



**KØBENHAVNS KOMMUNE**  
Økonomiforvaltningen  
Københavns Ejendomme

02-03-2017

## Betinget frikøbsaftale

mellem

Sagsnr.  
2013-1807

Københavns Kommune  
CVR-nr. 64 94 22 12  
Borups Allé 177  
2400 København NV  
("KK")

Dokumentnr.  
2013-1807-86

og

Hovedstadens Almennyttige Boligselskab II  
CVR-nr. 26 38 77 60  
c/o DAB  
Finsensvej 33  
2000 Frederiksberg  
("HAB II")

(hver for sig kaldet "Part" og samlet kaldet "Parterne")

i det følgende kaldet "Frikøbsaftalen"

vedrørende de HAB II ifølge tinglyst adkomst tilhørende ejendomme matr.nr. 5976 Udenbys Klædebo Kvarter, København, med adressen Murergården 12, 2200 København N ("Murergården"), og matr.nr. 3165a Vigerslev, København, med adressen Vigerslev Vænge 2, 2500 Valby ("Henriksgården")

Frikøbet af Murergården og Henriksgården sker på følgende vilkår:

### 1. Baggrund

1.1. Ved salg gennem tiderne af KK's ejendomme til bl.a. afdelinger af almene boligorganisationer, er der på ejendommene i vidt omfang tinglyst tilbagekøbsret (hjemfald) for KK efter et nærmere angivet antal år.

1.2. I år 2000 blev der indgået en "aftale om frikøb af tilbagekøbsrettigheder og løsning af boligsociale opgaver" mellem KK og de almene boligorganisationer, hvorved et samlet frikøb af KK's tilbagekøbsrettigheder til de almene boligorganisationers ejendomme i Københavns Kommune blev gennemført. I år 2014 blev en tilsvarende aftale indgået

**Team Køb og Salg af Aktiver**

Nyropsgade 7, 5. sal  
1602 København V

mellem KK og de almene boligorganisationer vedrørende ejendomme udenfor Københavns Kommune.

- 1.3. HAB II valgte at stå udenfor frikøbsaftalen fra år 2000. KK har således fortsat tilbagekøbsret til HAB II's to ejendomme i Københavns Kommune – Muregården og Henriksgården.
- 1.4. Boligorganisationernes Landsforening ("BL") har på vegne af HAB II henvendt sig til KK med henblik på at drøfte mulighederne for et frikøb af Muregården og Henriksgården. Det skyldes, at tilbagekøbsrettighederne på nuværende tidspunkt og indenfor en overskuelig fremtid forhindrer HAB II i at optage lån i Muregården og Henriksgården med henblik på at finansiere vedligeholdelse og fornyelse på ejendommene.
- 1.5. BL har tilkendegivet, at HAB II ikke er i stand til at løfte det fulde frikøbsbeløb for Muregården og Henriksgården. Parterne har derfor arbejdet på at finde en beregningsmodel for frikøbsbeløbene, som både tilgodeser hensynet til KK og til HAB II.
- 1.6. Denne Frikøbsaftale er et resultat af drøftelserne mellem KK og BL.

## 2. Frikøb af tilbagekøbsrettighederne

### 2.1. Muregården

2.1.1. På grundlag af servitut tinglyst den 21. oktober 1981 kan KK tidligst tilbagekøbe Muregården i 2044 for 3.750.300 kr. uden tillæg for bygningernes værdi. Servitutten er vedlagt som **Bilag 2.1.1.**

2.1.2. KK driver en integreret institution på Muregården. Institutionen kan ikke frikøbes. Dens udskillelse fra resten af ejendommen behandles nærmere nedenfor i pkt. 5.

### 2.2. Henriksgården

2.2.1. På grundlag af servitut tinglyst den 25. august 1970 kan KK tidligst tilbagekøbe Henriksgården i 2035 for 3.754.799 uden tillæg for bygningernes værdi. Servitutten er vedlagt som **Bilag 2.2.1.**

2.3. Parterne har aftalt, at HAB II kan frikøbe sig af disse forpligtelser mod betaling af frikøbsbeløbet, jf. pkt. 3 nedenfor.

### 3. Opgørelse af Frikøbsbeløbet

3.1. Frikøbsbeløbene er aftalt til:

Murergården:	kr.	20.363.476
Henriksgården:	kr.	42.950.754
<b>I alt:</b>	<b>kr.</b>	<b><u>63.314.230</u></b>

3.2. Beregningen af frikøbsbeløbene fremgår af **Bilag 3.2.**

### 4. Betaling af frikøbsbeløbet

4.1. Det samlede frikøbsbeløb skal indbetales på KK's konto i Danske Bank med reg. nr. 0216 kontonr. 4069 177 859 senest den 31. marts 2017.

### 5. Institutioner

5.1. Som led i denne aftale sørger HAB II for at udskille institutionen på Murergården fra den resterende del af ejendommen, da institutionsdelen i henhold til almenboliglovens § 98 a ikke kan frikøbes af KK's tilbagekøbsret. Københavns Kommunes ret til at tilbagekøbe Murergården fastholdes således for institutionsdelen.

5.2. Udskillelsen af institutionsdelen skal omfatte det areal, som svarer til institutionens hidtidige anvendelse, dog som udgangspunkt mindst det nødvendige areal efter lovgivningen.

Alle omkostninger ved den matrikulære udskillelse af institutionsdelen på Murergården afholdes af KK og HAB II med halvdelen til hver.

Såfremt HAB II helt eller delvist finansierer frikøbet af Murergården ved optagelse af fx et realkreditlån, påhviler det HAB II inden låneoptagelsen at indhente långivers forhåndstilsagn til relaxsation af lånet, for så vidt angår institutionsdelen, i forbindelse med udskillelsen.

Udmatrikuleringen skal gennemføres hurtigst muligt og inden 12 måneder efter BR's godkendelse af denne Frikøbsaftale. Er

udmatrikuleringen ikke gennemført inden denne frist, er KK berettiget til at lade arbejdet udføre for HAB II's regning.

- 5.3. Parterne er enige om, at der ved beregningen af frikøbsbeløbene i pkt. 3 ovenfor er taget behørigt hensyn til, at der sker udskillelse af institutionsdelen. Frikøbsbeløbet reguleres således ikke i forlængelse af opmålingen og udskillelsen af institutionsdelen, og frikøbsbeløbene ovenfor i pkt. 3 anses således for endeligt fastsat i denne Frikøbsaftale.

## **6. Voldgift**

- 6.1. Såfremt der opstår tvist mellem Parterne om denne aftales indhold, er Parterne forpligtede til først at forsøge at løse tvisten ved forhandling. Kan Parterne ikke løse tvisten ved forhandling, kan hver af Parterne kræve tvisten afgjort ved voldgift.
- 6.2. Voldgiften gennemføres i København i Voldgiftsinstitutts regi og i henhold til Voldgiftsinstitutts regler for behandling af voldgiftssager. Voldgiftsretten skal bestå af tre dommere.

## **7. Skat**

- 7.1. Eventuelle skattemæssige og afgiftsmæssige konsekvenser af Frikøbsaftalen for KK og HAB II er den anden Part uvedkommende.

## **8. Aflysning af servitutter**

- 8.1. KK sørger for at aflyse servituten om tilbagekøbsret på Muregården, jf. pkt. 2.1.1, hurtigst muligt efter at (i) betingelserne i pkt. 9 nedenfor er opfyldt, og (ii) den matrikulære udskillelse af institutionsdelen, hvorpå servituten fortsat skal være tinglyst, er gennemført.
- 8.2. KK sørger for at aflyse servituten om tilbagekøbsret på Henriksgården, jf. pkt. 2.2.1, hurtigst muligt efter at betingelserne i pkt. 9 nedenfor er opfyldt.

## 9. Betingelser

9.1. Frikøbsaftalen er fra KK's side betinget af, at:

1. Repræsentantskabet i HAB II tiltræder Frikøbsaftalen inden den 1. april 2017
2. Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen i Københavns Kommune godkender Frikøbsaftalen
3. HAB II betaler frikøbsbeløbet i overensstemmelse med pkt. 4 ovenfor

9.2. Frikøbsaftalen er fra HAB II's side betinget af, at:

1. Repræsentantskabet i HAB II godkender Frikøbsaftalen

## 10. Bilag

11. Til Frikøbsaftalen hører følgende bilag:

Bilag 2.1.1:	Kopi af servitut om tilbagekøbsret for KK vedrørende Muregården
Bilag 2.2.1	Kopi af servitut om tilbagekøbsret for KK vedrørende Henriksgården
Bilag 3.2	Beregning af frikøbsbeløbene for Muregården og Henriksgården

\*\*\*\*\*

For Københavns Kommune

For Hovedstadens Almennyttige  
Boligselskab II

*Christian Biel Knudsen*

Navn: CHRISTIAN BIEL KNUDSEN  
Stilling: KONTORCHEF

*Niels Olsen*

Navn: NIELS OLSEN  
Stilling: ADM. DIREKTØR

*Christophe Støhr Møller*

Navn: ~~Seth~~ Christophe Støhr Møller  
Stilling: Sektionschef

*Carina Seifert*

Navn: CARINA SEIFERT  
Stilling: DIREKTØR

6/3-17

Mtr. nr., ejerlav, sogn: 5976

Stempel:

kr. øre

Akt: Skab-D nr. 4072  
(udfyldes af dommerkontoret)

(i København kvarter)

eller (i de sønderjydske lands-

dele) bd. og bl. i tingbogen,

art. nr., ejerlav, sogn.

Udenbys Klædebo

A 20239

Gade og hus nr.:

Korsgade 3-15/  
Murergade 12-24

Anmelder:

Københavns magistrat  
direktoratet for stadens  
faste ejendomme

### DEKLARATION

I anledning af at Københavns kommune for en pris af 3.750.300 kr. til undertegnede Hovedstadens Almennyttige Boligselskab II, afdeling Murergade v/Dansk Almennyttigt Boligselskab, Pinsensvej 35, 2000 København F, har overdraget grunden matr.nr. 5976 Udenbys Klædebo kvarter, 9822 m<sup>2</sup> stor, beliggende i Korsgade 3-15/Murergade 12-24 erklæres herved for nuværende og fremtidige ejere af den nævnte ejendom eller parceller af denne:

Kommunen skal være berettiget til efter mindst 6 års forudgående varsel at overtage ejendommen eller fremtidige parceller deraf med de ved varslets afgivelse påståede bygninger i april måned i året 2044. Dersom kommunen ikke gør brug af sin ret til at overtage ejendommen i det nævnte år, skal dette kunne ske hvert tiende år derefter i samme måned og med samme varsel. Overtagelsen af ejendommen i dens helhed sker for den sum af 3.750.300 kr., der ved ovennævnte salg er blevet betalt til kommunen for det pågældende areal uden tillæg for bygningernes værdi eller andet og med fradrag af eventuelle, af kommunen godtgjorte ekstrafunderingsudgifter.

Såfremt kommunen på det pågældende tidspunkt alene ønsker at overtage en del af ejendommen, sker overtagelsen for en efter nettoarealer beregnet forholdsmæssig del af ovennævnte sum af 3.750.300 kr. uden tillæg for bygningers værdi eller andet.

Med hensyn til <sup>de</sup> ejendommen påhvilende servitutter henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Denne deklaration tinglyses som servitutstiftende på ejendommen matr. nr. 5976 Udenbys Klædebo kvarter og må ikke udslettes af tingbogen uden samtykke fra overborgmesteren i København, der er påtaleberettiget med hensyn til denne deklaration.

København, den 19. juni 1981 Hovedstadens alm. nyttige Boligselskab II  
afdeling Murergården  
Klaus Hansen Kjeld Jørgensen

I h.t. vedtægternes § 5, stk. 4  
Dansk alm. Boligselskab af 1942 s.m.b.a.

E.J. 6 UK-0-11-6 Malling/ L.Fagerberg

vend

Bestillings-  
formular

H

Jensen & Kjeldskov A/S, København.

Til vitterlighed om underskrifternes ægthed, dateringens  
rigtighed og underskrivernes myndighed f.s.v. angår køber:

Navn: Rita Hede

Navn: C.Bjerck-Amundsen

Stilling: Fuldmægtig

Stilling: Eks.sekr., cand.jur.

Bopæl: Maglehøjen 11

Navn: Kovangen 504

4320 Lejre

3480 Fredensborg

INDFØRT I DAGBOGEN

den 21 OKT. 1981

KØBENHAVNS BYRET

Lyst

Anmærkning:

Der mangler tinglyst respektpåtegning  
på 1/6 pantebreve i ejendommen:

Elmerkjær.

Mtr. nr., ejerlav, sogn: 3165  
(i København kvarter)  
eller (i de sønderjydske lands-  
dele) bd. og bl. i tingbogen,  
art. nr., ejerlav, sogn. Vigerslev

Stempel: kr. øre

Akt: Skab R nr 212<sup>I</sup>  
(udfyldes af dommerkontoret)

Gade og hus nr.: Vigerslev Alle

Anmelder:

Københavns magistrat,  
direktoratet for stadens  
faste ejendomme

Stempelfri, jfr.  
stempellovens § 35.

9118

### DECLARATION.

I anledning af, at Københavns kommune for en pris af 4.362.700 kr. til undertegnede Hovedstadens almennyttige Poligselskab II, afdeling Henriksgården har overdroget grunden matr.nr. 3165 Vigerslev 58.344 m<sup>2</sup> stor, beliggende ved Vigerslev Alle erklæres herved for nuværende og fremtidige ejere af den nævnte ejendom eller parceller af denne:

Kommunen skal være berettiget til efter mindst 9 års forudgående varsel at overtage ejendommen eller fremtidige parceller deraf med de ved varslets afgivelse påståede bygninger i april måned i året 2035. Dersom kommunen ikke gør brug af sin ret til at overtage ejendommen i det nævnte år, skal dette kunne ske hvert tiende år derefter i samme måned og med samme varsel. Overtagelsen af ejendommen i sin helhed sker for den sum af 4.362.700 kr., der ved ovennævnte salg er blevet betalt til kommunen for det pågældende areal uden tillæg for bygningernes værdi eller andet.

Bålfremt kommunen på det pågældende tidspunkt alene ønsker at overtage en del af ejendommen, sker overtagelsen for en efter arealer beregnet forholdsmæssig del af ovennævnte sum af 4.362.700 kr. uden tillæg for bygningens værdi eller andet.

Med hensyn til de ejendommen påhvillende servitutter henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Denne deklaration tinglyses som servitutstiftende på ejendommen matr.nr. 3165 Vigerslev og må ikke udslettes af tingbogen uden samtykke fra overborgmesteren i København, der er påtaleberettiget med hensyn til denne deklaration.

København, den 20<sup>e</sup> juli 1970.

vend.



HOVEDSTADENS ALMENNYTTIGE BOLIGSELSKAB II  
afdeling Henriksgården

Gunnar Ulbæk M.K.Michaelsen /G.C.Dinesen

I henhold til vedtægternes § 6  
Dansk Almennyttigt Boligselskab  
af 1942 A/S

M.K.Michaelsen G.C.Dinesen

**INDFØRT I DAGBOGEN**

den 25 AUG. 1970 Love og forhandlingsprotokol forevist.

**KØBENHAVNS BYRET**

Forevist Udskrift af A/S. Reg.

Lyst

Genpartens rigtighed bekræftes ✓

A large, stylized handwritten signature in black ink, appearing to read 'Elmerkjøl', is written over the typed text.

Justitsministeriets genpartipapir. Til lejekontrakter, servitutedokumenter o.l., fortsættelse af dokumenter, fortegnelse over pantsatte gødsanda o. l. (vedr. fast ejendom).

Mtr. nr., ejerlav, sogn: 3165  
(i København kvarter) Vigerslev  
eller (i de senderjydske lands-  
dele) bd. og bl. i tingbogen,  
art. nr., ejerlav, sogn.

Stempel: kr. øre

Akt: Skab R nr. 212<sup>T</sup>  
(udfyldes af dommerkontoret)

(9118)

Gade og hus nr.: Ved Vigerslevvej.

Anmelder:  
Københavns magistrat  
Direktoratet for stadens  
faste ejendomme.

Påtegning  
på

15043

tilbagekøbsdeklaration, tinglyst den 25. august 1970 på matr.nr.  
3165 Vigerslev.

Som følge af at Københavns kommune har godtgjort bolig-  
selskabet ekstrafunderingsudgifter med et beløb på 142.023,00 kr.  
eksklusive renter nedskrives tilbagekøbssummen til 4.220.677,00  
kr.

Iøvrigt forbliver tilbagekøbsdeklarationens bestemmelser  
uforandrede.

København, den

Københavns magistrat, den 20 NOV. 1972

Edel Saunte  
kst.

J. Michelsen

*Stene magistratsens påtegn. af 20/11 1972*

INDTÆRT I DAGBOGEN

den 21 NOV. 1972

KØBENHAVNS BYRET  
L/S

Sampartens gyldighed bekræftes.

B.J. 305/67

### **Bilag 3.2. Beregningsark**

Frikøbsbeløbene er beregnet på baggrund af frikøbsbeløbene i år 1999. Herefter er tillagt en årlig effektiv rente på 4 % for de første år frem til 31. marts 2011, hvorefter den årlige effektive rente er sat til 3 % indtil den 31. marts 2017.

#### **Henriksgården**

Frikøbsbeløb 1999	23.365.803
Frikøbsbeløb d.d. uden reduktion	174.647.407

<b>Model 1: 4 pct. for apr. 2000 til apr. 2011 og 3 pct. frem</b>				
År	Rente	Rente (kr.)	Total	
April 2000		4,0%	697.526	24.063.329
	2001	4,0%	962.533	25.025.863
	2002	4,0%	1.001.035	26.026.897
	2003	4,0%	1.041.076	27.067.973
	2004	4,0%	1.082.719	28.150.692
	2005	4,0%	1.126.028	29.276.719
	2006	4,0%	1.171.069	30.447.788
	2007	4,0%	1.217.912	31.665.700
	2008	4,0%	1.266.628	32.932.328
	2009	4,0%	1.317.293	34.249.621
	2010	4,0%	1.369.985	35.619.606
	2011	3,0%	1.157.315	36.776.921
	2012	3,0%	1.103.308	37.880.228
	2013	3,0%	1.136.407	39.016.635
	2014	3,0%	1.170.499	40.187.134
	2015	3,0%	1.205.614	41.392.748
	2016	3,0%	1.241.782	42.634.531
31. Marts 2017		3,0%	316.223	42.950.754

**Frikøbsbeløbet for Henriksgården:**

42.950.754

## Murergården

Frikøbsbeløb 1999	12.711.431
Frikøbsbeløb d.d. uden reduktion (institution fratrukket)	104.459.674

Model 1: 4 pct. for apr. 2000 til apr. 2011 og 3 pct. frem				
År	Rente	Rente (kr.)	Total	
April 2000		4,0%	379.467	13.090.898
	2001	4,0%	523.636	13.614.534
	2002	4,0%	544.581	14.159.116
	2003	4,0%	566.365	14.725.480
	2004	4,0%	589.019	15.314.499
	2005	4,0%	612.580	15.927.079
	2006	4,0%	637.083	16.564.163
	2007	4,0%	662.567	17.226.729
	2008	4,0%	689.069	17.915.798
	2009	4,0%	716.632	18.632.430
	2010	4,0%	745.297	19.377.727
	2011	3,0%	629.601	20.007.328
	2012	3,0%	600.220	20.607.548
	2013	3,0%	618.226	21.225.774
	2014	3,0%	636.773	21.862.548
	2015	3,0%	655.876	22.518.424
	2016	3,0%	675.553	23.193.977
31. marts 2017		3,0%	172.031	23.366.008

### Samlede lejeindtægter jf. det fremsendte budget:

kr.	14.675.000
kr.	-13.000
kr.	-205.000
kr.	14.457.000

### Institutionens andel af lejen, jf. brev af den 22. august 2016:

kr.	1.858.380,00
-----	--------------

### Institutionens andel af lejen i pct.:

12,85 %

### Frikøbsbeløbet for Murergården fratrukket institutionsandelen:

(23.366.008\*0,8715) kr. 20.363.476

**Samlet frikøbsbeløb med reduktion og fratrukket institutionsandel:**

kr. 42.950.754

kr. 20.363.476

kr. 63.314.230**Samlet frikøbsbeløb marts 2017 uden reduktion:**

kr. 279.107.081

**Reduktion i forhold til frikøb d.d.**

77,32 %