



GENUDBUD

**Udbudsvilkår vedr. salg af kommunalejet ejendom
beliggende på:**

**Herlev Hovedgade 18 (Matr.nr. 6cr)
2730 Herlev**



Maj 2025



Indholdsfortegnelse

Indhold

1. Indledning.....	3
2. Om udbuddet	3
3. Tilbudsafgivelse	3
4. Tilbudsfrist	3
5. Betingelse for salg	3
6. Om ejendommen og anvendelse.....	4
7. Planforhold og grundejerforening.....	5
8. Miljøforhold	5
9. Servitutter.....	6
10. Tingbog, ledninger, regnvand og spildevand.....	6
11. Misligholdelse	6
12. Betaling af købesummen.....	6
13. Overtagelsesdag	6
14. Ansvarsfraskrivelse	7
15. Berigtigelse og omkostninger	7
16. Tilbudsafgivelsesformular og underskrift - Herlev Hovedgade 18	8
17. ANFORDRINGSGARANTI (Bank- eller forsikringsgaranti)	9



1. Indledning

Ejendommen beliggende på Hovedgade 18 blev udbudt til salg første gang den 22.maj 2025 med tilbudsfrist den 24.juni 2025 uden at der fremkom antagelige bud.

Herlev Kommune (også betegnet "Sælger") genudbyder derfor ejendommen ved ejendomsmægler: **RealMæglerne Hallberg Rødovre ApS.**

Henvendelse vedrørende besigtigelse og rekvirering af dokumenter/materiale vedrørende ejendommen og salget kan rettes til:

Morten Thoregaard,
Indehaver Ejendomsmægler MDE på:
Telefon: 4343 0304
Mobil: 3112 0700
Mail: mot@mailreal.dk

2. Om udbuddet

Ejendommen genudbydes til salg i henhold til reglerne i bekendtgørelse nr. 396 af 03/03/2021 om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme.

Ejendommen sælges som beset. Købstilbud skal være skriftlige, og angive et fast beløb. Herlev Kommune er forpligtet til at sælge til markedspris, hvorfor kommunen er berettiget til frit at vælge mellem alle indkomne tilbud og eventuelt at forkaste dem alle.

Kommunen er berettiget til at kræve bankgaranti (anfordringsgaranti) fra anerkendt pengeinstitut eller forsikringsselskab for den tilbudte købesum, som betingelse for at tage tilbuddet i betragtning. Vejledende tekst til bankgaranti er vedlagt som bilag. Det er ikke forpligtende at anvende dette bilag.

3. Tilbudsafgivelse

Tilbud skal afgives skriftligt til **RealMæglerne Hallberg Rødovre ApS.**
Vedlagt "Tilbudsafgivelsesformular" kan anvendes.

Salget af ejendommen er IKKE omfattet af moms, så tilbud skal være den faste pris, som køber ønsker at betale for ejendommen.

Tilbuddet skal være i overensstemmelse med de udbudte vilkår i udbudsmaterialet og være uden forbehold.

4. Tilbudsfrist

Ejendommen genudbydes uden en fast tilbudsfrist.
Fra tidspunktet for modtagelse af tilbud har Kommunen 3 måneders acceptfrist.
Købers tilbud er dermed bindende indtil udløbet af denne acceptfrist.

5. Betingelse for salg

Antagelige bud vil blive fremlagt til Kommunal politisk behandling.



I henhold til reglerne i bekendtgørelse nr. 396 af 03/03/2021 forbeholder Kommunen sig ret til at forkaste alle indkomne tilbud, da Kommunen ikke er forpligtet til at sælge under markedsprisen.

Salget er endeligt betinget af, at hele udbuddet og købers tilbud godkendes af Herlev Kommunes Kommunalbestyrelse.

Eventuelle indsigelser til købsaftalen skal være kommet frem til Kommunen senest dagen efter Kommunalbestyrelsens godkendelse. Indsigelserne skal være skriftlige og indeholde en angivelse af, på hvilke punkter købsaftalen ikke kan godkendes. I modsat fald er betingelsen bortfaldet, og handlen er endelig ved udløbet af tidsfristen.

Vedhæftet kontraktudkastet, som senere vil udgøre endelig Købsaftale bliver i sin helhed udfærdiget efter at Herlev Kommunes Kommunalbestyrelse godkender aftaleindgåelsen med køber på ovennævnte møde. Den færdige købsaftale vil herefter indeholde vindende købers angivne informationer om pris, navn, kontakt samt begge parter underskrifter mv.

6. Om ejendommen og anvendelse

Herlev Hovedgade 18 er beliggende på Matrikelnummer 6cr, Herlev (Eventyrkvarteret).

Ejendommen er placeret med facade ud mod Herlev Hovedgade og tæt på Motorring 3, som sikrer en central beliggenhed med nem adgang til transport og mange busforbindelser og S-tog indenfor kort gåafstand, tæt på Herlev Rådhus, 200m til BIG Shopping centret og kun ca. 13 km til Københavns Rådhusplads.

Ejendommens grundareal er på 1018 m² med en rummelig villa opført i 1955 på 121 m².

Indretning:

- **Kælder:** Kælderen rummer flere funktionelle rum, herunder et fyrrum, et viktualierum til opbevaring, et værksted samt et disponibelt rum, der kan benyttes efter behov.
- **Stueplan:** Her findes husets primære opholdsrum, bestående af et køkken, to værelser samt en rummelig stue med direkte adgang til en stenbelagt terrasse, der giver mulighed for at nyde udelivet.
- **Første sal:** Indeholder et badeværelse med vaskemaskine, to mindre værelser samt et større værelse, hvilket giver god plads til en familie eller fleksible indretningsmuligheder.

På grunden findes desuden en garage på 13 m², som kan bruges til parkering eller opbevaring.

Ejendommen har udelukkende været anvendt til privat beboelse.

Med en så stor grund og en funktionel planløsning har ejendommen potentiale for både modernisering og tilpasning efter nye ejeres behov, da størrelsen giver mulighed for at man eventuelt kan bygge en stor ny bolig.



Ifølge lokalplanen for området Eventyrkvarteret, er bebyggelsesprocent pr. ejendom fastsat til 30 % med en maksimal antal i etager i 1,5 plan.

Der henvises til kommuneplanen for yderligere informationer om ejendommens udnyttelse samt planer for området.

7. Planforhold og grundejerforening

Ejendommen ligger på egen grund, og er ifølge den vedhæftede ejendomsdatarapport pt omfattet af vejdirektoratets forslag om infrastrukturelle forhold, hvorfor der kan komme tale om ekspropriation eller andet, der kan have betydning for dens nuværende anvendelse.

Læs om projektet her: <https://www.vejdirektoratet.dk/projekt/motorring-3>

Ejendommen er beliggende i et beboelseskvarter og tilhører skoledistriktet Herlev Byskole.

Inden for området må kun opføres åben og lav boligbebyggelse. Bebyggelsen må kun bestå af fritliggende parcelhuse. På hver ejendom må kun opføres eller indrettes én bolig for én familie. Kommunalbestyrelsen kan tillade opførelse af dobbelthuse, hvor hver halvdel af huset indrettes til bolig for én familie.

Ejendommene må ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed, og der må således ikke på ejendommene indrettes bebyggelse til eller udøves handels-, vognmands-, fabriks-, værksted- eller oplagsvirksomhed, ligesom der ikke må indrettes pensionater eller klublejligheder eller drives anden lignende form for erhvervsmæssig udlejning.

Der må endvidere ikke udøves nogen art af virksomhed, som ved støv, røg, lugt, støj, rystelser eller ved sit udseende eller på anden måde efter kommunalbestyrelsens skøn er til ulempe for de omkringboende.

Uanset foranstående bestemmelser kan der på ejendommene drives sådan virksomhed, som almindeligvis udføres i beboelseslejligheder eller beboelseshuse, når virksomheden drives af den, der bebor den pågældende bolig, og når virksomheden efter kommunalbestyrelsens skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning og lign.), kvarterets præg af boligkvarter ikke brydes, eller virksomheden ikke fremkalder ulemper for de omboende eller fremkalder behov for parkeringsmuligheder, som ikke er til stede på den pågældende ejendom.

8. Miljøforhold

Ejendommen har udelukkende været anvendt til almindelig familiebeboelse. På ejendommen findes en nedgravet/fritstående olietank etableret i 1989. Tanken, som er placeret indendørs, har en størrelse på 1200 liter og den er i drift, og anvender fyringsgasolie.

Sælger bekendt er der ikke registreret nogen forurening fra tanken.



Sælger bekendt er der ingen grund til mistanke om forurening på ejendommen eller andre jordforurenende aktiviteter på eller omkring ejendommen.

Der henvises i øvrigt til oplysninger i jordforureningsattesten, hvori det blandt andet fremgår at der er ikke registreret jordforurening på ejendommen.

9. Servitutter

Ejendommens tinglyste servitutter fremgår af tingbogsattesten.

10. Tingbog, ledninger, regnvand og spildevand

Med hensyn til de på ejendommen påhvilende byrder og servitutter henvises til ejendommens blade i tingbogen. Udskrift af tingbogsattesten er vedhæftet.

11. Misligholdelse

Såfremt køber væsentligt misligholder det af sælger accepterede tilbud, er køber erstatningsansvarlig overfor sælger efter sædvanlige erstatningsansvarsregler. Minimumserstatningen kan aldrig blive mindre end 1% af den af køber tilbudte købesum og vil ikke overstige 2 %. Herudover udreder køber til sælger omkostningerne ved tilbageskødning. Forsinkelse med betaling af købesummen, jf. punkt 12 (nedenunder) vil altid være en væsentlig misligholdelse.

12. Betaling af købesummen

Senest 5 hverdage efter, at Herlev Kommune har meddelt, køber accept af tilbud, stiller køber bankgaranti for betaling af købesummen. Garantien skal være gældende frem til overtagelsesdagen. Senest på overtagelsesdagen deponeres købesummen i sælgers pengeinstitut. Købesummen frigives, når endeligt skøde foreligger tinglyst uden anmærkninger. Renter af den deponerede købesum tilfalder sælger fra overtagelsesdagen.

13. Overtagelsesdag

Ejendommen forventes overtaget hurtigst muligt efter underskrivelse af købsaftalen og aftales med den vindende tilbudsgiver.

Ejendommen overtages af køber i den stand, hvori den er og forefindes. Fra overtagelsesdatoen henligger ejendommen for købers egen regning og risiko i enhver henseende.

Med overtagelsesdagen som skæringsdag udfærdiger køber sædvanlig refusionsopgørelse vedr. ejendommens indtægter og udgifter. Saldo betales kontant senest en måned efter refusionsopgørelsens fremsendelse. Ved eventuel betaling efter dette tidspunkt tillægges renter efter renteloven fra overtagelsesdagen.



14. Ansvarsfraskrivelse

Ejendommen sælges uden ansvar for opfyldelse af myndighedskrav såvel i relation til den nuværende som fremtidige anvendelse. Køber indhenter alle nødvendige tilladelser til den påtænkte anvendelse af ejendommen.

Salget er omfattet af huseftersynsordningen.

15. Berigtigelse og omkostninger

Køber sørger for berigtigelse af handlen og betaler alle omkostninger forbundet hermed, herunder udgifter til advokat, tinglysningsafgifter ved tinglysning, garantistillelse m.v. Køber forpligter sig til at lade sig repræsentere af advokat.

Udkast til skøde skal forelægge til sælgers godkendelse og underskrift senest syv kalenderdage før overtagelsesdagen. Anmeldelse af skøde til tinglysning skal ske senest to hverdage efter sælgers signering. Overholdes fristen ikke, er sælger berettiget til at lade berigtigelsen forestå af en af sælger udpeget advokat for købers regning og medtage omkostninger herved i refusionsopgørelsen.



16. Tilbudsafgivelsesformular og underskrift - Herlev Hovedgade 18

Tilbud skal afgives skriftligt ved brug af denne formular (også vedhæftet som bilag i word-format). Tilbuddet skal angive et fast beløb, være i overensstemmelse med de udbudte vilkår, jf. nærværende udbudsmateriale og være uden forbehold.

Tilbuddet skal være underskrevet og sendes til

Morten Thoregaard, Indehaver Ejendomsmægler MDE på:

Mail: mot@mailreal.dk

Mærket: "Genudbud - Herlev Hovedgade 18/FORTROLIGT"

Undertegnede

Underskrift og dato

Hvis tilbudsgiver er et selskab, skal tilbuddet være ledsaget af tegningsudskrift, der ikke må være mere end 3 måneder.

Navn, adresse CVR-nummer, tlf. og e-mail:

byder herved på de ovenfor anførte vilkår for **Herlev Hovedgade 18**.

Kr. uden moms_____

Når meddelelse om Kommunal Bestyrelsens godkendelse af ovenstående købstilbud er kommet frem til tilbudsgiver, udgør dette tilsammen med nærværende dokument inkl. bilag en købsaftale.



17. ANFORDRINGSGARANTI (Bank- eller forsikringsgaranti)

På foranledning af: _____

indestår (bank/forsikringsselskab)

hermed for kr.

skriver kr.

svarende til den tilbudte købesum, jf. nedenfor, med tillæg af 2 % heraf til dækning af evt. forrentning af købesum fra overtagelsesdagen samt refusionssaldo i sælgers favør

over for: Herlev Kommune
 Herlev Rådhus
 Herlev Hovedgade 110, 1. sal
 2730 Herlev

for den forpligtelse, som

har til betaling over for kommunen vedrørende køb af

ejendommens matr.nr.

i henhold til tilbud af

og udbudsmateriale af

Garantisummen, inkl. evt. renter og evt. refusionssaldo, vil blive udbetalt på anfordring.

Efter garantiens bortfald bedes den returneret til garantistiller.

Som garantistiller (kontaktnavn og titel, samt direkte kontaktoplysninger):

Bank/forsikringsselskab (navn, adresse, webadresse, tlf.nr. og e-mail):

Underskrift og dato:

Bemærk: Det er vigtigt at anfordringsgarantien er underskrevet af den tegningsberettiget person for garantistiller.