

**BETINGET UDBYGNINGSAFTALE  
VEDRØRENDE FISKETORVET**

mellem FISKETORVET SHOPPING CENTER,  
FILIAL AF RODAMCO FISKETORVET AB, SVERIGE  
Havneholmen 5  
1561 København V  
Cvr. Nr. 21628441  
(herefter benævnt FISKETORVET)

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

FISKETORVET og KK benævnes samlet "Parterne".

**Baggrund**

Nærværende aftale er indgået i anledning af den påtænkte vedtagelse af lokalplan "FISKETORVET, tillæg II" og på baggrund af planlovens bestemmelser i § 21b om udbygningsaftaler om infrastruktur.

Lokalplanområdet omfatter et ca. 58.000 m<sup>2</sup> stort område ved Centrumforbindelsen, Vasbygade/Kalvebod Brygge og Havneholmen.

Lokalplanen muliggør at FISKETORVET planlægningsmæssigt kan realisere deres byggeprojekter på matr. nr. 1589 Udenbys Vester Kvarter, København med op til i alt ca. 68.000 etagemeter serviceerhverv, herunder 15.000 etagemeter butiksareal.

FISKETORVET har med henblik på at 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 FISKETORVET sig til at etablere nærmere beskrevne infrastrukturanlæg bestående af en omlægning af en del af cykelslangen samt flytning af eksisterende trappe og etablering af dobbelttettet cykelsti.

Parterne har på baggrund heraf bestemt følgende:

## § 1 Infrastruktur anlæg

### § 1.1.

FISKETORVET forpligter sig til i forbindelse med byggeprojektets gennemførelse, beliggende indenfor område X, jf. bilag F, iht. bestemmelserne i lokalplan "Fisketorvet, tillæg II" at etablere følgende fysiske infrastruktur anlæg på matr. nr. 1589 Udenbys Vester Kvarter, København samt offentlig vejareal og offentlig sti, beliggende inden for lokalplanområdet:

#### Anlæg 1:

Etablering af ny trappe ved Fisketorvet i overensstemmelse med lokalplanen og skitse, vedlagt som bilag B.

#### Anlæg 2:

Fjernelse af eksisterende trappe samt retablering og omlægning af en del af den eksisterende cykelslange i overensstemmelse med lokalplanen og skitse vedlagt, som bilag B.

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.

Parterne er enige om, at etablering af Anlæg 2 ikke kan påbegyndes førend Anlæg 1 er ibrugtaget og der efter KKs anvisninger er lyst servitut på matr.nr. 1695 Udenbys Vester Kvarter, København, der sikrer at der er offentlig færdselsret til Anlæg 1.

### § 1.1.1.

Såfremt FISKETORVET ikke har anmodet om byggetilladelse til byggeprojektet, beliggende inden for område X, som vist på kortbilag F, men anmoder om gravetilladelse til at etablere vejprojektet ved hovedentréen ved Dybbølsbro, der bl.a. består af en omlægning af rundkørslen ved FISKETORVETS hovedindgang, etablering af trappe eller dele heraf er Parterne enige om, at nærværende aftales forpligtelser for FISKETORVET angående Anlæg 1 og 2 ligeledes bliver aktiveret.

### § 1.2.

FISKETORVET forpligter sig til i forbindelse med byggeprojektets gennemførelse, beliggende indenfor område Y, jf. bilag F, iht. bestemmelserne i lokalplan "Fisketorvet, tillæg

II" at etablere følgende fysiske infrastrukturanlæg på offentligt vejareal, beliggende inden for lokalplanområdet:

**Anlæg 3:**

Dobbeltrettet cykelsti i overensstemmelse med lokalplanen og skitse, vedlagt som bilag C. 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 Anlæg 3 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 for Anlæggene.

**Anlæg 1** skal være etableret og ibrugtaget inden Anlæg 2 kan påbegyndes og skal senest være etableret 12 måneder efter der er meddelt byggetilladelse til byggeprojektet beliggende inden for område X, jf. bilag F. Såfremt lokalplanen "Fisketorvet, tillæg II, efter endelig vedtagelse påklages, og træffer klageinstansen afgørelse om suspension af arbejder i henhold til lokalplanen "Fisketorvet. Tillæg II", er parterne enige om, at revidere tidsfristen for etablering af Anlæg 1, med den periode som arbejderne er suspenderet. Det samme gælder, såfremt tilladelsen til at etablere Anlæg 1 (bygge- og/eller gravetilladelse) påklages, og FISKETORVET som følge af klagen pålægges at indstille arbejderne på Anlæg 1.

Såfremt vejprojektet jf. § 1.1.1. påbegyndes inden FISKETORVET har opnået byggetilladelse til deres byggeprojekt beliggende inden for område X er FISKETORVET forpligtet til at have etableret Anlæg 1 inden Anlæg 2 påbegyndes. Anlæg 1 skal senest være etableret og ibrugtaget 12 måneder efter der er meddelt gravetilladelse til vejprojektet.

**Anlæg 2** skal være etableret senest samtidig med meddelelse om ibrugtagningstilladelse til byggeprojektet eller dele heraf, beliggende inden for udbygningsområdet X. Såfremt der meddeles midlertidig ibrugtagningstilladelse, udgør dette fristen for etablering af Anlæg 2.

Såfremt vejprojektet jf. § 1.2. påbegyndes inden FISKETORVET har opnået byggetilladelse til deres byggeprojekt beliggende inden for område X er FISKETORVET forpligtet til at have etableret Anlæg 2 senest 24 måneder efter der er meddelt gravetilladelse til vejprojektet.

Eventuel lukning af cykelslangen for cykeltrafik skal være så kort som mulig og skal aftales skriftligt med KK og må i alle tilfælde ikke overstige 2 måneder.

**Anlæg 3** skal være etableret senest samtidig med meddelelse om ibrugtagningstilladelse til byggeprojektet eller dele heraf, beliggende inden for udbygningsområdet Y. Såfremt der meddeles midlertidig ibrugtagningstilladelse, udgør dette fristen for etablering af Anlæg 3.

### **§ 3 Dagbod**

FISKETORVET ifalder dagbod ved overskridelse af de i § 2 nævnte frister. Dagboden beregnes som 1 promille pr. forsinket arbejdsdag af de anlægsomkostninger inkl. bygherreomkostninger, der oprindeligt stilles sikkerhed/garanti for, jf. § 6.

### **§ 4 Ejerskab og overtagelse infrastrukturanlæggene og krav**

#### **§ 4.1. – Anlæg 1**

FISKETORVET sørger for at indkalde KK i sin egenskab af aftalepart til de respektive afleveringsforretninger med FISKETORVETS entreprenør samt til eventuel efterfølgende gennemgang efter udbedring af mangler konstateret ved afleveringen. FISKETORVET har pligt til at sikre, at KKs konstaterede mangler ved Anlægget inkluderes i entreprenørens mangelfhjælpning.

FISKETORVET ejer anlægget, men sikrer inden ibrugtagning af anlægget, at der på ejendommen matrikel nummer 1589 Udenbys Vester Kvarter, København, efter KKs anvisninger tinglyses en servitut, der sikrer en offentlig færdselsret til anlægget.

Efterfølgende drift, vedligehold og glatførebekæmpelse mv. påhviler FISKETORVET.

#### **§ 4.2. – Anlæg 2 og 3**

Når Anlæggene er færdiganlagt af FISKETORVET 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 FISKETORVET. FISKETORVET overdrager derefter vederlagsfrit Anlæggene til KK, når eventuelle mangler konstateret af Parterne ved afleveringen er udbedret, og udbedringen er godkendt af Parterne. Endvidere forestår FISKETORVET, for så vidt angår Anlæg 2, ændring af servitut(påtegning på servitut om offentlig sti, løbenummer 13.05.2015-1006372284, lyst på matr.nr. 1589 Udenbys Vester Kvarter) efter KKs anvisninger så Anlæg 2s placering er i overensstemmelse med servitutteksten.

FISKETORVET 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. FISKETORVET 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 FISKETORVET garantien over for entreprenørens garantistiller.

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

KK overtager ingen eventuel momsreguleringsforpligtelse.

## **§ 5** **Krav**

### **§ 5.1. – Anlæg 1**

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

FISKETORVET er forpligtet til at sikre, at de entreprenører, der etablerer Anlægget for FISKETORVET, 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.

### **§ 5.2. – Anlæg 2 og 3**

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

FISKETORVET er forpligtet til at sikre, at de entreprenører, der etablerer Anlæggene for FISKETORVET, 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 FISKETORVET 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 FISKETORVET sine rettigheder ifølge entrepriseaftalerne og rådgiveraftalerne til KK, herunder garantistillelser og FISKETORVET 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 FISKETORVET til at deltage i et 5 års eftersyn.

## § 6

### Sikkerhedsstillelse over for KK

#### § 6.1. – Anlæg 1 og 2

FISKETORVET stiller senest samtidig med indlevering af ansøgning om byggetilladelse til byggeprojektet beliggende inden for udbygningsområde X, sikkerhed overfor KK for sine forpligtelser vedrørende Anlæg 1 og 2 i henhold til denne aftale.

Sikkerhedsstillelsen stilles i form af:

Bankgaranti (anfordringsgaranti) fra et anerkendt pengeinstitut eller forsikringsselskab.

*eller*

Tinglyst pantebrev (på anfordringsvilkår) med sikkerhed i ejendommen matr. nr. 1589, Udenbys Vester Kvarter, København med prioritetsstilling inden for de første 10 pct. af den offentlige ejendomsvurdering; misligholdelse med betaling af den ved pantet sikrede betalingsforpligtelse giver KK umiddelbart ret til at begære ejendommen på tvangsauktion, dog tidligst 10 dage efter FISKETORVETs modtagelse af et betalingspåkrav med angivelse af, at ejendommen kan begæres på tvangsauktion ved manglende betaling.

*eller*

Tinglyst første prioritets underpant (på anfordringsvilkår) i ejerpantebrev (Dato/løbenummer 27.09.2000-125344-01); misligholdelse med betaling af den ved underpantet sikrede betalingsforpligtelse giver KK umiddelbart ret til at begære ejendommen på tvangsauktion, dog tidligst 10 dage efter FISKETORVETs modtagelse af et betalingspåkrav med angivelse af, at ejendommen kan begæres på tvangsauktion ved manglende betaling.

I det tilfælde at FISKETORVET beslutter at lave vejprojektet uden at have ansøgt om byggetilladelse til deres eget byggeprojekt beliggende inden for udbygningsområde X, vist på bilag D, er Parterne enige om, at sikkerhedsstillelsen for Anlæggene skal stilles ved ansøgning om gravetilladelse. Sikkerhedsstillelsen stilles i form af:

Bankgaranti (anfordringsgaranti) fra et anerkendt pengeinstitut eller forsikringsselskab

*eller*

Tinglyst pantebrev (på anfordringsvilkår) med sikkerhed i ejendommen matr. nr. 1589, Udenbys Vester Kvarter, København med prioritetsstilling inden for de første 10 pct. af den offentlige ejendomsvurdering; misligholdelse med betaling af den ved pantet sikrede betalingsforpligtelse giver KK umiddelbart ret til at begære ejendommen på tvangsauktion, dog tidligst 10 dage efter FISKETORVETs modtagelse af et betalingspåkrav med angivelse af, at ejendommen kan begæres på tvangsauktion ved manglende betaling.



eller

Tinglyst første prioritets underpant (på anfordringsvilkår) i ejerpantebrev (Dato/løbenummer 27.09.2000-125344-01); misligholdelse med betaling af den ved underpantet sikrede betalingsforpligtelse giver KK umiddelbart ret til at begære ejendommen på tvangsauktion, dog tidligst 10 dage efter FISKETORVETs modtagelse af et betalingspåkrav med angivelse af, at ejendommen kan begæres på tvangsauktion ved manglende betaling.

Et estimat over anlægsomkostningerne inkl. bygherreomkostninger forbundet med FISKETORVETs forpligtelser i henhold til aftalens § 1.1 er vedlagt som bilag D. 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 FISKETORVET et nyt estimat over anlægsomkostningerne inkl. bygherreomkostninger, der attesteres af et rådgivende ingeniørfirma og godkendes af KK.

Sikkerhedsstillelsen nedskrives til 10 %, når Anlæg 2 er færdiganlagt og Anlæg 2 er overdraget til KK samt afhjælpning af eventuelle mangler er godkendt af KK.

Når der har været afholdt 1 års eftersyn på Anlæg 2, og eventuelle mangler er udbedret og udbedringen er godkendt af KK og FISKETORVET har overdraget sine rettigheder for så vidt angår Anlæg 2 iht. entrepriseaftalerne og rådgiveraftalerne, frigives sikkerhedsstillelsen/garantien.

### § 6.2. – Anlæg 3

FISKETORVET stiller senest samtidig med indlevering af ansøgning om byggetilladelse til byggeprojektet beliggende inden for udbygningsområde Y, sikkerhed overfor KK for sine forpligtelser vedrørende Anlæg 3 i henhold til denne aftale. Sikkerhedsstillelsen stilles i form af:

Bankgaranti (anfordringsgaranti) fra et anerkendt pengeinstitut eller forsikringselskab.

eller

Tinglyst pantebrev (på anfordringsvilkår) med sikkerhed i ejendommen matr. nr. 1589, Udenbys Vester Kvarter, København med prioritetsstilling inden for de første 10 pct. af den offentlige ejendomsvurdering; misligholdelse med betaling af den ved pantet sikrede betalingsforpligtelse giver KK umiddelbart ret til at begære ejendommen på tvangsauktion, dog tidligst 10 dage efter FISKETORVETs modtagelse af et betalingspåkrav med angivelse af, at ejendommen kan begæres på tvangsauktion ved manglende betaling.

eller

Tinglyst første prioritets underpant (på anfordringsvilkår) i ejerpantebrev (Dato/løbenummer 27.09.2000-125344-01); misligholdelse med betaling af den ved underpantet sikrede betalingsforpligtelse giver KK umiddelbart ret til at begære ejendommen på tvangsauktion

dog tidligst 10 dage efter FISKETORVETs modtagelse af et betalingspåkrav med angivelse af, at ejendommen kan begæres på tvangsauktion ved manglende betaling.

Et estimat over anlægsomkostningerne inkl. bygherreomkostninger forbundet med FISKETORVETs forpligtelser i henhold til aftalens § 1.2 er vedlagt som bilag E. 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 FISKETORVET et nyt estimat over anlægsomkostningerne inkl. bygherreomkostninger, der attesteres af et rådgivende ingeniørfirma og godkendes af KK.

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

Når der har været afholdt 1 års eftersyn på Anlægget, og eventuelle mangler er udbedret og udbedringen er godkendt af KK og FISKETORVET har overdraget sine rettigheder iht. entrepriseaftalerne og rådgiveraftalerne, frigives sikkerhedsstillelsen/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 lokalplanen "FISKETORVET, tillæg II" med dertilhørende 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 FISKETORVET forpligtet til at overholde de udbudsretlige regler, som er hjemlet ved Rådets Direktiv 2014/24 (Udbudsdirektivet).

FISKETORVET forpligter sig til at erstatte ethvert tab, som KK måtte lide som følge af FISKETORVET'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 Klagenevnet for Udbud eller en domstol.

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

FISKETORVET 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 FISKETORVET, som er nødvendig til belysning af erhververens forhold.

FISKETORVET kan dog i forbindelse med et salg af hele ejendommen matr. nr. 1589 Udenbys Vester Kvarter, København uden mellemliggende udstykninger, opdeling i ejerlejligheder eller lignende – ud over eventuelle udstykninger m.v. forårsaget af Metroselskabets ekspropriation til etablering af en metrostation på ejendommen - overdrage sine forpligtelser efter nærværende aftale til tredjemand, såfremt FISKETORVET inden en overdragelse af ejendommen skriftlig informerer KK herom. I så fald skal erhververen senest samtidig med overdragelsen af ejendommen stille de i § 6 anførte sikkerhedsstillelser/garantier for Anlæg nr. 1, 2 og 3, uanset om der er indleveret ansøgning om byggetilladelse til byggeprojekterne i område X og Y og uanset om der er anmodet om gravetilladelse. FISKETORVET er først frigjort fra sine forpligtelser i henhold til denne aftale, når erhververen har stillet behørig sikkerhed og der er udarbejdet og underskrevet en allonge til aftalen om at samtlige rettigheder og forpligtelser er overdraget til tredjemand.

### **§ 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 7. december 2016 fra FISKETORVET om indgåelse af udbygningsaftale med KK.

Bilag B: Principskitse dateret 8. december 2017 vedrørende Anlæg 1 og 2.


Bilag C: Principskitse dateret 8. maj 2017 vedrørende Anlæg 3.

Bilag D: Estimat af 20. februar 2017, opdateret 8. marts 2017 over omkostninger til Anlæg 1 og 2 inkl. bygherreomkostninger.

Bilag E: Estimat af 9. maj 2017 over omkostninger til Anlæg 3 inkl. bygherreomkostninger.

Bilag F: Kortbilag over byggeprojektet/udbygningsområdet X og Y.

København, den

9 / 1 - 2018  
  
Louise Ryming  
FISKETORVET SHOPPING  
CENTER, FILIAL AF RODAMCO  
FISKETORVET AB, SVERIGE

/ - 2018

Københavns Kommune

2

**From:** SEGER Ulf  
**Sent:** den 7 december 2016 15:47  
**To:** Tue Rex ([tur@okf.kk.dk](mailto:tur@okf.kk.dk))  
**Cc:** Lars Korn ([larkor@tmf.kk.dk](mailto:larkor@tmf.kk.dk)); RONNEVIK Per; KORNDAL Helle  
**Subject:** Fisketorvet tillägg till lokalplan och frivilligt initiativ

Hej Tue,

I samband med arbetet med tillägg till lokalplanförslag "Tillägg nr. 2 till lokalplan 202, Fisketorvet", har ägaren till Fisketorvet Shopping Center på eget initiativ önskemål om att bidra

till en finansiering av en ombyggnad av cykelslangen och flyttning av trapp vid förplatsen enligt ritningsunderlag till ny lokalplan som lämnats in av Schmitt Hammer Larsen arkitekter.

Vi anser att tidplan och krav på en ombyggnad av cykelslangen och flytt av trapp skall kopplas till att Fisketorvet Shopping center söker bygglov och beslutar påbörja en ombyggnad

av city entrance till Fisketorvet SC.

Vi önskar reglera utformning, kostnader och tid för utförande i ett frivilligt avtal med Köpenhamns kommun och som blir giltigt under förutsättning att ny lokalplan vinner laga kraft

i huvudsak enligt det förslag som SHL lämnat in till Köpenhamns kommun.

Vi ser fram emot ett fortsatt positivt samarbete och erhålla utkast på avtal som reglerar dessa frågor.

Med vänlig hälsning

Ulf

Ulf Seger

Senior Pre Development Manager

---

NR

## **unibail-rodamco**

Rodamco Sverige AB

Mäster Samuelsgatan 20, P. O. Box 7846,

S-103 98 Stockholm / Sweden

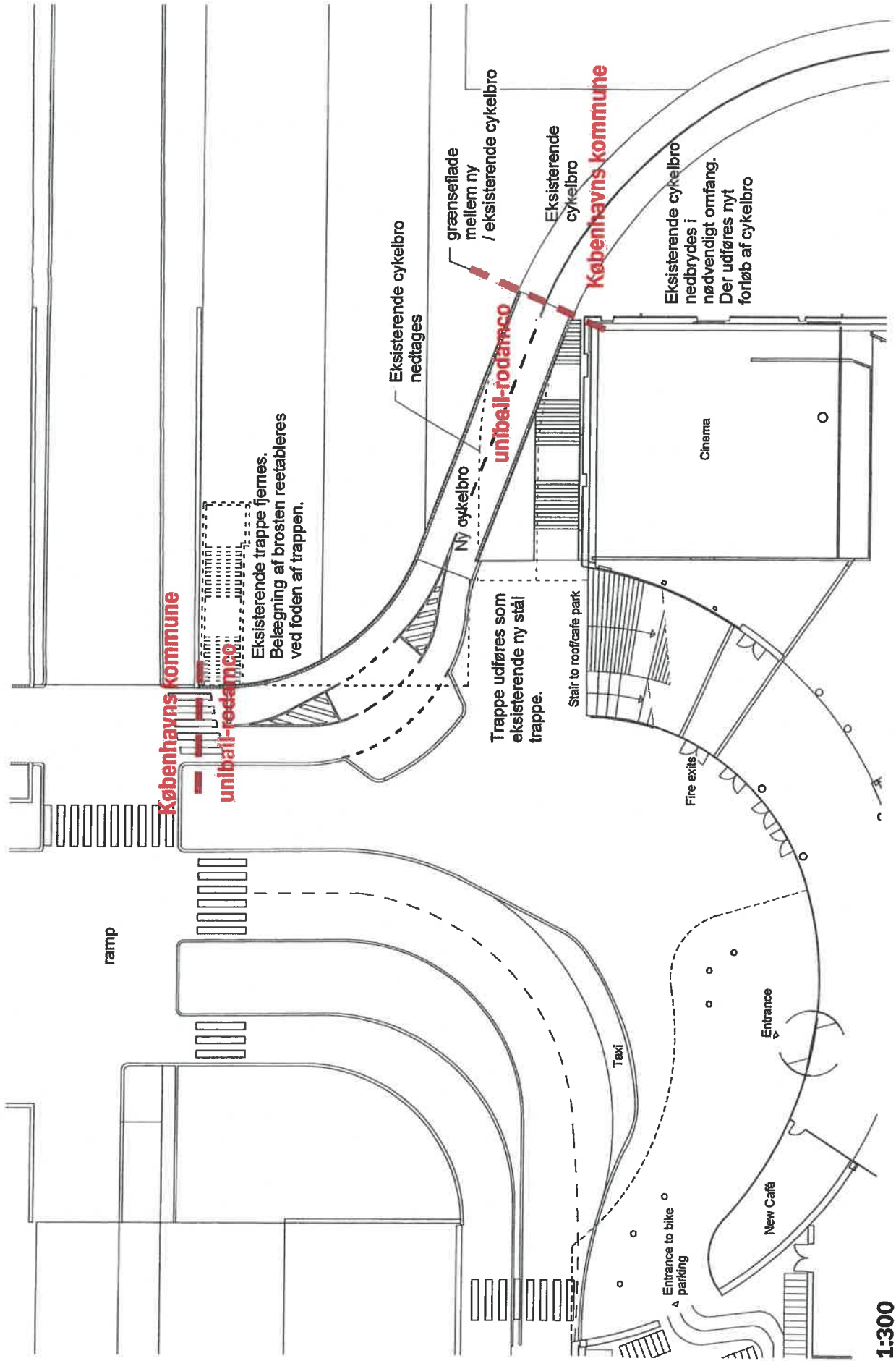
Tel: +46 (0)8 586 233 41 / Mob. +46 (0)76 525 55 41

Fax: +46 (0)8 792 25 70 / E-mail: [ulf.seger@unibail-rodamco.com](mailto:ulf.seger@unibail-rodamco.com)

**Part of the Unibail-Rodamco Group [www.unibail-rodamco.com](http://www.unibail-rodamco.com)**

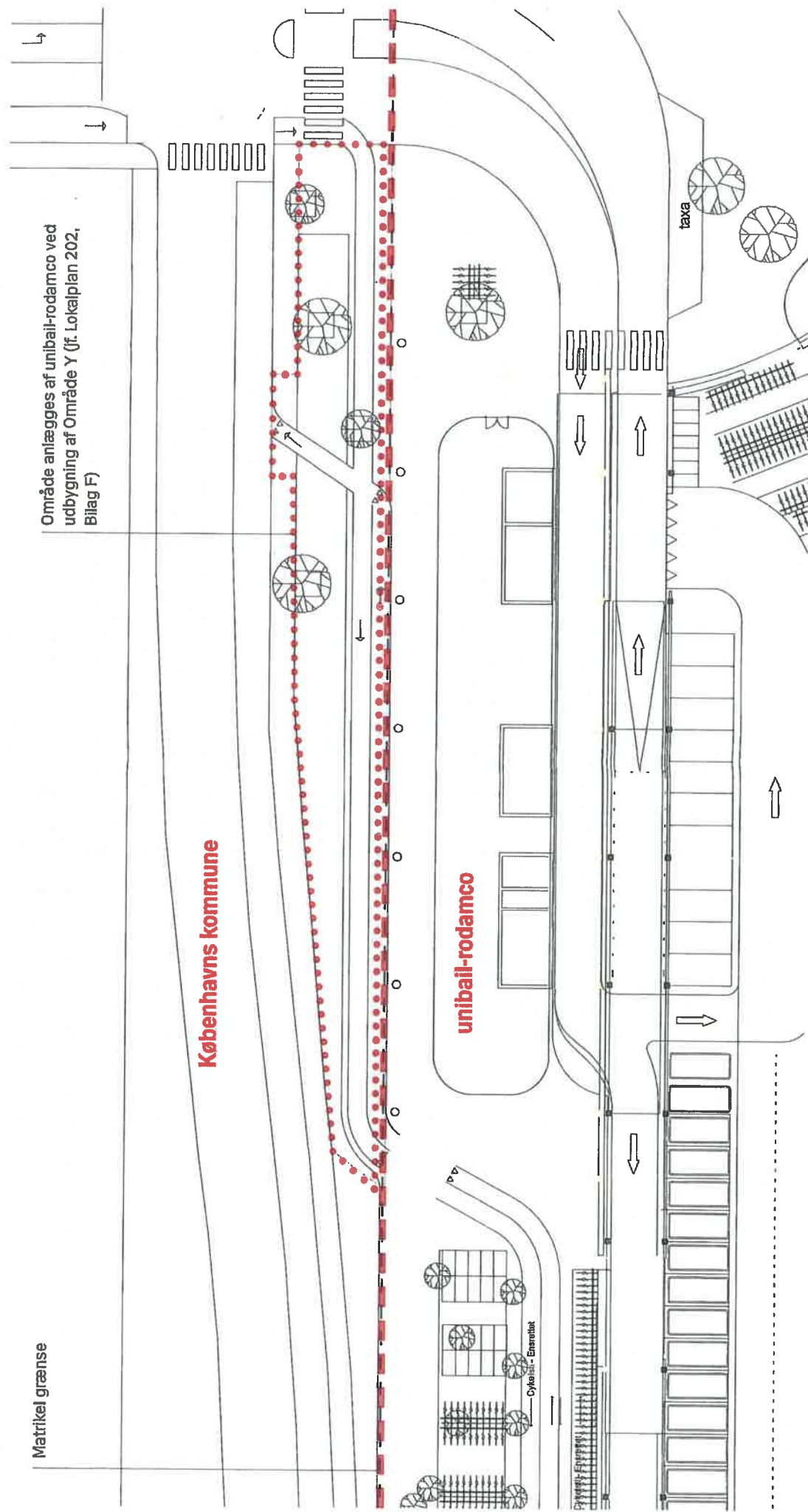
# Ændringer af cykelslangen/ 1. etage/

schmidt/hammer/  
lassen/



1:300

# Anlægning af dobbeltrettet cykelsti/ 1. etage/



schmidt/hammer/  
lassen/  
architects/

08.05.2017

1:300







FISKETORVET  
 COST ESTIMATION  
 EARLY STAGE/ INITIAL PHASE  
 2017-02-20, Updated 2017-03-08  
 Per Andersson, ÅF Infrastructure AB

Construction works excluding Landlord/developers costs	Volume Mängd	Unit enhet	Unit cost DKR	DKR Summery Summa
Removal of the existing stair	1	x	200 000	200 000
Area of existing Cykelslangen to be demolished	1	x	400 000	400 000
New section of Cykelslangen (41 m1) Including columns and foundation (inkl pelare och grundläggning)	190	m2	32 105	6 100 000
New staircase to waterfront	1	st	300 000	300 000
Alteration of external slab at main entrance level, surfaces or railings in association with above	1	x	600 000	600 000
Alteration to paving or arrangements at waterlevel	1	x	400 000	400 000
Round off / rounded numbers / avrundning	1	x	0	0
<b>Entreprenadkostnad / contractor's cost (räknat såsom Generalentreprenad/Uttörandeentreprenad)</b>		<b>A</b>		<b>8 000 000</b>
Design / Projektering	10%	of A		800 000
Unforseen / oförutsett	15%	of A		1 200 000
Administration / Administration och översyn	5%	of A		400 000
Round off / rounded numbers / avrundning	1	x	0	0
<b>Summery above</b>				<b>10 400 000</b>

#### Not included

Other contractors cost not included above  
 Temporary solution bicycle during rebuilt

#### Documentation:

Drawing SHL Architects 07.12.2016  
 Attached to mail this cost estimate

#### Currency FX-kurs per 2017-02-20

100 SEK	=	78,38	DKR
100 DKR	=	127,57	SEK

#### Not included

Markförvärv  
 Råmarkskostnad  
 Evakueringskostnad  
 Lagfart  
 Inteckningskostnad/pantbrev  
 Räntekostnad  
 Försäkring  
 Gatukostnadsersättning  
 Övriga tomtkostnader  
 Tomthyra/ tomträtt  
 Övrig fastighetsbildning  
 Index f.o.m 2017-01-01  
 Other developers cost not specified  
 Projekt- och bygglösning, byggherredministration  
 Project Management / Other Developers costs  
 Mervärdesskatt / VAT

#### Not included

Finansiella kostnader  
 Kreditivkostnader  
 Förvaltningskostnader  
 Försäkringskostnader, BFF  
 Garantier  
 Räntekostnad, proj.- och planskede  
 Övriga finansiella kostnader  
 Kostnader tredje man  
 Hyresersättningar  
 Hyresförluster  
 Evakueringskostnader  
 Flyttkostnader  
 Ersättningslokaler  
 Ersättning intrångsskada

AR

**FISKETORVET**

**COST ESTIMATION**

**EARLY STAGE/ INITIAL PHASE**

2017-05-09

Christoffer Sundin, ÅF Infrastructure AB



Volume	Unit	Unit cost	DKR	Summery
Mängd	enhet			Summa
500	m2	2 926	1 463 222	
<b>Construction works excluding Landlord/developers costs</b>				
Bicycle road asphalt/Cykelväg, asfalt				
incl workplace logistics/inkl hjälparbeten, provisorier				
incl demolition/inkl rivning utvändigt				
incl lighting/inkl belysning				
incl support wall/inkl stödmur				
Round off / rounded numbers / avrundning				
<b>Entreprenadkostnad / contractor's cost</b>				<b>1 463 222</b>
<b>(räknat såsom Generalentreprenad/Utförandeentreprenad) A</b>				
Design / Projektering			146 322	
Unforseen / oförutsett	10% of A		219 483	
Administration / Administration och översyn	15% of A		73 161	
Round off / rounded numbers / avrundning	5% of A		-2 189	
<b>Summery above</b>	1	x		<b>1 900 000</b>

**Not included**

Other contractors cost not included above

Other temporary solution bicycle during rebuilt

**Documentation:**

Drawing SHL Architects 25.04.2017

Photograph provided by Unibail-Rodamco

Attached to mail this cost estimate

**Currency FX-kurs per 2017-05-08 (från Riksbanken)**

100 SEK = 77.01 DKR

100 DKR = 129.85 SEK

**Not included**

Markförvärv

Råmarkskostnad

Evakueringskostnad

Lagfart

Inteckningskostnad/pantbrev

Räntekostnad

Försäkring

Gatukostnadsersättning

Övriga tomtkostnader

Tomthyra/ tomtträtt

Övrig fastighetsbildning

Index f.o.m 2017-03-01

Other developers cost not specified

Projekt- och bygglösning, byggherreadministration

Project Management / Other Developers costs

Mervärdesskatt / VAT

**Not included**

Finansiella kostnader

Kreditivkostnader

Förvaltningskostnader

Försäkringskostnader, BFF

Garantier

Räntekostnad, proj.- och planskede

Övriga finansiella kostnader

Kostnader tredje man

Hyresersättningar

Hyresförluster

Evakueringskostnader

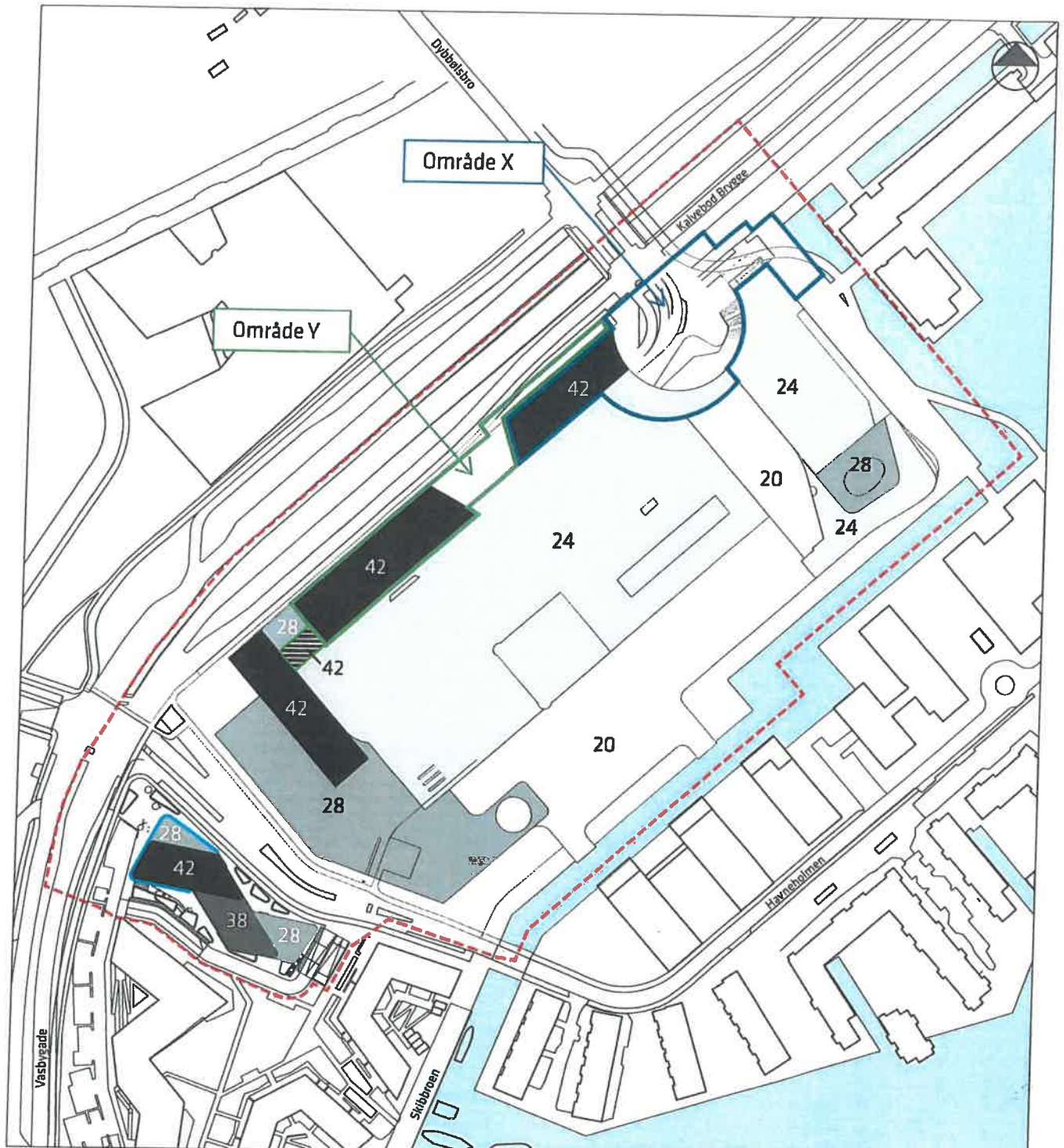
Flyttkostnader

Ersättningslokaler

Ersättning intrångsskada

AR

## Tegning nr. 4 - Bebyggelsesplan



--- Lokalplantillæggets afgrænsning

Ny bebyggelse - max 20 m

Ny bebyggelse - max 24 m

Ny bebyggelse - max 28 m

Ny bebyggelse - max 38 m

Ny bebyggelse - max 42 m

— Område hvor husdybden kan øges til mere end 20 m

▨ Mulighed for sammenbygning



FULDMAGT  
POWER OF ATTORNEY

3

Undertegnede  
*The undersigned*

Jacob Cornelis Warmolt Lunsingh Tonckens  
Artemistraat 162  
1076 DW Amsterdam  
Holland (*the Netherlands*)

og  
*and*

Lars Åke Tollemark  
Violstigen 6  
133 36 Saltsjöbaden  
Sverige (*Sweden*)

giver herved  
*hereby grant to*

Anna Helena Elfstadius  
Karlavägen 94, LGH 1501  
115 22 Stockholm  
Sverige (*Sweden*)

og  
*and*

Louise Magdalena Elisabeth Ryning  
Fredsborgsvägen 4  
187 70 Täby  
Sverige (*Sweden*)

og  
*and*

Michael Edward Liversedge  
Grevgatan 67  
11459 Stockholm  
Sverige (*Sweden*)

og  
*and*

Samuel Gaetan Renoux  
Utsädesgränd 6  
175 52 Järfälla  
Sverige (*Sweden*)

fuldmagt til at forhandle og, minimum to i forening, at indgå "Betinget udbygningsaftale vedrørende Fisketorvet" med Københavns Kommune og foretage enhver anden disposition, som er nødvendig herfor, med samme virkning, som var de foretaget af de undertegnede Jacob Cornelis Warmolt Lunsingh Tonckens og Lars Åke Tollemark personlig i vores egenskab af filialbestyrere for Fisketorvet Shopping Center, filial af Rodamco Fisketorvet AB, Sverige, CVR-nr. 21628441.

*full power and authority to negotiate and, minimum two of the authorized persons jointly, to enter into "Conditional expansion agreement concerning Fisketorvet" with the City of Copenhagen, and to execute and perform every act necessary to do so, as if it were made by the undersigned, Jacob Cornelis Warmolt Lunsingh Tonckens and Lars Åke Tollemark, personally in our capacity as branch managers for Fisketorvet Shopping Center, branch of Rodamco Fisketorvet AB, Sweden, Central Business Register number (CVR-number) 21628441.*

Denne fuldmagt træder i kraft straks og vedvarer, indtil den tilbagekaldes af en af os.

*This power of attorney takes effect immediately and remains in force, until it is withdrawn by one of us.*

Fuldmagten kan af hver af os til enhver tid tilbagekaldes, og de befuldmægtigede er pligtige til på vores forlangende straks at aflevere dette dokument til en af os.

*The power of attorney may be revoked by either of us at any time, and the authorized persons are obliged to immediately hand over this document to one of us at our request.*

Dato (Date):

Sted (Location):

Jacob Cornelis Warmolt Lunsingh Tonckens

Til vitterlighed om underskriftens ægthed, dateringens rigtighed og underskriverens myndighed:

*In witness of the authenticity of the signature, the accuracy of the date and the authority of the signatory:*

Navn (Name): *Niklas Skerfving*

Stilling (Position): *Head of Construction*

Bopæl (Address): *Västmannagatan 69  
11326 Stockholm*

Navn (Name): *Ingvar Rüdke*

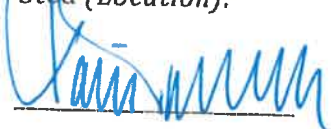
Stilling (Position): *Development Manager Nordic*

Bopæl (Address): *Vanadisvägen 4  
11346 Stockholm*



Dato (Date):

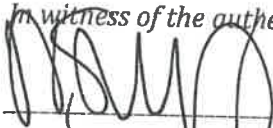
Sted (Location):



Lars Åke Tollemark

Til vitterlighed om underskriftens ægthed, dateringens rigtighed og underskriverens myndighed:

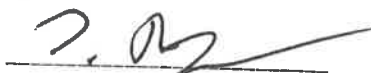
*In witness of the authenticity of the signature, the accuracy of the date and the authority of the signatory:*



Navn (Name): NICLAS SVÄRFVING

Stilling (Position): HEAD OF CONSTRUCTION

Bopæl (Address): VÄSTMANNAGATAN 69  
11326 STOCKHOLM



Navn (Name): Ingvar Rückemann

Stilling (Position): Development Manager Nordics

Bopæl (Address): Vanadisvägen 4  
113 46 Stockholm



Registration number	
556413-0309	
Date of registration of the company	Date of registration of current name
1990-12-04	2000-12-18
Document created on	Page
2017-12-08 11:32	2 (2)

**SIGNATORY POWER**

The board of directors is entitled to sign on behalf of the company.

Signatory power jointly by

Luningh Tonckens, Jacob Cornelis Warmolt

Tollemark, Lars Åke

Furthermore, the Managing Director, in his normal business activities, is also entitled to sign on behalf of the company.

**ARTICLES OF ASSOCIATION**

Date of the latest change: 2010-06-07

**FINANCIAL YEAR**

Registered financial year: 0101 - 1231

Latest annual report submitted covers financial period 20160101-20161231

**DATE OF REGISTRATION OF CURRENT AND PREVIOUS COMPANY NAMES**

2000-12-18 Rodamco Projekt AB

1999-01-20 Piren Projekt AB

1990-12-04 Piriöden Aktiebolag

\*\*\*\* The above information is an extract from the Trade and Industry Register Bolagsverket, the Swedish Companies Registration Office \*\*\*\*

Bolagsverket  
851 81 Sundsvall  
0771-670 670  
bolagsverket@bolagsverket.se  
www.bolagsverket.se

Registration number	
556413-0309	
Date of registration of the company	Date of registration of current name
1990-12-04	2000-12-18
Document created on	Page
2017-12-08 11:32	1 (2)

Registration number: 556413-0309  
Business name: Rodamco Projekt AB  
Address:  
Box 7846  
103 98 STOCKHOLM  
Registered office: Stockholm  
Note:

The company is registered as a private limited liability company

**THE COMPANY WAS FORMED**  
1990-11-14

**SHARE CAPITAL**

Share capital...: SEK 100,000  
Min.....: SEK 100,000  
Max.....: SEK 400,000

Number of shares: 1,000  
Min.....: 1,000  
Max.....: 4,000

**BOARD MEMBER, MANAGING DIRECTOR**

600122-7872 Tollemark, Lars Åke, Violstigen 6, 133 36 SALTSJÖBADEN

**BOARD MEMBER, CHAIR OF THE BOARD**

620716 Lunsingh Tonckens, Jacob Cornelis Warmolt,  
c/o Unibail-Rodamco, Artemistraat 162, 1076 DW AMSTERDAM,  
NEDERLÄNDERNA

**DEPUTY BOARD MEMBERS**

721002-3839 Renoux, Samuel Gaetan, Utsädesgränd 6, 175 52 JÄRFÄLLA

**AUDITORS**

556053-5873 Ernst & Young Aktiebolag, Box 7850, 103 99 STOCKHOLM  
Represented by: 711024-0251

**PRINCIPALLY RESPONSIBLE AUDITOR**

711024-0251 Hävrén, Conny Fredric, Byleslingan 18, 186 52 VALLENTUNA