

**BETINGET UDBYGNINGSAFTALE**  
**vedrørende Kvarteret ved Bella Center**

mellem Bella Center A/S  
Center Boulevard 5  
2300 København S  
Cvr. Nr. 26067715  
(herefter benævnt ”**BC**”)

og Københavns Kommune  
Rådhuset  
1599 København V  
(herefter benævnt ”**KK**”)

BC og KK benævnes også ”**Part**” og samlet ”**Parterne**”.

**Baggrund**

Nærværende aftale er indgået i anledning af den påtænkte vedtagelse af lokalplan ”Kvarteret ved Bella Center” og på baggrund af planlovens bestemmelser i § 21b om udbygningsaftaler om infrastruktur.

Lokalplanforslaget omfatter del af matr.nr. 146 samt umatrikulerede arealer (offentlig vej), Eksercerpladsen, København, og alle parceller, der efter 1. februar 2014 udstykkes i området.

BC ønsker at skabe et nyt og attraktivt by- og boligkvarter og samtidig udvikle konference-, møde-, kontor-, hotel og showroomfaciliteter.

BC har med henblik på at ændre eller udvide de byggemuligheder, der fremgår af kommuneplanens rammebestemmelser og lokalplanen for det pågældende område opfordret KK til at indgå nærværende aftale.

Med nærværende aftale forpligter BC sig til at etablere nærmere beskrevne infrastrukturanlæg bestående af tre lyskryds.

Parterne har på baggrund heraf bestemt følgende:

**§ 1**  
**Infrastrukturanlæg**

BC forpligter sig til i forbindelse med projektets gennemførelse på matr.nr. 146 Eksercerpladsen i delområde I og III, iht. bestemmelserne i lokalplan ”Kvarteret ved Bella Center” at etab-

lere følgende fysiske infrastrukturanlæg ("Anlæggene") på offentligt vejareal beliggende såvel inden for som uden for lokalplanen:

**Anlæg 1:**

Lyskryds i krydset Center Boulevard & CF Møllers Allé jf. skitse, vedlagt som bilag A.

**Anlæg 2:**

Lyskryds ved Metrostationen. jf. skitse, vedlagt som bilag B.

Arbejdet skal tilrettelægges og udføres efter nærmere aftale med KK og i overensstemmelse med gældende regler, normer og myndighedskrav.

Inden påbegyndelse af etablering af Anlæggene skal et detailprojekt godkendes af KK.

Anlæggene udformes, projekteres og anlægges i overensstemmelse med god projekteringskik og i overensstemmelse med KK's anvisninger. Anlæggene udføres i god håndværksmæssig kvalitet, så de kan godkendes af KK og i overensstemmelse med god byggeskik.

Anlæggene skal være offentligt tilgængelige.

## § 2

### Tidsplan & etableringsfrist

For at sikre en hensigtsmæssig udførelse og færdiggørelse af alle arbejder aftaler Parterne en tidsplan.

**Anlæg 1** skal være etableret senest samtidig med, meddelelse om ibrugtagningstilladelse til lokalplanens delområde III eller dele heraf, medmindre andet skriftligt aftales mellem Parterne. Såfremt der meddeles midlertidig ibrugtagningstilladelse, regnes fristen fra denne dato.

**Anlæg 2** skal være etableret senest samtidig med meddelelse om ibrugtagningstilladelse til lokalplanens delområde I, den nordlige del (eksisterende halområde), eller dele heraf, medmindre andet skriftligt aftales mellem Parterne. Såfremt der meddeles midlertidig ibrugtagningstilladelse, regnes fristen fra denne dato.

## § 3

### Dagbod

BC ifalder dagbod ved overskridelse af de i § 2 nævnte etableringsfrister.

Dagboden beregnes som 1 promille pr. forsinket arbejdsdag af det pågældende anlægs anlægsomkostninger inkl. bygherreomkostninger, der oprindeligt stilles garanti for, jf. § 6

## § 4

### Overtagelse af infrastrukturanlæggene og krav

Efterhånden som de respektive anlæg er færdiganlagt af BC i overensstemmelse med aftalens §§ 1 og 2, samt de nærmere krav i lokalplanen og samtlige fornødne myndighedstilladelser foreligger, gennemføres der en afleveringsforretning af det respektive anlæg. Der udarbejdes afleveringsprotokol, som underskrives og godkendes af Parterne.

Ved afleveringsforretningen overdrager entreprenøren Anlæggene til BC. BC overdrager derefter vederlagsfrit Anlæggene til KK, når eventuelle mangler konstateret af Parterne ved afleveringen er udbedret, og udbedringen er godkendt af Parterne.

BC forestår afleveringsforretning samt 1 års eftersyn i forhold til entreprenøren og fører tilsyn med, at entreprenøren udbedrer fejl og mangler. KK deltager i gennemgangen af Anlæggene forud for afleveringsforretning og 1 års eftersyn. BC har pligt til at sikre, at KKs konstaterede mangler ved Anlæggene inkluderes i entreprenørens mangelaftjælpning. KK deltager endvidere i afleveringsforretning og eftersyn samt eventuel efterfølgende gennemgang efter udbedring af mangler konstateret ved afleveringen. Når fejl og mangler konstateret ved aflevering, henholdsvis 1 års eftersyn, er udbedret, og udbedringen er godkendt af KK, nedskriver BC garantien over for entreprenørens garantistiller.

Efter KKs overtagelse af Anlæggene påhviler drift og vedligehold KK.

## § 5

### Krav

BC er forpligtet til at sikre, at BCs entreprenører og rådgivere stiller garanti i henhold til AB 92/ABT 93 og ABR 89 over for BC, samt at KK kan indtræde i garantierne efter afholdelse af 1 års eftersyn, når fejl og mangler er udbedret, og udbedringen er godkendt af KK.

BC er forpligtet til at sikre, at de entreprenører, der etablerer Anlæggene for BC, er forpligtet til at deltage i aflevering samt 1 og 5 års eftersyn i henhold til AB92/ABT 93 og til at foretage udbedringer af de fejl og mangler, entreprenøren i henhold til AB92/ABT 93 kan gøres ansvarlig for.

I perioden fra KKs overtagelse af Anlæggene og indtil 1 års eftersynet og eventuelle mangler er udbedret, og udbedringen er godkendt af KK hæfter BC stadig over for KK for eventuelle fejl og mangler ved Anlæggene, herunder eventuelle projekteringsfejl, rådgiverfejl og udførelsesfejl mv.

Når fejl og mangler i forbindelse med 1 års eftersynet er udbedret, og udbedringen er godkendt af KK, overdrager BC sine rettigheder ifølge entrepriseaftalerne og rådgiveraftalerne til KK, herunder garantistillelser og BC er herefter endeligt frigjort over for KK. KK skal således være berettiget til at gøre ethvert mangelskrav gældende direkte mod entreprenøren og rådgiveren. KK vil dog fortsat efter behov kunne indkalde BC til at deltage i et 5 års eftersyn.

## **§ 6 Garantistillelse**

### **Anlæg 1**

BC stiller senest samtidig med indlevering af ansøgning om byggetilladelse til delområde III i lokalplanen "Kvarteret ved Bella Center", sikkerhed overfor KK for sine forpligtelser i henhold til denne aftale. Sikkerhedsstillelsen for Anlæg nr. 1 på 4,5 mio. kr. stilles i form af bankgaranti (anfordringsgaranti) fra et anerkendt pengeinstitut eller forsikringsselskab.

Beløbet 4,5 mio. kr. lægges til grund ved beregningen af sikkerhedens størrelse, medmindre andet skriftligt aftales mellem Parterne. I så fald udarbejder BC estimat over anlægsomkostningerne inkl. bygherreomkostninger, der attesteres af et rådgivende ingeniørfirma og godkendes af KK.

Garantistillelsen nedskrives til 10 %, når Anlæggene er færdiganlagt og overdraget til KK samt afhjælpning af eventuelle mangler er godkendt af KK.

Når der har været afholdt 1 års eftersyn, og eventuelle mangler er udbedret og udbedringen er godkendt af KK og BC har overdraget sine rettigheder iht. entrepriseaftalerne og rådgiveraftalerne, frigives garantien.

### **Anlæg nr. 2**

BC stiller senest samtidig med indlevering af ansøgning om byggetilladelse til den nordlige del (halområdet) i delområde I i lokalplanen "Kvarteret ved Bella Center", sikkerhed overfor KK for sine forpligtelser i henhold til denne aftale. Sikkerhedsstillelsen for Anlæg nr. 2 på 4 mio. kr. stilles i form af bankgaranti (anfordringsgaranti) fra et anerkendt pengeinstitut eller forsikringsselskab.

Beløbet 4 mio. kr. lægges til grund ved beregningen af sikkerhedens størrelse, medmindre andet skriftligt aftales mellem Parterne. I så fald udarbejder BC nyt estimat over anlægsomkostningerne inkl. bygherreomkostninger, der attesteres af et rådgivende ingeniørfirma og godkendes af KK.

Garantistillelsen nedskrives til 10 %, når Anlægget er færdiganlagt og overdraget til KK samt afhjælpning af eventuelle mangler er godkendt af KK.

Når der har været afholdt 1 års eftersyn, og eventuelle mangler er udbedret og udbedringen er godkendt af KK og BC har overdraget sine rettigheder iht. entrepriseaftalerne og rådgiveraftalerne, frigives garantien.

## **§ 7 Misligholdelse**

Dansk rets almindelige regler finder anvendelse.

## **§ 8 Betingelser**

Nærværende aftale er fra KKs side betinget af endelig politisk vedtagelse i Borgerrepræsentationen.

Nærværende aftale er fra begge Parters side betinget af, at aftalen vedtages i uændret form i Borgerrepræsentationen samtidig med Borgerrepræsentationens endelige vedtagelse af det tilhørende lokalplanforslag og forslag til kommuneplantillæg uden væsentlige ændringer af betydning for de til denne aftale knyttede matrikler.

## **§ 9 Udbud**

KK har vurderet, at tilbudsloven ikke finder anvendelse og at værdien af bygge- og anlægsarbejderne på nuværende tidspunkt ikke vurderes at overstige tærskelværdien for EU-udbud.

Såfremt det på et senere tidspunkt måtte vise sig, at værdien af bygge- og anlægsarbejderne overstiger tærskelværdien for EU-udbud, er BC forpligtet til at overholde de udbudsretlige regler, som er hjemlet ved Rådets Direktiv 2004/18 (Udbudsdirektivet).

BC forpligter sig til at erstatte ethvert tab, som KK måtte lide som følge af BCs eventuelle overtrædelser af EU-udbudsreglerne, herunder pålagt erstatning til tredjemand, pålagt økonomisk sanktion samt dækning af modparts og egne sagsomkostninger i forbindelse med en sag ved Klagenævnet for Udbud eller en domstol.

## **§ 10 Overdragelse af forpligtelser**

BC kan alene med KK's accept overdrage sine forpligtelser efter nærværende aftale. KK kan alene afvise at meddele accept, såfremt dette er begrundet i relevante forhold af juridisk, økonomisk eller lignende karakter. KK kan begære de oplysninger og den dokumentation fra BC, som er nødvendig til belysning af erhververens forhold. Forud for KKs godkendelse skal erhververen stille den eller de i § 6 anførte garantier, uanset om der er indleveret ansøgning om byggetilladelse til Projektet.

## **§ 11 Klage/søgsmål vedrørende plangrundlaget**

Påklages de til nærværende aftale knyttede endeligt vedtagne planer, og træffer klageinstansen/domstolene afgørelse om ophævelse af planen, ophæves nærværende aftale mellem Parterne, uden at Parterne i den anledning erhverver nogen form for krav mod hinanden

Træffer klageinstansen/domstolene afgørelse om delvis ophævelse af planen, kan hver Part kræve en genforhandling af aftalen, med henblik på, at Parterne i videst mulig omfang opnår den retsstilling, som ville være gældende, såfremt lokalplanen fortsat havde været gældende i sin helhed. Fører genforhandlingen ikke til enighed indenfor en periode af 6 måneder regnet fra en Parts begæring om genforhandling, er en Part alene berettiget til at træde tilbage fra den del af aftalen, som fortsat vil være væsentligt berørt af den delvise ophævelse af planen, efter at den anden Parts genforhandlingstilbud er taget i betragtning.

Såfremt den delvise ophævelse af planen er af et omfang og karakter, som er af væsentlig betydning for aftalen som helhed, kan en Part dog træde tilbage fra aftalen i sin helhed.

## § 12 Offentliggørelse

Nærværende aftale offentliggøres i overensstemmelse med planlovens bestemmelser herom. Der kan i øvrigt meddeles aktindsigt efter reglerne i offentlighedsloven og forvaltningsloven.

### **BILAG:**

Bilag A: Principskitse dateret 14. november 2014 over Anlæg 1

Bilag B: Principskitse dateret 14. november 2014 over Anlæg nr. 2

København, den

/ - 2014

/ - 2014

---

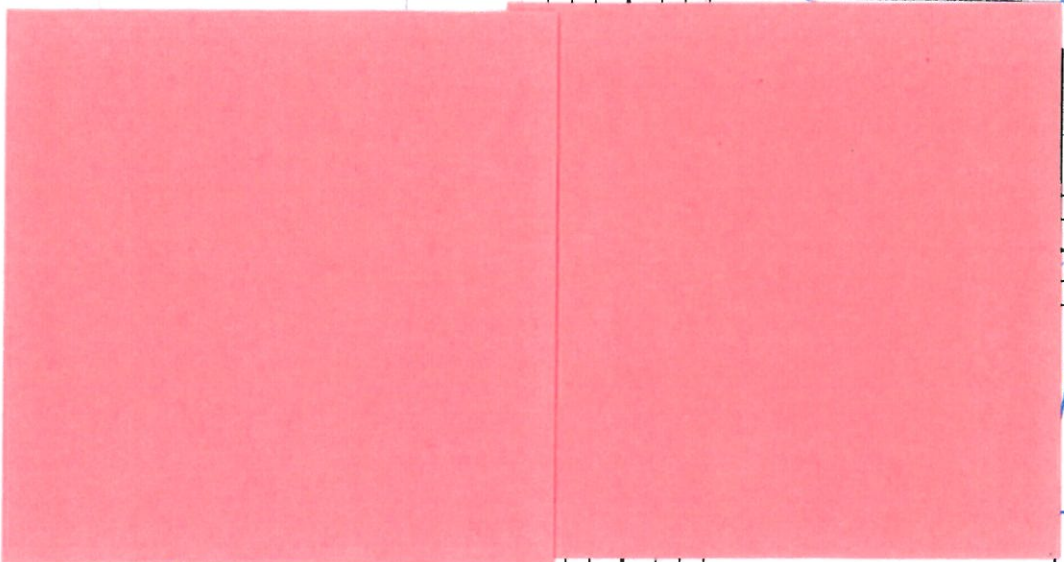
Bella Center A/S

---

Københavns Kommune



A



**RAMBOLL**

Hansmanns Allé 53  
DK-2300 København S

Projektnr.  
**SK-001**

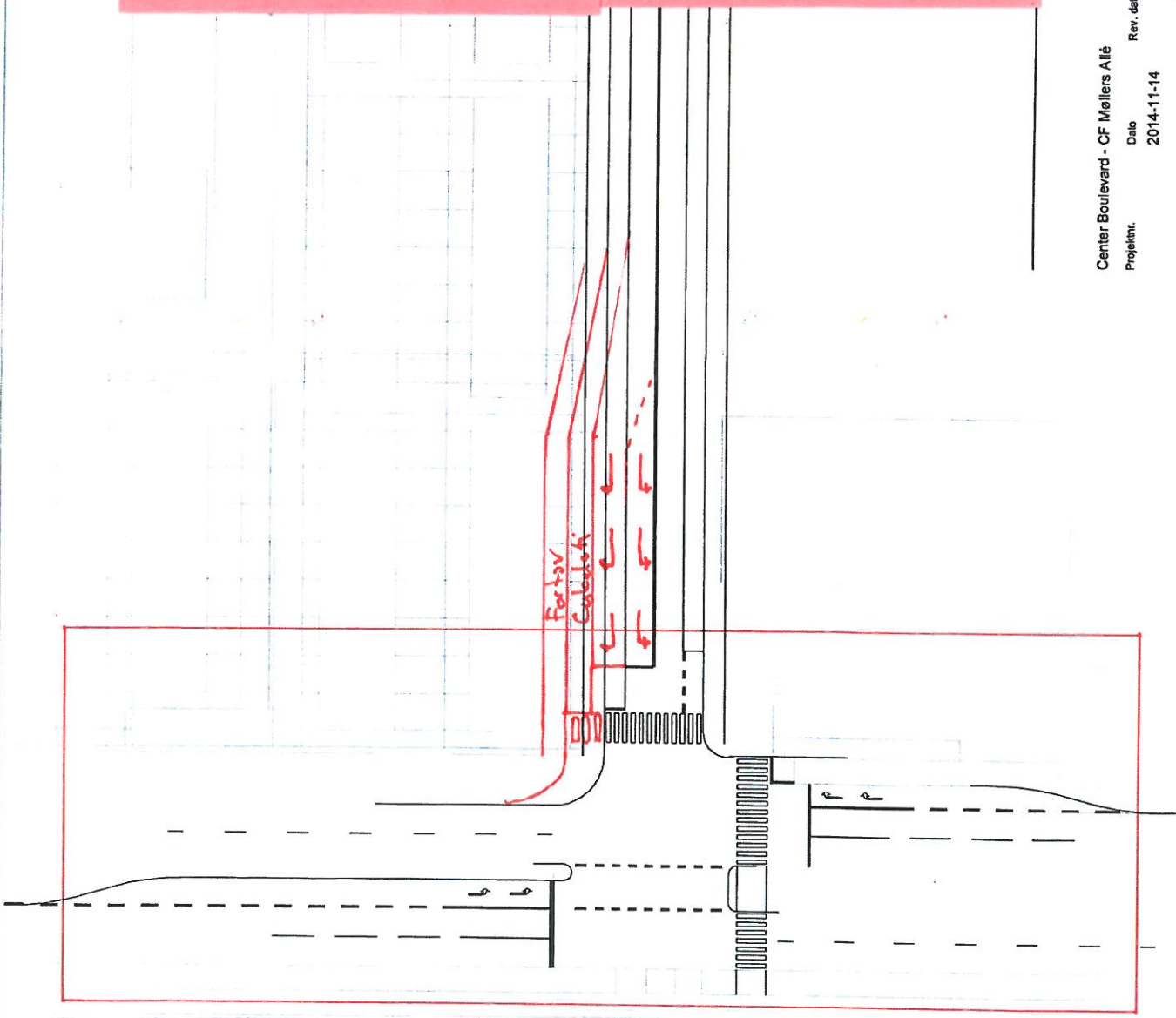
Dato  
2014-11-14

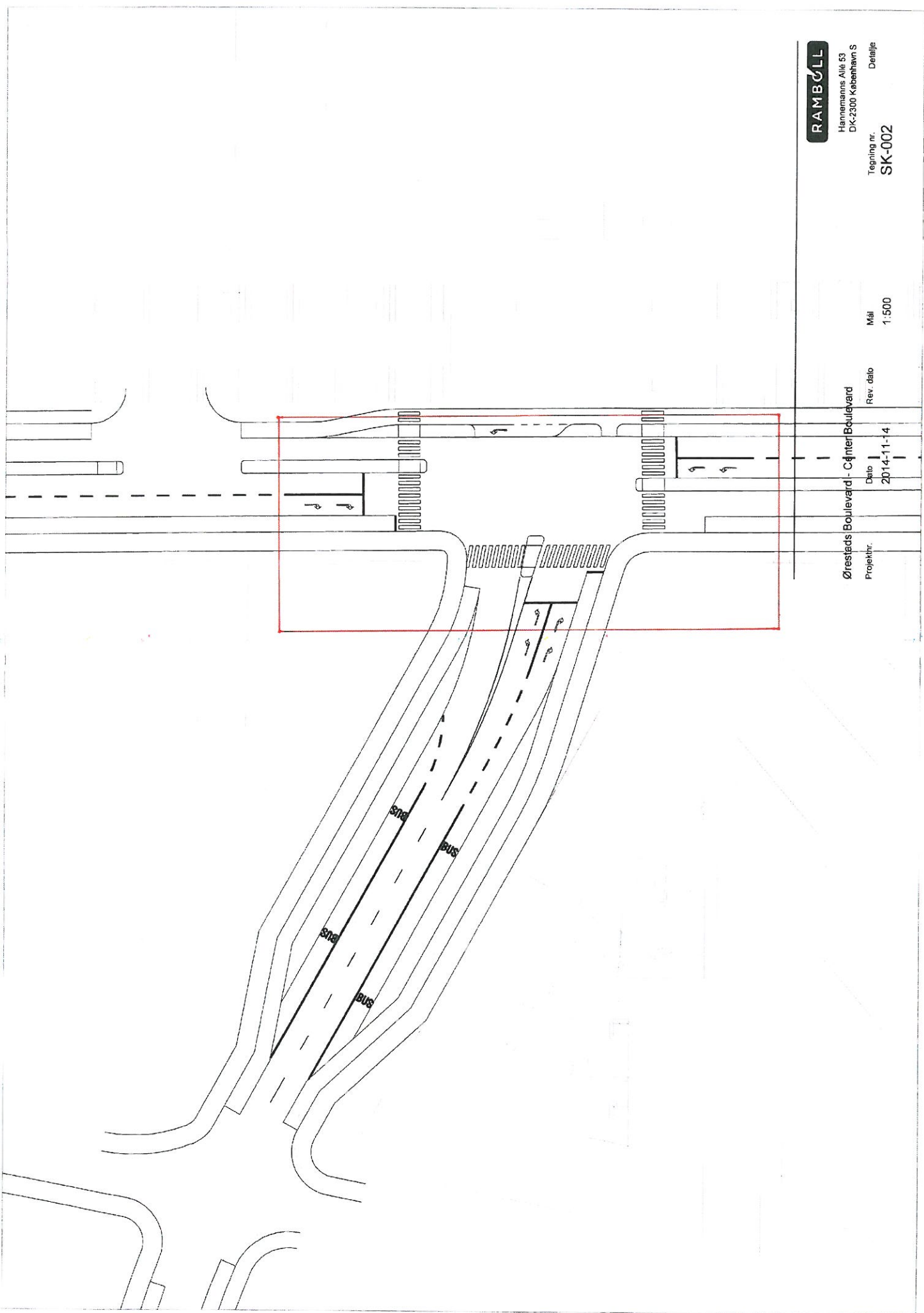
Mål  
1:500

Center Boulevard - CF Møllers Allé

Projektnr.      Dato      Rev. dato

2014-11-14





**RAMBOLL**

Hannemanns Allé 53  
DK-2300 København S

Tejning nr. SK-002  
Detailje

Øresteds Boulevard - Cønter Boulevard

Projekth. Rev. dato  
2014-11-14

Mål 1:500