



Betinget købsaftale

Ejendommen matr.nr. 18eg Kgs. Lyngby By, Kgs. Lyngby, beliggende
Rustenborgvej 15A, 2800 Kgs. Lyngby

Mellem

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

og

Navn: _____

CVR/CPR nr.: _____

Adresse: _____

Postnr./By: _____

E-mail: _____

Telefonnummer: _____

(herefter "Køber")

er der dags dato indgået denne betingede købsaftale (herefter "Købsaftalen") om
salg af ejendommen matr.nr. 18eg Kgs. Lyngby By, Kgs. Lyngby beliggende
Rustenborgvej 15A, 2800 Kgs. Lyngby (herefter "Ejendommen").

1. Aftalegrundlag

- 1.1. Aftalegrundlaget for overdragelsen af Ejendommen består af Købsaftalen og de som bilag 1 vedlagte udbudsvilkår af 30. januar 2025 med bilag 1 - 29 med eventuelt supplerende materiale og rettelser/tilføjelser samt de som bilag 2 vedlagte spørgsmål/svar (herefter samlet "Udbudsmaterialet"). Hertil kommer bilag 3 om kommunens behandling af personoplysninger m.v., bilag 4 om fortrydelsesret og bilag 5 om huseftersynsordning.
- 1.2. Køber er udtrykkeligt gjort opmærksom på, at Sælger alene agerer som aftalepart og ikke som offentligretlig myndighed, og at der ikke med Købsaftalen eller Udbudsmaterialet er taget stilling til myndighedsmæssige forhold, herunder mulighed for at opnå eventuelle tilladelser, godkendelser, dispensationer m.v.

2. Den overdragne ejendom

- 2.1. Overdragelsen omfatter ejendommen matr.nr. 18eg Kgs. Lyngby By, Kgs. Lyngby, beliggende Rustenborgvej 15A, 2800 Kgs. Lyngby.
- 2.2. Ejendommens areal ifølge tingbogsattesten udgør 504 m², heraf vej 0 m².
- 2.3. På udbudstidspunktet har Sælger ikke modtaget offentlige ejendomsvurdering for Ejendommen fastsat efter de nye vurderingsprincipper. Ejendommen har hidtil været registeret som erhverv, idet Ejendommen har været anvendt til spejderhytte. Vurderingsstyrelsen har på den baggrund alene fastsat en foreløbig grundværdi, som pr. 1. januar 2023 udgjorde 335.000 kr. Sælger påtager sig intet ansvar for ændring i den offentlige ejendomsvurdering for Ejendommen, herunder men ikke begrænset til ændringer som følge af Købers overtagelse og anvendelse af Ejendommen som énfamiliehus, og Køber kan ikke rejse krav af nogen art mod Sælger som følge af ændret eller forhøjet beskatningsgrundlag.
- 2.4. Ejendommen overdrages som den er og forefindes og som besat af Køber med de på grunden værende bygninger med grund-, mur- og nagelfast tilbehør, herunder anlæg, ledninger og installationer, belægnings, beplantninger samt Ejendommens øvrige rette tilliggende og tilhørende.
- 2.5. Overdragelsen omfatter tillige det i Ejendommen værende inventar og løsøre. Inventar og løsøre overdrages som det er og forefindes, og Sælger påtager sig intet ansvar for stand og funktion.
- 2.6. Køber er bekendt med, at der ikke er foretaget opmåling af Ejendommens grundareal og bygningsarealer. Sælger indestår ikke for rigtigheden af arealangivelser i BBR-meddelelsen. Tilsvarende indestår Sælger ikke for rigtigheden af 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.
- 2.7. Køber er bekendt med, at den på Ejendommen værende bygning er registreret med bevaringsværdi 3 i SAVE-databasen. Køber er ligeledes bekendt med, at der er tinglyst en bevaringsdeklaration af Ejendommen i forbindelse med udbuddet af denne. Der henvises til de nærmere vilkår i deklARATIONEN.
- 2.8. Køber er bekendt med, at en del af Ejendommen er beliggende indenfor ”Mølleåfredningen” og skovbyggelinje i henhold til Naturbeskyttelseslovens §§ 16 -17. Endvidere er ejendommen omfattet af en åbeskyttelseslinje og fortidsmindebeskyttelse.

- 2.9. Køber indtræder pr. overtagelsesdagen i Ejendommens forsyningsforhold. Eventuelle omkostninger i en opsigelsesperiode og øvrige omkostninger som følge af opsigelsen afholdes af Sælger. Køber er ansvarlig for at indgå forsyningsaftaler m.v. med virkning fra overtagelsesdagen med henblik på at sikre Ejendommens drift.

3. Byrder og servitutter

- 3.1. Ejendommen overdrages med samme rettigheder, forpligtelser, byrder og servitutter hvormed den har tilhørt Sælger og tidligere ejere.

4. Hæftelser

- 4.1. Der er ikke tinglyst hæftelser på Ejendommen.

5. Overtagelsesdag

- 5.1. Overtagelsesdagen fastsættes efter Sælgers valg til den 1. eller den 15. i måneden efter, at Køber har modtaget skriftlig meddelelse fra Sælger om, at betingelserne i punkt 16 er opfyldt.

- 5.2. Ejendommen henligger for Købers regning og risiko i enhver henseende fra overtagelsesdagen.

- 5.3. Da bygningerne er fuld- og nyværdiforsikret mod brandskade, overgår risikoen for brandskade til Køber allerede ved underskrivelsen 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. punkt 7.2.

- 5.4. 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 punkt 16 er opfyldt.

- 5.5. Sælger er forpligtet til at opretholde eksisterende forsikringsdækning indtil overtagelsesdagen.

6. Refusion

- 6.1. Med overtagelsesdagen som skæringsdag udarbejdes refusionsopgørelse over Ejendommens indtægter og udgifter.

- 6.2. Køber betaler ejendomsskatter 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 er fastsat på baggrund af den seneste 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 punkt 2.3.

- 6.3. På refusionsopgørelsen medtages blandet andet følgende poster:
- Udgifter - rottebekæmpelse - vedrørende Ejendommen, som Sælger har afholdt for tiden efter overtagelsesdagen, refunderes Sælger.
- 6.4. Refusionsopgørelsen udarbejdes af Køber med forbehold for fejl og forglemmelser. Sælger fremsender til Køber de til brug for refusionsopgørelsen nødvendige oplysninger. Refusionsopgørelsen fremsendes til Sælgers godkendelse senest 30 dage efter Købers modtagelse af oplysninger. Køber er forpligtet til at lade refusionsopgørelsen udarbejde af advokat eller revisor.
- 6.5. Refusionssaldoen betales kontant senest 14 dage efter parternes godkendelse af refusionsopgørelsen.
- 6.6. Køber indtræder pr. overtagelsesdagen i Sælgers rettigheder og forpligtelser over for Ejendommens forsyningsselskaber, idet Køber dog ikke kan overtage den eksisterende el-forsyningsaftale. Parterne foretager i fællesskab aflæsning af forbrugsmålere pr. overtagelsesdagen. Sælger meddeler ejerskifte til relevante forsyningsselskaber. Køber er ansvarlig for at indgå el-forsyningsaftale vedrørende Ejendommen med virkning pr. overtagelsesdagen.

7. Købesummen

- 7.1. Ejendommen overdrages kontant til kr. _____ skriver kroner _____ 00/100.
- 7.2. Køber stiller senest 5 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.
- 7.3. 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-G10-1-25 mod, at Sælger indestår for, at der tinglyses endelig anmærkningsfri adkomst til Køber.
- 7.4. Køber overtager ingen gæld uden for købesummen. Løbende forpligtelser overfor relevante forsyningsselskaber overtages af Køber fra overtagelsesdagen.

8. Planforhold

- 8.1. Ejendommen er ikke omfattet af en lokalplan eller byplanvedtægt.
- 8.2. Ejendommen er omfattet af Kommuneplanramme 1.1.8, hvor den specifikke anvendelse er: Bymidte, Åben-lav bebyggelse.

9. Jordbundsforhold, ledninger m.v.

- 9.1. Sælger oplyser, at der Sælger bekendt ikke er foretaget geotekniske undersøgelser af Ejendommen eller undersøgelser af grundens beskaffenhed i øvrigt.
- 9.2. 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.
- 9.3. 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.

10. Miljø-/forureningsforhold

- 10.1. Køber er bekendt med, at Ejendommen er beliggende i byzone og som følge heraf områdeklassificeret som lettere forurenede.
- 10.2. Ejendommen er Sælger bekendt ikke kortlagt som forurenede i henhold til jordforureningsloven. Sælger påtager sig intet ansvar for en eventuel fremtidig kortlægning af Ejendommen.
- 10.3. 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.
- 10.4. 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 miljøforanstaltninger, afholdes af Køber og er Sælger uvedkommende.
- 10.5. Ovenstående ansvarsfraskrivelse omfatter såvel kendt mulig forurening som 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 slagge, stabilgrus, byggeaffald, murbrokker, opfyld m.v.

11. Due diligence og ansvarsfraskrivelse

- 11.1. Køber bekræfter ved sin underskrift på Købsaftalen, at Køber forud for sin underskrift har modtaget Udbudsmaterialet, ligesom Køber har haft mulighed for selv at foretage nærmere undersøgelser vedrørende Ejendommen og stille afklarende spørgsmål til Sælger.
- 11.2. 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 til afklaring af Ejendommens forhold.
- 11.3. Ejendommen overdrages som den er og forefindes og som beset af Køber og uden ansvar for Sælger, bortset fra ansvar for vanhjemmel.
- 11.4. 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, bygningers indretning og lovlighed, arealer, opfyldelse af myndighedskrav, lejeforhold/-kontrakter, oplysning om lejeindtægter, driftsudgifter og vedligeholdelsesudgifter, herunder indeståender på konti for indvendig og udvendig vedligeholdelse, ledningsoplysninger samt jordbundsforhold og miljø-/forureningsforhold m.v., uanset om manglerne måtte være kendte eller af skjult karakter.
- 11.5. 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 hæve Købsaftalen, kræve erstatning eller forholdsmæssigt afslag i købesummen.
- 11.6. I tilfælde af vanhjemmel er Køber alene berettiget til at ophæve Købsaftalen og kræve tilbagebetaling af købesummen mod medvirken til tilbagelevering af Ejendommen. 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.

12. Erklæring i henhold til lov om sommerhuse og camping (selskabserklæring)

- 12.1. Under henvisning til lovbekendtgørelse nr. 400 af 4. december 2024 om sommerhuse og camping m.v. erklærer Køber, at erhvervelse af Ejendommen ikke kræver tilladelse efter lovens § 8, da Ejendommen skal anvendes erhvervsmæssigt til udlejning til helårsbeboelse.

13. Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom

13.1. *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 om huseftersynsordning i henhold til 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.

14. Forsikring

14.1. Ejendommen er forsikret gennem Gjensidige Forsikring under police nr. 1140343. Forsikringen kan ikke overtages, da forsikringen indgår i storkundeaftale for Sælger.

14.2. Køber er ansvarlig for at tegne ny forsikring, herunder brandforsikring, for Ejendommen med virkning pr. overtagelsesdagen.

15. Energimærkning

15.1. Gyldigt energimærke er udleveret til Køber i forbindelse med handlen.

16. Betingelser

16.1. Købsaftalen er fra Sælgers side betinget af, at købesummen berigtiges som anført i punkt 7.

16.2. Såfremt Køber ikke opfylder betingelsen i punkt 16.1 om berigtigelse af købesummen, er Sælger berettiget til at gøre misligholdelsesbeføjelser gældende, herunder ved ophævelse af Købsaftalen og krav om erstatning.

17. Momsforhold

17.1. Sælger oplyser, at Ejendommen ikke er momsregistreret.

17.2. Sælger oplyser, at der ikke hviler momsreguleringsforpligtelse på Ejendommen.

18. Berigtigelse

18.1. Købers advokat berigtiger handlen og udarbejder skøde i overensstemmelse med vilkårene i Købsaftalen.

18.2. Digitalt skøde skal foreligge til Sælgers godkendelse senest 5 hverdage efter underretning til Køber om opfyldelse af betingelserne i punkt 16.

18.3. 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.

- 18.4. Berigtigende advokat er forpligtet til at anmelde skøde til tinglysning senest 2 hverdage efter, at parterne har underskrevet skøde.
- 18.5. 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.

19. Omkostninger

- 19.1. Køber afholder omkostninger til berigtigelse af handlen, herunder tinglysningsafgift af skøde.
- 19.2. Derudover afholder hver part egne omkostninger, herunder omkostninger til egne rådgivere.

20. Lovvalg og værneting

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

21. Bilag

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

Bilag 1	Udbudsvilkår af 30. januar 2025 med tilhørende bilag 1 - 29 samt eventuelt supplerende materiale og rettelser/tilføjelser til udbudsmaterialet
Bilag 2	Spørgsmål/svar
Bilag 3	Oplysning om Lyngby-Taarbæk Kommunes behandling af dine personoplysninger mv.
Bilag 4	Oplysning om fortrydelsesret
Bilag 5	Oplysning om huseftersynsordning

- 21.2. Parterne er enige om, at bilag 3, 4 og 5 alene er relevant, såfremt Ejendommen købes af privatperson.

22. Underskrift

- 22.1. Købsaftalen underskrives i to originale ligelydende eksemplarer, hvoraf hver part modtager ét eksemplar.

_____, den _____ 2025 _____, den _____ 2025

For Sælger

For Køber

Navn

Navn

Navn

Navn