

# Udbuds-/salgsprospekt

Grundareal udlagt til centerformål

Nordskrænten 20  
7400 Herning



Grundareal sælges i offentligt udbud.

Grundarealet udbydes uden minimumspris.

Grundareal:

ca. 5.633 m<sup>2</sup>

Sags nr. 16-074

Februar 2021

Clausen-erhverv.dk Torben Clausen, Klokkevænget 34, Gjellerup, 7400 Herning  
Telefon +45 30 56 56 06, e-mail: [torben@clausen-erhverv.dk](mailto:torben@clausen-erhverv.dk)  
[www.clausen-erhverv.dk](http://www.clausen-erhverv.dk)  
CVR 41425296

## 1. Introduktion

- 1.1 **Sagsnr. / dato** 16-074 / Februar 2021
- 1.2 **Beskrivelse** Arealet er beliggende med postadresse Nordskrænten 20 7400 Herning. Løvbakkevej hvor indkørsel til Nordfdrænten sker er p.t. under anlæg.
- 1.3 **Historik** Jorden har hidtil været landbrugsjord.

## 2. Salgspris

- 2.1 **Vejledende salgspris** Arealet udbydes uden minimumspris. Købsprisen skal angives inkl. moms.
- 2.2 **Projektbeskrivelse** Købstilbuddet skal ledsages af en beskrivelse af det projekt der tænkes opført på grunden. Se nedefor 2.3.

- 2.3 **Beskrivelse og vurderingskriterier** Herning kommune ønsker at få opført et byggeri, der funktionelt, teknisk og arkitektonisk styrker helheden i området.

I materialevalg og håndværksmæssig udførelse skal projektet være gedigent og udtrykke arkitektonisk høj kvalitet i nutidigt formsprog.

Arkitektonisk skal byggeriet afspejle beliggenheden ved indkørslen til Gullestrup.

Det arkitektoniske udtryk skal signalere åbenhed, tilgængelighed og funktionalitet.

Arkitekturen skal understrege samspillet mellem det omkringliggende landskab og det øvrige byggeri i området. Herning byråd ønsker derfor, at tilbuddet ledsages af en beskrivelse og tegninger der redegør for følgende indhold:

### a.

-Situationsplan i 1:500, der angiver bebyggelsens placering på byggefeltet

- placering af parkering
- adgang for forgængere og cyklister
- til- og frakørselsforhold til parkering
- indkørsel til området
- beplantning
- entrepriseafgrænsning
- varetilkørsel og placering af varegård
- skiltning

### b.

Projektmateriale i måleforhold 1:200 redegør for bebyggelsens og anlæggets planer, snit og facade. Detailudsnit af facader og snit skal vises i 1:100.

Projektmateriale, der redegør for de anvendte materialer i bebyggelse og omkringliggende anlæg.

Den tilbudte pris inkl. moms

Herning kommune vægter med pris 40% og projekt med 60%.

Clausen-erhverv.dk Torben Clausen, Klokkevænget 34, Gjellerup, 7400 Herning  
Telefon +45 30 56 56 06, e-mail: [torben@clausen-erhverv.dk](mailto:torben@clausen-erhverv.dk)  
[www.clausen-erhverv.dk](http://www.clausen-erhverv.dk)  
CVR 41425296

Alt projektmateriale nævnt under punkt a og b skal som minimum afleveres i A3-format i 5 eksemplarer.  
Hvis tilbudsgiver er et selskab, bedes tegningsudskrift fra Erhvervs- og selskabsstyrelsen vedlagt tilbuddet.

## 3. Beliggenhed

- 3.1 **Matr.nr.** Matr.nr. 4al Gullestrup, Herning Jorder
- 3.2 **Postadresse** Løvbakkevej, Gullestrup, 7400 Herning
- 3.3 **Kommune** Herning Kommune

## 4. Anvendelse

- 4.1 **Nuværende** Arealet anvendes ikke.
- 4.2 **Anden anvendelse** Centerområde iflg. Lokalplan nr. 15.C2.3. Delområde I anvendes til centerformål som detailhandel, liberale erhverv, cafe/restaurant, fælleslokaler og kulturelle funktioner.
- Salget/udbuddet omfatter alene lokalplanens delområde I  
Delområde I sælges samlet.

## 5. Generel beskrivelse

- 5.2 **Kortfattet beskrivelse** Grundarealet er overvejende landbrugsjord og ikke byggemodnet. Arealet er undersøgt for fortidsminder.

## 6. Arealforhold

- 6.1 **Samlet grundareal** Ca. 5.633 m<sup>2</sup> i Delområde I ifølge salgsplan fra Geopartner, Landinspektør A/S. Byggefeltet udgør ca. 3.800 m<sup>2</sup>.

## 7. Offentlige forhold og planer

- 7.1 **Zonestatus** Byzone
- 7.2 **Kommuneplan** Ejendommen er omfattet af Kommuneplan vedtaget af Herning Kommune.
- 7.3 **Lokalplan** *Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 15.C2.3*

### OMRÅDETS ANVENDELSE

#### **Delområde I**

3.1 *Delområde I udlægges til centerformål.*

3.2 *Der kan etableres bebyggelse og anlæg til detailhandel, liberale erhverv, café/restaurant, fælleslokaler og kulturelle funktioner. Anvendelsen af bebyggelse og anlæg må kun give anledning til mindre miljøpåvirkninger af omgivelserne som inden for*

Clausen-erhverv.dk Torben Clausen, Klokkevænget 34, Gjellerup, 7400 Herning  
Telefon +45 30 56 56 06, e-mail: [torben@clausen-erhverv.dk](mailto:torben@clausen-erhverv.dk)  
[www.clausen-erhverv.dk](http://www.clausen-erhverv.dk)  
CVR 41425296

miljøklasse 1-3 efter Herning Kommuneplan og Miljøministeriets "Håndbog om miljø og planlægning – boliger og erhverv i byerne", 2004 jf. bilag A.

3.3 Der må i forbindelse med café/restaurant forekomne udendørs servering.

3.4 Det samlede areal til detailhandel med dagligvarer og udvalgsvarer inden for lokalplanens område må ikke overstige 2.300 m<sup>2</sup>.

3.5 Butikker til detailhandel med dagligvarer må højst have et areal på 1500 m<sup>2</sup>.

3.6 Butikker til detailhandel med udvalgsvarer må højst have et areal på 700 m<sup>2</sup>.

Beregning af bruttoetagearealet til butiksmål sker efter bygningsreglementets bestemmelser om beregning af bebyggelsens etageareal, dog medregnes den del af kælderens, hvor det omgivende terræn ligger mindre end 1,25 meter under loftet i kælderen.

Ved beregning af bruttoetagearealet for dagligvarebutikker kan fradrages arealer til personalekantine, personaletoiletter, personalefitnessfaciliteter og personalepauserum, dog maksimalt i alt 200 m<sup>2</sup>.

3.7 Der kan i tilknytning til butikker etableres værksted for f.eks. guldsmed, keramiker, elektronik, cykelsmed m.v., såfremt det ikke medfører miljøgener for omgivelserne.

3.8 Der må ikke etableres spillehaller i området.

3.9 Der må i området ikke foretages udendørs oplagring og lignende uden for indhegnede og afskærmede varegårde samt henstilling af uindregistrerede køretøjer, campingvogne, trailere, lystbåde og lignende.

Pr. 1. januar 2008 vil samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt blive områdeklassificeret som lettere forurenet, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenet jord. Kommunen kan dog undtage større sammenhængende områder inden for byzoner, som den har viden om, ikke er lettere forurenede, hvilket i så fald skal ske gennem et kommunalt regulativ.

## 8. Servitutter/Deklarationer

### 8.1 Servitutter

Der henvises til vedhæftede uofficielle kopier af tingbogsattest af den 30.10.2020 (bilag 1).

#### **Servitutter (redegørelsens side 8)**

Clausen-erhverv.dk Torben Clausen, Klokkevænget 34, Gjellerup, 7400 Herning  
Telefon +45 30 56 56 06, e-mail: [torben@clausen-erhverv.dk](mailto:torben@clausen-erhverv.dk)  
[www.clausen-erhverv.dk](http://www.clausen-erhverv.dk)  
CVR 41425296

*Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, som har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres inden jordarbejder påbegyndes. Det kan f.eks. dreje sig om el-, telefon-, tele- og TV-kabler, vand-, fjernvarme-, gas- og spildevandsledninger.*

*Herning Kommune kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.*

## 9. Offentlig vurdering

### 9.1 Vurdering

Arealet er ikke særskilt vurderet.

## 10. Øvrige oplysninger

### 10.1 Overtagelse

Ejendommen overtages 1. hverdag efter den endelige politiske godkendelse, medmindre andet aftales mellem parterne.

Køber overtager arealet som det og forefindes med de på grunden værende indretninger, træer og beplantninger m.m.

Det udbudte areal er ikke byggemodnet, og køber afholder samtlige omkostninger til byggemodning og evt. tilslutningsbidrag til forsyningsselskaber.

Ud over købesummen skal der blandt andet betales kloaktilslutningsbidrag, afledning af regn- og spildevand, investeringsbidrag for fjernvarme, vandtilslutningsbidrag og tilslutningsbidrag for el, alt i henhold til gældende takst.

Køber betaler ligeledes udgifter til landinspektør i forbindelse med udmatrikulering af grunden.

### 10.2 Gæld udenfor købesummen

Ingen gæld.

### 10.3 Moms

Der betales moms af grundkøbet. Købstilbuddet skal være inkl. moms.

### 10.5 Miljøforhold og fortidsminder

For så vidt angår jordbundsforhold, herunder i henseende til både arealets bæredygtighed og miljørisici (forurening), har Herning Kommune oplyst, at der på arealet ikke er foretaget geotekniske undersøgelser og at der ikke er kendskab til, at arealet skulle være forurennet. Køber opfordres til for egen regning at lade foretage nærmere jordbundsundersøgelser på de overdragne arealer, både vedrørende dens egnethed til det planlagte byggeri og vedrørende miljørisici. Såfremt sådan jordbundsundersøgelse skulle vise, at denne udnyttelse kræver ikke uvæsentlig ekstrarundering, eller at grunden er belastet med en ikke uvæsentlig forurening, er parterne

Clausen-erhverv.dk Torben Clausen, Klokkevænget 34, Gjellerup, 7400 Herning  
Telefon +45 30 56 56 06, e-mail: [torben@clausen-erhverv.dk](mailto:torben@clausen-erhverv.dk)  
[www.clausen-erhverv.dk](http://www.clausen-erhverv.dk)  
CVR 41425296

enige om, at køber er berettiget til, senest 2 måneder efter at købers tilbud er accepteret, at hæve handlen. Ved uvæsentlig forstås, at omkostninger til henholdsvis ekstra fundering eller yderligere rensning overstiger 8% af den aftalte købesum.

Det fremhæves udtrykkelig over for køber, at køber ikke, hverken nu eller senere, i øvrigt kan gøre nogen mangelindsigelser gældende over for sælger, det være sig erstatning, forholdsmæssigt afslag eller ophævelse. Arealet overtages uden ansvar for sælger, også for så vidt angår jordbundsforhold, herunder eventuelle miljørisici og forurening.

Museum Midtjylland har undersøgt arealet og afdækket disse for fortidsminder.

Udgift til arkæologiske undersøgelser er afholdt af Herning Kommune.

## 10.6 Mellemsalg og tilbagefaldsklausul

Købstilbud skal indsendes eller afleveres til clausen-erhverv.dk og kan ske på [torben@clausen-erhverv.dk](mailto:torben@clausen-erhverv.dk)

Herning Kommune forbeholder sig ret til frit at vælge mellem de indkomne købstilbud og kassere samtlige.

Handlen er betinget af endelig politisk godkendelse af handlen og købesummens betaling.

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 bebyggelse jvf. lokalplanen, skal køber være pligtig til skriftligt at tilbyde Herning Kommune arealet for en købesum, der svarer til det til Herning Kommune betalte købesum fratrukket 1% af købesummen.

Såfremt Herning Kommune ikke senest 2 måneder efter tilbuddets modtagelse har accepteret dette, er kommunens rettigheder bortfaldet. Udgiften ved en sådan tilbageskødning afholdes af tilbageskøderen alene.

Såfremt arealet ikke inden 3 år fra overtagelsesdagen er blevet helt eller delvis bebygget, har køber pligt til skriftligt at tilbyde arealet til Herning Kommune som ovenfor.

Såfremt Herning Kommune ikke senest 2 måneder efter tilbuddets modtagelse har accepteret dette, er kommunens rettigheder bortfaldet. Udgiften ved en sådan tilbageskødning afholdes af tilbageskøderen alene.

Ovennævnte bestemmelse begæres tinglyst servitutstiftende på arealet forud for al pantegæld. Påtaleberettiget er Herning Kommune.

Clausen-erhverv.dk Torben Clausen, Klokkevænget 34, Gjellerup, 7400 Herning  
Telefon +45 30 56 56 06, e-mail: [torben@clausen-erhverv.dk](mailto:torben@clausen-erhverv.dk)  
[www.clausen-erhverv.dk](http://www.clausen-erhverv.dk)  
CVR 41425296

## 10.7 Tinglysningsafgift

Det forudsættes, at køber betaler tinglysningsafgiften ved udtagelse af skøde. Køber betaler for udfærdigelse af skøde. Hver part betaler egne advokatombkostninger.

## 10.8 Bilag

Som bilag til nærværende prospekt vedlægges:

1. Kopi af uofficiel tingbogsattest af 30.10.2020
2. Lokalplan 15.C2.3

## 11. Besigtigelse

Alle henvendelser vedrørende grundene, herunder besigtigelse, bedes efter aftale med ejeren venligst rettet til:

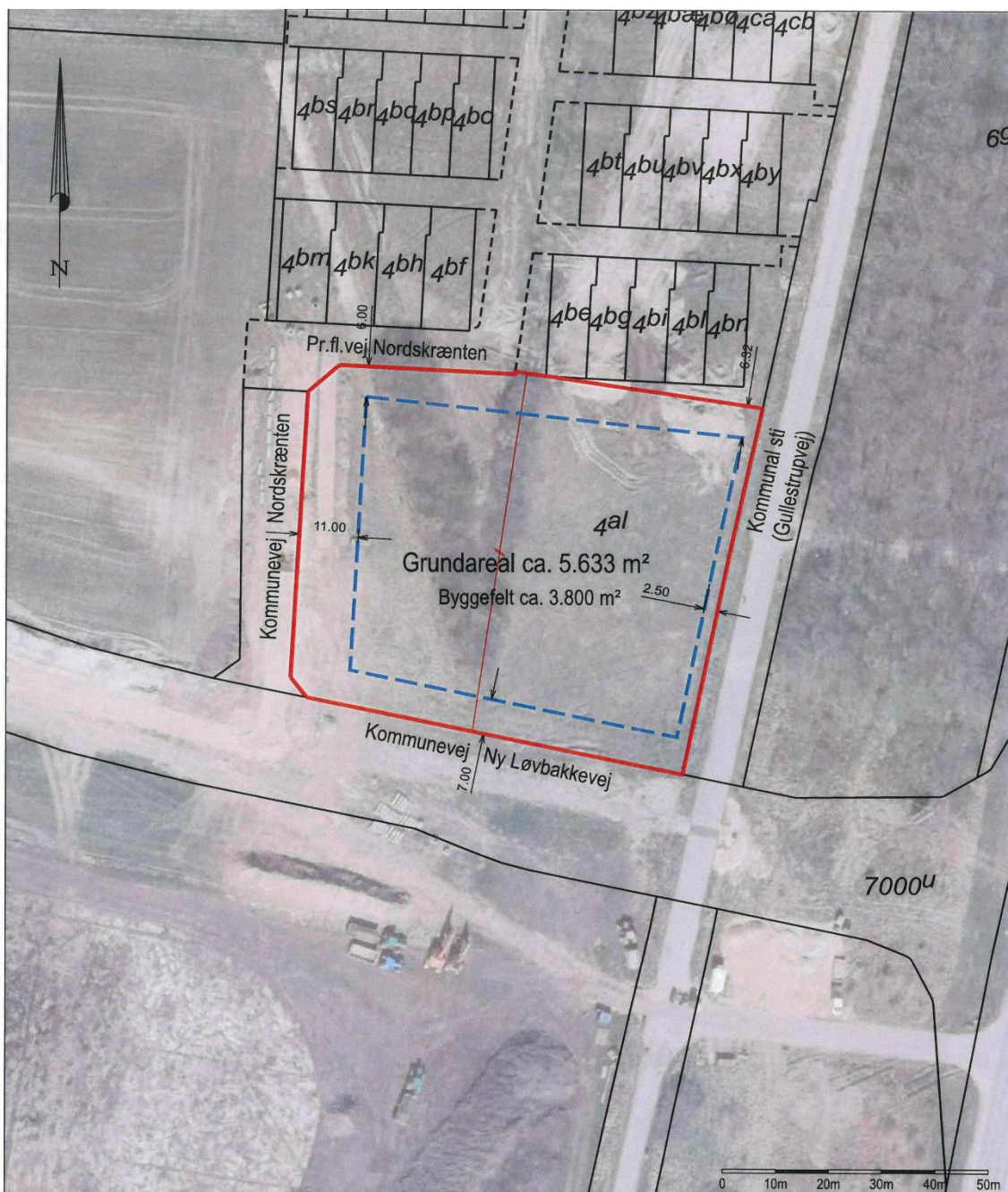
**Ejendomsmægler, valuar, MDE Torben Clausen**

Tlf. 30 56 56 06

torben@clausen-erhverv.dk

Clausen-erhverv.dk Torben Clausen, Klokkevænget 34, Gjellerup, 7400 Herning  
Telefon +45 30 56 56 06, e-mail: [torben@clausen-erhverv.dk](mailto:torben@clausen-erhverv.dk)  
[www.clausen-erhverv.dk](http://www.clausen-erhverv.dk)  
CVR 41425296

Foreløbig grundplan



|   |  |  |
|---|--|--|
| <p>Nordskrænten. Centerområde Gullestrup. Salgsplan.<br/>                 Grundens afgrænsning er vist med kraftig rød linje.<br/>                 Byggefelt vist med blå stiplede linje.</p> |  | <p>Dato:<br/>25. november 2020</p>                     |
| <p>J.nr.: 2031138 / shs Målf.: 1:1000 / A4H Koord.sys.: DKTM1 DVR90</p>   |  | <p>Rev.dato:</p>                                       |
| <p><b>GEO PARTNER</b><br/>Landinspektør A/S</p>   |  | <p>Sti Herman Stisen<br/>Landinspektør</p>             |
| <p>© SDFE - © Geodatastyrelsen - © Cowi A/S</p>   |  | <p>www.geopartner.dk +45 70 12 10 11 CVR: 20014784</p> |

\\hvmmf01\sagl\2020\2031138\120-Geometri\2031138\_salgsplan\_DKTM1.dgn

Clausen-erhverv.dk Torben Clausen, Klokkevænget 34, Gjellerup, 7400 Herning  
 Telefon +45 30 56 56 06, e-mail: [torben@clausen-erhverv.dk](mailto:torben@clausen-erhverv.dk)  
[www.clausen-erhverv.dk](http://www.clausen-erhverv.dk)  
 CVR 41425296



**Købstilbud: vedr. Grundareal udlagt til centerformål, Løvbakkevej , 7400 Herning.**

Undertegnede

---

Firmanaven/navn CVR/CPR

---

Adresse og by

---

Telefon nr. og e-mail

Ønsker at erhverve det i udbuds/salgsprospektet udbudte areal, beliggende som en del af matr.nr. 4a1 Gullestrup, Herning Jorder.

Jeg er bekendt med vilkårene i udbuddet, herunder hvilke udgifter køber skal betale ud over købesumme inkl. moms og at Herning Kommune forbeholder sig ret til frit at vælge mellem de indkomne købstilbud og kassere samtlige, samt at hHandlen er betinget af endelig politisk godkendelse af handlen og købesummens betaling.

Jeg byder kr. \_\_\_\_\_ kr. inkl. moms.

Dato:

---

Underskrift

Ved min underskrift accepterer jeg samtidigt vilkårene for køb af arealet, som de er opstillet i salgs-/udbudsprospektet.

Clausen-erhverv.dk Torben Clausen, Klokkevænget 34, Gjellerup, 7400 Herning  
Telefon +45 30 56 56 06, e-mail: [torben@clausen-erhverv.dk](mailto:torben@clausen-erhverv.dk)  
[www.clausen-erhverv.dk](http://www.clausen-erhverv.dk)  
CVR 41425296