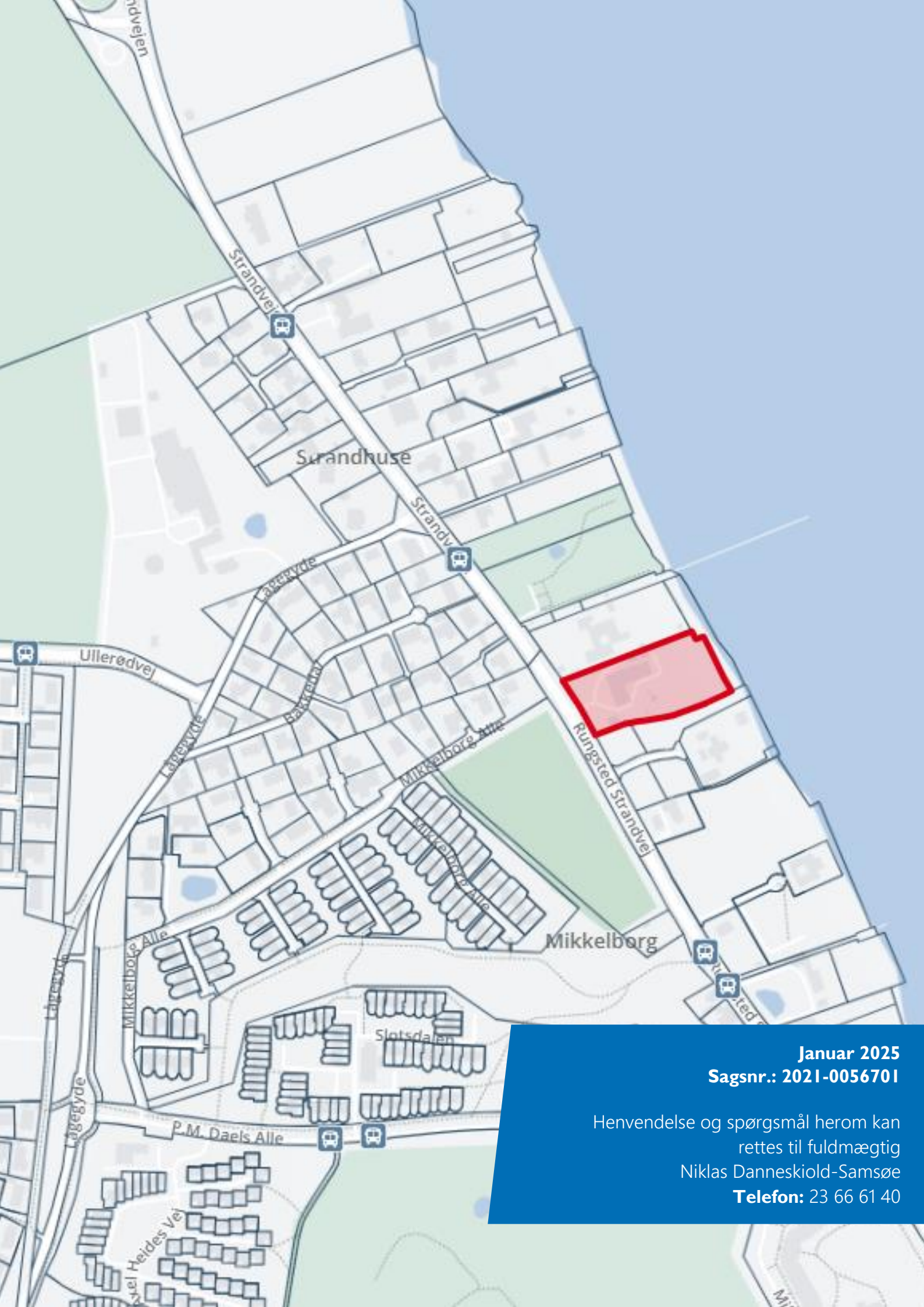




Udbudsvilkår

EJENDOM UDBYDES TIL SALG

Københavns Kommune udbyder ejendommen
matr.nr. 2x Mikkelborg, Hørsholm, beliggende
Rungsted Strandvej 320A, 2970 Hørsholm, til salg.



Januar 2025
Sagsnr.: 2021-0056701

Henvendelse og spørgsmål herom kan
rettes til fuldmægtig
Niklas Danneskiold-Samsøe
Telefon: 23 66 61 40

Beskrivelse af ejendommen



Ejendommen set fra Øresund - dronefoto

Beliggenhed

Ejendommen er en sjældent udbudt liebhaver-ejendom med en prægtig beliggenhed i første række til Øresund og med Mikkelborg Strandpark som nabo.

Arealer

Den originale villa i patricierstil er opført i 1914 med en tilbygning fra 2008 og diverse småbygninger, og er beliggende på en 7.457 m² stor grund, jf. tingbogsattest vedlagt som bilag 1 og matrikelkort som bilag 2.

Ejendommen har et bygningsareal på 1.212 m² inklusive 464 m² udnyttet tagetage og er en erhvervs ejendom med blandet anvendelse. Der er 541 m² registreret beboelse og 1.135 m²

registreret erhverv fordelt på bygning 1 og 5, jf. BBR-meddelelsen vedlagt som bilag 3.

Plantegning udarbejdet uden ansvar for sælger er vedlagt som bilag 4.

Ejendommen er kystsikret i 2022. Tidligere udbudsmateriale for kystsikringen er vedlagt som bilag 16.

Københavns Kommune har ejet ejendommen siden 1942. Forud for salget har ejendommen været anvendt til døgninstitution til børn og unge, og den kræver en del istandsættelse.

Planforhold

Ejendommen er omfattet af Kommuneplan 2021 for Hørsholm Kommune, vedlagt som bilag 5, og er beliggende i rammeområde 1.R13,

der er byzone udlagt til rekreativt område med åben-lav boligbebyggelse, større rekreative områder samt områder til offentlige formål.

Fredning mv.

Stranden på ejendommen er fredet strandpark-område, som offentligheden har ret til passage langs til fods, jf. servitut nr. 4 i afsnittet om servitutter.

Selve ejendommen er ikke fredet, ej heller registreret bevaringsværdig.

Lejeforhold

Ejendommen overtages fri for lejemål.



Ejendommen set fra haven

Miljøforhold, huseftersyn mv.

Miljøforhold

Ejendommens forureningsstatus er registreret som udgået før kortlægning, jf. jordforureningsattest vedlagt som bilag 6.

Desuden er ejendommen beliggende i byzone, og området er klassificeret som værende lettere forurenede.

Ledninger

Udsnit fra LER er vedlagt som bilag 7.

Ejendomsdatarapport

Ejendomsdatarapport og kort over vejforsyningsforhold er vedlagt som bilag 8 og 9.

Energimærke

Ejendommen har energimærke D. Energimærke af 30. juni 2023 vedlægges som bilag 10.

Tilstandsrapport

Der er ikke indhentet tilstandsrapport og huseftersyn tilbydes ikke.



Tagetagens udsigt til Øresund

Servitutter

EJENDOMMEN OVERTAGES AF KØBER FRI FOR PANTEHÆFTELSE, MEN MED DE RETTIGHEDER, BYRDER OG FORPLIGTELSE, SOM FREMGÅR AF TINGBOGEN, JF. BILAG 1

Eksisterende servitutter

Af tingbogsattesten, bilag 1, fremgår følgende servitutter lyst på ejendommen:

1. Servitut lyst 23.05.1930 vedrørende bygge-linier mv.
2. Servitut lyst 27.08.1940 vedrørende bygge-linier mv.
3. Servitut lyst 29.03.1969 vedrørende ad-gangsforhold.
4. Servitut lyst 03.06.1999 vedrørende fred-ning.

Servitutterne er vedlagt som bilag 11-14.

Tinglysning af nye servitutter

Ejendommen overtages af køber med fri for pantehæftelser, men med de rettigheder, byrder og forpligtelser, der fremgår af tingbogsattesten, jf. bilag 1, samt følgende servitut, der pålægges ejendommen i forbindelse med salget:

Servitut om betaling af tillægskøbesum

Såfremt der på ejendommen opføres og/eller indrettes bebyggelse med et bruttoetageareal efter byggelovgivningen på mere end 2.237,1 m², eller såfremt ejendommen skifter anvendelse i forhold til den ved salget tilladte anvendelse til åben-lav boligbebyggelse, større rekreativt område, område til offentlige formål, jf.



Ejendommen set fra haven - dronefoto

Kommuneplan 2021(1.R13) skal den til enhver tid værende ejer af ejendommen betale et tillæg til købesummen til Københavns Kommune.

Endvidere skal tillægskøbesum betales til Københavns Kommune, såfremt den til enhver tid værende ejer af ejendommen måtte erhverve en eller flere af de tilgrænsende ejendomme og opnår tilladelse til yderligere bebyggelse af disse ejendomme eller indretning af større bruttoetageareal herpå, end der var mulighed for i henhold til byggelovgivningens bestemmelser uden inddragelse af ejendommen. Tillægskøbesummen, der er vederlag for den forøgede udnyttelse eller ændrede anvendelse af ejendommen, beregnes efter prisniveauet og anvendelsen på det pågældende tidspunkt.

Den til enhver tid værende ejer af ejendommen har pligt til at give Økonomiforvaltningen i Københavns Kommune skriftlig meddelelse om forhold, der kan udløse krav om tillægskøbesum efter denne servitut, dvs. en forøget udnyttelse eller ændret anvendelse af ejendommen, samt om overdragelse af byggeretter fra ejendommen til en anden ejendom.

Meddelelsen skal tydeligt angive, at der er tale om en meddelelse om en servitut om tillægskøbesum, og skal henvise til servitutten dato- og løbenummer i tingbogen.

Nærværende bestemmelse tinglyses servitutstiftende forud for al pantegæld. Københavns Kommune, Økonomiforvaltningen, er påtaleberettiget.



Ejendommen set fra Øresund - dronefoto

Skatter og afgifter

Offentlig ejendomsvurdering

Den seneste offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020 omfatter både ejendommen og to naboejendomme ejet af sælger. De tre ejendomme er sammen vurderet til kr. 35.500.000, heraf grundværdi kr. 17.374.700, jf. tingbogsattest vedlagt som bilag 1.

Ejendomsskat

Der foreligger ikke på nuværende tidspunkt en ejendomsskattebillet for ejendommen, idet ejendommen har været anvendt til formål der medfører skattefritagelse.

Køber må påregne at skulle erlægge ejendomsværdiskat og grundskyld mv. på sædvanlige vilkår. Sælger kan hverken nu eller senere gøres ansvarlig for den kommende skattepålyning.

Momsregistrering

Ejendommen er ikke momsregistreret.

Forsikring

Ejendommen har været selvforsikret i sælgers ejertid. Det er købers eget ansvar at tegne lovpålygtige forsikringer senest på overtagelsesdagen.



Ejendommen - dronefoto

Tilbudsafgivelse

Tilbud afgives på blanketten "Tilbudsblanket" nedenfor. Bemærk at nærværende udbudsvilkår i deres helhed skal medsendes ved afgivelse af tilbud.

Ejendommen udbydes til salg i henhold til bekendtgørelse nr. 396 af 3. marts 2021 om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme.

Tilbudsgiver skal stå ved sit bud i 12 uger fra Københavns Kommunes modtagelse af købstilbuddet.

Hvis ejendommen købes med henblik på erhvervs-mæssig anvendelse, er sælger berettiget til at kræve deponering eller bankgaranti (anfordringsgaranti) fra anerkendt pengeinstitut eller forsikrings-selskab for den tilbudte købesum med tillæg af 2 % til dækning af evt. forrentning af købesummen, udgifter til handlens berigtigelse og refusionssaldo i sælgers favør, som betingelse for at tage tilbuddet i betragtning. Tekst til bankgaranti vedlægges som bilag 15.

Såfremt ejendommen hovedsagelig er bestemt til beboelse for tilbudsgiver, se afsnit om forbrugerbeskyttelse nedenfor, skal et tilbud være vedlagt lånebevis eller lignende dokumentation for tilbudsgivers evne til at opfylde købstilbuddet, f.eks. i form af ovennævnte bankgaranti.

Sælger er berettiget til frit at vælge mellem alle indkomne tilbud og eventuelt at forkaste dem alle.

Salget er betinget af Københavns Kommunes Økonomiudvalgs og Borgerrepræsentations godkendelse.



Ejendommens udsigt til Øresund



Havens udsigt til Øresund og Nivå Bugt

Købesummen, overtagelse, refusion og berigtigelse

Købesummen

Købesummen betales kontant på overtagelsesdagen mod sælgers indeståelse for, at skøde kan tinglyses uden præjudicerende retsanmærkninger. Ved betaling efter dette tidspunkt, f.eks. mod ubetinget bankgaranti, tillægges der renter i henhold til renteloven.

Overtagelse og refusion

Overtagelsesdagen fastsættes til den første i måneden efter Borgerrepræsentationens tiltrædelse af salget.

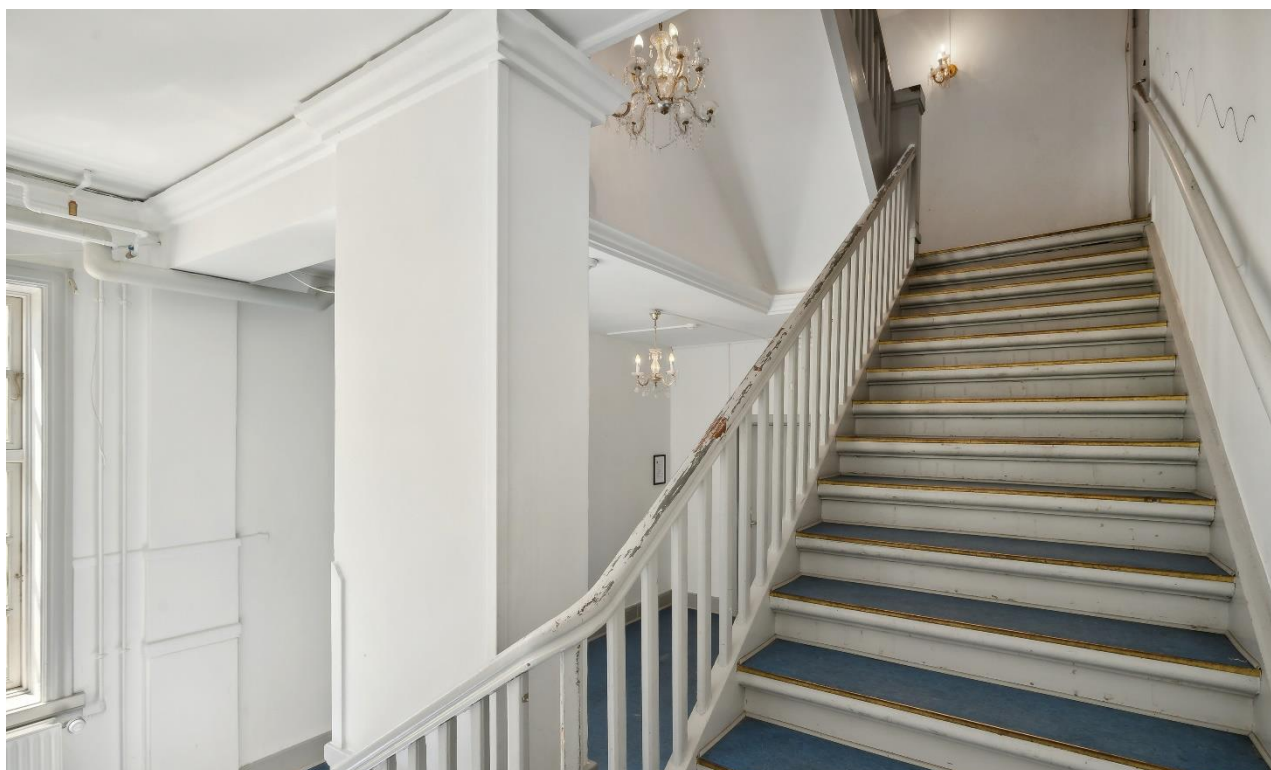
Ejendommen ligger fra overtagelsesdagen for købers regning og risiko i enhver henseende. Med overtagelsesdagen som skæringsdag udfærdiges sædvanlig refusionsopgørelse vedr.

ejendommens indtægter og udgifter, hvis saldo betales kontant senest en måned efter refusionsopgørelsens fremsendelse. Ved betaling efter dette tidspunkt tillægges renter efter renteloven fra overtagelsesdagen.

Berigtigelse og omkostninger

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

Anmeldelse af skøde og servitutter til tinglysning skal foreligge til sælgers godkendelse senest 3 uger efter overtagelsesdagen.



Stueplan - trappegang

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.



Stueplan

Ansvarsfraskrivelse

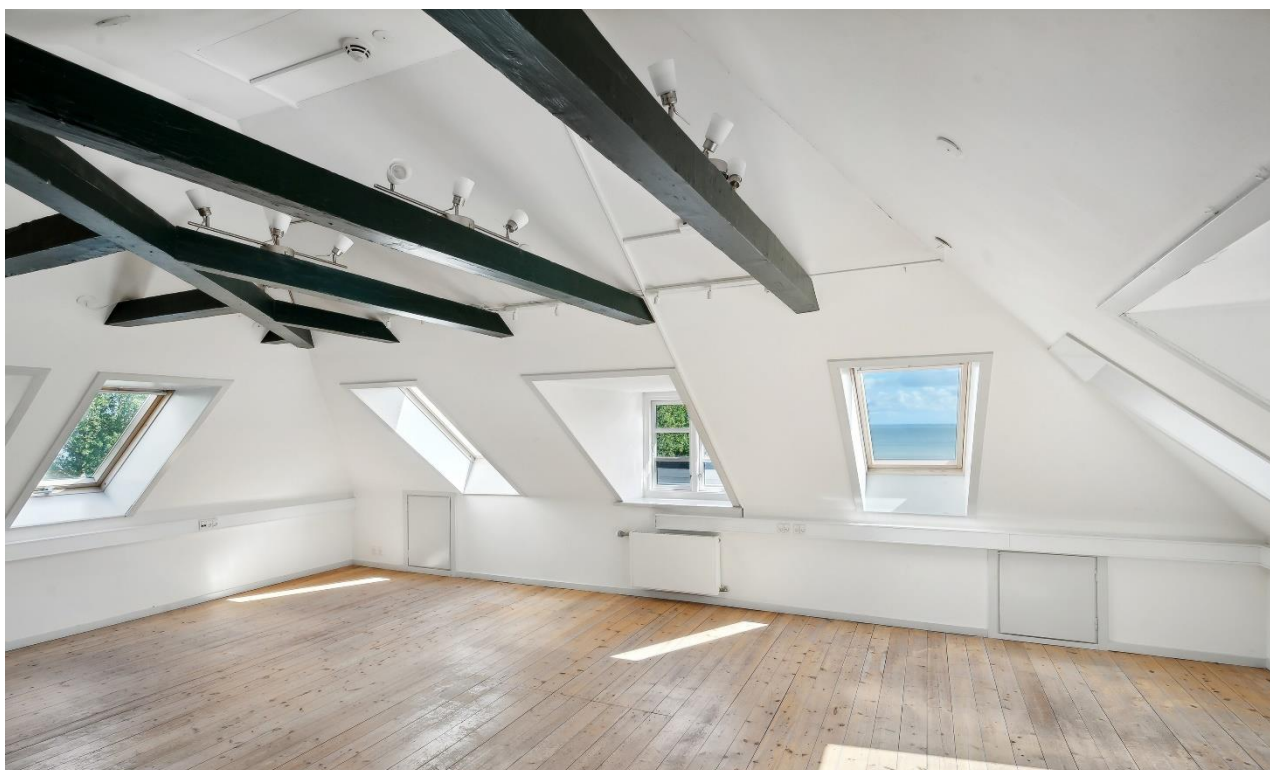
EJENDOMMEN SÆLGES UDEN ANSVAR FOR SÆLGER

Ejendommen sælges således, som den er og forefindes og som beset af køber. 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.

Bortset fra vanhjemmel påtager sælger sig intet ansvar for ejendommen, herunder men ikke begrænset til bundforholdene, miljøforhold og ejendommens beskaffenhed i øvrigt. Køber kan således ikke gøre misligholdelsesbeføjelser gældende over for sælger, som følge af konstaterede mangler af en hvilken som helst art ved nogen del af ejendommen, det være sig i form af ophævelse af handelen, krav om forholdsmæssigt afslag eller krav om erstatning eller andet.

Ansvarsfraskrivelsen omfatter både allerede kendte forhold og senere konstaterede forhold ved ejendommen samt faktiske såvel som retlige mangler, f.eks. en begrænsning i ejendommens anvendelsesmuligheder. Køber kan således ikke gøre krav mod sælger om afslag i købesummen eller anden kompensation eksempelvis som følge af forskelle i OIS- og BBR-oplysninger og de faktiske forhold, ledningsoplysninger, m.v.

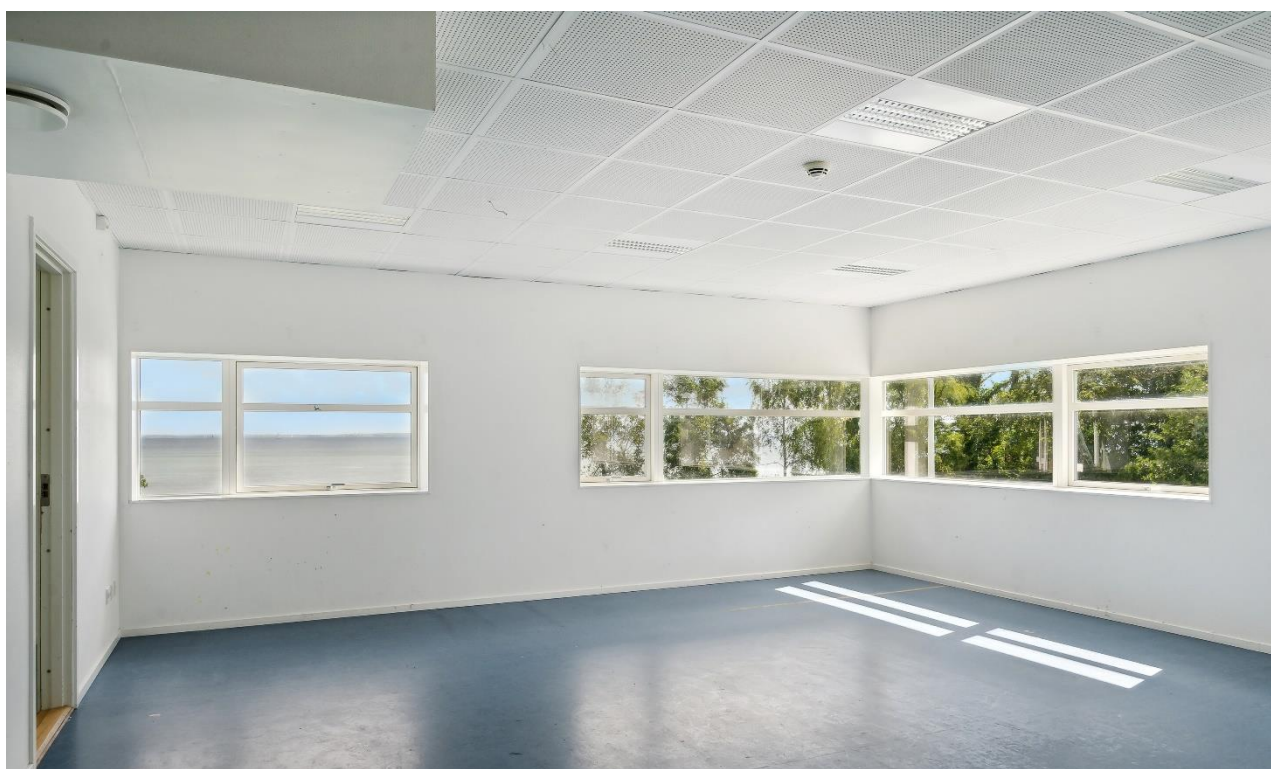
Som følge af sælgers fuldstændige ansvarsfraskrivelse opfordres køber til inden afgivelse af tilbud at gennemgå ejendommen med en bygningssagkyndig og en juridisk rådgiver, med henblik på konstatering af eventuelle fejl og mangler.



Tagetagen



Stueplan - køkken



1. salen

Tilbudsblanket

Tilbud skal afgives skriftligt, angive et fast beløb og være uden forbehold.

Ved afgivelse af tilbud skal nærværende udbudsvilkår medsendes i deres helhed.

Tilbuddet kan enten sendes i en kuvert, mærket "Udbud/FORTROLIGT" til:

KØBENHAVNS KOMMUNE
Københavns Ejendomme
Borups Allé 177
2400 København NV
Att.: Niklas Danneskiold-Samsøe/FORTROLIGT

eller skannes og sendes som e-mail til: Kejd-koeb-salg-leje@kk.dk

Undertegnede

Hvis tilbudsgiver er et selskab, skal tilbuddet være ledsaget af tegnings-udskrift, der ikke må være mere end 3 måneder gammel.

Underskrift:

Navn:

CVR:

Tlf.:

E-mail:

byder herved på de ovenfor anførte vilkår for ejendommen, Rungsted Strandvej 320A, 2970 Hørsholm.

Kr.

Skriver kroner

Når meddelelse om Borgerrepræsentationens godkendelse af ovenstående købstilbud er kommet frem til tilbudsgiver, udgør denne sammen med nærværende udbudsvilkår en købsaftale vedr. ejendommen.

Bilag

1. Tingbogsattest
2. Matrikelkort
3. BBR-meddelelse
4. Plantegning (udarbejdet uden ansvar for sælger)
5. Kommuneplan 2021 Hørsholm Kommune
Link: https://dokument.plandata.dk/11_10740216_1659427862443.pdf
6. Jordforureningsattest
7. Ledningsoplysninger
8. Ejendomsdatarapport
9. Kort over vejforsyning
10. Energimærke
11. Servitut nr. 1
12. Servitut nr. 2
13. Servitut nr. 3
14. Servitut nr. 4
15. Tekst til bankgaranti
16. Kystsikring af Rungsted Strandvej 320