



Grund til erhvervsformål

Uldjydevej, Birk

Salgsmappe

Gældende fra 1. januar 2011



Herning
Kommune

Indholdsfortegnelse:

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

BILAGSFORTEGNELSE

Bilag 1 Kort over det udbudte areal

Bilag 2 Krav til byggeri

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 85.548 indbyggere pr. 1. januar 2010. 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, videncentre 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.

Birk er en bydel i Herning i Gjellerup Sogn med et indbyggertal på ca. 430 indbyggere (2009). Til dagligt vokser indbyggertallet dog til over 3.000, idet de to store uddannelsessteder, Aarhus Universitet, Handels- og IngeniørHøjskolen (AU-HIH) og TEKO, flere forskningsgrupper og store virksomheder holder til i Birk. Birk ligger ca 3 km. øst for Herning centrum.

Birk Centerpark er et erhvervs-, undervisnings-, bolig- og forskningsområde. Området blev grundlagt, da fabrikanten Aage Damgaard i 1964-66 anlagde skjortefabrikken Angli V i et industriområde i Birk ved Herning. Anglifabrikken blev fulgt op af en stribe byggerier, der alle tog arkitektonisk afsæt i fabrikkens hvide, knappe og geometriske formsprog. Birk Centerpark rummer desuden Nordeuropas største skulptur, Ingvar Cronhammers 'Elia'.

I Birk Centerpark ligger Innovatorium, som er en innovationsrugekasse for iværksætttermiljøet. Gode forretningsidéer har gode vækstbetingelser i dette område, hvor

iværksætterånden næres af naboskabet med forskere, studerende, erhvervsfremmeaktører og iværksættervirksomheder.

Birk 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 centrum. 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

Uldjydevej ligger i Birk Centerpark tæt på motorvejsnettet. Dette erhvervs-, undervisnings-, bolig- og forskningsområde ligger syd for hovedvej 15 mellem Herning og Ikast.

Herningmotorvejen mellem Brabrand og Herning SØ er delvist færdigbygget. Fra øst starter motorvejen i Brabrand, hvor den krydser den Østjyske Motorvej i Motorvejskryds Århus Vest. Den første strækning til Låsby er færdigbygget. Den sidste strækning fra Bording til Herning SØ er også færdigbygget og krydser Midtjyske Motorvej i Motorvejskryds Herning. Strækningen mellem Funder og Bording er vedtaget og forventes åbnet i efteråret 2012. Hele strækningen forventes åbnet i 2016.

Den Midtjyske Motorvej mellem Herning N og Vejle N forventes at være færdig i 2013 bortset fra en 7 km strækning omkring Brande, som i dag er motortrafikvej vil derfor først være færdig i 2014.

Ved Herning er der forbindelse til Herningmotorvejen mod Århus og Messemotorvejen syd om Herning. Den færdige motorvej vil have forbindelse til E45 nord for Vejle.

Størrelse/udnyttelsesprocent/pris:

Det salgbare areal vedrører del af matr.nr. 1a Birk by, Gjellerup. Beliggende ved Uldjydevej i Birk. Arealet (byggefelt) til salg udgør samlet ca. 2739 m² - lokalplankortets vestlige byggefelt. Det bemærkes, at ejendommen ifølge lokalplanens redegørelse er beliggende i Område med Særlige Drikkevandsinteresser (OSD).

Området må anvendes til offentlige og private formål som undervisning, forskning herunder værksted og laboratorievirksomhed i tilknytning hertil, kunst, kultur, og lignende, som efter byrådets skøn kan indpasses i området. Området kan efter særlig godkendelse af byrådet anvendes til liberale erhverv f. eks. administration, IT-virksomheder, hvis disse har tilknytning til områdets øvrige funktioner og hvis de ikke er til gene for områdets institutioner og ikke har behov for udendørs oplagning af nogen art.

Der må ikke etableres nogen form for boliger.

Anvendelsen skal ske i overensstemmelse med lokalplan nr. 33.OF1.14 samt nærværende salgsvilkår med bilag.

Der henvises til nævnte lokalplan for nærmere oplysninger samt bilag 2 om hvilke krav der stilles til områdets anvendelse samt udformning af bebyggelse og andre anlæg på arealet.

Arealet til salg har til sammen et grundareal på i alt 2.635 m². Arealet sælges ubebygget. Køber overtager arealerne, som de er og forefindes med de på grunden værende træer og beplantninger.

Bebyggelse må ikke opføres med mere end 3 etager og mindre end 2 etager foruden kælder og må ikke have en bygningshøjde der overstiger 12 m over eksisterende terræn.

Grundprisen udgør 4.662kr. inkl. moms pr. m² grundareal incl. den i pkt. 2 nævnte byggemodning.

2. Byggemodning mv.

Sælger foranlediger markeret med skelpæle i forbindelse med overtagelsen.

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

I købesummen er indeholdt parcellens andel af udgifter til kørebane, kantsten, græsrabatter og gadebelysning vedrørende den offentlige stamvej i udstykningsområdet. Endvidere er indeholdt udgifter til anlæg af fælles friarealer, herunder græsslette og skovbælte.

Tilslutningsbidrag til de respektive ledningsejere (el, vand, varme, kloak, m.m.) er ikke indeholdt i købesummen. Det oplyses, at afgift og bidrag til kloakrenseanlæg m.v. opkræves løbende over forbrugsafgifterne som vandafledningsbidrag.

Friarealer på den købte parcel anlægges af køber for egen regning.

Parkeringspladser i parkeringsfeltet P1, jvf. lokalplanens kortbilag 2 samt adgangsvej fra parkeringsarealet til indgang og indkørsel i bebyggelsen anlægges af Herning kommune for købers regning. Parkeringspladser anlægges efter en af Herning kommune fastlagt plan med græsarmeringssten og belysning. Køber er efter påkrav fra sælger forpligtet til at stille sædvanlig bankgaranti (anfordringsgaranti) til sikkerhed for betaling af udgifterne ved etablering af de påkrævede parkeringspladser.

Køber skal forinden udstedelse af byggetilladelse og ved udvidelse af byggeri redegøre for og dokumentere opfyldelse af lokalplanens krav vedrørende etablering af parkeringspladser.

Kloaktilslutningsbidrag betales til Herning Kommunes Kloakforsyning.

Kloaktilslutningsbidraget kan oplyses ved henvendelse til Herning Vand A/S.

Kloakbetalingsvedtægten kan ses på www.herningvand.dk

Vandtilslutning betales af køber til Herning Vand A/S. Takster oplyses ved henvendelse til Herning Vand A/S.

Tilslutningsbidrag for varme betales direkte til EnergiGruppen Jylland A/S efter faktisk tilslutning.

Tilslutningsbidrag for el betales direkte til EnergiMidt efter faktisk tilslutning. Takster oplyses på www.energimidt.dk

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

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.

3. Overtagelsestidspunkt

Overtagelsesdagen er den 1. hverdag efter byrådet i Herning Kommunes godkendelse af aftalen, medmindre andet aftales mellem parterne. Fra overtagelsesdagen at regne henligger ejendommen for købers regning og risiko i enhver henseende.

4. 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 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.

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.

5. Lokalplan

Køber skal respektere lokalplan nr.33.OF1.14 Offentligt område syd for Uldjydevej.

Køber forpligter sig til at anvende grunden til erhvervsformål i overensstemmelse med lokalplanen samt nærværende salgsvilkår. Der henvises til den i bilag 2 omtalte dispensation fra lokalplanen.

Se lokalplanen på www.plansystem.dk

6. 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.

Køber gøres opmærksom på, at der på det solgte areal kan tinglyses lednings-deklarationer for de respektive ledningsejere.

Sælger gør køber opmærksom på, at der i området kan forefindes vandingsgrøfter og dræn, som i henhold til vandløbslovens § 6 skal respekteres.

Der henvises herom blandt andet til bestemmelsen i punkt 7.

7. 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.

8. 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. Geoteknisk rapport af 11. maj 2007 udarbejdet af DMR Geoteknik kan rekvireres hos Herning kommune, Byggemodningssektionen.

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 ekstrarundering, 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 undering 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 ekstrarundering, 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.

9. Fortidsminder og arkæologiske undersøgelser

Køber er forpligtet til at underrette Herning Museum 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.

10. 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.

11. Adgangsforhold

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

Adgangsvejen er midlertidigt anlagt som grusvej.

12. 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.

13. Omkostninger

Omkostninger til tinglysnings- og registreringsafgift betales af parterne med halvdelen til hver. Hver part betaler egne advokatomkostninger. Herning Kommune betaler udgifterne ved udfærdigelse af skøde samt omkostninger til parcellens udstykning.

14. Yderligere information

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

Grundsølget	Sekretariatet Annette Nielsen, tlf. 9628 2323, annette.nielsen@herning.dk
Jordbundsforhold	Karin Skov-Aggerholm, tlf. 9628 8045, bympost@herning.dk
Byggetilladelse	Byggesag, tlf. 9628 2828, byggesag@herning.dk
Vandforsyning	Herning Vand A/S tlf. 9999 2299 www.herningvand.dk
Varmeforsyning	Eniig
El-forsyning	Eniig

15. Bilag

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


Bilag 1 Kort over arealet



Signatur

	Salgsareal - erhverv		Matrikelgrænser
	Ekst. bygning		Vejkant
	Ledig		

Korttitel: Salgskort - Uldjydevej i Hammerum		
Aldning:	Målestok: 1 : 1000	Dato: 18-05-2010
Ajourført indtil:	Bemærk matrikelkortet og kun til oversigtsformål	
Herring kommune		
Tovstet		
7400 Herring		
Tlf.nr: 96 28 28 28 Fax.nr: 96 28 80 19		



Bilag 2 – Krav til byggeri

Placering

Grundarealet er placeret ved Uldjydevej, arealet ligger nord for motorvejen mellem Herning og Silkeborg. Arealet ligger i tilknytning til Birk Centerpark og det eksisterende undervisnings- og forskningsmiljø.

Bebyggelse skal opføres med facade i den i lokalplanen angivne facadelinie mod nord, vest og syd som vist på kortbilag 2 i lokalplanen. Det bemærkes at byrådet efter lokalplanens vedtagelse har givet en dispensation fra lokalplanens krav om minimum 1.600 m² grundstørrelse, og at udstykning ikke sker vinkelret på lokalplanens påbudte byggelinie.

Bebyggelse må ikke opføres nærmere naboskel end 2,5 meter.

Bebyggelse må ikke opføres med mere end 3 etager og mindre end 2 etager foruden kælder og må ikke have en bygningshøjde der overstiger 12 m over eksisterende terræn.

Der må ikke foretages terrænregulering.

Byggeriets arkitektoniske udtryk

Projektet skal indpasses i omgivelserne og skal indgå i en helhed med de eksisterende bebyggelser.

Bebyggelsens udformning skal godkendes af Herning Byråd efter forudgående høring hos det af byrådet nedsatte rådgivende Kunst- og Arkitekturudvalg. Udvalgets formål er at fastholde og videreføre Birks høje landskablige, arkitektoniske og kunstneriske kvalitet.

Bebyggelsens facader skal fremtræde som hvid vandskuret murværk. Døre vinduer, porte og særlige bygningsdele som indgangspartier, karnapper og lignende kan fremstå i andre farver efter byrådets godkendelse.

Bebyggelsen skal gives en sådan udformning, at der opnås en god helhedsvirkning i forbindelse med omgivelserne.

Bebyggelsens facader skal foroven afsluttes vandret med f.eks. murkrone.

Tagflader skal i princippet være skjult af facaden.

Synlige dele af ventilationsanlæg, solfangere m.v. skal fremtræde som dele af facaden og overholde kravene hertil.

Det skal tilstræbes at samle ventilationsanlæg- og afkast på tagene, så de indgår i den arkitektoniske helhed.

Skiltning må kun etableres efter en samlet skilteplan, der skal godkendes af byrådet.

Opsætning af reklamer må ikke finde sted.

Der må ikke opsættes nogen form for udvendige antenner.

Materialer og detaljering

Byggeriets materialer og detaljering skal være af høj kvalitet opført i et nutidigt formsprog. Det er en nødvendighed at byggeriet opføres af gedigne materialer i høj kvalitet, så man mindsker misfarvninger af facaden gennem årene. Funktion,

konstruktion, udtryk, holdbarhed, vedligeholdelse, udseende og samspil med omgivelserne er parametre, der alle bidrager til et byggeri af god kvalitet.

Krav til projektmateriale

Forinden grunden kan sælges skal der fremsendes et projektmateriale, der beskriver det ønskede byggeri. Projektmateriale skal som minimum bestå af følgende:

- Projektbeskrivelse
- Situationsplan i 1:500
- Facader 1:200
- Materialebeskrivelse

Illustrationsmateriale, herunder visualiseringer skal redegøre for projektets forhold til nabobebyggelse samt øvrige omgivelser.