



## UDBUDSVILKÅR

FOR SALG AF EJENDOMMEN RUSTENBORGVEJ 15, 2800 KONGENS LYNGBY



Lyngby-Taarbæk Kommune (herefter "Sælger") udbyder ejendommen matr.nr. 37am Kgs. Lyngby By, Kgs. Lyngby, beliggende Rustenborgvej 15, 2800 Kongens Lyngby (herefter "Ejendommen") til salg ved offentligt udbud.

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

Ejendommen annonceres til salg på Boliga, i Lyngby-Taarbæk Kommunes nyhedsbrev og på Lyngby-Taarbæk Kommunes hjemmeside:

(<https://www.ltk.dk/erhverv/byggeri-og-ejendomme/ejendomme-til-salg>).

Tilbud skal afgives skriftlig og skal være modtaget af Sælger senest den **4. maj 2026, kl. 12.00**.  
Se nærmere under afsnittet "Afgivelse af købstilbud".



## EJENDOMSBEKRIVELSE

*Matr.nr.* 37am Kgs. Lyngby By, Kgs. Lyngby.

*Adresse* Rustenborgvej 15, 2800 Kongens Lyngby.

*Beliggenhed* Ejendommens beliggenhed er vist på ejendomskort af 24. februar 2026, vedlagt som bilag 8.

*Areal* Ejendommens grundareal ifølge tingbogsattest af 24. februar 2026 udgør 1.339 m<sup>2</sup>, heraf 0 m<sup>2</sup> vej. Tingbogsattesten er vedlagt som bilag 4.

Sælger har via landinspektør fået opmålt Ejendommens grundareal samt fastlagt skelafgrænsningen jf. måleblad af 19. september 2025, vedlagt i bilag 9. Den matrikulære sag, herunder måleblad er indsendt til Geodatastyrelsen og registreringsmeddelelse er modtaget den 28. november 2025, vedlagt i bilag 9.

Del af Ejendommens skelafgrænsning er angivet med skælpæle jf. måleblad.

*Offentlig ejendoms-vurdering* Vurderingsstyrelsen har fastsat en foreløbig ejendomsværdi og grundværdi pr. 2024 (foreløbig 2024-vurdering), vedlagt i bilag 20, til brug for et foreløbigt grundlag for beskatning i 2025 og 2026.

Den foreløbige ejendomsværdi udgør kr. 12.952.000 og den foreløbige grundværdi udgør kr. 10.201.000. Beskatningsgrundlaget udgør værdien fratrukket 20%. Grundlag for ejendomsværdiskat udgør kr. 10.361.600. Grundlag for grundskyld udgør kr. 8.160.800.

Den offentlige vurdering pr. 1. januar 2020 (2020-vurdering) er modtaget af Sælger den 11. juni 2025, vedlagt i bilag 20. Ejendomsværdi er ikke beregnet. Grundværdi udgør kr. 6.500.000.

Tilbudsgiver gøres opmærksom på, at Sælger har påklaget 2020-vurderingen med henblik på at få nedsat grundværdien. 2020-vurderingen er fastsat ud fra Ejendommens tidligere anvendelsesstatus. Den oplyste værdi kan derfor blive ændret som følge af en ændret vurdering. Skrivelse vedrørende bekræftelse af modtaget klage fra Skatteankestyrelsen af 10. juli 2025 er vedlagt i bilag 21. Vurderingsstyrelsen har i skrivelse til Sælger af 24. oktober 2025, vedlagt i bilag 22, ændret 2020-vurderingen fra kr. 6.500.000 til kr. 4.700.000.

Tilbudsgiver er ligeledes gjort opmærksom på, at Ejendommen siden sidste offentlige vurdering er blevet ændret fra tofamiliehus til enfamiliehus (ultimo 2024). Ejendommen vil forventeligt blive omvurderet som følge heraf. De i udbudsvilkårene oplyste ejendomsskatter (grundskyld og ejendomsværdiskat) kan derfor ændres. Ændret ejendomsvurdering sker forventeligt førstkomende vurderingstermin efter ændringen er registreret. Ejendomsbeskatningen vil blive ændret, på baggrund af den ændrede ejendomsvurdering fra og med vurderingsterminen. Eventuelle



## Skatter og afgifter

afvigelser fra de i udbudsmaterialet angivne værdier og ejendomsskatter er Sælger uvedkommende.

Tilbudsgiver gøres opmærksom på, at Vurderingsstyrelsen på udbudstidspunktet endnu ikke har fremsendt ejendomsskattebillet 2026 for Ejendommen til Sælger. Vurderingsstyrelsen oplyser, at ejendomsskattebillet 2026 er under udarbejdelse, og tidligst vil blive fremsendt den 5. marts 2026. Sælger vil derfor forventeligt i udbudsperioden modtage ejendomsskattebillet 2026. Sådant supplerende materiale vil blive gjort tilgængeligt på Lyngby-Taarbæk Kommunes hjemmeside, så snart den modtages og tilbudsgiver opfordres til løbende at holde sig orienteret herom.

Vurderingsstyrelsen kan derfor på udbudstidspunktet ikke oplyse hvad ejendomsskatten 2026 (grundskyld) for Ejendommen udgør, men henviser til oplyste udgift under afsnittet "Ejerudgifter" nedenfor. Udgiften til ejendomsskatter 2026 er således anslået, og er herefter Sælger uvedkommende.

Skatter og afgifter for 2026 udgør anslået i alt kr. 57.399,17 inklusive rottebekæmpelse.

Skatter og afgifter fastsættes blandt andet på baggrund af den seneste offentliggjorte/foreløbige ejendomsvurdering (foreløbige ejendomsvurderinger kan efterreguleres).

Ændring i skatter og afgifter, der fremtidigt må blive pålagt Ejendommen, herunder ændringer som følge af ny offentlig ejendomsvurdering (foreløbig/endelig), eller ændringer som følge af tilbudsgivers overtagelse og anvendelse af Ejendommen, er Sælger uvedkommende.

Oprævning af grundskyld for årene 2021, 2022 og 2023 er sket på et foreløbigt grundlag, da endelig ejendomsvurdering for 2020 endnu ikke er fastsat eller denne ejendomsvurdering endnu ikke indgår i de nævnte års grundskyldsbetaling for Ejendommen. Når den endelige 2020-vurdering er fastsat, kan beskattningen for de nævnte år blive efterreguleret. Oprævning eller tilbagebetaling sker hos ejer af Ejendommen på udsendelsestidspunktet. Køber og Sælger forpligter sig til at medvirke til, at en eventuel regulering (oprævning/tilbagebetaling) fordeles mellem parterne i forhold til ejertid.

(Ejendomsskattebillet 2025 er vedlagt i bilag 19).

## Bygninger

På Ejendommen findes i alt tre bygninger, der er nærmere beskrevet nedenfor. De angivne oplysninger om bygningerne, herunder arealoplysninger, er baseret på BBR-meddelelse, vedlagt som bilag 7, og ikke-sagkyndig besigtigelse af Ejendommen. Sælger har ikke foretaget opmåling af Ejendommens bygningsarealer.

## Hovedbygning

Bygning 1, jf. BBR-meddelelse (herefter "Hovedbygningen").

Hovedbygningen er opført i 1900 og fremstår i 2 plan med højloftet kælder samt udnyttet tagetage, filtset facade og røde tagtegl. Hovedbygningen er senest blevet



renoveret over flere etaper i perioden 2018-2020, herunder indvendig renovering, hvor også yderdøre samt størstedelen af vinduerne blev udskiftet.

Anvendelsesstatus ifølge BBR-meddelelse er "fritliggende enfamiliehus".

Hovedbygningen har tidligere været anvendt som udlejningsejendom for to-familier og senest været midlertidig anvendt til kontorformål.

Hovedbygningen har ifølge BBR-meddelelse et bebygget areal på 108 m<sup>2</sup>, et samlet bygningsareal på 216 m<sup>2</sup>, et samlet kælderareal på 108 m<sup>2</sup> og et tagetageareal på 90 m<sup>2</sup>, heraf 28 m<sup>2</sup> udnyttet areal. Det registrerede boligareal udgør 255 m<sup>2</sup>, heraf 11 m<sup>2</sup> (toilet/bad) i kælder. Øvrig del af kælderen ikke godkendt til beboelse.

Plantegning over Hovedbygningen vedlægges som bilag 36 og er alene vejledende og uden ansvar for Sælger.

I øvrigt henvises til BBR-meddelelse (bilag 7).

#### *Garage*

Bygning 2, jf. BBR-meddelelse (herefter "Garagen").

Garagen er ifølge BBR-meddelelsen opført i 1943 med et bebygget areal på 14 m<sup>2</sup>.

#### *Udhus*

Bygning 3, jf. BBR-meddelelse (herefter "Udhuset").

Udhuset er ifølge BBR-meddelelse opført i 1900 med et bebygget areal på 10 m<sup>2</sup>.

#### *Bevaringsværdi*

Hovedbygningen er af kommunen registreret med en bevaringsværdi på 3, vedlagt som bilag 11.

På Ejendommen er endvidere tinglyst en bevaringsdeklaration, vedlagt i bilag 5, jf. afsnittet "Servitutter" nedenfor.

Bevaringsværdige bygninger må ikke nedrives og ombygninger og ændringer af bygningernes ydre fremtræden må kun ske med tilladelse fra Kommunalbestyrelsen i Lyngby-Taarbæk Kommune.

#### *Sagkyndige rapporter/forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom*

##### *Salg til beboelse:*

Såfremt Ejendommen hovedsageligt skal anvendes til beboelse for tilbudsgiver, anses tilbudsgiver for forbruger, jf. lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., kapitel 1 (huseftersynsordningen).

Der er udarbejdet tilstandsrapport af 20. februar 2026 for Ejendommen med forhold karakteriseret gråt hus, gult hus og rødt hus. vedlagt som bilag 24.

Der er udarbejdet elinstallationsrapport af 3. oktober 2025 for Ejendommen med forhold karakteriseret risiko for stød og ulovlige elinstallationer, vedlagt som bilag 25.



Tilbudsgiver opfordres til nøje at gennemgå rapporterne forud for afgivelse af købstilbud.

Der er udover tilstandsrapport og elinstallationsrapport indhentet ejerskifteforsikringstilbud, der er vedlagt som bilag 29.

Endvidere er dokument med oplysning om huseftersynsordningen i henhold til kapitel 1 i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., vedlagt som bilag 27.

Dokument vedrørende oplysning om fortrydelsesret i henhold til kapitel 2 i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. er vedlagt som bilag 30.

*Salg til erhvervsmæssig brug:*

Såfremt tilbudsgiver erhverver ejendommen til erhvervsmæssig brug, finder reglerne i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. ikke anvendelse.

*Renovering- og istandsættelse*

Hovedbygningen er vedligeholdt, og der er udført indvendig renovering i perioden 2018-2020, jf. ovenfor. Tilbudsgiver vil skulle afholde omkostninger til tilbudsgivers ønskede indretning af Ejendommen (indvendigt samt ydre), herunder i overensstemmelse med gældende regler for bevaringsværdige bygninger for ændringer på det ydre, hvorefter omkostninger således er Sælger uvedkommende.

*Forsyning*

Elforsyningen til Ejendommen varetages af Ørsted A/S.

Ejendommen opvarmes med fjernvarme, som varetages af Vestforbrænding. Tilbudsgiver kan indtræde i eksisterende serviceaftale (aftale om serviceordning med Vestforbrænding – årligt serviceeftersyn), vedlagt i bilag 34.

Ejendommens vandforsyning og afløb/spildevand varetages af Lyngby Taarbæk Forsyning A/S koncernen, der tillige varetager Ejendommens renovation.

*Ledninger*

Ledningsoplysninger er vedlagt som bilag 31. Disse oplysninger er alene baseret på ledningsejerregistret på [www.ler.dk](http://www.ler.dk), og Sælger indestår ikke for, at oplysningerne er korrekte og fyldestgørende, herunder om alle ledninger i området er indberettet til LER.

*Planforhold m.v.*

Ejendommen er beliggende i byzone.

*Kommuneplan*

Ejendommen er omfattet af kommuneplan 2025 med kommuneplanramme 1.1.80 – Rustenborgvej, vedlagt som bilag 10, der udlægger området til boligområde med bymidte, åben-lav boligbebyggelse.

Kommuneplanen 2025 kan findes via følgende link:

[https://dokument.plandata.dk/11\\_11708813\\_1768898632313.pdf](https://dokument.plandata.dk/11_11708813_1768898632313.pdf)



*Lokalplan*

Der er ikke udarbejdet lokalplan for Ejendommen.

*Servitutter*

På udbudstidspunktet er følgende servitutter tinglyst på Ejendommen:

- 1) Servitut - Dok om bebyggelse, benyttelse mv – tinglyst 17.03.1897
- 2) Servitut - Dok om hegn, hegsmur mv. – tinglyst 28.03.1900
- 3) Servitut - Dok om bebyggelse, benyttelse mv – tinglyst 12.02.1913
- 4) Servitut - Dok om årlig vejafgift mv. – tinglyst 12.02.1913
- 5) Servitut - Dok om bebyggelse, benyttelse mv – tinglyst 14.10.1931
- 6) Servitut - Fredningsnævnskendelse – tinglyst 27.02.2003
- 7) Servitut - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv - tinglyst 09.10.2008
- 8) Servitut - Deklaration om bevaring – tinglyst 08.01.2025

Følgende servitut vil blive tinglyst på Ejendommen:

- A) Servitut - Deklaration om tillægskøbesum

Det påhviler den til enhver tid værende ejer af Ejendommen en forpligtigelse til at betale et tillæg til købesummen til Sælger såfremt Ejendommen på et senere tidspunkt udstykkes (udstyknings er ikke muligt efter nuværende regler). Der henvises til de nærmere vilkår i deklARATION om tillægskøbesum, vedlagt som bilag 6.

Sælger forestår tinglysning af servitut A. Tilbudsgiver er forpligtet til at respektere og i fornødent omfang at medvirke til tinglysning af den nævnte servitut.

*Fredning,  
beskyttelseslinjer  
m.v.*

Del af Ejendommen er omfattet af fredet område (Ermelundsfredningen – Den grønne landskabskile mellem Ermelunden og Lyngby Sø) i henhold til fredningsnævnskendelse tinglyst den 27. februar 2003, jf. ovenfor, vedlagt i bilag 5.

Ejendommen er omfattet af åbeskyttelseslinje samt skovbyggelinje i henhold til naturbeskyttelseslovens §§ 16-17.

Endvidere er Ejendommen omfattet af fortidsmindebeskyttelseslinje jf. naturbeskyttelseslovens § 18.

Oversigtskort over fredet område, åbeskyttelseslinje, skovbyggelinje samt fortidsmindebeskyttelseslinje er vedlagt i bilag 17.

Der må ikke uden forudgående myndighedstilladelse placeres bebyggelse m.v. eller foretages ændringer i tilstanden af arealer beliggende inden for beskyttelseslinjen og tilbudsgiver er gjort opmærksom på, at der i forbindelse med ændringer på Ejendommen, herunder ændringer af bygninger, beplantning m.v., skal der tages højde for ovennævnte fredning og beskyttelseslinjer.

*Hæftelser*

Der er ikke tinglyst hæftelser på Ejendommen.

*Udlejning*

Ejendommen er tom og fri for lejemål.



Jordbund og  
miljø-  
/forurenings-  
forhold

Ejendommen er beliggende i byzone og som følge deraf områdeklassificeret som lettere forurenede.

Ejendommen er ikke kortlagt i henhold til jordforureningsloven.

Trafikale forhold

Adgang til Ejendommen sker via Rustenborgvej. Vejen har status som offentlig vej.

Ændringer i eksisterende vejadgang, herunder ændring af overkørsler, kræver myndighedsgodkendelse.

Tilbudsgiver er bekendt med, at der foreligger tilladelser til parkering ud mod Rustenborgvej, herunder etablering af en ny nr. 2 adgang til Ejendommen, der henvises til tilladelse herfor, vedlagt i bilag 32, som herefter er Sælger uvedkommende.

Energimærkning

Hovedbygningen er energimærket D, vedlagt som bilag 26.

Forsikring

Ejendommen er forsikret gennem Gjensidige Forsikring under police nummer 4896615.

Svamp, insekt, og rørskaade er omfattet af dækningen.

Forsikringen kan ikke overtages, da forsikringen indgår i storkundeaftale for Sælger.

Moms

Ejendommen er ikke momsregistreret.

Der hviler ikke momsreguleringsforpligtelse på Ejendommen.

Grundejer-  
forening

Ejendommen er ikke tilknyttet en grundejerforening.

Spildevandsplan  
og afvandingsret

Spildevandsplan (2014-2018) kan findes på følgende link:

<https://www.ltk.dk/borger/miljoe-og-natur/drikkevand-og-kloak/spildevandsplan>

Tilbudsgiver opfordres til at gennemgå den for området gældende spildevandsplan, da der kan foreligge planer om ændringer af spildevandsforholdene, som eventuelt kan medføre ekstraordinære omkostninger for tilbudsgiver.

Ved eventuelle afløbsændringer skal afløbssystemet ændres til separatsystem.

Skønnet  
kontantpris

Ejendommen udbydes med en skønnet kontantpris pålydende kr. 12.000.000,00.

Den anførte kontantpris er alene en skønnet kontantpris og Sælger forbeholder sig ret til at vælge frit mellem de indkomne købstilbud, herunder at forkaste alle indkomne købstilbud.



Ejerudgifter for  
2026

Ejendomsværdiskat	kr.	63.182
Ejendomsskatter	kr.	57.275
Rottebekæmpelse	kr.	125
Renovation	kr.	4.105
Husforsikring	kr.	16.000

Ejerudgift i alt 1. år/pr. måned: kr. 140.687 / 11.724.

Tilbudsgiver er bekendt med, at udgifter til renovation er fastsat ud fra minimumstaksten, da seneste årsopgørelse og a conto opkrævning ikke er repræsentativ. Den i ejerudgiften oplyste udgift er således anslået. Andet valg af ydelser, jf. takstblad 2026 fra Lyngby-Taarbæk Forsyning, vedlagt i bilag 33, er Sælger uvedkommende.

Tilbudsgiver er ligeledes bekendt med, at oplyste beskatningsrundlag, herunder ovenstående udgifter til ejendomsværdiskat og ejendomsskatter (som ligeledes indgår i ejerudgiften) er beregnet på baggrund af foreløbige værdier fra Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Når de endelige værdier er fastsat vil beskatningen blive efterreguleret. De nævnte værdier og skatter kan således blive ændret, og er Sælger uvedkommende. Ejendomsskatterne 2026 er vejledende oplyst af Vurderingsstyrelsen jf. ovenfor under afsnittet " Skatter og afgifter " .

Tilbudsgiver er endvidere bekendt med, at udgiften til husforsikring er anslået ud fra "tilbud" baseret på offentlige tilgængelige priser. Den oplyste udgift kan således blive ændret, og er Sælger uvedkommende.

Forbrugs-  
afhængige  
udgifter

Årligt varmeforbrug:

Samlet udgift kr.: 47.500

Forbrug: 60,81 MWh fjernvarme

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede varmeforbrug jf. Ejendommens energimærke.

Øvrige forhold

Køber gøres opmærksom på, at der vil være udgifter til energi, vand, evt. lovpligtige eftersyn af forsyningsanlæg, evt. andre forbrugsafhængige forhold samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af udbudsmaterialet.

Køber gøres opmærksom på, at der udover nævnte udgifter, vil være udgifter til tinglysningsafgift af skøde og pantebreve, købers egne rådgivere, udgifter til finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.



## SALGSVILKÅR

Ejendommen sælges på vilkår som anført i vedlagte købsaftale, herunder følgende hovedvilkår:

Købesummen fastsættes på baggrund af tilbudsgivers købstilbud og betales kontant.

Ejendommen sælges som den er og forefindes og som beset af tilbudsgiver. Sælger påtager sig intet ansvar for Ejendommen, bortset fra ansvar for vanhjemmel.

Købsaftalen er betinget af købesummens betaling.

Overtagelsesdagen fastsættes efter Sælgers valg til den 1. eller 15. i måneden efter opfyldelse af købsaftalens betingelser samt udløb af eventuel fortrydelsesret – Sælgers accept kan forventeligt ske ultimo maj 2026. Fra overtagelsesdagen henligger Ejendommen for købers regning og risiko i enhver henseende.

Med overtagelsesdagen som skæringsdag udarbejdes refusionsopgørelse, hvis saldo betales kontant.

Tilbudsgiver stiller bankgaranti på anfordringsvilkår fra anerkendt dansk pengeinstitut til sikkerhed for betaling af købesummen senest 10 hverdage efter, at tilbudsgiver har modtaget meddelelse om, at tilbudsgivers tilbud er accepteret af Sælger. Bankgarantien skal stilles på vilkår, der fremgår af vedlagte koncept til bankgaranti. Alternativt er tilbudsgiver indenfor nævnte frist berettiget til at foretage kontant indbetaling af den fulde købesum via bankoverførelse til Sælgers pengeinstitut.

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-G10-6-25 – tilsvarende j.nr. skal ligeledes benyttes såfremt tilbudsgiver foretager kontant indbetaling af den fulde købesum. Den deponerede købesum frigives på overtagelsesdagen - mod at Sælger indestår for, at der tinglyses endelig anmærkningsfri adkomst til køber.

I forbindelse med ejendomshandlens gennemførelse oprettes deponeringskonto i Sælgers pengeinstitut.

Køber sørger for berigtigelse af handlen og betaler alle omkostninger forbundet hermed, herunder tinglysningsafgift af skøde. Køber er forpligtet til at lade sig repræsentere ved advokat.

Skøde skal foreligge til Sælgers godkendelse senest 5 hverdage efter opfyldelse af købsaftalens betingelser.

## AFGIVELSE AF KØBSTILBUD

Købstilbud bedes afgivet ved tilbudsgivers udfyldelse af og underskrift på den vedlagte betingede købsaftale med angivelse af et fast beløb i købsaftalens punkt 11.1 "Købesummen".

Såfremt tilbudsgiver afgiver købstilbud med henblik på at anvende Ejendommen til beboelse for tilbudsgiver, skal købstilbuddet ligeledes være vedlagt underskrevet dokument vedrørende oplysning om fortrydelsesret samt underskrevet dokument vedrørende oplysning om huseftersynsordningen, vedlagt som bilag 30 og bilag 27.

Såfremt tilbudsgiver er et selskab, skal købstilbuddet være vedlagt tegningsudskrift, der ikke må være mere end 1 måned gammel.



Salg sker i givet fald på baggrund af en helhedsvurdering til den højstbydende med konditionsmæssigt købstilbud.

Sælger forbeholder sig ret til at vælge frit mellem de indkomne købstilbud, herunder at forkaste alle indkomne købstilbud.

Købstilbud med ovenfor nævnte bilag bedes fremsendt i lukket kuvert mærket "Fortroligt/Udbud fast ejendom" og sendes til:

Lyngby-Taarbæk Kommune  
Jura  
Rådhuset  
Lyngby Torv 17  
2800 Kongens Lyngby  
Att.: Flemming Andersen

eller fremsendes i elektronisk form til e-mailadressen: [ejendomssalg@ltk.dk](mailto:ejendomssalg@ltk.dk)

Det bemærkes, at der ikke er mulighed for at overvære åbning af modtagne købstilbud.

### TILBUDSFRIST OG FORVENTET TIDSPLAN

Købstilbud skal være Sælger i hænde **senest den 4. maj 2026, kl. 12.00.**

Tilbudsgiver er bundet af sit købstilbud i 6 uger fra tilbudsfristens udløb.

Såfremt Ejendommen hovedsageligt skal anvendes til beboelse for tilbudsgiver, således at tilbudsgiver anses for forbruger, er tilbudsgiver uanset ovenstående berettiget til at tilbagekalde sit købstilbud, så længe købstilbuddet ikke er accepteret af Sælger.

Den forventede tidsplan for udbuddet er følgende:

- Spørgsmål kan stilles indtil den 22. april 2026, kl. 12.00.
- Spørgsmål vil blive besvaret senest den 28. april 2026.
- Fremvisninger gennemføres til og med den 30. april 2026.
- Frist for indlevering af købstilbud er den 4. maj 2026, kl. 12.00.

### REKVIRERING AF UDBUDSMATERIALE

Udbudsmaterialet kan rekvireres via Sælgers hjemmeside via følgende link:

<https://www.ltk.dk/erhverv/byggeri-og-ejendomme/ejendomme-til-salg>

### SPØRGSMÅL OG SUPPLERENDE MATERIALE

Eventuelle spørgsmål vedrørende Ejendommen og/eller udbudsmaterialet skal fremsendes skriftligt til e-mailadressen: [ejendomssalg@ltk.dk](mailto:ejendomssalg@ltk.dk)



Spørgsmål vil blive besvaret skriftligt via Sælgers hjemmeside, hvor alle spørgsmål og svar vil blive offentliggjort i anonymiseret form, således at alle tilbudsgivere har samme information til rådighed for afgivelse af købstilbud.

Spørgsmål besvares så vidt muligt løbende. Spørgsmål kan stilles indtil den 22. april 2026, kl. 12.00. Spørgsmål, der stilles efter dette tidspunkt, kan ikke forventes besvaret. Svar på eventuelle spørgsmål vil være tilgængelige via Sælgers hjemmeside senest den 28. april 2026.

Eventuelt supplerende materiale samt eventuelle tilføjelser og rettelser til udbudsmaterialet vil blive offentliggjort via Sælgers hjemmeside.

Tilbudsgiver opfordres til forud for afgivelse af købstilbud at orientere sig om eventuelt supplerende materiale, tilføjelser og rettelser samt eventuelle spørgsmål og svar.

### **BESIGTIGELSE**

Ejendommen fremvises efter nærmere forudgående aftale med Flemming Andersen, telefon: 20 64 57 57 / 45 97 35 62, eller pr. e-mail: [ejendomssalg@ltk.dk](mailto:ejendomssalg@ltk.dk)

### **UDBUDSMATERIALE**

Købstilbud afgives på grundlag af udbudsmaterialet, der består af ovenstående udbudsvilkår med tilhørende bilag som angivet nedenfor, eventuelt supplerende materiale, rettelser og tilføjelser samt eventuelle spørgsmål/svar.

Udbudsmaterialet vil sammen med købsaftalen udgøre aftalegrundlaget for salget af Ejendommen. Udbudsmaterialet er således en integreret del af købsaftalen.

### **BILAGSFORTEGNELSE**

- |         |  |
|---------|--|
| Bilag 1 | Bekendtgørelse nr. 396 af 3. marts 2021 om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme  |
| Bilag 2 | Betinget købsaftale  |
| Bilag 3 | Koncept til anfordringsgaranti   |
| Bilag 4 | Tingbogsattest af 24. februar 2026   |
| Bilag 5 | Tinglyste servitutter 1 - 8: <ul style="list-style-type: none"><li>- Servitut nr. 1, tinglyst 17.03.1897</li><li>- Servitut nr. 2, tinglyst 28.03.1900</li><li>- Servitut nr. 3, tinglyst 12.02.1913</li><li>- Servitut nr. 4, tinglyst 12.02.1913</li><li>- Servitut nr. 5, tinglyst 14.10.1931</li><li>- Servitut nr. 6, tinglyst 27.02.2003</li><li>- Servitut nr. 7, tinglyst 09.10.2008</li></ul> |



- Servitut nr. 8, tinglyst 08.01.2025

Bilag 6

Servitut som tinglyses i forbindelse med udbuddet af Ejendommen;

- Servitut A - Deklaration om tillægskøbesum

Bilag 7

BBR-meddelelse af 24. februar 2026

Bilag 8

Ejendomskort af 24. februar 2026

Bilag 9

Måleblad af 19. september 2025 samt registreringsmeddelelse og matrikulær berigtigelse af 28. november 2025

Bilag 10

Kommunerammeplan 1.1.80 – Rustenborgvej

Bilag 11

Udskrift fra kulturarv.dk (fredning/bevaringsværdi) for Ejendommen af 24. februar 2026

Bilag 12

Ejendomsdatarapport for Ejendommen af 24. februar 2026

Bilag 13

Oversigt over råstofområder for Ejendommen af 24. februar 2026

Bilag 14

Oversigt over vejforsyning for Ejendommen af 24. februar 2026

Bilag 15

Jordforureningsattest for Ejendommen af 24. februar 2026

Bilag 16

Jordforureningsattest fra Region Hovedstaden for Ejendommen af 24. februar 2026

Bilag 17

Oversigtskort over fredet områder, åbeskyttelseslinje, skovbyggelinje og fredet fortidsminder

Bilag 18

Ejendomsbidragsbillet 2026

Bilag 19

Ejendomsskattebillet 2025 (opdateres med ejendomsskattebillet 2026 når den modtages)

Bilag 20

Foreløbig ejendomsvurdering 2024 for Ejendommen samt ejendomsvurdering 2020 af 11. juni 2025

Bilag 21

Skrivelse fra Skatteankestyrelsen af 10. juli 2025

Bilag 22

Skrivelse fra Vurderingsstyrelsen af 24. oktober 2025

Bilag 23

Forsikringspolice (nuværende forsikring – kan ikke overtages)

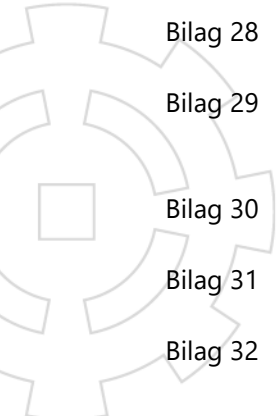
Bilag 24

Tilstandsrapport for Ejendommen af 20. februar 2026, udarbejdet af Botjek Center Øst ApS, Andreas M. H. Poulsen

Bilag 25

Elinstallationsrapport for Ejendommen af 3. oktober 2025, udarbejdet af Botjek Eltjek ApS, Steen Olesen



- 
- Bilag 26 Energimærke for Ejendommen af 2. oktober 2025
- Bilag 27 Oplysning om huseftersynsordningen
- Bilag 28 Tilbud om betaling af halvdelen af ejerskifteforsikringspræmie
- Bilag 29 Forsikringstilbud på ejerskifteforsikring af 24. februar 2026 fra Dansk Boligforsikring samt forsikringsbetingelser DBF.1.1.25
- Bilag 30 Oplysning om fortrydelsesret
- Bilag 31 Ledningsoplysninger med bilag fra LER af 24. februar 2026
- Bilag 32 Uddrag fra weblager af bygningsdokumenter for Ejendommen, herunder dispensation/tilladelse til nye adgangsforhold
- Bilag 33 Forbrugsoplysninger for el, vand og varme samt renovation for Ejendommen 2025, herunder takstblad 2026 fra Lyngby-Taarbæk Forsyning (affald)
- Bilag 34 Oversigt over serviceaftaler for Ejendommen, herunder serviceaftale (aftale om serviceordning) med Vestforbrænding samt skrivelse med ændringer af 17. oktober 2023
- Bilag 35 Oplysning om Lyngby-Taarbæk Kommunes behandling af dine personoplysninger m.v.
- Bilag 36 Billeder af Ejendommen, vejledende plantegning samt oversigtskort
- Bilag 37 Spørgsmål/svar.