



09-09-2015

Sagsnr.  
2015-0202190

Dokumentnr.  
2015-0202190-2

## **Svar på politikerspørgsmål fra Andreas Keil (A) vedrørende salget af Tivoli**

Kære Andreas Keil

Den 27. august har Britt Grunnet fra Borgerrepræsentationens Sekretariat på dine vegne stillet mig samt min forvaltning to spørgsmål. Spørgsmålene vedrører Københavns Kommunes salg af ejendommen matr.nr. 183 Vestervold Kvarter, København, beliggende Vesterbrogade 3, 1620 København V, til Aktieselskabet Kjøbenhavns Sommer-Tivoli (nu Tivoli A/S) i år 1992.

### **Spørgsmål 1:**

*"Hvorledes så/ser kontrakten ud?"*

### **Besvarelse:**

Til din orientering vedlægger jeg kopi af det betingede skøde af 2. marts 1992 mellem Københavns Kommune og Aktieselskabet Kjøbenhavns Sommer-Tivoli (**bilag 1**). Betingelserne for salget fremgår deraf.

Endvidere vedlægger jeg kopi af endelighedspåtegning på det betingede skøde af 17. juni 1992 (**bilag 2**).

### **Spørgsmål 2:**

*"Forelå/foreligger der nogle servitutter, eller særlige aftaler i forbindelse med denne handel?"*

### **Besvarelse:**

Som led i handlen blev to af bestemmelserne fra ovennævnte betingede skøde tinglyst servitutstiftende på ejendommen.

Bestemmelserne er § 7 (om bebygget areal) og § 8 (om anvendelse). I henhold til førstnævnte servitut må der på grunden opføres et bebygget areal på op til 30.000 m<sup>2</sup>. Sidstnævnte servitut fastlægger anvendelsen af grunden til "forlystelsespark beregnet på det store almindelige publikum, og til at forandringer og tilpasninger af underholdningsbegrebet, som fremtiden vil byde på, sker med passende hensyntagen til Tivolis fortid og hidtidige udvikling, således at havens sjældne

### **Rådhuset**

1599 København V

Telefon  
3366 3366

Telefax  
3366 7008

Direkte telefon  
3366 2202

E-mail  
ob@okf.kk.dk

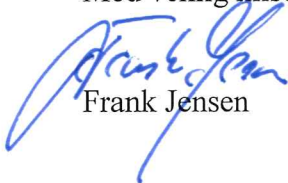
www.kk.dk

kombination af kulturformidling og bred folkelig underholdningstradition på kommercielt grundlag, der har givet Københavns Sommer-Tivoli internationalt renommé som forlystelsesvirksomhed, fastholdes". Servitutterne kan indeholde økonomiske rettigheder for Københavns Kommune, der som tidligere ejer af grunden er påtaleberettiget i henhold til servitutterne.

Derudover blev der også indgået en aftale den 2. marts 1992 mellem Københavns Kommune og Aktieselskabet Københavns Sommer-Tivoli vedrørende en lejekontrakt om leje af "Cirkusbygningen", jf. vedlagte **bilag 3**.

Min forvaltning kender ikke umiddelbart yderligere til baggrunden for sidstnævnte aftale (udover det i aftalen nævnte), men kan oplyse, at "Cirkusbygningen" blev solgt af Københavns Kommune i 2011. Hvis du ønsker yderligere oplysninger om lejeforholdet vedr. "Cirkusbygningen", vil min forvaltning rekvirere sagen herom fra arkiv.

Med venlig hilsen



Frank Jensen

Matr.-nr. 183  
Vestervold Kvarter

Købers bopæl:  
Vesterbrogade 3  
1620 København V.

Vesterbrogade 3,  
1620 København V.

FOTOKOPI  
DIREKTORATET FOR  
STATENS FASTE EJENDOMME

Anmelder: *STATENS FASTE EJENDOMME*  
Niels Gangsted-Rasmussen  
Advokat, lic.jur.  
Gammel Torv 6  
1457 København K.  
tlf. 33 14 70 70

P.V.C. 6/3 1992

*P.C.*  
*Niels Gangsted-Rasmussen*  
NIELS GANGSTED-RASMUSSEN  
Advokat  
Gammel Torv 6 Postbox 2004-1011 K  
Tlf. 33 14 70 70

B E T I N G E T   S K Ø D E

Undertegnede Københavns magistrat, Rådhuset, 1599 København V. erklærer herved på Københavns kommunes vegne, at den ved dette skøde sælger og betinget overdrager til Aktieselskabet Københavns Sommer-Tivoli, Vesterbrogade 3, 1620 København V., den Københavns kommune i henhold til adkomst tinglyst den 3. februar 1879 tilhørende grund matr.nr. 183 Vestervold Kvarter, beliggende Vesterbrogade 3, 1620 København V., på følgende nærmere vilkår:

§ 1.

Grunden, der i henhold til tingbogen udgør 79.244 m<sup>2</sup>, sælges, som den nu er og foresindes og som køber bekendt, uden påstående bygninger, der i forvejen tilhører køber som hidtidig lejer af den solgte grund, med alle slags ledninger, installationer, hegn, træer, plantninger og alt ejendommens øvrige rette tilliggende og tilhørende, for så vidt dette tilhører sælger, jfr. herved nærmere § 2.

Sælger oplyser, at grunden sælger bekendt ikke er forurennet, og at sælger ej heller har kendskab til jordbundsforholdene i øvrigt.

§ 2.

Grunden overdrages i øvrigt med de samme rettigheder, byrder og forpligtelser, hvormed den har tilhørt sælger og tidligere ejere. Køber er bekendt med og respekterer følgende tinglyste byrder og servitutter:

*EJBY-4-11*

JESPER BANG

Advokat

Gj. Tarrv 6 - Postbox 2004 - 1011 K  
Tlf. 33 14 70 70

- 4/10 1944 Deklaration til Belysningsvæsenet ang. anbringelse og benyttelse af et elektrisk transformatoranlæg samt gennemførelse af elektriske ledninger. U.P.
- 10/11 1947 Fortegnelse, hvorefter der til luftfartshindringer i 25 m. højde over terrainet eller derover kræves tilladelse af Ministeriet for offentlige Arbejder.
- 18/2 1955 Deklaration vedrørende elektrisk transformatoranlæg. Påtaleret: Københavns Belysningsvæsen. U.P.
- 29/12 1961 Deklaration angående anbringelse af et elektrisk transformatoranlæg. Påtaleret: Københavns Belysningsvæsen. U.P.
- 20/2 1968 Deklaration til Københavns Belysningsvæsen vedrørende 2 transformatoranlæg. Ikke til hinder for prioritering.
- 22/3 1968 Deklaration til Mag. og Kbhvns Sommer Tivoli vedr. vandindvindingsret for sidstnævnte.
- 11/12 1970 Deklaration til Københavns Belysningsvæsen vedrørende et transformatoranlæg. Ikke til hinder for prioritering.
- 1/11 1973 Deklaration til Københavns Belysningsvæsen vedrørende et transformatoranlæg. Ikke til hinder for prioritering.
- 21/10 1977 Lejekontrakt med A/S Københavns Sommer Tivoli. Uops. fra ejer til 1/11 2020.
- 7/5 1981 lyst påtegning
- 26/11 1986 lyst påtegning
- 3/7 1987 lyst påtegning
- 31/5 1991 lyst påtegning
- 6/8 1985 Deklaration til Københavns Belysningsvæsen vedrørende et transformatoranlæg. Ikke til hinder for prioritering.
- 4/10 1991 Beslutning i h.t. byggelovens § 12 A. Krav om fundering/grundvandssænkning.

Grunden sælges i øvrigt, fri for lejemål af enhver art og fri for pantehaftelser.

Køber pålægger grunden en nærmere aftalt deklaration om tilladelse til, at Københavns Belysningsvæsen vederlagsfrit har fjernvarmehovedledninger m.v. liggende i grunden. Deklarationen tinglyses servitutstiftende med prioritet forud for al pantegæld og med Københavns Belysningsvæsen som påtaleberettiget.

JESPER BANG

Advokat

GD Torv 6 - Postbox 2004 - 1011 K  
Tlf. 33 14 70 70

Køber har fået overgivet skriftelse af 20. december 1991 og af 23. januar 1992 fra Københavns Belysningsvæsen til direktoratet for stadens faste ejendomme med de skrivelserne vedlagte originale bilag, herunder blandt andet planer og tegninger samt Københavns Belysningsvæsens notat af 23. januar 1992 med bilag vedrørende forsyningsanlæg til Tivoli, nemlig el-fordelingsnet med ledninger og anlæg, hovedgasledninger og fjernvarmeledninger m.m., der i det hele respekteres af køber, herunder også belysningsvæsenets ejendomsret til ledninger m.v.

Køber har ligeledes fået overgivet skrivelse af 22. januar 1992 med bilag fra stadsingeniørens direktorat til direktoratet for stadens faste ejendomme vedrørende afvanding af en del af afløbsanlægget fra ejendommene matr.nr.e 79 og 241 Vestervold Kvarter til afløbssystemet på den solgte grund, hvilke forpligtelser respekteres af køber.

Sælger erklærer, at der ikke sælger bekendt påhviler grunden utinglyste byrder, udover hvad der fremgår af skødet.

§ 3.

Sælger bekendt opfylder den på grunden opførte bebyggelse bygningslovgivningens krav.

§ 4.

Grunden overtages den 31. december 1991, fra hvilken dato den har henligget for købers regning og risiko i enhver henseende. Med overtagelsesdagen som skæringsdag udarbejdes sædvanlig refusionsopgørelse. Tilbagebetaling af forudbetalt leje eller depositum samt eventuel efterregulering af leje for 1991 medtages over refusionsopgørelsen.

§ 5.

Købesummen er aftalt til kr. 134.000.000 - skriver et hundrede tretifire millioner kroner.

Købesummen med regulering for eventuel refusionssaldo erlægges kontant, når nærværende betingede skøde er tinglyst uden præjudicerende retsanmærkninger.

JESPER BANG

Advokat

Gl. Torv 6, Postboks 2004-1011 K  
Tlf. 33 14 70 70

Købesummen med regulering for eventuel refusionssaldo forrentes med 10% p.a. fra 31. december 1991, til betaling sker. Renterne erlægges samtidig med købesummen.

§ 6.

I anledning af, at Københavns kommune for en pris af kr. 134.000.000 til undertegnede Aktieselskabet Kjøbenhavns Sommer-Tivoli har overdraget grunden matr.nr. 183 Vestervold Kvarter, stor 79.244 m<sup>2</sup>, beliggende Vesterbrogade 3, 1620 København V., erklæres herved for nuværende og fremtidige ejere af nævnte grund eller parceller af denne:

Københavns kommune skal være berettiget til efter mindst 5 års forudgående varsel at tilbagekøbe grunden eller fremtidige parceller deraf med de ved varslets afgivelse påstående bygninger i januar måned 2092.

Dersom Københavns kommune ikke gør brug af sin ret til at tilbagekøbe ejendommen i januar måned 2092, skal dette kunne ske hvert tiende år derefter i samme måned og med samme varsel. Tilbagekøbet af ejendommen i dens helhed sker for den sum kr. 134.000.000, der ved ovennævnte salg er blevet betalt kommunen for den pågældende grund, med tillæg af et beløb på kr. 100.000.000, eller i alt kr. 234.000.000. Herudover ydes der ikke ved anvendelse af kommunens tilbagekøbsret erstatning for bygningernes værdi eller andet, idet bygninger og grund, når tilbagekøbsretten udøves, overtages i den stand, de er og forefindes ved overtagelsen.

Nærværende bestemmelse begæres tinglyst servitutstiftende med prioritet forud for al pantegæld med respekt af de på ejendommen den 31. december 1991 tinglyste byrder og servitutter. Københavns magistrat er påtaleberettiget.

§ 7.

Ved beregningen af de fremtidige byggemuligheder på grunden tages udgangspunkt i, at den på grunden nu opførte bebyggelse ved en sådan beregning andrager 22.900 m<sup>2</sup> bebygget areal. Herudover kan yderligere opføres indtil 7.100 m<sup>2</sup> bebygget areal. Til dette areal henregnes ikke overdækkede udendørs arealer, f.eks. balda-

JESPER BANG

Advokat

Gl. Torv 6 - Postboks 2004 - 1011 K

Tlf. 33 14 70 70

kiner, udendørs serveringsbæaler, overdækning til beskyttelse mod vejrlig samt boder eller lignende, men alene lukket bebyggelse bestemt til varig forbliven på stedet.

Tvivl med hensyn til, hvad der betragtes som bebygget areal, afgøres af magistraten. For eventuel domstolsprøvelse af spørgsmålet gælder dansk rets almindelige regler.

Nærværende bestemmelse begæres tinglyst servitutstiftende med prioritet forud for al pantegæld med respekt af de på ejendommen den 31. december 1991 tinglyste byrder og servitutter. Københavns magistrat er påtaleberettiget.

§ 8.

Grunden kan alene anvendes til forlystelsespark. Tivolisøen skal opretholdes. Den til enhver tid værende grundejer er forpligtet til fortsat at drive Tivoli som en forlystelsespark beregnet på det store almindelige publikum, og til at forandringer og tilpasninger af underholdningsbegrebet, som fremtiden vil byde på, sker med passende hensyntagen til Tivolis fortid og hidtidige udvikling, således at havens sjældne kombination af kulturformidling og bred folkelig underholdningstradition på kommercielt grundlag, der har givet Københavns Sommer-Tivoli internationalt renommé som forlystelsesvirksomhed, fastholdes.

Nærværende bestemmelse begæres tinglyst servitutstiftende med prioritet forud for al pantegæld med respekt af de på ejendommen den 31. december 1991 tinglyste byrder og servitutter. Københavns magistrat er påtaleberettiget.

§ 9.

For så vidt Københavns Belysningsvæsen ved etablering af elektricitetsforsyning til bebyggelser på grunden måtte finde det påkrævet, at der på denne indrettes et elektrisk transformieranlæg, er køber pligtig vederlagsfrit at afgive plads - et grundareal eller et rum i bebyggelserne - til transformieranlægget, i hvilken anledning der vil være at udstede sædvanlig deklaration til belysningsvæsenet.

Nærværende bestemmelse begæres tinglyst servitutstiftende med

prioritet forud for al partegæld med respekt af de på ejendommen den 31. december 1991 tinglyste byrder og servitutter. Københavns Belysningsvæsen er påtaleberettiget.

§ 10.

Sælger oplyser efter drøftelse med magistratens 4. og 5. afdeling, at der sælger bekendt ikke påhviler eller i nærmeste fremtid agtes pålagt ejendommen gæld til anlæg af vej, kloak, rensningsanlæg, vand, kollektiv varmforsyning, el-forsyning eller anden anlægs- eller ledningsgæld, og at der ikke er udført arbejder eller afsagt kendelser herom, for hvilke udgifterne senere vil blive pålagt ejendommen.

§ 11.

I henhold til lovbekendtgørelse nr. 920 af 22. december 1989 erklærer køber, at ejendommen skal anvendes til et erhvervsøjemed, der ikke er omfattet af lovens § 1, idet ejendommen skal benyttes til forlystelsespark.

§ 12.

Nærværende skøde er betinget af købesummens betaling med renter i henhold til nærværende skødes § 5.

Endeligt skøde gives og tages, når ovennævnte betingelse er opfyldt.

Alle de med nærværende handel forbundne stempel- og tinglysningsomkostninger afholdes af køber. Køber og sælger afholder hver for sig udgifterne til deres advokater.

Mægler har ikke medvirket.

De bestemmelser, der efter det ovenanførte skal tinglyses servitutstiftende, begæres tinglyst samtidig med, at skøde tinglyses. Tilsvarende gælder de deklARATIONER, der efter det ovenanførte skal særskilt tinglyses.



JESPER BANG

Advokat

Gl. Torv 6 - Postbox 2004 - 1011 K

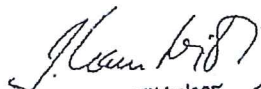
Tlf. 33 14 70 70

København, den - 2 MRS. 1992

København, den 18 Februar 1992

Som sælger:  
Københavns magistrat

Som køber:  
Aktieselskabet  
Kjøbenhavns Sommer-Tivoli

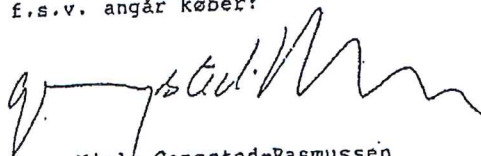
  
Jens Kramer Mikkelsen

V. R. Albrechtsen

  
Erik Thors  
  
Niels Gangsted-Rasmussen

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

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




Niels Gangsted-Rasmussen  
Advokat, lic.jur.  
Gammel Torv 6  
1457 København K.

I henhold til bestemmelserne i § 42, stk. 1, i lov om planlægning meddeles herved samtykke til tinglysning af nærværende dokument. Samtidig erklæres det, at tilvejebringelse af en lokalplan ikke er påkrævet.

28 FEB. 1992

Københavns Magistrat, Overborgmesterens Afd., den

  
Vesper Thorkildsen  
vicekontorchef

  
Klavs Ejering  
fuldmægtig

Ejendommen matr. nr. 183, Vester Vold lev  
Ved årsreguleringen, pr. 1/1 1991 udgør  
ejendomsværdien 46.000.000 kr.  
KØBENHAVNS SKATTEFORVALTNING  
Kontoret for ejendomsskatter  
den 6/3 1994

B. Pultz  
B. Pultz

Lyst d. 2/3-1992.  
Kbh's Byråd Nr. 18303.  
Lyst som betinget ad-  
komst. Tielige lyst  
servitutstiftende for  
så vidt angår skodets  
§§ 6, 7, 8 og 9.  
Mr. Diamond

Matr.-nr. 183  
Vestervold Kvarter

Købers bopæl:  
Vesterbrogade 3  
1620 København V.

Vesterbrogade 3,  
1620 København V.

Anmelder:  
Niels Gangsted-Rasmussen  
Advokat, lic.jur.  
Gammel Torv 6  
1457 København K.  
tlf. 33 14 70 70

STEMPELMÆRKE

KØBENHAVNS  
BYSTYRE  
NÅR DENNE SKODE ER AFSTAMPET AF  
DEN KONGELIGE KASSEKONTROLAPPARAT  
G 108740

11.07.92  
KØBENHAVN  
JULI 92

— E N D E L I G T    S K Ø D E

Da betingelserne i foranstående betingede skødes § 12 er opfyldt meddeler sælger Københavns magistrat, Rådhuset, 1599 København V. på Københavns kommunes vegne, herved køber Aktieselskabet Kjøbenhavn Sommer-Tivoli, Vesterbrogade 3, 1620 København V., endeligt skøde på grunden matr.nr. 183 Vestervold Kvarter, beliggende Vesterbrogade 3, 1620 København V.

Med hensyn til de ejendommen påhvilende servitutter med og uden pant og andre byrder henvises til ejendommens blad i tingbogen.

København, den 17.6.92

Som sælger:  
Københavns magistrat,  
den 14. maj 1992.

Som køber:  
Aktieselskabet  
Kjøbenhavn Sommer-Tivoli

J. Kramer  
Jeps Kramer Mikkelson  
V. K. Albrechtsen

Niels Gangsted-Rasmussen  
Kjeld Jensen  
Vend

E. J. 3VV-4-11

10 JULI 1992

Matrikelnr: 183.  
Vestervold  
Københavns Byret  
Indført den 22/6-1992  
Lyst under nr. 43991

Lyst  
som endelig adkomst



K. Dimon

A

Vedr. ovenstående  
skøde  
VEND til  
Suppl. Aftale  
med Tivoli  
→

P.V.C. 6/3 1992

JESPER BANG  
Advokat  
Gl. Torv 6 - Postboks 2004 - 1041 K  
TEL 33 34 70 70

FOTOKOPI  
DIREKTORATET FOR  
STADENS FASTE EJENDOMME

I anledning af at Aktieselskabet Kjøbenhavns Sommer-Tivoli af Københavns kommune har købt ejendommen matr.nr. 183 Vestervold Kvarter for en købesum, stor kr. 134.000.000, har parterne med hensyn til de særlige rettigheder, der er indrømmet Københavns kommune i den mellem parterne den 12. og 15. september 1977 og senere indgåede lejeaftale, herunder tillæg af 31. og 29. februar 1984 om leje af ejendommen matr.nr. 274 Vestervold Kvarter ("Cirkusbygningen"), dags dato indgået følgende

## A F T A L E

### § 1.

Efter lejekontraktens § 17, stk. 2, tilfalder samtlige bygninger på arealet uden vederlag Københavns kommune ved lejemålets ophør i år 2020. Som vederlag for, at Københavns kommune, som følge af ejendommens overdragelse frafalder retten hertil samt som vederlag for den Aktieselskabet Kjøbenhavns Sommer-Tivoli tillagte udvidede ret til bebyggelse, betaler Aktieselskabet Kjøbenhavns Sommer-Tivoli til Københavns kommune kr. 54.000.000.

### § 2.

Efter lejekontraktens § 18 kan Københavns kommune på tidspunktet for lejemålets ophør i år 2020, jfr. lejekontraktens § 11, kræve udbetaling af halvdelen af det beløb, hvormed Aktieselskabet Kjøbenhavns Sommer-Tivoli's nettoformue overstiger kr. 6.625.000 forhøjet med de ved senere aktieemissioner konstant indbetalte beløb. Ved udgangen af regnskabsåret 1990/91 udgjorde Københavns kommunes andel af formuen opgjort af Tivoli kr. 52.000.000. Aktieselskabet Kjøbenhavns Sommer-Tivoli erlægger til Københavns kommune kr. 52.000.000, hvorefter Københavns kommune anser sig som fyldestgjort for sine rettigheder i henhold til lejekontraktens § 18.

### § 3.

Københavns kommune og Aktieselskabet Kjøbenhavns Sommer-Tivoli

E.9.3VV-4-11

9.11.1992

Advokat  
Gl. Torv 6, Postboks 2004-1011 K  
Tlf. 33 47070

er enige om, at alle rettigheder og forpligtelser i henhold til den del af lejeaftalen, der vedrører "Cirkusbygningen", trods den indgåede aftale om uopsigelig, er ophørt med virkning fra 31. december 1991.

Aktieselskabet Københavns Sommer-Tivoli er villig til at administrere "Cirkusbygningen"s drift fra 31. december 1991 efter nærmere aftale med Københavns kommune.

§ 4.

De ovenfor i §§ 1 og 2 anførte beløb udgørende i alt kr. 106.000.000 tilligemed renter 10% p.a. fra 31/12 1991 til betaling sker, erlægges af Aktieselskabet Københavns Sommer-Tivoli senest samtidig med erlæggelsen af købesummen for købet af grunden matr.nr. 183 Vestervold Kvarter. Når det anførte beløb er erlagt, er alle rettigheder og forpligtelser for Københavns kommune og Aktieselskabet Københavns Sommer-Tivoli i henhold til lejekontrakten vedrørende matr.nr. 183 og 274 Vestervold Kvarter ophørt. Lejekontrakten udleveres af Københavns kommune kvitteret til aflysning af tingbogen, herunder af kr. 5.200.000 lyst pantstiftende den 21. oktober 1977 på "Bygninger i "Tivoli"".

§ 5.

I det omfang nærværende aftale er stempelpligtig, afholder Aktieselskabet Københavns Sommer-Tivoli omkostningerne hermed. Aktieselskabet Københavns Sommer-Tivoli og Københavns kommune afholder hver for sig udgifterne til deres advokater.

København, den - 2 MRS. 1992

Københavns magistrat

J. Kramer  
Jens Kramer Mikfelsen

K. Albrachten  
K. Albrachten

København, den 18. februar 1992

Aktieselskabet  
Københavns Sommer-Tivoli

S. Schmidt  
S. Schmidt