

UDKAST TIL BETINGET UDBYGNINGSAFTALE

mellem Penco P/S
Store Strandstræde 18 A, 1
1255 København K
Cvr. Nr. 36047267
(herefter benævnt Penco)

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

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

Baggrund

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

Lokalplanområdet er beliggende i det nordøstlige hjørne af Østerbro lige ud til Svanemøllebugten og Svanemøllestranden og omfatter matr.nr. 4804 Udenbys Klædebo Kvarter, København (herefter ”Ejendommen”) samt umatrikuleret offentlig vejareal. Lokalplanen muliggør Pencos byggeprojekt bestående af en boligbebyggelse med etagebyggeri i en henholdsvis nordlig bebyggelse samt fire flerfamiliehuse på matr.nr. 4804 Udenbys Klædebo Kvarter, København, herefter benævnt ”Byggeprojekt”.

Penco har med henblik på at opnå en højere kvalitet og standard af den planlagte infrastruktur i området og for at virkeliggøre planlægningen opfordret KK til at indgå nærværende udbygningsaftale, jf. **bilag A**.

I udbygningsaftalen forpligter Penco sig til at udføre og bekoste nærmere beskrevne infrastrukturanlæg bestående af en omdisponering af Strandpromenaden, en vendeplads og et mindre antal parkeringspladser samt omlægning af en del af den dobbeltrettede cykelsti til kommunegrænsen, jf. principskitse vedlagt som **bilag B**.

Ved betinget købsaftale har PenSam Liv Forsikringsselskab og Consort A/S erhvervet Ejendommen fra Freja ejendomme A/S, idet PenSam Livsforsikringsselskab og Consort A/S har videreoverdraget Ejendommen til Penco. Såfremt Penco ikke måtte opnå endelig tinglyst adgang til Ejendommen, indtræder Freja ejendomme A/S i denne aftale i stedet for Penco på uændrede vilkår.

Parterne har på baggrund heraf bestemt følgende:

§ 1

Infrastrukturanlæg

Penco forpligter sig til i forbindelse med projektets ("Byggeprojektet") gennemførelse iht. bestemmelserne i lokalplan "Scherfigsvej - Østerbro" at udføre og bekoste følgende fysiske infrastrukturanlæg ("Anlægget") på en del af den offentlige vej Strandpromenaden samt umatrikulerede offentligt vejareal beliggende såvel inden for som uden for lokalplanområdet:

Anlægget

Penco omlægger en del af Strandpromenaden, herunder etablerer en vendeplads og et mindre antal parkeringspladser samt omlægger en del af den dobbeltrettede cykelsti til kommunegrænsen. Arealer, der ikke anvendes som vej, parkering, fortov, cykelsti mv. begrønnes.

Anlæggets afgrænsning og principielle udformning fremgår af principskitse, vedlagt som **bilag B**.

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

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

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 og overdraget/ afleveret til KK jf. § 4, senest samtidig med meddelelse om ibrugtagningstilladelse til Byggeprojektet eller dele heraf. Såfremt der meddeles midlertidig ibrugtagningstilladelse, regnes fristen fra denne dato.

Hvis Anlægget ikke er etableret og overtaget af KK senest den 01.01.2023, er KK berettiget til når som helst at ophæve aftalen uden udgift for KK.

§ 3

Dagbod

Penco ifalder dagbod ved overskridelse af den i § 2, stk. 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 Anlægget**

Når Anlægget er færdiganlagt af Penco i overensstemmelse med aftalens § 1 samt de nærmere krav i lokalplanen ”Scherfigsvej – Østerbro” og samtlige fornødne myndighedstilladelser foreligger, gennemføres der en afleveringsforretning af Anlægget. Der udarbejdes afleveringsprotokol, som underskrives og godkendes af entreprenøren og Parterne.

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

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

Efter KKs overtagelse af Anlægget påhviler drift og vedligehold KK, som ejer af vejarealet.

Penco ønsker at drifte en del af vejarealet/Anlægget. En sådan drifts- og vedligeholdelsesaftale skal i givet fald indgås særskilt med Teknik- og Miljøforvaltningen, og er ikke en del af nærværende aftale.

§ 5 **Krav**

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

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

§ 6

Garantistillelse

Penco stiller senest samtidig med indlevering af ansøgning om byggetilladelse til Byggeprojektet på matr. nr. 4804 Udenbys Klædebo 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 forsikringsselskab.

Et estimat over anlægsomkostningerne inkl. bygherreomkostninger forbundet med Penco's 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 Penco 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 Penco 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 Parternes side betinget af, at aftalen vedtages i uændret form i Borgerrepræsentationen samtidig med Borgerrepræsentationens endelige vedtagelse af den tilhørende lokalplan ”Scherfigsvej – Østerbro” uden væsentlige ændringer af betydning for de til denne aftale knyttede matrikler.

§ 9 Udbud

Penco er forpligtet til ved indgåelse af kontrakter med tredjemand om etablering af Anlægget at overholde de udbudsretlige regler, som er hjemlet ved Rådets Direktiv 2004/17 og 2004/18 samt ved lov om indhentning af tilbud på visse offentlige og offentligt støttede kontrakter (Tilbudsloven), i det omfang disse regler måtte finde anvendelse.

Penco forpligter sig til at erstatte ethvert tab, som KK måtte lide som følge af Penco's eventuelle overtrædelser af 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

Penco 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 Penco, 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.

Ovenstående forudsætter, at Penco har opnået endelig adkomst til Ejendommen, idet Freja ejendomme A/S i modsat fald skal samtykke til overdragelsen.

§ 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.

Parterne skal forhandle i god tro og er forpligtet til at tage stilling til de tilbud og synspunkter der bliver fremsat af den anden part. 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.

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 23.11.2015 fra Penco om indgåelse af udbygningsaftale med KK.

Bilag B: Principskitse, af 28.10.2015 fra CK-Landinspektørerne.

Bilag D: Estimat af 23.11.2015 over omkostninger til etablering af udbygningsområdet jf. § 1.

København, den

/ - 2016

/ - 2016

Penco P/S

Københavns Kommune

Freja ejendomme A/S tiltræder herved aftalen som tinglyst adkomsthaver til matr.nr. 4804 Udenbys Klædebo Kvarter, København, og bekræfter samtidig, at selskabet indtræder i aftalen på uændrede vilkår i stedet for Penco P/S, hvis Penco P/S ikke måtte opnå endelig tinglyst adkomst til ejendommen.

København, den / - 2016

Freja ejendomme A/S

Københavns Kommune
Teknik – og Miljøforvaltningen
Byens Udvikling, Byplan Nord/
Økonomiforvaltningen
Njalsgade 13
2300 København S
Att.: Christina Agesen
Att.: Kim Vindbjerg

København 23. nov. 2015

Scherfigsvej 8, 2100 Købehavn – anmodning om indgåelse af udbygningsaftale.

I henhold til aftale, fremsendes revideret anmodning om indgåelse af en udbygningsaftale for et område øst for det nye lokalplanområde, som vist på vedlagte bilag B.

Anmodningen sker på vegne af Køberne af grundarealerne (fremtidige ejere) samt Freja Ejendomme A/S, idet der henvises til indgået samarbejdsaftale, underskrevet henholdsvis den 2. juni 2014 og 19. juni 2014.

Som en del af en helhedsplan for Strandpromenadens udbygning, anmodes om indgåelse af en udbygningsaftale for den del Strandpromenaden der ligger øst for Scherfigsvej 8, skitseret som vist på kortbilag B, Situationsplan, af 28. oktober 2015 fra CK-Landinspektørerne.

Udbygningsaftalen skal ses som en videreførelse af den udbygningsaftale, der er oplyst indgået for den sydlige del af Strandpromenaden.

Udbygningsaftalen foreslås på nedennævnte hovedvilkår:

Udbygningsaftalens areal er vist på kortbilag B og omfatter det samlede område der indbefattet af nærværende aftale på ca. 1.280 m².

Ejer af grundarealerne (Scherfigsvej 8) afholder samtlige udgifter til renovering og fornyelse af det skitserede område.

Området renoveres i omfang og efter de principper, der er skitseret på kortbilag B, tilpasset koncept for den sydlige del af Strandpromenaden, efter følgende retningslinjer:

- Grønne arealer er hovedsagelig græsarealer med partiel beplantning.
- Fremtidige offentlige køreveje, vendeplads m.m. udføres asfaltbelagt.

- Stiforbindelse i udbygningsområde udføres i samme belægningstype som gældende for den sydlige del af Promenaden.
- Belysningskoncept fastlægges i samarbejde.

Vi håber at nærværende anmodning om en udbygningsaftale kan danne basis for indgåelse af en konkret aftale for området.

Med venlig hilsen

Jens Glindorf

Glindorf & Partnere A/S

Hovedvejen 206, st.

2600 Glostrup

E-mail: jg@gp1.dk

Tlf.: 38 107 107

Mobil: 27 11 81 77

Bilag:

Kortbilag B Situationsplan, principskitse, af 28. oktober 2015 fra CK-Landinspektørerne.

Kortbilag C Estimat af 23. november 2015 over omkostninger til Anlæggene inkl. bygherreomkostninger.



Udarbejdet på baggrund af situationsplan, modtaget fra Arkitema d. 26.10.2015

- Projekteret byggeri
- Projekteret parkeringskælder med rampe
- Udbygningsaftalens areal, ca. 1.280 m²

Bilag B - Udbygningsaftalens areal - Scherfigsvej 8, 2100 København Ø

Matr.nr. 4804 Udenbys Klædebo Kvarter, København

Jr.nr.: 2013-0037

Målforhold: 1:600

Dato: 28. okt. 2015

Init.: MMM

Fil: 2014-0037_Udbygningsaftalen bilag 3_151028

Mads Møller Madsen
Landinspektør

CK-Landinspektørerne
Carstensen, Kanstrup & Partnere A/S
Toftebakken 17 • Box 11 • 3460 Birkerød
Tlf 45810735 • Fax 45820735 • ck@ckland.dk

Bilag C

Estimat af 23. november 2015 over omkostninger til etablering af udbygningsområdet

Det samlede udbygningsareal udgør ca. 1.280 m².

Forudsætninger

Nærværende estimat er udarbejdet på baggrund af bilag B – Udbygningsaftalens areal af 28. okt. 2015 fra CK-Landinspektørerne, der viser den overordnede disponering af de berørte arealer.

- Der er ikke indregnet eventuelt miljøhåndtering af forurening.
- Udbygningsområdet er forudsat etablering i forbindelse med de kommende byggearbejder på Scherfigsvej 8, 2100 København Ø.
- Bærelag under nuværende asfaltbelægning forudsættes hovedsagelig intakte og tilstrækkelige.

Budget/ estimat for renovering af udbygningsområdet.

Diverse rydninger	kr. 50.000,00
Omlægning-/ tilpasning af vejbrønde til projekt (hovedbrønde forudsættes bevaret uændrede)	kr. 50.000,00

Ny flisestier (220 m²)

Bærelag, 220 m ² a 160 kr./ m ²	kr. 35.200,00
Belægninger, 220 m ² a 600 kr./ m ²	kr. 132.000,00

Asfaltarealer (køreveje, p-pladser (300 m²) og cykel- og gangsti (330 m²))

Bærelag, kørearealer, partielt 100 m ² a 175 kr./ m ²	kr. 17.500,00
Bærelag, cykel-/gangsti, ca. 30 % af 330 m ² a 160 kr./ m ²	kr. 15.840,00
GAB-asfalt, 40% af kørearealer, 300 m ² a 150 kr./ m ²	kr. 18.000,00
GAB-asfalt, cykel-/gangstier, ca. 30% af 330 m ² a 150 kr./ m ²	kr. 14.850,00
Asfaltslidlag, 630 m ² a 80 kr./ m ²	kr. 50.400,00
Nye granitkantsten, 90 lbm. a kr. 420 kr./ lbm.	kr. 37.800,00
Vejmarkering af parkeringsbåse m.m.	kr. 15.000,00
Overkørsel m.m.	kr. 20.000,00

Grønne arealer/ øvrige arealer (430 m²)

Muldudlægning og græssåning, 430 m ² a 85 kr./ m ²	kr. 36.550,00
Partiel beplantning, afsat beløb	kr. 30.000,00
Belysninger, 3-4 parklamper a 10.000 kr./ stk.	kr. 40.000,00

Delsum I

Projektilpasninger, ønsker og krav (10% af delsum I)	kr. 56.314,00
Rådgivere, (15 % af delsum I)	kr. 84.471,00

Delsum II

15% afsat til uforudsete udgifter	kr. 105.588,00
Samlede estimerede omkostninger, ekskl. Moms	kr. 809.513,00