



Grund i Thorsminde, Holstebro

Udbudsmateriale

Udarbejdet af Holstebro Kommune til offentligt udbud af areal.

Indholdsfortegnelse

1. Storparcel til salg	3
2. Grundenes disponering og udstykning.....	3
2.1. Bygningernes udformning	4
2.2. Parkering.....	4
2.3. Skiltning.....	4
2.4. Hegn/Hæk	4
2.5. Byggemodning mv.	5
3. Købesummen og dens betaling	5
4. Overtagelsestidspunktet.....	5
5. Øvrige forhold.....	5
5.1. Forsyning	5
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
7.4. Forpagtede arealer	7
8. Adgangsforhold.....	8
9. Jordbundsforhold og forurening.....	8
10. Fortidsminder og arkæologisk fund	8
11. Aflevering af tilbud	8
12. Udbudsprocedure	8
13. Betingelser	9
14. Omkostninger	9
15. Yderligere information.....	9
16. Bilag	9

Bilagsfortegnelse:

Bilag 1 – Udbudsareal

Bilag 2 – Lokalplan 1052 Thorsminde

Bilag 3 – Tinglysning for ledninger og tekniske anlæg

Bilag 4 – Tilbudsskema

Bilag 5 – Købsaftale

1. Storparcel til salg

Beliggende i den centrale del af Thorsminde, 7500 Holstebro, sælger Holstebro Kommune en grund, der ligger mellem Enghavevej og Jagtvejen. Grunden har tidligere været byens stadion og anvendes i dag som boldbane. Grunden i Thorsminde ligger i et kystområde ved Nissum Fjord og Vesterhavet. Området er præget af havn, fiskeri, feriehusområder, naturreservater og strandmiljøer.

Mod nord afgrænses grunden af Enghavevej, mod syd af Jagtvejen og mod vest af et vandværk samt parcelhuse. Mod øst grænser grunden op til en beplantet jordvold, som adskiller området fra en boldbane længere mod øst. Omkring grunden findes helårshuse, ferieboliger og campingpladser. Turisme spiller en stor rolle, især med fokus på natur, fiskeri og kystferie.

I nærområdet findes idrætsfaciliteter og indkøbsmuligheder til det daglige behov. Skolegang kræver transport til Ulfborg, Staby eller Holstebro.

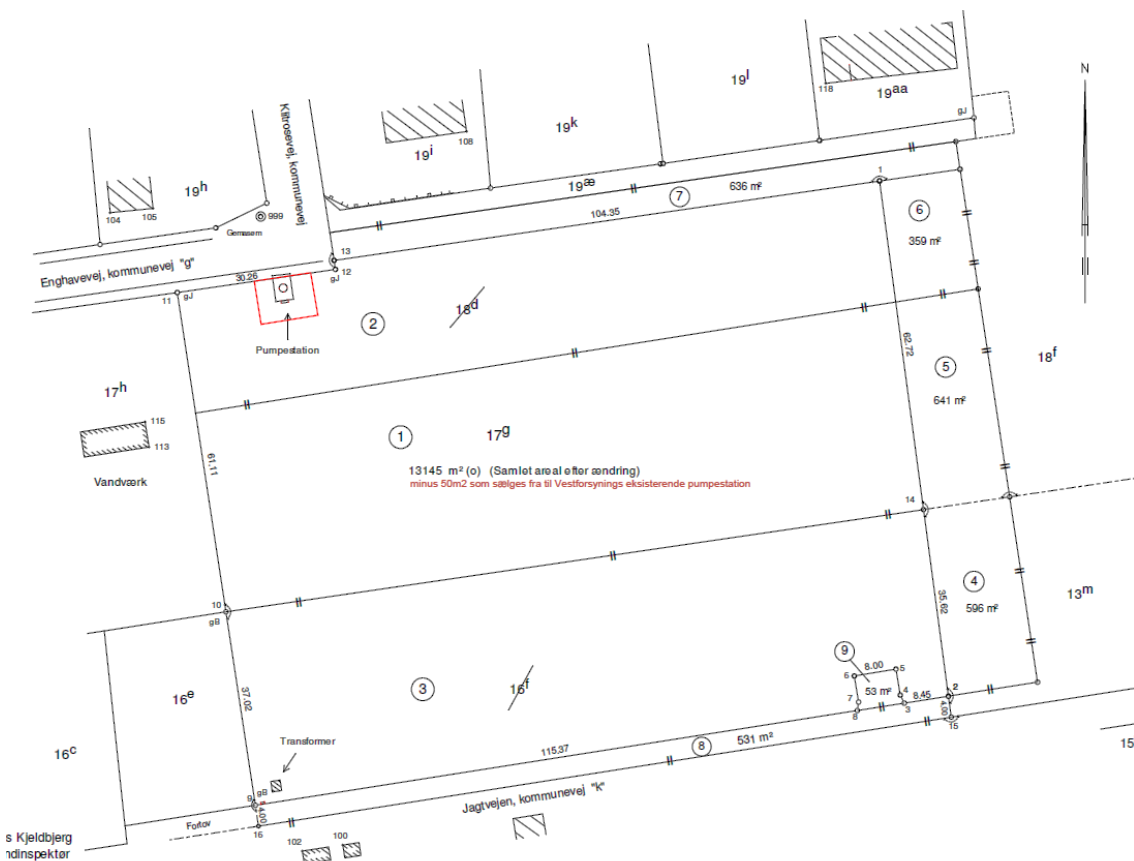
2. Grundenes disponering og udstykning

Grunden består af et areal på ca. 13.100 m². Grunden vil i forbindelse med et salg blive udmatrikuleret og kommer til at omfatte de nuværende matrikler 18d, 17g og 16f, Klitengene, Sdr. Nissum. Den nye matrikelopdeling fremgår af bilag 1 nedenfor samt af det vedhæftede materiale. Arealet udbydes kun samlet – delmatrikel 1,2 og 3. Holstebro Kommune vurderer indkomne tilbud efter den højeste købssum.

For at understrege at bebyggelsen ligger i et kystnært område, udlægges grundene med et "naturpræg".

Udstykning eller arealoverførsel må kun ske med Holstebro Kommunes godkendelse.

Området skal bebygges med helårsboliger.



Bilag 1: Udbudsareal

2.1. Bygningernes udformning

Grunden, som sælges, muliggør åben-lav bebyggelse, se lokalplanens opdeling og anvendelse i bilag 2 – Lokalplan 1052 Thorsminde.

Bebyggelsen udformes således, at bygningshøjde afspejler den omgivende bebyggelses karakter for derigennem at sikre, at den nye bebyggelse indgår i sammenhæng med det eksisterende. Bebyggelsen må opføres i 1½ etage med en bygningshøjde på maks. 8½ meter og en bebyggelsesprocent på maks. 30 for den enkelte matrikel.

Den enkelte bolig har mulighed for at anlægge en privat terrasse i nær tilknytning til boligen, samt opsætte et lavt plankeværk eller et hegn. Hegnet skal opføres i kontakt til bebyggelsen.

Det skal sikres at det overfladevand der i dag håndteres på matriklerne fortsat kan håndteres på matriklerne. Det vil sige at bebyggelsen og de dertilhørende terrasser, samt veje skal udføres så der fortsat kan håndteres vand på grunden.

Facader skal udføres som en af følgende muligheder:

- Enten som blankt murværk i tegl. Delpartier (mindre end 1/3) kan udføres i andre materialer.
- Eller fremstå med vandskurede eller pudsede vægge, som er kalket/malet i farver indenfor jordfarveskalaen eller disses blanding med sort og hvidt. Delpartier (mindre end 1/3) kan udføres i andre materialer.
- Eller i træ. Der må ikke anvendes runde bjælker og/eller krydsende hjørnekonstruktioner. Delpartier (mindre end 1/3) kan udføres i andre materialer.

Udvendige bygningssider skal fremtræde i materialernes naturfarver, i hvid eller sort, i farver inden for jordfarveskalaen eller i disses blanding med hvid og sort.

Tage må udføres med en hældning på højst 45 grader. Ubebyggede arealer skal fremstå naturlige med f.eks. græs, prydgræsser e.l.

2.2 Parkering

I forbindelse med etablering af boliger stilles der krav om tilstrækkelig parkering for at sikre god tilgængelighed og undgå belastning af nærområdet. Der skal jf. lokalplanen etableres to parkeringspladser pr. bolig. Såfremt parkeringspladserne etableres som fællesparkering, vil Holstebro Kommune efter almindelig praksis se på muligheden for et reduceret antal.

Almindelig praksis er at tillade reduktion til 1½ parkeringsplads pr. bolig, såfremt 1/3 af pladserne etableres som fælles parkering.

Almindelige parkeringspladser skal have en udstrækning på mindst 2,5 x 5 m. Til brug for handicapkøretøjer skal pladserne have en størrelse på mindst 3,5 x 5 m eller 3,5 x 8 m. Ved fælles parkering skal der anlægges handicappladser iht. SBI-anvisning 272.

2.3 Skiltning

Opsætning af skilte og reklamering, udover almindelig nummer- og navneskiltning, må ikke finde sted. Dog må der opsættes ét navneskilt på højst 30x40 cm. i forbindelse med virksomheder, der lovligt kan drives i boligområder.

2.4. Hegn/Hæk

Den enkelte bolig har mulighed for at anlægge en privat terrasse i nær tilknytning til boligen, samt opsætte et lavt plankeværk eller et hegn. Hegnet skal opføres i kontakt til bebyggelsen.

2.5 Byggemodning mv.

Køber overtager grunden som den er og forefindes med de på grunden værende træer, beplantninger, belægninger, ledninger, dræn, tinglysninger og andet. Køber påtager sig dermed for egen regning at fjerne alt, hvad der er nødvendig for 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 1.100.000 kr. pr. m² 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 førstkomende 1. i måneden efter endelig Købsaftale.

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. Det betyder at Vestforsyning Spildevand A/S etablerer ét stik til spildevand og ét stik til tag- og overfladevand til hver matrikel. Det interne system skal etableres, driftes og vedligeholdes af de til enhver tid værende ejere. Grunden må i henhold til Holstebro Kommunes Spildevandsplan befæstes 40%. Befæstes grunden yderligere skal det resterende areal neddrogles inden tilslutning. Der skal ansøges om tilslutningstilladelse hos Holstebro Kommune, hvor der stilles krav om den tilladte afledning. Tilslutningsbidrag skal afklares og betales til Vestforsyning Spildevand A/S.

På baggrund af de aktuelle forhold på matriklen, hvor området i dag er præget af betydelige vandmængder og en generelt høj grundvandsstand, fastsættes den maksimale befæstelsesgrad til 20 %. Dette sker på trods af, at matriklen i spildevandsplanen er udlagt til en højere befæstelsesgrad.

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.

Vestforsyning skal forsyne området for regnvand op til deres servicemål (T5). Forsyningen har ret til at fastlægge placering og udformning af et regnvandsbassin i området. Det er den private bygherres ansvar at sikre plads til håndtering af skybrudsvand (ud over 5 års hændelsen) i området og at sikre, at evt. højtstående grundvand (drænvand) håndteres.

Området skal forsynes med drikkevand fra Thorsminde Vandværk. Thorsminde Vandværk og deres to indvindingsboringer ligger på Enghavevej 4 og er nabo til grunden. Placeringen af indvindingsboringerne kan medføre visse afstandskrav.

Området er forsynet med fjernvarme og er udlagt til kollektiv varmforsyning med tilslutningspligt til fjernvarme. Kommunen har efter planlovens § 19, stk. 4 pligt til at dispensere fra tilslutningspligten til kollektiv varmforsyning, hvis byggeriet opfylder bygningsreglementets klassifikationskrav til lavenergibyggeri.

På grunden, ud mod Jagtvej og Enghavevej, er der placeret teknikskabe til forsyningen. De eksisterende installationer på grunden skal bevares og respekteres. Nedenfor ses i figur 1 de tekniske installationer ved Jagtvejen, som er tinglyst på grunden. Der henvises til bilag 3 – Tinglysning for ledninger og anlæg for nærmere detaljer. I figur 2 fremgår de tekniske installationer langs Enghavevej, som frasælges til ejeren af det tekniske anlæg. Arealet er markeret med rødt i bilag 1 - Udbudsareal.



Figur 1 - Tekniske installationer ved skel langs Jagtvejen



Figur 2 - Tekniske installationer ved skel langs Enghavevej

5.2 Ledningsforhold

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

5.3 Pesticidfri

Grunden ligger indenfor indvindingsopland til almen vandforsyning (Thorsminde Vandværk), og er omfattet af et boringsnært beskyttelsesområde (BNBO). Alt etablering og vedligehold af bygninger og udenomsarealer skal ske uden brug af pesticider. Det er på grunden tinglyst, at der ikke må anvendes pesticider.

6. Planlægning mv.

Grunden er i kommuneplanens rammen 10.B.02 udlagt til boliger.

Lokalplan 1052 er gældende for grunden. Lokalplansområdet skal anvendes til boligformål, herunder åben-lav bebyggelse.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30% for den enkelte ejendom. Bebyggelsen må opføres i maks. 1½ etage, med en maks. højde på 8,5 meter, i forhold til eksisterende, naturligt terræn. Antenner mv. skal placeres, så højeste punkt er maks. 8,5 meter over eksisterende terræn.

Området er lokalplanlagt til boligformål, og et byggeri til boligformål vil derfor kunne opføres uden ny planlægning. Såfremt lokalplanens bestemmelser ikke overholdes i projektet, vil dispensationsmulighederne skulle afklares efter budsafgivelse. Det skal således fremgå tydeligt af tilbuddet, om og i så fald hvilke bestemmelser der søges dispensation fra.

Se nærmere i lokalplan 1052 Boligområde ved Enghavevej, Thorsminde, som er vedlagt som bilag 2.

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

I henhold til byggeloven skal køber drage omsorg for drænen og foretage alle nødvendige omlægninger mv. Holstebro Kommune har ikke kendskab til registreret markdræn på den udbudte grund.

7.4 Forpagtede arealer

På matriklen 16f er en lille del af arealet forpagtet ud. Derfor indgår denne del af matriklen ikke i salget. Ved salg vil matriklen udmatrikuleres. Nedenfor ses det forpagtede areal markeret med blå.



Figur 3 - Forpagtede arealer på matriklerne (arealerne sælges ikke med i dette udbud)

Herudover gøres der opmærksom på de 2 tekniske anlæg der hhv. er tinglyst på grunden og den mod nord, som ligger langs Enghavevej ikke indgår i salgsarealet.

8. Adgangsforhold

Adgangen til grunden skal ske fra Enghavevej. Adgangsvejen placeres centreret i forhold til den modstående vej – Klitrosevej, som vist i lokalplan nr. 1052 princip på illustrationsplanen. Vejen udlægges i en bredde af 9 meter og anlægges med en 5,5 meter bred kørebane. Langs vejen etableres en 1,5 meter bred fortov/sti, der skaber en nord-sydgående forbindelse gennem området. Veje kan hæves fra terræn.

Grunden sælges som storparcel og køber sikrer og etablerer vejarealer iht. lokalplanens retningslinjer. Vejudlægget markeret med stiplet linje til privat fællesvej på matrikel 18d medfølger ikke ved salget. Dette areal tillægges i stedet matrikel 19æ, som omfatter det eksisterende vejareal.

På Jagtvejen skal der etableres og sikres en vendeplads, som samtidig skal kunne fungere som gennemkørselsvej mellem Enghavevejen og Jagtvejen.

På målekortet i bilag 1 er vendepladsen indtegnet på matrikel 16f.

Det foreslås, at vendepladsen overføres til og tillægges matrikel 7000k, således at arealet fremover administreres som en del af denne matrikel. Derfor er denne del af matriklen heller ikke en del af salget.

9. Jordbundsforhold og forurening

Holstebro Kommune har ikke kendskab til forurening på grundene.

Grunden ligger indenfor et område, der kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning af byudvikling og ændret arealanvendelse m.v., skal der etableres afværgeforanstaltninger til sikring mod oversvømmelse eller erosion efter principper som f.eks. at hæve dele af terrænet eller indrette bygninger med stormflodslukke, på pæle eller med høj sokkel.

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 (LBK nr. 358 af 08/04/2014) 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. Aflevering af tilbud

Er du interesseret i at afgive tilbud på grunden, skal du i lukket kuvert indsende dit tilbud til Borgmesterkontoret, Holstebro Kommune, Kirkestræde 11, 7500 Holstebro senest den 10. september 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 3. Tilbudsprisen skal være angivet i danske kroner (DKK) ekskl. moms.

Tilbudsgiver er forpligtet til at vedstå sit tilbud i 6 måneder fra tilbudsafgivelsen.

12. Udbudsprocedure

Arealet udbydes af Holstebro Kommune, jf. § 68 i lovbekendtgørelse nr. 13 af 5. januar 2026 om kommunernes styrelse, og bekendtgørelse nr. 396 af 3. marts 2021 om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme samt i overensstemmelse med de vilkår, der følger af udbudsmaterialet.

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

Der er byggepligt på kommunens grunde. Det betyder, at byggeriet skal være påbegyndt indenfor 1 år fra overtagelsesdatoen og færdiggjort inden 3 år fra påbegyndelsesdatoen. Påbegyndelse af byggeprojektet betyder i denne sammenhæng, at der er indsendt en ansøgning om byggetilladelse. Disse grunde er lokalplanlagt og kan dermed igangsættes efter godkendt byggetilladelse, såfremt at projektet ikke udløser ny lokalplan.

Hele arealet udbydes til salg, og der kan derfor ikke bydes på dele af arealet. Ved fremsendelse af tilbud kan der evt. vedlægges en skitse, som vedlægges tilbudsskemaet.

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.

13. Betingelser

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

14. Omkostninger

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

15. 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](#)

16. Bilag

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



HOLSTEBRO
KOMMUNE