# Spørgsmål og svar i forbindelse med udbuddet af matr.nr. 5ah Kgs. Lyngby By, Kgs. Lyngby, beliggende Fuglevadsvej 49, 2800 Kongens Lyngby.

Spørgsmål kan sendes til følgende e-mail: ejendomssalg@ltk.dk og alle spørgsmål og svar vil blive offentliggjort i nedenstående skema i anonymiseret form.

Spørgsmål besvares så vidt muligt løbende og kan stilles til og med den **24. november 2026, kl. 12.00.** Spørgsmål modtaget efter dette tidspunkt kan ikke forventes besvaret.

| | **Spørgsmål** | **Dato** | **Svar** | **Dato** |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Har i plantegning for tagetagen liggende? | 29. september 2026 | Sælger har ingen plantegning af den uudnyttede tagetage i den bevaringsværdige ejendom – måske den kan findes i weblager? Alternativt kan der arbejdes med plantegningen for 1. salen (dog med tilpasninger). | 29. september 2026 |
| 2 | Der er ikke en indikativ prisforslag eller mæglervurdering vedlagt udbudsmaterialet.<br><br>Har I fået udarbejdet en mæglervurdering og kan jeg bede om at få den fremsendt? | 2. november 2026 | Ejendommen udbydes offentligt uden en indikativ pris eller fastsat mindstepris m.v. Der kan derfor ikke fremsendes eller offentliggøres et vejledende prisforslag eller mæglervurdering til udbudsmaterialet. Det er således op til tilbudsgiver selv at vurdere ejendommens markedsværdi (ud fra tilbudsgivers ønskede anvendelse) og afgive bud (ved at udfylde købsaftalen m.v., som er vedlagt udbudsmaterialet) på baggrund af de tilgængelige oplysninger i udbudsmaterialet, herunder tilbudsgivers egne undersøgelser, besigtigelser m.v. | 2. november 2026 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 3 | Salget sker efter en "helhedsvurdering til den højstbydende med konditionsmæssigt købstilbud". Kommunen kan dog sælge til andre end den højestbydende, hvis den varetager en saglig kommunal interesse.<br><br>Hvilke forhold udover prisen indgår i helhedsvurderingen, og hvordan vægtes de? | 2. november 2026 | Udover selve købesummen (som vægtes højt) indgår endvidere tilbudsgivers ønskede forslag for disponering af ejendommen, som skal opfylde de nævnte rammer, som fremgår af udbudsmaterialet. | 6. november 2026 |
| 4 | Har kommunen fået udarbejdet en mæglervurdering af ejendommen? Er der en forventet pris? | 2. november 2026 | Ejendommen udbydes offentligt uden en indikativ pris eller fastsat mindstepris m.v. Der kan derfor ikke fremsendes eller offentliggøres et vejledende prisforslag eller mæglervurdering til udbudsmaterialet. Det er således op til tilbudsgiver selv at vurdere ejendommens markedsværdi (ud fra tilbudsgivers ønskede anvendelse) og afgive bud (ved at udfylde købsaftalen m.v., som er vedlagt udbudsmaterialet) på baggrund af de tilgængelige oplysninger i udbudsmaterialet, herunder tilbudsgivers egne undersøgelser, besigtigelser m.v. | 6. november 2026 |
| 5 | Hvor bindende er dispositionsforslaget? Kan projektet ændres efter købet, f.eks. hvad angår antal boliger? Hvem godkender ændringerne? | 2. november 2026 | Formålet med dispositionsforslaget er at give sælger (kommunalbestyrelsen) et så retvisende billede som overhovedet muligt over tilbudsgivers ønskede anvendelse af ejendommen. Eventuelle efterfølgende ændringer af dispositionsforslaget vil derfor bero på en konkret vurdering som kommunalbestyrelsen i Lyngby-Taarbæk Kommune godkender. | 6. november 2026 |
| 6 | Projektet skal have ibrugtagningstilladelse senest 5 år efter købsaftalen, ellers kan kommunen tilbagekøbe ejendommen.<br><br>Gælder fristen hele projektet, også evt. nybyggeri, eller er det nok, at hovedbygningen og portnerboligen tages i | 2. november 2026 | Hele ejendommen ønskes ibrugtaget indenfor fristen i overensstemmelse med det af tilbudsgiver fremsendte dispositionsforslag. Fristen vil kunne forlænges ud fra en konkret vurdering og efter nærmere aftale. | 6. november 2026 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | brug? Kan fristen forlænges, f.eks. hvis myndighedsbehandlingen trækker ud? | | | |
| 7 | Byggeretten "vurderes" til ca. 1.500 m² ud fra et fodaftryk på ca. 730 m².<br><br>Hvordan er de ca. 1.500 m² beregnet? Er det ud fra 2 eller 2½ etage og inklusive eller eksklusive kælder? | 2. november 2026 | Ejendommen har flere anvendelsesmuligheder. De ca. 1.500 m2 er derfor alene anslåede byggeretsmeter. Tilbudsgiver bør således tilpasse sin ønskede anvendelse til et muligt byggefelt og forholde sig til et fodaftryk på ca. 730 m2, herunder de rammer som er nævnt i lokalplan 241 for Sorgenfrigaards Villakvarter. Størrelsen af muligt byggeri vil derfor kunne variere. | 6. november 2026 |
| 8 | Helårsboliger kræver lovliggørelse. Hovedbygningen er i BBR registreret som værelsesboliger med fælles køkken.<br><br>Hvad er den lovligt godkendte anvendelse i dag af hovedbygningen? Hvilke BR18-krav vil kommunen som bygningsmyndighed stille ved ombygning af den bevaringsværdige hovedbygning, hvis den skal ombygges til et én boligenhed? | 2. november 2026 | Ejendommen er i henhold til BBR registreret med en anvendelse som flygtningeboliger (helårsboliger uden køkken). Det er de regler som fremgår af BR18, som finder anvendelse. | 6. november 2026 |
| 9 | Der er en mulig cykelsti på Fuglevadsvej i proces.<br><br>Vil cykelstien kræve areal fra grunden eller påvirke overkørsel og hæk? | 2. november 2026 | Cykelstien søges placeret indenfor vejarealet. Del af ejendommens hæk langs med Fuglevadsvej (som er beliggende på vejarealet) kan derfor blive påvirket. | 6. november 2026 |
| 10 | Hvis der etableres fx 4 rækkehuse, hvor den eksisterende bygning fra 1947 er beliggende, vil det så være muligt at etablere parkering foran bygningerne med 4 overkørsler fra Fuglevadsvej? | 2. november 2026 | Myndigheden for området har positivt tilkendegivet, at der vil kunne etableres en yderligere overkørsel (ud over eksisterende) ved ejendommens nordlige del. Yderligere overkørsler vil bero på en konkret vurdering fra myndighedens side. | 6. november 2026 |
| 11 | Materialet regulerer adgangen til parken, men ikke driften. | 2. november 2026 | Kommunen fortsætter vedligeholdelsen af den offentlige tilgængelige park (som er kommunens adkomst), hvor | 6. november 2026 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | Hvem står for drift, vedligeholdelse og ansvar over for publikum? | | køber vedligeholder arealet tilhørende ejendommen fra overtagelsesdagen. | |
| 12 | Fredningen af parken og Mølleåfredningen udpeger Københavns Amt som plejemyndighed. Der kommer en revideret plejeplan.<br><br>Hvem er i dag plejemyndighed, og hvilke forpligtelser og udgifter indebærer den nye plejeplan for ejer | 2. november 2026 | Lyngby-Taarbæk Kommuner har i 2007 fået overdraget plejemyndighed og tilsynsmyndighed i forhold til Mølleåfredningen (fredning af Mølleådalen fra Lyngby Sø til Øresund) efter nedlæggelse af Københavns Amt. Som nyt bilag 34 til udbudsmaterialet vedlægges fredningsplejeplanen (for det delområde hvor Fuglevadsvej 49 indgår – delområde 3). Sikring af tilstanden skal opretholdes. | 6. november 2026 |
| 13 | Tanken er sløjfet i 1987, og køber bærer al risiko.<br><br>Er tanken tømt og fyldt, eller kun afblændet? Er der foretaget jordprøver omkring den? | 2. november 2026 | Sælger er ikke bekendt med om tanken er tømt og fyldt eller kun afblændet. Der henvises til sløjfningsattest, som er vedlagt udbudsmaterialet. Sælger bekendt er der ikke foretaget jordprøver. | 6. november 2026 |
| 14 | Fjernvarme forventes omkring 2029–2030, og gasaftalen kan ikke overtages.<br><br>Bliver der tilslutningspligt til fjernvarme? | 2. november 2026 | Vestforbrænding har mundtligt oplyst, at der ikke er tilslutningspligt til fjernvarme. | 6. november 2026 |
| 15 | Vil kommunen acceptere et bud med ”eller ordre”? | 2. november 2026 | Ja, sælger vil som udgangspunkt acceptere en ”eller ordre”-klausul. Dette er dog under forudsætning af, at et ejerskifte, herunder overdragelse af købers position, kræver sælgers forudgående skriftlige samtykke, at indtrædende køber skriftligt, tiltræder samtlige af købsaftalens vilkår, og at overdragelsen ikke ændrer købesummen eller de øvrige økonomiske vilkår mellem sælger og den indtrædende køber. | 6. november 2026 |
| 16 | Vil I redegøre for om beboerne gennem tiden har haft registreret folkeregisteradresse på ejendommen? | 6. november 2026 | Alle flygtninge, der løbende blev midlertidigt indkvarteret i perioden (2015 – 2025), havde alle | 10. november 2026 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | | folkeregistreradresse på ejendommen under deres ophold. | |
| 17 | Vil det være muligt at bygge garager udenfor byggefelt mod vejen? Eller vil det kræve dispensation eller ny lokalplan? | 2. november 2026 | Umiddelbart ja, hvis § 7.1.3 og § 7.3.3 i lokalplan 241 overholdes, herunder at garager holdes mindst 4 m fra vejskel/vejens linje. Umiddelbart vil det kræve udarbejdelse af lokalplan, at placere af garager nærmere vejskel/vejens linje end 4 m, da der umiddelbart ikke kan meddeles dispensation fra en lokalplan, hvis dispensation vil være i uoverensstemmelse med lokalplanens formål og principper.<br><br>Formålet med lokalplan 241 er blandt andet (§ 1.1, nr. 5): ”at regulere bebyggelsens placering mod vej, så der er mulighed for at arealerne mod vej kan begrønnes og understøtte den grønne karakter i området.” | 11. november 2026 |
| 18 | Vil der være muligt at få en tilkendegivelse fra jer om tilladelse til 4 overkørsler ved den nordlige ejendom fra 1947? | 11. november 2026 | Det er vurderet, at dette umiddelbart ikke er muligt, men det vil naturligvis altid bebo på en konkret vurdering af konkret projekt. | 17. november 2026 |
| 19 | Skulle det vise sig nødvendigt at bygge parkeringskælder under byggefeltet, kan I bekræfte at det vil være lovligt for os at bygge en rampe, med dertil hørende støttemure, nord for byggefeltet? Altså langs det nordlige skel. | 11. november 2026 | Kommunen kan først tage endelig stilling til den konkrete placering og udformning af eventuel parkeringskælder og rampe med tilhørende støttemure på baggrund af et konkret projekt.<br><br>Kommunen kan dog oplyses, at kældre samt ramper og støttemure i tilknytning til kælder er at betragte som bygningsmæssige konstruktioner, og de er dermed omfattet af det byggefelt, der er fastlagt i lokalplan 241. Det er endvidere kommunens umiddelbare vurdering, at der ikke vil kunne meddeles dispensation til placering af sådanne bygningsmæssige konstruktioner uden for byggefeltet, da byggefeltets afgrænsning må anses for at | 17. november 2026 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | | være en del af lokalplanens principper. En endelig vurdering vil dog bero på det konkrete projekt. | |
| 20 | Anvendelsesændringen fra flygtningeboliger til helårsbolig udløser efter vores vurdering formentlig ikke ekstra energikrav, da der er tale om samme type opvarmet boligbrug. | 11. november 2026 | Det er kommunen umiddelbart enig i. Kommunen vurderer umiddelbart, at en anvendelsesændring fra flygtningeboliger (ifølge BBR etageboliger) til helårsbolig ikke i sig selv vil udløse yderligere energikrav, når der fortsat er tale om opvarmet boligformål. | 17. november 2026 |
| 21 | Ved ændret anvendelse (§§ 267–270): Bevaringsværdige bygninger er undtaget, hvis det vil være i strid med den bevarende planlægning eller udpegning at opfylde kravene. | 11. november 2026 | Om ændret anvendelse af fx tagetage og kælder i hovedbygningen er omfattet af BR 18, § 267a vil bero på en konkret vurdering af, om de arbejder, der efter BR 18, § 268-270 ville være nødvendige, er forenelige med til bygningens bevaringsværdier. | 17. november 2026 |
| 22 | Ved ombygning og renovering (§§ 274–282): Efter § 278, stk. 3, er bevaringsværdige bygninger undtaget på samme betingelse. Energibesparende tiltag, der er rentable og ikke skader bevaringsværdierne, skal dog stadig gennemføres. | 11. november 2026 | Om ombygning af hovedbygningen og udskiftning af bygningsdele på hovedbygningen er omfattet af BR 18, § 278a vil være en konkret vurdering af, om de arbejder, der følger af de efter BR 18, § 274-282, er forenelige med bygningens bevaringsværdier. | 17. november 2026 |
| 23 | Da ejendommen er underlagt omkostningsbestemt husleje og lejeloven tager udgangspunkt i et matrikulært ejendomsbegreb (hvor nye boliger bliver ramt af smitteeffekten fra gamle boliger), vil omkostninger anvendt på ejendommen være relevant for at beregne den omkostningsbestemte husleje.<br>Hvis man køber ejendommen, vil kommunen så udlevere samtlige bilag over 50.000 kr. anvendt på ejendommen? Kan kommunen separere det pr. bygning - portnerbolig, den bevaringsværdige og bygningen fra 1945 (det røde tag)? | 16. november 2026 | En køber vil kunne få oplyst udgifter til istandsættelse i det omfang disse er tilgængelige. Udgifter til istandsættelse vil ikke være opdelt pr. bygning, da ejendommen regnskabsmæssigt fremgår som en ejendom i kommunens regnskabssystem.<br><br>Kommunen betragter ikke ejendommen som en OMK-ejendom. | 19. november 2026 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 24 | Må man udmatrikulere grunden efter renovering, hvis hver grund efterfølgende overholder krav i lokalplanen? | 16. november 2026 | Udmatrikulering af ejendommen beror på en konkret myndighedsvurdering af det konkrete projekt. En udstykning kan ikke godkendes alene med henvisning til, at lokalplanens bestemmelser er overholdt. Det samlede projekt skal opfylde kravene i den øvrige relevante lovgivning, herunder f.eks. byggeloven, bygningsreglementet, udstykningsloven og vejloven. | 19. november 2026 |
| 25 | Hvor mange parkeringspladser skal der være til portnerboligen? | 16. november 2026 | Portnerboligen indgår med samme parkeringsnorm som beskrevet i lokalplan 241, pkt. 6.2. | 20. november 2026 |

# Version 9 pr. 20. november 2026