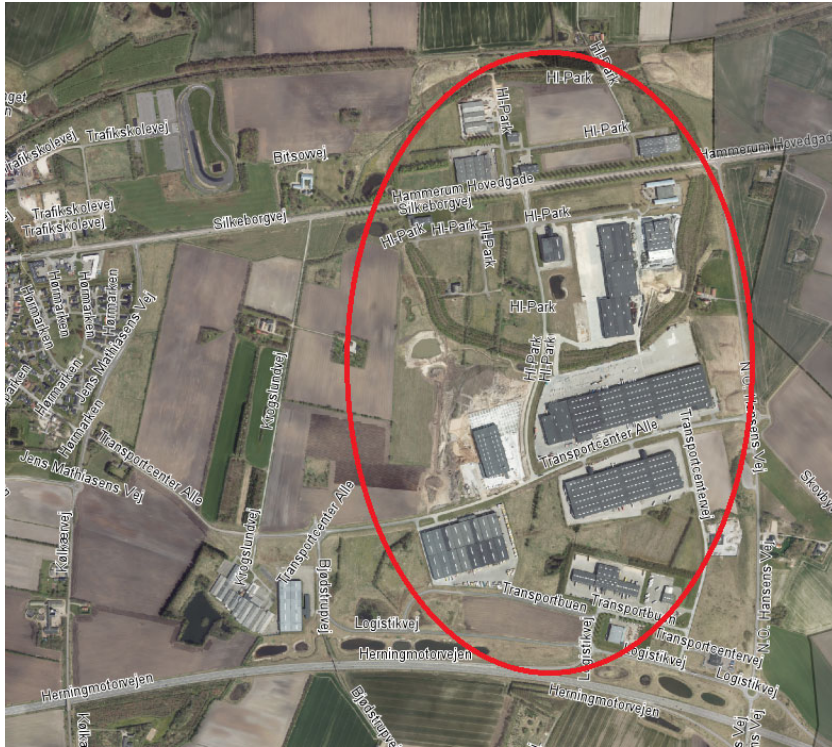
Købstilbud skal være skriftligt og angive et fast beløb.

Er tilbudsgiver et firma, skal dokumentation for tegningsrettigheder medsendes.

Herning Kommune forbeholder sig ret til at forkaste alle tilbud.

2. Erhvervsområdet

A: Beliggenhed:



- ✓ God beliggenhed
- ✓ Gode til- og frakørselsmuligheder
- ✓ Succesfuldt erhvervsområde

B: Fakta om området/byen

Region Midtjylland har 1,3 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 89.231 indbyggere pr. 1. januar 2022. 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.

Hammerum er en forstad til Herning i Gjellerup Sogn beliggende 5 kilometer øst for centrum. Forstaden har 3.557 indbyggere (2018). Herning er hovedby i Herning Kommune. Byen er den fjerdestørste i Region Midtjylland og har 49.094 indbyggere (2018) inkl. Tjørring, Snejbjerg, Lind, Birk, Hammerum 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 halv time i bil er man i Karup Lufthavn og på cirka 45 minutter er man i Billund Lufthavn.

C: Fakta om udstykningen

Midt mellem Herning og Ikast ligger Herning Transport- og Logistikcenter som et aktivt erhvervsområde og transportcenter; tæt på lufthavnene i Billund og Karup og med direkte adgang til motorvejsnettet.

I denne del af erhvervsområdet som ligger nord for Herningmotorvejen, er der allerede etableret flere transport- og logistikrelaterede virksomheder.

I takt med, at motorvejsnettet er blevet udbygget mod Århus i øst (Herning motorvejen) og Vejle i syd (Midtjysk motorvej), ligger dette industriområde som et naturligt brohoved mellem de lokale, nationale og internationale markeder. En placering, der kommer de mange

virksomheder inden for produktion, handel og transport til gode. Her befinder de sig midt i en initiativrig og handlekraftig region, hvor der er plads til vilje og visioner.

Herning Transport- og Logistikcenter er blandt andet realiseringen af et stort ønske om at give regionens transportbranche mulighed for at komme på samme niveau som transportcentrene ved for eksempel Vejle og Padborg. Området huser mange ekspeditionsfirmaer og vognmandsforretninger med internationale transporter, ligesom nogle af landets største kurervirksomheder har filialer her. Ved at samle disse virksomheder i området skaber transportcentret mulighed for synergieffekter, samtidig med at centret tiltrækker flere relaterede brancher til området.

Med sin beliggenhed lige ved motorvejen er Herning Transport- og Logistikcenter et område i vækst, og området ønskes udbygget med blandt andet rastepudsfunktioner, cafeteria-faciliteter og vaskepladser samt indhegnede og aflåste lagerområder. Der er allerede etableret omlasteplads til modulvogntog. Vejene i området er forberedt for modulvogntog.

Her har transportbranchen i Herning-regionen let adgang til resten af verden, og verden har let adgang til transportbranchen.

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. 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 er ligeledes åbnet.

3. Grundstørrelser og udnyttelsesprocent

Gældende regler for lokalplan 31.E7.4:

Erhvervsområdet er beliggende vest for forbindelsesvejen mellem Herningmotorvejen og Hovedvej A15. I lokalplanens delområde III skal facadelængden mod fordelingsveje og lokalveje udgøre minimum 60 m. Der må ikke udstykkes grunde med et areal på mindre end 5.000 m².

Den samlede bebyggelsesprocent må ikke overstige 50.

Det udbudte areal er beliggende som vist på bilag 2 i udbudsmaterialet.

4. Grundpriser

Ved køb af en del af Areal 17's ca. 100.000 m² er mindsteprisen som følgende:

- For køb af et grundareal på op til 10.000 m² er mindsteprisen 91 kr. pr. m² ekskl. moms.
- Ved køb af et grundareal på 10.000 m² og derudover reduceres mindsteprisen med 6 kr. pr. m², således mindsteprisen er 85 kr. pr. m² ekskl. moms.

Hertil skal tillægges de øvrige omkostninger som beskrevet i udbudsmaterialet.

På kortbilag 2 ses arealet.

5. Byggemodning mv.

Sælger foranlediger ejendommen markeret med skelpæle i forbindelse med overtagelsen.

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

Gasledning

Placering af gasledning, som ikke er i drift, ses på kortbilag 2. Gasledningen skal fjernes inden byggeri. Enderne skal afproppes med beton, og de skal indmåles af Evida inden tildækning. Kontaktperson ved Evida: Jakob Koldborg Møller, tlf. 2519 4108.

Indeholdte udgifter

I købesummen er indeholdt parcellens andel af udgifter til kørebane, kantsten, græsrabatter og gadebelysning.

I købesummen er endvidere indeholdt udgifter til beplantning (træer) som i henhold til lokalplanen skal etableres mellem vejskel og byggelinje på den købte ejendom. Træerne etableres og vedligeholdes af Herning Kommune mens græsarealet, hvor træerne er placeret, ren- og vedligeholdes af køber.

Forsyning mv.

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

Spildevandsafledning

Kloaktilslutningsbidrag for areal nr. 17 betales til Herning Vand A/S. Bidraget udgør i 2022 kr. 53.594 ekskl. moms pr. påbegyndt 800 m² grundareal. Kloakbetalingsvedtægten kan ses på [herningvand.dk](http:// herningvand.dk).

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

Vandforsyning

Herning Kommune har som Byggemodningsforetagende betalt for omkostningerne til etablering af forsyningsledninger til vand i arealet, hvorfor Køber i tillæg til grundprisen skal betale Herning Kommune 9,72 kr. ekskl. moms pr. m² købt grundareal.

Hertil kommer at Køber til Hammerum Vandværk skal betale hovedanlægsbidrag og stikledningsbidrag ved tilslutning. Takstblad for 2022 kan findes på www.hammerumvand.dk

Varmeforsyning

Tilslutningsbidrag for varme betales direkte til Verdo Varme Herning efter faktisk tilslutning. Takster oplyses af Verdo på telefon 7010 0230 eller verdo.com

Elforsyning

Tilslutningsbidrag for el betales direkte til N1 efter faktisk tilslutning. Takster oplyses af N1 på telefon 7023 0043 eller N1.dk

Overskudsjord

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

7. 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 tillagt omkostningerne til vand, jf. ovenstående punkt "**Vandforsyning**". Købesummen kan ved delarealer først endeligt fastsættes efter at landinspektøren har opmålt ejendommen. 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 udstykningsapprobationen 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.

8. Lokalplan

Køber skal respektere den relevante lokalplan, som er nr. 31.E7.4.

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

I lokalplan nr. 31.E7.4 delområde II og III – se lokalplanens §3.4, §3.5 og dennes kortbilag 1 – må der ikke indenfor det på kortbilag 1 markerede grundvandsfølsomme områder etableres tankstation eller ske anden håndtering af miljøfarlige stoffer, med mindre der er fast membran eller befæstelse, der kan hindre udslip af farlige stoffer.

Se lokalplanerne på plansystem.dk

9. 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.

Specielt bemærkes, at der er eller vil blive tinglyst deklaration om ret til langs fordelingsvejene og eventuelt etablerede lokalveje at nedlægge og vedligeholde forsyningsledninger i arealer beliggende mellem vejskel og byggelinjen.

10. 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 5 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.

11. Jordbundsforhold og forurening

For så vidt angår jordbundsforhold, herunder i henseende til både grundens bæredygtighed og miljørisici (forurening), har Herning Kommune før købet oplyst, at der på en del af arealet er foretaget geotekniske undersøgelser.

”Geoteknisk placeringsundersøgelse. Erhvervsområde, HI Park” af den 15. april 2011 udarbejdet af Christensen/Kromann kan ses på herning.dk.

Den del af arealet, hvor der ikke er foretaget geotekniske undersøgelser, foranlediger Køber selv undersøgelserne af de geotekniske forhold på ejendommen.

Herudover er opfordres Køber til for egen regning at lade foretage nærmere jordbundsundersøgelser på den overdragne grund, både vedrørende dens egnethed til det planlagte byggeri og vedrørende miljørisici.

12. 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 på grund af arkæologiske undersøgelser mv., 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.

13. 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.

14. Adgangsforhold

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

15. 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.

16. 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.

17. Ansvarsfraskrivelse

Ejendommen sælges uden ansvar for sælger. Ejendommen sælges således, som den er og forefindes og som beset af køber. Ejendommen sælges uden ansvar for opfyldelse af myndighedskrav såvel i relation til den nuværende som fremtidige anvendelse. Køber indhenter alle nødvendige tilladelser til den påtænkte anvendelse af ejendommen.

Bortset fra vanhjemmel påtager sælger sig intet ansvar for grunden, herunder men ikke begrænset til bundforholdene, miljøforhold og grundens beskaffenhed i øvrigt. Køber kan således ikke gøre misligholdelsesbeføjelser gældende over for sælger som følge af konstatering af mangler af en hvilken som helst art ved nogen del af ejendommen, det være sig i form af ophævelse af handelen, krav om forholdsmæssigt afslag eller krav om erstatning eller andet.

Ansvarsfraskrivelsen omfatter både allerede kendte forhold og senere konstaterede forhold ved ejendommen samt faktiske såvel som retlige mangler, f.eks. en begrænsning i ejendommens anvendelsesmuligheder. Køber kan således ikke gøre krav mod sælger om afslag i købesummen eller anden kompensation eksempelvis som følge af de faktiske forhold, ledningsoplysninger m.v. 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.

Som følge af sælgers fuldstændige ansvarsfraskrivelse opfordres, køber til inden afgivelse af tilbud at gennemgå ejendommen med en bygnings sagkyndig og en juridisk rådgiver, med henblik på konstatering af eventuelle fejl og mangler.

18. Yderligere information

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

Grundsølget	Grundsølgs koordinator Anne Mette Skjærlund, tlf. 9628 8517, bekak@herning.dk Sekretariatet Annette Nielsen, tlf. 9628 2323, annette.nielsen@herning.dk
Jordbundsforhold	Karin Skov-Aggerholm, tlf. 9628 8045, vtbka@herning.dk
Byggetilladelse	Byggesag, tlf. 9628 2828, teknik@herning.dk
Vandforsyning	Hammerum Vand, tlf. 9711 6481, hammerumvand.dk
Varmeforsyning	Verdo Varme Herning, tlf. 7010 0230, verdo.com
Elforsyning	N1, tlf. 7023 0043, n1.dk
Kloakforsyning	Herning Vand, tlf. 9999 2299, herningvand.dk

19. Bilag

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

Bilag 1: Købstilbud til brug for indsendelse af tilbud

Tilbud på køb af del af ejendommen matr.nr. 8c Kroghslund, Gjellerup, beliggende i erhvervsområdet HI Park

Undertegnede

Firmanavn/navn

Adresse og by

Tlf. nr./E-mail

Ønsker at erhverve ca. _____ m² af ejendommen matr. nr. 8c Kroghslund, Gjellerup (indtegnes på kort) på foranstående vilkår og for en kontantpris på _____ kr. ekskl. moms pr. m² grund + 9,72 kr. ekskl. moms til vand pr. m² grund, i alt _____ kr. ekskl. moms pr. m². Den tilbudte m²-pris er ekskl. samtlige tilslutningsbidrag til forsyningselskaber og omkostninger i forbindelse med handlens gennemførelse.

Køber accepterer at købesummen reguleres efter endelig opmåling af arealet.

Dato:

underskrift

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

Bilag 2: Kort over det udbudte areal. Areal nr. 17



HI Park. Salgsplan for 100.000 m²

Luftfoto 2021 som baggrund.
Naturgasledning er vist med gul linje.

J.nr.: 2111150 / shs Målf.: 1:2500 / A4H Koord.sys.: DKTM1 DVR90



Sti Herman Stisen
Landinspektør

www.geopartner.dk +45 70 12 10 11 CVR: 20014784

Dato:
9. marts 2022

Rev.dato:

© SDFE - © Geodatastyrelsen - © Hexagon

\\hvml01\sag\2021\2111150\120-Geometri\2111150_salgsplan_DKTM1.dgn