

# Udbudsprospekt

Grundareal

Løvbakkevej/Gullestrupvej,  
7400 Herning



Grundareal sælges i offentligt udbud.

Vejledende minimumspris pr. kvadratmeter inkl. moms:

175 kr.

Grundareal:

ca. 22.700 m<sup>2</sup>

Sags nr. 16-074

Januar 2017

Torben Clausen, Klokkevænget 34, Gjellerup, 7400 Herning  
Telefon +45 30 56 56 06 FAX +45 97 20 95 77 e-mail: [torben@clausen-erhverv.dk](mailto:torben@clausen-erhverv.dk)  
[www.clausen-erhverv.dk](http://www.clausen-erhverv.dk)  
CVR 31645883

## 1. Introduktion

- 1.1 Sagsnr. / dato** 16-074 / Januar 2017
- 1.2 Beskrivelse** Arealet er beliggende Løvbakkevej/Gullestrupvej, 7400 Herning.
- 1.3 Historik** Jorden har hidtil været landbrugsjord. Dog har et mindre areal været bebygget.

## 2. Salgspris

- 2.1 Vejledende salgspris** Kr. 175,- inkl. moms kontant. pr. kvadratmeter

## 3. Beliggenhed

- 3.1 Matr.nr.** 4, k, 4ø, 4 m dele af 4 y og 4 ab Gullestrup, Herning Jorder
- 3.2 Postadresse** Løvbakkevej, Gullestrup, 7400 Herning
- 3.3 Kommune** Herning Kommune

## 4. Anvendelse

- 4.1 Nuværende** Ejendommen anvendes til landbrugsjord
- 4.2 Anden anvendelse** Centerområde iflg. Lokalplan nr. 15.C2.2. Delområde I anvendes til centerformål som detailhandel, liberale erhverv, cafe/restaurant, fælleslokaler og kulturelle funktioner. Delområde II anvendes til boligformål i form af tæt-lav, og åben-lav bebyggelse. Udbuddet omfatter såvel delområde I som delområde II. Delområde I sælges samlet. Delområdet II sælges ligeledes samlet.

## 5. Generel beskrivelse

- 5.2 Kortfattet beskrivelse** Grundarealet er overvejende landbrugsjord og ikke bygge-modnet.

## 6. Arealforhold

- 6.1 Samlet grundareal** Ca. 19.000 m<sup>2</sup> i Delområde II ifølge landinspektør.  
Ca. 3.700,- m<sup>2</sup> i Delområde I ifølge landinspektør

## 7. Offentlige forhold og planer

- 7.1 Zonestatus** Byzone
- 7.2 Kommuneplan** Ejendommen er omfattet af Kommuneplan vedtaget af Herning Kommune.

Torben Clausen, Klokkevænget 34, Gjellerup, 7400 Herning  
Telefon +45 30 56 56 06 FAX +45 97 20 95 77 e-mail: [torben@clausen-erhverv.dk](mailto:torben@clausen-erhverv.dk)  
[www.clausen-erhverv.dk](http://www.clausen-erhverv.dk)  
CVR 31645883

### §1 LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanens formål er:

- 1.1 at sikre byggeri og anlægs indpasning i omgivelserne
- 1.2 at sikre en funktionel og sikker afvikling af trafikken i området
- 1.3 at skabe en harmonisk overgang til det åbne land
- 1.4 at udlægge lokalplanens område til centerformål
- 1.5 at give mulighed for nedrivning af eksisterende bebyggelse
- 1.6 at give mulighed for etablering af et attraktivt boligområde med tæt – lav og åben lav bebyggelse
- 1.7 at sikre etablering af grønne friarealer
- 1.8 at sikre etablering af beplantning
- 1.9 at sikre en ny bebyggelse mod støj fra omkringliggende veje
- 1.10 at sikre regnvandshåndtering ved ekstremregn
- 1.11 at sikre, at ekstremregn håndteres så det bidrager til områdets rekreative værdi.

### §3 OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1 Lokalplanens område udlægges til centerformål.
- 3.2 Der kan etableres bebyggelse og anlæg til detailhandel, liberale erhverv, cafe/restaurant, fælleslokaler, kulturelle funktioner og boliger.

#### **Delområde I**

- 3.3 Delområde I må kun anvendes til centerformål som detailhandel, liberale erhverv, cafe/restaurant fælleslokaler og kulturelle funktioner
- 3.4 Der kan i tilknytning til butikker etableres værksted for f.eks. guldsmed, keramiker, elektronik, cykelsmed m.v., såfremt det ikke medfører miljøgener for omgivelserne.
- 3.5 Der kan etableres et bassin til ekstremregn, som et rekreativt element i området.
- 3.6 Det samlede detailhandelsareal i lokalplanområdet må højst være 2.300 m<sup>2</sup>.
- 3.7 Bruttoetagearealet for den enkelte dagligvarebutik må højst være 1.000 m<sup>2</sup>, og for den enkelte udvalgsvarebutik højst 700 m<sup>2</sup>.
- 3.8 Der må ikke etableres butikker, der forhandler særlig pladskrævende varegrupper.
- 3.9 Der må i området ikke foretages oplagring uden for indhegnede og afskærmede varegårde og lignende, samt henstilling af uindregistrerede køretøjer, lystbåde, campingvogne, trailere og lignende.
- 3.10 Der kan ikke etableres spillehaller i området.

#### **Delområde II**

- 3.11 Delområdet må kun anvendes til boligformål i form af tæt – lav, og åben – lav bebyggelse.

Pr. 1. januar 2008 vil samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt blive områdeklassificeret som lettere forurenede, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenede 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 5.10.2016 (bilag 1).

Det vurderes, at der ikke er servitutter, der er særligt byrdefulde for ejendommene.

Lokalplanen indeholder følgende om servitutter:

#### §15 SERVITUTTER

15.1 Følgende tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planens bestemmelser og aflyses fra tingbogen:

- 25.01.1983 Dok om bebyggelse, benyttelse m.v. pkt. 1, 2 og 3. Matr.nr. 4aa

15.2 Følgende servitutter aflyses i forbindelse med lokalplanen:

- 25.01.1983 Dok om bebyggelse, benyttelse m.v. pkt. 4 aflyses ved kvittering af

Herning Kommune som påtaleberettiget. Matr.nr. 4aa

## 9. Offentlig vurdering

### 9.1 Vurdering

Arealet er ikke særskilt vurderet.

## 10. Øvrige oplysninger

### 10.1 Overtagelse

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

De udbudte arealer er ikke byggemodnet, og køber afholder samtlige omkostninger til byggemodning og evt. tilslutningsbidrag til forsyningselskaber.

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.

### 10.2 Gæld udenfor købesummen

Ingen gæld.

### 10.3 Momsreguleringsforpligtelse

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),

Torben Clausen, Klokkevænget 34, Gjellerup, 7400 Herning  
Telefon +45 30 56 56 06 FAX +45 97 20 95 77 e-mail: [torben@clausen-erhverv.dk](mailto:torben@clausen-erhverv.dk)  
[www.clausen-erhverv.dk](http://www.clausen-erhverv.dk)  
CVR 31645883

har Herning Kommune oplyst, at der på arealet ikke er foretaget geotekniske undersøgelser og at der ikke er kendskab til, at arealet skulle være forurenet.

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 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 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 mangelfindelser 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 skal i henhold til museumsloven sikres mulighed for at foretage arkæologiske undersøgelser på arealet.

Der henvises i øvrigt til side 9 i redegørelse for lokalplan 15.C2.2

Udgift til arkæologiske undersøgelser er Herning Kommune uvedkommende.

## 10.6 Mellemsalg og tilbagefaldsklausul

Konditionsmæssigt købstilbud skal være clausen-erhverv.dk i hænde i lukket kuvert senest den 31. januar 2017. Herning Kommune forbeholder sig ret til frit at vælge mellem de indkomne købstilbud og kassere samtlige.

Handlen er betinget af Byrådets endelige 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 jvfr. 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 tilbageskødnings afholdes af tilbageskøderen alene.

Torben Clausen, Klokkevænget 34, Gjellerup, 7400 Herning  
Telefon +45 30 56 56 06 FAX +45 97 20 95 77 e-mail: [torben@clausen-erhverv.dk](mailto:torben@clausen-erhverv.dk)  
[www.clausen-erhverv.dk](http://www.clausen-erhverv.dk)  
CVR 31645883

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 tilbageskødnings afholdes af tilbageskøderen alene.

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

## 10.7 Tinglysningsafgift

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

## 10.8 Bilag

Som bilag til nærværende prospekt vedlægges:

1. Kopi af uofficiel tingbogsattest af 5.10.2016
2. Lokalplan
3. Arealer omfattet af lokalplan nr. 15.C2.2

## 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

Torben Clausen, Klokkevænget 34, Gjellerup, 7400 Herning  
Telefon +45 30 56 56 06 FAX +45 97 20 95 77 e-mail: [torben@clausen-erhverv.dk](mailto:torben@clausen-erhverv.dk)  
[www.clausen-erhverv.dk](http://www.clausen-erhverv.dk)  
CVR 31645883