

# Aftale

om

overdragelse af bygninger på Christianiaområdet (aftale nr. 2) -  
køb af Statsbygninger på lejet grund inden for fortidsmindet

**mellem**

Fonden Fristaden Christiania  
c/o Advokaterne Foldschack & Forchhammer  
Skindergade 23  
1159 København K  
Cvr. nr: 34 20 30 83  
(herefter Fonden)

**og**

Den Danske Stat  
v/Bygningsstyrelsen  
Carl Jacobsens Vej 39  
2500 Valby  
(herefter Staten)

## Indholdsfortegnelse

1.	PRÆAMBEL .....	4
2.	EJENDOMMEN .....	6
3.	STATENS OPLYSNINGER OM EJENDOMMEN .....	6
3.1	Bygninger .....	6
3.2	Forsyningsforhold.....	7
3.2.1	Varme .....	8
3.2.2	Vand.....	8
3.2.3	Elektricitet .....	8
3.2.4	Afløb.....	8
3.2.5	Hovedledninger og stikledninger .....	8
3.2.6	Veje.....	8
3.2.7	Renovation.....	9
3.2.8	Generelt .....	9
3.3	Ejendommens fysiske stand på overtagelsesdagen .....	9
3.4	Statens adkomst til ejendommen .....	9
4.	SERVITUTTER OG BYRDER .....	10
5.	OVERTAGELSESDAG .....	10
6.	RISIKO FOR HÆNDELIG UNDERGANG.....	11
7.	KØBESUMMEN OG DENS BERIGTIGELSE .....	11
8.	STATSGARANTI.....	11
9.	FONDENS PLIGT TIL AT STILLE BYGNINGER OG AREALER TIL RÅDIGHED FOR DE NUVÆRENDE BEBOERE OG VIRKSOMHEDER .....	11
10.	GEVINSTKLAUSUL .....	12
11.	FORSIKRING.....	14
12.	EJENDOMSVURDERING OG VÆRDIERKLÆRING .....	14
13.	DOKUMENTER.....	14
14.	TVISTER .....	15
14.1	Forhandling .....	15
14.2	Mægling .....	15
14.3	Domstolsbehandling.....	15
15.	TINGLYSNING.....	15
16.	BERIGTIGELSE.....	15
17.	OMKOSTNINGER OG REFUSION.....	16

**Bilagsfortegnelse**

- bilag 1 : Bilagsfortegnelse over bilag til aftalen samlet på digitalt medium (CD-Rom)
- bilag 2 : Definitioner

## 1. PRÆAMBEL

Staten og Fællesskabet Fristaden Christiania har den 22. juni 2011 indgået en aftale om overdragelse af arealer og bygninger på Christianiaområdet mv. Med aftalen sikres det økonomiske grundlag for, at beboerne kan blive boende på området, at de erhvervsmæssige, sociale og kulturelle aktiviteter kan fortsætte og udvikle sig, og at fortidsmindet Christianhavns vold beskyttes. Der er oprettet en fond, Fonden Fristaden Christiania, som skal købe og leje arealer og bygninger og derefter stå for administrationen af dem. Der er ikke identitet mellem Fonden og Fællesskabet Christiania.

Realiseringen af aftalen af 22. juni 2011 sker gennem indgåelse af et aftalekompleks bestående af 5 aftaler. Fire af aftalerne omhandler ejendoms- og brugsrettigheder således; (1) overdragelse af ejendomme (grunde og bygninger), (2) overdragelse af bygninger (på lejet grund), (3) leje af grundarealer (til bygninger på lejet grund) og (4) leje af bygninger. Den femte aftale regulerer Fondens forpligtelser til genopretning, drift og vedligeholdelse af visse af de bygninger og arealer, der fortsat skal være ejet af Staten.

Den fire aftaler om køb/leje af bygninger og arealer indgås samtidig og med effektivering pr. 1. juli 2012. Den femte aftale skal indgås snarest muligt efter den 1. juli 2012. Fonden og Staten forpligter sig til loyalt at forhandle om vilkårene i aftale 5 og til at udvise god vilje for at nå til enighed om aftale 5. Indtil der er opnået enighed om aftale 5 skal begge parter så vidt muligt, være sig ved aktive handlinger eller ved undladelser, afholde sig fra dispositioner, der åbenbart vil være i strid med den anden parts ønsker til indholdet af aftale 5, og som kan skade den anden part eller gøre gennemførelsen af aftale 5 væsentligt mindre effektiv end den situation, hvor aftalen havde været indgået inden den 1. juli 2012.

Staten har som myndighed godkendt Fondens vedtægter, hvor det bl.a. fremgår at ”Fonden har til formål at købe/eje og/eller leje eller på anden måde administrere Christianiaområdet med henblik på at sikre Christianiaområdets fortsatte udvikling og beståen. Fonden kan samtidig medvirke til udbredelse af bæredygtighed og Christianias værdier og muligheder til andre såvel inden som uden for Danmarks grænser. Fonden har i forbindelse med sit virke og en yderligere administration af eventuelle tilstødende arealer, til formål at opretholde Christianiaområdet som et alternativt bolig- og erhvervsområde og et kulturelt socialt virkefelt med en socialt bredt sammensat beboergruppe. Fonden skal sikre at driften af Fondens areal sker på et såvel økonomisk som miljømæssigt bæredygtigt grundlag og at de på området værende arkitektoniske og kulturbærende faciliteter i videst muligt omfang bevares og udvikles. Fonden kan derudover bl.a. fremme etableringen af alternative forsyningssystemer i samarbejde med de aktører, som er hjemmehørende på Christianiaområdet.”

Det fremgår desuden af vedtægterne at Fonden i videst muligt omfang skal sikre, at Fondens drift sker ved inddragelse af og i samarbejde med Christianias beboere, virksomheder og selvforvaltning.

Christiania blev oprettet i 1971 og har i 40 år eksisteret på særlige vilkår. Siden 1989 med en særlov, der blev væsentlig ændret i 2004.

Staten har i alle årene ejet Christianiaområdet og været i en dobbeltrolle, hvor der både har været varetaget en række forskellige myndighedsfunktioner, og hvor Staten har været ejer af området. Området har i de 40 år været administreret under hensyn til de særlige forhold på området. Med 22. juni aftalen, som udmøntes i dette aftalekompleks er ønsket at nå en situation, hvor særloven kan ophæves, og hvor anvendelsen af Christianiaområdet kommer til at foregå inden for rammerne af almindelige regler for brug af husrum og arealer.

Det er et ønske, at Christianiaområdet ikke nødvendigvis skal ensrettes med andre byområder. Målet for udviklingen af Christiania er, at området fortsat skal være et grønt og bilfrit kvarter i København, hvor der er plads til at leve på en anden måde, men inden for lovgivningens almindelige regler, herunder med huslejebetaling og åben boligtildeling, med opretning af de bevaringsværdige bygninger, og med opretning og sikring af fæstningsanlægget som et åbent, rekreativt område for christianitter, københavnere og den øvrige befolkning.

Med denne helt særlige baggrund er det parternes fælles forståelse, at det fremadrettede samarbejde inden for rammerne af aftalekomplekset skal administreres med tanke for den særlige forhistorie på Christianiaområdet og med opmærksomhed på og respekt for de særlige hensyn, der har ført frem til indgåelsen af 22. juni aftalen og udmøntningen af denne i aftalekomplekset. Der er derfor bl.a. indsat bestemmelser om, at der ved tvister altid skal forsøges forhandling og mægling, før der skrives til andre tiltag. Ved fortolkning af aftalen og ved forhandling og mægling skal der følges et princip om proportionalitet, så man normalt vælger den mindst indgribende foranstaltning, som må antages at ville kunne opfylde parternes behov for loyal og korrekt opfyldelse af vilkårene i aftalerne.

Når Fonden har overtaget ejendommene og arealerne på Christianiaområdet i medfør af købsaftalerne med Staten, bliver Fonden ejer med de rettigheder og pligter, der følger af den almindelige lovgivning. Fondens rettigheder og forpligtelser i medfør af den almindelige lovgivning er i øvrigt uafhængige af nærværende aftalekompleks. Aftalekomplekset betyder således hverken en indskrænkning eller en udvidelse af Fondens almindelige rettigheder og forpligtelser efter lovgivningen.

Aftalerne i aftalekomplekset er formuleret i fællesskab mellem parterne, og begge parter har under drøftelserne om aftalernes formuleringer været bistået af juridisk, økonomisk og teknisk sagkyndige.

## **2. EJENDOMMEN**

Aftalen omfatter de 36 bygninger, der dels er beliggende bygninger på umatrikuleret areal og dels på matr.nr. 397, 397b og 419 Christianshavns Kvarter og alle inden for fortidsmindebeskyttelsen, som er medtaget på Oversigt over overdragne ejendomme (bilag 1, underbilag B)

Disse bygninger overdrages som bygninger på lejet grund, jf. lov nr. 431 af 9. juni 2004 om ændring af lov om anvendelse af Christianiaområdet, § 8, stk. 2. På Oversigt over overdragne ejendomme (bilag 1, underbilag B) er disse bygninger markeret med "Aftale 2 & 3". Jordstykkerne under disse bygninger er ejet af Staten og udlejes til Fonden på vilkår, som fastsættes ved særskilt aftale, jf. ovenfor pkt. 11.

Placeringen af de overdragne bygninger er vist på tegning af 21. juni 2012 (bilag 1, underbilag C) med grøn farve.

Den samlede bygningsmasse der overdrages, er på 11.539 etagemeter bruttoareal.

De overdragne bygninger benævnes samlet "ejendommen".

## **3. STATENS OPLYSNINGER OM EJENDOMMEN**

Ejendommen blev indtil 1971 anvendt til militære formål. Fra 1971 har ejendommen været anvendt til blandet beboelse, erhverv og/eller social/kulturelle formål. Staten har ikke detaljeret kendskab til, hvorledes ejendommen faktisk har været anvendt efter 1971.

Ejendommen er omfattet af fortidsmindebeskyttelse, og der må ikke foretages ændringer i tilstanden af fortidsmindet, jf. museumslovens regler herom. Endvidere er der for en række af bygningerne omfattet af nærværende aftale truffet særskilt beslutning om fredning, hvilket indebærer, at bygningerne skal holdes i forsvarlig stand, og at der ikke må foretages bygningsændringer mv. uden tilladelse, jf. bygningsfredningslovens regler herom.

### **3.1 Bygninger**

Staten har som led i varetagelsen af ejerskabet af Christianiaområdet i 2008 fået foretaget en orienterende forureningsundersøgelse på Christianiaområdet (bilag 1, underbilag H). Forureningsundersøgelsen 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.

Der henvises i øvrigt til kommunalt oplysningsskema, jf. pkt. 13. Københavns Kommune kræver pt. ingen oprensning. Eventuelle fremtidige krav om tiltag vedrørende oprensning af forurennet jord mv. skal påhvile den til enhver tid værende ejer.

Staten har endvidere foranlediget, at der er gennemført bygningsyn af en række af de bygninger, der overdrages (bilag 1, underbilag I). Bygningerne fremstår i vid udstrækning som kraftigt nedslidte.

Staten 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 henholdsvis bygningsynsrapporten, (bilag 1, underbilag I) og Statens redegørelse af 22. juni 2012 om Statens kendskab til særlige forhold vedrørende bygningerne (bilag 1, underbilag J), der dog ikke kan forventes at være hverken fuldstændig eller udtømmende.

Ud over oplysningerne i forureningsundersøgelsen, i bygningsynsrapporterne og i Statens redegørelse af 22. juni 2012 om Statens kendskab til særlige forhold vedrørende bygningerne, er Staten ikke bekendt med væsentlige forhold vedrørende grundarealernes og bygningernes fysiske forhold.

### **3.2 Forsyningsforhold**

Staten oplyser følgende om ejendommens forsyningsforhold:

Samtlige udgifter til forsyning, forbrug og renovation betales på nuværende tidspunkt af brugerne direkte til forsyningsselskaberne.

Staten har ikke nærmere kendskab til placering, dimension og tilstand af ejendommens eksisterende forsyningsnet.

Staten 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 4. februar 2008 om forsyningsforhold på Christianiaområdet (bilag 1, underbilag K). Staten har herudover indhentet oplysninger om placering af hovedforsyningsledninger (bilag 1, underbilag V).

Fra COWI A/S' rapport fremhæver Staten navnlig følgende forhold:

### **3.2.1 Varme**

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

Fondens opmærksomhed henledes på, at Christianiaområdet er underlagt Københavns Kommunes overordnede varmeplan, så der kan komme krav om tilslutning til fjernvarme. Bekendtgørelse nr. 690 af 21. juni 2011 indeholder regler om bl.a. muligheden for at få dispensation fra kravet om tilslutning.

### **3.2.2 Vand**

Bygningerne forsynes med vand fra Københavns Energi via eksisterende forsyningsnet på Christianiaområdet.

### **3.2.3 Elektricitet**

Bygningerne forsynes med el fra Dong Energy via eksisterende forsyningsnet på Christianiaområdet.

### **3.2.4 Aflob**

Bygningerne er tilsluttet eksisterende kloaksystem på Christianiaområdet.

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

### **3.2.5 Hovedledninger og stikledninger**

Staten kender ikke ejerforholdene til de eksisterende forsyningsnet på ejendommen.

Fonden er ansvarlig for etablering samt for fornyelse, drift og vedligeholdelse af alle stikledninger og hovedledninger mv. til ejendommen. Fonden er endvidere ansvarlig for at sikre, at hoved- og stikledninger til vand, elektricitet eller afløb, ind til eller ud fra ejendommen, er i god og forsvarlig stand. Fonden skal udøve sine forpligtelser i samarbejde med de respektive forsyningselskaber og med respekt af de rettigheder, der tilkommer de pågældende selskaber.

Alle ledninger, som ikke forsyner ejendommen, er Fonden uvedkommende.

### **3.2.6 Veje**

Der findes en række veje i Christianiaområdet, herunder er der i medfør af gældende lokalplan fra 1991 udlagt arealer til service- og brandveje samt stier. Staten oplyser, at standen af disse veje/stier er varierende.



### **3.2.7 Renovation**

Staten er bekendt med, at der ikke sker kommunal afhentning af renovation på Christianiaområdet. Det er mellem parterne aftalt, at Staten er ikke ansvarlig for, at der kan ske afhentning af dagrenovation.

### **3.2.8 Generelt**

Det er mellem parterne forudsat, at der senere skal indgås en femte aftale, som skal omfatte de forpligtelser, der påhviler Fonden vedrørende forsyning på Christianiaområdet uden for ejendommen (forsyning på fortidsmindet), jf. også ovenfor pkt. 1.

Der henvises i øvrigt til kommunalt oplysningsskema, jf. pkt. 13.

### **3.3 Ejendommens fysiske stand på overtagelsesdagen**

Ejendommen overdrages som beset i den stand, hvori den er og forefindes på overtagelsesdagen. Staten bærer intet ansvar for, om ejendommen er i lovlig og forsvarlig stand. Staten er ansvarlig for fysiske forhold ved ejendommen, som Staten ikke har oplyst om, men som Staten er bekendt med, og som er af en sådan karakter, at forholdene er omfattet af Statens loyale oplysningspligt. I sådanne tilfælde reguleres mangelspørgsmålet efter dansk rets almindelige regler.

Parterne er enige om, at der ikke er identitet mellem Fællesskabet Fristaden Christiania og Fonden, men at Fonden, i relation til bedømmelsen af Statens loyale oplysningspligt skal anses for at have haft samme viden om ejendommen, som brugerne/beboerne på Christianiaområdet. Selv om der måtte forekomme forhold ved ejendommen, som måtte anses for at være omfattet af Statens loyale oplysningspligt, kan Fonden således ikke gøre misligholdelsesbeføjelser gældende over for Staten, herunder i form af forholdsmæssigt afslag, erstatning eller andet, såfremt manglerne må anses for at være kendt af en eller flere af de personer, der pr. overtagelsesdagen bor på eller bruger ejendommen, eller som tidligere har boet på eller brugt Christianiaområdet.

### **3.4 Statens adkomst til ejendommen**

Staten indestår for, at Staten pr. overtagelsesdagen har lovlig adkomst til ejendommen.

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

Såfremt tredjemand måtte have et krav mod ejendommens ejer på økonomisk kompensation for en værdiforøgelse af ejendommen, som vedkommende måtte have tilført ejendommen indtil overtagelsesdagen, skal et sådant kompensationskrav udredes af Staten og er Fonden uvedkommende. Denne bestemmelse gælder for eventuelle krav, som måtte tilkomme alle fysiske og juridiske personer, dog ikke Fællesskabet Fristaden Christiania. Fremsættes der et krav mod Fonden, som er omfattet af nærværende bestemmelse, skal Fonden straks

underrette Staten og i øvrigt medvirke loyalt til, at Staten kan varetage sine interesser under en tvist om et krav om økonomisk kompensation.

#### **4. SERVITUTTER OG BYRDER**

Der er på matr.nr. 397, 397b og 419, Christianhavns Kvarter lyst de servitutter, der fremgår af tingbogsattesten pr. 14. juni 2012 (bilag 1, underbilag L).

Staten oplyser, at følgende bygninger er omfattet af bygningsfredning:

- Fabriksområdet 56, Den grønne Hal,
- Fabriksområdet 76, Det lille Krudthus,
- Mælkebøtten 162 A-E, 196, 192 A og 170 A-D, Mælkebøtten,
- Nordområdet 262 A og B, Kommandørhuset i Vilhelms Bastion,
- Nordområdet 270, Krudthuset i Vilhelms Bastion, alle 1440 København K.

Der vil i forbindelse med nærværende overdragelse blive tinglyst deklaration om gevinstklausul, jf. pkt. 10.

Fonden modtager ikke særskilt vederlag for de forpligtelser, der følger af pålæggelsen af ovennævnte servitut.

Staten oplyser, at der på aftaletidspunktet er brugsret for en række fysiske og juridiske personer til de bygninger, som Fonden skal overtage. Disse brugsrettigheder hviler på tilladelser udstedt af Staten i henhold til christianialovens § 3, stk. 2. Staten vil forlænge disse brugsrettigheder pr. overtagelsesdagen med 12 måneder, idet hensigten er, at Christianialoven skal ophæves i 2013, hvorefter kravet om brugstilladelse i medfør af loven falder bort. Staten vil i brugstilladelserne til de pågældende gøre opmærksom på, at de ved siden af brugstilladelsen også har behov for Fondens tilladelse til anvendelse af de respektive bygninger. Staten er opmærksom på, at Statens udstedelse af brugstilladelser skal ske med respekt af vilkårene for Fondens varetagelse af boligtildeling.

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

#### **5. OVERTAGELSESDAG**

Ejendommen overtages af Fonden den 1. juli 2012, fra hvilken dag den henligger for Fondens regning og risiko.

## **6. RISIKO FOR HÆNDELIG UNDERGANG**

Ved væsentlig forandring af ejendommen inden risikoens overgang pr. overtagelsesdagen, f.eks. ved kondemnering eller brand eller anden hændelig undergang skal der ske en regulering af købesummen, jf. bilag I, underbilag M.

Staten er i tilfælde af hændelig undergang ikke forpligtet til at foretage genopførelse af byggeri eller genhusning.

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

Den samlede købesum for ejendommen i form af bygninger på lejet grund er aftalt til kontant kr. 14.023.250,-.

Den samlede kontante købesum forfalder senest pr. overtagelsesdagen, jf. pkt. 5.

Betaling sker ved overførsel til Danske Bank, reg. nr. 0216, konto nr. 4069060544.

## **8. STATSGARANTI**

Staten stiller på Fondens begæring garanti for optagelse af lån til hhv. finansiering af køb og eventuel genopretning, jf. bilag I, underbilag P.

## **9. FONDENS PLIGT TIL AT STILLE BYGNINGER OG AREALER TIL RÅDIGHED FOR DE NUVÆRENDE BEBOERE OG VIRKSOMHEDER**

Fonden skal tilbyde de fysiske og juridiske personer, der pr. overtagelsesdagen er i besiddelse af en tilladelse i henhold til christianialovens § 3, stk. 2, til anvendelse af konkrete bygninger eller arealer på Christianiaområdet, at de fra overtagelsesdagen kan fortsætte brugen af bygningerne/arealerne i henhold til nye aftaler indgået direkte mellem Fonden og de pågældende fysiske eller juridiske personer inden for lovgivningens almindelige regler.

Nærværende overdragelse må ikke indebære, at der er nuværende fysiske eller juridiske personer, der må fraflytte deres bolig/lokaler som følge af afhændelsen af ejendommen.

Indehavere af brugstilladelser pr. overtagelsesdagen fremgår af Oversigt over indehavere af brugstilladelser (bilag I, underbilag O). Staten er forpligtet til at gøre Fonden opmærksom på ændringer, der måtte indtræffe i tiden frem til overtagelsesdagen, i kredsen af indehavere af brugstilladelser.

## 10. GEVINSTKLAUSUL

Såfremt hele eller dele af ejendommen videresælges, skal en eventuel gevinst ved salget tilfalde Staten.

Gevinst ved salg skal opgøres som ejendommens salgspris ved videresalget fratrukket anskaffelsessummen for ejendommen og sælgers dokumenterede udgifter til lovliggørelse og forbedringer af ejendommen.

Ejendommens salgspris ved videresalg opgøres som den kontante værdi pr. videresalgdagen af alle de ydelser, der skal leveres af køberen til sælgeren som vederlag for overtagelsen af ejendommen.

Anskaffelsessummen for ejendommen er ved førstegangssalg de enhedsbeløb pr. etagemeter bygningsareal som Fonden betaler til Staten, og som fremgår af bilag M.

Anskaffelsesummen pl-reguleres ved førstegangssalg. Ved efterfølgende salg skal anskaffelsesummen opgøres som købesummen ved det foregående salg. Ved efterfølgende salg pl-reguleres købesummen ikke.

Sælgers dokumenterede udgifter til lovliggørelse og forbedringer af ejendommen opgøres som de udgifter til håndværkere og byggematerialer, der er afholdt til lovliggørelse og forbedring af de bygninger, der er omfattet af nærværende overdragelse og som videreoverdrages. Der kan også medregnes en forholdsmæssig andel af sælgers udgifter til lovliggørelse eller forbedring af bygningernes forsyning med el, vand, varme, gas eller afløb. Er der tale om bygninger, som ikke længere eksisterer på tidspunktet for videresalget sker der ikke fradrag for udgifter til lovliggørelse og forbedringer af de pågældende bygninger.

Ved førstegangssalg kan Fonden medregne ydelser, der er tilført ved frivilligt arbejde, f.eks. af de personer, der bor i den pågældende bygning. Værdien af det frivillige arbejde ansættes til den svendeløn, ekskl. avance og offentlige afgifter, som et tilsvarende stykke arbejde ville have kostet på udførelsestidspunktet. Værdien af frivilligt tilførte materialer ansættes som den almindelige indkøbspris (ekskl. moms) for et tilsvarende materiale.

Købers dokumenterede udgifter til indvendig lovliggørelse og til indvendige forbedringer afskrives med 5 % pr. påbegyndt år efter udgiftens afholdelse. Købers udgifter til udvendig lovliggørelse og udvendige forbedringer afskrives ikke. Udvendige arbejder omfatter tag, facader, udvendige vinduer og døre og fundamenter. Endvidere omfatter udvendige arbejder installationer til bygningens forsyning med el, vand, varme, gas og afløb, som ligger uden

for bygningens sokkel. Indvendige arbejder omfatter alle øvrige bygningsdele og installationer til forsyning med el, vand, varme, gas indenfor bygningens sokkel.

Forbedringer kan alene medtages, hvis de er godkendt af Fonden Fristaden Christianias bestyrelse eller en evt. ny ejer og fremgår af dennes protokol.

Fonden medtager hvert år i sin årsrapport værdien af hidtil foretagne lovliggørelse og forbedringer.

Er et forbedringsarbejde ikke lovligt udført, idet det f.eks. er i strid med byggeloven, eller ikke udført håndværksmæssigt korrekt, skal der ses bort fra forbedringen eller foretages fradrag for omkostningerne ved lovliggørelse/korrekt udførelse.

Værdien af boligens nagelfast inventar tilført af sælger, fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage.

Fastsættelsen af prisen for forbedringer, lovliggørelse og nagelfast inventar sker på baggrund af en opgørelse udarbejdet af sælger.

Såfremt der i forbindelse med videresalg opstår uenighed mellem sælger og Staten om fastsættelsen af priser for forbedringer, lovliggørelse eller nagelfast inventar eller nedslag for vedligeholdelsesstand, fastsættes prisen af en voldgiftsmand, der skal være særlig sagkyndig med hensyn til de spørgsmål voldgiften angår. Voldgiftsmanden udpeges af Københavns Byret. Voldgiftsmanden skal indkalde parterne til besigtigelse og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Voldgiftsmandens vurdering er endelig og bindende for alle parter. Voldgiftsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved voldgiften skal fordeles mellem parterne eller eventuelt pålægges én part fuldt ud, idet der herved skal tages hensyn til, hvem af parterne der har fået medhold ved voldgiften.

Dersom hele eller dele af ejendommen bliver udsat for ekspropriation, vil en eventuel ekspropriationserstatning, der måtte blive tilkendt køber, ikke være omfattet af nærværende bestemmelse.

Overdragelse af ejendommen eller en del heraf til en forening, til hvis medlemskab der er knyttet ret til beboelse af en bestemt bolig i ejendommen (f.eks. en andelsboligforening) kan kun ske med Statens tilladelse, hvilken tilladelse kan gøres betinget af, at denne gevinstklausul for fremtiden også skal finde anvendelse ved overdragelse af retten til medlemskab i foreningen med tilknyttet ret til bolig.

Gevinstklausulen ophører ikke ved førstegangssalg men skal også være gældende ved efterfølgende salg.

Nærværende klausul er gældende fra 2. juli 2012 og ved ethvert salg der aftales inden 1. juli 2052.

Denne gevinstklausul tinglyses servitutstiftende for Fonden og senere erhververe af ejendommen eller dele heraf med Staten som påtaleberettiget.

## **11. FORSIKRING**

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

Fonden tegner egen forsikring af ejendommen snarest muligt efter overtagelsesdagen.

## **12. EJENDOMSVURDERING OG VÆRDIERKLÆRING**

Fonden kan ikke forvente, at ejendommen er selvstændigt vurderet på overtagelsesdagen. Staten betaler ejendomsskatter for ejendommen som led i Statens betaling af ejendomsskatter for hele den hovedejendom, som ejendommen er en del af. Fonden må påregne, at ejendommen bliver selvstændigt vurderet, og at ejendomsskatterne for ejendommen kan ændre sig i forbindelse med overdragelsen af ejendommen til Fonden.

Da hele ejendommen ikke er selvstændigt vurderet, følger det af tinglysningsafgiftslovens § 4, stk. 2, at ejendommens værdi skal angives efter bedste skøn. Parterne erklærer i den anledning, at ejendommens værdi efter deres bedste skøn svarer til den aftalte købesum.

## **13. DOKUMENTER**

Ud over de allerede omtalte dokumenter, der er bilag til nærværende aftale, har Staten udleveret følgende dokumenter til Fonden:

- Ejendomsvurdering 2010 pr. maj 2012 og ejendomsvurdering 2011 pr. 18. juni 2012
- Ejendomsskattebillet af 15. februar 2012
- Kommuneoplysningskema vedr. matr.nr. 397b og 419, Christians Kvarter af 21. juni 2012
- BBR-meddelelse trukket fra [www.ois.dk](http://www.ois.dk) i juni måned 2012

Dokumenterne er samlet i en særskilt mappe (bilag 1, underbilag R).

Københavns kommune har oplyst, at der ikke kan udstedes kommuneoplysningsskema for matr.nr. 397, Christianshavns Kvarter, som følge af manglende registrering i BBR.

## **14. TVISTER**

### **14.1 Forhandling**

Såfremt der opstår en uoverensstemmelse mellem parterne i forbindelse med nærværende aftale, skal parterne med en positiv, samarbejdende og ansvarlig holdning søge at indlede forhandlinger med henblik på at løse tvisten.

### **14.2 Mægling**

Såfremt parterne ikke kan opnå en løsning ved forhandling, skal tvisten søges løst ved mægling af en af parterne i fællesskab udpeget mægler.

Hvis mæglingen afsluttes, uden at tvisten er bilagt, skal tvisten afgøres endeligt ved domstolene efter bestemmelsen i pkt. 14.3.

### **14.3 Domstolsbehandling**

Tvister mellem parterne, som ikke er afgjort ved enten forhandling eller mægling, skal afgøres af Københavns Byret, medmindre andet udtrykkeligt er bestemt i de individuelle vilkår ovenfor.

## **15. TINGLYSNING**

Umiddelbart efter indgåelsen af nærværende aftale registrerer parterne endeligt skøde via [www.tinglysning.dk](http://www.tinglysning.dk). Berigtigende advokat giver meddelelse til parterne, når skøde ligger klar i underskriftsmappen, hvorefter parterne hver især underskriver med egen digitale signatur eller via fuldmagt.

Når købesummen er erlagt, eller der er stillet sædvanlig pengeinstitutgaranti for købesummens betaling, alene betinget af tinglyst skøde uden præjudicerende anmærkninger, anmeldes skødet til tinglysning af berigtigende advokat. Deklaration om gevinstklausul, jf. pkt. 10 ovenfor anmeldes til tinglysning af berigtigende advokat i forbindelse med anmeldelse af ejerskiftet.

## **16. BERIGTIGELSE**

Overdragelsen berigtiges af advokat Kasper Mortensen, Vester Farimagsgade 23, 1606 København V.

## 17. OMKOSTNINGER OG REFUSION

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

Fonden afholder udgiften til egen advokat.

Fonden afholder udgiften til tinglysningsafgift af pantebreve, som Fonden skal have tinglyst i forbindelse med overdragelsen.

I forbindelse med overdragelsen af ejendommen udarbejdes sædvanlig refusionsopgørelse, hvis saldo berigtiges kontant.

Der skal ske refusion af skatter og afgifter med overtagelsesdagen som skæringsdag. For så vidt angår samtlige udgifter til ejendommens forsyning, forbrug og renovation mv. er der tale om et anliggende mellem Fonden og Fællesskabet Fristaden Christiania, som indtil overtagelsesdagen afholder alle udgifter til ejendommens forsyning, forbrug og renovation mv.

Refusionsopgørelsen skal udarbejdes af Staten senest 30 dage efter overdragelsen, og skyldig refusionssaldo forfalder 8 dage, efter refusionsopgørelsen foreligger uden berettigede indsigelser fra nogen af parterne.

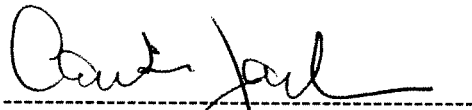
Hvis ejendommen på overtagelsesdagen ikke er selvstændigt vurderet, og der derfor ikke er pålignet ejendommen særskilte skatter og afgifter, sker refusion af skatter og afgifter i forhold til den overtagne ejendoms størrelse og hovedejendommens størrelse.

Den Danske Stat  
Bygningsstyrelsen

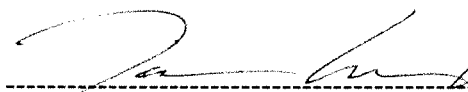
Fonden Fristaden Christiania

København den 26/6 2012

København den 26/6 2012



Carsten Jarlov



Joram Suszkiewicz



*Hulda Mader*

Hulda Mader

*Knud Foldschack*

Knud Foldschack

*Alle 3 i henhold til fuldmagt*