



UDBUDSVILKÅR

FOR SALG AF EJENDOMMEN FUGLEVADSVEJ 49, 2800 KONGENS LYNGBY (LYKKENS GAVE)



Lyngby-Taarbæk Kommune (herefter "Sælger") udbyder ejendommen matr.nr. 5ah Kgs. Lyngby By, Kgs. Lyngby, beliggende Fuglevadsvej 49, 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 i Børsen, i Licitationen, i Lyngby-Taarbæk Kommunes erhvervsnyhedsbrev og på Lyngby-Taarbæk Kommunes hjemmeside:
(<https://www.ltk.dk/erhverv/byggeri-og-ejendomme/ejendomme-til-salg>).

Købstilbud skal afgives skriftlig og skal være modtaget af Sælger senest den **2. december 2026, kl. 12.00**. Se nærmere under afsnittet "Afgivelse af købstilbud".

EJENDOMSBEKRIVELSE

Matr.nr. 5ah Kgs. Lyngby By, Kgs. Lyngby.

Adresse Fuglevadsvej 49, 2800 Kongens Lyngby.

Beliggenhed Ejendommens beliggenhed er vist på ejendomskort af 14. september 2026, vedlagt som bilag 7.

Areal Ejendommens grundareal ifølge tingbogsattest af 14. september 2026 udgør 7.006 m², heraf vej 0 m². Tingbogsattesten er vedlagt som bilag 4.

Tilbudsgiver gøres særligt opmærksom på, at Sælger via landinspektør har nyopmålt Ejendommen, jf. måleblad samt skematisk redegørelse af 11. september 2026, vedlagt som bilag 8. 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, som herefter er Sælger uvedkommende.

Del af Ejendommens skelafgræsning vil være angivet med skelpæle.

Sælger gør opmærksom på, at en del af Ejendommens hæk samt grusareal langs med Fuglevadsvej er beliggende på vejareal.

Offentlig ejendoms-vurdering På udbudstidspunktet har Sælger ikke modtaget den endelige offentlige ejendoms-vurdering for Ejendommen fastsat efter de nye vurderingsprincipper (2021-vurdering).

Sælger har anmodet Vurderingsstyrelsen om en nedsættelse af den foreløbige vurdering af grundværdien for 2023, og har fået medhold i nedsættelsen, jf. Vurderingsstyrelsens brev af 9. december 2025, vedlagt som bilag 22.

Vurderingsstyrelsen har fastsat en foreløbig vurdering for 2025 til brug for et foreløbigt grundlag for beskatning i 2026, vedlagt som bilag 21. Den foreløbige ejendoms-værdi udgør kr. 5.024.000 og den foreløbige grundværdi udgør kr. 32.241.000. Beskatningsgrundlaget udgør værdien fratrullet 20%.

Den foreløbige vurdering kan således blive ændret, når de endelige værdier fastsættes af Vurderingsstyrelsen. Eventuelle ændringer er Sælger uvedkommende, og Sælger påtager sig intet ansvar.

Tilbudsgiver gøres opmærksom på, at følgende forhold bl.a. kan få indflydelse på den fremtidige offentlige ejendoms-vurdering for Ejendommen:

- Ændret grundareal, jf. ovenfor (nyopmåling)
- Anvendelsesændring af Ejendommen iht. gældende lokalplan 241 for Sorgenfrigaards Villakvarter (bilag 11).

Skatter og afgifter

Ejendomsbidrag (rottebekæmpelse) for 2026 udgør i alt kr. 332,24.

Ejendommen er pt. fritaget for ejendomsskat. Der findes derfor ingen ejendomsskattebillet 2026 udarbejdet af Vurderingsstyrelsen for Ejendommen. Køber vil efter overtagelse af Ejendommen blive pålignet ejendomsskat efter gældende regler.

Skatter og afgifter fastsættes bl.a. på baggrund af den seneste offentliggjorte ejendomsvurdering/foreløbige ejendomsvurdering.

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

Bygninger

På Ejendommen findes i alt fire bygninger, der er nærmere beskrevet nedenfor. De angivne oplysninger om bygningerne, herunder arealoplysninger, er baseret på BBR-meddelelse, vedlagt som bilag 9, og ikke-sagkyndig besigtigelse af Ejendommen. Der er ikke foretaget opmåling af Ejendommens bygningsarealer, og Sælger påtager sig intet ansvar for eventuelle afvigelser.

Hovedbygning

Bygning 1, jf. BBR-meddelelse: Fuglevadsvej 49, 2800 Kongens Lyngby (herefter "Hovedbygningen").

Hovedbygningen er opført i 1903 og ombygget i 1993 (Hovedbygningens oprindelige del er opført i 1903, og den nyere del af Hovedbygningen mod nord er opført i 1947). Der er endvidere udført flere tilbygninger frem til 1993. Hovedbygningens oprindelige del fremgår af rids, vedlagt i bilag 6.

Hovedbygningen har karakter af en palæ/herskabs-ejendom og fremstår med gulpuksede facader, tegltag og mange arkitektoniske detaljer. Blandt Hovedbygningens arkitektoniske træk indgår sydvendt karnap, udsmykninger samt stort set oprindeligt trappeparti. Herudover findes havemuren i den kuperede have, som danner ramme for et haveelement. Hovedbygningen fremstår i henholdsvis 2½ og 1½ plan med delvis kælder og delvis udnyttet tagetage. Tagetagen på den oprindelige del af Hovedbygningen er uudnyttet.

Hovedbygningen har ifølge BBR-meddelelse et bebygget areal på 606 m², et samlet bygningsareal på 875 m², et samlet tagetageareal på 160 m² (udnyttet) og et samlet kælderareal på 464 m². Samlet boligareal udgør 864 m², og samlet erhversareal udgør 171 m².

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.

Hovedbygningen har senest været midlertidig anvendt til indkvartering af flygtninge.

Hovedbygningens pejs er funktionsmæssigt nedlagt og dermed ikke funktionsdygtig.

Det bemærkes, at der er uoverensstemmelse mellem BBR-meddelelsen og de faktiske forhold på Ejendommen, idet arealet af den uudnyttede tagetage i den oprindelige del af Hovedbygningen ikke er registreret i BBR. Sælger har intet kendskab til den manglende registrering af den uudnyttede tagetage i BBR og påtager sig intet ansvar i relation hertil.

Plantegning over Hovedbygningen er vedlagt i bilag 31, og er alene vejledende og uden ansvar for Sælger.

I øvrigt henvises til BBR-meddelelse (bilag 9).

Bygning 2, jf. BBR-meddelelse: Fuglevadsvej 47, 2800 Kongens Lyngby (herefter "Portnerboligen").

Portnerboligen er opført i 1903.

Portnerboligen fremstår i samme stil som Hovedbygningen i 1½ plan med guldpuddede facader og tegltag.

Portnerboligen har ifølge BBR-meddelelse et bebygget areal på 40 m², et samlet bygningsareal på 40 m², et samlet tagetageareal på 23 m² (udnyttet) og et samlet kælderareal på 40 m². Samlet boligareal udgør 66 m², heraf udgør 3 m² lovlig beboelse i kælder (toilet/bad).

Anvendelsesstatus ifølge BBR-meddelelse er "fritliggende enfamiliehus". Anden anvendelse inden for rammerne i lokalplan 241 for Sorgenfrigaards Villakvarter kræver lovliggørelse efter gældende regler, som er Sælger uvedkommende.

Plantegning over Portnerboligen er vedlagt i bilag 31, og er alene vejledende og uden ansvar for Sælger.

I øvrigt henvises til BBR-meddelelse (bilag 9).

Udhus

Bygning 3, jf. BBR-meddelelse: Udhus opført i 1983 med et bebygget areal på 8 m².

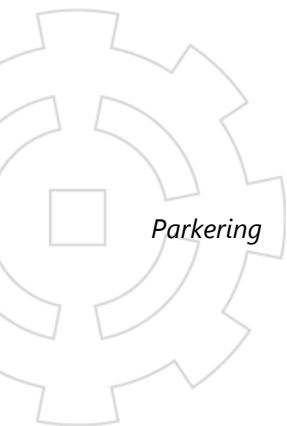
Lysthus

På Ejendommen findes endvidere et lysthus på ca. 7 m² med træbeklædning og stråtag, som ikke er registreret i BBR.

Sælger har intet kendskab til den manglende registrering af lysthuset i BBR og påtager sig intet ansvar i relation hertil, herunder ift. lysthusets lovlighed.

Bevarings- værdige bygninger

Den oprindelige del af Hovedbygningen og Portnerboligen er af kommunen registreret med en bevaringsværdi på 3, vedlagt i bilag 12 og gjort bevaringsværdig, jf. lokalplan 241 for Sorgenfrigaards Villakvarter, vedlagt som bilag 11.



I forbindelse med udbuddet af Ejendommen vil den i bilag 6 vedlagte bevaringsdeklaration (for den oprindelige del af Hovedbygningen samt Portnerboligen - hvis placering er vist på medfølgende tinglysningsrids) blive tinglyst på Ejendommen. Der henvises til de nærmere vilkår i bevaringsdeklarationen og 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.

Ændret anvendelse af Ejendommen inden for rammerne i lokalplan 241 for Sorgenfrigaards Villakvarter (som nævnt i lokalplanens pkt. 3.2) kan udløse krav om en anden parkeringsløsning end i dag, hvor indkørsel til parkeringspladserne sker direkte mod Fuglevadsvej.

Ved anlæg af parkeringspladser ved nybyggeri, tilbygning eller ændret anvendelse stilles krav i henhold til gældende parkeringsnormer, som nævnt i lokalplanens pkt. 6.2.

Vinkelret parkering på Ejendommen mod Fuglevadsvej kan umiddelbart ikke forventes at blive opretholdt eller tilladt. De ca. 6 parkeringspladser beliggende syd for Hovedejendommen kan således ikke forventes opretholdt.

Ved etablering af nyt parkeringsareal bør der kun være en overkørsel således, at ind- og udkørsel sker samme sted.

Sagkyndige rapporter

Byggeteknisk rapport af 21. september 2026 for Hovedbygningen og Portnerboligen er vedlagt som bilag 24.

Besigtigelsesrapport - El af 16. september 2026 for Hovedbygningen er vedlagt som bilag 25.

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

Renovering- og istandsættelse samt ibrugtagning

Tilbudsgiver skal forvente at skulle foretage en gennemgribende renovering af de på Ejendommen værende bygninger, idet bygningerne har et større vedligeholdelsesmæssigt efterslæb samt at der ses fugtrelaterede forhold og mikrobiel vækst. Sælger henviser til vedlagte sagkyndige rapporter, jf. bilag 24 og 25 samt tilbudsgivers egne undersøgelser og rådgiver.

Arbejder skal ske i overensstemmelse med gældende regler og myndighedskrav, herunder for bevaringsværdige bygninger. Tilbudsgiver afholder alle omkostninger af enhver art forbundet med projektets gennemførelse, herunder, men ikke begrænset til, omkostninger til renovering, istandsættelse, eventuel nedrivning og opførelse (i byggefelt), omlægning eller tilslutning af kloak-, el-, vand- og varmforsyning, herunder betaling af eventuelle tilslutningsafgifter efter gældende takstblade. Disse omkostninger er Sælger uvedkommende.

Vedlagte deklaration om ibrugtagningspligt og forbud mod videresalg m.v. (bilag 6) vil blive tinglyst på Ejendommen. Der henvises til de nærmere vilkår i deklarationen og afsnittet "*Servitutter*" nedenfor.



Forsyning

Elforsyningen til Ejendommen varetages af Jysk Energi A/S.

I Portnerboligen er der ikke funktionsdygtigt el.

Ejendommens vandforsyning og afløb/spildevand varetages af Lyngby Taarbæk Forsyning A/S, der tillige varetager Ejendommens renovation. Udgift til renovation sker efter gældende takstblad. Takstblad 2026 for affald er vedlagt i bilag 28.

Ejendommen opvarmes med naturgas, som varetages af Mind Energy A/S (tidligere Energi Danmark), dog findes der supplerende varmforsyning i form af el-radiatorer på toilet i kælder under den oprindelige del af Hovedbygningen. Tilbudsgiver kan ikke indtræde i gasforsyningsaftalen, da der er tale om storkundeordning for Lyngby-Taarbæk Kommune.

Portnerboligens fyr undersøges på udbudstidspunktet for funktionsdygtigheden.

Vestforbrænding oplyser, at fjernvarmeforsyning forventes i området i årene omkring 2029-2030.

Årsforbrug for 2025 vedrørende el, vand og varme er vedlagt i bilag 28 (forbruget 2025 er dog ikke retvisende).

Ledninger

Ledningsoplysninger er vedlagt som bilag 19. Disse oplysninger er alene baseret på ledningsejerregistret på 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.

Planforhold mv.

Ejendommen er omfattet af kommuneplan 2025 med kommuneplanramme 1.3.30 – Lykkens Gave, vedlagt som bilag 10.

Kommuneplan

Kommuneplan 2025 kan findes via følgende link:
https://dokument.plandata.dk/11_11708813_1768898632313.pdf

Lokalplan

Ejendommen er omfattet af lokalplan 241 for Sorgenfrigaards Villakvarter, vedlagt som bilag 11.

Ejendommen er beliggende i delområde 6.

Udbud af Ejendommen sker bl.a. ud fra følgende parametre.

- Ejendommen er af Sælger blevet nyopmålt, jf. måleblad samt skematisk redegørelse fra landinspektør (bilag 8), og som beskrevet under afsnittet "Areal" ovenfor
- Ejendommen må kun anvendes til helårsboliger eller offentligt formål; herunder hospice, ældre- og plejeboliger. Der kan inden for området også være spildevandsteknisk anlæg, jf. lokalplanens pkt. 3.2. Herudover er det tilladt at opføre eller indrette institutioner for børn og unge samt ældreboliger samt opføre tekniske anlæg, jf. lokalplanens pkt. 3.3. Ligeledes er det tilladt at indrette liberalt erhverv i egen bolig. Virksomheden må kun drives af den, som bebor den pågældende bolig, og der må ikke beskæftiges andre end boligens beboere (yderligere betingelser herfor gør sig herudover gældende), jf. lokalplanens pkt. 3.4
- Den oprindelige del af Hovedbygningen og Portnerboligen er bevaringsværdige og må ikke nedrives. Ombygninger eller ændringer på den ydre fremtræden må ikke ske uden kommunalbestyrelsens tilladelse. Eventuelle ændringer må ikke ske uden kommunalbestyrelsens tilladelse. Eventuelle ændringer af den ydre fremtræden af en bevaringsværdig bygning, herunder også tilbygninger, skal ske med respekt for bygningens oprindelige byggeskik. Ændringer skal udføres, så den bevaringsværdige bygning tydeligt fremstår som den væsentligste bygning i forhold til bygningsændringen, jf. lokalplanens pkt. 10.1
- Ejendommen må kun bebygges inden for det på kortbilag 5 i lokalplanen viste byggefelt. Der må inden for hele delområdet derudover opføres op til 50 m² fritliggende overdækninger, skure, drivhuse og andre småbygninger samt carporte og garager. Det er tilladt at indrette eksisterende tagetage til anden anvendelse i henhold til lokalplanens pkt. 3.2, jf. også pkt. 8.4, jf. lokalplanen pkt. 7.1.3.
Byggefeltet i lokalplanen vurderes til at have et "fodafttryk" på ca. 730 m² og det mulige byggeri vil umiddelbart indeholde op til ca. 1.500 m² (eksklusive de bevaringsværdige bygninger). Størrelsen af muligt byggeri vil dog variere i forhold til tilbudsgivers ønskede dispositionsforslag og udnyttelse indenfor rammerne i lokalplanen
- Bebyggelse må opføres i højest 2½ etage. Højden på ny bebyggelse inden for byggefeltet vist på kortbilag 5 i lokalplanen må ikke være højere end tagkippen på den bevaringsværdige bygning (den oprindelige del af Hovedbygningen). Skorstene og eventuelt elevatortårn medregnes ikke, jf. også pkt. 10.1, jf. lokalplanens pkt. 7.2.4

- 
- For ny bebyggelse opført i henhold til pkt. 7.1.3 og bilag 5 gælder at facader skal være pudsede. Der kan indgå elementer af andet materiale i facaderne. Der må ikke anvendes tagmaterialer med en glansværdi på over 15, jf. lokalplanens pkt. 8.4.
 - Ny bebyggelse skal udføres med høj arkitektonisk værdi og i et formsprog og med materialer, som kommunalbestyrelsen vurderer ikke reducerer områdets øvrige bevaringsværdier, jf. lokalplanens pkt. 8.4
 - For eksisterende bevaringsværdig bebyggelse skal facader fremstå glatpudsede. Gesimser, pilastre og anden ornamentering i facader må ikke fjernes eller ændres. Vinduer og døre skal fremstå med samme placering, dimensionering og opdeling som oprindeligt. Tage skal beklædes med sorte eller røde teglsten og kan have en glansværdi højere end 15. Der må ikke foretages ændringer af taget. Dog kan kommunalbestyrelsen ud fra et konkret projekt give tilladelse til tagkviste, hvis de udføres i respekt for den bevaringsværdige bygnings arkitektur og originalitet, jf. lokalplanens pkt. 8.4
 - Der findes et bevaringsværdigt træ på og lige ved Ejendommen, som ikke må fældes, beskæres eller på anden måde ændres uden kommunalbestyrelsens tilladelse, jf. kortbilag 3 og 5 i lokalplanen
 - Ejendommen er delvist omfattet af Mølleåfredningen samt beskyttelseslinjer, jf. nærmere nedenfor under afsnittet "*Fredning, beskyttelseslinjer m.v.*".

Tilbudsgiver gøres opmærksom på, at ovenstående parametre, jf. lokalplanen ikke er udtømmende, og at tilbudsgiver til en hver tid selv er ansvarlig for at orientere sig om de i lokalplanen fastsatte vilkår for anvendelsen af Ejendommen.

Såfremt en tilbudsgiver som led i en bedst mulig anvendelse af arealet og inden for det overordnede krav til maksimal bygningshøjde måtte pege på at tilbyde en løsning i form af et etageantal på 3, som kræver dispensation fra lokalplanen, er Sælger indstillet på i givet fald at acceptere sådanne tilbud som konditionsmæssige indtil afklaring af muligheden for dispensation foreligger vurderet på baggrund af de konkrete dispositionsforslag.

Det bemærkes i den forbindelse, at kompetencen til at meddele en evt. dispensation ligger i Lyngby-Taarbæk Kommunes Byplanudvalg, hvor der ved vurdering af evt. dispensation bl.a. vil indgå forhold vedr. æstetik og tilpasning til den eksisterende bebyggelse herunder materialevalg, f.eks. tagsten i tegl, samt at der fortsat er en hældning på taget (ikke fladt tag).

*Fredning,
beskyttelseslinjer
m.v.*

Ejendommen er omfattet af delvis fredning (Mølleåfredningen) i henhold til fredningskendelse tinglyst den 13. juni 2001, vedlagt i bilag 5. Det fredede område skal bevares i dets nuværende tilstand. Der må således bl.a. ikke foretages terrænændringer, foretages ændringer i eksisterende beplantning eller opføres

yderligere bebyggelse, medmindre andet fremgår af bestemmelserne i afgørelsen eller såfremt der opnås myndighedstilladelse hertil.

Ifølge tingbogsattesten for Ejendommen er der noteret et fredskovsareal på 1.015 m². Det bemærkes, at fredskovsarealet forøges til 1.090 m² efter landinspektørens nyopmåling af Ejendommen, jf. skematisk redegørelse (bilag 8) samt afsnittet "Areal" ovenfor.

Ejendommen er ligeledes omfattet af delvis åbeskyttelseslinje samt skovbyggelinje i henhold til Naturbeskyttelseslovens §§ 16-17.

Oversigtskort over fredning, fredsskovsareal, åbeskyttelseslinje og skovbyggelinje er vedlagt som bilag 13.

I forbindelse med ændringer på Ejendommen, herunder ændringer af bygninger, beplantning m.v., skal der tages højde for ovennævnte fredning og beskyttelseslinjer.

Servitutter

På udbudstidspunktet er følgende servitutter tinglyst på Ejendommen:

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

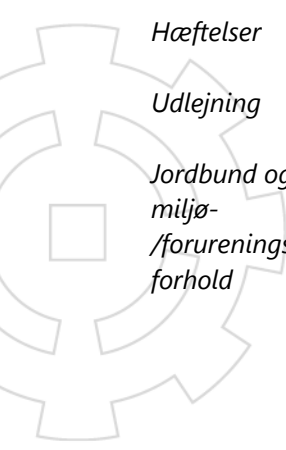
Følgende servitutter vil blive tinglyst på Ejendommen:

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

Der påhviler bl.a. tilbudsgiver en forpligtelse til at ibrugtage Ejendommen i overensstemmelse med den af tilbudsgiver påtænkte anvendelse, herunder dispositionsforslag, som Lyngby-Taarbæk Kommune som myndighed godkender efter ansøgning fra tilbudsgiver (køber) samt lokalplan og servitutter m.v.

Der henvises til de nærmere vilkår i servitut A og B, vedlagt i bilag 6.

Sælger forestår tinglysning af begge servitutter samt afholder omkostning til tinglysningsafgift. Tilbudsgiver er forpligtet til at respektere og i fornødent omfang at medvirke til tinglysning af de nævnte servitutter.



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 forurennet.

Ejendommen er ikke kortlagt i henhold til jordforureningsloven.

Ifølge BBR-meddelelse er der registreret en nedgravet olietank på Ejendommen. Olietanken er sløjfet, og der henvises til erklæring (sløjfningserklæring) af 30. juli 1987, vedlagt i bilag 27. Olietanken overtages af Tilbudsgiver som den er og forefindes uden ansvar for Sælger. Tilbudsgiver bærer således enhver risiko og alle omkostninger forbundet med olietanken, herunder men ikke begrænset til eventuelle miljøforhold, myndighedskrav, undersøgelser, oprensning eller fjernelse af tanken.

Trafikale forhold

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

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

Energimærkning

Hovedbygningen har energimærket F.

Portnerboligen har energimærket F.

Forsikring

Ejendommen er forsikret gennem Gjensidige Forsikring. 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 beliggende i et område, hvor grundejerforeningen "Sorgenfrigaards Grundejerforening" er stiftet. For mere information henvises til grundejerforeningens hjemmeside: <http://www.sorgenfrigaard.dk>.

Spildevandsplan og afvandingsret

Spildevandsplan (2014-2018) kan findes på følgende link: www.ltk.dk/spildevandsplan

Øvrige forhold

Sælger gør opmærksom på, at Fredningsnævnet har tilladt, at der opsættes et trådhegn skjult i beplantning (takspur og bøgepur) i skel, ved foden af nedlagt trappe, syd for Hovedbygningen. Trådhegnet opføres i samme stil som eksisterende (som allerede findes langs skellet for en stor del af Ejendommen). Trådhegnet og

beplantningen vil have en højdegrænse på 1,25 m. Arbejdet forventes påbegyndt samt afsluttet ultimo 2026.

Sælger gør herudover opmærksom på, 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, sådan at der er frit ind- og udsyn i akse til og fra Hovedbygningen.

Sælger gør ligeledes opmærksom på, at mulig etablering af cykelsti på Fuglevadsvej er i proces. Cykelsti kan derfor blive anlagt såfremt dette politisk vedtages. Den politiske proces kan følges via Lyngby-Taarbæk Kommunes hjemmeside og er Sælger uvedkommende.

DISPOSITIONSFORSLAG

Tilbudsgiver skal vedlægge dispositionsforslag for disponering af Ejendommen i forbindelse med afgivelse af købstilbud.

Dispositionsforslaget skal som minimum indeholde følgende:

- Situationsplan 1:500 med anvisning af fordeling af arealer mellem bebyggelse, friarealer og parkeringsarealer
- Bygningsudformning, facader i 1:200 visende hovedgreb i facadeudformning samt materialevalg.

Dispositionsforslaget skal endvidere omfatte den endelige arkitektoniske tilgang i forhold til krav i udbudsmaterialet samt indeholde en beskrivelse af:

- Anvendelse
- Etageareal
- Parkering håndteret på egen matrikel inklusiv eventuel parkering i konstruktion over/under jord
- Bygningshøjder
- Byggerummelighed
- Materialer
- Bæredygtighed: Redegørelse for de væsentlige bæredygtighedsmæssige overvejelser/elementer i forhold til projektets gennemførelse.
- Ubebyggede arealer, herunder parkering, adgangsarealer, eventuel fordeling af havearealer, skelafgræsning samt eventuel hegning på grundarealet 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 besat 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 og forholdene i øvrigt tilsiger det. Sælgers signering af købsaftalen kan forventeligt ske inden udgangen af 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-G10-19-26 - 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.

REGLER OM FORBRUGERBESKYTTELSE VED ERHVERVELSE AF FAST EJENDOM

Tilbudsgiver og Sælger 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.

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 12.1 "*Købesummen*".

Til købstilbuddet vedlægges oplysning om tilbudsgivers påtænkte anvendelse af Ejendommen, herunder dispositionsforslag, jf. ovenfor.

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.

Salget er betinget af kommunalbestyrelsens godkendelse.

Købstilbud samt dispositionsforslag for Ejendommen – samt evt. forbehold knyttet til forudsætning om realisering af et dispositionsforslag, der forudsætter dispensation fra lokalplanen - 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

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

Det bemærkes, at der ikke vil være mulighed for at overvære åbningen af afgivne købstilbud.

TILBUDSFRIST OG FORVENTET TIDSPLAN

Købstilbud skal være Sælger i hænde **senest den 2. december 2026, kl. 12.00.**

Tilbudsgiver er bundet af købstilbud i 8 uger fra tilbudsfristens udløb.

Den forventede tidsplan for udbuddet er følgende:

- Spørgsmål kan stilles til og med den 24. november 2026, kl. 12.00.
- Spørgsmål vil blive besvaret senest den 26. november 2026.
- Fremvisninger gennemføres til og med den 1. december 2026.
- Frist for indlevering af købstilbud er den 2. december 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

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 informationer til rådighed for afgivelse af købstilbud.

Spørgsmål besvares så vidt muligt løbende. Spørgsmål kan stilles til og med den 24. november 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 26. november 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

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.

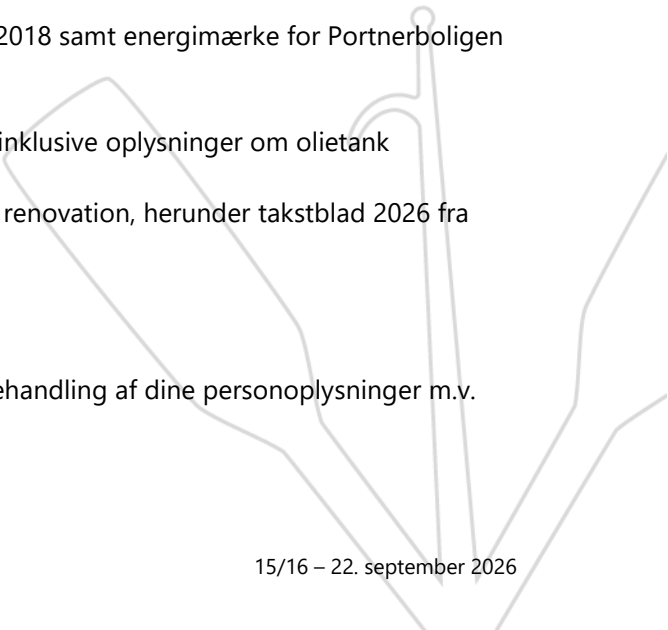
Udbudsmaterialet vil sammen med købsaftalen udgøre aftalegrundlaget for salget af Ejendommen. Udbudsmaterialet er således en integreret del af købsaftalen.

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 14. september 2026
Bilag 5	Tinglyste servitutter 1 - 7: - Servitut nr. 1, tinglyst 11. juli 1900 – senest påtegnet 14. december 2022, delaflysning af afsnit a) – f) - Servitut nr. 2, tinglyst 19. januar 1945 - Servitut nr. 3, tinglyst 28. februar 1945 - Servitut nr. 4, tinglyst 3. april 1946 - Servitut nr. 5, tinglyst 12. august 1949 - Servitut nr. 6, tinglyst 6. februar 1963 - Servitut nr. 7, tinglyst 13. juni 2001
Bilag 6	Servitutter som tinglyses i forbindelse med udbuddet af Ejendommen: - Servitut A - Bevaringsdeklaration - Servitut B - Deklaration om ibrugtagningspligt og forbud mod videresalg m.v.
Bilag 7	Ejendomskort af 14. september 2026
Bilag 8	Måleblad samt skematisk redegørelse fra landinspektør af 11. september 2026



Bilag 9	BBR-meddelelse af 14. september 2026
Bilag 10	Kommunerammeplan 1.3.30 – Lykkens Gave
Bilag 11	Lokalplan 241 for Sorgenfrigaards Villakvarter
Bilag 12	Udskrift fra kulturarv.dk (fredning/bevaringsværdi) for Hovedbygningen og Portnerboligen af 14. september 2026
Bilag 13	Oversigtskort over fredning, fredsskowsareal, åbeskyttelseslinje og skovbyggelinje
Bilag 14	Ejendomsdatarapport af 14. september 2026
Bilag 15	Ejendomsdatarapport – Resumé af 14. september 2026
Bilag 16	Kort over vejforsyning af 14. september 2026
Bilag 17	Jordforureningsattest af 14. september 2026
Bilag 18	Jordforureningsattest fra Region Hovedstaden af 14. september 2026
Bilag 19	Ledningsoplysninger med bilag fra LER af 14. september 2026
Bilag 20	Ejendomsbidragsbillet 2026
Bilag 21	Foreløbig offentlig ejendomsvurdering 2025
Bilag 22	Vurderingsstyrelsens brev af 9. december 2025
Bilag 23	Forsikringspolice (nuværende forsikring – kan ikke overtages)
Bilag 24	Byggeteknisk rapport/tilstandsvurdering for Hovedbygningen og Portnerboligen af 21. september 2026, udarbejdet af OBH, Peder B Pedersen
Bilag 25	El-installationsrapport for Hovedbygningen af 16. september 2026, udarbejdet af OBH, Stig Tange
Bilag 26	Energimærke for Hovedbygningen af 18. maj 2018 samt energimærke for Portnerboligen af 3. februar 2023
Bilag 27	Uddrag fra weblager af bygningsdokumenter inklusive oplysninger om olietank
Bilag 28	Årsafregning 2025 for el, vand og varme samt renovation, herunder takstblad 2026 fra Lyngby-Taarbæk Forsyning (affald)
Bilag 29	Oversigt over serviceaftaler for Ejendommen
Bilag 30	Oplysning om Lyngby-Taarbæk Kommunes behandling af dine personoplysninger m.v.



Bilag 31 Billeder af Ejendommen samt vejledende plantegning

Bilag 32 Spørgsmål/svar.

