

Aftale

om

overdragelse af ejendomme på Christianiaområdet (aftale nr. 1) -
køb af jord og bygninger uden 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	5
2.	EJENDOMMEN	7
3.	BYGGERET	7
4.	STATENS OPLYSNINGER OM EJENDOMMEN	8
4.1	Grunde og bygninger	8
4.2	Forsyningsforhold.....	9
4.2.1	Varme	9
4.2.2	Vand.....	9
4.2.3	Elektricitet	9
4.2.4	Afløb.....	9
4.2.5	Hovedledninger og stikledninger	10
4.2.6	Veje.....	10
4.2.7	Renovation.....	10
4.2.8	Generelt	10
4.3	Ejendommens fysiske stand på overtagelsesdagen	10
4.4	Statens adkomst til ejendommen	11
5.	SERVITUTTER OG BYRDER	11
6.	OVERTAGELSESDAG	12
7.	RISIKO FOR HÆNDELIG UNDERGANG.....	12
8.	KØBESUMMEN OG DENS BERIGTIGELSE	12
8.1	Købessummens sammensætning.....	13
8.2	Berigtigelse af den kontante del af købesummen	13
8.3	Berigtigelse af den resterende del af købesummen.....	14
9.	STATSGARANTI.....	14
10.	FONDENS EVENTUELLE NYBYGGERI - TILLÆGSKØBESUM.....	14
11.	FONDENS PLIGT TIL AT STILLE BYGNINGER OG AREALER TIL RÅDIGHED FOR DE NUVÆRENDE BEBOERE OG VIRKSOMHEDER	15
12.	PL-REGULERING	15
13.	GEVINSTKLAUSUL	16
14.	FORSIKRING	19
15.	EJENDOMSVURDERING OG VÆRDIERKLÆRING	19
16.	FREDENS ARK.....	20
16.1	Ejendommen.....	20
16.2	Fondens genopretning af "Fredens Ark"	20
16.3	Statsgaranti vedrørende "Fredens Ark"	20
17.	DOKUMENTER.....	21
18.	TVISTER	21

.....

18.1	Forhandling	21
18.2	Mægling	21
18.3	Domstolsbehandling	21
19.	TINGLYSNING	21
20.	BERIGTIGELSE	22
21.	OMKOSTNINGER OG REFUSION	22

.....

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 forsyningsystemer 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 skrides 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 ejendommene matr.nr. 314b, 314c, 314d og 571, Christianshavns Kvarter, beliggende Sydområdet 4 A, 1407 København K m.fl., som er medtaget på Oversigt over overdragne ejendomme (bilag 1, underbilag B).

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

Den samlede bygningsmasse, der overdrages, er på 38.956 etagemeter bruttoareal.

Det samlede grundareal, der overdrages, er på ca. 73.958 m², heraf vej 0 m² der fremkommer således:

- Matr.nr. 314b ca. 4.334 m² heraf vej 0 m²
- Matr.nr. 314c ca. 10.520 m² heraf vej 0 m²
- Matr.nr. 314d ca. 39.481 m² heraf vej 0 m²
- Matr.nr. 571 ca. 18.623 m² heraf vej 0 m²

Det bemærkes, at matr.nr. 314d omfatter et areal på 3.162 m², der først tillægges ejendommen umiddelbart før overtagelsesdagen, og som derfor ikke er registreret i tingbogen pr. 23. maj 2012, jf. bilag 1, underbilag L.

De overdragne bygninger og arealer benævnes samlet "ejendommen".

3. BYGGERET

Under forudsætning af, at en ny lokalplan for Christianiaområdet muliggør nybyggeri, herunder udvidelser af bestående byggeri, omfatter nærværende aftale en ret for Fonden til at opføre nybyggeri og udvidelser af eksisterende byggeri på op til 15.000 etagemeter bruttoareal. Staten indestår ikke for, at de lokalplanmæssige rammer for nybyggeri kan tilvejebringes.

Nybyggeri, herunder udvidelser af bestående byggeri, ud over 15.000 etagemeter bruttoareal reguleres i medfør af pkt. 10.

I rummeligheden på 15.000 etagemeter bruttoareal indgår etagearealet af de selvbyggerhuse, der er placeret på mulige byggefelter i delområde I. Dette etageareal er foreløbigt opgjort til 1.085 etagemeter bruttoareal, jf. herved Bilag 1, underbilag B, idet der dog ikke er enighed mellem parterne om størrelsen af tre selvbyggerhuse: Røde Sols Plads/Sara, Det Hvide Hus og Genbrugsstationen, som efter Fondens opfattelse er mindre end angivet i underbilag B. Det er aftalt, at der skal foretages opmåling af disse 3 bygninger snarest muligt efter den 1. juli 2012, således at der kan opnås endelig enighed om hvor stor en del af byggeretten på 15.000 etagemeter bruttoareal der optages af selvbyggerhusene i byggefelter i delområde I.

4. 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.

4.1 Grunde og bygninger

Staten har som led i varetagelsen af ejerskabet til 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. 17. Københavns Kommune kræver pt. ingen oprensning. Eventuelle fremtidige krav om tiltag vedrørende oprensning af forurenede jord mv. skal påhvile den til enhver tid værende ejer.

Staten har endvidere foranlediget, at der er gennemført bygningssyn 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 bygningssynsrapporten, (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 bygningssynsrapporterne og i Statens redegørelse af 22. juni 2012 om Statens kendskab til særlige forhold vedrørende bygninger-

ne, er Staten ikke bekendt med væsentlige forhold vedrørende grundens og bygningernes fysiske forhold.

4.2 Forsyningsforhold

Staten oplyser følgende om ejendommens forsyningsforhold:

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

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:

4.2.1 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.

4.2.2 Vand

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

4.2.3 Elektricitet

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

4.2.4 Aflob

Bygningerne er tilsluttet eksisterende kloaksystem på Christianiaområdet.

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

4.2.5 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., på ejendommen. Fonden er endvidere ansvarlig for at sikre sig, 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 på ejendommen, som ikke forsyner ejendommen og/eller bygninger på ejendommen, er Fonden uvedkommende.

4.2.6 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.

4.2.7 Renovation

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

4.2.8 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. 17.

4.3 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.

4.4 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.

5. SERVITUTTER OG BYRDER

Der er på ejendommene lyst de servitutter, der fremgår af tingbogsattesterne pr. 23. maj 2012 (bilag 1, underbilag L).

Staten oplyser, at følgende bygninger er omfattet af bygningsfredning:

- Fabrikområdet 111 A, Multihuset, Laboratoriets Hovedmagasin, 1440 København K.
- Mælkevejen 63, Den Grå Hal, 1440 København K.
- Sydområdet 4 A, Loppen, 1440 København K.

Staten oplyser, at der skal anlægges en offentligt tilgængelig cykelrute (Christianshavnsruten) på en mindre del af ejendommen (matr. nr. 571 Christianshavns Kvarter). Cykelruten forventes færdig i 2013. Københavns Kommune udarbejder deklARATION herom, som i for-

bindelse med overdragelsen tinglyses servitutstiftende på ejendommen med Københavns Kommune som påtaleberettiget.

Fonden skal sikre, at ejendommen er åben og tilgængelig for offentligheden. I forbindelse med overdragelsen pålægges der derfor ejendommen en servitut herom.

Der vil i øvrigt i forbindelse med nærværende overdragelse blive tinglyst deklARATION om tillægskøbesum, jf. pkt. 10, samt deklARATION om gevinstklausul, jf. pkt. 13.

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

Staten oplyser endvidere, at der på aftaletidspunktet er brugsret for en række fysiske og juridiske personer til de bygninger, herunder også "Fredens Ark", som Fonden skal overtage. Disse brugsrettigheder hviler på tilladelser udstedt af Staten i henhold til christianialovens § 3, stk. 2. Staten vil bringe disse brugsrettigheder til ophør pr. overtagelsesdagen, idet hensigten er, at indehaverne af rettighederne pr. overtagelsesdagen kan fortsætte brugen, men nu i henhold til aftaler med Fonden, jf. nærmere nedenfor i pkt. 11.

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

6. OVERTAGELSESDAG

Ejendommen, jf. pkt. 2 samt bygningen "Fredens Ark", jf. pkt. 16 overtages af Fonden den 1. juli 2012, fra hvilken dag den henligger for Fondens regning og risiko.

7. 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 1, underbilag M.

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

8. KØBESUMMEN OG DENS BERIGTIGELSE

Den samlede købesum for ejendommen er aftalt til kr. 110.945.501,-, heraf erlægges kr. 70.945.501,- kontant, mens kr. 40.000.000,- erlægges på anden vis.

8.1 Købesummens sammensætning

Købesummen er sammensat af følgende poster:

1. Købesummen for ejendommen, bortset fra "Fredens Ark" og jordstykker under Selvbyggerhuse, er aftalt til kontant kr. 68.391.500,-. Denne del af købesummen er fastsat på grundlag af enhedsbeløb pr. etagemeter bygningsareal, hvor de respektive enhedsbeløb er afhængige af den faktiske anvendelse af de forskellige bygningsarealer, jf. Oversigt over priser pr. etagemeter (bilag 1, underbilag M)
2. Købesummen for jordstykkerne under de Selvbyggerhuse, som er beliggende i det overdragne areal, og som ikke er placeret i mulige byggefelter, jf. lokalplanforslaget fra 2008 (bilag 1, underbilag N), er aftalt til kontant kr. 2.554.000,-. Denne del af købesummen er fastsat som kr. 2.000,- x 1.277 etagemeter bruttoareal. Der betales ikke vederlag for jordstykkerne under de Selvbyggerhuse, som er beliggende i det overdragne areal, og som er placeret i mulige byggefelter.
3. Købesummen for byggeretten, jf. pkt. 3, er aftalt til kr. 40.000.000,-.
4. Købesummen for bygningen "Fredens Ark" (ekskl. grundareal) er efter vurdering aftalt til kontant kr. 1,-.

8.2 Berigtigelse af den kontante del af købesummen

Den kontante del af købesummen, jf. pkt. 8 berigtiges således:

• Senest pr. overtagelsesdagen betales	kr. 37.345.501,-
• Rate 1: Senest pr. 31. december 2014 betales	kr. 5.600.000,-
• Rate 2: Senest pr. 31. december 2016 betales	kr. 16.800.000,-
• Rate 3: Senest pr. 31. december 2018 betales	kr. 11.200.000,-
• I alt	kr. 70.945.501,-

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

Fradrag i rate 1-3

Dokumenterede udgifter til genopretning af Statsbygninger og arealer, der ligger inden for fortidsmindebeskyttelsen på det i bilag 1, underbilag A markerede område afholdt af Fonden efter aftale med Staten, vil kunne fradrages i raterne 1-3.

Det er en forudsætning for Fondens ret til fradrag i ratene, at parterne når til enighed om den aftale, der skal regulere Fondens forpligtelser til genopretning, drift og vedligeholdelse af visse af de bygninger og arealer, der fortsat skal være ejet af Staten (aftale 5). Arbejder på fortidsmindet, der tidsmæssigt udføres før indgåelsen af aftale 5, giver således ikke ret til fradrag, uanset om arbejderne måtte være udført i overensstemmelse med de retningslinjer, der bliver aftalt i aftale 5, medmindre andet aftales.

Når der er opnået enighed om aftale 5, kan Fondens ret til fradrag i ratene fortabes helt eller delvist, hvis Fonden misligholder sine forpligtelser i henhold til aftale 5.

Såfremt Staten finder, at der foreligger en situation der kan føre til hel eller delvis reduktion af fradrag retter Staten henvendelse til Fonden med henblik på en løsning i medfør af punkt 18. Samtidig giver Staten meddelelse til Fonden med en påtale af forholdet og en angivelse af den reduktion af fradraget, forholdet efter Statens opfattelse fører til. Såfremt en løsning er opnået i medfør af punkt 18 senest 6 måneder efter Statens henvendelse, eller såfremt det pågældende forhold er bragt i orden senest 6 måneder efter Statens påtale, skal der ses bort fra forholdet ved opgørelsen af Fondens ret til reduktion af rate 1-3. Såfremt der foreligger en rimelig begrundelse kan Staten indrømme en udsættelse af fristen på 6 måneder, men Fonden har ikke krav på fristforlængelse. Er der ikke inden fristens udløb fundet en løsning i medfør af punkt 18 eller er forholdet ikke bragt i orden fortabes retten til fradrag endeligt.

Den beløbsmæssige størrelse af reduktionen af fradraget udgør mindst 100.000,- kr.

8.3 Berigtigelse af den resterende del af købesummen

Den resterende del af købesummen, kr. 40.000.000,-, berigtiges ved Fondens overtagelse af alle forpligtelser til genopretning af fællesarealer, veje, belysning og forsyningsnettet mv. i Delområde I og II, jf. herved nærmere ovenfor i pkt. 1 om den femte aftale, som senere skal indgås mellem parterne om Fonden Fristaden Christianias forpligtelser til genopretning, vedligeholdelse og drift mv.

9. STATSGARANTI

Staten stiller på Fondens begæring garanti for optagelse af lån til hhv. finansiering af køb og eventuel genopretning, jf. bilag 1, underbilag P.

10. FONDENS EVENTUELLE NYBYGGERI - TILLÆGSKØBESUM

På overtagelsesdagen er der i alt 38.956 etagemeter bruttoareal bebyggelse på ejendommen.

Såfremt Fonden opfører nybyggeri og udvidelser på mere end netto 15.000 etagemeter bruttoareal, jf. pkt. 3, således at der opnås et bebygget bruttoareal på mere end 52.871 etagemeter, betaler Fonden en tillægskøbesum, der beregnes som kr. 3.200,- (2012-niveau, pl-reguleres) pr. etagemeter.

Tillægskøbesummen forfalder på det tidligste tidspunkt af enten (a) udstedelse af byggetilladelse til eller (b) faktisk ibrugtagning af det pågældende byggeri. Forpligtelsen til at betale tillægskøbesum ophører 40 år efter overtagelsesdagen. Pligten til betaling af tillægskøbesum tinglyses pantstiftende forud for al pantegæld med Staten som påtaleberettiget. Udgifterne til tinglysning afholdes af Staten.

Fonden har dog mulighed for at afvikle og nedrive de pr. overtagelsesdagen eksisterende Selvbyggerhuse/Statsbygninger, som er angivet på bilag 1, underbilag B, og herefter opføre nybyggeri og/eller udvidelser, uden at dette skal medregnes i byggeretten til 15.000 etagemeter bruttoareal.

Afvikling og nedrivning af Selvbyggerhuse, som ikke er specifikt angivet i bilag 1, underbilag B, giver ikke ret til at opføre byggeri ud over de aftalte 15.000 etagemeter, da etagearealer for disse Selvbyggerhuse allerede indgår i de aftalte 15.000 etagemeter.

11. 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 1, 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.

12. 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, under bevillingslove, indeks, fastprisberegner.

Pris- og lønindekset er som følger:

År	Faktisk udvikling	Estimeret udvikling
2012		1,4
2013		X,X
2014		X,X

Estimaterne for pris- og lønudviklingen i 2013 og 2014 er endnu ikke offentliggjort.

Opregningsprocenten til 2013-niveau fastsættes endeligt, efter overdragelsen har fundet sted.

Beregningseksempel: Købsprisen er fx fastsat til 3.500 kr. pr. etagemeter i 2012-niveau. For at omregne til 2013-niveau multipliceres med den procentmæssige stigning for 2013: $(1 + (X,X/100)) \times 3.500 = x.xxx$, pr. etagemeter i 2013-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 2013 anvendes således det estimat for 2013, der er offentliggjort senest den 1. oktober 2012.

Regulering af beløb skal kun ske, når det udtrykkeligt er anført i nærværende aftale, at det pågældende beløb er i "(2012-niveau, pl-reguleres)". Hvis dette ikke er angivet om beløbet, er det pågældende beløb fast.

13. GEVINSTKLAUSUL

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

Såfremt en del af ejendommen videresælges, og denne del omfatter bygninger, som indtil nærværende salg var ejet af Staten, skal en eventuel gevinst ved salget tilfalde Staten. Omfattet heraf er bl.a. den del af ejendommen, som vederlægges som beskrevet i punkt 8.1.1 samt bygningen "Fredens Ark", som vederlægges som beskrevet i punkt 8.1.4.

Såfremt en del af ejendommen videresælges, og denne del ikke omfatter bygninger, som indtil nærværende salg var ejet af Staten, skal Staten ikke have nogen andel af den købesum, der betales ved videresalget. Omfattet heraf er bl.a. jordstykkerne under de Selvbyggerhuse, som er beliggende i det overdragne areal, som ikke er placeret i mulige byggefeltter, og som vederlægges som beskrevet i punkt 8.1.2 samt byggeri opført i henhold til nærværende aftales punkt 3, og som vederlægges som beskrevet i punkt 8.1.3. Det bemærkes dog, at hvis en del af den heraf omfattede ejendom videresælges, og denne del af ejendommen på samme tid omfatter ejendom, som vederlægges i medfør af punkt 8.1.1 eller punkt 8.1.4, skal enhver eventuel gevinst ved salget, som vedrører den del af ejendommen, som er vederlagt i medfør af punkt 8.1.1 og punkt 8.1.4, tilfalde Staten.

Såfremt en del af ejendommen videresælges, hvor der ved nærværende salg lå bygninger, som var ejet af Staten, men som ved videresalget ikke længere omfatter sådanne bygninger - fordi de er gået til grunde, revet ned eller af andre årsager ikke længere eksisterer, skal ½-delen af en eventuel gevinst ved salget tilfalde Staten. Det overfor nævnte vedrørende fordelingen af en eventuel gevinst ved salget af ejendom vederlagt i medfør af punkt 8.1.1 og punkt 8.1.4, finder tilsvarende anvendelse.

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. videresalgssdagen 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 i henhold til punkt 8.1.1 svarende til kr. 68.391.500,-. Dog er anskaffelsessummen for Fredens Ark kr. 1,- i henhold til punkt 8.1.4. Anskaffelsessummen pl-reguleres ved førstegangssalg. Ved efterfølgende salg skal anskaffelsessummen 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.

14. FORSIKRING

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

Fonden tegner egen forsikring af ejendommensnarest muligt efter overtagelsesdagen.

15. 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 efter gennemførelse af matrikulering eller arealoverførsel, og at ejendomsskatterne for ejendommen kan ændre sig i forbindelse med matrikuleringen eller arealoverførslen og 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.

16. FREDENS ARK

16.1 Ejendommen

Nærværende aftale omfatter også bygningen kaldet "Fredens Ark" beliggende på matr. nr. 314b og 314c, Christianshavns Kvarter, Fredens Ark 40 A-C, 1440 København K.

Bygningens placering og udstrækning er skitseret på tegning af 21. juni 2011 (bilag 1, underbilag C).

Bygningen har ifølge BBR et samlet areal på 7.000 m² etagemeter bruttoareal.

Medmindre andet er angivet nedenfor i pkt. 16.2-16.4, gælder nærværende aftales generelle vilkår også for ejendommen "Fredens Ark".

16.2 Fondens genopretning af "Fredens Ark"

Københavns Kommune har den 15. februar 2010 udstedt et påbud vedrørende bygningsmæssig vedligeholdelse og sikkerhedsmæssige mangler (bilag 1, underbilag D). Påbuddet er opfyldt for den del, der angik umiddelbare brandforsikringsforhold. Med hensyn til den øvrige del af påbuddet har Staten i samarbejde med Fællesskabet Fristaden Christiania udarbejdet en genopretningsplan for "Fredens Ark", der er indsendt til Københavns Kommune med brev af 15. juni 2010 (bilag 1, underbilag E).

Københavns Kommune har udstedt byggetilladelse af 22. juni 2010 (bilag 1, underbilag F) til udførelse af arbejderne beskrevet i genopretningsplanen. Byggetilladelsen gælder i et år. Kommunen har i brev af 21. september 2010 (bilag 1, underbilag G) tilkendegivet, at påbuddet af 15. februar 2010 anses for imødekommet, i og med der er udstedt en byggetilladelse, der redegør for lovliggørelse af forholdene i "Fredens Ark" (påbuddet pkt. 4-8), samt at de sikkerhedsmæssige forhold (påbuddet pkt. 1-3) er udbedret.

Fonden skal sørge for, at der sker genopretning af bygningen. Genopretningen skal foretages i overensstemmelse med den genopretningsplan, der er aftalt mellem Staten og Fællesskabet Fristaden Christiania, og således at Københavns Kommunes påbud af 15. februar 2010 opfyldes. Staten vil ansøge om forlængelse af fristen for udnyttelse af byggetilladelsen. Fonden er forpligtet til at medvirke hertil i fornødent omfang.

16.3 Statsgaranti vedrørende "Fredens Ark"

Staten vil garantere for et sædvanligt lån til eventuel genopretning af Fredens Ark, jf. nærmere bilag 1, underbilag P.

17. 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
- Kommuneoplysningsskemaer af 21. juni 2012
- BBR-meddelelse trukket fra www.ois.dk i juni måned 2012

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

18. TVISTER

18.1 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.

18.2 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.18.3.

18.3 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.

19. TINGLYSNING

Umiddelbart efter indgåelsen af nærværende aftale registrerer parterne endeligt skøde via 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. Deklarationer og byrder mv., jf. pkt. 10

og 13 ovenfor anmeldes til tinglysning af berigtigende advokat i forbindelse med anmeldelse af ejerskiftet

20. BERIGTIGELSE

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

21. 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.

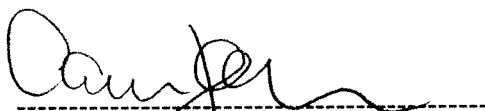
Fonden afholder udgiften til tinglysningsafgift af pantebreve, som Fonden skal have tinglyst i forbindelse med overdragelsen.

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

København den 26/6 2012

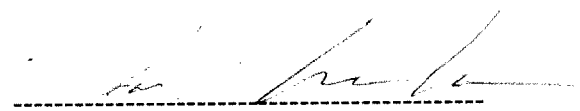


Carsten Jarlov

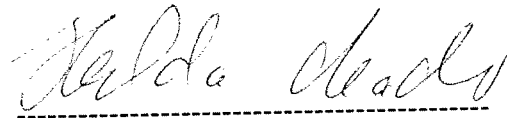


Fonden Fristaden Christiania

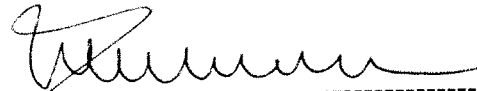
København den 26/6 2012



Joram Suszkiewicz



Hulda Mader



Knud Foldschack

Alle 3 i henhold til fuldmagt