HOLSTEBRO
KOMMUNE



# Erhvervsgrund i Søndergård, Holstebro

## Udbudsmateriale

Udarbejdet af Holstebro Kommune til offentligt udbud af areal.

# Indholdsfortegnelse

1. Erhvervsgrund til salg ..... 3
1.1 Om udbudsvilkår og købsaftale ..... 3
1.2. Købstilbud er bindende efter aftaleloven ..... 3
2. Grundenes disponering og udstykning ..... 4
2.1. Bygningernes udformning ..... 4
2.2 Parkering ..... 5
2.3 Byggemodning mv. ..... 5
3. Købesummen og dens betaling ..... 5
4. Overtagelsestidspunktet ..... 6
5. Øvrige forhold ..... 6
5.1 Forsyning ..... 6
5.2 Ledningsforhold ..... 6
5.3 Pesticidfri ..... 6
6. Planlægning mv. ..... 6
7. Servitutter, LER mv. ..... 7
7.1 Servitutter ..... 7
7.2 LER ..... 7
7.3 Dræn ..... 7
8. Adgangsforhold ..... 7
9. Jordbundsforhold og forurening ..... 7
10. Fortidsminder og arkæologisk fund ..... 7
11. Tilbagefaldklausul ..... 8
12. Aflevering af tilbud ..... 8
13. Udbudsprocedure ..... 8
14. Betingelser ..... 8
15. Omkostninger ..... 8
16. Yderligere information ..... 8
17. Bilag ..... 9

**Bilagsfortegnelse:**

**Bilag 1** – Udbudsareal

**Bilag 2** – Lokalplan

**Bilag 3** – Ledningsoplysninger

**Bilag 4** – Martin Schmidts vej, frigivelse

**Bilag 5** – Tilbudsskema

**Bilag 6** – Købsaftale

# 1. Erhvervsgrund til salg

Området ved Søndergård i Holstebro tilbyder attraktive muligheder for etablering og udvikling af erhvervsvirksomheder i en velfungerende erhvervslokation tæt på Holstebromotorvejen. Området har en strategisk placering med god adgang til det overordnede vejnet, hvilket sikrer effektive transport- og logistikforhold.

Området hvor grunden er beliggende må kun anvendes til erhvervsformål.

### 1.1 Om udbudsvilkår og købsaftale

Kommunalbestyrelsen har i medfør af kommunestyrelseslovens § 68 og bekendtgørelse om offentligt udbud ved salg af kommunens faste ejendomme fastsat de vilkår, hvorpå grunden udbydes til salg.

Grunden udbydes og kan alene erhverves på de vilkår, der fremgår af dette udbudsmateriale, herunder den vedlagte købsaftale.

Tilbudsgivere skal være opmærksomme på, at:

- udbudsvilkårene og købsaftalen udgør de kontraktvilkår, som kommunen kan indgå aftale på,
- kommunen kan ikke antage købstilbud, der – bortset fra uvæsentlige afvigelser – ikke opfylder de fastsatte udbudsvilkår, jf. bekendtgørelsens § 7,
- tilbud, der indeholder forbehold eller ændringer til de fastsatte vilkår, som ikke kan anses for uvæsentlige, som udgangspunkt vil blive anset som uforenelige med udbuddet og kan blive forkastet.

Kommunen kan efter udbuddet vælge at forkaste alle indkomne tilbud, jf. bekendtgørelsens § 6, stk. 1.

Eventuelle efterfølgende drøftelser med tilbudsgivere kan alene vedrøre uvæsentlige præciseringer og praktiske forhold. Grundlæggende vilkår i udbudsmaterialet, herunder købsaftalen m.v., kan som udgangspunkt ikke forhandles efter afgivelse af tilbud, da dette vil indebære en væsentlig ændring af udbudsvilkårene og kræve nyt offentligt udbud.

### 1.2. Købstilbud er bindende efter aftaleloven

Et købstilbud, der afgives på grundlag af dette udbudsmateriale, er et aftaleretligt tilbud efter aftaleloven og er bindende for tilbudsgiveren, når det er kommet frem til kommunen, jf. aftalelovens § 1.

Tilbudsgiver skal derfor være opmærksom på, at:

- tilbuddet ikke frit kan tilbagekaldes, efter at det er kommet til kommunens kundskab, medmindre tilbagekaldelsen kommer frem til kommunen før eller samtidig med, at tilbuddet kommer til kommunens kundskab, jf. aftalelovens § 7,
- et antagende svar fra kommunen medfører, at der er indgået en bindende aftale på de vilkår, der fremgår af udbudsmaterialet og købsaftalen,

Tilbudsgivere opfordres til nøje at gennemgå udbudsmaterialet og den vedlagte købsaftale, herunder alle vilkår om pris, overtagelsesdag, anvendelse, servitutter, forbehold m.v., inden afgivelse af tilbud. Når du har indsendt dit tilbud, er du bundet af det i henhold til aftalelovens regler i den vedståelsesperiode, der fremgår af udbudsmaterialet.

## 2. Grundenes disponering og udstykning

Grunden består af et areal på ca. 50.000 m².

Grunden er ikke udmatrikuleret, men omfatter en del af matrikel 8p, Sønderlund, Holstebro Jorder. Arealet fremgår af bilag 1. Det endelige skel fastsættes i forbindelse med købsaftalen. Der kan kun bydes på hele arealet. Holstebro Kommune vurderer indkomne tilbud efter den højeste købssum.

Grunden kan lægges sammen med en anden ejendom inden for det samme lokalplanområde. Udstykning eller arealoverførsel må kun ske med Holstebro Kommunes godkendelse.



*Bilag 1: Udbudsareal*

### 2.1. Bygningernes udformning

Grunden udbydes til erhvervsformål med gode muligheder for udvikling inden for lokalplanens rammer. Bebyggelsesprocenten må maksimalt udgøre 60 procent, og bebyggelse kan opføres i op til tre etager. Der må ikke etableres kælder.

Bebyggelsen skal fremstå med en arkitektonisk kvalitet, hvor bygningernes facader opfattes som en samlet arkitektonisk helhed. Facader mod Ny Skivevej må ikke fremstå som lukkede lagerhaller uden vinduespartier, men skal bidrage positivt til områdets visuelle fremtoning.

Til facader kan anvendes beton i hvid, grå, koksgrå eller sort farve samt glatpudsede facader i tilsvarende nuancer. Derudover kan facader udføres i metalbeklædning såsom grå eller sølvmetallic overflader, galvaniseret stål, rustfrit stål, zink, cortenstål eller sort metal. Glas kan anvendes som klart, sandblæst eller med indfarvet eller lakeret bagside i grå eller sorte nuancer. På mindre facadepartier kan der anvendes glas i dæmpede farver. Træ kan anvendes i naturlige materialer eller med naturnær pigmentering inden for den natur-rødbrune til sorte farveskala. Kun sortmalet træ tillades som heldækkende behandling. Der må ikke opføres byggeri med facader af mursten. Bygningernes materialevalg skal understøtte områdets ønskede arkitektoniske udtryk.

Udendørs oplag, salgsudstillinger eller lignende skal afskærmes med mure, hegn, beplantning eller tilsvarende løsninger, så oplaget ikke fremstår synligt og skæmmende for omgivelserne. Afskærmningen skal udføres i materialer, der harmonerer med den øvrige bebyggelse. Som alternativ kan planteklædte mure eller støjskærme anvendes som en æstetisk løsning.

Ubebyggede arealer skal vedligeholdes med et ordentligt og præsentabelt udtryk, herunder gennem beplantning, befæstelse eller tilsvarende anlæg. Eventuel oplagring af materialer skal ske på en ryddelig og velordnet måde.

Grunden er omfattet af Lokalplan 1106, som er vedlagt som bilag 2. Al bebyggelse og anvendelse skal som udgangspunkt ske i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser. Der kan dog søges dispensation fra lokalplanens udstykningsplan, facadebyggelinje, bestemmelser om terrænregulering samt regler om bebyggelsens ydre fremtræden. Disse forhold er indarbejdet i udbuddets vilkår, og eventuelle efterfølgende drøftelser med tilbudsgivere vedrørende disse forhold vil blive betragtet som uvæsentlige præciseringer og praktiske forhold inden for rammerne af udbudsmaterialets grundlæggende vilkår.

På grunden kan der alene etableres virksomheder inden for miljøklasse 1-5. Virksomhederne skal kunne overholde de vejledende støjgrænser på 60/60/60 dB(A) for henholdsvis dag-, aften- og natperioden.

### 2.2 Parkering

Der skal etableres mindst 1 parkeringsplads pr. 50 m2 bruttoetageareal - dog mindst 2 pladser pr. virksomhed. En parkeringsplads skal mindst være 2,5 x 5 meter.

Der skal etableres 1 cykelplads pr. 100 m2 bruttoetageareal op til 1000 m2 bruttoetageareal. En cykelplads skal være mindst 0,7 x 2 meter.

Interne vejanlæg, læsseramper og parkeringsarealer må ikke placeres mellem facadebyggelinje og vejskel ved Ny Skivevej.

### 2.3 Byggemodning mv.

Køber overtager grunden som den er og forefindes med de på grunden værende beplantninger, ledninger, dræn, tinglysninger og andet. Køber påtager sig dermed for egen regning at fjerne alt, hvad der nødvendiggør købers byggeri.

Ud over købesummen skal køber betale for kloaktilslutningsbidrag, investeringsbidrag for fjernvarme, vandtilslutningsbidrag og tilslutningsbidrag for EL, alt i henhold til gældende takster ved de relevante forsyningsselskaber, se https://www.holstebro.dk/byg-fase5

Kloaktilslutning og vandtilslutning afklares og betales endeligt til Vestforsyning A/S. Bygherre skal indgå aftale med Vestforsyning A/S om tilslutningspunkter samt evt. placering af nødvendige ledningskorridorer.

## 3. Købesummen og dens betaling

Grunden udbydes til en mindstepris på 85 kr. pr. $m^2$ ekskl. moms. Kommunen forbeholder sig retten til at forkaste alle indkomne bud.

Grunden udbydes efter det økonomisk mest fordelagtige for kommunen.

Købesummen berigtiges ved kontant betaling ved overtagelsen.

Sælger forbeholder sig retten 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 Holstebro Kommune skadesløs for samtlige udgifter i forbindelse med handlens indgåelse og ophævelse, herunder bl.a. udgifter til landinspektør, advokat, mv.

## 4. Overtagelsestidspunktet

Overtagelsesdagen er den førstkommende 1. i måneden efter endelig købsaftale og afklaring af vejadgangen.

Grunden henstår for købers regning og risiko i enhver henseende fra og med overtagelsesdagen. Overtagelsesdagen danner skæringsdag for evt. skatter og afgifter.

## 5. Øvrige forhold

### 5.1 Forsyning

Grunden sælges med de rettigheder og pligter, der knyttes til ejendommene, herunder bl.a. tilslutningsbidrag til el, vand og varme.

Grunden er i Holstebro Kommunes spildevandsplan udlagt til separatkloakeret.

Grunden må i henhold til Holstebro Kommunes Spildevandsplan befæstes 60%. Befæstes grunden yderligere skal det resterende areal neddrosles inden tilslutning. Der skal ansøges om tilslutningstilladelse hos Holstebro Kommune. Tilslutningsbidrag skal afklares og betales til Vestforsyning Spildevand A/S. Området skal indrettes således, at vand fra en 50 års hændelse i 2050 (skybrudsvand) kan håndteres indenfor grunden uden at forårsage skadevoldende konsekvenser for bygninger.

Området er forsynet med gas, men er i kommunens varmeplan fastlagt til et område der forventes at blive fjernvarmeforsynet.

### 5.2 Ledningsforhold

Holstebro Kommune har ikke kendskab til u-tinglyste ledninger og henviser til ledningsejerregistret LER for ledningsoplysninger.

Vi gør opmærksomme på naturgasledningen som vist i bilag 3.

### 5.3 Pesticidfri

Grunden ligger indenfor områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og indvindingsopland til almen vandforsyning. Der må ikke anvendes pesticider til hverken etablering eller vedligehold af nogle arealer eller bygninger.

## 6. Planlægning mv.

Grunden er i kommuneplanens rammen 02.E.08 udlagt til erhverv.

Lokalplan 1106 er gældende for grunden.

Køber opfordres til at undersøge lokalplan og kommuneplan for området for at sikre, at den ønskede anvendelse er i overensstemmelse med gældende bestemmelser, alle eventuelle fravigelser skal fremgå tydeligt af tilbuddet.

## 7. Servitutter, LER mv.

### 7.1 Servitutter

Køber må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, og der skal indhentes fuldmagter fra ledningslejere, inden jordarbejder påbegyndes. Eksisterende aftaler og servitutter forbliver på grundene.

Køber respekterer de på ejendommen værende servitutter.

### 7.2 LER

Jordarbejde samt ny bebyggelse skal ske i overensstemmelse med sikkerhedsafstande til nedgravede kabler og ledninger.

LER oplysningerne hentes af køber.

### 7.3 Dræn

Området er tidligere landbrugsareal, hvorfor der overalt kan forekomme uregistrerede markdræn. I henhold til byggeloven skal køber drage omsorg for drænene og foretage alle nødvendige omlægninger mv. Holstebro Kommune har ikke kendskab til registret markdræn på den udbudte grund.

## 8. Adgangsforhold

Adgangsforhold til grunden fastlægges i forbindelse med indgåelse af købsaftalen. Den udbudte grund er ikke byggemodnet, og de eksisterende offentlige veje er ikke forlænget til den udbudte matrikel. Der er derfor på nuværende tidspunkt ikke etableret vejadgang til ejendommen. Den fremtidige vejadgang fastlægges og registreres i forbindelse med udmatrikuleringen af arealet.

## 9. Jordbundsforhold og forurening

Holstebro Kommune har ikke kendskab til forurening på grundene.

## 10. Fortidsminder og arkæologisk fund

Køber er forpligtet til at underrette Holstebro Museum inden anlægsarbejde påbegyndes. Herudover henledes købers opmærksomhed på museumslovens §§ 25-27.

Køber gøres opmærksom på bestemmelserne i §§ 25-27 i Museumsloven om pligten til straks at anmelde fortidsfund til kulturministeren mv.

I det omfang påbegyndt byggeri standses på grund af arkæologiske undersøgelser mv., kan køber ikke overfor sælger gøre mangels indsigelser gældende, hverken erstatning, forholdsmæssigt afslag eller ophævelse. Arealet overdrages uden ansvar for sælger vedrørende dette forhold.

Sælger kan alene henvise køber til at søge erstatning i medfør af ovennævnte Museumslov.

## 11. Tilbagefaldklausul

Der pålægges desuden følgende bebyggelses- og tilbagefaldsklausul.

Køber forpligter sig til senest et år efter køb af grunden at påbegynde byggeri eller anlæg på det købte areal, og byggeriet skal senest 3 år fra påbegyndelsesdatoen være afsluttet. Opfyldes dette ikke, kan sælger forlange arealet tilbageskødet til sælger til købsprisen med fradrag af 10 % af købesummen. Alle omkostninger ved evt. tilbageskødning vil være sælger uvedkommende, og skal således betales af køber i henhold til nærværende betingede købsaftale.

Ovennævnte bestemmelse vil være at tinglyse på grunden.

Lægges grunden sammen med en anden ejendom inden for lokalplanområdet, anses byggepligten for opfyldt, idet arealet indgår som en del af virksomhedens samlede udvidelse.

## 12. Aflevering af tilbud

Er du interesseret i at afgive tilbud på grunden, skal du i lukket kuvert indsende eller aflevere dit tilbud til Borgmesterkontoret, Holstebro Kommune, Kirkestræde 11, 7500 Holstebro senest den 3. december 2026 kl. 10.00.

Der skal afgives en pris på køb af grunden. Den tilbudte pris skal udgøre et fast beløb og afgives på udbudsmaterialets tilbudsblanket – bilag 5. Tilbudsprisen skal være angivet i danske kroner (DKK) ekskl. moms.

Tilbudsgiver er forpligtet til at vedstå sit tilbud i 6 måneder fra tilbudsafgivelsen, jf. pkt. 1.2.

## 13. Udbudsprocedure

Efter udbudsperioden laves en vurdering af de indkomne bud. Pris er eneste vurderingsfaktor. Holstebro Kommune forbeholder sig retten til at forkaste alle indkomne bud.

Fremkommer der købstilbud efter fristens udløb, som er højere og/eller bedre end de hidtil afgivne bud, er kommunen forpligtet til at tage købstilbuddet i betragtning, indtil der er indgået en retligt bindende aftale mellem kommunen og en tilbudsgiver.

## 14. Betingelser

Handlen er betinget af Byrådets endelige godkendelse, købesummens betaling og udstykningens berigtigelse.

## 15. Omkostninger

Omkostninger til tinglysnings- og registreringsafgift betales af køber. Hver part betaler egne advokatomkostninger. Holstebro Kommune betaler omkostninger til parcellens udstykning.

## 16. Yderligere information

Vi henviser til bygherrevejledningen som skal ses som en bruttoliste. Altså at det derfor ikke er alt i denne vejledning, der er relevant for alle byggeprojekter, men den giver en meget god fornemmelse af faserne op til byggetilladelsen.

Link til bygherrevejledningen: https://www.holstebro.dk/bygherrevejledning

Ønskes yderligere information, kan der evt. rettes henvendelse til nedennævnte.

Mail til Teknik og Miljø – tm@holstebro.dk  (Att. Rebecca Nørby)

Vestforsyning A/S, tlf. 9612 7460, Vestforsynings hjemmeside

## 17. Bilag

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