



GENUDBUD

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

**Tukshøjen 14 (Matr.nr. 6bk)
2730 Herlev**



Juni 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.....	5
10. Tingbog, ledninger, regnvand og spildevand.....	6
11. Misligholdelse	6
12. Betaling af købesummen.....	6
13. Overtagelsesdag	6
14. Ansvarsfraskrivelse	6
15. Berigtigelse og omkostninger	6
16. Tilbudsafgivelsesformular og underskrift – Tukshøjen 14.....	8
17. ANFORDRINGSGARANTI (Bank- eller forsikringsgaranti)	9



1. Indledning

Ejendommen beliggende på Tukshøjen 14 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

Ejendommen er beliggende på Matrikelnummer 6bk, Herlev (Eventyrkvarteret). Adresse: Tukshøjen 14, 2720 Herlev, inden for kort gåafstand til offentlig transport med mange busforbindelser og et S-tog, tæt på Herlev Rådhus, 200m til BIG Shopping centret og kun ca. 13 km til Københavns Rådhusplads.

Ejendommens grundareal er på 415 m² med en villa opført i 1939, som består af:

- Boligstørrelse i stueplan: 79 m²
- Antal værelser: 2 store værelser
- Etager: Ejendommen er i et-plan
- Kælderstørrelse: 79 m²
- Antal toiletter: 1
- Antal badeværelser: 1
- Køkkenforhold: Eget køkken (med afløb og kogeinstallation)
- Zonestatus: Byzone
- Tilbygninger: Der er ingen tilbygninger på huset men der er en carport, som er en selvstændig bebyggelse. På bagsiden af huset er der yderligere et lille overdækket skur. Carporten fremstår fint og skuret er lille men brugbar.
- Den offentlige ejendomsværdi er pr. 01.10.2020 ansat til kr. 1.400.000, hvoraf grundværdi udgør kr. 463.400.

Ejendommen har udelukkende været anvendt til privat beboelse, og seneste beboer har haft lejet den fra 1969 til marts 2025. Selve villaen forefindes i dag i en lidt dårlig forfatning, hvorfor den sælges om beset.

Ifølge lokalplanen 65 for området Eventyrkvarteret, er den maksimale bebyggelsesprocent pr. ejendom fastsat til 30 % med en maksimal antal i etager i 1,5 plan. Der må kun være én bolig pr. matrikel. Mindste grundstørrelse er 400 m².

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



7. Planforhold og grundejerforening

Ejendommen ligger på egen grund, og er ikke omfattet af forslag om infrastrukturelle forhold, ekspropriation eller andet, der kan have betydning for dens nuværende anvendelse.

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

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 omboende.

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

Sælger bekendt er der ingen grund til mistanke om forurening på ejendommen, som udelukkende har været anvendt til almindelig familiebeboelse og der er ingen nedgravede olietanke eller andre jordforurenende aktiviteter på eller omkring ejendommen. Der henvises i øvrigt til oplysninger i jordforureningsattesten, hvori det blandt andet fremgår at ejendommen ikke er kortlagt.

I forhold til miljøet omkring beliggenhed, bemærkes at huset ligger tæt på en motorvej så der kan høres noget støj i baghaven specielt i myldretiden. Dette er dog skærmet af med fin høj støjvold som minimerer/fjerner genen, når man er indendørs.

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 – Tukshøjen 14

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 og være uden forbehold.

Tilbuddet skal være underskrevet og sendes til

Morten Thoregaard, Indehaver Ejendomsmægler MDE på:

Mail: mot@mailreal.dk

Mærket: "Genudbud - Tukshøjen 14 /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 **Tukshøjen 14.**

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, Web adresse, tlf.nr. og e-mail):

Underskrift og dato:

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