
From: Susanne Brink (SBR)
Sent: 26-05-2015 17:38:52
To: Jane Slott
Cc: Gorm Evers (GEV)
Subject: AAB afd. 44 - Godkendelse af salg
Attachments: 2015 05 04 underskrevet købsaftale.pdf; 2015 05 26 RK godkendelse af salg.pdf

Kære Jane

Vedlagt fremsendes ansøgning om godkendelse af salg af afd. 44.

Jeg hører gerne hvornår du forventer, at ansøgningen vil kunne behandles i Kommunalbestyrelsen.

Venlig hilsen

Boligforeningen AAB

Susanne Brink
Chefkonsulent, cand. jur.

Byggejura	Telefon: 33760100	sbr@aab.dk
Svend Aukens Plads 9	Direkte: 33760183	www.aab.dk
2300 København S.	Mobil: 40295754	Se vores åbningstider her

Denne e-mail er kun tiltænkt ovennævnte adressat(er) og kan indeholde fortrolige oplysninger.

Hvis du ikke er rette modtager, gør vi opmærksom på, at det ikke er tilladt på nogen måde at videregive, udbrede eller kopiere denne e-mail. Hvis du ved en fejl har modtaget e-mailen, beder vi dig venligst om at rette henvendelse til Boligforeningen AAB på tlf. 33760100 eller til sbr@aab.dk

29. april 2015

Betinget købsaftale

Underskrevne

Boligforeningen AAB, Afdeling 44
(cvr-nr. 31 42 88 15)
Svend Aukens Plads 9
2300 København S

(i det følgende kaldet "Sælger")

sælger herved til medunderskrevne

Rødovre City Aps
(cvr-nr. 36715553)
Attemosevej 11
2840 Holte

(i det følgende kaldet "Køber")

den Sælger ifølge tinglyst adkomst tilhørende ejendom matr.nr. 8fæ og 8fz Rødovre By, Hendriksholm, beliggende Rødovre Stationscenter 3, 2610 Rødovre (herefter benævnt "*Ejendommen*").

Ejendommens samlede tinglyste grundareal udgør 6.669 m², heraf vej 0 m².

Den offentlige ejendomsværdi pr. 1. oktober 2013 andrager kr. 14.100.000, heraf grund kr. 5.335.200.



Bygningen på ejendommen er delvist nedbrændt og omfattede inden branden et erhvervsareal over jord på 2.390 m² samt 2.219 m² kælder. Bygningen var opdelt i 18 lejemål, hvoraf størstedelen i dag er nedbrændt og omfattede tillige varegård/parkeringsplads.

Alle lejemål på ejendommen er p.t. ophørt, bortset fra lejemål udlejet til Emre Iscan, der lejer et lejemål/stadeplads i henhold til lejekontrakt af 27. marts 1987 inkl. allonger, og som Køber overtager. Krav fra øvrige gamle lejere er Køber uvedkommende.

VILKÅR:

1. Ejendommens tilbehør og løsøre

- 1.1 Bygningen på ejendommen er delvist nedbrændt og sælges, således som den er og forefindes, og som beset af Køber samt gennemgået af dennes tekniske rådgivere med de på grunden værende bygninger med grund-, mur- og nagelfast tilbehør, herunder de i Ejendommen værende tekniske anlæg og installationer af enhver art, alle slags ledninger, indlagte rør og elektriske installationer, for så vidt det tilhører Sælger, hegn, træer, beplantninger og alt Ejendommens i øvrigt rette tilliggende og tilhørende. Installationer overdrages af Køber fri for hæftelser af enhver art.

2. Brugsrettigheder, servitutter og byrder

- 2.1 Ejendommen overdrages i øvrigt med de samme rettigheder, byrder, servitutter og forpligtelser, hvormed den har tilhørt Sælger og tidligere ejere, herunder eventuelle forpligtelser over for Ejendommens forsyningsselskaber. Køber respekterer de på Ejendommen tinglyste servitutter, hvorom der henvises til Ejendommens blad i tingbogen.

Køber er således bekendt med og accepterer ordlyden i servitut nr. 4 vedr. bebyggelse og benyttelse samt den potentielle tillægskøbesum ved opførelse af nybyggeri.

- 2.2 Det er mellem parterne aftalt, at Sælger frikøber Ejendommen for tilbagekøbsretten for Rødovre Kommune og Københavns Kommune i henhold til servitut nr. 3 i forbindelse med Købers overtagelse af Ejendommen. Samtlige omkostninger i denne forbindelse afholdes af Sælger og er Køber uvedkommende.
- 2.3 Køber overtager Ejendommen fri for kontrakter vedrørende viceværter eller andre ejendomsfunktionærer. I det omfang sådanne aftaler måtte være indgået, sørger Sælger inden overtagelsesdagen for opsigelse og afregning i henhold til de indgåede aftaler.



3. Overtagelse, risikoovergang og forsikring

- 3.1 Ejendommen overtages af Køber den 1. i den måned, der kommer umiddelbart efter den måned, hvor ny lokalplan vedtages jf. punkt 15.1, dog senest 24 måneder + løbende måned efter tiltrædelse af nærværende købsaftale (herefter benævnt "*Overtagelsesdagen*").
- 3.2 Fra Overtagelsesdagen overgår samtlige rettigheder og forpligtelser til Køber.
- 3.3 Som tidligere oplyst overtages ejendommen delvist nedbrændt. Sælger har anmeldt brandskaden til sit forsikringsselskab, og det er aftalt parterne imellem, at enhver udbetaling af forsikringssum tilfalder Sælger og er Køber uvedkommende.
- 3.4 Ejendommen er i dag forsikret i anerkendt forsikringsselskab, og Køber kan ikke overtage Sælgers forsikring, hvorfor det påhviler Køber selv at tegne ny forsikring til ikrafttrædelse senest pr. Overtagelsesdagen. Ændrede vilkår og præmie er Sælger uvedkommende.
- 3.5 Der er ikke indhentet forsikringstilbud fra mæglers side.

4. Refusion

- 4.1 Med Overtagelsesdagen som skæringsdag udfærdiges sædvanlig refusionsopgørelse med nedenfor angivne fravigelser/præciseringer. Bilag til brug for udarbejdelse af refusionsopgørelse skal være Købers advokat i hænde senest 15 dage efter Overtagelsesdagen, således at refusionsopgørelsen foreligger senest 30 dage efter Overtagelsesdagen.
- 4.2 Refusionstilsvaret forrentes ikke.
- 4.3 Køber indtræder fra Overtagelsesdagen i Sælgers rettigheder og forpligtelser over for Ejendommens forsyningsselskaber. Parterne drager i fællesskab omsorg for, at der på Overtagelsesdagen finder aflæsning sted af forbrugsmålere, herunder el, vand og gas. Sælger sørger for at melde ejerskifte til diverse forsyningsværker samt andre berørte parter, ligesom Sælger sørger for at meddele forsyningsværkerne resultatet af aflæsningerne til brug for refusionsopgørelse og varmeregnskab.
- 4.4 I tilfælde af Købers forsinkelse af betaling af noget beløb i henhold til Købsaftalen forrentes beløbet med en rente svarende til diskontoen med tillæg af 6 %.

5. Sælgers oplysninger

- 5.1 Sælger oplyser, at al forfalden gæld vedrørende anlægsarbejder og tilslutninger til vej, fortov, fælles anlæg, fællesantenne, el, gas, vand, kloak, rensnings- og ledningsanlæg vil være betalt i forbindelse med handlens afslutning.



6. Ansvarsfraskrivelse

- 6.1 Køber påtager sig den fulde risiko for ejendommens anvendelse i alle henseender, herunder udnyttelsesgrad, vejforhold, bæredygtighed, forurenings- og miljøforhold mv. Køber har i due diligence perioden for egen omkostning adgang til at foretage miljø- og jordbundsundersøgelser mv., jf. pkt. 15.
- 6.2 Ejendommen sælges uden ansvar for mangler af enhver art, såvel faktiske som retlige, uanset om der måtte være tale om forhold af synlig eller skjult karakter, bortset fra adkomstmangel. Køber fraskriver sig således muligheden for at kunne gøre mangelsbeføjelser gældende, det være sig i form af ophævelse af handlen, erstatning eller afslag i købesummen. Der er mellem Sælger og Køber enighed om, at der ved prisfastsættelsen af Ejendommen er taget højde for Sælgers ansvarsfraskrivelse samt det forhold, at ejendommen er delvist nedbrændt.
- 6.3 For så vidt angår miljøforhold præciseres det, at Køber under ingen omstændigheder kan rette krav mod Sælger, såfremt det måtte vise sig, at Ejendommen er forurenet. Køber gør i den forbindelse særligt opmærksom på, at ejendommen har været noteret kortlagt på vidensniveau 1 efter jordforureningsloven.

7. Købesummen

- 7.1 Købesummen inkl. moms er aftalt til: Kr. 29.687.500,00
- skrives kroner to-ti-ni-millioner-seks-hundrede-otti-syv-tusinde-fem-hundrede 00/100 der berigtiges således:
- Senest 3 hverdage efter Sælgers tiltrædelse af nærværende Købsaftale deponerer Køber kontant på deponeringskonto i Sælgers pengeinstitut, Danske Bank, reg. 4645, konto nr. 4645151372 Kr. 1.250.000,00
- Senest ved udløb af due diligence perioden den 22. maj 2015, jf. pkt. 15.1, stiller køber bankgaranti fra anerkendt pengeinstitut for restkøbesummen. Bankgarantien erstattes senest pr. overtagelsesdagen med kontant deponering i sælgers pengeinstitut Kr. 28.437.500,00
- Købesum i alt kontant inkl. moms Kr. 29.687.500,00
- 7.2 Sælger er fra og med overtagelsesdagen berettiget til at anvende af det deponerede beløb til frikøb af ejendommen fra tilbagekøbsretten omtalt i pkt. 2.2 og til at frigøre ejendommen for pantehæftelser.
- 7.3 Af det deponerede beløb er den berigtigende advokat berettiget til at betale restancer, eventuel refusionssaldo i købers favør, beløb, som ifølge handlens vilkår skal betales af sælger eller modregnes i købesummen, og når endelig adkomst er tinglyst uden præjudicerende rets-anmærkninger, stille restbeløbet til disposition for sælger



- 7.4 Køber er berettiget og forpligtet til at tage endelig adkomst snarest muligt efter overtagelsesdagen, dog senest 30 dage efter overtagelsesdagen.
- 7.5 Sælger foranlediger hurtigst muligt efter overtagelsesdagen aflysning af de på ejendommen tinglyste realkreditpantebreve. Køber er dog berettiget til at overtage tinglysningsafgiftsgrundlaget på pantebrevene mod at afholde omkostninger til overtagelsen.

8. Fordeling af købesummen

- 8.1 Købesummen inkl. moms fordeles således:

Installationer	Kr.	0
Bygning	Kr.	1.875.000
Grund	Kr.	<u>27.812.500</u>
Købesum i alt	Kr.	29.687.500

- 8.2 Sælger er uden ansvar for, om skattemyndighederne måtte tilsidesætte købesummens fordeling. Ved skattemyndighedernes eventuelle indsigelser over for købesummens fordeling er ingen af parterne berettigede til at kræve regulering af købesummen.

9. Lejeforhold

- 9.1 Sælger indestår for, at Ejendommen pr. Overtagelsesdagen er fri for lejekontrakter og lejere, og står ledig til Købers disposition, bortset fra lejemål udlejet til Emre Iscan, der lejer et lejemål/stadeplads i henhold til lejekontrakt af 27. marts 1987 inkl. allonger, og som Køber overtager. Krav fra øvrige gamle lejere er Køber uvedkommende.

10. Energimærkning

- 10.1 Der er ikke udarbejdet energimærke for Ejendommen, og Køber kan ikke gøre krav mod Sælger i denne anledning.

11. Erklæring i henhold til lov om sommerhuse og camping

- 11.1 Køber erklærer herved i henhold til lovekendtgørelse nr. 949 af 3. juli 2013 af lov om sommerhuse og camping m.v., at Ejendommen ikke skal anvendes i et øjemed, der er omfattet af § 1 i nævnte lov, idet Ejendommen fortsat skal anvendes til erhvervsmæssig udlejning til helårsanvendelse, hvilken anvendelse ikke er omfattet af lov om sommerhuse og camping m.v., jf. herved lovens § 8.

12. Moms og momsreguleringsforpligtelse

- 12.1 Sælger oplyser, at ejendommen er momsregistreret. Momsreguleringsforpligtelsen, der overtages af køber uden for købesummen, opgøres af sælger. Opgørelsen skal foreligge senest på overtagelsesdagen

Sælger har indhentet bindende ligningsvar fra SKAT på, at overdragelsen af Ejendommen i henhold til nærværende købsaftale er momspligtig. Svarskrivelsen vedlægges som bilag til nærværende købsaftale.

13. Gæld uden for købesummen, herunder til forsyningsselskaber

- 13.1 Uden for købesummen overtager Køber ingen gæld.
- 13.2 Køber er bekendt med de på Ejendommen påhvilende skatter og afgifter og indtræder i Sælgers eventuelle krav i tilfælde af for meget betalt ejendomsskat.

14. Omkostninger m.v.

- 14.1 Køber betaler omkostningerne ved handlens berigtigelse, herunder advokatsalær til egen advokat, eventuelle øvrige rådgivere samt udgiften til tinglysningsafgift for skøde.
- 14.2 Sælger betaler mæglerhonorar til Sadolin & Albæk A/S i henhold til aftale samt udgifter til egen advokat.

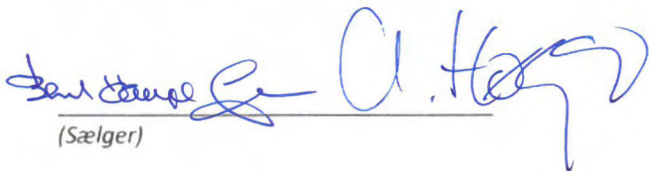
15. Betingelser

- 15.1 Denne købsaftale er fra Købers side betinget af,
- at Køber gennemfører en juridisk, økonomisk og teknisk due diligence, der af Køber anses for tilfredsstillende. Ønsker Køber under henvisning hertil at fragå Købsaftalen, skal skriftlig meddelelse herom være Sadolin & Albæk v/ Jan Kristensen, jk@sadolin-albaek.dk i hænde senest 22. maj 2015 kl. 12.00.
- at der senest 24 måneder efter tiltrædelse af nærværende købsaftale vedtages en af køber udarbejdet/acceptabel lokalplan. Køber er forpligtet til, uden ugrundet ophold, efter den 22. maj 2015 at igangsætte udarbejdelse af lokalplan. Samtlige omkostninger i relation til udarbejdelse af lokalplan afholdes af køber. Køber er ligeledes forpligtet til løbende at underrette sælger om, hvorledes arbejdet skrider frem.
- 15.2 Denne købsaftale er fra Sælgers side betinget af,
- at Købesummen og aftalebetalingerne i henhold til pkt. 15.4 betales rettidigt af Køber.
- at Rødovre Kommune kan godkende den betingede handel i sin helhed, i henhold til bl.a. Almenboliglovens bestemmelser herom. Sælger anmoder straks efter due diligence periodens udløb, jf. punkt 15.1 om Rødovre Kommunes godkendelse.

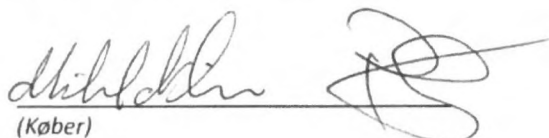


- 15.3 Såfremt Købsaftalen bortfalder med henvisning til pkt. 15.1 eller 15.2, er parterne forpligtet til at tilbagelevere, hvad de hver især har modtaget i henhold til denne købsaftale og ingen af parterne kan fremsætte krav mod hinanden i anledning af købsaftalens bortfald. Køber skal retablere eventuelle indgreb på ejendommen foretaget i forbindelse med due diligence undersøgelsen i henhold til pkt. 15.1. Sælger er berettiget til at tilbageholde retableringsomkostningerne i beløbet deponeret i henhold til pkt. 7.1, hvis køber ikke opfylder denne forpligtelse.
- 15.4 Det er aftalt parterne imellem, at køber betaler en månedlig aftalebetaling på kr. 75.000 fra udløb af due diligenceperioden til Overtagelsesdagen. Aftalebetalingen forfalder til betaling den 1. i måneden – første gang den 1. juni 2015. Den akkumulerede aftalebetaling refunderes køber over refusionsopgørelsen ved transaktionens gennemførelse. I fald transaktionen, mod forventning, ikke gennemføres grundet manglende opfyldelse af betingelsen i pkt. 15.1, andet at eller købers misligholdelse af nærværende aftale sker der ingen refusion af aftalebetalingen. Gennemføres transaktionen ikke grundet manglende opfyldelse af betingelsen i pkt. 15.2, andet at eller sælgers misligholdelse af nærværende aftale refunderes den akkumulerede aftalebetaling til køber.

København, den 4/5 - 15
For Boligforeningen AAB afd. 44:


(Sælger)

Hellerup, den 30/4 2015
For Rødovre City ApS under stiftelse:


(Køber)

Bilagsfortegnelse:

Bilag 1 – Indholdsfortegnelse over dokumenter i datarum

Rødovre Kommune
Rådhuset
Att.: Jane Slott
Rødovre Parkvej 150
2610 Rødovre

Kontaktperson
Susanne Brink
Byggeteknisk afdeling
Direkte tlf.: 33760183
Mobil nr.: 40295754
E-mail: sbr@aab.dk

Sendt pr. e-mail: cn11499@rk.dk

Dato
26. maj 2015

AAB afd. 44 - Godkendelse af salg

Boligforeningen AAB, afd. 44 har indgået vedhæftede betingede købsaftale med Rødovre City ApS om køb af den delvist nedbrændte ejendom.

Købesummen udgør 29.687.500 kr. inkl. moms. Endvidere betaler køber en aftalebetaling på 75.000 kr./md., som refunderes via refusionsopgørelsen ved handlens gennemførelse.

På denne baggrund skal vi hermed i henhold til lov om almene boliger § 27 anmode om Kommunens godkendelse af salget på de i den betingede købsaftale nævnte vilkår.

Såfremt der ønskes yderligere oplysninger står vi naturligvis gerne til rådighed.

Venlig hilsen



Susanne Brink