

Dato: 19. august 2021

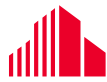
Sagsnummer: 20293

## **BETINGET KØBSAFTALE**

Vedrørende Ejendommen matr.nr. 400 Vestervold Kvarter, København, beliggende Vester Søgade 14,  
1601 København V

## Indholdsfortegnelse

1.	PARTERNE .....	3
2.	EJENDOMMEN .....	3
3.	AREALER.....	4
4.	FORSIKRINGSFORHOLD .....	4
5.	EJENDOMMENS STAND .....	4
6.	SÆLGERS OPLYSNINGER .....	5
7.	MILJØFORHOLD .....	5
8.	ENERGIMÆRKNING .....	5
9.	SERVITUTTER .....	6
10.	OFFENTLIGE PLANER / ANVENDELSE .....	6
11.	LEJEFORHOLD .....	6
12.	KONTRAKTFORHOLD .....	7
13.	TILBUDSGIVNING .....	7
14.	DEPOSITA MV. ....	7
15.	REFUSION .....	7
16.	OVERTAGELSE.....	8
17.	DRIFT FREM TIL OVERTAGELSESDAGEN .....	8
18.	KØBESUM.....	9
19.	GÆLD UDENFOR KØBESUMMEN .....	9
20.	MOMSREGISTRERING OG MOMSREGULERINGSFORPLIGTELSE .....	9
21.	ANSVARSFRAKRIVELSE OG SÆRLIGE VILKÅR .....	10
22.	FORTROLIGHED OG OFFENTLIGGØRELSE .....	10
23.	LOVVALG OG TVISTER.....	11
24.	ANDRE BESTEMMELSER .....	11
25.	BETINGELSER FOR HANDLEN .....	11
26.	FRISTER, BERIGTIGELSE OG RÅDGIVNING .....	13
27.	BILAG .....	13
28.	PARTERNES ACCEPT OG UNDERSKRIFTER .....	14
	Bilag A - Bilagsfortegnelse .....	15



## FØLGENDE KØBSAFTALE ER INDGÅET MELLEML

### 1. PARTERNE

KØBENHAVNS KOMMUNE  
Økonomiforvaltningen, Københavns Ejendomme og Indkøb  
CVR-nr. 64 94 22 12  
Borups Allé 177  
2400 København NV  
(Sælger)

og

Budgiver: \_\_\_\_\_

CVR-nr. \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr...: \_\_\_\_\_

(Køber)

### 2. EJENDOMMEN

- 2.1. Overdragelsen omfatter den Sælger ifølge tinglyst adkomst tilhørende Ejendom i Københavns Kommune, matr.nr. 400, Vestervold Kvarter, København beliggende Vester Søgade 14, 1601 København V.
- 2.2. Ejendommen er udlejet til Ejerforeningen Sct. Jørgens Gård. Køber af Ejendommen indtræder i Sælgers rettigheder og forpligtelser over for lejer iht. lejekontrakten.
- 2.3. Den på grunden værende bebyggelse med grund-, mur- og nagelfast tilbehør tilhører lejer. Bebyggelsen udgør aktuelt 100 ejerlejligheder med et samlet boligareal på 10.127 m<sup>2</sup>.
- 2.4. Ejendommen overdrages i øvrigt med de samme rettigheder, byrder, servitutter og forpligtelser, hvormed den har tilhørt Sælger og tidligere ejere.
- 2.5. Grundarealet for Ejendommen udgør 2.787 m<sup>2</sup>, heraf vej 0 m<sup>2</sup>, jf. tingbogsattest af 01.07.2021.



- 2.6. Den offentlige ejendomsværdi er pr. 01.10.2019 ansat til DKK 36.788.400,00 hvoraf grundværdi udgør DKK 36.788.400,00.
- 2.7. Sælger oplyser, at Sælger ikke har begæret Ejendommen omvurderet eller indgivet klage over den fastsatte vurdering.
- 2.8. Sælger er uden ansvar for enhver konsekvens af den nye offentlige ejendomsvurdering for Ejendommen. Køber er opfordret til at søge rådgivning om de forventede følger af de ændrede regler for vurdering af ejendomme.

### 3. AREALER

- 3.1. Ejendommen er en grund med et tinglyst areal på:

Tinglyst areal	2.787 m <sup>2</sup>
Heraf vej	0 m <sup>2</sup>
- 3.2. Sælger bekendt er arealerne retvisende. Køber er opfordret til at foretage egen opmåling af Ejendommen, idet Sælger og medvirkende mægler ikke indestår for rigtigheden af arealerne. Køber kan således ikke gøre krav gældende over for hverken Sælger eller medvirkende mægler, såfremt ovennævnte arealer divergerer i forhold til de faktiske forhold.

### 4. FORSIKRINGSFORHOLD

- 4.1. Sælger er selvforsikret for potentielle skader på Ejendommen.

### 5. EJENDOMMENS STAND

- 5.1. Ejendommen overtages af Køber som beset og i den stand, hvori den er og forefindes på tidspunktet for Købsaftalens underskrift, dog under hensyntagen til forringelse som følge af almindeligt slid og ælde i perioden indtil Overtagelsesdagen, og med de fejl og mangler, der er konstateret, eller som burde være konstateret.
- 5.2. Sælger indestår ikke for eventuelle ulovlige indretninger og ulovlige installationer, som er foretaget af lejerer samt eventuelle følgeskader.

## 6. SÆLGERS OPLYSNINGER

- 6.1. at der Sælger bekendt ikke fra det offentlige eller private er rejst sager eller krav vedrørende Ejendommen, som ikke er opfyldt,
- 6.2. at Ejendommen Sælger bekendt ikke er omfattet af tidsbegrænsede dispensationer,
- 6.3. at der Sælger bekendt ikke påhviler Ejendommen utinglyste rettigheder eller byrder udover de i Købsaftalen nævnte,
- 6.4. at der Sælger bekendt ikke findes skjulte fejl eller mangler ved Ejendommen,

## 7. MILJØFORHOLD

- 7.1. Ifølge Ejendomsdatarapport af 02.07.2021, er Ejendommen ikke kortlagt iht. Jordforureningsloven, lovbekendtgørelse nr. 1427 af den 4. december 2009 med senere ændringer. Køber er opfordret til at foretage egen undersøgelse af Ejendommens jordforureningsforhold.
- 7.2. Da Ejendommen er beliggende i byzone, er Ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede, uanset om Ejendommen er kortlagt som værende forurenede.
- 7.3. Fremtidige krav til miljøforhold for Købers anvendelse af Ejendommen er Sælger uvedkommende.
- 7.4. Vedrørende jordbundsforholdene bemærkes særligt, at Sælger i øvrigt ikke er bekendt med, om og i givet fald i hvilket omfang jordbunden er forurenede. Sælger afgiver ingen garantier vedrørende jordbundsforholdene og fremtidige krav til miljøforhold, herunder jordbundsforhold og lignende er i enhver henseende Sælger uvedkommende.

## 8. ENERGIMÆRKNING

- 8.1. Idet der er tale om salg af en grund, er Ejendommen ikke omfattet af energimærkning, jf. bekendtgørelse nr. 1651 af 18. november 2020 om energimærkning i bygninger, og Køber har derfor ikke modtaget energimærkningsrapport for Ejendommen.

## 9. SERVITUTTER

- 9.1. Med hensyn til de på Ejendommen tinglyste deklARATIONER og servitutter er Køber oplyst herom og indforstået med at respektere disse, i det omfang denne handel ikke ændrer disse forhold. Sælger må ikke aktivt medvirke til at påføre Ejendommen nye byrder.
- 9.2. Der tinglyses servitut om tillægskøbesum i forbindelse med handlens berigtigelse, jf. bilag 6 i ejendommens datarum.
- 9.3. Køber har i forbindelse med sin due diligence gjort sig bekendt med de servitutter og andre byrder, der er tinglyst på Ejendommens blad i tingbogen, således at de pr. underskriftdatoen tinglyste servitutter og andre byrder respekteres af Køber.
- 9.4. I øvrigt henvises til Ejendommens blad i tingbogen samt til tingbogsattest dateret den 01.07.2021.

## 10. OFFENTLIGE PLANER / ANVENDELSE

- 10.1. Køber har gjort sig bekendt med hvilke offentlige bestemmelser, der er gældende for Ejendommen.
- 10.2. Ejendommen er jf. ejendomsdatarapport omfattet af Kommuneplan 2019, for Københavns Kommune, rammeområde B4 og er dermed udlagt til bolig.
- 10.3. Købers fremtidige påtænkte benyttelse af Ejendommen er Sælger uvedkommende.

## 11. LEJEFORHOLD

- 11.1. Køber er bekendt med i hvilket omfang Ejendommen er udlejet. Køber har fået udleveret kopi af lejekontrakten og er i øvrigt bekendt med lejeaftalens indhold. Køber indtræder i samtlige Sælgers rettigheder og forpligtelser i henhold til lejekontrakten, med virkning fra Overtagelsesdagen.
- 11.2. Den faktiske årlige lejeindtægt udgør jf. lejeopkrævning af den 01.06.2021 DKK 1.495.065,76.
- 11.3. I tilfælde af lejeres betalingsmisligholdelse for perioden frem til Overtagelsesdagen, der resulterer i efterfølgende retslige tvister, videreføres disse af Køber for dennes regning og risiko fra Overtagelsesdagen.

11.4. Ejendommen administreres aktuelt af Sælger, og Køber overtager ingen administrationsaftale.

## 12. KONTRAKTFORHOLD

12.1. Sælger oplyser, at der ikke er indgået yderligere kontraktforhold, som Køber overtager.

## 13. TILBUDSGIVNING

13.1. Ejendommen udbydes til salg i henhold til bekendtgørelse nr. 396 af 3. marts 2021 om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme.

13.2. Tilbudsgiver skal vedstå sit bud i 12 uger fra budfristen den 29.10.2021.

13.3. Sælger er berettiget til frit at vælge mellem alle indkomne tilbud og eventuelt forkaste dem alle.

## 14. DEPOSITA MV.

14.1. Lejer har ikke indbetalt deposita. Til sikkerhed for lejers forpligtelser er ejerforeningens vedtægter tinglyst pantstiftende med 31.000 kr. i hver ejerlejlighed, svarende til samlet 3,1 mio. kr. Beløbet kan pristalsreguleres hvert 4. år samtidigt med lejen.

## 15. REFUSION

15.1. Vedrørende refusion af Ejendommens deposita og forudbetalt leje henvises til foranstående bestemmelse.

15.2. Med Overtagelsesdagen som skæringsdato udfærdiges sædvanlig refusionsopgørelse over Ejendommens indtægter og udgifter. Refusionsopgørelse udarbejdes af Købers advokat og skal foreligge til Sælgers godkendelse senest 20 hverdage efter Overtagelsesdagen. Enhver uenighed om refusionsopgørelsen afgøres endeligt med bindende virkning for parterne af en uafhængig revisor udpeget af FSR-danske revisorer. Refusionssaldo berigtiges kontant senest 5 hverdage efter at refusionsopgørelsen er endelig, dog tidligst når anmærkningsfrit skøde

foreligger. Køber kan ikke uden Sælgers samtykke foretage modregning i refusionssaldoen for eventuelle mangelkrav.

- 15.3. Udgifter, der forfalder før eller på skæringsdagen, men vedrører perioden fra og/eller efter Overtagelsesdagen, betales af Sælger og refunderes af Køber ved kontant betaling over refusionsopgørelsen.
- 15.4. I tilfælde af forsinkelse med berigtigelse af nogen del af købesummen i denne handel godskrives Sælger over refusionsopgørelsen rente af det relevante beløb fra den aftalte berigtigelsesdag, dog tidligst med virkning fra overtagelsesdagen. For kontante midlers vedkommende med Nationalbankens officielle udlånsrente med et tillæg af 4,00 % p.a.

## 16. OVERTAGELSE

- 16.1. Overtagelsesdagen fastsættes til den første i måneden efter af Køber har gennemført sin due-diligence og handlen er ubetinget.
- 16.2. Det solgte henligger fra denne dato for Købers regning og risiko.

## 17. DRIFT FREM TIL OVERTAGELSESDAGEN

- 17.1. Sælger skal i perioden frem til Overtagelsesdagen sørge for:
  - a) at Ejendommen drives efter sædvanlig og hidtidig praksis,
  - b) at opfylde alle forpligtelser i henhold til alle aftaler vedrørende Ejendommen,
  - c) ikke at foretage fysiske ændringer af Ejendommen.
- 17.2. Ovenstående punkter gælder dog ikke forhold af en sådan nødvendig og uopholdelig karakter, at de af hensyn til Ejendommens drift og vedligeholdelse ikke kan undlades udført af Sælger.



## 18. KØBESUM

18.1. Kontantprisen er aftalt til kr. \_\_\_\_\_

skriver danske kroner \_\_\_\_\_ 00/100

18.2. Senest ved Købers underskrift af skødet, dog senest pr. overtagelsesdagen, deponeres købesummen på Sælgers konto i Danske Bank reg.nr. 0216 konto nr. 4069220622.

18.3. Såfremt deponering ikke sker rettidigt i henhold til ovenstående, er Sælger berettiget til efter påkrav at hæve handlen. Ved for sen deponering forrentes købesummen med fradrag af anslået refusionssaldo fra overtagelsesdagen og indtil deponering sker med Nationalbankens officielle udlånsrente med et tillæg af 4,00 % p.a.

18.4. Beløb, der deponeres af Køber, forrentes ikke af Sælger. Såfremt handlen ikke gennemføres, og dette ikke skyldes Købers misligholdelse, tilbagebetaler Sælger deponerede beløb.

18.5. Deponerede beløb henstår tillige deponeret til sikkerhed for Sælgers erstatningskrav ved Købers eventuelle misligholdelse.

## 19. GÆLD UDENFOR KØBESUMMEN

19.1. Uden for købesummen overtager Køber ingen restancer eller gældsposter vedrørende det solgte.

19.2. Sælger indestår for, at samtlige forfaldne beløb vedrørende tilslutnings- og anlægsarbejder, herunder gæld til anlæg af vej og fortov, kloak, rensningsanlæg, vand, kollektiv varmforsyning, elforsyning, fællesanlæg m.v. er betalt eller betales af Sælger i forbindelse med handlens berigtigelse.

## 20. MOMSREGISTRERING OG MOMSREGULERINGSFORPLIGTELSE

20.1. Sælger oplyser at Ejendommen ikke er frivilligt momsregistreret. Køber overtager derfor ingen momsreguleringsforpligtelse.



## 21. ANSVARFRASKRIVELSE OG SÆRLIGE VILKÅR

- 21.1. Køber gennemgår i due diligence-perioden Ejendommens juridiske, økonomiske, tekniske og miljømæssige forhold, herunder dokumenter m.v. sammen med egne rådgivere, og Køber accepterer, at Køber ikke efter Overtagelsesdagen kan rejse krav overfor Sælger.
- 21.2. Køber har haft adgang til et af Sælger oprettet datarum. Indeks fra datarummet fremgår af Købsaftalens bilag A.
- 21.3. Ejendommen overdrages med ansvarsfraskrivelsesklausul, således at Sælger er uden ansvar for mangler af nogen art, bortset fra adkomstmangler. Køber kan således ikke gøre misligholdelsesbeføjelser gældende i anledning af faktiske mangler ved det solgte, det være sig i form af ophævelse af handlen, krav om erstatning eller afslag i købesummen.
- 21.4. Parterne er enige om, at prisen er fastsat under hensyn til ovenstående, og Køber er derfor opfordret til at gennemgå Ejendommen med sagkyndig bistand. Ansvarsfraskrivelse gælder tillige eventuelle krav i henhold til miljølovgivningen.
- 21.5. Købers fremtidige påtænkte benyttelse af Ejendommen er Sælger uvedkommende.

## 22. FORTROLIGHED OG OFFENTLIGGØRELSE

- 22.1. Parterne er forpligtet til at iagttage fortrolighed om Købsaftalens vilkår og alle oplysninger vedrørende den anden part og Ejendommen, som de har modtaget som led i forhandlingerne om indgåelsen og opfyldelsen af Købsaftalen.
- 22.2. Uanset ovenstående punkt er hver part dog berettiget til at videregive sådanne oplysninger til relevante tredjemænd, når (a) det kræves af lovgivningen, en kompetent myndighed eller domstol, (b) det sker i forbindelse med udarbejdelsen af sædvanlige regnskaber eller rapporter, som er beregnet til offentliggørelse, (c) det sker til juridiske eller finansielle rådgivere eller banker, som er underlagt en forpligtelse til at holde sådanne oplysninger fortrolige, (d) oplysningerne er kommet til offentlighedens kendskab, uden at det skyldes en parts misligholdelse af dette punkt, eller (e) når den anden part skriftligt har godkendt en sådan videregivelse.

## 23. LOVVALG OG TVISTER

- 23.1. Enhver tvist, som måtte opstå i forbindelse med nærværende aftale eller i parternes indbyrdes forhold i forbindelse med handlen i øvrigt, skal så vidt muligt søges afgjort ved forhandling. Såfremt parterne herefter ikke kan nå til enighed, skal sagen indbringes for relevant dansk domstol.
- 23.2. Tvister afgøres i overensstemmelse med gældende dansk ret.

## 24. ANDRE BESTEMMELSER

- 24.1. Enhver meddelelse, som skal gives i henhold til Købsaftalen, skal være skriftlig, og sendes med anbefalet brev eller pr. e-mail.
- 24.2. Omkostninger til oprettelse af skøde og udarbejdelse af refusionsopgørelse, tinglysningsafgifter samt omkostninger til handlens berigtigelse i øvrigt betales af Køber.
- 24.3. Køber af Ejendommen, betaler samtlige udgifter til egen due diligence.
- 24.4. Hver part afholder egne omkostninger i forbindelse med forhandlingerne, udarbejdelsen og indgåelsen af købsaftalen samt opfyldelsen af forpligtelserne i henhold til købsaftalen (herunder alle omkostninger til egne rådgivere).

## 25. BETINGELSER FOR HANDLEN

- 25.1. Handlen er fra Sælgers side betinget af:

købesummens betaling, og

at salget godkendes af Københavns Kommunes Økonomiudvalg og Borgerrepræsentation.

- 25.2. Handlen er fra Købers side betinget af:

at Købers tilbud godkendes af Københavns Kommunes Økonomiudvalg senest d. 23.11.2021 og Borgerrepræsentation senest d. 02.12.2021, og

at Køber har til den 23. december 2021 til at foretage sin juridiske, tekniske og økonomiske due diligence af Ejendommen.



Køber kan inden for den ovenstående frist frit træde tilbage fra handlen begrundet i forhold konstateret i Købers due diligence.

Såfremt Køber ikke inden udløbet af ovenstående frist, skriftligt har meddelt Sælger, at Køber ønsker at træde tilbage fra handlen, er aftalen bindende for Køber.

- 25.3. Såfremt handlen som følge af en af de ovenstående betingelser, bortset fra betingelsen om købesummens betaling, ikke bliver gennemført, kan ingen af parterne rette økonomiske krav, eller andre krav, mod modparten.

## 26. FRISTER, BERIGTIGELSE OG RÅDGIVNING

- 26.1. Købers bestallingshavende advokat berigtiger handlen og opretter digitalt skøde. Anmeldelse af skøde og servitut om tillægskøbesum til tinglysning skal foreligge til Sælgers godkendelse senest tre uger efter Overtagelsesdagen.
- 26.2. Såfremt Køber ikke benytter bestallingshavende advokat til at berigtige handlen, har Sælger ret til på Købers vegne, og for Købers regning, at udpege en bestallingshavende advokat, der forestår berigtigelsen på Købers vegne.
- 26.3. Køber er berettiget til at kræve endeligt skøde, når alle betalinger og garantistillelser er sket som forudsat i denne Købsaftale, og når eventuelle øvrige betingelser er opfyldt.
- 26.4. Skødedokumentet er alene at betragte som et tinglysnings- og afgiftsdokument, og parterne er enige om, at Købsaftalen, i tilfælde af uoverensstemmelser mellem skødedokumentet og købsaftalen, skal have forrang.
- 26.5. Under henvisning til lovbekendtgørelse nr. 949 af 3. juli 2013 om sommerhuse og camping mv., erklærer Køber, at Ejendommen skal anvendes i erhvervsøjemed, og derfor ikke er omfattet af bestemmelserne i lovbekendtgørelsen.
- 26.6. Er overdragelsesdokumenterne og/eller refusionsopgørelsen mangelfulde eller foreligger disse ikke ved den aftalte frist ifølge Købsaftalen, er Sælger berettiget til at kræve, at disse foreligger senest 8 dage efter, at Sælger/Sælgers Ejendomsmægler eller advokat har rykket for dokumenterne eller gjort indsigelser mod indholdet af disse. Herefter kan Sælger uden yderligere varsel iværksætte udarbejdelse af dokumenterne for Købers regning. Bestemmelsen gælder uanset, om Køber anvender bestallingshavende advokat til berigtigelsen.

## 27. BILAG

- 27.1. Køber har i et af Cushman & Wakefield | RED etableret datarum haft adgang til de i bilag A nævnte dokumenter.

## 28. PARTERNES ACCEPT OG UNDERSKRIFTER

- 28.1. Indtil såvel Købers som Sælgers underskrift på denne købsaftale foreligger, betragtes den som et tilbud.
- 28.2. Hvis tilbudsgiver er et selskab, skal tilbuddet være ledsaget af tegningsudskrift, der ikke må være mere end 3 måneder gammel, når tilbuddet fremsendes til Sælger.
- 28.3. Parterne er gjort opmærksom på, at Ejendomsmægleren i henhold til Lovbekendtgørelse nr. 1782 af 27. november 2020 (LBK nr. 1782 af 27/11/2020) om forebyggende foranstaltninger mod hvidvask og finansiering af terrorisme har pligt til at kræve at kunder legitimerer sig, når der optages en forretningsmæssig forbindelse med disse, og at opbevare disse id-oplysninger i mindst 5 år.

Parterne er derfor forpligtede til, samtidig med underskrift af denne Købsaftale, at levere kopi af behørig legitimation til Cushman & Wakefield | RED. Parterne forpligter sig til, i nødvendigt omfang, at stille enhver ønsket dokumentation om ejerforhold, herunder ultimative, til rådighed for Ejendomsmægler, til brug for dennes opfyldelse af sine forpligtelser iht. den ovenfor anførte lovgivning.

- 28.4. Underskrevne parter, der er myndige og har fuld rådighed over vore boer, erklærer på de ovenfor fastsatte vilkår at have indgået bindende aftale om Ejendommens overtagelse, og vi forpligter os til at opfylde denne købsaftale i alle dens ord og punkter.

\_\_\_\_\_, den

\_\_\_\_\_, den

For Sælger:

For Køber:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

## **Bilag A - Bilagsfortegnelse**

1.1 Tingbogsattest / Copy register

1.2 Tinglyste servitutter / Easements registered on the property

2.1 BBR-meddelelse / Owner's property return

2.2 Ejendomsdatarapport / Property data report

2.3 Ejendomsskattebillet / Property tax bill

2.4 Danmarks Miljøportals oplysninger om forurening / The Danish Natural Environment Portal's contamination data

2.5 Kort over vejforsyning / Map regarding road supply

2.6 SKATs vurderingsmeddelelse / Public valuation from the tax authorities

2.7 LIFA ois / LIFA ois

2.8 Miljøundersøgelse / Environmental exploration

2.9 HOFORs ledningsoplysninger / HOFOR's main distributing system data

2.10 Radius' ledningsoplysninger / Radius's cable installation data

3.1 Lejeopkrævning for perioden 1. juni 2021 - 30. november 2021 / Rent collection for the period June 1st 2021 to November 30th 2021

3.2 Lejekontrakt mellem Københavns Kommune og Ejerforeningen "Sct. Jørgens Gård" / Lease between the City of Copenhagen and the owner's association "Ejerforeningen Sct. Jørgens Gård"

3.3 Indeksregulering pr. 01. januar 2019 / Rent adjustment as per January 1st 2019

4 Bech-Bruun Advokatpartnerselskabets juridiske vurdering / Bech-Bruun law firm legal assesment

5 Skatterådets bindende svar af 19. december 2017 / Binding answer from the tax authorities as of December 19th

6 Betinget købsaftale (budblanket) / Conditional purchase agreement

7 Servitut vedrørende betaling af tillægskøbesum / Easement regarding payment of additional purchase price