

## BETINGET OVERDRAGELSESAFTALE

Mellem

**Realdania**

og

**Københavns Kommune**

vedrørende Realdanias gaveoverdragelse af en oplukkelig cykel- og gangbro over Københavns Inderhavn mellem Vester Voldgade og Langebrogade til Københavns Kommune.

## INDHOLDSFORTEGNELSE

§ 1 Aftalens baggrund og formål .....	3
§ 2 Gavemodel.....	3
§ 3 Det overdragne .....	4
§ 4 Afleveringsforretning.....	5
§ 5 Projektorganisering under anlægsproces.....	5
§ 6 Rettigheder og forpligtelser.....	7
§ 7 Miljøforhold .....	8
§ 8 Særlige forpligtelser.....	8
§ 9 Overtagelsesdagen .....	9
§ 10 Købesummen og dens betaling .....	9
§ 11 Gæld udover købesummen .....	9
§ 12 Udbudspligt.....	9
§ 13 Betingelser .....	9
§ 14 Tvister .....	10
§ 15 Omkostninger .....	11
§ 16 Ikrafttræden.....	11
§ 17 Underskrifter .....	11
Bilag .....	11

Følgende

# BETINGET OVERDRAGELSESAFТАLE

---

indgås mellem

**Realdania herunder også Realdania Byg A/S**  
**Jarmers Plads 2**  
**1551 København V**  
**CVR-nr. 5554 2228**

(herefter "RD")

og

**Københavns Kommune**  
**Rådhuset**  
**1599 København V**  
**CVR-nr. 6494 2212**

(herefter "KK")

Tilsammen betegnes RD og KK som "Parterne".

## § 1 Aftalens baggrund og formål

I forlængelse af den mellem Parterne tidligere indgåede betingede partnerskabsaftale jf. Bilag 1 (herefter "Partnerskabsaftalen") om en gave fra RD til KK i form af en oplukkelig cykel- og gangbro (herefter "Broen") over Københavns Inderhavn, jf. Partnerskabsaftalens §1, indgår Parterne hermed nærværende overdragelsesaftale (herefter "Overdragelsesaftalen").

Uanset det i Partnerskabsaftalen anførte, er det Overdragelsesaftalen, der er gældende, såfremt der måtte være modstrid mellem det beskrevne i Partnerskabsaftalen og Overdragelsesaftalen.

## § 2 Gavemodel

Parterne er blevet enige om "Gavemodell A", jf. Partnerskabsaftalens § 1, hvorefter RD finansierer og opfører Broen, der efterfølgende overdrages vederlagsfrit til KK som et nøglefærdigt byggeri. Opførelsen vil forestås af Realdania Byg A/S, som er et 100 % ejet datterselskab af RD. Herefter vil KK være ejer af Broen og have ansvaret for dens fremtidige drift, jf. § 3.

### **§ 3 Det overdragne**

Overdragelsesaftalen omfatter Broen og anlæg direkte relateret til Broens og Broens funktionalitet, herunder men ikke begrænset til teknik- og maskinrum, samt ejerskab over det berørte bolværk ved Langebrogade (kaj 570) og anlæggelsen af det berørte færdselsareal på selve promenaden frem til Langebrogade. På vestsiden overdrages den sydlige del af matrikel nr. 299, Vester Kvarter, København frem til og med det færdselsareal, der er en naturlig del af broens forlængelse hen over promenaden frem til Christians Brygge, samt tilstødende bolværker, herefter kaldet Grundstykket jf. Bilag 2. Samtlige det overdragne kaldes herefter "Det Overdragne".

Broens brohoveder etableres ifølge vinderforslaget, jf. Bilag 3, på matr.nr. 299/kajplads 114 Vester Kvarter, København ejet af Realdania Byg A/S og det umatrikulerede offentlige vejareal ved Langebrogade 1C ejet af Københavns Kommune og kajkanten ved kajplads 570 ejet af Udviklingselskabet By og Havn I/S. Det samlede område hvorpå RD anlægger vinderforslaget jf. Bilag 3 og Grundstykket fremgår som Projektområde jf. Bilag 2

KK's overtagelse af Grundstykket gøres omkostningsneutralt ved at RD kapitaliserer fremtidige drift- og vedligeholdelsesudgifter jf. §10

RD finansierer samtlige udgifter til erhvervelse af kajkanter og erstatning for fremtidige tabte lejeindtægter på vandarealet samt udgifter forbundet med opmåling, ommatrikulering og overdragelse af Grundstykket til KK.

Det Overdragne opføres af RD som bygherre og overdrages til KK som et nyopført anlægsarbejde med grund-, mur-, og nagelfast tilbehør, herunder alle slags ledninger og installationer og alt Broens rette tilliggende og tilhørende. Der medfølger intet løsøre til Broen.

RD forpligtiger sig til at opføre Broen i henhold til vinderforslagets hovedgreb, ånd og funktionalitet (Bilag 3). RD er dog berettiget til at foretage ændringer af funktionel, økonomisk eller processuel karakter, hvis det vurderes nødvendigt for at opnå realisering af det vindende konkurrenceforslag inden for vinderforslagets anlægsøkonomi. Såfremt der i anlægsperioden ønskes foretaget ændringer, der er i strid med projektets lokalplanen, KKs overordnede politikker f.eks. broåbningspolitik eller er af et omfang, der væsentligt vil fordyre den fremtidige drift af broen i forhold til det vedtagende vinderprojekt, skal disse ændringer ske med KKs samtykke. RD foretager alle beslutninger som bygherre herunder valg af entreprenør, kontraktform, tilrettelæggelse af byggeriet etc.

Broen opføres som et anlægsarbejde, der af RD forventes opført i hovedentreprise til reglerne "Almindelige betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomheder" (AB 92) med mulighed for RD til at alternativt at opføre Broen i totalentreprise efter ABT 93. RD indgår aftaler med byggeteknisk rådgiver samt hovedentreprenør på sædvanlige vilkår for anlægsarbejder. I forbindelse med entrepriseudbuddet udbyder RD også driftsopgaven for det første år efter Overdragelsesdagen jf. §9 som KK herefter indtræder i og betaler for, jf. også §12.

RD sørger endvidere for, at Det Overdragne på Overtagelsesdagen beskrevet i §9 er opført i overensstemmelse med byggetilladelse, alle gældende myndighedskrav, forskrifter og lovgivning og at der er udarbejdet trafiksikkerheds- og tilgængelighedsrevision på det samlede anlæg.

RD vil i kontrakten med entreprenøren sikre ordentlige løn og arbejdsvilkår for entreprenørens egne og eventuelle underentreprenører og leverandørens medarbejdere i Danmark.

#### **§ 4 Afleveringsforretning**

KK skal sammen med RD deltage i en førafleveringsforretning af Det Overdragne. Førafleveringen og endelige afleveringsforretning kan foregå separat for henholdsvis Broen og Grundstykket hvis det findes hensigtsmæssigt. Mangellister, samt konkrete datoer for udbedringer af mangel og frister for udførelse af eventuelt udskudte arbejder aftales ved afleveringsforretningen og skal godkendes af KK.

KK skal sammen med RD og med mindst to ugers varsel indkaldes til at deltage i den endelige afleveringsforretning af Det Overdragne, der forventes gennemført i henhold til AB 92 med hovedentreprenøren.

Det er særligt aftalt med entreprenøren at aflevering først kan ske, når broen er klar til lovligt at kunne ibrugtages, herunder at det er sikkerheds- og driftsmæssigt forsvarligt at broen sættes i drift. Afleveringen mellem RD og KK sker således simultant med afleveringsforretningen mellem entreprenør og RD, og indholdet af de to afleveringprotokoller vil være identiske.

RD sørger for at mangeludbedring af samtlige de mangler, som er konstateres på afleveringsforretningen sker til aftalte dato. Der skal i protokollen fra afleveringsforretningen foretages en skønsmæssig vurdering af den forsigtigt antagne værdi af de konstaterede mangler.

Risikoen overgår fra RD til KK på Overtagelsesdagen jf. §9.

Ved Broens overdragelse skal der foreligge nødvendig, relevant og fuldendt beskrivelse af drift- og vedligeholdelsesmateriale som overdrages til KK. RD yder passende tilbagehold i entreprisens summen til sikring af at drifts- og vedligeholdelsesmateriale leveres af entreprenøren.

Frem til og med 1 års gennemgangen, er RD i relevant og rimeligt omfang, forpligtet til at stille viden om projektet, projektførelsen og beslutningsgrundlaget til rådighed for KK. Dette tænkes særligt at være relevant i forhold til eventuelle tvister med rådgiver eller entreprenør. RD deltager i 1 års gennemgangen.

#### **§ 5 Projektorganisering under anlægsproces**

I forbindelse med indgåelse af nærværende aftale nedsættes en partnerskabsgruppe jf. partnerskabsaftalen § 7, en styregruppe og en projektgruppe.

Partnerskabsgruppe

Partnerskabsgruppens ansvar er at afklare og træffe beslutning i eventuelle tvivls spørgsmål og/eller tvister. Partnerskabsgruppen fungerer frem til Overdragelsesdagen jf.§9 og forpligtiger sig til loyalt at arbejde for at budgettet overholdes jf. Bilag 4.

Partnerskabsgruppen:

Anne Skovbro (Realdania)

Peter Cederfeld (formand), Peter Fangel Poulsen og Mads Falbe-Hansen (Realdania Byg A/S)

Ingvar Sejr Hansen (Københavns Kommune, Økonomiforvaltningen)

Torben Gleesborg (Københavns Kommune, Teknik- og Miljøforvaltningen)

Partnerskabsgruppen konstitueres efter nærmere aftale mellem Parterne og fastsætter selv sin forretningsorden. Partnerskabsgruppen kan etablere andre hensigtsmæssige organisatoriske/ledelsesmæssige fælles fora efter behov.

#### Styregruppe

Styregruppens ansvar er at sikre, at begge parter kan opfylde de i nærværende aftale nævnte rettigheder og forpligtigelser i § 6 og § 8 således, at den forventede tidsplanen jf. Bilag 5, overholdes, samt at træffe beslutninger og valg om eventuelle ændringer i Det Overdragne fremtræden og/eller funktion, som er relateret til den fremtidige drift og vedligeholdelse af Det Overdragne. Styregruppen fungerer frem til 1. års gennemgangen jf.§4

Styregruppen:

Mads Falbe-Hansen, Peter Fangel Poulsen (formand) (Realdania Byg A/S)

Fra Teknik- og Miljøforvaltningen Søren Kastoft enhedschef i Tilladelse til vejændringer (vejmyndighed), Byens Anvendelse, Janus Christoffersen enhedschef i Udvikling af Anlægsprogrammer (brodrift), Byens Fysik, Diddi Maja Thiemann enhedschef i Byplan Indre (lokalplan)

Styregruppen kan indkaldes af en af Parterne efter behov. Styregruppen kan udvides eller enkelte medlemmer kan udskiftes afhængigt af projektets fremdrift og behov.

#### Projektgruppe

Projektgruppen har ansvaret for den løbende gensidige dialog mellem og inddragelse af Parterne, at føre de gensidige forpligtigelser i § 8 ud i livet og at sikre og kvalificere at Broen og Grundstykkerne opføres i overensstemmelse med vinderforslaget jf. Bilag 3, samt at videreformidle og bistå med erfaringer fra anlæggelse og drift af broer i Københavns Havn. Projektgruppen fungerer frem til Overdragelsesdagen jf.§9.

Projektgruppen:

Mads Falbe-Hansen (Realdania Byg A/S) Formand

Fast tilknyttede fra Teknik- og Miljøforvaltningen; projektleder Maja Carøe, chefkonsulent Jørgen Poulstrup og driftsansvarlig Søren Nyhus Christensen, samt i det omfang det er nødvendigt projektleder Anne Lærke Jørgensen.

Derudover øvrige relevante medarbejdere nødvendige for at varetage projektgruppens ansvar og opfylde forpligtelserne i § 8.

Projektleder Maja Carøe i Byens Anvendelse, Tilladelse til Vejændringer, er fælles indgang til projektgruppen og til Teknik- og Miljøforvaltningen.

KK vil ved hvert faseskift under projekteringen, modtage et komplet sæt tegninger og beskrivelser til udtalelse.

Efter anmodning fra en af Parterne er begge parter forpligtet til med rimelig varsel at deltage i møder i et rimeligt omfang og redegøre for ethvert forhold vedrørende byggeriet, som KK eller RD måtte ønske, dette gælder interne projektmøder såvel som offentlige dialog og informationsmøder. Det af KK udøvede tilsyn indebærer ingen begrænsninger i det ansvar, der påhviler RD i henhold til nærværende aftale.

## **§ 6 Rettigheder og forpligtelser**

Efter at der er sket udbedring af eventuelle mangler i henhold til § 4 indtræder KK i samtlige de rettigheder som RD har over for entreprenøren, herunder i de af hovedentreprenøren stillede garantier. RD indestår for, at hovedentreprenøren fra afleveringstidspunktet for Det Overdragne dog senest pr. Overtagelsesdagen jf. §9 stiller sædvanlig sikkerhed i form af bankgaranti i henhold til AB 92 for opfyldelse af mangelsansvaret. Nærværende bestemmelse er legitimation for KK til at gøre krav gældende imod entreprenører, håndværkere, leverandører, teknikere, garantistillere og forsikringselskab. Fra og med Overtagelsesdagen jf. §9 bærer KK risikoen for alle forhold vedrørende Det Overdragne og det anlagte areal på promenaden ved Langebrogade

Efter overtagelsen udskilles samtlige Det Overdragne til offentlig vej, således at der ikke kan opføres bebyggelse derpå.

Fra og med Overtagelsesdagen jf. §9 er RD frigjort for enhver forpligtelse for Det Overdragne, og det påhviler herefter KK i enhver henseende at vedligeholde Det Overdragne samt afholde alle udgifter og omkostninger forbundet med Det Overdragendes drift og vedligeholdelse.

Efter Overtagelsesdagen er RD endvidere frigjort for ethvert ansvar over for KK, og KK er således uberettiget til at rejse nogen form for krav imod RD for eventuelle fejl og mangler ved Det Overdragne eller det anlagte areal på promenaden ved Langebrogade, med mindre RD har handlet ansvarspådragende.

KK forpligtes efter Overtagelsesdagen til at sikre forsvarlig drift og vedligehold af Det Overdragne inklusive de arealer, som KK måtte have ansvaret for driften af.

KK kan ikke uden RD's samtykke foretage grundlæggende ændringer i Broens funktion eller æstetik, medmindre ændringen er begrundet i nødvendige årsager så som ny lovgivning. På Grundstykket forpligtiger KK sig til efter overtagelsen at bevare landskabsprojektets intention og respektere de bestemmelser som er relateret til Grundstykket i Lokalplan 437 for Bryghusgrunden.

Eventuelle begrænsninger i anvendelsen, ibrugtagningen eller udviklingen af BLOX som måtte hidrøre fra overdragelsen af arealet, vil medføre en ret til RD til at generhverve arealet.

Da udformningen af Grundstykket samt krydset Vester Voldgade/ Christians Brygge er myndighedsgodkendt i forbindelse med byggesagsbehandlingen for Bryghusprojektet er Grundstykket godkendt som privat anlagt og driftet offentligt tilgængeligt areal og vejanlægget godkendt uden hensyntagen til Broen og de derfra afledte fodgænger- og cykelstrømme. RD er indforstået med at disse anlæg skal myndighedsgodkendes af KK på ny, så udformningen af Grundstykket opfylder de gængse krav der stilles af KK i forbindelse med nyanlagte kommunale arealer. RD afholder alle udgifter forbundet med eventuelle revideringer af udformningen, der sker på baggrund af den fornyede myndighedsbehandling af arealet.

Endvidere kan KK ikke overdrage Broen til anden ejer uden RD godkendelse.

### **§ 7 Miljøforhold**

I det omfang der ved opførelsen af Det Overdragne konstateres forurenede jord, påhviler den fulde risiko herfor RD, herunder risikoen for nødvendig håndtering af forurenede jord, udførelse af forebyggende foranstaltninger eller andre tiltag vedrørende eventuel forurening og alle hermed forbundne udgifter.

### **§ 8 Særlige forpligtelser**

De i Partnerskabsaftalens § 6 nævnte forpligtelser var afhængig af valgte gavemodeller jf. Partnerskabsaftalens Bilag 1. Med den valgte "Gavemodeller A" er KKs forpligtelser:

- Tilvejebringelse af fornødent plangrundlag til gennemførelse af projektet og etableringen af Broen, herunder udarbejdelse af en ny lokalplan for Broen og de berørte arealer på land. Der er udarbejdet en selvstændig samarbejdsaftale mellem KK og RD om de gensidige forpligtelser relateret til lokalplansprocessen.
- KK forpligtiger sig til at udforme og få godkendt broreglementet for Broen, således at dette kan træde i kraft ved Broens ibrugtagelse.
- Såfremt RD ikke med en frivillig aftale kan erhverve sig, de af Udviklingsgesellschaft By og Havn I/S ejede kajkanter og lave aftale om erstatning for tabte lejeindtægter på vanarealer, på rimelige betingelser, forpligtiger KK sig til, at erhverve sig kajkanterne ved ekspropriation til den pris og på de betingelser, der blev fastsat af Overtaksaktionen ved Bro over Inderhavnen. RD finansierer jf. §3 udgifterne til erhvervelsen af arealerne og erstatning for den tabte lejeindtægt. KK forpligtiger sig til at arbejde for, at overtagelsen af arealerne ikke påvirker tidsplanen.
- Det påhviler KK i videst muligt omfang at arbejde for, at de nævnte forpligtelser opfyldes hurtigst muligt efter at begge Parter har underskrevet Overdragelsesaftalen jf. § 17 og med henblik på at undgå, at det påvirker tidspunktet for selve udførelsen af Broen og Overtagelsesdagen jf. §9.



- RD har hovedansvaret for al kommunikation frem til Broens ibrugtagning herunder udsendelse af pressemeddelelser, generel informationsdeling om projektet, inddragelse og høring af udvalgte interessenter og afholdelse af udstillingen og åbning af Broen. KK forpligtiger sig til at bidrage til koordineringen af kommunikationsmaterialet og at bistå ved relevante arrangementer og interessentmøder RD måtte afholde i perioden frem til projektets afslutning.
- RD forpligtiger sig til at bistå KK ved relevante arrangementer og interessentmøder som KK måtte afholde f.eks. i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen for Broen.
- KK forpligter sig til at undersøge mulighederne for at finde en holdbar, permanent løsning for de berørte husbåde i samarbejde med Udviklingselskabet By og Havn I/S.

### **§ 9 Overtagelsesdagen**

Det Overdragne overtages af KK på afleveringsdagen jfr. ovenfor i § 4. ("Overdragelsesdagen"). RD skal uden ophold holde KK orienteret om alle forhold og begivenheder, der er egnede til at påvirke Overtagelsesdagen. Ibrugtagning af broen kan ikke ske forud for overtagelsesdagen.

### **§ 10 Købesummen og dens betaling**

Købesummen for Broen er aftalt til DKK 0,00, skriver danske kroner nul 00/100, idet Broen vederlagsfrit overdrages fra RD til KK.

For overtagelsen af Grundstykket kapitaliserer RD svarende til den samlede nutidsværdi af 50 års drift og vedligeholdelse for bolværket langs Grundstykket og 10 års drift og vedligeholdelse af promenadearealet Grundstykket diskonteret tilbage til overtagelsesåret med 4% per år. Det præcise beløb aftales efter endt myndighedsbehandling af Broen og Grundstykket når afgrænsningen og den endelige udformning af Grundstykket kendes og er opmålt. KK overtager ikke eventuel momsreguleringsforpligtelse for Det Overdragne fra RD.

### **§ 11 Gæld udover købesummen**

KK overtager ingen gæld i Det Overdragne.

### **§ 12 Udbudspligt**

KK deltager alene i projektorganiseringen jf. § 5, i kraft af sin rolle som myndighed. Såfremt Parterne ønsker, at KK skal deltage i videre omfang end dette, er Parterne opmærksomme på, at dette umiddelbart vurderes at forudsætte pligt for KK til at sikre, at der gennemføres EU-udbud af kontrakterne, dvs. at RD gennemfører EU-udbud af kontrakterne omfattet af gaven.

### **§ 13 Betingelser**

Denne aftale er for begge parter side betinget af, at f.eks. fredningen af Christianshavns Vold eller graverende lovgivningsmæssige forhold ikke umuliggør anlæggelsen af Det Overdragne.

Denne aftale er fra RDs side betinget af følgende:

At Broen kan realiseres inden for den anlægsøkonomi, der er aftalt mellem Parterne jf. Bilag 4.

Denne aftale er fra KKs side betinget af følgende:

At Udvalg og Borgerrepræsentationen godkender Overdragelsesaftalen.

At Udvalg og Borgerrepræsentationen godkender indstilling om projektet i sin helhed

At Udvalg og Borgerrepræsentation godkender indtægtsbevillingen for den jf. § 10 fremtidige specificerede pris for overtagelsen af Grundstykket.

Overtagelsen af Grundstykket er af KK desuden betinget af at Realdania for egen regning inden specificeringen af prisen for overtagelsen:

Har fået myndighedsgodkendt udformningen af Grundstykket og krydset Vester Voldgade/ Christians Brygge jf. § 6

Foranledige et dykkereftersyn af undervandskonstruktionerne og derudfra få udarbejdet en uvildig vurdering af bolværkets tilstand

Udbedre de eventuelle skader der måtte fremstå af den uvildige vurdering foretaget på baggrund af dykkereftersynet.

Udbedre eventuelle skader der påpeges ved bolværkskommissionens nyeste eftersyn (forventes i 2018)

Eftergå og om nødvendigt udbedrer skader i granitvæg og –hammer, herunder mørtelfuger, forskubbede sten mv.

Sikre at redningsudstyr og fortøjningsudstyr forefindes i forskriftsmæssigt omfang og er i uskadt og forsvarlig stand

Såfremt ovenstående betingelser ikke hver især opfyldes, bortfalder nærværende aftale uden, at parterne kan gøre krav af nogen art gældende imod den anden part. RD afholder dog endeligt de i § 15 nævnte udgifter.

#### **§ 14 Tvister**

Nærværende aftale er undergivet dansk ret.

Såfremt der i partnerskabet efter nærværende aftale måtte opstå uenighed mellem Parterne, skal denne så vidt muligt afgøres i Partnerskabsgruppen, jf.§5.

Såfremt der ikke i partnerskabsgruppen kan opnås enighed, skal Parterne ved direkte forhandling, og hvis én af Parterne ønsker det, under medvirken af mediator udpeget af det danske voldgiftsinstitut, forsøge at finde en løsning.

### § 15 Omkostninger

Hver af Parterne afholder egne udgifter forbundet med udarbejdelsen af nærværende aftale.

RD afholder endeligt samtlige udgifter forbundet med forundersøgelser, afholdelse af international arkitektkonkurrence samt rådgiveromkostninger, jf. Partnerskabsaftalens § 4. Dette gælder uanset, om nærværende projekt gennemføres eller ikke. RD afholder desuden omkostninger til udmatrikulering af Broen samt tinglysning af nærværende aftale som servitutstiftende på Det Overdragne.

### § 16 Ikrafttræden

Overdragelsesaftalen træder i kraft ved Parternes underskrift af nærværende aftale med forbehold for Borgerrepræsentationen for KKs godkendelse heraf, jf. §13.

### § 17 Underskrifter

Nærværende aftale udfærdiges i to ligelydende eksemplarer, der begge underskrives, hvorefter Parterne hver beholder et eksemplar.

København, den        /        - 2015

København, den        /        - 2015

Realdania:

Københavns Kommune:

.....

.....

.....

.....

### Bilag

1. Partnerskabsaftale (Bilag 2A i indstillingen)
2. Kort over Det Overdragne, grundstykket og projektafgrænsning (Bilag 3 i indstillingen)
3. Vindende konkurrenceforslag, dommerbetænkning (Bilag 1 i indstillingen)
4. Budgetoverslag (fortroligt, afventer)
5. Forventet tidsplan (afventer indstilling godkendelse)