



## **AFTALE - REVIDERET UDKAST**

UDKAST 06/07 2010

### **Præambel**

Som en del af Metropolzoneprojektet ønsker Københavns Kommune at forbinde byen og vandet bedre og at styrke det rekreative potentiale på Kalvebod Brygge. Formålet er at skabe mulighed for nye oplevelser og aktiviteter på og ved vandet for byens borgere, turister samt beboere, lodsejere og ansatte i området.

Sagsnr.  
2008-114212

Dokumentnr.  
2009-666779

Udviklingen af projektet Kalvebod Bølge er sket i dialog med Nykredit der er tinglyst ejer af en del af matriklerne, som støder op til Kalvebod Bølge. Nykredit ser projektet Kalvebod Bølge som et positivt tiltag i byudviklingen omkring Kalvebod Brygge.

Nykredit arbejder tillige for at løfte området omkring Kalvebod Brygge, herunder ved blandt andet at opføre ejendomme med fokus på bæredygtighed og arkitektonisk balance mellem by og natur.

### **Aftale vedrørende KALVEBOD BØLGE**

Mellem Københavns Kommune, Teknik og Miljøforvaltningen, Islands Brygge 37, 2300 København S ("Kommunen")

og den private grundejer:

Postboks 445  
1505 Kbh. V

EAN nummer  
5798009488145

[www.kk.dk](http://www.kk.dk)

Nykredit Ejendomme A/S, Kalvebod Brygge 1-3, 1780 København V  
("Nykredit")

er dags dato indgået denne aftale vedrørende adgangsforhold, drift og renhold m.m. i forbindelse med etablering af KALVEBOD BØLGE i havnebassinet ud for matrikler tilhørende Nykredit.

### **1. Formål**

Som led i skabelse af grundlaget for etablering af Københavns Kommunes projekt "Kalvebod Bølge", som placeres i havnebassinet ud for matriklerne tilhørende Nykredit, er der mellem Kommunen og Nykredit fælles forståelse for, at projektet skal fremme udviklingen af byrum i København til glæde for byens borgere, turister, lodsejere i området og andre, som arbejder, færdes eller opholder sig på Kalvebod Brygge.

Formålet med denne aftale er således at fastsætte Københavns Kommunes rettigheder og forpligtelser i forbindelse med, at Kommunen etablerer Kalvebod Bølge i henhold til det endeligt vedtagne tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 305 "Kalvebod Brygge Nord II" ("tillægget"), der vedlægges som **bilag 1**, samt at fastsætte Nykredits rettigheder og forpligtelser i tilknytning hertil.

Nykredit er tinglyst ejer af følgende matrikler, der grænser op til Kalvebod Bølge ("matriklerne"): Matr.nr. 320, 406 og 404 Vestervold Kvarter, København.

Som en del af matriklerne indgår bolværk og promenader tilhørende Nykredit. Disse promenader er i henhold til gældende lokalplan nr. 305 "Kalvebod Brygge Nord II" udlagt som offentligt tilgængeligt areal med henblik på, at offentligheden er sikret adgang som fodgængere, cyklister m.v. samt som opholdsareal.

Københavns kommune forestår etablering af Kalvebod Bølge i henhold til de foreliggende planer. Efter etableringen vil kommunen enten selv drive aktiviteterne på stedet eller overlade driften til andre. Der vil blive udstedt et regulativ for Kalvebod Bølge, der nærmere fastsætter antallet af større arrangementer, hvornår de kan afholdes, og de støjgrænser, som arrangementerne skal overholde. Dette regulativ, der er vedlagt som **bilag 2**, betragtes som en integreret del af denne aftale.

Arbejdet med etablering af Kalvebod Bølge skal tilrettelægges og gennemføres i tæt dialog med og til mindst mulig gene for Nykredit samt de øvrige lodsejere langs Kalvebod Bølge. Der er parterne imellem indgået en driftsaftale, som fastsætter vilkårene for driften, herunder toiletforhold, adfærd til, fra og på Kalvebod Bølge mv. Denne

driftsaftale vedlægges som **bilag 3**. Driftsaftalen tages på Nykredits begæring op til genforhandling, såfremt driften af Kalvebod Bølge viser sig at være til gene for Nykredit. Misligholdelse af driftsaftalen betragtes som misligholdelse af denne kontrakt.

Såfremt Kommunen ønsker at sælge Kalvebod Bølge har Nykredit med respekt af gældende regler om f. eks. udbudspligt forkøbsret på de vilkår, der kan opnås ved salg til tredjemand. Dette gælder dog ikke ved salg af Kalvebod Bølge til et af Kommunen eller anden offentlig institution ejet selskab.

Ved et eventuelt salg af Kalvebod Bølge drager Kommunen omsorg for, at erhververen tiltræder denne aftale og således påtager sig de forpligtelser, som Kommunen har påtaget sig overfor Nykredit ved indgåelsen af aftalen, således at Nykredits retstilling ikke forringes. Viser det sig senere, at erhververen ikke efterlever sine forpligtelser i henhold til aftalen, vil Kommunen i det omfang det er foreneligt med de regler der gælder for Kommunens virke gå ind i sagen og sammen med Nykredit arbejde aktivt for, at en sådan retsstridig adfærd ophører.

Ligeledes skal Nykredit sikre, at en eventuel erhverver af Nykredits ejendomme langs Kalvebod Bølge påtager sig de samme forpligtelser overfor Kommunen, som Nykredit har påtaget sig ved nærværende aftale med tilhørende bilag. Tilsvarende overtager en erhverver de rettigheder, som overdrageren har ifølge aftalegrundlaget.

Såfremt en lejer eller forpagter udviser en adfærd, der er i strid med Kommunens forpligtelser overfor Nykredit, skal Kommunen aktivt arbejde for, at en sådan adfærd ophører, hvis muligt og om fornødent ved opsigelse eller ophævelse af aftalen med den pågældende.

Ved udlejning eller bortforpagtning af Kalvebod Bølge eller dele heraf indestår Kommunen overfor Nykredit for, at de renholdelses- og vedligeholdelsesforpligtelser, der påhviler Kommunen i henhold til aftalen fortsat efterleves. Kommunen indskærper i øvrigt de aftalte vedligeholdelses- og renholdsforpligtelser i de kontrakter, der indgås med eventuelle lejere eller forpagtere.

## **2. Fæstning af Kalvebod Bølge til bolværket**

Kalvebod Bølge fæstnes til bolværk tilhørende Nykredit i overensstemmelse med de på **bilag 4** angivne markeringer. I tilknytning til fæstning til Nykredits bolværk etableres tillige adgang fra promenade/bolværk til Kalvebod Bølge via en trappe i forlængelse af Nykredits nuværende trappe mv. Herudover bliver der adgang til Kalvebod Bølge, jf. **bilag 4**, hvor Kalvebod Bølge og bolværket mødes.

Nykredit påtager sig samtidig med denne aftale den som **bilag 5** vedlagte deklARATION om Kommunens ret til fæstning af Kalvebod Bølge til bolværk og etablering af adgangsforhold via trappe mv. Deklarationen tinglyses på matriklerne med Kommunen som påtaleberettiget, og kan kun aflyses med Kommunens accept.

Nykredit anvender havvand til køling af Glaskuben og Krystallen. Kommunen har fået foretaget en beregning af DHI i forhold til eventuel påvirkning af temperatur og strømforhold, som etableringen af Kalvebod Bølge skønnes at kunne afstedkomme. Nykredit har fået udleveret denne rapport, **bilag 6**.

Såfremt etableringen af Kalvebod Bølge – mod forventning - medfører ændringer i temperaturer, aflejringer eller strømforhold, som direkte kan henføres til Kalvebod Bølge og som påvirker Nykredits afkølingssystem, eventuelt med servernedbrud til følge, hæfter Kommunen overfor Nykredit for de af Nykredit dokumenterede eventuelle økonomiske følger heraf. Nykredit er i denne sammenhæng underlagt den almindelige erstatningsretlige tabsbegrænsningspligt.

Såfremt Kommunen senere måtte beslutte at fjerne Kalvebod Bølge, er Kommunen forpligtet til at retablere bolværket og havnepromenaden m.v., således at bolværket fremstår i samme stand som før etableringen af Kalvebod Bølge, idet der henvises til de som **bilag 7** vedlagte billeder af bolværket. Såfremt Nykredit benytter sig af sine nedennævnte muligheder for at kræve Kalvebod Bølge fjernet, påhviler de nævnte retableringsudgifter dog Nykredit, såfremt Nykredit i øvrigt i overensstemmelse med de nedenfor anførte regler betaler omkostningerne ved nedrivningen af Kalvebod Bølge.

Senest samtidig med indgåelsen af denne aftale skal alle indgreb i bolværk og promenade være aftalt særskilt mellem parterne.

### **3. Adgangsforhold / tilkørsel til Kalvebod Bølge og promenade-områder**

Bolværker og promenaden langs bolværket tilhører de private grundejere og er i lokalplanen udlagt som offentligt tilgængeligt areal. Disse områder skal uændret kunne anvendes af offentligheden, dvs. navnlig fodgængere og cyklister.

Den private vej Bernstorffsgade (som forbinder Kalvebod Brygge til havnearealet) tilhørende Nykredit er på **bilag 8** markeret med rødt. Denne vej er eneste tilkørselsmulighed for motorkøretøjer til promenaden og dermed til Kalvebod Bølge ("adgangsvejen").

Nykredit påtager sig samtidig med denne aftale den ovennævnte som

**bilag 5** vedlagte deklaration, hvorefter Nykredit accepterer, at adgangsvejen samt tilgrænsende område ned til bolværk skal være åbne for almindelig trafik med motorkøretøjer med ærinde til Kalvebod Bølge, herunder til ren- og vedligehold, vintervedligehold, varetransport og anden transport, som er direkte relateret til brugen af Kalvebod Bølge. Kommunen er påtaleberettiget i henhold til deklarationen, der tinglyses på de pågældende ejendomme, og deklarationen kan kun aflyses med Kommunens accept.

Varekørsel til og fra Kalvebod Bølge kan ske i tidsrummet 06-12, hvor af- og pålæsning af varer er tilladt. Parkering på matriklerne kan ikke ske uden Nykredits samtykke.

Motorkøretøjer med ærinde til Kalvebod Bølge er alene berettiget til at anvende adgangsvejen på matrikel nr. 404. Sådan kørsel på matrikel nr. 320 og 406 kan kun ske med særlig tilladelse fra Nykredit.

#### **4. Renhold og vedligehold af Kalvebod Bølge**

Københavns Kommune forpligter sig indenfor de retlige rammer, der gælder for Kommunens virke, til at vedligeholde Kalvebod Bølge, så denne til enhver tid fremstår velvedligeholdt. Ved velvedligeholdt forstås, at Kalvebod Bølge funktionsmæssigt og æstetisk fremstår som på opførelsestidspunktet med senere ændringer, idet der dog ses bort fra naturlig patina og tilsvarende uundgåelige forandringer, der ikke skyldes manglende efterlevelse af Kommunens renholdelses- og vedligeholdelsesforpligtelse.

Københavns Kommune forpligter sig indenfor de retlige rammer, der gælder for Kommunens virke, til at fastholde renholdelsesniveauet på Kalvebod Bølge svarende til det til enhver tid højeste niveau, der er fastsat for renhold for områder i Indre By, således at arealerne så vidt muligt altid fremstår rene, pæne og indbydende, som det i øvrigt fremgår af den som **bilag 9** vedlagte renholdelsesmanual. Renholdelse sker på alle ugens dage med en behovsstyret tilpasning til særlige omstændigheder, herunder vejrforhold og eventuelle arrangementer i området. På dage med godt sommervejr eller i forbindelse med arrangementer, hvor der kan forventes særligt mange besøgende, iværksætter Kommunen et ”godtvejrskorps” med ekstra mandskab.

Såfremt Kalvebod Bølge ikke i relation til renhold og vedligehold fremtræder som aftalt, kan Nykredit påtale dette overfor Københavns Kommune, der herefter har pligt til uden ugrundet ophold at sikre, at Kalvebod Bølge bringes i den aftalte stand.

Kalvebod Bølge indgår i Kommunens sædvanlige vintervedligehold. Vintervedligehold gennemføres således i overensstemmelse med de til enhver tid fastsatte retningslinjer for sådanne arealer.

Nykredits vintervedligehold ændres ikke som følge af etableringen af Kalvebod Bølge.

#### **5. Renhold af tilgrænsende matrikler tilhørende Nykredit**

Denne aftale indebærer ingen ændringer i Nykredits forpligtelser med hensyn til renhold og vedligehold af Nykredits matrikler.

Såfremt Nykredits omkostninger til renhold af de tilstødende arealer efter 12 måneder viser sig at blive væsentligt højere end det måtte kunne påregnes ved almindelig brug af Kalvebod Bølge i overensstemmelse med lokalplanen, er parterne indstillet på og forpligtet til at indlede drøftelser med henblik på at finde en fremadrettet løsning på problemstillingen. Nykredit er således berettiget til med 30 dages varsel at indkalde Kommunen til møde med henblik på at indlede sådanne drøftelser, og Kommunen er indstillet på at indgå i en konstruktiv drøftelse for at finde løsninger, som er mulige indenfor de retlige rammer, der gælder for Kommunens virke.

#### **6. Belysning / skiltning / farver**

De overordnede rammer for opsætning af belysning og brug af lyskilder i øvrigt er fastsat i lokalplantillægget.

Det samme gælder for opsætning af skilte, brug af farver m.v.

Nærmere bestemmelser om ovenstående fremgår i øvrigt af Kommunens Designmanual, der vedlægges som **bilag 10**.

#### **7. Aktiviteter på Kalvebod Bølge**

Aktiviteter og arrangementer på Kalvebod Bølge skal ligge indenfor rammerne af lokalplantillæggets bestemmelser.

Nykredit vil i overensstemmelse med Kommunens til enhver tid gældende praksis for varsling af arrangementer samt procedurer for naboorientering modtage underretning om planlagte aktiviteter, som Kommunen får kendskab til.

Københavns Kommune skal herunder søge at koordinere større eller særligt støjende arrangementer med Nykredit med henblik på, at disse bliver til mindst mulig gene for Nykredit. Koordinering sker ved henvendelse til den ansvarlige for Facility Management drift i Nykredit.

Gennemførelse af arrangementer, der ligger uden for den i lokalplantillæggets påtænkte anvendelse af Kalvebod Bølge, forudsætter Nykredits godkendelse. Nykredit er som udgangspunkt positivt indstillet overfor afholdelse af sådanne arrangementer, forudsat at de kan gennemføres uden gener for Nykredit.

Ved arrangementer påser Kommunen, at arrangøren forpligtes til at opsætte et passende antal toiletter. Kommunen sikrer i den forbindelse, at toiletforholdene lever op til belastningen. Toiletter skal i mangel af anden aftale opsættes på den sydlige pier samt matr. nr. 404 og 406.

Kalvebod Bølge må som angivet i lokalplantillægget kun anløbes af mindre skibe, såsom lystfartøjer, veteranskibe, bådbusser og lignende. Oplæg af skibe, husbåde mv. må ikke finde sted uden Kommunens og Nykredits samtykke.

Som led i aftalen afgiver Nykredit midlertidigt og vederlagsfrit dele af sine private lodsejerrettigheder til arealerne langs Kalvebod Bølge til Kommunen. Det er derfor aftalt, at Nykredit indenfor lokalplantillæggets rammer fortsat har ret til anløb af skibe i forbindelse med private arrangementer. Anløb vil fremtidigt ske ved Kalvebod Bølges yderkant. Eventuelle lodsejerforpligtelser på ydersiden af Kalvebod Bølge påhviler fremover Kommunen.

## **8. Opsigelse**

Opsigelse af denne aftale kan for Kommunens vedkommende ske uden varsel, såfremt Kommunen beslutter at fjerne Kalvebod Bølge. Kommunen kan frit beslutte at fjerne Kalvebod Bølge uden at dette kan afstedkomme krav af nogen art fra Nykredit bortset fra de ovennævnte om retableringen af den oprindelige tilstand af bolværker mv.

Aftalen er for Nykredits vedkommende uopsigelig i 20 år regnet fra indvielsestidspunktet. Forringes det i aftalens punkt 4 fastsatte vedligeholdelses- og renholdelsesniveau efter Kommunens beslutning, kan Nykredit på trods af den aftalte uopsigelsesperiode dog opsiges aftalen med 12 måneders skriftligt varsel.

Efter uopsigelsesperiodens udløb, kan Nykredit opsiges aftalen med 12 måneders varsel.

Kommunen fraskriver sig som led i aftalen muligheden for ekspropriation af Nykredits arealer, lodsejerrettigheder mv. med henblik på at fastholde Kalvebod Bølges eksistens i tilfælde af Nykredits opsigelse af aftalen.

Såfremt Nykredit opsiger aftalen, kan Nykredit samtidig kræve Kalvebod Bølge fjernet. Alle udgifter ved fjernelsen og retableringen af bolværker mv. afholdes af Nykredit, der tillige godtgør Kommunen restværdien af anlægget som opgjort i henhold til pkt. 9.

## **9. Ophævelse**

Aftalen kan i øvrigt ophæves efter nedenstående regler med 12 måneders skriftligt varsel.

En ophævelse fra Nykredits side kan kun finde sted, såfremt Kommunen væsentligt har misligholdt de forpligtelser, der påhviler Kommunen i henhold til denne aftale.

Før ophævelse kan afgives, skal Nykredit med 30 dages varsel have givet Kommunen adgang til at påbegynde og så vidt muligt afslutte afhjælpning af misligholdelsen. Såfremt sådan afhjælpning ikke finder sted, kan Nykredit på Kommunens regning afhjælpe den væsentlige misligholdelse, hvis den væsentlige misligholdelse har en sådan karakter, at den kan afhjælpes af Nykredit. Kun såfremt det forhold, der udgør misligholdelsen efter en sådan afhjælpning/afhjælpningsforsøg fra Nykredits side fortsat må karakteriseres som en væsentlig misligholdelse eller der er tale om misligholdelse, der finder sted gentagne gange, kan Nykredit ophæve aftalen.

Det bemærkes særskilt, at Nykredit skal have adgang til Kalvebod Bølge med henblik på at gennemføre vedligeholdelse og renhold af denne, såfremt Nykredit skønner, at Kommunen misligholder sine forpligtelser hertil, jf. pkt. 4 ovenfor.

Såfremt Nykredits ophævelse findes berettiget, er Kommunen forpligtet til efter ophævelsesfristens udløb at fjerne Kalvebod Bølge og retablere alle tilstødende arealer uden ugrundet ophold. Alle udgifter hertil dækkes af Kommunen, medmindre dette måtte stride mod de regler, der gælder for Kommunens virke. I så fald afholdes omkostningen af Nykredit.

Nykredit godtgør Kommunen restværdien af Kalvebod Bølge pr. ophævelsesstidspunktet. Restværdien udfindes ved månedligt at afskrive den samlede anskaffelsessum for Kalvebod Bølge lineært over 20 år, regnet fra indvielsestidspunktet. Anskaffelsessummen og dermed restværdien reguleres med (byggeindeks – ved dettes evt. ophør, da nærmeste tilsvarende indeks) med basis pr. nævnte dato og til seneste indeksregulering forud for ophævelsesstidspunktet.



Herudover godtgør Nykredit Kommunen de dokumenterede udgifter, som Kommunen løbende har afholdt til fornyelse og forbedring af Kalvebod Bølge, idet sådanne udgifter opgøres år for år, hvorefter de lineært afskrives månedligt over 20 år regnet fra udgangen af det pågældende år. Også disse udgifter indeksreguleres på samme måde som ovenfor nævnt, idet basis er indekset pr. ultimo det år, hvori udgiften er afholdt. Ved fornyelse forstås udskiftning af ikke uvæsentlige dele af anlægget. Sædvanlig vedligehold, herunder maling, oliering mv. betragtes derimod ikke som en fornyelse. Ved forbedring forstås tilføjelser af faciliteter, som ikke oprindeligt var en del af anlægget.

Fra Kommunens side kan ophævelse ske efter dansk rets almindelige regler.

#### **10. Misligholdelse i øvrigt / genforhandling**

I tilfælde af misligholdelse er den ikke misligholdende part berettiget til, i overensstemmelse med dansk rets almindelige regler, at kræve erstatning for det tab, som misligholdelsen har påført den ikke misligholdende part.

Såfremt en af parterne ikke overholder sine forpligtelser i henhold til denne aftale, skal dette gøres gældende ved skriftligt påkrav med angivelse af, hvori den manglende overholdelse af denne aftale består.

Såfremt den konkrete anvendelse af Kalvebod Bølge samt funktionaliteten/benyttelse af området viser sig væsentligt ændret i forhold til de forudsætninger, der fremgår af tillægget, kan hver part anmode om, at der indledes drøftelse med henblik på revurdering af funktionaliteten af Kalvebod Bølge, herunder en ændret anvendelse af området. Anmodning kan tidligst fremsættes 5 år efter projektets udførelse. Derefter kan anmodning om revurdering fremsættes med minimum 5 års interval, medmindre begge parter er enige om kortere intervaller.

#### **11. Afgørelse af tvister**

Til sikring af parternes interesser er hver part berettiget til med 14 dages varsel at indkalde den anden part til drøftelse af opståede uoverensstemmelser. Hver part forpligter sig til at indgå i konstruktiv dialog med henblik på at finde løsninger, som kan tilgodese parternes interesser.

Parterne er forpligtet til at forsøge enhver tvist afgjort ved retsmægling. Såfremt det ikke lykkes for parterne at finde en mindelig

løsning ved retsmægling skal tvisten afgøres ved de almindelige domstole.

København, den .....  
Københavns Kommune

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

København, den .....  
Nykredit Ejendomme A/S

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_