

## UDKAST TIL BETINGET UDBYGNINGSAFTALE

mellem      IKEA A/S  
                  Mårkjærvej 15  
                  2630 Taastrup  
                  Cvr. Nr. 50574911  
                  (herefter benævnt IKEA)

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

IKEA og KK benævnes også ”Part”; samlet ”Parterne”.

### **Baggrund**

Nærværende aftale er indgået i anledning af den påtænkte vedtagelse af lokalplanforslag ”Kalvebod Brygge Vest II” og på baggrund af planlovens bestemmelser i § 21b om udbygningsaftaler om infrastruktur.

Lokalplanforslaget ligger i bydelen Vesterbro og omfatter et ubebygget areal på ca. 40.000 m<sup>2</sup>.

Lokalplanen muliggør, at IKEA kan realisere deres varehusprojekt på matr. nr. 1695h Udenbys Vester Kvarter, København, herefter benævnt ”Byggeprojektet”.

IKEA 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 udbygningsaftale.

I udbygningsaftalen forpligter IKEA sig til at etablere nærmere beskrevne infrastrukturanlæg bestående af ombygning af krydset Vasbygade/Otto Busses Vej, ombygning af krydset Kalvebod Brygge/Arni Magnussons Gade, ombygning af krydset Carsten Niebuhrsgade/Arni Magnussons Gade.

Derudover vil IKEA medfinansiere en ombygning af en del af Dybbølsbro mellem Fisketorvet og Dybbølsbro Station. IKEAs bidrag vil erstatte det tidligere aftalte bidrag, som DSB Ejendomsudvikling A/S skulle have bidraget med jf. udbygningsaftale godkendt af Borgerrepræsentationen i 2012 samtidig med vedtagelsen af lokalplan nr. 485 ”Kalvebod Brygge Vest”.

Ved betinget købsaftale har IKEA erhvervet Ejendommen fra DSB Ejendomsudvikling A/S. Såfremt IKEA ikke måtte opnå endelig tinglyst adkomst til Ejendommen, indtræder DSB Ejendomsudvikling A/S i denne aftale i stedet for IKEA på uændrede vilkår.

Parterne har på baggrund heraf bestemt følgende:

## **§ 1 Infrastrukturanlæg**

### **§ 1.1 – Anlæg nr. 1-3**

IKEA forpligter sig til i forbindelse med projektets ("Byggeprojektet") gennemførelse iht. bestemmelserne i lokalplan "Kalvebod Brygge Vest II" at etablere følgende fysiske infrastrukturenanlæg ("Anlæggene") på eller uden for (matr. ...), beliggende såvel inden for som uden for lokalplanområdet:

Anlæggene:

1. Ombygning af krydset Vasbygade/Otto Busses Vej, herunder ændringer af signalanlæg samt udvidelse af Otto Busses Vej jf. Bilag A.
2. Ombygning af krydset Kalvebod Brygge/Arni Magnussons Gade, herunder ændring af signalanlæg jf. Bilag A.
3. Ombygning af krydset Carsten Niebuhrsgade/Arni Magnussons Gade, herunder etablering af nyt signalanlæg jf. Bilag A.

Alle signalanlæg skal være dynamisk styrede, for at sikre en optimal trafikafvikling

Arbejdet skal tilrettelægges og udføres efter nærmere aftale med KK og efter de krav og anvisninger, der stilles af relevante myndigheder.

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

Anlæggene udføres i god håndværksmæssig kvalitet, så de kan godkendes af KK og i overensstemmelse med god byggeskik og efter KKs anvisninger.

Anlæggene skal være offentligt tilgængelige.

### **§ 1.2 – Anlæg 4**

IKEA forpligter sig med denne aftale endvidere til at bidrage med kr. 5.296.000,- (2016- priser) til ombygning af en del af Dybbølsbro mellem Fisketorvet og Dybbølsbro Station, beliggende såvel inden for som uden for lokalplanområdet, dog ikke forpladsen ved IKEA.

Beløbet (kr. 5.296.000,-) reguleres årligt i forhold til udviklingen i Danmarks Statistiks Nettoprisindeks pr. 1. juni 2016.

### **§ 1.2.1. – Betaling – Anlæg 4**

IKEA indbetaler beløbet kr. 5.296.000,- (2016-priser) til KK, når KK har afsat midler i budgettet eller på anden måde har tilvejebragt restfinansieringen til broen.

KK giver i den forbindelse skriftlig meddelelse herom til IKEA.

## **§ 2**

### **Tidsplan & etableringsfrist – Anlæg nr. 1-3**

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

Anlæg nr. 1 skal være etableret forud for påbegyndelsen af jordarbejderne til IKEAs byggeprojekt.

Anlæg nr. 2 og 3 skal være etableret senest samtidig med meddelelse om ibrugtagningstilladelse til Byggeprojektet (varehuset), eller dele heraf. Såfremt der meddeles midlertidig ibrugtagningstilladelse, regnes fristen fra denne dato.

## **§ 3**

### **Dagbod – Anlæg nr. 1-3**

IKEA ifalder dagbod ved overskridelse af den i § 2 nævnte etableringsfrist.

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 – Anlæg nr. 1-3**

Når Anlæggene er færdiganlagt af IKEA i overensstemmelse med aftalens § 1 samt de nærmere krav i lokalplanen og samtlige fornødne myndighedstilladelser foreligger, gennemføres der en afleveringsforretning af Anlæggene. Der udarbejdes afleveringsprotokol, som underskrives og godkendes af Parterne.

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

IKEA 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. IKEA har pligt til at sikre, at KKs konstaterede mangler ved Anlæggene inkluderes i entreprenørens mangelfhjælpning. KK

deltager endvidere i afleveringsforretning og eftersyn samt eventuel efterfølgende gennemgang efter udbedring af mangler konstateret ved afleveringen. Når fejl og mangler er udbedret, og udbedringen er godkendt af KK, nedskriver IKEA garantien over for entreprenørens garantistiller.

Efter KKs overtagelse af Anlæggene påhviler drift og vedligehold KK efter vejlovgivningens regler herom.

## **§ 5** **Krav – Anlæg nr. 1-3**

IKEA er forpligtet til at sikre, at IKEAs entreprenører og rådgivere stiller garanti i henhold til AB 92, ABT 93 og ABR 89 over for IKEA, 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.

IKEA er forpligtet til at sikre, at de entreprenører, der etablerer Anlæggene for IKEA, er forpligtet til at deltage i aflevering samt 1 og 5 års eftersyn i henhold til AB92, ABT 93 og 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 IKEA 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 IKEA sine rettigheder ifølge entrepriseaftalerne og rådgiveraftalerne til KK, herunder garantistillelser og IKEA 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 IKEA til at deltage i et 5 års eftersyn.

## **§ 6** **Garantistillelse**

### **Anlæg nr. 1-3**

IKEA stiller senest samtidig med indlevering af ansøgning om byggetilladelse til Byggeprojektet, sikkerhed overfor KK for sine forpligtelser i henhold til denne aftale. Sikkerhedsstillelsen stilles i form af bankgaranti (anfordringsgaranti) fra et anerkendt pengeinstitut eller forsikringsselskab.

Et estimat over anlægsomkostningerne inkl. bygherreomkostninger forbundet med IKEAs forpligtelser i henhold til aftalens § 1 er vedlagt som bilag B. Estimatet lægges til grund ved beregningen af sikkerhedens størrelse, medmindre estimatet på tidspunktet for indlevering af byggetilladelse ikke kan anses for retvisende af KK. I så fald udarbejder IKEA nyt 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 IKEA har overdraget sine rettigheder iht. entrepriseaftalerne og rådgiveraftalerne, frigives garantien.

#### **Anlæg 4**

IKEA stiller senest samtidig med indlevering af ansøgning om byggetilladelse til Byggeprojektet sikkerhed overfor KK for sine forpligtelser på kr. 5.296.000,- (2015- priser) i henhold til denne aftale. Sikkerhedsstillelsen stilles i form af bankgaranti (anfordringsgaranti) fra et anerkendt pengeinstitut eller forsikringsselskab.

Garantien frigives når betalingen er sket i overensstemmelse med aftalens § 1.2.1.

### **§ 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.

Parterne er enige om, at såfremt nærværende aftale vedtages og betingelserne i § 8 opfyldes, bortfalder den betinget udbygningsaftale Kalvebod Brygge Vest mellem DSB Ejendomsudvikling A/S, Banedanmark og Københavns Kommune, underskrevet henholdsvis den 5. november 2012, 10. december 2012 og 13. august 2013, der er vedlagt som bilag C.

### **§ 9 Udbud**

Parterne 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 IKEA forpligtet til at overholde de udbudsretlige regler, som er hjemlet ved Rådets Direktiv 2004/18 (Udbudsdirektivet).

IKEA forpligter sig til at erstatte ethvert tab, som KK måtte lide som følge af IKEA's 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**

IKEA 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 IKEA, som er nødvendig til belysning af erhververens forhold. Forud for KKs godkendelse skal erhververen stille den i § 6 anførte garanti, 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.

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.

15-03-2016

**BILAG:**

Bilag A: Principskitser dateret henholdsvis den 1. marts og 10. marts 2016.

Bilag B: Estimer af 15. marts 2016 over omkostninger til Anlæggene nr. 1-3 inkl. bygherre-omkostninger.

Bilag C: Betinget udbygningsaftale vedrørende Kalvebod Brygge Vest, dateret 02.11.2012 og underskrevet henholdsvis den 5. november 2012, 10. december 2012 og den 13. august 2013.

København, den

/ - 2016 / - 2016

---

IKEA A/S

---

Københavns Kommune

DSB Ejendomsudvikling A/S tiltræder herved aftalen som tinglyst adkomsthaver til matr. nr. 1695h Udenbys Vester Kvarter, København, og bekræfter samtidig, at selskabet indtræder i aftalen på uændrede vilkår i stedet for IKEA A/S, hvis IKEA A/S ikke måtte opnå endelig tinglyst adkomst på ejendommen.

København

/ -2016

---

DSB Ejendomsudvikling A/S