

OVERDRAGELSESAFTALE

vedr. kajarealer ved Gammel Havn

Mellem

FredericiaC Arealudviklingselskab P/S

Sdr. Voldgade 10, 1. sal

7000 Fredericia

CVR-nr.: 31 75 43 72

(herefter kaldet "Overdrageren")

og

Fredericia Kommune

Gothersgade 20

7000 Fredericia

CVR-nr.: 69 11 64 18

(herefter kaldet "Erhververen")

er der i dag indgået aftale om overdragelse af del nr. 1 af matr. nr. 800e og del nr. 2 af matr. nr. 802, begge Fredericia Bygrunde, (herefter tilsammen kaldet "Arealet") på følgende vilkår:

1. Baggrund

- 1.1 Overdrageren er et selskab ejet i fællesskab af Erhververen og Arealudvikling ApS (et datterselskab til Realdania By & Byg A/S) og udgør den selskabsretlige ramme for projekt FredericiaC om areal- og byudviklingen af bl.a. det område, hvor Arealet ligger i.
- 1.2 Nærværende aftales formål er at opstille rammerne for en overdragelse af Arealet fra Overdrageren til Erhververen.

2. Arealet og udstykning

- 2.1 Arealet er angivet på den som **bilag 2.1.a** vedhæftede udstykningsplan og de som **bilag 2.1.b - d** vedhæftede kortbilag. Arealet udgør del 1 af matr. nr. 800e og del 2 af matr. nr. 802, begge Fredericia Bygrunde, Fredericia.
- 2.2 Arealet overdrages som det er og forefindes, jf. dog pkt. 8, med alt Arealets i øvrigt rette tilliggende og tilhørende. Dette omfatter blandt andet på Arealet værende kajer, bolværk, broer, brygger, fortøjningspæle, el- og vandinstallationer (udskilte målere) mv. Kajernes tilstand er beskrevet i det som **bilag 2.2** vedhæftede uddrag af Associated Danish Ports A/S' dykkerrapport fra april 2016.
- 2.3 Arealet skal som led i handlen udstykkes i overensstemmelse med skitseringen i bilag 2.1.a. Udstykningen gennemføres af Overdragerens landinspektør med den bistand fra Erhververen, som måtte være nødvendig. Omkostningerne til udstykningen afholdes af Overdrageren, jf. også pkt. 12.2. Udstykningen kan ikke sættes i gang, før den nye lokalplan LP 332 er vedtaget. Lokalplanen forventes vedtaget medio marts 2017. Udstykningen af Arealet forventes derfor gennemført i sommeren 2017. Overdrageren indestår for, at udstykningen gennemføres og skal efter begæring fra Erhververen fremlægge landinspektørerklæring, der sandsynliggør, at udstykning kan gennemføres.
- 2.4 Arealet forventes efter udstykning at udgøre ca. 1.278 m², heraf 518 m² for del nr. 1 af matr. nr. 800e og 760 m² for del nr. 2 af matr. nr. 802. Overdrageren lader en landinspektør foretage endelig opmåling af Arealet i forbindelse med udstykningen.

3. Servitutter og byrder mv.

- 3.1 Arealet overdrages med de samme rettigheder, byrder, servitutter og forpligtelser, som de har tilhørt Overdrageren og tidligere ejere af Arealet, hvorom der henvises til Hovedejendommens blade i tingbogen, som vedhæftes som **bilag 3.1**.
- 3.2 Som **bilag 3.2** vedhæftes dokument med bestemmelser om graveforbud ved havnekajen på den del af Arealet, der inden udstykningen nævnt i pkt. 2.3 ligger inden for matr. nr. 802, Fredericia Bygrunde. Dette dokument tinglyses servitutstiftende på matr. nr. 802, Fredericia Bygrunde, med Overdrageren som påtaleberettiget.

4. Aftaler om vedligeholdelse og drift af Arealet

- 4.1 Som **bilag 4.1.a-4.1.b** vedlægges købsaftaler af 10. juni 2008 mellem Fredericia Havn A/S, Fredericia Havn Ejendomme I A/S og Realdania Arealudvikling A/S (nu Arealudvikling ApS). Sidstnævnte selskabs forpligtelser og rettigheder i henhold til disse aftaler i relation til vedligeholdelse og reovering er efterfølgende overdraget til Overdrageren. I aftalernes pkt. 6.1 gælder bestemmelser om vedligeholdelse af kajanlæg, bolværker og lignende i en 15-årig periode efter aftalernes indgåelse. Erhververen er bekendt med og respekterer disse aftaler.
- 4.2 Fredericia Havn A/S og Associated Danish Ports A/S forestår i henhold til disses driftsaftale med Overdrageren af 8. januar 2013, der vedlægges som **bilag 4.2**, den løbende drift og forvaltning af området, hvori bl.a. Arealet er beliggende. Overdrageren indestår for at opsiges driftsaftalen delvist, således at den ikke er gældende på Arealets område efter tidspunktet for underskrivelsen af denne overdragelsesaftale..
- 4.3 For den i pkt. 4.1 nævnte vedligeholdelse af havneområdet, hvori Arealet er beliggende, betaler Overdrageren et fast årligt beløb på 2 gange 300.000 kr., ekskl. moms., i alt 600.000 kr., ekskl. moms, der løbende pristalsreguleres i medfør af bestemmelserne i pkt. 6.1 i de i pkt. 4.1 nævnte aftaler (bilag 4.1.a - b).

- 4.4 Overdrageren afholder desuden løbende omkostninger til drift og vedligeholdelse af Arealet i det omfang, at dette ikke er omfattet af aftalerne nævnt i pkt. 4.1.
- 4.5 Erhververen betaler efter opkrævning fra Overdrageren en forholdsmæssig andel (beregnet efter længden af Arealets kaj anlæg i forhold til længden af kaj anlægget for området, hvori Arealet er beliggende, jf. bilag 2.1.b, hhv. 112,5 m og 1487 m, hvilket svarer til 7,57 %) af de i pkt. 4.3 nævnte udgifter, samt samtlige af de i pkt. 4.4 nævnte udgifter, indtil der indgås nye drifts- og vedligeholdelsesaftaler, jf. pkt. 4.6.
- 4.6 Efter denne aftales indgåelse har parterne efter nærmere aftale til hensigt at forhandle og indgå nye drifts- og vedligeholdelsesaftaler omfattende bl.a. Arealet med Associated Danish Ports A/S.

5. Forurening og fundering mv.

- 5.1 Som **bilag 5.1.a-e** vedlægges en række dokumenter vedrørende udførelsen i 2015 af klimasikringsarbejder på området, hvori Arealet er beliggende, herunder ansøgning og tilladelse efter jordforureningslovens § 8, dokumentationsrapport ved afslutning af arbejderne, rapport om Erhververens godkendelse af dokumentationsrapporten samt rapport om forureningsforhold. Om rettigheder over for de udførende entreprenører og tilknyttede rådgivere, se pkt. 8.
- 5.2 Arealet overdrages uden ansvar for jordforurening, miljøforhold, geotekniske forhold og funderingsforhold. Erhververen er derfor afskåret fra senere at gøre krav gældende mod Overdrageren som følge af disse forhold. Ansvarsfritagelsen forudsætter dog, at Overdrageren har opfyldt sin loyale oplysningspligt.

6. Overtagelse

- 6.1 Overtagelsesdagen for Arealet fastsættes til den 1. januar 2017.

- 6.2 Arealet henligger efter overtagelsesdagen for Erhververens regning og risiko i enhver henseende.

7. Købesum

- 7.1 Købesummen er fastsat til 0 kr.
- 7.2 Erhververen overtager ingen gæld uden for købesummen.

8. Klimasikring

- 8.1 Overdrageren har i sin ejertid ladet klimasikringsarbejder udføre på Arealet i henhold til parternes principaftale om Arealets infrastruktur af 27. marts 2015, jf. **bilag 8.1**. De udførte arbejder overdrages til Erhververen i overensstemmelse med principaftalens bestemmelser, jf. særligt bilag 8.1, pkt. 6.

- 8.2 Såfremt Erhververen efterfølgende måtte ønske det, kan Erhververen efter nærmere aftale med Overdrageren indtræde i Overdragerens rettigheder over for de udførende entreprenører og rådgivere i henhold til de indgåede aftaler:

- 1) Betinget entreprisekontrakt mellem Overdrageren og MT Højgaard A/S, dateret 11. juni 2014, jf. **bilag 8.2.a**.
- 2) Entreprisekontrakt mellem Overdrageren og CJ anlæg A/S, dateret den 17. februar 2015, jf. **bilag 8.2.b**.
- 3) Totalrådgiveraftale mellem Overdrageren og Rambøll Danmark A/S, dateret den 28. januar 2014, jf. **bilag 8.2.c**.

9. Ejendomsvurdering

- 9.1 Erhververen betaler ejendomsskatter af Arealet fra overtagelsesdagen.
- 9.2 Så længe Arealet ikke er selvstændigt ejendomsvurderet, betaler Overdrageren ejendomsskatter for Hovedejendommen. Fra overtagelsesdagen og indtil det

kalenderår, hvor Arealet er selvstændigt ejendomsvurderet og pålagt ejendomsskatter, betaler Erhververen efter opkrævning fra Overdrageren en forholdsmæssig andel (beregnet efter grundareal) af de samlede ejendomsskatter, der er pålagt Hovedejendommen.

10. Tinglysning

- 10.1 Erhververen er berettiget til umiddelbart efter parternes underskrivelse af denne aftale at kræve tinglysning af betinget skøde (betinget af udstykning, jf. særligt pkt. 2.3) på Arealet.
- 10.2 Når overtagelsesdagen er indtrådt, skal Overdrageren uden unødigt ophold sørge for digital tinglysning af Erhververens erhvervelse af Arealet, herunder ved tinglysning af skøde og den i pkt. 3.2 nævnte servitut. Erhververen og Overdrageren er forpligtet til at medvirke til den digitale tinglysning.

11. Berigtigelse og omkostninger

- 11.1 Handlen berigtiges af Overdragerens advokat, Peter Fauerholdt Thommesen, VILTOFT, Gothersgade 109, 1123 København K, pft@viltoft.dk, tlf. 33 14 93 00.
- 11.2 Overdrageren afholder omkostninger til berigtigende advokat. Udgiften til tinglysningsafgift i forbindelse med erhvervelse af adkomst til Arealet afholdes af Overdrageren. Det samme gælder udgifterne til udstykning af Arealet.
- 11.3 Hver part bærer i øvrigt egne omkostninger til rådgivere mv. i forbindelse med denne aftales indgåelse og berigtigelsen heraf.

12. Bilagsfortegnelse

Bilag 2.1.a	Udstykningsplan, dateret 18. oktober 2016
Bilag 2.1.b	Oversigtskort, Kajlængder, dateret 15. november 2016
Bilag 2.1.c	Oversigtskort, Kajlængder (foto), dateret 15. november 2016
Bilag 2.1.d	Kortudsnit, udateret

Bilag 2.2	Uddrag af Dykkerrapport, dateret april 2016
Bilag 3.1	Tingbogsoplysninger, dateret 31. januar 2017
Bilag 3.2	Servitut om graveforbud ved kaj, udateret
Bilag 4.1.a	Køberetsaftale mellem Fredericia Havn A/S, Fredericia Havn Ejendomme I A/S og Realdania Arealudvikling A/S, dateret 10. juni 2008
Bilag 4.1.b	Betinget Købsaftale mellem Fredericia Havn A/S, Fredericia Havn Ejendomme I A/S og Realdania Arealudvikling A/S, dateret 10. juni 2008
Bilag 4.2	Driftsaftale mellem Fredericia Havn A/S, Associated Danish Ports A/S og FredericiaC Arealudviklingsselskab P/S, dateret 8. januar 2013
Bilag 5.1.a	Klimatilpasning ved Gammel Havn - Ansøgning om § 8 tilladelse, FredericiaC, dateret marts 2015
Bilag 5.1.b	Tilladelse efter jordforureningslovens § 8 til klimasikring af Gammelhavn, Fredericia Kommune, dateret 11. maj 2015
Bilag 5.1.c	Klimasikring af Gammelhavn, Dokumentation for projektets udførelse, inkl. bilag 1-3, FredericiaC, dateret 6. april 2016
Bilag 5.1.d	Godkendelse af dokumentationsrapport af 6. april 2016 (bilag 5.1.c), Fredericia Kommune, dateret 7. juli 2016
Bilag 5.1.e	Notat om forureningsforhold i forbindelse med klimasikring af Gammelhavn i Fredericia, Rambøll, dateret 2. marts 2017
Bilag 8.1	Principaftale mellem Fredericia Kommune og FredericiaC om infrastruktur, dateret 15. marts 2015, underskrevet 27. marts 2015
Bilag 8.2.a	Betinget entreprisekontrakt mellem FredericiaC Arealudviklingsselskab P/S og MT Højgaard A/S, dateret 11. juni 2014
Bilag 8.2.b	Entreprisekontrakt mellem FredericiaC Arealudviklingsselskab P/S og CJ anlæg A/S, dateret den 17. februar 2015
Bilag 8.2.c	Totalrådgiveraftale mellem FredericiaC Arealudviklingsselskab P/S og Rambøll Danmark A/S, dateret den 28. januar 2014

13. Underskrifter

Fredericia, den / - 2017

For Fredericia Kommune:

Fredericia, den / - 2017

For FredericiaC Arealudviklingselskab P/S:
