

Dato: 18. februar 2008

J.nr.: 50-2392 KMO

KONTRAKT K1.3

## Udkast

til

## Aftale

om

overdragelse af ejendomme på Christianiaområdet

### **mellem**

BoligOrg  
(under stiftelse)  
c/o KAB  
Vester Voldgade 17  
1552 København V

### **og**

Den Danske Stat  
v/Slots- og Ejendomsstyrelsen  
Løngangsstræde 21  
1468 København K

## Indholdsfortegnelse

1.	BAGGRUND OG FORMÅL .....	5
2.	EJENDOMMEN .....	5
3.	BYGNINGER PÅ LEJET GRUND .....	6
4.	SÆLGERS OPLYSNINGER OG ANSVARFRASKRIVELSE .....	6
4.1	Grunde og bygninger .....	6
4.2	Forsyningsforhold .....	7
4.2.1	Varme .....	7
4.2.2	Vand .....	8
4.2.3	Elektricitet .....	8
4.2.4	Afløb .....	8
4.2.5	Hovedledninger og stikledninger .....	8
4.3	Sælgers ansvarsfraskrivelse .....	9
5.	SERVITUTTER OG BYRDER .....	9
6.	OVERTAGELSESDAG .....	10
7.	KØBESUMMEN OG DENS BERIGTIGELSE .....	10
7.1	Bygninger på egen grund (inklusive grundareal) .....	10
7.2	Bygninger på lejet grund .....	11
7.3	Erhvervsarealer, der skal sælges tilbage (returarealer) .....	11
7.4	Berigtigelse af købesummen .....	11
8.	REGULERING AF KØBESUMMEN .....	11
9.	FORHØJELSE AF HOVEDSTOLEN PÅ LÅNET TIL KØBER .....	13
10.	REGULERING AF YDELSEN PÅ LÅNET TIL KØBER (YDELSESREDUKTION) .....	13
10.1	Beregning af ydelsesreduktionen .....	14
10.2	Genopretning som forudsætning for ydelsesreduktion .....	15
11.	KØBERS GENOPRETNING AF BYGNINGERNE .....	15
12.	KØBERS UDLEJNING .....	16
12.1	Lejetilbud til indehavere af brugstilladelser .....	16
12.2	Vilkår i lejekontrakter .....	16
12.3	Boligtildeling .....	17
13.	KØBERS EVENTUELLE NYBYGGERI .....	17
14.	PL-REGULERING .....	18
15.	EJERLEJLIGHEDSOPDELING OG RETURAREALER .....	19
16.	GEVINSTKLAUSUL .....	20
17.	GRUNDEJERFORENING .....	20

18.	FORSIKRING .....	20
19.	EJENDOMSSKATTER .....	20
20.	DOKUMENTER .....	21
21.	TINGLYSNING .....	21
22.	OMKOSTNINGER OG REFUSION .....	21
23.	GODKENDELSE FRA VELFÆRDSMINISTERIET .....	22
24.	BETINGELSER .....	22

## Bilagsfortegnelse

- bilag 1 : Oversigt over overdragne ejendomme
- bilag 2 : Landinspektør NN's tegning
- bilag 3 : Grundlejekontrakt
- bilag 4 : Christianiaområdet, Orienterende forureningsundersøgelse (januar 2008), Niras A/S.
- bilag 5 : Bygningssynsrapporter
- bilag 6 : Sælgers redegørelse af xx.xx.2008 om sælgers kendskab til særlige forhold vedrørende bygningerne
- bilag 7 : COWI A/S' rapport af xx.xx.2008 om forsyningsforhold på Christianiaområdet.
- bilag 8 : Kort over hovedforsyningsledninger på Christianiaområdet:
- bilag 9 : Pantebrev
- bilag 10: Oversigt over indehavere af brugstilladelser
- bilag 11: Principper for købers ventelistesystem
- bilag 12: Grundejerforeningsvedtægter
- bilag 13: Mappe med oplysninger om ejendommen
- bilag 14: Betinget skøde
- bilag 15: Velfærdsministeriets brev af xx.xx.2008 om godkendelser i henhold til almenboliglovens § 144
- bilag 16: Vedtægter for køber

Bilag X: Beregning af ydelsesreduktion.

## 1. BAGGRUND OG FORMÅL

Den 24. august 2007 meddelte kontaktgruppen på Christiania, at Christiania i lyset af en række forhold kunne acceptere statens tilbud af 26. september 2006 som uddybet og suppleret i papiret af 22. december 2006. BoligOrg, der er en selvejende almen boligorganisation (under stiftelse) er bekendt med aftalegrundlaget.

Det er et element i den indgåede aftale mellem staten og Christiania, at en almen boligorganisation skal overtage hovedparten af boligerne i de eksisterende statsbygninger.

Nærværende aftale har til formål at udmønte denne del af aftalen mellem staten og Christiania, således at staten (sælger) overdrager de pågældende bygninger og arealer til BoligOrg (køber).

Parterne er opmærksomme på, at ejerskabet til bygningerne og arealerne skal ligge i en eller flere afdelinger i BoligOrg. Det er efter almenboligloven afdelingen (afdelingerne), der skal have skøde på deres respektive ejendomme og være debitor i henhold til de lån, der skal ydes med pant i ejendommene. Det klarlægges muligvis først i løbet af efteråret 2008, om der skal være en eller flere afdelinger i BoligOrg, og hvilke boliger m.v. de enkelte afdelinger skal omfatte. Nærværende aftale skal forstås på den måde, at det efter aftaleindgåelsen skal være muligt for køber at organisere sig i en eller flere afdelinger efter købers eget valg, således at der samtidig tages hensyn til sælgers interesse i ikke at skulle drøfte aftalens gennemførelse med andre end BoligOrg. Det er således BoligOrg, der er part i nærværende aftale og som i forhold til staten har de partsbeføjelser og pligter, der følger af aftalen. Da det kun er en del af sælgers bygninger og arealer på Christianiaområdet, der skal overdrages til køber, skal der som led i overdragelsen foretages udstykning og ejerlejlighedsopdeling for at etablere den samlede ejendom, der skal rumme de almene boliger. Disse matrikulære arbejder er iværksat, men endnu ikke afsluttet, på tidspunktet for indgåelsen af nærværende aftale.

## 2. EJENDOMMEN

Aftalen omfatter de ejendomme på matr.nr. 314 B, Christianshavns Kvarter m.fl., beliggende Bådsmadsstræde 43, 1407 København K, **[adresse rettes til, når oversigt foreligger]** som er medtaget på Oversigt over overdragne ejendomme (bilag 1). Placerin-

gen af de overdragne ejendomme er vist på landinspektør NN's tegning af xx.xx.2008 (bilag 2).

Den samlede bygningsmasse der overdrages er på 34.988 etagemeter bruttoareal. I dette areal indgår også de arealer, som i henhold til de nedenfor nærmere aftalte vilkår skal sælges tilbage til sælger. De arealer, der skal tilbagesælges (returarealer), udgør samlet 3.248 etm bruttoareal. Returarealerne er markeret på tegningen (bilag 2).

Det samlede grundareal der overdrages er på ca. [XXX] m<sup>2</sup>, heraf vej 0 m<sup>2</sup>.

De overdragne ejendomme benævnes samlet "ejendommen".

### **3. BYGNINGER PÅ LEJET GRUND**

Nogle af de bygninger, der er omfattet af nærværende aftale, overdrages som bygninger på lejet grund. På Oversigt over overdragne ejendomme (bilag 1) er disse bygninger markeret med "LG".

Arealet af disse bygninger er samlet 8.902 etm bruttoareal.

Grunden under disse bygninger er ejet af sælger og udlejes til køber på vilkår som fastlagt i Grundlejekontrakt (bilag 3).

Der henvises i øvrigt til lov nr. 431 af 9. juni 2004 om ændring af lov om anvendelse af Christianiaområdet, § 8, stk. 2.

### **4. SÆLGERS OPLYSNINGER OG ANSVARFRASKRIVELSE**

Ejendommen blev indtil 1971 anvendt til militære formål. Fra 1971 har ejendommen været anvendt til blandet beboelse og erhverv. Sælger har ikke detaljeret kendskab til hvorledes ejendommen faktisk har været anvendt hverken før eller efter 1971.

#### **4.1 Grunde og bygninger**

Sælger har som led i varetagelsen af ejerskabet til Christianiaområdet i 2008 fået foretaget en orienterende forureningsundersøgelse på Christianiaområdet (bilag 4). Forure-

ningsundersøgelsen viser bl.a., at der er konstateret kraftige jordforureninger, hvor al kontakt med jorden bør undgås, samt lettere jordforurening, hvor der bør følges en række råd i forbindelse med kontakt med jorden. Derudover kan det ikke udelukkes, at der kan være risiko for indeklimaproblemer ved "Fabrikken/Byens Lys".

Sælger har endvidere foranlediget, at der er gennemført bygningssyn af de bygninger, der overdrages (bilag 5). Bygningerne fremstår i vid udstrækning som kraftigt nedslidte.

Sælger har via sin løbende administration af Christianiaområdet fået kendskab til, at der er opført en række bygninger og/eller indretninger uden byggetilladelse og/eller i strid med gældende regler i bygningsreglement m.v. Oplysningerne om sådanne forhold fremgår af sælgers redegørelse af xx.xx.2008 om sælgers kendskab til særlige forhold vedrørende bygningerne (bilag 6).

Udover oplysningerne i forureningsundersøgelsen, bygningssynsrapporterne og om de ovennævnte ulovlige byggerier m.v., er sælger ikke bekendt med væsentlige forhold vedrørende grundens og bygningernes fysiske forhold.

Køber er gjort opmærksom på, at Christiania har været organiseret med et "byggekontor", som muligvis er i besiddelse af yderligere relevante oplysninger om ejendommen.

## **4.2 Forsyningsforhold**

Sælger oplyser følgende om ejendommens forsyningsforhold. Sælger har forsøgt at få foretaget undersøgelser af forsyningsforholdene på Christianiaområdet af COWI A/S, der har redegjort for sine undersøgelser og resultatet af dem i rapport af xx.xx.2008 om forsyningsforhold på Christianiaområdet (bilag 7).

Fra COWI A/S' rapport fremhæver sælger navnlig følgende forhold.

### **4.2.1 Varme**

Bygningerne har individuel opvarmning. I nogle af bygningerne er der et centralt varmeanlæg, i andre opvarmes de enkelte boligheder ved egne varmekilder.

Købers opmærksomhed henledes på, at Christianiaområdet er underlagt Københavns Kommunes overordnet varmeplan, så der kan komme krav om tilslutning til fjernvarme. Bekendtgørelse 31 af 29. januar 2008 indeholder regler om bl.a. muligheden for at få dispensation fra kravet om tilslutning.

#### 4.2.2 Vand

Bygningerne forsynes med vand fra Københavns Energi via eksisterende forsyningsnet på Christianiaområdet. Sælger har ikke oplysninger om standen af dette.

#### 4.2.3 Elektricitet

Bygningerne forsynes med el fra Dong Energy, via eksisterende forsyningsnet på Christianiaområdet. Sælger har ikke oplysninger om standen af dette.

#### 4.2.4 Afløb

Bygningerne er tilsluttet eksisterende kloaksystem på Christianiaområdet. Sælger har ikke oplysninger om standen af dette.

Købers opmærksomhed henledes på, at Christianiaområdet er omfattet af den overordnede spildevandsplan for Københavns Kommune.

#### 4.2.5 Hovedledninger og stikledninger

For forsyningsforholdene gælder generelt, at køber og den i afsnit 15 angivne ejerforeningen i ejendommen er ansvarlig for etablering, samt for fornyelse, drift og vedligeholdelse af alle stikledninger til ejendommen, også selv om stikledningen fysisk måtte være placeret delvist udenfor ejendommen.

Sælger er ansvarlig for genopretning af eksisterende hovedledninger. Når genopretningen af hovedledningerne er foretaget, overgår forpligtelsen til fornyelse, drift og vedligeholdelse af hovedledningerne til **[forsyningselskaberne eller grundejerforening - skal afklares i forbindelse med forhandlingerne om G/F's vedtægter]**



Sondringen mellem "hovedledning" og "stikledning" skal foretages i overensstemmelse med sædvanlig praksis i Københavns kommune.

Køber er gjort opmærksom på, at Christiania har været organiseret med et "byggekantor", som muligvis er i besiddelse af yderligere relevante oplysninger om ejendommen.

#### **4.3 Sælgers ansvarsfraskrivelse**

Ejendommen overdrages i den stand, hvori den er og forefindes på overtagelsesdagen. Sælger bærer intet ansvar for, om ejendommen er i lovlig og forsvarlig stand. Køber har risikoen for eventuelle fejl og mangler samt for eventuelt ansvar opstået som følge af ejendommens stand. Sælgers ansvarsfraskrivelse omfatter dog ikke forhold, som sælger ikke har oplyst om, men som sælger er bekendt med, og som er af en sådan karakter, at forholdene er omfattet af sælgers loyale oplysningspligt. I sådanne tilfælde reguleres mangelspørgsmålet i overensstemmelse med normal praksis.

Selv om eventuelle fejl og mangler ved ejendommen skal anses for at være sælger bekendt, og af en sådan karakter, at forholdene er omfattet af sælgers loyale oplysningspligt, skal sælger alligevel ikke være ansvarlig for forholdene, såfremt de må anses for at være kendt af en eller flere af de personer, der pr. overtagelsesdagen bor i eller bruger ejendommen. Køber skal således i henseende til indsigelser om mangler ved ejendommens stand identificeres med de personer, der bor i eller bruger ejendommen pr. overtagelsesdagen.

Køber er bekendt med og accepterer, at der kan forekomme bygningsdele, installationer eller bygningstilbehør, der er indlagt af andre end sælger, herunder af de hidtidige brugere af ejendommen, og som derfor ikke er omfattet af nærværende overdragelse.

#### **5. SERVITUTTER OG BYRDER**

Der er på ejendommene lyst de servitutter, der fremgår af tingbogsattesterne i bilag 11.

Sælger erklærer, at der på overtagelsesdagen ikke vil påhvile ejendommen utinglyste servitutter, brugsrettigheder eller andre byrder.

Sælger oplyser i den forbindelse, at der ved afgivelsen af denne erklæring er taget højde for de 2 retssager, der verserer ved Østre Landsret om tredjemands påståede ejendoms- og brugsrettigheder til ejendommen. Det er sælgers risiko, hvis det endelige udfald af retssagerne har som konsekvens, at sælgers erklæring om, at der ikke påhviler ejendommen utinglyste servitutter, brugsrettigheder eller andre byrder, er urigtig. Tilsvarende er sælger ansvarlig i tilfælde af vanhjemmel. Vanhjemmel skal også omfatte den situation, hvor tredjemand har krav på økonomisk kompensation for en værdiforøgelse, som vedkommende måtte have tilført ejendommen indtil overtagelsesdagen. Tredjemands berettigede kompensationskrav skal udredes af sælger og er køber uvedkommende.

Sælger oplyser endvidere, at der på aftaletidspunktet er brugsret for en række fysiske og juridiske personer til de bygninger, som køber skal overtage. Disse brugsrettigheder hviler på tilladelser udstedt af sælger i henhold til christianialovens § 3, stk. 1. Sælger vil bringe disse brugsrettigheder til ophør pr. overtagelsesdagen med henblik på, at indehaverne af rettighederne pr. overtagelsesdagen kan fortsætte brugen men nu i henhold til en lejekontrakt med køber, jf. nærmere nedenfor i punkt 12.1.

## **6. OVERTAGELSESDAG**

Ejendommen overtages af køber den 1. januar 2009 fra hvilken dag den henligger for købers regning og risiko.

Køber indtræder fra overtagelsesdagen i sælgers rettigheder og forpligtelser over for ejendommens forsyningselskaber.

## **7. KØBESUMMEN OG DENS BERIGTIGELSE**

### **7.1 Bygninger på egen grund (inklusive grundareal)**

Købesummen for bygningerne på egen grund (inklusive grundareal) er aftalt til kontant kr. 79.933.000 (2007-niveau, pl-reguleres), skriver kroner Nioghalvfjerdsmillionerhundredeogtreogtredive tusinde.

Den kontante købesummen er fastsat som kr. 3.500,- pr. etagemeter (2007-niveau, pl-reguleres) bruttoareal ganget med et bruttoareal på 22.838 etagemeter.

## **7.2 Bygninger på lejet grund**

Bygningerne på lejet grund overdrages vederlagsfrit til køber.

Bygningerne på lejet grund har et samlet bruttoareal på 8.902 etagemeter.

## **7.3 Erhvervsarealer, der skal sælges tilbage (returarealer)**

Ejendommen omfatter arealer, som køber skal sælge tilbage til sælger umiddelbart efter gennemførelsen af nærværende overdragelse. Disse returarealer udgør i alt ca. 3.248 etm. bruttoareal.

Returarealerne overdrages vederlagsfrit til køber.

## **7.4 Berigtigelse af købesummen**

Den aftalte købesum berigtiges ved købers udstedelse af pantebrev til sælger stort kr. 79.933.000 (2007-niveau, pl-reguleres) på annuitetsvilkår med en løbetid på 40 år og med fast rente på 4,5 pct. pa. Lånet rykker for sædvanligt realkreditlån der optages af køber til finansiering af genopretning og modernisering. Lånet forfalder ved salg af ejendommen, være sig ved frivilligt salg eller ved tvangssalg. Dog forfalder lånet ikke ved salg inden for samme boligorganisation, til en afdeling i en anden almen boligorganisation eller til en selvejende almen institution. I øvrigt er lånevilkårene som i Pantebrev (bilag 9).

## **8. REGULERING AF KØBESUMMEN**

Senest 5 år efter overtagelsesdagen skal køber sørge for en opmåling og beregning af det samlede bruttoareal af de overtagne bygninger, der er foretaget i overensstemmelse med reglerne i bekendtgørelse nr. 311 af 27. juni 1983 om beregning af arealer af boliger og erhvervslokaler.

Når der foreligger en endelig beregning af samtlige bygninger skal den i punkt 7.1 aftalte købesum reguleres således, at den beregnes på grundlag af det areal, der fremgår af den foretagne beregning af det overtagne antal etagemeter bruttoareal.

Såfremt beregningen viser, at det faktiske areal er mindre end det i punkt 7.1. forudsatte skal købesummen reduceres med det beløb pr. etagemeter bruttoareal, der rent faktisk betales af køber, jf. punkt 7.1 efter pl-regulering af beløbet på kr. 3.500,-

Såfremt opgørelsen viser, at det faktiske areal er større end det i punkt 7.1. forudsatte skal købesummen forhøjes med det beløb pr. etagemeter bruttoareal, der rent faktisk betales af køber, jf. punkt 7.1 efter pl-regulering af beløbet på kr. 3.500,-.

Den herved fremkomne ændring af den aftalte købesum skal reguleres over lånets hovedstol, dog således at der ikke skal efterbetales/tilbagebetales renter for tiden før forhøjelsen eller nedsættelsen af hovedstolen.

Selv om købesummen er reguleret i medfør af bestemmelserne i nærværende punkt, er sælger berettiget til, for egen regning, at få foretaget en ny opmåling og beregning af det samlede bruttoareal af de overtagne bygninger, der er foretaget i overensstemmelse med reglerne i bekendtgørelse nr. 311 af 27. juni 1983 om beregning af arealer af boliger og erhvervslokaler.

Hvis den nye opmåling og beregning viser, at der er taget flere arealer i brug til beboelse, end det beboelsesareal, der indgik ved den første reguleringsberegning, skal der foretages ny regulering (omregulering) af købesummen efter samme principper som anført ovenfor. Der skal kun omreguleres, hvis beboelsesarealet er vokset med 1.000 etm. eller mere i forhold til det areal, der lå til grund for den første regulering, men i givet fald skal omreguleringen foretages i henhold til det fulde areal, der anvendes til beboelse.

Sælgers ret til at kræve ny opmåling ophører 5 år efter overtagelsesdagen. Når 5-årsdagen er passeret uden at sælger rejst krav om ny opmåling, skal der ikke ske regulering af købesummen, selv om beboelsesarealet i ejendommen bliver større. Nærværende bestemmelse afskærer ikke sælger fra et krav på tillægskøbesum, der følger af punkt 13 nedenfor om købers nybyggeri.

## **9. FORHØJELSE AF HOVEDSTOLEN PÅ LÅNET TIL KØBER**

Sælger er indstillet på at forhøje hovedstolen på det i punkt 7.4 anførte lån med op til kr. 15.000.000,- på i øvrigt tilsvarende vilkår, for at muliggøre en nødvendig startkapital hos køber samt finansiering af beboerindskud.

Såfremt køber ønsker at gøre brug af retten til forhøjelse, skal køber senest den 1. januar 2010 meddele, at køber ønsker hovedstolen forhøjet. Forhøjelsesbeløbet udbetales til køber, når allonge til pantebrevet om forhøjelsen foreligger tinglyst uden præjudicerende retsanmærkninger, eller køber stiller bankgaranti for anmærkningsfri allonge til pantebrevet.

## **10. REGULERING AF YDELSEN PÅ LÅNET TIL KØBER (YDELSESREDUKTION)**

Formålet med reguleringen af ydelsen på lånet til køber er at sikre, at beboere der på overtagelsesdagen er bosiddende på Christianiaområdet (nuværende beboere) kan sidde for en lavere husleje, end reglerne om balanceleje ellers ville kunne føre til, samtidig med at køber overholder almenlejelovens regler om balanceleje.

I statens tilbud af 26. september 2006 er der foretaget beregninger der viser, at lejen for de nuværende beboere kan opgøres til kr. 420,- (2006-niveau, pl-reguleres) pr. etagemeter det første år gradvist stigende til kr. 660,- (2006-niveau, pl-reguleres) pr. etagemeter i takt med, at der foretages genopretning af bygningerne. Dette lejeniveau for de nuværende beboere benævnes i det følgende "beregningslejen".

Beregningslejen forhøjes hvert år i takt med den faktisk udførte genopretning i det pågældende år, således at beregningslejen på kr. 660,- med de i aftalen forudsatte udgifter, nås i år 8 efter overtagelse, eller på det eventuelle tidligere tidspunkt, hvor genopretningen er helt gennemført.

Det skal efter overtagelsesdagen aftales nærmere mellem sælger og køber, hvordan reguleringsordningen nærmere skal tilrettelægges. Alle drøftelser om reguleringsordningen skal føres direkte mellem sælger og køber (BoligOrg) medmindre der kan opnås enighed om noget andet. Reguleringsbeløb udbetales fra sælger til køber (BoligOrg), der er ansvarlig for viderebetaling til sine afdelinger efter fordelingsprincipper, der er i overens-

stemmelse med nærværende aftale. Afdelinger i BoligOrg kan ikke kræve reguleringsløb udbetalt direkte fra sælger.

De nedenstående bestemmelser er udformet for den situation, at der er én afdeling i BoligOrg. Hvis der er flere afdelinger i BoligOrg, skal bestemmelserne anvendes med de tilpasninger, der i den anledning er naturlige.

### **10.1 Beregning af ydelsesreduktionen**

Ydelsesreduktionen skal beregnes på grundlag af følgende parametre:

- en gennemsnitlig genopretningsudgift på 7.894 kr. pr. etagemeter inkl. moms (2006-niveau, pl-reguleres)
- driftsudgifter, herunder henlæggelser, på 325,50 kr. pr. etagemeter (2006-niveau, pl-reguleres)

Den faktiske genopretningsudgift og driftsudgift i et givet år er uden betydning for beregningen af ydelsesreduktionen, jf. dog punkt 10.2. Det betyder, at ydelsesreduktionen ikke er afhængig af, om køber gennemfører genopretningen billigere end anslået, f.eks. fordi genopretningen udføres ved beboernes egen arbejdskraft. Omvendt fører det ikke til en højere ydelsesreduktion, hvis der faktisk bruges et beløb, der er højere end den gennemsnitlige genopretningsudgift.

Ydelsesreduktionen beregnes årligt når det kan opgøres, hvor mange nuværende beboere, der har været lejere i det foregående år. I de første 8 år efter overtagelsesdagen, eller indtil genopretningsplanen er endeligt opfyldt, forudsætter beregningen af ydelsesreduktionen endvidere, at det kan vurderes, hvorledes genopretningsplanen for det foregående år er blevet opfyldt.

Såfremt genopretningsplanen er fuldt opfyldt, har køber ret til fuld ydelsesreduktion. Såfremt genopretningsplanen ikke, eller kun delvist, er opfyldt, forholdes som bestemt nedenfor i punkt 10.2.

Størrelsen af den fulde ydelsesreduktion afhænger af, hvor mange nuværende beboere der var lejere i det foregående år, og hvor stort et beboelsesareal de lejede. Ydelsesre-

duktionen opgøres som: reduktionsbeløb pr. kvm x samlet antal kvm beboet af nuværende beboere i det foregående år.

Reduktionsbeløbet opgøres på grundlag af de ovenfor anførte faste parametre for genopretningsudgift og driftsudgifter. Herudover indgår der en række variable størrelser i opgørelsen, der er nærmere beskrevet i bilag X.

Den fulde ydelsesreduktion kan aldrig overstige den almindelige årlige ydelse på lånet, der følger af pantebrevets vilkår. Retten til ydelsesreduktion kan ikke overføres til andre lån.

## **10.2 Genopretning som forudsætning for ydelsesreduktion**

Det er en forudsætning for købers ret til ydelsesreduktion, jf. punkt 10.1 ovenfor, at køber overholder og gennemfører den aftalte genopretningsplan, jf. punkt 11.

Såfremt genopretningsplanen ikke overholdes fuldt ud, vil der ske en tilsvarende tilpasning af ydelsesreduktionen. Hvis køber kun gennemfører 60% af den aftalte genopretningsplan i et givent regnskabsår, så har køber tilsvarende kun ret til 60% af den ellers beregnede fulde ydelsesreduktion for det pågældende regnskabsår.

Såfremt den manglende opfyldelse af genopretningsplanen skyldes forhold, som køber ikke er skyld i, og som køber ikke er herre over; krig, usædvanlige naturbegivenheder, brand, strejker, lockout og hærværk, sker der ikke nedsættelse af ydelsesreduktionen i det efterfølgende regnskabsår. Manglende opfyldelse af planen i et år berettiger ikke køber til at undlade opfyldelse af planen i efterfølgende år.

Hvis køber ikke har præsenteret sælger for en for sælger acceptabel genopretningsplan inden for den aftalte frist, fortaber køber retten til ydelsesreduktion indtil der er indgået aftale om genopretningsplanens indhold.

## **11. KØBERS GENOPRETNING AF BYGNINGERNE**

Køber skal sørge for, at der sker genopretning af samtlige bygninger, der overtages af køber. Genopretningen skal foretages i overensstemmelse med vilkårene i en genopretningsplan, der skal godkendes af sælger senest 6 måneder efter overtagelsesdagen.

Genopretningsplanen skal udformes i henhold til vilkårene i punkt 2.3 i statens tilbud af 26. september 2006, herunder at niveauet af genopretningen skal svare til en udgift i størrelsesordenen kr. 7.900 pr. etagemeter inkl. moms (2006-niveau, pl-reguleres) og i omfang omfatte de i tilbuddet anførte bygningsdele. Genopretningsplanen skal udformes således, at genopretningen foretages indenfor en periode på 8 år efter overtagelsesdagen.

Sælger foretager en årlig vurdering og kontrol af, om genopretningsplanen opfyldes. Med et rimeligt varsel skal køber give sælger adgang til bygninger og stille ønskede oplysninger til sælgers rådighed med henblik på, at sælger kan udføre kontrolopgaven.

Sælger vil garantere for købers optagelse af byggelån på op til kr. 60 mio. til finansiering af genopretningen.

## **12. KØBERS UDLEJNING**

### **12.1 Lejetilbud til indehavere af brugstilladelser**

Køber skal tilbyde lejekontrakter til de fysiske og juridiske personer, der indtil overtagelsesdagen er i besiddelse af en tilladelse i henhold til christianialovens § 3 til anvendelse af bygninger, der overdrages til køber. Lejekontrakterne skal vedrøre den bolig, som de pågældende har en § 3 tilladelse til at benytte. Tilbuddet til beboerne skal fremsættes senest xxx måneder før overtagelsesdagen.

Indehavere af brugstilladelser pr. den xx.xx.2008 fremgår af Oversigt over indehavere af brugstilladelser (bilag 10). Sælger er forpligtet til at gøre køber opmærksom på ændringer i kredsen af indehavere af brugstilladelser, der måtte indtræffe i tiden frem til overtagelsesdagen.

### **12.2 Vilkår i lejekontrakter**

Køber er forpligtet til at udforme sine lejekontrakter således, at lejevilkårene, herunder særligt om lejens størrelse, svarer til forudsætningerne i den indgåede aftale mellem staten og Christiania, herunder især i henseende til at sikre, at de nuværende beboere på



Christianiaområdet, der fortsætter som lejere i de almene boliger, opnår den lejerreduktion, som er aftalt mellem staten og Christiania.

Køber er til enhver tid forpligtet til at overholde gældende lovgivning.

### **12.3 Boligtildeling**

Køber er forpligtet til at udleje boligerne efter et åbent og gennemskueligt ventelistesystem.

Sælger og køber har i samarbejde med Københavns kommune indgået aftale om principperne for købers ventelistesystem (bilag 11). Køber må ikke anmode Københavns kommune om tilladelse til ændring af ventelistesystemet uden sælgers godkendelse.

Køber skal hvert år inden den 1. april fremsende en redegørelse til sælger om administrationen af boligudlejningen. Redegørelsen skal indeholde de oplysninger, der efter sælgers opfattelse er nødvendige for at dokumentere overholdelsen af de aftalte principper om boligtildeling.

I tilfælde af, at den faktiske udlejning ikke er i overensstemmelse med ovenstående principper, bortfalder købers ret til ydelsesreduktion, jf. punkt 10.

## **13. KØBERS EVENTUELLE NYBYGGERI**

Under forudsætning af, at en ny lokalplan for Christianiaområdet muliggør et nybyggeri på netto 20.000 etagemeter bruttoareal søges der reserveret en rummelighed i lokalplanen, der giver mulighed for, at køber kan erhverve mindre byggeretter i tilknytning til de eksisterende bygninger på samlet op til 1.500 etagemeter. Købers overtagelse af disse byggeretter skal ske mod en pl-reguleret betaling af den aftalte pris på 3.500 kr. pr. etagemeter (2007-niveau). Betalingen skal ske ved endelig myndighedsgodkendelse af de påtænkte bygningsudvidelser.

Det følger heraf, at køber skal have sælgers accept af at foretage ny- eller om- eller tilbygninger på ejendommen, der kan have betydning for muligheden for bebyggelse af de øvrige arealer i lokalplanområdet.

En ændret anvendelse af allerede eksisterende lokaler eller arealer i ejendommen, som ikke har betydning for beregningen af den samlede bebyggelsesprocent i lokalplanområdet, og dermed ikke har betydning for muligheden for bebyggelse af de øvrige områder i lokalplanområdet, kan køber foretage uden at skulle erhverve byggeretter hos sælger, og uden at indhente sælgers accept.

#### 14. PL-REGULERING

Når det i nærværende aftale er bestemt, at et beløb skal pl-reguleres skal regulering foretages efter følgende principper.

Der anvendes Finansministeriets generelle pris- og lønindeks oplyst på Finansministeriets Økonomiske Administrative vejledning, [www.oav.dk](http://www.oav.dk), under bevillingslove, indeks, fastprisberegner.

Pris- og lønindekset er som følger:

År	Faktisk udvikling	Estimeret udvikling
2007	2,3	
2008		2,8
2009		X,X

Estimatet for pris- og lønudviklingen i 2009 er endnu ikke offentliggjort. Tallene for 2008 og 2009 fastsættes endeligt inden overdragelsen finder sted.

*Beregningseksempel: Købsprisen er fastsat til 3.500 kr. pr. etagemeter i 2007 niveau. For at omregne det til 2009 niveau multipliceres med den procentmæssige stigning for 2008:  $(1+2,8/100) \times 3.500 = 3.598$  der derefter multipliceres med den procentmæssige stigning for 2009:  $(1+X,X/100) \times 3.598 = XXXX,XX$  kr. pr. etagemeter i 2009 niveau*

Regulering sker hvert år pr. 1. januar. Ved regulering til årets indeks anvendes det estimat, som er offentliggjort af Finansministeriet senest den 1. oktober i det foregående år. Ved regulering pr. 1. januar 2009 anvendes således det estimat for 2009, der er offentliggjort senest den 1. oktober 2008.

Regulering af beløb skal kun ske, når det udtrykkeligt er anført i nærværende aftale, at det pågældende beløb er i "(200x-niveau, pl-reguleres)". Hvis dette ikke er angivet om beløbet, er det pågældende beløb fast.

## **15. EJERLEJLIGHEDSOPDELING OG RETURAREALER**

BoligOrg skal opdele ejendommen i ejerlejligheder. Opdelingen skal foretages således, at der etableres mindst to ejerlejligheder. Den ene skal rumme de arealer, der skal blive hos Bolig-Org, mens den anden skal rumme de arealer, som skal tilbage til staten (returarealer).

Vedtægterne for den ejerlejlighedsforening der opstår ved opdelingen skal være som normalvedtægten for ejerforeninger, hvor en af deltagerne er en almen boligorganisation.

BoligOrgs overdragelse af returarealerne til staten sker med samme overtagelsesdag, som den der i øvrigt gælder for nærværende aftale.

BoligOrgs overdragelse af returarealerne til staten sker vederlagsfrit.

BoligOrg er ikke ansvarlig for eventuelle fejl eller mangler, der måtte være ved returarealerne.

Staten skal forestå den praktiske gennemførelse af opdelingen i ejerlejligheder. BoligOrg giver ved sin underskrift på nærværende aftale staten fuldmagt til at foretage de anmeldelser til myndighederne, der er nødvendige for at gennemføre ejerlejlighedsopdelingen, og til i øvrigt at foretage det fornødne for at gennemføre opdelingen.

BoligOrg skal på anfordring fra staten give skøde til staten på returarealerne kun betinget af ejerlejlighedsopdeling.

Overdragelsen af returarealerne berigtiges af staten, der afholder alle tinglysningafgifter i den anledning, og i øvrigt dækker omkostningerne til ejerlejlighedsopdelingen, herunder, men ikke begrænset til, honorar til landinspektør.

## **16. GEVINSTKLAUSUL**

Ved videresalg af ejendommen, eller en del heraf, skal en eventuel gevinst tilfalde staten. Gevinsten ved videresalget opgøres som forskellen mellem anskaffessummen og salgsprisen ved videresalget. Anskaffessummen udgøres af købesummen med tillæg af værdien af de investeringer, som er foretaget i den videresolgte ejendom efter statens salg.

Denne gevinstklausul udløses ikke ved videresalg inden for samme boligorganisation, til en afdeling i en anden almen boligorganisation eller til en selvejende almen institution. Klausulen ophører 40 år efter overtagelsesdagen.

Denne gevinstklausulen tinglyses servitutstiftende for køber og senere erhververe af ejendommen.

## **17. GRUNDEJERFORENING**

Køber er pligtig at være medlem af den grundejerforening der etableres i området i forbindelse med nærværende overdragelse. Køber tiltræder Grundejerforeningens vedtægter (bilag 12).

## **18. FORSIKRING**

Frem til overtagelsesdagen har ejendommen været omfattet af statens selvforsikring, der ophører på overtagelsesdagen.

Køber tegner egen forsikring af ejendommen med virkning fra overtagelsesdagen.

## **19. EJENDOMSSKATTER**

Køber kan ikke forvente, at ejendommen er selvstændigt vurderet på overtagelsesdagen. Sælger betaler ejendomsskatter for ejendommen som led i sælgers betaling af ejendomsskatter for hele den hovedejendom, som ejendommen er en del af. Køber må påregne, at ejendomsskatterne for ejendommen kan ændre sig i forbindelse med udstykningen og overdragelsen af ejendommen til køberen.

## 20. DOKUMENTER

Udover de allerede omtalte dokumenter, der er bilag til nærværende aftale, har sælger udleveret følgende dokumenter til køber:

- Tingbogsattester pr. xx.xx.2008
- Servitutter og byrder
- Ejendomsvurdering pr. xxxx
- Ejendomsskattebillet for xxxx
- Kommuneoplysningskema af xxxx
- BBR-meddelelse af xx.xx.200x

Dokumenterne er samlet i en særskilt mappe (bilag 13).

## 21. TINGLYSNING

Til brug for tinglysningen af ejendommens overdragelse anmeldes betinget skøde (bilag 14), som parterne er forpligtet til at underskrive senest 8 dage efter nedenstående betingelser i punkt 24 er opfyldt.

## 22. OMKOSTNINGER OG REFUSION

Sælger afholder udgifterne til den nødvendige udstykning og ejerlejlighedsopdeling.

Sælger afholder udgifter til egen advokat, der står for den tinglysningsmæssige berigtigelse af overdragelsen, og sælger afholder udgiften til tinglysningsafgift af skøde.

Køber afholder udgiften til egen advokat.

Køber afholder udgiften til tinglysningsafgift af pantebrev vedrørende sælgers lån til køber, samt eventuelle andre pantebreve, som køber skal have tinglyst i forbindelse med overdragelsen.

I forbindelse med overdragelsen af ejendommen udarbejdes sædvanlig refusionsopgørelsen, hvis saldo berigtiges kontant. Refusionsopgørelsen skal udarbejdes af sælger senest 30 dage efter overdragelsen, og skyldig refusionssaldo forfalder 8 dage efter refusions-

opgørelsen foreligger uden berettigede indsigelser fra nogen af parterne. Hvis ejendommen på overtagelsesdagen ikke er selvstændigt vurderet og der derfor ikke er pålignet ejendommen særskilte skatter og afgifter sker refusion af skatter og afgifter i forhold til den overtagne ejendoms størrelse og hovedejendommens størrelse, dog således at der ikke skal refunderes for så vidt erhvervsarealer, der skal sælges tilbage til sælger (returarealer).

### **23. GODKENDELSE FRA VELFÆRDSMINISTERIET**

Virkeliggørelsen af de planlagte almene boliger på Christianiaområdet er betinget af, at Velfærdsministeriet i henhold til lov om almene boliger § 144 meddeler godkendelse til en række forhold, og at kommunen tilslutter sig at den almene boligorganisation etableres på dette grundlag. Ministeriet har ved brev af xx.xx.2008 (bilag 15) tilkendegivet, at ministeriet vil være indstillet på at meddele de nødvendige godkendelser.

### **24. BETINGELSER**

Nærværende aftale er for begge parters vedkommende betinget af

1. Udstykning og ejerlejlighedsopdeling.
2. At køber godkendes af Københavns kommune til at udøve almen boligvirksomhed efter almenboligloven.
3. At køber kan opnå velfærdsministeriets endelige godkendelse til de forhold, der er omhandlet i ministeriets brev af xx.xx.2008 (bilag 15).
4. At Københavns kommune godkender købers erhvervelse af ejendommen, jf. almenboliglovens § 26, stk. 1.

Nærværende aftale er for sælgers vedkommende yderligere betinget af:

- [5. At den af Fællesskabet Fristaden Christiania m.fl. anlagte retssag ved Østre Landsret hæves i overensstemmelse med punkt 2 i bilag A til Christianias accept af 24. august 2007. - **tages eventuelt ud, hvis der først skal underskrives EFTER retssagen er hævet]**

## 6. De bevilgende myndigheders godkendelse.

Den Danske Stat  
Slots- og Ejendomsstyrelsen

København den / 2008

-----

Carsten Jarlov

BoligOrg  
(under stiftelse)

København den / 2008

-----

NN