

**UDKAST TIL  
BETINGET UDBYGNINGSAFTALE  
VEDRØRENDE AXELTORV OG VESTERBROGADE (SCALA)**

mellem Ejendomsselskabet Norden v Invest P/S  
Store Strandgade 20  
1255 København K  
Cvr. Nr. 33649843  
(herefter benævnt ENI)

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

ENI og KK benævnes også "Part"; samlet "Parterne".

**Baggrund**

Nærværende aftale ("Aftalen") er indgået i anledning af den påtænkte vedtagelse af lokalplanforslag "Scala" og på baggrund af planlovens bestemmelser i § 21b om udbygningsaftaler om infrastruktur.

Lokalplanforslaget omfatter Scala-grunden og den sydlige del af Axeltorv. Scala-grunden indgår i karreen som omkranset af H.C: Andersens Boulevard, Jernbanegade, Axeltorv og Vesterbrogade.

Lokalplanforslaget muliggør, at ENI kan realisere deres byggeprojekt på matr.nr. 66 Vestervold Kvarter, København ("Byggeprojektet") i form af 5 runde bygninger med varierende højder og diametre placeret på en sammenhængende stueetage til brug for bl.a. kontor mv.

ENI 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, jfr. bilag A.

I udbygningsaftalen forpligter ENI sig til at etablere nærmere beskrevne infrastrukturanlæg bestående af en omlægning af Axeltorv samt en mindre del af Vesterbrogade.

Parterne har på baggrund heraf bestemt følgende:

**§ 1  
Infrastrukturanlæg**

ENI forpligter sig til i forbindelse med gennemførelsen af Byggeprojektet på matr.nr. 66 Vestervold Kvarter, København, iht. bestemmelserne i lokalplan "Scala" at etablere følgende

fysiske infrastrukturanlæg ("Anlægget") på umatrikuleret offentligt vejareal, der er beliggende både inden for lokalplanen og uden for lokalplanområdet:

Anlægget: Omlægning af Axeltorv og dele af Vesterbrogade jf. bestemmelserne i lokalplan "Scala" og principskitse vedlagt som bilag B.

Pladsen skal være beplantet med træer og den skal rumme opholdsmuligheder, cykelparkering og plads til arrangementer og udendørsservering. Pladsen skal være tilgængelig og der skal etableres ledelinjer ved hovedganglinjerne.

Det overordnede koncept for den nye udformning af Axeltorv er en gennemgående belægning, der spænder fra kant til kant, med 'udstansninger' af cirkulære formationer/øer, der ligesom AT2-bygningen og det beplantningsmæssige hovedtræk er placeret i forhold til det gamle voldanlægs linjeføring. Placeringen af 'øerne' styrer samtidig det overordnede flow på langs og tværs af pladsrummet. De rumskabende 'øer' kan være nedfældende, på terrænniveau og hævede arealer. Der forudsættes en samtegning/koordinering med projektet for Vesterbro Passage, således at pladsens belægning trækkes ud til indersiden af Vesterbrogades kommende fortovslinie.

Anlægget skal indrettes i sammenhæng med det af ENIs påtænke erhvervede areal fra KK. Skelgrænsen mellem det offentlige areal, hvorpå Anlægget bliver placeret og den del af arealet, som ENIs forventes at blive ejere af, skal markeres efter nærmere anvisninger fra KK af hensyn til den efterfølgende drift.

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

Anlægget skal være offentligt tilgængeligt.

## **§ 2 Tidsplan & etableringsfrist**

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

Anlægget skal være etableret senest samtidig med meddelelse om ibrugtagningstilladelse til Byggeprojektet. Såfremt der meddeles midlertidig ibrugtagningstilladelse, er etableringsfristen lig med datoen for sådan meddelelse.

## **§ 3 Dagbod**

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

Dagboden beregnes som 2 promille pr. forsinket arbejdsdag af de anlægsomkostninger inkl. bygherreomkostninger, men eksklusive moms, der oprindeligt stilles garanti for, jf. § 6.

#### **§ 4**

##### **Overtagelse af infrastrukturanlæggene og krav**

Når Anlægget er etableret af ENI i overensstemmelse med Aftalen samt de nærmere krav i lokalplanen og samtlige fornødne myndighedstilladelser foreligger, gennemføres der en afleveringsforretning af Anlægget. Der udarbejdes afleveringsprotokol, som underskrives og godkendes af Parterne.

Ved afleveringsforretningen overdrager entreprenøren Anlægget til ENI. ENI overdrager derefter vederlagsfrit Anlægget til KK, når eventuelle mangler konstateret af Parterne ved afleveringen er udbedret, og udbedringen er godkendt af Parterne. For god ordens skyld præciseres det, at den i § 3 nævnte dagbod ikke skal svares i den periode, der måtte medgå til mangeludbedring.

ENI 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 Anlægget forud for afleveringsforretning og 1 års eftersyn. ENI har pligt til at sikre, at KKs konstaterede mangler ved Anlægget 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 ENI garantien over for entreprenørens garantistiller.

Efter KKs overtagelse af Anlægget påhviler drift og vedligehold KK.

#### **§ 5**

##### **Krav**

ENI er forpligtet til at sikre, at ENIs entreprenører og rådgivere stiller garanti i henhold til AB 92, ABT 93 eller ABR 89 (alt efter hvilket almindelige betingelser, der regulerer den konkrete aftale) over for ENI, samt at KK kan indtræde i garantierne. Indtræden vil dog alene ske forholdsmæssigt for det tilfælde, at ENIs respektive aftaler – og dermed stillede garantier – omfatter mere end Anlægget, og vil alene ske efter afholdelse af 1-års gennemgang, jf. bestemmelserne i denne § 5 nedenfor.

ENI er forpligtet til at sikre, at de entreprenører, der etablerer Anlægget for ENI, er forpligtet til at deltage i aflevering samt 1 og 5 års eftersyn i henhold til AB 92, ABT 93 og foretage

udbedringer af de fejl og mangler, entreprenøren i henhold til de respektive med ENI indgåede aftaler kan gøres ansvarlig for.

I perioden fra KKs overtagelse af Anlægget og indtil 1 års eftersynet og eventuelle mangler er udbedret, og udbedringen er godkendt af KK hæfter ENI stadig over for KK for eventuelle fejl og mangler ved Anlægget, 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 ENI sine rettigheder ifølge entrepriseaftalerne og rådgiveraftalerne til KK, herunder garantistillelser og ENI 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 ENI til at deltage i et 5 års eftersyn.

## **§ 6 Garantistillelse**

ENI stiller senest samtidig med indlevering af ansøgning om byggetilladelse til Byggeprojektet på matr.nr. 66 Vestervold, Kvarter, København, sikkerhed overfor KK for sine forpligtelser i henhold til Aftalen. Sikkerhedsstillelsen stilles i form af bankgaranti (anfordringsgaranti) fra et anerkendt pengeinstitut eller forsikringsselskab.

Et estimat over anlægsomkostningerne inklusive bygherreomkostninger forbundet med ENIs forpligtelser i henhold til aftalens § 1 er vedlagt som bilag C. Estimatet, eksklusive moms vil beløbsmæssigt være lig med sikkerhedens størrelse, medmindre estimatet på tidspunktet for indlevering af byggetilladelse med rette kan anfægtes af KK. I så fald udarbejder ENI nyt estimat over anlægsomkostningerne inkl. bygherreomkostninger, men eksklusive moms, der attesteres af et rådgivende ingeniørfirma og formelt godkendes af KK (godkendelse kan i så tilfælde ikke nægtes medmindre KK kan dokumentere, at det nye estimat er åbenbart fejlbehæftet, hvilket indebærer, at det som et minimum er [15%] for lavt).

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 godkendt af KK og ENI har overdraget sine rettigheder iht. entrepriseaftalerne og rådgiveraftalerne, frigives garantien.

Såfremt byggetilladelsen bortfalder som følge af manglende udnyttelse, skal KK frigive den af ENI stillede garanti og returnere den originale bankgarantier til ENI. Uanset dette skal der såfremt, der på ny indsendes byggetilladelse til Byggeprojektet stilles en garanti i overensstemmelse med § 6.

## **§ 7**

## **Misligholdelse**

Dansk rets almindelige regler finder anvendelse.

### **§ 8 Betingelser**

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

Aftalen 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 Aftalen knyttede arealer, nemlig Axeltorv og matr.nr. 66 Vestervold Kvarter, København.

### **§ 9 Udbud**

ENI er forpligtet til ved indgåelse af kontrakter med tredjemand om etablering af Anlæggene at overholde de udbudsretlige regler, som er hjemlet ved 2004/18 (Udbudsdirektivet) samt ved lov om indhentning af tilbud på visse offentlige og offentligt støttede kontrakter (Tilbudsloven), i det omfang disse regler måtte finde anvendelse.

ENI forpligter sig til at erstatte ethvert tab, som KK måtte lide som følge af ENI's eventuelle overtrædelser af udbudsreglerne i forbindelse med indgåelse af disse kontrakter, herunder pålagt erstatning til tredjemand, pålagt økonomisk sanktion, pålagt dækning af modparts sagsomkostninger samt dækning af egne sagsomkostninger i forbindelse med en sag ved Klagenævnet for Udbud eller en domstol.

### **§ 10 Overdragelse af forpligtelser**

ENI 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 ENI, 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 Byggeprojektet.

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

Udkast den 2. maj 2012

Påklages de til nærværende aftale knyttede endeligt vedtagne planer, og træffer klageinstansen/domstolene afgørelse om ophævelse af planen, ophæves Aftalen mellem Parterne og Parterne kan i den forbindelse ikke gøre krav gældende 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.

## **§ 13 Tvister**

Aftalen er underlagt dansk ret.

Parterne er enige om, at enhver uoverensstemmelse skal forsøges løst i mindelighed. Kan Parterne ikke opnå en mindelig løsning på en tvist, skal denne afgøres af de ordinære danske domstole.

### **BILAG:**

Bilag A: Opfordring af 26. april 2012 fra ENI om indgåelse af udbygningsaftale med KK.

Bilag B: Principskitse og entreprisegrænse dateret 2. maj 2012.

Bilag C: Estimat af 26.april 2012 over omkostninger til Anlægget inkl. bygherreomkostninger.

København, den

/ - 2012

/ - 2012

Udkast den 2. maj 2012

---

Ejendomsselskabet Norden  
v/ Invest P/S

---

Københavns Kommune

København 26.04.2012 DHJ

Københavns Kommune

Udbygningsaftale vedrørende Axeltorv.

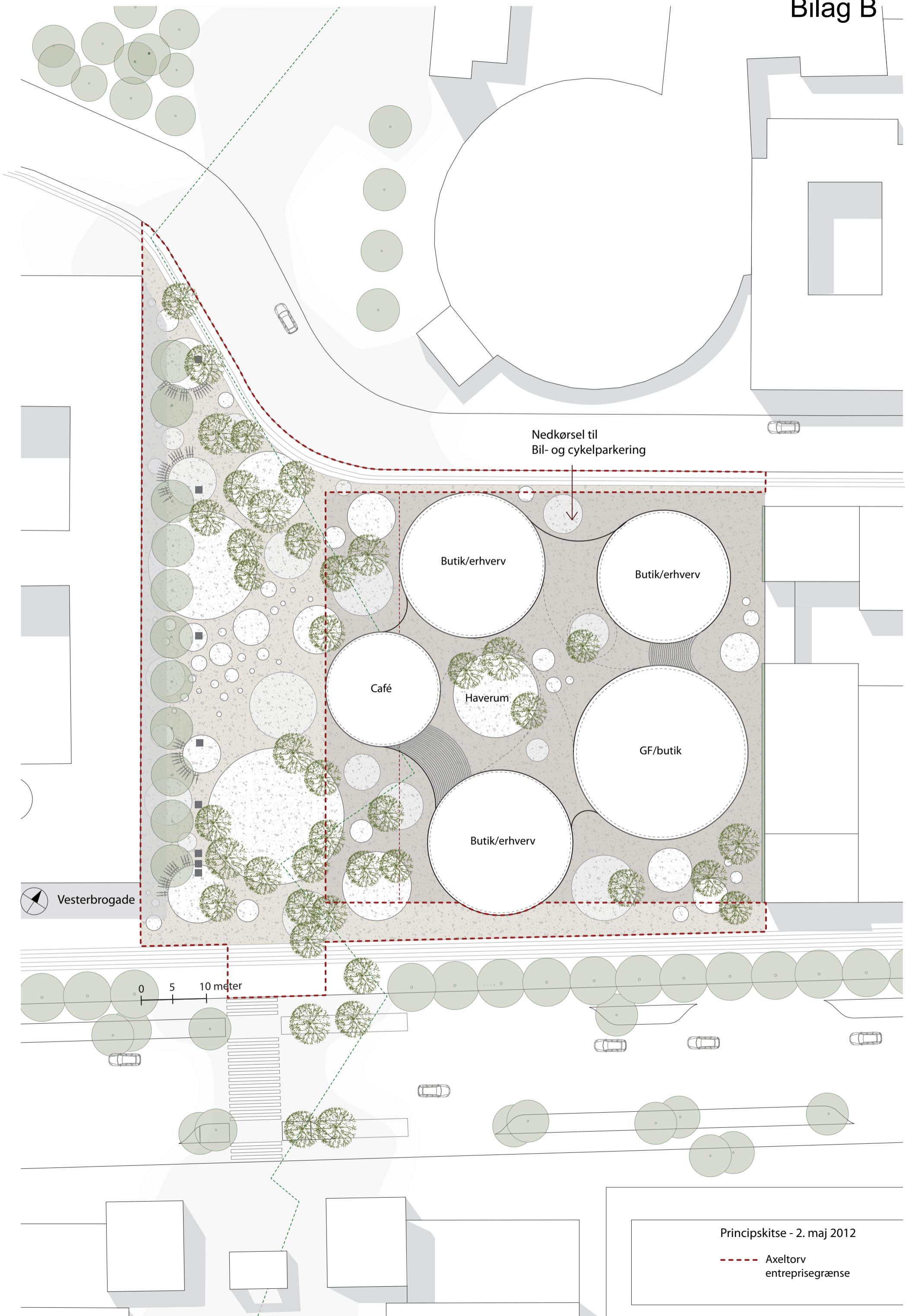
EjendomsSelskabet Norden skal i forbindelse med opførelse af ny bebyggelse på Axeltorv 2, anmode om indgåelse af udbygningsaftale vedrørende Axeltorv/vesterbrogade.

Projektet fremgår af vedlagte principskitse udarbejdet af arkitektfirmaet Lundgaard og Tranberg A/S.

Med venlig hilsen  
EjendomsSelskabet Norden

  
Dan Holm Johansen





Principskitse - 2. maj 2012

--- Axeltorv  
entreprisegrænse

OPDATERET BUDGET							ProCon ApS
Sag: 1017-01 Axeltorv 2		Etablering af nyt Axeltorv				26.04.2012	
Del	Tekst	Kalkulation	pr. den	Forbrugt beløb	Forventet rest	Budget forud	Budget pr. d. d.
1	Etablering af nyt Axeltorv	16.952.500	26.04.2012	0	16.952.500	16.952.500	16.952.500
8	Byggeplads	678.100	26.04.2012	0	678.100	678.100	678.100
10	Diverse, 7 %	1.234.142	26.04.2012	0	1.234.142	1.234.142	1.234.142
11	Ibrugstagningstilladelse	235.809	26.04.2012	0	235.809	235.809	235.809
20	Arkitektprojekt	573.017	26.04.2012	0	573.017	573.017	573.017
21	Ingeniørprojekt	955.028	26.04.2012	0	955.028	955.028	955.028
22	Byggeledelse	1.241.536	26.04.2012	0	1.241.536	1.241.536	1.241.536
	Sum excl. moms	21.870.131	26.04.2012	0	21.870.131	21.870.131	21.870.131

<b>Kalkulation</b>			<b>ProCon ApS</b>			
<b>Sag: 1017-01 Axeltorv 2</b>			<b>Del 9</b>	<b>Udenomsarealer</b>	<b>26.04.2012</b>	
<b>Rum.:</b>	<b>FAG</b>	<b>Tekst</b>	<b>Enhed</b>	<b>Mængde</b>	<b>Enhedspris</b>	<b>Pris</b>
<b>Udenomsarealer</b>						
		Optagning af belægning	m2	2.380	100	238.000
		Afgravning af jord og udlægning af ny bund	m2	2.380	1.000	2.380.000
		Støttemure og fundering	lbm.	450	2.500	1.125.000
		Optagning af belægning - VESTERBROGADE	m2	1.275	100	127.500
		Afgravning af jord og udlægning af ny bund - VESTERBROGADE	m2	1.275	1.000	1.275.000
		Optagning af belægning - JERNBANEGADE	m2	180	100	18.000
		Afgravning af jord og udlægning af ny bund - JERNBANEGADE	m2	180	1.000	180.000
		Belægning inkl. Brolæggersand	m2	3.500	1.500	5.250.000
		Belægning over kælder	m2	1.506	1.500	2.259.000
		Kloakering	tot.	1	350.000	350.000

<b>Kalkulation</b>			<b>ProCon ApS</b>			
<b>Sag: 1017-01 Axeltorv 2</b>			<b>Del 9</b>	<b>Udenomsarealer</b>	<b>26.04.2012</b>	
<b>Rum.:</b>	<b>FAG</b>	<b>Tekst</b>	<b>Enhed</b>	<b>Mængde</b>	<b>Enhedspris</b>	<b>Pris</b>
		Omlægning af eksist. Install. I terræn	tot.	1	500.000	500.000
		Ny belysning	tot.	1	1.500.000	1.500.000
		Udeinteriør, bænke, træer m.v.	tot.	1	1.000.000	1.000.000
		Flytning og genmontering af eksist. vandkunst, inkl. omlægning af installationer og etablering af nyt teknikrum	tot.	1	750.000	750.000
		<b>SUM</b>				<b>16.952.500</b>