

**UDKAST TIL  
BETINGET UDBYGNINGSAFTALE  
vedrørende Tivoli og Bernstorffsgade**

mellem      Tivoli A/S  
                 Vesterbrogade 3  
                 1630 København V  
                 Cvr. Nr. 10404916  
                 (herefter benævnt Tivoli)

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

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

**Baggrund**

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

Lokalplanforslaget omfatter arealmæssigt en del af Tivolis ejendom, matr.nr. 183 Vestervold Kvarter, København og danner grundlag for nybyggeri i Tivoli langs en del af Vesterbrogade og en del af Bernstorffsgade.

Lokalplanforslaget muliggør opførelsen af Tivoliprojektet. Projektet ønskes opført i to faser. Første fase er hjørnebebyggelsen mellem hovedindgangen og Hotel Nimb og anden fase er bebyggelsen mellem Industriens Hus og hovedindgangen. Hele projektet rummer ca. 6.600 m<sup>2</sup>. Første fase udgør ca. 5.300 m<sup>2</sup> og anden fase udgør 1.300 m<sup>2</sup>.

Denne udbygningsaftale knytter sig til 1. fase af Tivolis projekt beliggende på en del af matr. nr. 183 Vestervold Kvarter, København, herefter benævnt ”Tivoli Hjørnet”.

Tivoli har med henblik på at opnå en højere kvalitet og standard af den planlagte infrastruktur i området opfordret KK til at indgå nærværende udbygningsaftale, jfr. bilag A.

I udbygningsaftalen forpligter Tivoli sig til at etablere nærmere beskrevne infrastrukturanlæg. Det eksisterende fortov langs Bernstorffsgade omlægges og udvides til en samlet bredde på 5 m regnet fra den eksisterende cykelsti. Som del af fortovet etableres der en træbeplantning og der opsættes cykelstativer. Bilag B.

Parterne har på baggrund heraf bestemt følgende:

## **§ 1 Infrastrukturanlæg**

Tivoli forpligter sig til i forbindelse med Tivoli Hjørnets gennemførelse iht. bestemmelserne i lokalplan ”Tivolihjørnet” at etablere følgende fysiske infrastrukturanlæg (”Anlægget”) beliggende såvel på det offentlige vejareal uden for lokalplanområdet, som på en del af matr. nr. 183 Vestervold Kvarter, København:

Det eksisterende fortov langs Bernstorffsgade omlægges og udvides til en samlet bredde på 5 m regnet fra den eksisterende cykelsti. Som del af fortovet etableres der en træbeplantning og der opsættes cykelstativer. Bilag B indeholder en skitsering heraf, der dog kan ændre sig ved detailprojekteringen f.eks. i relation til placering af træer mv. i relation til underliggende rør mv. Fortovet etableres som traditionelt københavner fortov bestående af betonfliser og langsgående brostensbånd.

En del af det kommende anlæg er beliggende på Tivolis ejendom. Denne del overdrages til Københavns Kommune som offentlig vej.

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 Tivoli Hjørnet eller dele heraf. Såfremt der meddeles midlertidig ibrugtagningstilladelse, regnes fristen fra denne dato.

## **§ 3 Dagbod**

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

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

#### **§ 4**

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

Når Anlægget er færdiganlagt af Tivoli i overensstemmelse med aftalens § 1 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 Tivoli. Tivoli overdrager derefter vederlagsfrit Anlægget til KK, når eventuelle mangler konstateret af Parterne ved afleveringen er udbedret, og udbedringen er godkendt af Parterne.

Tivoli 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. Tivoli 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 Tivoli garantien over for entreprenørens garanti-stiller.

I det omfang Anlægget nævnt i § 1 er beliggende på Tivolis arealer og indenfor vejudlægget, vist i lokalplan Tivoli hjørnet tegning 2, skal Tivoli i forbindelse med KKs overtagelse af Anlægget samtidig vederlagsfrit overdrage de arealer, hvorpå Anlægget er beliggende til KK. Arealerne skal udskilles i matriklen som offentlige vejarealer iht. vejloven og Tivoli sørger for og bekoster den matrikulære berigtigelse heraf

Efter KKs overtagelse af Anlægget reguleres drift og vedligehold efter reglerne i vejloven.

#### **§ 5**

#### **Krav**

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

Tivoli er forpligtet til at sikre, at de entreprenører, der etablerer Anlægget for Tivoli, 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 Anlægget og indtil 1 års eftersynet og eventuelle mangler er udbedret, og udbedringen er godkendt af KK hæfter Tivoli 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 Tivoli sine rettigheder ifølge entrepriseaftalerne og rådgiveraftalerne til KK, herunder garantistillelser og Tivoli 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 Tivoli til at deltage i et 5 års eftersyn.

## **§ 6 Garantistillelse**

Tivoli stiller senest samtidig med indlevering af ansøgning om byggetilladelse til Tivoliprojektet på matr. nr. 183 Vestervold Kvarter, København, sikkerhed overfor KK for sine forpligtelser i henhold til denne aftale. Sikkerhedsstillelsen stilles i form af bankgaranti (anfordringsgaranti) fra et anerkendt pengeinstitut eller forsikringselskab.

Et estimat over anlægsomkostningerne inkl. bygherreomkostninger forbundet med Tivolis forpligtelser i henhold til aftalens § 1 er vedlagt som bilag C. 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 Tivoli 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 Tivoli 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 Parter 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**

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

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

Tivoli 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 Tivoli, 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 Tivoliprojektet.

## **§ 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.

### **BILAG:**

Bilag A: Opfordring af 14. januar 2015 fra Tivoli om indgåelse af udbygningsaftale med KK.

Bilag B: Principskitse dateret 11. april 2014.

Bilag C: Estimat af 26. januar 2015 over omkostninger til Anlægget inkl. bygherreomkostninger.

København, den

/ - 2015

/ - 2015

---

Tivoli A/S

---

Københavns Kommune

Københavns Kommune  
Økonomiforvaltningen  
Center for Byudvikling  
Rådhuset  
1599 København V

København, den 14. januar 2015

## Anmodning om indgåelse af udbygningsaftale

Teknik- og miljøudvalget i Københavns Kommune vedtog den 27. oktober 2014 startredegørelsen vedrørende Tivolis projekt om ombygning af Tivolis bygninger beliggende på det stykke af Tivolis grund, der går fra Tivolis Hovedindgang på Vesterbrogade til Nimb beliggende på Bernstorffsgade (fase I), samt beliggende mellem Tivolis Hovedindgang og DI på Vesterbrogade (fase II).

Tivoli skal hermed anmode Københavns Kommune om, at der i tilknytning til fase I af Tivolis projekt, også benævnt "Tivoli Hjørnet", etableres en udbygningsaftale mellem Tivoli A/S og Københavns Kommune. Aftalen skal omhandle det infrastrukturanlæg, som Tivoli påtænker udført i tilknytning til byggeriet af "Tivoli Hjørnet", og som herefter delvist overdrages til drift og vedligehold af Københavns Kommune.

Tivoli imødeser Københavns Kommunes tilbagemelding og udkast til en sådan aftale.

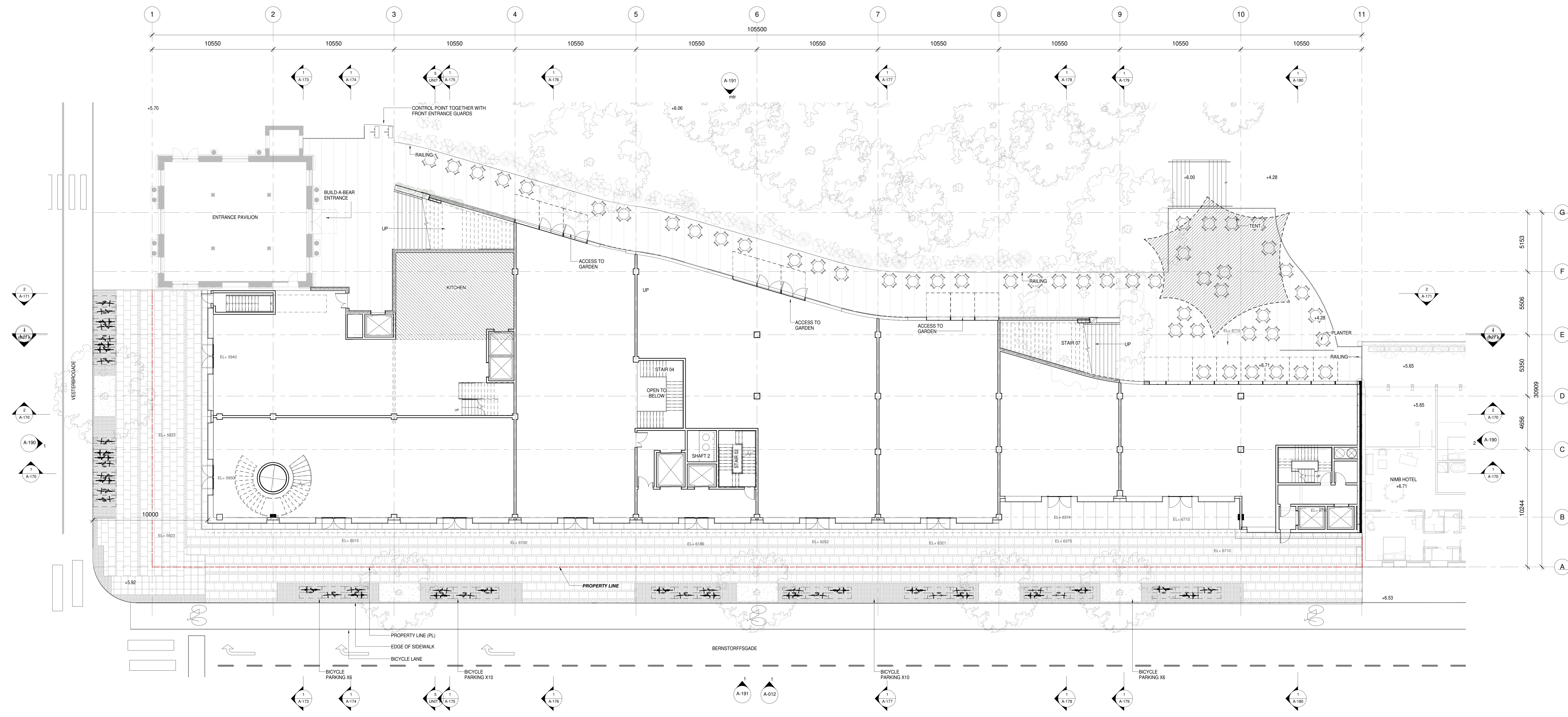
Med venlig hilsen

Tivoli A/S



Annette Juul

Koncernjurist, Juridisk Afdeling



**TIVOLI GARDENS**  
**THE EDGE**  
 TIVOLI A/S  
 Vesterbrogade 3  
 DK-1630 København V.  
 DESIGN ARCHITECT  
**PEI COBB FREED & PARTNERS** Architects LLP  
 88 PINE STREET  
 NEW YORK, NY 10005 USA  
 1-212-751-3122

Consultants

Consultants

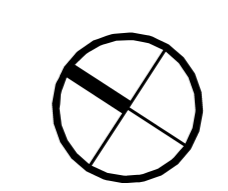
No.	Date	Revision

No.	Date	Revision

Date  
 11/4/2014 6:14:11 PM  
 Scale  
 1 : 125  
 Project No. & Title  
 1206 TIVOLI GARDENS  
 Project Status  
 CONCEPTUAL DESIGN

Drawn By  
 Author  
 Checked By  
 Checker

Drawing Title  
**GROUND LEVEL - SHOPS**



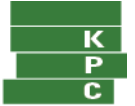
Drawing No.  
**A-100**  
**LEVEL 00**

PEI COBB FREED & PARTNERS Architects LLP





**SJÆLSØ**  
Management



## Tivoli Gardens The Edge

Sjælsø-KPC Projektstyring A/S  
c/o Sjælsø Management ApS  
Masnedøgade 20  
2100 København Ø

Telefon 4810 0000  
CVR.nr. 3603 6222  
www.sjaelsoe.dk

26. januar 2015  
GGAX-9SQLCW PE/GG

### Belægning mod vej

Arbejdet omfatter færdig belægning i overensstemmelse med eksisterende belægning mod Bernstorffsgade og Vesterbrogade i henhold til tegningsprospektet.

Overslagspris ekskl. moms kr. 1.070.000

### Planter/inventar

Levering og plantning af træer, opsætning af cykelstativer i ovennævnte område

Overslagspris ekskl. moms kr. 500.000

### Retablering af vej

Arbejdet omfatter retablering af eksisterende vejarealer der berøres i byggeperioden

Overslagspris ekskl. moms kr. 250.000

	<b>Kr. 1.820.000</b>
Hertil kommer:	
Projektering	Kr. 273.000
Uforudsete omkostninger	Kr. 273.000
<b>I ALT:</b>	<b>Kr. 2.366.000</b>