



## BETINGET KØBSAFTALE

Underskrevne:

Københavns Kommune  
Rådhuset  
1599 København V  
(herefter "sælger")

sælger betinget til:

Boligselskabet AKB, København  
Grøndalsvænge, afd. 806 (familieboliger) og  
Grøndalsvænge, afd. 807 (plejeboliger)  
CVR-nr. 26 43 37 62  
c/o KAB, Vester Voldgade 17, 1552 Kbh. V  
(herefter "køber")

den sælger ifølge tinglyst adkomst tilhørende ejendom parcel nr. 1 og 2 af matr.nr. 123 og 950, Utterslev, beliggende Grøndalsvænge Allé 13/Hillerødgade 91, 2400 København NV med et areal på i alt ca. 13.721 m<sup>2</sup>, jf. det som bilag 1 vedlagte kort (herefter "ejendommen").

Ejendommen sælges uden offentligt udbud til gennemførelse af offentligt støttet byggeri i henhold til lov om almene boliger i form af almene familieboliger og almene plejeboliger, jf. lov om kommunernes styrelse § 68, stk. 2.

Ejendommen overdrages i øvrigt på følgende

## Vilkår

### **HANDLENS GENSTAND**

#### **§ 1. Ejendommen og planforhold**

- 1.1. Ejendommen er en grund beliggende i byzone. Hele matr.nr. UTT 123 og 950 har tidligere været anvendt som vandværk med tilhørende aktiviteter såsom maskinhus, kedelhus, værksteder samt olietank og materielplads for Københavns Vandforsyning.

Hele matr.nr. UTT 123 og 950 omfatter ifølge BBR ca. 12 bygninger med et samlet bygningsareal på ca. 3.800 m<sup>2</sup> (ekskl. kælder) og et erhvervsareal på 4.100 m<sup>2</sup>, hvoraf en del er beliggende på parcel nr. 1 og 2. På matr.nr. 123 ligger bl.a. en bygning på ca. 20 m<sup>2</sup>, som er en del af det samlede vandværksanlæg, og som rummer nedgang til en underjordisk cisterne/rentvandsbeholder på ca. 800 m<sup>2</sup>, med overløb til nærliggende kloak, jf. bilag 2. Da beholderen er i meget dårlig stand, forudsættes anlægget ikke bevaret. Endvidere ligger der et beskyttelsesrum, jf. ligeledes bilag 2, der består af et rør med trapper i hver ende. Københavns Brandvæsen har oplyst, at anlægget er bygget som sikringsrum for vandværkets arbejdere, og at anlægget kan nedrives.

Der var brand i administrationsbygningen på matr.nr. 950 i januar 2008, jf. vedlagte bilag 3-5. Der foreligger ikke yderligere materiale herom.

Ejendommen overdrages, som den er og forefindes og som beset af køber med de på grunden værende beplantninger og bygninger samt alt ejendommens øvrige tilliggende og tilhørende.

Køber forestår nedrivning af bygninger på ejendommen, jf. i øvrigt § 3.5. Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Byggeri, Byggesagsafdelingens brev af 4.10.2007 "Kvittering for anmeldelse af nedrivningsarbejder" på matr.nr. 950 vedlægges som bilag 6. Køber skal overholde de heri anførte vilkår. Køber må selv sørge for fornyelse, idet denne anmeldelse alene gælder 1 år. (Der foreligger ikke en tilsvarende anmeldelse vedrørende matr.nr. 123.) Køber indhenter selv for egen regning yderligere fornødne tilladelser til nedrivning mv. af bygninger mv., herunder på matr.nr. 123.

Hegningen af ejendommen kan ikke med sikkerhed siges at stå i skel. Køber forestår arbejdet og afholder udgiften til flytning eller fjernelse af hegnet på ejendommen, i det omfang hegnet måtte stå

forkert i forhold til matrikelskel eller skal fjernes i henhold til lokalplanens bestemmelser mv.

- 1.2. Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 424 "Grøndalsvænge Allé", jf. bilag 7. I henhold til lokalplanen må bebyggelsesprocenten ikke overstige 110, hvorfor der til ejendommen knytter sig en byggeret på maksimalt 15.093 m<sup>2</sup>.

Køber ansøger selv om eventuelle dispensationer fra lokalplanens bestemmelser. Det bemærkes, at Teknik- og Miljøforvaltningen i hvert enkelt tilfælde foretager en konkret vurdering af, hvorvidt en ansøgning om dispensation kan imødekommes.

## § 2. Vurdering, byrder m.v.

- 2.1 Ifølge den offentlige vurdering for hele matr.nr. UTT 123 og 950 udgør pr. 1. oktober 2008 ejendomsværdien i alt 74.200.000 kr. og grundværdien i alt 125.691.700 kr. Parcel nr. 1 og 2 vil blive selvstændigt vurderet efter endt udstykning.

- 2.2. Ejendommen er ikke momsregistreret.

- 2.3 Ejendommen overdrages med de samme rettigheder og forpligtelser, hvormed den har tilhørt sælger og tidligere ejere, herunder eventuelle forpligtelser og rettigheder over for forsyningsselskaber.

Uofficielle tingbogsattester og kopi af de på matr.nr. UTT 123 og 950 tinglyste byrder vedlægges som bilag 8-9, samt bilag 7 og 10-14. Køber skal respektere disse byrder.

- 2.4 Som bilag 15 og 15a-15f vedlægges henholdsvis ledningsoversigt af 6.8.2009 fra Ledningsejerregistret LER og modtagne ledningsoplysninger fra 6 ledningsejere.

KE Varme A/S' fremtidige ledningsførsel vil i øvrigt ved KE Varme A/S' foranstaltning blive deklareret på ejendommen, hvilket køber skal respektere.

Sælger har ikke kendskab til andre ledninger på ejendommen end de i § 2.3-2.4 omtalte, og ejendommen sælges uden ansvar for, at der måtte være andre ledninger på ejendommen.

- 2.5 På ejendommen tinglyses med prioritet forud for al pantegæld og med Københavns Kommune, Økonomiforvaltningen, som påtaleberettiget, følgende servitutter om tillægskøbesum, gevinstandel, byggepligt samt om helårsboliger og bopælspligt:

- a) Servitut om betaling af tillægskøbesum

På parcel nr. 1:

Såfremt den færdige bebyggelse udviser et større bruttoetageareal - beregnet efter byggeloven - end 4.000 m<sup>2</sup> (plejeboliger med 3.345 m<sup>2</sup> og serviceareal med 655 m<sup>2</sup>) og/eller såfremt der på et senere tidspunkt opføres/indrettes yderligere bruttoetageareal, eller hvis ejendommen anvendes til andet formål end almene boliger i henhold til lov om almene boliger, skal der betales et tillæg til købesummen til Københavns Kommune. Tillægskøbesummen, der er betaling for den forøgede eller ændrede udnyttelse af ejendommen, beregnes efter anvendelsen og prisniveauet på det pågældende tidspunkt.

På parcel nr. 2:

Såfremt den færdige bebyggelse udviser et større bruttoetageareal - beregnet efter byggeloven - end 9.140 m<sup>2</sup> og/eller såfremt der på et senere tidspunkt opføres/indrettes yderligere bruttoetageareal, eller hvis ejendommen anvendes til andet formål end almene boliger i henhold til lov om almene boliger, skal der betales et tillæg til købesummen til Københavns Kommune. Tillægskøbesummen, der er betaling for den forøgede eller ændrede udnyttelse af ejendommen, beregnes efter anvendelsen og prisniveauet på det pågældende tidspunkt.

b) Servitut om gevinstandel til Københavns Kommune

Såfremt ejendommen eller dele heraf videresælges, inden ejendommen er bebygget endeligt og servitutmæssigt, er sælger forpligtet til at fastsætte videresalgsprisen under hensyn til den siden erhvervelsen af ejendommen skete prisudvikling. Sælger er forpligtet til at betale Københavns Kommune 95 % af differencen mellem salgsprisen og den købesum, der er betalt til Københavns Kommune for grundarealet med tillæg af bevislige udgifter til hegn, beplantning m.v. Salgsprisen må kun fastsættes til en pengesum. Til sikring af denne servitut bestemmes, at fremtidige skøder på ejendommen eller parceller heraf samt evt. lejekontrakter vedrørende grunden ikke kan tinglyses uden samtykke fra Københavns Kommune, Økonomiforvaltningen.

Bestemmelsen vil på begæring blive kvitteret til afløsning, når endelig og servitutmæssig bebyggelse har fundet sted.

c) Servitut om byggepligt

Byggeriet skal påbegyndes for plejeboligerne senest 1.5.2010 og for familieboligerne senest 2 år efter overtagelsesdagen og derefter fremmes uden unødigt ophold. Såfremt denne forpligtelse ikke overholdes, er Københavns Kommune berettiget til uden varsel at forlange sig ejendommen genoverdraget mod tilbagebetaling af den af køber erlagte købesum uden renter og med fradrag af kommunens omkostninger ved generhvervelsen.

Bestemmelsen vil på begæring blive kvitteret til aflysning, når endelig og servitutmæssig bebyggelse har fundet sted.

d) Servitut om helårsboliger og bopælspligt

Parcel nr. 1:

Ejendommen må kun anvendes til 655 m<sup>2</sup> serviceareal og helårsboliger, ligesom der er bopælspligt. Det følger heraf, at en bolig ikke kan benyttes til sommer-/fritidsbolig eller lignende.

Bestemmelserne i Lov om midlertidig regulering af boligforholdene, kap. VII "Benyttelse af boliger", skal således finde anvendelse for boligernes benyttelse allerede fra ejendommens ibrugtagning, med den følge bl.a. at kommunen kan anvise lejlighedssøgende til ledige boliger. For almene boliger gælder dog bestemmelserne i lov om almene boliger og de aftaler, som er eller måtte blive indgået mellem Københavns Kommune og boligselskabet.

Parcel nr. 2:

Ejendommen må kun anvendes til helårsboliger, ligesom der er bopælspligt. Det følger heraf, at en bolig ikke kan benyttes til sommer-/fritidsbolig eller lignende.

Bestemmelserne i Lov om midlertidig regulering af boligforholdene, kap. VII "Benyttelse af boliger", skal således finde anvendelse for boligernes benyttelse allerede fra ejendommens ibrugtagning, med den følge bl.a. at kommunen kan anvise lejlighedssøgende til ledige boliger. For almene boliger gælder dog bestemmelserne i lov om almene boliger og de aftaler, som er eller måtte blive indgået mellem Københavns Kommune og boligselskabet.

2.6 Endvidere tinglyses følgende deklaration ligeledes med prioritet forud for al pantegæld og med Københavns Kommune, Teknik- og Miljøforvaltningen, som påtaleberettiget:

a) Servitut om udstykning af ejendommen

Ved udstykning af ejendommen i flere ejendomme skal bebyggelsesprocent og friarealprocent beregnes for ejendommene under ét, som om udstykning ikke havde fundet sted.

2.7 I det omfang udstykningen af ejendommen forudsætter, at der lyses vejudlæg og etableres vejadgang til både arealet syd for ejendommen og vandværksbygningen, skal køber respektere dette. Køber anlægger for egen regning og risiko disse vejadgange. Køber og fremtidige ejere skal ligeledes respektere, at den til enhver tid værende ejer af arealet mod syd og vandværksbygningen færdes hen over ejendommen. Sælger udfærdiger en særskilt deklaration om

sælgers og fremtidige ejeres ret til benyttelse af vejadgangene og færden på købers ejendom og betaler for tinglysning af deklarationen på ejendommen, hvilket køber skal respektere.

- 2.8 Naboejendommen, der tilhører revisionsfirmaet KPMG, har i henhold til aftale indkørsel fra Hillerødgade over matr.nr. 123. Køber og fremtidige ejere skal respektere KPMG's rettighed. KPMG er berettiget til at lade rettigheden lyse på ejendommen.
- 2.9 Ejendommen overdrages fri for pantegæld og lejemål. Dog bemærkes, at der er et eksisterende lejemål (CTR-bygningen) på arealet syd for ejendommen. Køber er forpligtet til at sørge for, at benyttelse af og adgang til lejemålet med lastbil (tung trafik) kan fortsætte uændret både før, under og efter byggeperioden.

### **§ 3. Miljøforhold, nedrivning og ledningsomlægning**

- 3.1 Ejendommen er kortlagt på vidensniveau 2, jf. bilag 16.
- 3.2 Sælger har i øvrigt forsynet køber med følgende oplysninger vedrørende ejendommens miljøforhold, som sælger er i besiddelse af, og som køber erklærer at have gjort sig bekendt med og accepterer indholdet af: Center for Miljø's notat af 13.9.2007 (bilag 17) samt Miljøteknisk og orienterende geotekniske undersøgelse udarbejdet af DGE (Dansk Geo-servEx a/s) i juni 2006 og uddrag af bilag (bilag 18 og 19). Såfremt de resterende bilag ønskes, kan Mehregan Vahman, Center for Miljø, kontaktes på tlf. 33 66 59 24 eller mevahm@tmf.kk.dk. Endvidere har sælger udleveret notat af 25.6.2009 og 19.8.2009 med beregninger vedrørende afværgeforanstaltninger og nedrivning af bygninger (bilag 20a). Beregning af ekstrafunderingsudgifter er foretaget af KubenByg den 12.8.2009, jf. bilag 20b.
- 3.3 Køber er forpligtet til at foretage afværgeforanstaltninger vedrørende forurening, som Center for Miljø stiller krav om i sin tilladelse til boligbyggeri (herefter "nødvendige afværgeforanstaltninger").

Køber kan frem til den 1. december 2009 gennemføre egne undersøgelser af behovet for afværgeforanstaltninger og en vurdering af de tilhørende omkostninger til afhjælpning heraf. Såfremt disse undersøgelser viser, at de nødvendige afværgeforanstaltninger overstiger 15,375 mio. kr., kan køber vælge at hæve handlen.

Nødvendige afværgeforanstaltninger, herunder eventuelle ændringer i forhold til det oprindelige projekt, skal gennemføres efter nærmere aftale med Center for Miljø.

Sælger og sælgers rådgiver skal godkende købers udbudsmateriale fsva. nødvendige afværgeforanstaltninger, inden der indhentes til-

bud på dette, således at det sikres, at udbudsmaterialet svarer til de krav, som Center for Miljø stiller til oprensningen. Hvis sælger ikke har godkendt købers udbudsmateriale, mister køber muligheden for refusion fra sælger af udgifterne til nødvendige afværgeforanstaltninger, jf. nedenfor.

Sælger refunderer køber dokumenterede udgifter til nødvendige afværgeforanstaltninger med op til 15,375 mio. kr. inkl. moms, dog kun for den billigst mulige løsning. Såfremt der under købers egne udgravninger til fundamenter og kældre forekommer forureninger, som Center for Miljø forlanger fjernet som betingelse for at give tilladelse til boligbyggeri, refunderes også disse udgifter inden for max-beløbet på 15,375 mio. kr. inkl. moms. Dokumenterede faktiske udgifter ud over 15,375 mio. kr. inkl. moms betales alene af køber. Køber kan alternativt vælge at hæve handlen, hvorefter parterne ikke kan gøre nogen former for krav gældende mod hinanden, bortset fra tilbageskødning af ejendommen og tilbagebetaling af købesummen uden renter, idet dog ejendommen tilbageleveres i planeret stand. Udgifter op til max-beløbet refunderes, når der foreligger afsluttet regnskab for arbejdet, og regnskabet er godkendt af sælger og sælgers rådgiver. Herudover kan refunderes rimelige byggelånsrenter af beløbet i perioden fra arbejdets påbegyndelse og indtil arbejdets afslutning.

- 3.4 Køber kan frem til den 1. december 2009 gennemføre egne undersøgelser af behovet for ekstrarundering og en vurdering af de tilhørende omkostninger til afhjælpning heraf. Ved ekstrarundering forstås undering ud over, hvad der kan betragtes som normal og almindelig undering ved nybyggeri i København. Såfremt disse undersøgelser viser, at nødvendig ekstrarundering overstiger 1,1 mio. kr., kan køber vælge at hæve handlen.

Hvis købers geotekniske undersøgelser dokumenterer, at det vil være nødvendigt at gennemføre ekstrarundering for købers byggeri, og sælgers rådgiver bekræfter dette, refunderer sælger nødvendige og dokumenterede udgifter hertil, dog kun til den billigst mulige løsning og maksimalt op til 1,1 mio. kr. inkl. moms. Sælger og sælgers rådgiver skal godkende købers udbudsmateriale fsva. nødvendig ekstrarundering, inden der indhentes tilbud på dette. Hvis sælger ikke har godkendt købers udbudsmateriale, mister køber muligheden for refusion fra sælger af udgifterne til nødvendig ekstrarundering. Udgifter op til max-beløbet refunderes, når der foreligger afsluttet regnskab for arbejdet, og regnskabet er godkendt af sælger og sælgers rådgiver. Herudover kan refunderes rimelige byggelånsrenter af beløbet i perioden fra arbejdets påbegyndelse og indtil arbejdets afslutning.

Dokumenterede faktiske udgifter til ekstrarundering over 1,1 mio. kr. inkl. moms betales alene af køber.

- 3.5 Køber kan frem til den 1. december 2009 gennemføre egne undersøgelser af behovet for nedrivning og en vurdering af de tilhørende omkostninger til afhjælpning heraf. Såfremt disse undersøgelser viser, at de nødvendige nedrivninger overstiger 6 mio. kr., kan køber vælge at hæve handlen.

Sælger og sælgers rådgiver skal godkende købers udbudsmateriale fsva. nødvendige nedrivninger, inkl. rentvandsbeholder på grundens sydøstlige del, inden der indhentes tilbud på dette. Hvis sælger ikke har godkendt købers udbudsmateriale, mister køber muligheden for refusion fra sælger af udgifterne til nødvendige nedrivninger, jf. nedenfor.

Sælger refunderer køber dokumenterede udgifter til nødvendige nedrivninger, inkl. rentvandsbeholder på grundens sydøstlige del, med op til 6 mio. kr. inkl. moms, dog kun for den billigst mulige løsning. I de 6 mio. kr. inkl. moms er indeholdt udgifter til nedrivning af hele administrationsbygningen beliggende på den vestlige del af matr.nr. 950 Utterslev; også den del af bygningen, som ligger uden for ejendommen, jf. bilag 20. Køber er forpligtet til at nedrive hele administrationsbygningen. Dokumenterede faktiske udgifter ud over 6 mio. kr. inkl. moms betales alene af køber. Køber kan alternativt vælge at hæve handlen, hvorefter parterne ikke kan gøre nogen former for krav gældende mod hinanden, bortset fra tilbagebetaling af ejendommen og tilbagebetaling af købesummen uden renter, idet dog ejendommen tilbageleveres i planeret stand. Udgifter op til max-beløbet refunderes, når der foreligger afsluttet regnskab for arbejdet, og regnskabet er godkendt af sælger og sælgers rådgiver. Herudover kan refunderes rimelige byggelånsrenter af beløbet i perioden fra arbejdets påbegyndelse og indtil arbejdets afslutning.

- 3.6 Køber foranlediger for egen regning og risiko CTR-bygningen tilkoblet det nye byggeris vandledning og sørger i fornødent omfang for midlertidige foranstaltninger vedrørende vandforsyning til CTR-bygningen.

Sælger refunderer ikke udgifter, der udspringer af forhold omkring ledninger.

- 3.7 Sælger refunderer ikke merudgifter, herunder ekstraarbejder, der er foranlediget af eventuelt mangelfulde aftaler, som køber måtte have indgået med entreprenører m.fl. om arbejderne, eller som er foranlediget af købers mangelfulde tilrettelæggelse af arbejdet eller tilsyn med arbejdets udførelse.

Køber skal føre et kontinuerligt og dokumenteret tilsyn med alle miljøarbejder vedrørende afværgeforanstaltninger, ekstrafundering



og nedrivning, således at den fornødne miljødokumentation til enhver tid er tilgængelig og opdateret.

Køber har pligt til kun at benytte sig af én teknisk rådgiver som kontaktperson til sælger som grundsælger vedrørende nedrivning, forurening og ekstrafundering.

I det omfang sælger har refunderet udgifter i henhold til §§ 3.3-3.5, kan disse udgifter ikke medtages ved beregning af opførelsesudgiften for servicearealet, som sælger v/Socialforvaltningen skal købe, jf. § 10.2.

#### **§ 4. Arkæologiske forhold**

- 4.1 Københavns Bymuseum har den 9.1.2007 oplyst, at der er udført en arkivalisk kontrol af området, som ikke afslørede kendte arkæologiske forekomster eller skjulte fortidsminder på det berørte område. Dette udelukker dog ikke, at der ved arbejdet kan dukke væsentlige arkæologiske forekomster op.
- 4.2 Arbejder, der forudsætter udgravning i undergrunden, kan medføre påbud om midlertidig standsning af arbejdet i henhold til museumsloven. Opmærksomheden henledes på, at Københavns Bymuseum, som repræsentant for Kulturarvsstyrelsen, bør kontaktes i god tid, forinden et jordarbejde påbegyndes, således at en forundersøgelse kan iværksættes med henblik på at imødegå påbud om midlertidig standsning af arbejdet.
- 4.3 Ejendommen sælges uden ansvar for udgifter, der måtte følge af eventuelle forekomster af fortidsminder på ejendommen, og køber er derfor afskåret fra at gøre krav om forholdsmæssigt afslag, erstatning eller andre krav gældende over for sælger i tilfælde af sådanne forekomster. Dog kan køber vælge at hæve handlen, hvorefter parterne ikke kan gøre nogen former for krav gældende mod hinanden, bortset fra tilbageskødning af ejendommen og tilbagebetaling af købesummen uden renter, idet dog ejendommen tilbageleveres i planeret stand.

#### **§ 5. Byggemodning**

- 5.1 Køber afholder selv alle byggemodningsomkostninger på ejendommen, herunder udgifter til rydning, interne adgangsveje m.m. Vedrørende forsyning af ejendommen betaler køber tilslutningsbidrag til kloak, el, vand, varme m.v. Køber undersøger selv udgifternes størrelse.

## **UDVEKSLING AF YDELSER**

### **§ 6. Overtagelsesdag m.v.**

- 6.1 Overtagelsesdagen fastsættes til den 1. i måneden efter datoen for skema B-tilsagnet.
- 6.2 Sælger er selvforsikret. Ejendommen er således ikke forsikret hos et forsikringsselskab. Køber foranlediger, at ejendommen forsikres med virkning pr. overtagelsesdagen.

### **§ 7. Købesum**

- 7.1 Købesummen er foreløbig aftalt til kr. 24.970.000, skriver to-fire-ni-syv-nul-nul-nul-nul 00/100 kroner. Købesummen er fastsat til kr. 2.000 pr. m<sup>2</sup> projekteret bruttoetageareal, i alt 12.485 m<sup>2</sup> (Købesummen omfatter ikke servicearealet, som fortsat skal ejes af sælger v/Socialforvaltningen, jf. § 10.2). Købesummen reguleres i overensstemmelse med nybyggeriets endelige samlede bruttoetageareal i henhold til byggeloven.

Regulering af købesummen skal ske ved udstedelse af endelig ibrugtagningstilladelse. Senest 14 dage efter dateringen af den endelige ibrugtagningstilladelse fremsender køber til sælger en opgørelse over købesummens regulering med kopi af den endelige ibrugtagningstilladelse samt eventuel yderligere dokumentation. Forskellen mellem den foreløbigt opgjorte købesum og den endelige købesum betales kontant senest 14 dage efter, at der er opnået enighed om opgørelsen. Ved forsinket betaling påløber renter i henhold til rentelovens bestemmelser.

- 7.2 Købesummen på 24.970.000 kr. betales kontant på overtagelsesdagen. Ved betaling efter overtagelsesdagen påløber renter i henhold til renteloven fra overtagelsesdagen og til betaling sker.

## **§ 8. Refusion**

- 8.1 Med overtagelsesdagen som skæringsdag udfærdiges sædvanlig refusionsopgørelse, hvis saldo betales kontant. Køber udarbejder refusionsopgørelse senest 30 dage efter overtagelsesdagen. Refusionssaldoen forfalder 14 dage efter, at der er opnået enighed om refusionsopgørelsen. Ved forsinket betaling påløber renter i henhold til rentelovens bestemmelser.

## **ANSVARSFORHOLD**

### **§ 9. Sælgers ansvarsbegrænsning**

- 9.1 Bortset fra vanhjemmel, påtager sælger sig intet ansvar for ejendommen, herunder jordbundsforholdene – bl.a. bæreevne og forurening – og grundens beskaffenhed i øvrigt, jf. dog § 3.3-3.5. Køber er derfor afskåret fra at gøre krav om forholdsmæssigt afslag, erstatning, handlens ophævelse eller andre krav gældende over for sælger i tilfælde af, at ejendommen måtte lide af mangler.
- 9.2 Køber er opfordret og givet adgang til inden skødets underskrift at besigtige og undersøge ejendommen med sine rådgivere med henblik på at konstatere eventuelle mangler.
- 9.3 Ejendommen sælges uden ansvar for opfyldelse af myndighedskrav såvel i relation til nuværende som fremtidig anvendelse. Køber indhenter alle nødvendige tilladelser til den påtænkte anvendelse af ejendommen.

## **KØBERS PROJEKT**

### **§ 10. Miljø og serviceareal**

- 10.1 For så vidt angår miljøforhold i projektet er køber gjort opmærksom på, at det er et vilkår for salget, at der skal bygges miljørigtigt i forbindelse med byggeri- og anlægsarbejder, jf. Borgerrepræsentationens retningslinjer, der fremgår af pjecen "Miljø i byggeri og anlæg" vedlagt som bilag 21. Køber er ved gennemførelsen af projektet forpligtet til at følge de retningslinjer og minimumskrav, der fremgår af bilag 21, medmindre køber har søgt og opnået dispensation fra kommunen.
- 10.2 På parcel nr. 1 opføres plejeboliger, og i tilknytning hertil opføres det fornødne serviceareal på 655 etagemeter, som sælger v/Socialforvaltningen skal eje. Når servicearealet er opført, skal det udgøre ejerlejlighed nr. 2 i en ejerlejlighedsopdeling mellem servicearealet og plejeboligerne, jf. § 14.3, og køber skal tilskøde ejer-

lejlighed nr. 2 til Københavns Kommune. De nærmere vilkår fastlægges i særskilt aftale mellem køber og Socialforvaltningen.

- 10.3 Plejeboliger og serviceareal skal stå klar til ibrugtagning senest den 1.3.2011.

## **BETINGET HANDEL**

### **§ 11. Betingelser**

11.1 Handlen er fra sælgers side betinget af:

- a) Socialudvalget, Teknik- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationens godkendelse af handlen, og

- b) Købesummens betaling,

og fra købers side betinget af:

- c) Københavns Kommunens skema A- og skema B-tilsagn,

- d) Udstykningens approbation, og

- e) Indgåelse af skriftlig aftale, som bekræfter aftalen om overdragelse af byggeriet mellem køber og Fonden for Billige Boliger i København v. KubenByg, der er valgt som bygherre, senest 1.12.2009.

### **§ 12. Handlens tilbagegang**

12.1 Hvis blot en af betingelserne i § 11 ikke kan opfyldes, bortfalder handlen, uden at nogen af parterne kan gøre ansvar eller krav gældende imod hinanden, bortset fra ydelsestilbagegang, idet grunden tilbageleveres i planeret stand.

## **ERKLÆRINGER, OMKOSTNINGER OG Udstykning**

### **§ 13. Erklæringer**

13.1 Parterne erklærer, at købesummen for ejendommen på anmeldelsestidspunktet efter deres bedste skøn ikke overstiger 24.970.000 kr.

13.2 Køber erklærer under henvisning til § 8 i lovbekendtgørelse nr. 920 af 22. december 1989 senest ændret ved lov nr. 1571 af 20.12.2006 om sommerhuse, camping m.v., at ejendommen erhverves i et

øjemed, der ikke er omfattet af lovens § 1, nemlig til opførelse af helårsboliger og plejeboliger.

- 13.3 Parterne bemyndiger købers advokat til at underskrive endeligt skøde, når samtlige betingelser i § 11.1 er opfyldt.

#### **§ 14. Berigtigelse, omkostninger og udstykning**

- 14.1 Køber sørger for berigtigelse af handlen ved bestallingshavende advokat og betaler omkostningerne til egen advokat. Skøder på de to parceller udarbejdes som minimumsskøder, der henviser til denne købsaftale for så vidt angår vilkår for handlen.
- 14.2 Køber betaler alle omkostninger til tinglysning af skøder og evt. pantebreve, samt omkostninger til egne rådgivere. Sælger betaler for tinglysning af servitutstiftende bestemmelser, jf. § 2.5-2.6.
- 14.3 Sælger foranlediger ejendommen udstykket og betaler alle omkostninger forbundet hermed. Dog forestår køber opdeling af parcel nr. 1 i to ejerlejligheder (én til plejeboligerne og én til servicearealet) og afholder alle omkostninger forbundet hermed. Køber udarbejder vedtægter for ejerforeningen, som godkendes af sælger, og foranlediger disse tinglyst på parcel nr. 1.

København, den 2009

København, den 2009

For sælger

For køber

---

---

---

---

## **BILAG**

- bilag 1 : Kort (erstattes af tinglysningsrids, når dette foreligger)
- bilag 2 : Tegning, der viser rentvandsbeholder og beskyttelsesrum
- bilag 3 : Kultur- og Fritidsforvaltningens redegørelse af 18.1.2008 om brand
- bilag 4 : Orientering fra Københavns Brandvæsen om brand
- bilag 5 : SBMI's notat af 22.01.2008 vedr. afbrænding af hydraulikolie K
- bilag 6 : Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Byggeri, Byggesagsafdelingens brev af 4.10.2007 "Kvittering for anmeldelse af nedrivningsarbejder" på matr.nr. 950.
- bilag 7 : Lokalplan nr. 424 "Grøndalsvænge Allé"
- bilag 8 : Uofficiel tingbogsattest for matr.nr. 123 Utterslev af 8.6.2009
- bilag 9 : Uofficiel tingbogsattest for matr.nr. 950 Utterslev af 8.6.2009
- bilag 10: Dokument om forsynings-/afløbsledninger mv.
- bilag 11: Dokument om fælles afløb
- bilag 12: Dokument om fjernvarme/anlæg mv.
- bilag 13: Dokument om kloakledning mv, lyst på matr.nr. 123 Utterslev
- bilag 14: Dokument om kloakledning mv, lyst på matr.nr. 950 Utterslev
- bilag 15: Oversigt fra Ledningsejerregistret LER af 12.6.2009
- bilag 15 a: Ledningsoplysninger fra Comx Networks A/S
- bilag 15 b: Ledningsoplysninger fra DongEnergy Sales & Distribution A/S
- bilag 15 c: Ledningsoplysninger fra Københavns Energi A/S
- bilag 15 d: Ledningsoplysninger fra Københavns Brandvæsen
- bilag 15 e: Ledningsoplysninger fra TDC A/S
- bilag 15 f: Ledningsoplysninger fra YOUSEE A/S
- bilag 16: Miljøkontrollens (nu Center for Miljøs) brev af 9.3.2006 om kortlægning af ejendommen på vidensniveau 2
- bilag 17: Center for Miljøs notat af 13.9.2007 om forureningssituationen med tilhørende kortbilag
- bilag 18: Miljøteknisk og orienterende geotekniske undersøgelse, udarbejdet af DGE, juni 2006
- bilag 19: Uddrag af bilag fra DGE's undersøgelse, jf. bilag 18
- bilag 20a: EKJ's notater af 25.6.2009 og 19.8.2009 med beregninger vedrørende afværgeforanstaltninger og nedrivning af bygninger
- bilag 20 b: KubenByg's beregning af ekstrarunderingsudgifter af 12.8.2009
- bilag 21: Pjece "Miljø i byggeri og anlæg"