

BETINGET AFTALE

mellem Parken Sport & Entertainment A/S
Øster Allé 50
2100 København Ø
(herefter sammen benævnt PSE)

og Københavns Kommune
Rådhuset
1599 København V
(herefter benævnt KK)

LUKKET
PUNKT PÅ DAGSORDENEN

Med baggrund i parternes ønske om at udvikle hhv. aktiviteterne i Parken og på Østerbro Stadion og ud fra, at

- PSE ejer indenfor område I i lokalplan 401 "Parken" ejendommene matr.nr. 6152 og 6176 (ejerlejlighed 1 og 2) Klædebo Kvarter, som er bebygget mere end den i lokalplanen fastsatte maksimale bebyggelsesprocent
- KK ejer indenfor samme område ejendommene matr.nr. 4346, 4378 og 5577 Udenbys Klædebo Kvarter, som såvel hver for sig som under ét er bebygget mindre end den i lokalplanen fastsatte maksimale bebyggelsesprocent
- i nævnte lokalplans § 5, stk. 2, litra a, er anført, at for område I gælder, at "Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 110. Bygge- og Teknikudvalget kan tillade, at bebyggelsesprocenten beregnes under ét for flere ejendomme."
- lokalplanområdet mod nordvest grænser mod den KK tilhørende offentlige vej Per Henrik Lings Allé

har parterne d.d. indgået en betinget aftale på følgende vilkår:

§ 1

Byggeret til hotel/kontor

KK drager omsorg for, at der på ejendommen matr.nr. 4378 Udenbys Klædebo Kvarter tinglyses deklARATION om, at den på ejendommen i henhold til lokalplan tilladte maksimale bebyggelse er reduceret med 7.000 etagem² til fordel for ejendommene matr.nr. 6152, 6176 og 6178 Udenbys Klædebo Kvarter samt fremtidige udstykninger fra disse ejendomme.

For denne byggeret, som af PSE kan udnyttes til opførelse af hotel- og/eller kontorbyggeri, betaler PSE til KK 4.000 kr./etagem², svarende til **28 mio. kr.**, skriver totiottemillioner kroner.

Senest 8 dage efter, at KK har meddelt PSE, at betingelsen i aftalens § 10, 2. afsnit, er opfyldt, foranlediger PSE, at der stilles uigenkaldelig bankgaranti uden forbehold for betaling af købesummen til frigivelse på anfordring, når KK dokumenterer, at ovennævnte deklARATION er tinglyst.

Byggeretten overdrages uden tilbagekøbsret for KK.

§ 2

Nedlagt offentligt vejareal

Ved en nedlæggelse af Per Henrik Lings Allé som offentlig vej fra Øster Allé langs Parken til en linje i fortsættelse af ny skelgrænse mellem ejendommene matr.nr. 6152 og 4378 Udenbys Klædebo Kvarter, jfr. nedenfor § 4 og vedhæftede rids (bilag 1), fremkommer et areal på ca. 2.620 m².

På de nedenfor i § 9 anførte vilkår sælger KK arealet til PSE for en pris på 1.500 kr. pr. etagem² byggeret, som forudsættes knyttet til arealet (2.620 m² x 110 % = 2.882 etagem²), svarende til **4,323 mio. kr.**, skriver firemillionertrehundredetotitretusinde kroner.

Overtagelsesdagen fastsættes til den 1. i måneden efter, at betingelserne i § 10 er opfyldt. PSE foranlediger senest 8 dage efter betingelsernes opfyldelse, dog senest på overtagelsesdagen, at der stilles uigenkaldelig bankgaranti uden forbehold for betaling af købesummen, inkl. rente i henhold til renteloven fra overtagelsesdag og refusionssaldo i KKs favør, til frigivelse på anfordring, når endelig adkomst er tinglyst uden retsanmærkninger. PSE er berettiget til at betale købesummen på overtagelsesdagen mod KKs indeståelse for anmærkningsfri adkomst.

Såfremt det nedlagte offentlige vejareal bliver større eller mindre end 2.620 m², reguleres købesummen i overensstemmelse med ovennævnte etagem²- pris.

§ 3

Byggeret til tribune og tilhørende faciliteter

KK drager omsorg for, at der på ejendommen matr.nr. 4378 Udenbys Klædebo Kvarter tinglyses deklARATION om, at den på ejendommen i henhold til lokalplan tilladte maksimale bebyggelse er reduceret med 1.118 etagem² til fordel for ejendommene matr.nr. 6152, 6176 og 6178 Udenbys Klædebo Kvarter samt fremtidige udstykninger fra disse ejendomme.

For denne byggeret, som af PSE kan udnyttes til opførelse af ny tribune mod nordvest og tilhørende faciliteter i overensstemmelse med lokalplanens § 3, stk. 1, litra a-c og e, (offentlige formål m.v.), betaler PSE til KK 1.500 kr./etagem², svarende til **1,677 mio. kr.**, skriver énmillionsekshundredesyvtisv tusinde kroner.

Senest 8 dage efter, at KK har meddelt PSE, at betingelsen i aftalens § 10, 2. afsnit, er opfyldt, foranlediger PSE, at der stilles uigenkaldelig bankgaranti uden forbehold for betaling af købesummen til frigivelse på anfordring, når KK dokumenterer, at ovennævnte deklARATION er tinglyst.

Byggeretten overdrages uden tilbagekøbsret for KK.

§ 4 Areal til multihal

KK nedriver for egen regning Østerbro Skøjtehal og overdrager - med overtagelsesdag den 1. i måneden 3 måneder efter, at tillæg til lokalplan om anvendelse også til andre arrangementer, jfr. nedenfor § 10, stk. 4, er vedtaget - det i henhold til vedlagte rids (bilag 2) ubebyggede delareal af ejendommen matr.nr. 4378 Udenbys Klædebo Kvarter, stort ca. 5.460 m², til PSE.

På de nedenfor i § 9 anførte vilkår sælger KK arealet til PSE for en pris på 1.500 kr. pr. etagem² byggeret, som er knyttet til arealet (5.460 m² x 110 % = 6.006 etagem²), svarende til **9,009 mio. kr.**, skriver nimmillionernitusinde kroner.

Senest 3 måneder før overtagelsesdagen foranlediger PSE, at der stilles uigenkaldelig bankgaranti uden forbehold for betaling af købesummen, inkl. rente i henhold til renteloven fra overtagelsesdag og refusionssaldo i KKs favør, til frigivelse på anfordring, når endelig adkomst er tinglyst uden retsanmærkninger. PSE er berettiget til at betale købesummen på overtagelsesdagen mod KKs indeståelse for anmærkningsfri adkomst.

Såfremt arealet bliver større eller mindre end 5.460 m², reguleres købesummen i overensstemmelse med ovennævnte etagem²- pris.

§ 5 Byggeret til multihal

KK drager omsorg for, at der på ejendommen matr.nr. 4378 Udenbys Klædebo Kvarter tinglyses deklaration om, at den på ejendommen i henhold til lokalplan tilladte maksimale bebyggelse er reduceret med 3.994 etagem² til fordel for ejendommene matr.nr. 6152, 6176 og 6178 Udenbys Klædebo Kvarter samt fremtidige udstykninger fra disse ejendomme og den i aftalens § 4 anførte ejendom (areal som frastykkes ejendommen matr.nr. 4378 Udenbys Klædebo Kvarter).

For denne byggeret, som af PSE kan udnyttes til opførelse af en multihal i overensstemmelse med lokalplanens § 3, stk. 1, litra a-c og e, (offentlige formål m.v.), betaler PSE til KK 1.500 kr./etagem², svarende til **5,991 mio. kr.**, skriver femmillionernihundredenitientusinde kroner.

Senest 8 dage efter, at KK har meddelt PSE, at betingelserne i aftalens § 10 er opfyldt, foranlediger PSE, at der stilles uigenkaldelig bankgaranti uden forbehold for betaling af købesummen til frigivelse på anfordring, når KK dokumenterer, at ovennævnte deklaration er tinglyst. PSE er dog - senest 30 dage efter meddelelse om, at betingelserne i aftalens § 10 er opfyldt - berettiget til at meddele KK, at PSE ønsker at reducere ovennævnte byggeret med op til 1.000 etagem², således at købesum og bankgaranti reduceres i overensstemmelse hermed.

Byggeretten overdrages uden tilbagekøbsret for KK.

§ 6

Byggeret til yderligere serviceerhverv

KK drager omsorg for, at der på ejendommen matr.nr. 4378 Udenbys Klædebo Kvarter tinglyses deklARATION om, at den på ejendommen i henhold til lokalplan tilladte maksimale bebyggelse er reduceret med 2.000 etagem² til fordel for ejendommene matr.nr. 6152, 6176 og 6178 Udenbys Klædebo Kvarter, fremtidige udstykninger fra disse ejendomme og den i aftalens § 4 anførte ejendom (areal som frastykkes ejendommen matr.nr. 4378 Udenbys Klædebo Kvarter).

For denne byggeret, som af PSE kan udnyttes til indretning af etageareal til serviceerhverv, jfr. dog aftalens § 10, 4. afsnit, betaler PSE til KK 4.000 kr./etagem², svarende til **8 mio. kr.**, skriver ottemillioner kroner.

Senest 8 dage efter, at KK har meddelt PSE, at betingelserne i aftalens § 10 er opfyldt, foranlediger PSE, at der stilles uigenkaldelig bankgaranti uden forbehold for betaling af købesummen til frigivelse på anfordring, når KK dokumenterer, at ovennævnte deklARATION er tinglyst. PSE er dog - senest 30 dage efter meddelelse om, at betingelserne i aftalens § 10 er opfyldt - berettiget til at meddele KK, at PSE ønsker at reducere ovennævnte byggeret med op til 1.000 etagem², således at købesum og bankgaranti reduceres i overensstemmelse hermed.

Byggeretten overdrages uden tilbagekøbsret for KK.

§ 7

Genhusning af Fælleklubber

PSE har - med uopsigelighed fra udlejerside indtil 1. januar 2020 - til KK udlejet omklædnings-, depot- og klublokaler i Parkens gamle tribune. P.H. Lings Allé 2. Lokalerne benyttes af Fælleklubberne. PSE har den 30. november 2005 forpligtet sig til ved udskiftning af den gamle tribune at bevare eller genhuse de anførte lokaler, således at dette med samme faciliteter (såvel standard som størrelse) ikke medfører øgede udgifter for KK.

Når betingelsen i aftalens § 10, 2. afsnit, er opfyldt, frigøres PSE for nævnte genhusningsforpligtelse, som overtages af KK, og lokalerne fraflyttes af KK/Fælleklubberne senest den 1. november 2007, mod, at PSE senest samme dato til KK betaler **10 mio. kr.**, skriver ti millioner kroner.

§ 8

Parkeringsdækning

PSE skal etablere 130 p-pladser som følge af de ovenfor i §§ 1 – 6 anførte nybyggerier. Af de nævnte p-pladser skal 70 stk. være etableret senest ved ibrugtagning af hotel/ kontorfaciliteter. De øvrige 60 stk. p-pladser skal være etableret ved ibrugtagning af ny tribune med tilhørende faciliteter, medmindre etablering heraf er påbegyndt som en integreret del af multihalsbebyggelse.

Antal af p-pladser reduceres ikke, selvom PSE udnytter mulighed i aftalen for at reducere antal etagem² byggeret, der erhverves.

§ 9

Øvrige vilkår for overdragelse af arealer

Panthæftelser

De i aftalens §§ 2 og 4 anførte arealer overdrages fri for panthæftelser.

Miljøforhold m.v.

De i aftalens §§ 2 og 4 anførte arealer overtages, som de er og forefindes. Bortset fra vanhjemmel påtager KK sig intet ansvar for arealerne, herunder bundforholdene, miljøforhold og beskaffenhed i øvrigt. PSE bekræfter ved sin underskrift på aftalen at være indforstået med at bære den fulde risiko for disse forhold. Dog forestår KK i forbindelse med nedrivning af skøjtehallen på det i aftalens § 4 anførte areal evt. nødvendige oprensninger af arealet, som af Københavns Kommune, Center for Miljø, kræves for, at ejendommen kan benyttes til det påtænkte formål (multihal). Oprensningen skal gennemføres efter nærmere aftale med Center for Miljø i henhold til gældende regler. Forsyningsledninger efterlades i afproppet stand. I tilfælde af at der konstateres en forurening på arealet, har KK ret til at begære overtagelsesdagen udskudt i op til 3 måneder.

Refusionsopgørelse

KK udarbejder med de respektive overtagelsesdage som skæringsdag sædvanlig refusionsopgørelse, hvis saldo berigtiges kontant.

Udstykning m.v.

KK begærer det i aftalens § 2 anførte areal nedlagt som offentlig vej og udstykket med PSE som fremtidig ejer. På arealet skal dog fortsat være udlagt privat fællesvej i det omfang, som er nødvendigt for at opfylde krav om vejret til det i aftalens § 4 anførte areal.

KK begærer ligeledes det i aftalens § 4 anførte areal udstykket fra ejendommen matr.nr. 4378 Udenbys Klædebo Kvarter med PSE som fremtidig ejer.

PSE respekterer de byrder og servitutter, som kræves tinglyst i forbindelse med udstykningerne. Med hensyn til det i aftalens § 2 anførte areal bemærkes, at der ligger ledninger i arealet. Såfremt PSEs anvendelse af arealet medfører behov herfor, skal ledningerne flyttes efter forudgående aftale med den/de pågældende ledningsejere. Ledninger forbliver i øvrigt mod tinglysning af deklARATION(er) liggende i det som offentlig vej nedlagte areal. Udgifter vedr. evt. flytning af ledninger betales af PSE.

For oplysning om offentlige forsyningsledninger henvises til det landsdækkende ledningsregister på www.ler.dk. Forekomst af private ledninger kan ikke udelukkes. Forpligtelser og ansvar vedr. ledninger er KK uvedkommende.

Berigtigelse og omkostninger

KK forestår i øvrigt berigtigelse af overdragelserne.

Registreringsafgift og lignende, som knytter sig til overdragelserne og servitutter/deklarationer, betales af PSE efter påkrav. Udstykningsomkostninger betales af KK.

Vejadgang

Da der nu og fremover fortsat skal være kørende adgang til tribune på Østerbro Stadion/BK Skjold m.fl. tinglyses i forbindelse med udstykning af de i aftalens §§ 2 og 4 anførte arealer servitut(ter), som indrømmer uhindret adgang for motorkøretøjer m.v. på mindst 4 meters bredde over ejendommene til og fra ejendommen matr.nr. 4378 Udenbys Klædebo Kvarter i overensstemmelse med vedlagte kort (bilag 3).

Som alternativ til ovennævnte forpligtelse kan PSE som ejer af ejendommene matr.nr. 6152 og 6176 Udenbys Klædebo Kvarter lade tinglyse servitut, som indrømmer uhindret adgang for motorkøretøjer m.v. på mindst 4 meters bredde over ejendommene til og fra ejendommen matr.nr. 4378 Udenbys Klædebo Kvarter i overensstemmelse med vedlagte kort (bilag 4). Samtidig skal PSE etablere en offentlig stiforbindelse med en bredde på minimum 2,50 m langs det eksisterende hegn m.v. til Østerbro Stadion i overensstemmelse med vedlagte rids (bilag 4).

Servitutter i henhold til ovenstående tinglyses med prioritet forud for al pantegæld med Københavns Kommune, Teknik- og Miljøforvaltningen, som påtaleberettiget.

Ovennævnte bestemmelse regulerer alene krav vedrørende fremføring af motorkøretøjer samt gåendes/cyklendes adgang via stiforbindelse. Krav i henhold til lovgivningen vedrørende flugtveje, brandveje m.m. i forhold til multihalsbebyggelse er ikke reguleret i ovennævnte bestemmelse.

Byggepligt, multihal.

Det i aftalens § 4 anførte areal pålægges følgende servitut:

PSE er forpligtet til at opføre en multihal på minimum 7.500 etagem² på ejendommen.

PSE er på denne baggrund forpligtet til at indgive ansøgning om byggetilladelse til opførelse af multihal på minimum 7.500 etagem² senest 12 måneder efter overtagelsesdagen for ejendommen og berigtige eventuelle mangler ved ansøgningen uden ugrundet ophold. Inden 12 måneder fra udstedelse af byggetilladelse skal bebyggelse påbegyndes og derefter fremmes uden unødigt ophold, herunder skal fundament til multihal være påbegyndt senest 12 måneder fra udstedelse af byggetilladelse.

Såfremt PSE ikke måtte overholde sine forpligtelser, er KK berettiget til at udstede et påkrav om opfyldelse af forpligtelserne indenfor en periode på 6 måneder fra påkravets afgivelse. Måtte PSE ikke have opfyldt sine forpligtelser ved udløbet af denne frist, er KK berettiget til at kræve ejendommen tilbageskødet til KK til den erlagte købesum uden renter og uden tillæg af eventuelle bygningers værdi, medmindre PSE kan godtgøre at have krav på fristforlængelse svarende til den/de forsinkelse(r), som kan tilskrives KKs forhold, eller kan tilskrives force majeure. Ved tilbagekøbet kan KK bestemme om ejendommen overtages med eventuelle bygninger eller om disse skal fjernes for PSE's regning.

Servituten skal tinglyses med prioritet forud for al pantegæld med Københavns Kommune, Økonomiforvaltningen, som påtaleberettiget.

Servitutten vil på begæring blive aflyst, når KKs rettigheder i medfør af servitutten er bortfaldet.

Tillægskøbesum

De i aftalens §§ 2 og 4 anførte arealer pålægges hver især flg. servitut:

På ejendommen må - i overensstemmelse med den for området aktuelt gældende maksimale bebyggelsesprocent på 110 - opføres og indrettes bebyggelse til fritidsformål, såsom idrætsanlæg (stadionanlæg, åbne idrætsbaner, idrætshal, svømmehal m.v.) samt dertil hørende administration, publikumsfaciliteter m.v. Bebyggelsen må tillige anvendes til andre arrangementer, såsom koncerter og andre kulturelle arrangementer, konferencer, selskaber, udstillinger og lignende.

Samtykke til - i tilfælde af forhøjelse af den maksimale bebyggelsesprocent for området - udnyttelse af merbyggeret på ejendommen eller udnyttelse heraf på anden ejendom indenfor lokalplanområdet, og/eller anden anvendelse end anført ovenfor, vil blive betinget af, at der betales en tillægskøbesum svarende til differencen mellem den oprindeligt aftalte købesum på 1.500 kr./etagem² og aktuel markedspris for byggeret til den pågældende anvendelse.

Servitutten skal tinglyses med prioritet forud for al pantegæld med Københavns Kommune, Økonomiforvaltningen, som påtaleberettiget.

Tilbagekøbsret

Arealerne overdrages uden tilbagekøbsret for KK.

§ 10 Betingelser

Nærværende aftale er fra PSEs side betinget af godkendelse i bestyrelsen for PSE senest den 1. september 2007.

Nærværende aftale er fra KKs side betinget af godkendelse senest den 25. oktober 2007 i Kultur- og Fritidsudvalget, Teknik- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Københavns Borgerrepræsentation, herunder meddelelse af tilladelse som anført i lokalplanens § 5, stk. 2, litra a, til beregning af bebyggelsesprocenten under ét for ejendommene matr.nr. 4378 og 6152 Udenbys Klædebo Kvarter m.fl., som forudsat i aftalens §§ 1, 3, 5 og 6

KKs salg af de i aftalens §§ 2 og 4 anførte arealer til PSE uden offentligt udbud er betinget af, at ansøgning fra KK om dispensation hertil vil kunne imødekommes af Statsforvaltningen Hovedstaden.

Fra begge parters side er nedenfor anførte bestemmelser i aftalen betinget af, at Teknik- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Københavns Borgerrepræsentation vedtager hhv.

- § 2: Tillæg til kommuneplan og lokalplan 401 "Parken", hvorved Per Henrik Lings Allé langs Parken m.v., jfr. bilag 1, inddrages under lokalplanen i underområde I, og kan nedlægges som offentlig vej (men med offentlig tilgængelig cykel- og gangsti, som anlægges og bekostes af PSE). Bestemmelsen er endvidere betinget af gennemførelse af høringsproces m.v. i medfør af vejlovgivningen.

- §§ 4, 5 og 6: En særlig bestemmelse i tillæg til kommuneplan, hvorefter beregning af maksimal bebyggelsesprocent i underområde I i lokalplan 401 "Parken" foretages ekskl. skydetag/markise over stadionanlæg Parken.
- §§ 4 og 5: Tillæg til lokalplan 401 "Parken", som udvider adgangen i lokalplanens § 3, stk. 1, litra b, til at anvende Parken til andre arrangementer såsom koncerter m.v. til også at omfatte det i aftalens § 4 anførte areal
- § 6: Tillæg til lokalplan 401 "Parken", som tillader forøgelse af maksimum for serviceerhverv i Parken fra 28.000 til 30.000 etagem² (lokalplanens § 3, stk. 1, litra d) i overensstemmelse med den gældende kommuneplans rammer.
- §§ 4 og 5: Tillæg til kommuneplan og lokalplan 401 "Parken", som tillader serviceerhverv på det i aftalens § 4 anførte areal, som led i en multihalbebyggelse.

Fra PSEs side er aftalens §§ 4 og 5 betinget af, at der vedtages tillæg til kommuneplan og lokalplan 401 "Parken", som tillader opførelse af en multihal op til max. kote 40.

Bilag:

1. Rids – P. H. Lings Allé (vejareal til nedlæggelse)
2. Rids – areal til multihal
3. Rids – adgangsvej til Østerbro Stadion/BK Skjold m.fl. langs hegn til Østerbro Stadion
4. Rids – alternativ adgangsvej over matr.nr. 6152 og 6176 Udenbys Klædebo Kvarter og stiforbindelse langs hegn til Østerbro Stadion

, den 2007

For Parken Sport & Entertainment A/S

For Københavns Kommune