



UDBUDSVILKÅR

FOR SALG AF RUSTENBORGVEJ 15A, 2800 KGS. LYNGBY



Lyngby-Taarbæk Kommune (herefter "Sælger") udbyder ejendommen matr.nr. 18eg Kgs. Lyngby By, Kgs. Lyngby, beliggende Rustenborgvej 15A, 2800 Kgs. 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 **26. marts 2025, kl. 12.00**. Se nærmere under afsnittet "*Afgivelse af købstilbud*".



EJENDOMSBEKRIVELSE

Matr.nr. 18eg, Kgs. Lyngby By, Kgs Lyngby.

Adresse Rustenborgvej 15A, 2800 Kgs. Lyngby.

Beliggenhed Ejendommens beliggenhed er vist på ejendomskort (bilag 6).

Areal Ejendommens grundareal ifølge tingbogsattest af 16. oktober 2024 udgør 504 m², heraf 0 m² vej. Tingbogsattesten er vedlagt som bilag 4.

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

Ejendommen har hidtil været registreret som erhverv, idet ejendommen har været anvendt som spejderhytte. Vurderingsstyrelsen har på den baggrund alene fastsat en foreløbig grundværdi, som pr. 1. januar 2023 (bilag 13) udgjorde 335.000 kr.

Når de endelige værdier er fastsat, kan beskatningen blive efterreguleret (for årene 2021, 2022 og 2023). Tilbudsgiver og Sælger forpligter sig til at medvirke til, at en eventuel regulering (opkrævning/tilbagebetaling) fordeles mellem parterne i forhold til ejertid. Den oplyste foreløbige vurdering kan således blive ændret og er Sælger uvedkommende.

Skatter og afgifter Ejendomsbidrag (rottebekæmpelse) for 2025 udgør i alt kr. 128, 53.

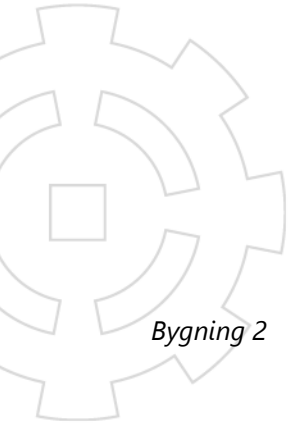
Ejendommen har været fritaget for ejendomsskat, da ejendommen har været anvendt som spejderhytte og dermed som erhverv. I forbindelse med salget skifter ejendommen status til énfamiliehus, hvilket indebærer, at køber efter overtagelse af Ejendommen vil blive pålagt ejendomsskat efter gældende regler.

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

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

Bygninger På Ejendommen findes i alt to bygninger, der er nærmere beskrevet nedenfor. De angivne oplysninger om bygningerne, herunder arealoplysninger, er baseret på BBR-meddelelse (bilag 5), og ikke-sagkyndig besigtigelse af Ejendommen. Der er ikke foretaget opmåling af Ejendommens bygningsarealer.

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



Ejendommen er opført i 1950 og fremstår i 1 plan med kælder samt udnyttet tagetage.

Ejendommen har tidligere været anvendt som spejderhytte.

Ejendommen har ifølge BBR-meddelelse et bebygget areal på 105 m², et samlet udnyttet tagetageareal på 74 m², og et samlet kælderareal på 119 m². Det registrerede boligareal udgør 191 m².

Plantegning over Ejendommen (bilag 25) og er alene vejledende og uden ansvar for Sælger.

I øvrigt henvises til BBR-meddelelse (bilag 5).

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

Garagen er ifølge BBR-meddelelsen opført i 1950 med et bebygget areal på 19 m².

Det bemærkes, at der er uoverensstemmelse med BBR-Meddelelsen og de faktiske forhold på ejendommen, idet kælderarealet er større end det bebyggede areal.

Bevaringsværdi

Ejendommen er af kommunen registreret med en bevaringsværdi på 3, jf. SAVE-databasen (bilag 17). På den baggrund er der tinglyst en bevaringsdeklaration (bilag 7).

Sagkyndige rapporter

Byggeteknisk rapport/Tilstandsvurdering af 19. november 2024 for Hovedbygningen og garagen (bilag 15).

Elinstallationsrapport/Besigtigelsesrapport - El af 19. november 2024 for Hovedbygningen (bilag 16).

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

Renovering- og istandsættelse samt ibrugtagning

Tilbudsgiver skal påregne at skulle foretage en gennemgribende renovering af Ejendommen henset til den tidligere anvendelse som "spejderhytte" og til, at Ejendommen ikke har været vedligeholdt gennem en længere årrække. Tilbudsgiver afholder samtlige omkostninger til renovering, herunder udgifter til udgifter til arbejder på kloak, el, vand og varme m.v., der således er Sælger uvedkommende.

Forsyning

Elforsyningen til Ejendommen varetages af Jysk Energi A/S. Tilbudsgiver kan ikke indtræde i elforsyningsaftalen, da der er tale om storkundeordning for Lyngby-Taarbæk Kommune.

Ejendommen opvarmes med fjernvarme, som varetages af Vestforbrænding. Tilbudsgiver kan ikke indtræde i forsyningsaftalen, da der er tale om en storkundeordning for Lyngby-Taarbæk Kommune.



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

Ledninger

Ledningsoplysninger er (bilag 23). 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.

Kommuneplan

Ejendommen er omfattet af kommuneplan 2021 med kommuneplanramme 1.1.80 – Kgs. Lyngby. Kommuneplanen kan findes via følgende link: https://dokument.plandata.dk/11_10161106_1631084377389.pdf

Lokalplan

Ejendommen er ikke omfattet af en lokalplan.

Servitutter

På udbudstidspunktet er bl.a. følgende servitutter tinglyst på Ejendommen:

“Mølleåfredningen” – en del af ejendommen ligger i Mølleåfredningen, der henvises til vedlagte kort, (bilag 18).

Bevaringsdeklaration af ejendommen, (bilag 7).

Deklaration om bebyggelse, benyttelse, beplantning, hegn, udstykning m.m. af 17.3.1897, (bilag 27).

Deklaration om hegn m.m. af 28.3.1900 (bilag 27).

Bygge- og fredningslinjer

Skovbyggelinje – ejendommen er omfattet af en skovbyggelinje, der henvises til vedlagte kort, (bilag 19).

Åbeskyttelseslinje – ejendommen er omfattet af en åbeskyttelseslinje, der henvises til vedlagte kort, (bilag 20).

Fredede fortidsminder – ejendommen ligger i nærheden af fredede fortidsminder, der henvises til vedlagte kort, (bilag 21).

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.



Olietank

I henhold til BBR er der en olietank på Ejendommen, som blev etableret i 1963. Tankens præcise placering på grunden kendes ikke, men den er registeret som afblændet.

Trafikale forhold

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

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

Energimærkning

Ejendommen har energimærke F, (bilag 22).

Forsikring

Ejendommen er forsikret gennem Gjensidige Forsikring under policenr. 1140343 (bilag 14). Forsikringen kan ikke overtages, da forsikringen indgår i storkundeaftale for Sælger.

Moms

Ejendommen er ikke momsregistreret.
Der hviler ikke momsreguleringsforpligtelse på Ejendommen.

*Skønnet
kontantværdi*

Ejendommen udbydes med en skønnet kontantpris på kr. 6.000.000.

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

*Forbrugsafhæn-
gige udgifter*

Årligt varmeforbrug:

Samlet udgift i 2024 kr. 25.300, bilag 22.

El til andet i 2024 kr. 18.600, bilag 22.

Rottebekæmpelse i 2025 kr. 128,53.

*Grundejer-
forening*

Ejendommen er ikke tilknyttet en grundejerforening.

*Spildevandsplan
og afvandringsret*

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

www.ltk.dk/spildevandsplan

Eventuel ændring af kloakledninger i forbindelse med renovering på Ejendommen bør forberedes til separatsystem (separate ledninger for spildevand og regnvand).

Øvrige forhold

Det bemærkes, at der i baghaven er et ilæggersted, som de tidligere brugere har etableret. Sælger tager ikke ansvar for lovligheden af den pågældende konstruktion.

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. 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 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-G10-1-25 tilsvarende j.nr. skal ligeledes benyttes, såfremt tilbudsgiver foretager kontant indbetaling af den fulde købesum – 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

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. Dokument vedr. oplysning om fortrydelsesret i henhold til lovens kapitel 2 samt dokument med oplysning om huseftersynsordning i henhold til lovens kapitel 1 er vedlagt.

Salg til erhvervsmæssig brug

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

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 7.1 "Købesummen".

Til købstilbuddet vedlægges oplysning om tilbudsgivers påtænkte anvendelse af Ejendommen, herunder situationsplan.

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 samt oplysning om den påtænkte anvendelse for Ejendommen, herunder situationsplan bedes fremsendt i lukket kuvert mærket "Fortroligt/Udbud fast ejendom" og sendes til:

Lyngby-Taarbæk Kommune
Jura
Rådhuset
Lyngby Torv 17
2800 Kgs. Lyngby
Att.: Jacob Lundgaard

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 er mulighed for at overvære åbning af modtagne købstilbud.

TILBUDSFRIST OG FORVENTET TIDSPLAN

Købstilbud skal være Sælger i hænde **senest den 26. marts 2025, kl. 12.00.**

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

Såfremt Ejendommen hovedsageligt skal anvendes til beboelse for tilbudsgiver, er tilbudsgiver uanset ovenstående berettiget til at tilbagekalde sit købstilbud, så længe købstilbuddet ikke er godkendt af kommunalbestyrelsen.

Købstilbud forventes accepteret eller forkastet inden udgangen af april 2025.

Den forventede tidsplan for udbuddet er følgende:

- Spørgsmål kan stilles indtil den 17. marts 2025, kl. 12.00.
- Spørgsmål vil blive besvaret senest den 21. marts 2025.
- Fremvisninger gennemføres til og med den 24. marts 2025.
- Frist for indlevering af købstilbud er den 26. marts 2025, 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 information til rådighed for afgivelse af købstilbud.

Spørgsmål besvares så vidt muligt løbende. Spørgsmål kan stilles indtil den 17. marts 2025, 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 21. marts 2025.

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 Jacob Lundgaard, telefon: 30 51 62 23 eller pr. e-mail: jac@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 16.09.2024
Bilag 5	BBR-Meddelelse af 16.09.2024
Bilag 6	Ejendomskort af 16.09.2024



- Bilag 7 Deklaration om bevaring af bygningen er tinglyst i forbindelse med salget.
- Bilag 8 Kommunerammeplan 1.1.80 Kgs. Lyngby
- Bilag 9 Ejendomsrapport for Ejendommen 30.10.2024
- Bilag 10 Kort over vejforsyning af 30.10. 2024
- Bilag 11 Jordforureningsattest for Ejendommen 30.10.2024
- Bilag 12 Jordforureningsattest fra Region Hovedstaden
- Bilag 13 Foreløbig vurdering – grundværdi – for Ejendommen 20.11.2024
- Bilag 14 Forsikringspolice (Nuværende forsikring – kan ikke overtages)
- Bilag 15 Byggeteknisk rapport/Tilstandsrapport for Ejendommen af 19.11.2024, udarbejdet af Botjek, Andreas Margetli Højgaard Poulsen
- Bilag 16 El-installationsrapport/besigtigelsesrapport for Ejendommen 19.11.2024 udarbejdet af Botjek, Andreas Margetli Højgaard Poulsen
- Bilag 17 Bevaringsværdi 3 i henhold til SAVE-databasen
- Bilag 18 "Mølleåfredningen" - kort
- Bilag 19 Skovbyggelinje – kort
- Bilag 20 Åbeskyttelseslinje – kort
- Bilag 21 Fortidsminder - kort
- Bilag 22 Energimærke for Ejendommen af 9.12.2024
- Bilag 23 Ledningsoplysninger med bilag fra LER af 16.12.2024
- Bilag 24 Uddrag fra weblager af bygningsdokumenter for Ejendommen
- Bilag 25 Billeder af Ejendommen samt vejledende plantegning
- Bilag 26 Oplysning om Lyngby-Taarbæk Kommunes behandling af dine personoplysninger
- Bilag 27 Endeligt skøde af 11.11.1971 vedr. to deklARATIONER
- Bilag 28 Oplysning om fortrydelsesret
- Bilag 29 Huseftersynsordning



LYNGBY-TAARBÆK
KOMMUNE

