

BETINGET KØBSAFTALE

Mellem

Lyngby-Taarbæk Kommune
CVR. nr. 11 71 53 11
Lyngby Torv 17
2800 Kongens Lyngby
(herefter "Sælger")

og

Navn: _____

CVR/CPR nr.: _____

Adresse: _____

Postnr./By: _____

E-mail: _____

Telefonnummer: _____

(herefter "Køber")

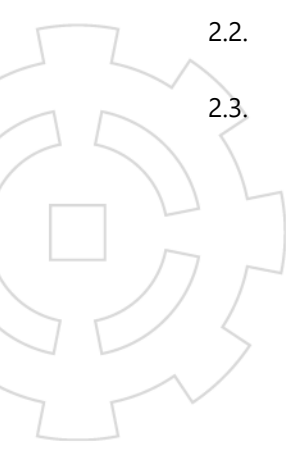
(herefter samlet "Parterne")

er der dags dato indgået denne betingede købsaftale (herefter "Købsaftalen") om salg af ejendommen matr.nr. 5ah Kgs. Lyngby By, Kgs. Lyngby, beliggende Fuglevadsvej 49, 2800 Kongens Lyngby (herefter "Ejendommen").

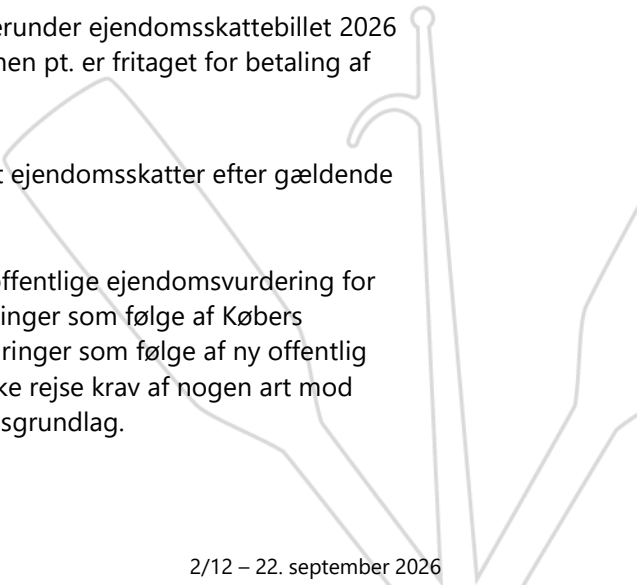
1. Aftalegrundlag

- 1.1. Aftalegrundlaget for overdragelsen af Ejendommen består af følgende dokumenter, der herefter samlet benævnes "Udbudsmaterialet":
 - Købsaftalen
 - Udbudsvilkår af 22. september 2026 med bilag 1–32 og eventuelt supplerende materiale og/eller rettelser/tilføjelser (**bilag 1**)
 - Svar på spørgsmål vedrørende Ejendommen og/eller udbudsmaterialet (**bilag 2**)
- 1.2. Køber er udtrykkeligt gjort opmærksom på, at Sælger alene agerer som aftalepart og ikke som offentlig myndighed, og at der ikke med Købsaftalen eller Udbudsmaterialet er taget stilling til myndighedsmæssige forhold, herunder men ikke begrænset til muligheden for at opnå eventuelle tilladelser, godkendelser, dispensationer m.v.

2. Areal

- 
- 2.1. Ejendommens beliggenhed er vist på ejendomskort af 14. september 2026.
 - 2.2. Ejendommens areal udgør ifølge tingbogsattesten 7.006 m², heraf vej 0 m².
 - 2.3. Køber gøres særligt opmærksom på, at Sælger via landinspektør har nyopmålt Ejendommen, jf. måleblad samt skematisk redegørelse af 11. september 2026. Ejendommens grundareal udgør herefter 6.730 m², heraf vej 0 m². Den matrikulære sag, herunder måleblad er indsendt til Geodatastyrelsen og sagen (registreringen) forventes afsluttet inden udgangen af 2026. Sælger indestår ikke for rigtigheden af det opmålte areal. Køber kan derfor ikke gøre krav af nogen art gældende mod Sælger som følge af eventuelle afvigelser mellem de arealer, der er angivet i Købsaftalen eller Udbudsmaterialet, og de arealer der måtte fremgå af en senere opmåling, registrering eller ændring foretaget af Geodatastyrelsen.
 - 2.4. Køber er forpligtet til at respektere og i fornødent omfang at medvirke til gennemførelsen af den ovenfor nævnte nyopmåling.
 - 2.5. Omkostninger til nyopmålingen afholdes af Sælger.
 - 2.6. Sælger gør opmærksom på, at en del af Ejendommens hæk samt grusareal langs med Fuglevadsvej er beliggende på vejareal.

3. Offentlig ejendomsvurdering

- 
- 3.1. Køber er bekendt med, at den endelige ejendomsvurdering for 2021 endnu ikke foreligger.
 - 3.2. Sælger har anmodet Vurderingsstyrelsen om en nedsættelse af den foreløbige vurdering af grundværdien for 2023, og har fået medhold i nedsættelsen.
 - 3.3. Vurderingsstyrelsen har fastsat en foreløbig vurdering for 2025 til brug for et foreløbigt grundlag for beskatning i 2026. Den foreløbige ejendomsværdi for Ejendommen pr. 2025 udgør kr. 5.024.000 og den foreløbige grundværdi udgør kr. 32.241.000.
 - 3.4. Køber er bekendt med, at ejendomsskattebilletter, herunder ejendomsskattebillet 2026 ikke udarbejdes af Vurderingsstyrelsen, da Ejendommen pt. er fritaget for betaling af ejendomsskatter (grundskyld).
 - 3.5. Ejendommen vil efter Købers overtagelse blive pålagt ejendomsskatter efter gældende regler.
 - 3.6. Sælger påtager sig intet ansvar for ændringer i den offentlige ejendomsvurdering for Ejendommen, herunder men ikke begrænset til ændringer som følge af Købers overtagelse og anvendelse af Ejendommen eller ændringer som følge af ny offentlig (foreløbig/endelig) ejendomsvurdering. Køber kan ikke rejse krav af nogen art mod Sælger som følge af ændret eller forhøjet beskatningsgrundlag.

4. Bygninger, tilbehør m.v.

- 
- 4.1. Ejendommen overdrages som den er og forefindes og som beset af Køber med de på grunden værende bygninger med grund-, mur- og nagelfast tilbehør, herunder anlæg, ledninger og installationer, belægninger, beplantninger samt Ejendommens øvrige rette tilliggende og tilhørende.
 - 4.2. Overdragelsen omfatter tillige de i Ejendommen værende hårde hvidevarer som de er og forefindes, og Sælger påtager sig intet ansvar for stand og funktion.
 - 4.3. Sælger gør opmærksom på, at hovedbygningens anvendelsesstatus ifølge BBR-meddelelse er "bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus" (flygtningeboliger). Anden anvendelse inden for rammerne i lokalplan 241 for Sorgenfrigaards Villakvarter, herunder helårsboliger kræver lovliggørelse efter gældende regler som er Sælger uvedkommende.
 - 4.4. Køber er bekendt med, at der på Ejendommen er et lysthus på ca. 7 m², der ikke fremgår af BBR-meddelelsen. Sælger påtager sig intet ansvar i relation til lysthuset, herunder for dets lovlighed.
 - 4.5. Køber er bekendt med, at der ikke er foretaget opmåling af Ejendommens bygningsarealer. Sælger indestår ikke for rigtigheden af arealangivelser i BBR-meddelelsen. Tilsvarende indestår Sælger ikke for rigtigheden af de til Udbudsmaterialet udarbejdede plantegninger. Køber kan ikke rejse krav af nogen art mod Sælger, såfremt en senere opmåling måtte vise afvigelser i forhold til de i Købsaftalen eller Udbudsmaterialet angivne arealer eller såfremt der måtte vise sig afvigelser mellem det oplyste om indretning af Ejendommen og de faktiske forhold.
 - 4.6. Køber er bekendt med, at den oprindelige del af hovedbygningen samt portnerboligen er registreret med en bevaringsværdi 3 i SAVE-databasen, samt at bygningerne er gjort bevaringsværdige jf. lokalplan 241 for Sorgenfrigaards Villakvarter. Bevaringsdeklaration for den oprindelige del af hovedbygningen samt portnerbolig vil blive tinglyst på Ejendommen i forbindelse med udbuddet, jf. pkt. 7. Køber bekræfter ved sin underskrift på Købsaftalen, at Køber forud for sin underskrift har modtaget oplysning om deklarationens nærmere vilkår som del af Udbudsmaterialet.

5. Fredning og beskyttelseslinjer

- 
- 5.1. Køber er bekendt med, at Ejendommen er omfattet af delvis fredning (Mølleåfredningen) og delvis åbeskyttelseslinje samt skovbyggelinje i henhold til tinglyst fredningsnævnskendelse og Naturbeskyttelseslovens §§ 16-17.
 - 5.2. Køber er ligeledes gjort bekendt med, at der på Ejendommen ifølge tingbogsattesten er noteret et fredskovsareal på 1.015 m². Det bemærkes, at fredskovsarealet forøges til 1.090 m² efter landinspektørens nyopmåling af Ejendommen samt registreringen heraf, som herefter er Sælger uvedkommende.

- 
- 5.3. I forbindelse med ændringer på Ejendommen, herunder men ikke begrænset til ændringer af bygninger, beplantning m.v., skal der tages højde for ovennævnte fredning og beskyttelseslinjer. Køber kan som følge heraf ikke rejse krav af nogen art mod Sælger.
- 5.4. Køber er endvidere gjort bekendt med og accepterer, at den gennemgående akse syd for hovedbygningen fastholdes som en visuel åben linje, der går fra syd gavlen af hovedbygningen til springvandet midt i den offentlige park og videre via alléen til Skovbrynet. Det areal samt beplantning rundt om, hvor den nedlagte trappe var, skal derfor holdes åbent med klippet græs eller lignende lav vegetation, herunder beskåret beplantning, sådan at der er frit ind- og udsyn i akse til og fra hovedbygningen. Det nye trådhegn samt beplantning i akse, som opsættes i skel ved foden af nedlagte trappe, skal holdes i en højde af maks. 1,25 m. Ovenstående forhold vil blive sikret og fastholdt i den efterfølgende pleje i den kommende reviderede plejeplan for Mølleåfredningen.

6. Forsyning, serviceaftale m.v.

- 6.1. Køber indtræder pr. overtagelsesdagen i Sælgers rettigheder og forpligtelser over for Ejendommens forsyningsleverandører, idet Køber dog ikke kan overtage den eksisterende gasforsyningsaftale.
- 6.2. Parterne foretager i fællesskab aflæsning af forbrugsmålere pr. overtagelsesdagen. Sælger meddeler ejerskifte til relevante forsyningsleverandører. Køber forpligter sig til at tilmelde Køber som ny aftager hos et el-forsyningselskab efter eget valg senest 15 dage før overtagelsen eller dispositionsdagen.
- 6.3. Køber overtager i øvrigt ingen aftaler vedrørende Ejendommen, herunder eksempelvis service-/administrationsaftaler, tekniske aftaler og vedligeholdelsesaftaler.
- 6.4. Som del af Udbudsmaterialet er fremlagt en oversigt over eksisterende serviceaftaler vedrørende Ejendommen. Sælger opsig alle aftaler med virkning pr. overtagelsesdagen, medmindre andet specifikt aftales med Køber. Eventuelle omkostninger i en opsigelsesperiode og øvrige omkostninger som følge af opsigelsen afholdes af Sælger. Køber er ansvarlig for at indgå eventuelle serviceaftaler, forsyningsaftaler m.v. med virkning fra overtagelsesdagen.
- 6.5. Ejendommens forsyningsanlæg og øvrige tekniske installationer overdrages som det er og forefindes og som besat af Køber, og Køber kan ikke rejse krav af nogen art mod Sælger som følge af stand eller beskaffenhed.
- 6.6. Køber afholder enhver fremtidig udgift/kommende gæld til anlægsarbejder og tilslutninger, herunder men ikke begrænset til vej, fortov, el, gas, vand, fjernvarme, rensnings- og ledningsanlæg. Sælger oplyser, at Sælger på tidspunktet for indgåelsen af Købsaftalen ikke er bekendt med, at der påhviler Ejendommen sådanne udgifter eller gældsforpligtelser.
- 6.7. Køber betaler i øvrigt samtlige eventuelle tilslutningsafgifter m.v. efter gældende takster.

7. Byrder og servitutter

7.1. Ejendommen overdrages med samme rettigheder, forpligtelser, byrder og servitutter hvormed den har tilhørt Sælger og tidligere ejere, idet det bemærkes, at følgende servitutter er tinglyst på Ejendommen:

- 1) Servitut nr. 1 – Dok om bebyggelse, benyttelse mv – tinglyst 11. juli 1900 under løbenummer 2498-04 – senest påtegnet 14. december 2022, påtegnet om frafald af a) – f)
- 2) Servitut nr. 2 - Dok om gangsti mv – tinglyst 19. januar 1945 under løbenummer 19504-04
- 3) Servitut nr. 3 - Påtegning til 11. juli 1900-2498-04 om ændring af påtaleret mv – tinglyst 28. februar 1945 under løbenummer 23019-04
- 4) Servitut nr. 4 - Dok om fredning, af skovbevokset areal langs jernbanen mm – tinglyst 3. april 1946 under løbenummer 162-04
- 5) Servitut nr. 5 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv – tinglyst 12. august 1949 under løbenummer 8879-04
- 6) Servitut nr. 6 - Landvæsenskommissionskendelse – tinglyst 6. februar 1963 under løbenummer 1326-04
- 7) Servitut nr. 7 - Fredningsnævnskendelse – tinglyst 13. juni 2001 under løbenummer 15023-04

7.2. Køber er bekendt med og respekterer de på Ejendommen tinglyste servitutter.

7.3. Følgende servitutter vil blive tinglyst på Ejendommen:

- A. Bevaringsdeklaration
- B. Deklaration om ibrugtagningspligt og forbud mod videresalg m.v.

7.4. Køber er bekendt med og respekterer tinglysning af de i pkt. 7.3 nævnte servitutter på Ejendommen, og Køber er forpligtet til at medvirke til tinglysning heraf i fornødent omfang. Sælger forestår tinglysning af de ovennævnte servitutter så vidt muligt forud for overtagelsesdagen, samt afholder omkostninger til tinglysningsafgift.

7.5. Bortset fra de i pkt. 7.1 og 7.3. nævnte servitutter accepterer Sælger fra og med tidspunktet for underskrift af Købsaftalen ikke at medvirke til eller give samtykke til, at der stiftes øvrige byrder og servitutter eller andre begrænsninger vedrørende Ejendommen og dens anvendelse uden Købers forudgående skriftlige samtykke, medmindre sådanne pålægges af offentlige myndigheder eller af kommunen vurderet nødvendig for forsyningsleverandører.

8. Hæftelser

- 8.1. Der er ikke tinglyst hæftelser på Ejendommen.

9. Lejeforhold

- 9.1. Ejendommen er fri for lejemål.

10. Overtagelsesdag

- 10.1. Overtagelsesdagen fastsættes efter Sælgers valg til den 1. eller 15. i måneden efter, at Køber har modtaget skriftlig meddelelse fra Sælger om, at betingelserne i pkt. 20 er opfyldt og forholdene ellers tilsiger det, herunder at Køber har betalt eller deponeret tinglysningsafgiften, tegnet nødvendige forsikringer samt signeret skødet.
- 10.2. Ejendommen henligger for Købers regning og risiko i enhver henseende fra overtagelsesdagen.
- 10.3. Da bygningerne er fuld- og nyværdiforsikret mod brandskade, overgår risikoen for brandskade til Køber allerede ved underskrift af Købsaftalen, idet Køber er berettiget til at modtage udbetaling fra forsikringsselskabet mod forinden at have opfyldt samtlige forpligtelser i henhold til Købsaftalen, herunder at have berigtiget købesummen, jf. pkt. 12.2.
- 10.4. Købers ret til at modtage udbetaling fra forsikringsselskabet er dog betinget af, at Køber, inden brandskaden indtræder, har modtaget meddelelse om, at samtlige betingelser i pkt. 20 er opfyldt.
- 10.5. Sælger er forpligtet til, jf. pkt. 18 at opretholde eksisterende forsikringsdækning indtil overtagelsesdagen.

11. Refusion

- 11.1. Med overtagelsesdagen som skæringsdag udarbejdes refusionsopgørelse over Ejendommens indtægter og udgifter.
- 11.2. Køber betaler ejendomsskatter efter gældende regler og afgifter for Ejendommen, der forfalder efter overtagelsesdagen, uanset om opkrævning herpå måtte være kommet frem til Køber. Køber er bekendt med, at skatter og afgifter for Ejendommen blandt andet er fastsat på baggrund af den seneste/foreløbige offentliggjorte ejendomsvurdering. Sælger påtager sig intet ansvar for ændringer i skatter og afgifter, herunder men ikke begrænset til ændringer som følge af Købers overtagelse og anvendelse af Ejendommen, jf. også pkt. 3.
- 11.3. Refusionsopgørelsen udarbejdes af Køber med forbehold for fejl og forglemmelser. Sælger fremsender til Køber de til brug for refusionsopgørelsen nødvendige oplysninger.

11.4. Refusionsopgørelsen fremsendes til Sælgers godkendelse senest 30 dage efter Købers modtagelse af oplysninger. Køber er forpligtet til at lade refusionsopgørelsen udarbejde af advokat eller godkendt revisor.

11.5. Refusionssaldoen betales kontant senest 14 dage efter Parternes godkendelse af refusionsopgørelsen.

12. Købesummen

12.1. Ejendommen overdrages kontant til kr. _____
skriver kroner _____ 00/100.

12.2. Køber stiller senest 10 hverdage efter Sælgers underskrift på Købsaftalen bankgaranti gennem anerkendt dansk pengeinstitut for betaling af den fulde købesum på anfordringsvilkår som angivet i koncept til bankgaranti, der indgår i Udbudsmaterialet. Alternativt er Køber berettiget til at foretage kontant indbetaling af den fulde købesum via bankoverførelse til Sælgers pengeinstitut.

12.3. Bankgarantien erstattes senest på overtagelsesdagen af en kontant indbetaling af købesummen til Sælgers konto i Danske Bank, med henvisning til j.nr.: 82.02.00-G10-19-26 - tilsvarende j.nr. skal ligeledes benyttes, såfremt Køber foretager kontant indbetaling af den fulde købesum - mod, at Sælger indestår for, at der tinglyses endelig anmærkningsfri adkomst til Køber.

12.4. Køber overtager ingen gæld uden for købesummen. Løbende forpligtelser overfor relevante forsyningsleverandører overtages af Køber fra overtagelsesdagen.

13. Planforhold, anvendelse m.v.

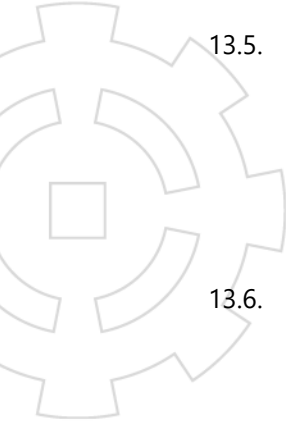
13.1. Ejendommen er beliggende i byzone.

13.2. Ejendommen er omfattet af kommuneplan 2025 med kommuneplanramme 1.3.30 – Lykkens Gave samt lokalplan 241 for Sorgenfrigaards Villakvarter, der udlægger delområde 6 til helårsboliger eller offentligt formål; herunder hospice, ældre- og plejeboliger. Køber bekræfter med sin underskrift på Købsaftalen, at Køber har gjort sig bekendt med indholdet heraf.

13.3. Køber er bekendt med, at Ejendommen kun må bebygges inden for det på kortbilag 5 i lokalplan 241 for Sorgenfrigaards Villakvarter viste byggefelt. Der må dog derudover opføres op til 50 m² fritliggende overdækninger, skure, drivhuse og andre småbygninger samt carporte og garager. Køber er til enhver tid selv ansvarlig for at orientere sig om de i lokalplanen m.v. fastsatte vilkår, herunder for anvendelse, ændring af Ejendommen og beskyttelseslinjer, som er Sælger uvedkommende.

13.4. Køber er bekendt med, at Ejendommen overdrages med en forpligtelse for Køber til inden for 5 år efter indgåelse af Købsaftalen at have ibrugtaget Ejendommen til en af Køber ønsket anvendelse i overensstemmelse med afgivet dispositionsforslag samt lokalplan 241 for Sorgenfrigaards Villakvarter m.v. Såfremt denne forpligtelse ikke overholdes, er Sælger

berettiget til at tilbagekøbe Ejendommen. Sælger vil som led i handlen tinglyse deklaration om ibrugtagning m.v., jf. pkt. 7. Køber bekræfter ved sin underskrift på Købsaftalen, at Køber forud for sin underskrift har modtaget oplysning om deklarationens nærmere vilkår som del af Udbudsmaterialet.



13.5. Køber har som del af Udbudsmaterialet modtaget oplysninger om Ejendommens stand, jf. herved pkt. 16. Køber må på baggrund heraf påregne at skulle foretage istandsættelse, renovering og ombygning af Ejendommen, herunder eksisterende bevaringsværdige bygninger, og eventuelt opføre ny bebyggelse inden for det på kortbilag 5 i lokalplan 241 for Sorgenfrigaards Villakvarter viste byggefelt, herunder opfyldelse af fremsendte dispositionsforslag, før Ejendommen kan ibrugtages.

13.6. Køber er bekendt med, at en ændret anvendelse af Ejendommen som nævnt i pkt. 3.2 i lokalplan 241 for Sorgenfrigaards Villakvarter, kan udløse krav om en anden parkeringsløsning end i dag, hvor indkørsel til parkeringspladserne sker direkte mod Fuglevadsvej. Køber er således bekendt med, at Købers fremtidige anvendelse af Ejendommen kan udløse myndighedskrav om anden parkeringsløsning på Ejendommen.

13.7. Købers fremtidige anvendelse af Ejendommen, herunder, men ikke begrænset til anvendelsesændring, bebyggelse eller anden udvikling af Ejendommen, sker fuldt ud for Købers egen regning og risiko, ligesom Køber bærer risikoen for eventuelle myndighedsmæssige krav, herunder men ikke begrænset til opnåelse af eventuelle tilladelser, godkendelser, dispensationer m.v., der måtte være nødvendige for Købers fremtidige anvendelse af Ejendommen. Sælger indestår ikke for, at sådanne tilladelser, godkendelser eller dispensationer kan opnås.

13.8. Sælger påtager sig således intet ansvar for Købers fremtidige anvendelse af Ejendommen, herunder i forhold til anvendelsesmuligheder, bebyggelse og arealdisponering, og Køber kan ikke rejse krav af nogen art mod Sælger i den anledning.

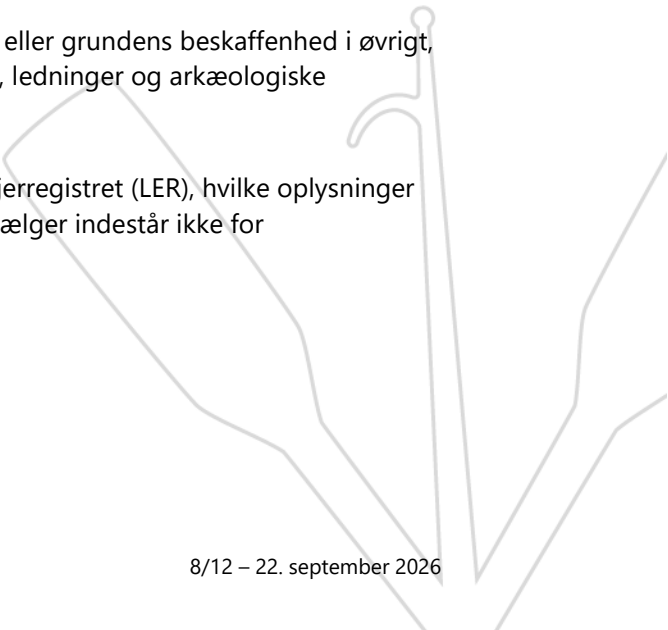
14. Jordbundsforhold, ledninger m.v.

14.1. Ejendommen sælges som den er og forefindes uden ansvar for Sælger.

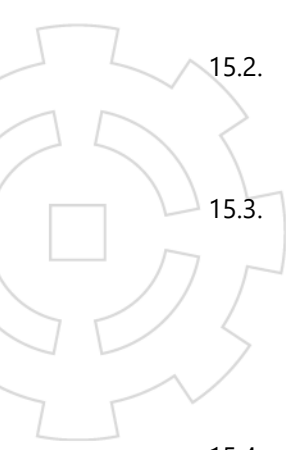
14.2. Sælger oplyser, at der Sælger bekendt ikke er foretaget geotekniske undersøgelser af Ejendommen eller undersøgelser af grundens beskaffenhed i øvrigt.

14.3. Sælger påtager sig intet ansvar for jordbundsforhold eller grundens beskaffenhed i øvrigt, herunder men ikke begrænset til eventuel blød bund, ledninger og arkæologiske fund/fortidsminder.

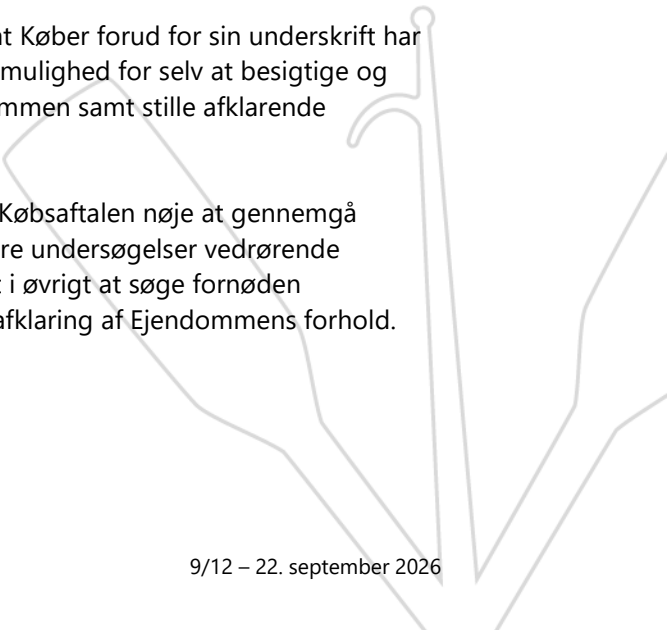
14.4. Sælger har indhentet oplysninger gennem ledningsejerregistret (LER), hvilke oplysninger er udleveret til Køber som del af Udbudsmaterialet. Sælger indestår ikke for oplysningernes korrekthed eller fuldstændighed.

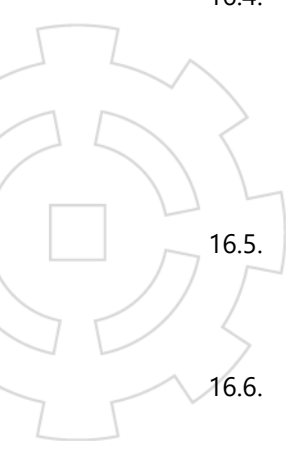


15. Miljø-/forureningsforhold

- 
- 15.1. Køber er bekendt med, at Ejendommen er beliggende i byzone og som følge heraf områdeklassificeret som lettere forurenede.
- 15.2. Ejendommen er Sælger bekendt ikke kortlagt som forurenede i henhold til jordforureningsloven. Sælger påtager sig intet ansvar for eventuel fremtidig kortlægning af Ejendommen.
- 15.3. Køber er bekendt med, at der på Ejendommen forefindes en nedgravet olietank. Olietanken er sløjfet, og der henvises til erklæring (sløjfningserklæring), vedlagt Udbudsmaterialet. Olietanken overtages af Køber som besat og forefindes uden ansvar for Sælger. Køber bærer således enhver risiko og alle omkostninger forbundet med olietanken, herunder men ikke begrænset til eventuelle miljøforhold, myndighedskrav, undersøgelser, oprensning eller fjernelse af tanken.
- 15.4. Sælger oplyser, at der Sælger bekendt ikke er foretaget miljøundersøgelser på Ejendommen. Køber har som del af Udbudsmaterialet modtaget oplysninger om Ejendommens miljø-/forureningsforhold. Køber erklærer ved sin underskrift på Købsaftalen, at Køber har gjort sig bekendt med indholdet af de fremlagte oplysninger.
- 15.5. Sælger påtager sig intet ansvar for Ejendommens miljø- og forureningsmæssige stand, herunder forurening af jord eller grundvand på eller fra Ejendommen eller udslip, udsivning eller udledning af forurenende stoffer i miljøet, uanset om forureningen måtte være sket før eller i Sælgers ejertid. Køber kan således ikke gøre misligholdelsesbeføjelser af nogen art gældende mod Sælger som følge af Ejendommens miljø-/forureningsforhold. Alle omkostninger som følge af miljø-/forureningsforhold, herunder omkostninger til oprensning og miljø-foranstaltninger, afholdes af Køber, og er Sælger uvedkommende.
- 15.6. Ovenstående ansvarsfraskrivelse omfatter såvel kendt mulig forurening samt eventuelle forhold i relation til grundvands- eller jordforurening, der senere måtte blive Køber bekendt. Parterne er enige om, at jordforurening skal forstås i overensstemmelse med jordforureningsloven, dog således at jordforurening tillige omfatter slagter, stabilgrus, byggeaffald, murbrokker, opfyld m.v.

16. Due diligence og ansvarsfraskrivelse

- 
- 16.1. Køber bekræfter ved sin underskrift på Købsaftalen, at Køber forud for sin underskrift har modtaget Udbudsmaterialet, ligesom Køber har haft mulighed for selv at besigtige og foretage nærmere undersøgelser vedrørende Ejendommen samt stille afklarende spørgsmål til Sælger.
- 16.2. Køber er af Sælger opfordret til inden underskrift på Købsaftalen nøje at gennemgå Udbudsmaterialet og foretage de eventuelle yderligere undersøgelser vedrørende Ejendommen, som Køber måtte finde relevante, samt i øvrigt at søge fornøden byggeteknisk, økonomisk og juridisk bistand m.v. til afklaring af Ejendommens forhold.

- 
- 16.3. Ejendommen overdrages som den er og forefindes og som beset af Køber og uden ansvar for Sælger, bortset fra ansvar for vanhjemmel.
- 16.4. Sælger afgiver ingen garantier eller indeståelser vedrørende Ejendommen, og Sælger er uden ansvar i enhver henseende for såvel retlige som faktiske mangler ved Ejendommen, herunder men ikke begrænset til mangler i relation til nuværende og fremtidig anvendelse, bygningernes indretning og lovlighed, arealer, opfyldelse af myndighedskrav, bygninger, ledningsoplysninger samt jordbundsforhold og miljø-/forureningsforhold m.v., uanset om manglerne måtte være kendte eller af skjult karakter.
- 16.5. Køber accepterer, at Køber ikke kan gøre misligholdelsesbeføjelser gældende over for Sælger i tilfælde af mangler ved Ejendommen, herunder i form af retten til at ophæve Købsaftalen, kræve erstatning eller forholdsmæssigt afslag i købesummen.
- 16.6. I tilfælde af vanhjemmel er Køber alene berettiget til at ophæve Købsaftalen og kræve tilbagebetaling af købesummen mod medvirken til, at Ejendommen tilbageleveres i samme stand som Ejendommen var på overtagelsesdagen/dispositionsdagen. Køber er således ikke berettiget til at kræve erstatning eller anden økonomisk kompensation af Sælger ved ophævelse som følge af vanhjemmel. I tilfælde af vanhjemmel kan også Sælger forlange, at Køber medvirker til tilbagelevering af Ejendommen mod tilbagebetaling af købesummen.

17. Regler om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom

- 17.1. Parterne er enige om, at Købsaftalen ikke er omfattet af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom, idet Ejendommen ikke er bestemt til beboelse for Køber. Køber har som del af Udbudsmaterialet modtaget sagkyndige-/bygningsrapporter, og Køber erklærer ved sin underskrift på Købsaftalen at have gjort sig bekendt med indholdet heraf.

18. Forsikring

- 18.1. Ejendommen er forsikret gennem Gjensidige Forsikring under police nr. 4897837. Forsikringen kan ikke overtages, da forsikringen indgår i storkundeaftale for Sælger.
- 18.2. Køber er ansvarlig for at tegne ny forsikring, herunder brandforsikring, for Ejendommen med virkning pr. overtagelsesdagen.

19. Energimærkning

- 19.1. Gyldigt energimærke for Ejendommen er udleveret til Køber i forbindelse med handlen.

20. Betingelser

- 20.1. Købsaftalen er fra Sælgers side betinget af, at købesummen berigtiges som anført i pkt. 12.

- 20.2. Såfremt Køber ikke opfylder betingelsen i pkt. 20.1 om berigtigelse af købesummen, er Sælger berettiget til at gøre misligholdelsesbeføjelser gældende, herunder ved ophævelse af Købsaftalen og krav om erstatning.

21. Momsforhold

- 21.1. Sælger oplyser, at Ejendommen ikke er momsregistreret, og at der ikke hviler momsreguleringsforpligtelse på Ejendommen.

22. Berigtigelse

- 22.1. Købers advokat berigtiger handlen og udarbejder skøde i overensstemmelse med vilkårene i Købsaftalen.
- 22.2. Digitalt skøde skal foreligge til Sælgers godkendelse senest 5 hverdage efter underretning til Køber om opfyldelse af betingelserne i pkt. 20.
- 22.3. Parterne er forpligtet til gensidigt at medvirke til Købsaftalens opfyldelse og gennemførelse, herunder er Parterne forpligtet til hurtigst muligt at underskrive digitalt skøde og give øvrige digitale underskrifter og påtegninger, der måtte være nødvendige til handlens gennemførelse. Sælger er dog ikke forpligtet til at underskrive skøde, før der er stillet behørig bankgaranti for købesummens betaling/fortaget kontant indbetaling.
- 22.4. Berigtigende advokat er forpligtet til at anmelde skøde til tinglysning senest 2 hverdage efter, at Parterne har underskrevet skøde.
- 22.5. Skødet er alene at betragte som et tinglysnings- og afgiftsdokument, og skødet ændrer ikke handlens vilkår eller Parternes rettigheder eller forpligtelser i henhold til Købsaftalen.

23. Erklæring i henhold til lov om udlejning af fast ejendom til ferie- og fritidsformål m.v. og camping m.v. (selskabserklæring)

- 23.1. Under henvisning til lovbekendtgørelse nr. 400 af 12. april 2024 om udlejning af fast ejendom til ferie- og fritidsformål m.v. og camping m.v. (Sommerhusloven) erklærer Køber, at erhvervelse af Ejendommen ikke kræver tilladelse efter lovens § 8, da Ejendommen skal anvendes til helårsbeboelse eller i erhvervsøjemed.

24. Købers erhvervelse i henhold til lov om erhvervelse af fast ejendom

- 24.1. Under henvisning til lovbekendtgørelse nr. 265 af 21. marts 2014 erklærer Køber at opfylde betingelserne for erhvervelse af fast ejendom (bopæl/tidligere bopæl).

25. Omkostninger

- 25.1. Køber afholder omkostninger til berigtigelse af ejendomshandlen, herunder tinglysningsafgift af skøde samt eventuelle påtegninger.

- 25.2. Derudover afholder hver part egne omkostninger, herunder omkostninger til egne rådgivere.

26. Lovvalg og værneting

- 26.1. Købsaftalen, dens indgåelse, gyldighed, fortolkning og opfyldelse er i enhver henseende underlagt dansk ret.
- 26.2. Enhver tvist og ethvert krav der måtte opstå mellem Sælger og Køber i forbindelse med Købsaftalen afgøres ved de almindelige danske domstole med Retten i Lyngby som 1. instans.

27. Bilag

- 27.1. Følgende bilag udgør en integreret del af Købsaftalen:

Bilag 1: Udbudsvilkår af 22. september 2026 med bilag 1–32 og eventuelt supplerende materiale og/eller rettelser/tilføjelser

Bilag 2: Svar på spørgsmål vedrørende Ejendommen og/eller udbudsmaterialet

28. Underskrift

- 28.1. Underskrevne Parter erkender at have indgået bindende aftale om Ejendommens overdragelse på de i denne Købsaftale med bilag fastsatte vilkår.

_____, den ____ 2026

_____, den ____ 2026

For Sælger

For Køber

Navn:

Navn:

Navn:

Navn: