

## UDKAST TIL BETINGET UDBYGNINGSAFTALE

mellem SH2 KOLDING ApS  
c/o O. Adsbøll & Sønner A/S  
Albuen 76  
6000 Kolding  
Cvr. Nr. 32565948  
(herefter benævnt OD1)

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

OD1 og KK benævnes også "Part"; samlet "Parterne".

### **Baggrund**

Nærværende aftale er indgået i anledning af den påtænkte vedtagelse af lokalplanforslag "Sundbyøster Skole, tillæg 1" og på baggrund af planlovens bestemmelser i § 21b om udbygningsaftaler om infrastruktur.

Lokalplanforslaget omfatter arealmæssigt matr.nr. 1502 og 4516 Sundbyøster, København. Dersom OD1 realiserer et byggeprojekt på mere end 3.000 m<sup>2</sup> bestående af boliger og publikumsorienterede serviceerhverv på matrikel nr. 1502 Sundbyøster, København, herefter benævnt "Byggeprojektet", er nærværende aftale gældende.

OD1 har med henblik på at opnå en højere kvalitet eller standard af den planlagte infrastruktur i et område opfordret KK til at indgå nærværende udbygningsaftale, jfr. bilag A.

I udbygningsaftalen forpligter OD1 sig til at etablere nærmere beskrevne infrastrukturanlæg bestående af forskønnelse af Sundbyøster Plads.

Parterne har på baggrund heraf bestemt følgende:

### **§ 1 Infrastrukturanlæg**

OD1 forpligter sig til i forbindelse med projektets ("Byggeprojektet") gennemførelse iht. bestemmelserne i lokalplan "Sundbyøster Skole, tillæg 1" at etablere følgende fysiske infrastrukturanlæg ("Anlægget") på matr.nr. 4516 Sundbyøster, København jf. et landskabeligt bearbejdet anlægsprojekt, der er i overensstemmelse med lokalplanens § 7 Byrummet Sundbyøster Plads:

Anlægget:

En forbedring og forskønnelse af Sundbyøster Plads. Lokalplanens § 7 beskriver overordnet Anlæggets (pladsens) karakter, udformning, overflader, belysning, træer, inventar og primære stiforbindelser. Foreløbig skitse over Anlægget er vedlagt som bilag B.

Projektbeskrivelse:

Anlægget skal overvejende have et grønt udtryk med fritstående træer og organisk formede grønne øer jf. Bilag B og C.

Antallet af træer skal udgøre mindst 15 og skal placeres i de organiske øer og på pladsen efter den landskabelige bearbejdning af pladsen. Træerne skal være af en sædvanlig, god kvalitet og tilsammen give oplevelsen af en park. Det er vigtigt, at man kan se på tværs af pladsen for at kunne orientere sig og føle sig tryk, hvorfor træerne som udgangspunkt skal have krone.

Belægningerne skal fortælle om, hvilken type bevægelse og/eller ophold, der lægges op til. Zoner til ophold kvalificeres i udformningen af pladsen. Der skal kunne placeres fritstående siddemøbler og grillplads i udvalgte opholdszoner.

De organiskformede øer skal differentieres i udtryk, størrelse og udformning. De kan indeholde blomsterbed, græsser, træer, hængekøjer/voksengynger.

Faste siddemuligheder langs kanten på de organiskformede øer og fritstående siddemøbler skal være behagelige at sidde på, hvorfor siddeflader så vidt muligt skal bestå af 'varme' materialer som træ.

Byrumsinventar som skraldespande, belysning, siddemøbler, hængekøjer/voksengynger etc. skal placeres, så de indgår som en naturlig del af pladsen, som vist på bilag B.

Anlægget omfatter endvidere bortskaffelse af opbrudte materialer.

### ***Proces***

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. Skitseprojektet, vedlagt som bilag B samt lokalplanens § 7 danner grundlag for det detailprojekt, som skal godkendes af KK.

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

Anlægget skal være offentligt tilgængeligt.

## **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 på matr. nr. 1502 Sundbyøster, København eller dele heraf. Såfremt der meddeles midlertidig ibrugtagningstilladelse, regnes fristen fra denne dato.

### **§ 3 Dagbod**

OD1 ifalder dagbod ved overskridelse af den i § 2, stk. 2 nævnte etableringsfrist.

Dagboden beregnes som 1 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 OD1 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 OD1. OD1 overdrager derefter vederlagsfrit Anlægget til KK, når eventuelle mangler konstateret af Parterne ved afleveringen er udbedret, og udbedringen er godkendt af Parterne.

OD1 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. OD1 har pligt til at sikre, at KKs konstaterede mangler ved Anlægget inkluderes i entreprenørens mangelafhjælpning. 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 OD1 garantien over for entreprenørens garantistiller.

Efter KKs overtagelse af Anlægget påhviler drift og vedligehold KK.

### **§ 5 Krav**

OD1 er forpligtet til at sikre, at OD1s entreprenører og rådgivere stiller garanti i henhold til AB 92 og ABT 93 over for SH2, 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.

OD1 er forpligtet til at sikre, at de entreprenører, der etablerer Anlægget for OD1, 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 OD1 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 OD1 sine rettigheder ifølge entrepriseaftalerne og rådgiveraftalerne til KK, herunder garantistillelser og OD1 er herefter endeligt frigjort over for KK. KK skal således være berettiget til at gøre ethvert mangelkrav gældende direkte mod entreprenøren og rådgiveren. KK vil dog fortsat efter behov kunne indkalde OD1 til at deltage i et 5 års eftersyn.

## **§ 6**

### **Garantistillelse**

OD1 stiller senest samtidig med indlevering af ansøgning om byggetilladelse til Byggeprojektet på matr.nr. 1502 Sundbyøster, 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 OD1s forpligtelser i henhold til aftalens § 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 OD1 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 OD1 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**

KK 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, jf. Rådets Direktiv 2004/18 (Udbudsdirektivet), er OD1 forpligtet til at overholde de udbudsretlige regler, som er hjemlet heri.

OD1 forpligter sig til at erstatte ethvert tab, som KK måtte lide som følge af OD1's eventuelle overtrædelser af denne forpligtelse, 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**

OD1 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 OD1, 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 på matr.nr. 1502 Sundbyøster, København.

## **§ 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 20. august 2014 fra O. Adsbøll & Sønner A/S om indgåelse af udbygningsaftale med KK.

Bilag B: Foreløbig skitse februar 2015.

Bilag C: Byrum – Sundbyøster Plads af 27. marts 2015.

Bilag D: Estimat anlægsbudget 2015 over omkostninger til Anlægget inkl. bygherreomkostninger.

København, den

/ - 2015

/ - 2015

---

SH2 Kolding ApS

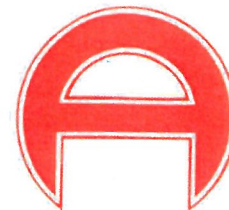
---

Københavns Kommune

**O. Adsbøll & Sønner A/S**

murer- &amp; entreprenørfirma

Albuen 76 • 6000 Kolding



København Kommune  
Økonomiforvaltningen, Center for Byudvikling  
Team Planlægning,  
3. sal, vær. 9, Rådhuset,  
Rådhuspladsen 1  
1599 København V

Att. Mads Laursen

Kolding, den 20.08.2014

**Vedr. Udbygningsaftale på Amagerbrogade 183 matr. 1502.**

O. Adsbøll & Sønner A/S, anmoder hermed om, at der indgås en udbygningsaftale i forbindelse med nybyggeri på grunden Amagerbrogade 183, matr. nr. 1502.

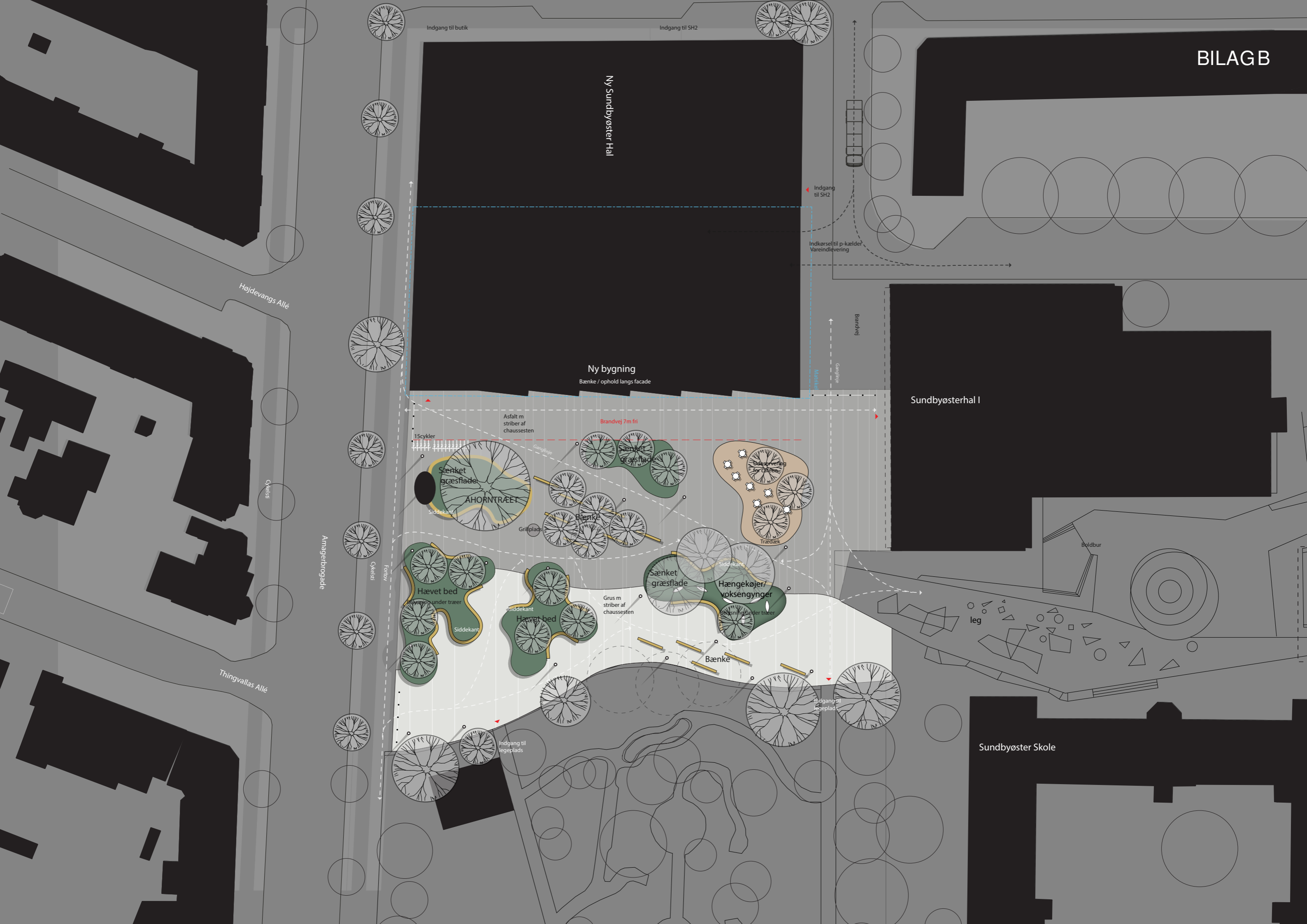
O. Adsbøll & Sønner A/S vil være behjælpelig med at tilvejebringe nødvendigt tegningsmateriale m.v.

Vi ser frem til at modtage udkast til en sådan aftale fra Københavns Kommune.

Vedlagt: Underskrevet købsaftale på Amagerbrogade 183 side 1 og underskrifts side.

Med venlig hilsen

**O. Adsbøll & Sønner A/S**  
**Bjarne Adsbøll**[ba@adsboell.dk](mailto:ba@adsboell.dk)





**Byrum – Sundbyøster Plads**

*Følgende er supplerende beskrivelse til estimeret anlægsbudget af 27.03.2015. Pos. nr. henviser til anlægsbudgettet.*

**Rydning og belægninger (pos. 01-07)**

Eksisterende chaussestenbelægninger ca. 1200m<sup>2</sup> optages og lægges i depot.

Eksisterende asfaltbelægning, op til ca. 1500m<sup>2</sup> ophugges og bortkøres.

Resterende asfalt bevares.

Der etableres område med ny grusbelægning som slotsgrus. I grusbelægningen etableres striber af chaussesten. Der regnes med lægning af op til 100m<sup>2</sup> chaussesten som flader og striber.

Pladsen reetableres med nyt asfalt i de områder hvor det eksisterende asfalt er opbrudt grundet etablering af plantebede etc. Asfalt etableres som GAB 1.

**Hævede græsbede ca. 320m<sup>2</sup> (pos. 08-12)**

Hævede græsbede etableres i ca. 0,5m højde.

Kanter etableres som in-situ støbte betonkanter i et kurvet forløb.

Der opbygges bed og udlægges muld til træer og græs.

Der sås markblomster og græsser i bedene.

Der etableres siddebænke påmonteret bedkanter. Bænke etableres i træsort som hårdtræ.

**Sænkede bede ca. 250m<sup>2</sup> (pos. 13-18)**

Afgravning af råjord og udlægning af muld til plantning og græssåning.

Etablering af dræn eller lignende til afvanding.

Kanter afgrænses med stålkant eller lignende profil.

Ved sænket bed ved Ahorntræ støbes betonsokkel med påmonterede ca. 100mm træbjælker som siddeunderlag.

Der sås græs.

Sænkede bede kan desuden anvendes som regnvandsbede.

**Træterrasse (pos. 32 – 33)**

Der etableres træterrasse med udskæring til tre træer som vist på bilag B.

### **Belysning (pos. 23-26)**

Der monteres op til 40 stk. terrænsplot til belysning af træer eller lignende. Spot leveres som type Bega 7008 eller tilsvarende.

Eksisterende belysningsmaster genanvendes og flyttes i nødvendigt omfang. Der etableres op til 4 nye belysningsmaster som Aero Grafit eller tilsvarende.

### **Træer og beplantning (pos. 19-22)**

Eksisterende bevaringsværdige træer bevares og indarbejdes i landskabsplanen. Herunder nødvendig beskæring mv.

Der plantes nye træer efter en godkendt beplantningsplan – bilag B. Der forventes mindst plantet 15 stk. træer med en stammeomkreds på 10-15cm og mindst 5 stk. med en stammeomkreds på 25-30cm.

Træer plantes i nye plantebede som udgraves i 1-1,5m dybde og opfyldes med egnet plantejord.

Træer sættes med nødvendige støttepæle, vandingsrør etc.

### **Inventar (pos. 27-31)**

Der etableres grillplads.

Eksisterende bænke genbruges og placeres på pladsen iht. indretningen.

Der etableres 30 nye cykelstativer

Eksisterende renovationsudstyr genanvendes.

5 – 8 bølgede liggetræmøbler

Der etableres 3 hængekøjer og 2 voksengynger

Hundeposer

### **Afvanding (pos. 34)**

Den eksisterende afvanding på pladsen genanvendes i stor udstrækning, idet der ikke ændres på terrænniveauet. Der foretages nødvendige tilpasninger og etableres om nødvendigt nye riste/dæksler etc.

### **Øvrigt**

Eksisterende toiletbygning flyttes ikke.

Pos.	Aktivitet	mængde	enhed	enhedspris	pris
01	Rydning af diverse.				20.000
02	Ophugning og fjernelse af asfalt	1500	m <sup>2</sup>	75	112.500
03	Etablering af ny GAB 1 (56mm)	1000	m <sup>2</sup>	306	306.000
04	Optagning af eksisterende chaussesten	1200	m <sup>2</sup>	50	60.000
<b>Grusplads , chaussesten</b>					
05	Udlægning/opbygning af grusunderlag (10cm)	1000	m <sup>2</sup>	40	40.000
06	Udlægning af slotsgrus (5cm)	900	m <sup>2</sup>	40	36.000
07	Lægning af eksist. Chaussesten	100	m <sup>2</sup>	550	55.000
<b>Hævede græsbede</b>					
08	Opbygning af bed	120	m <sup>3</sup>	140	16.800
09	Udlægning af muld	40	m <sup>3</sup>	200	8.000
10	Støbte betonkanter	140	lbm	1.200	168.000
11	Træ siddeflader på/ved betonkanter	40	lbm	3.000	120.000
12	Græssåning	320	m <sup>2</sup>	30	9.600
<b>Sænkede græsflader</b>					
13	Afgravning af bed	125	m <sup>3</sup>	80	10.000
14	Udlægning af muld	125	m <sup>3</sup>	200	25.000
15	Stålkanter ved afgrænsninger	105	lbm	500	52.500
16	Støbte baser til siddeplinte	40	lbm	800	32.000
17	Siddeplinte af høvlet tømmer	30	lbm	1.500	45.000
18	Græssåning	250	m <sup>2</sup>	30	7.500
<b>Etablering af træbede</b>					
19	Træer inkl. plantning (stameomk. 10-15cm)	15	stk	1.500	22.500
20	Træer inkl. plantning (stameomk. 25-30cm)	5	stk	12.000	60.000
21	Udgravning af træbede	50	m <sup>3</sup>	140	7.000
22	Muld i træbede	50	m <sup>3</sup>	300	15.000
<b>Belysning</b>					
23	Lysmaster - eksisterende flyttes	10	stk	3.000	30.000
24	Lysmaster - nye	4	stk	10.700	42.800
25	Spot i terræn	40	stk	1.600	64.000
26	Installation til belysning	1	stk	50.000	50.000
<b>Inventar</b>					
27	Bænke (genbrug)	12		500	6.000
28	Grillplads	1	stk	5.000	5.000
29	Cykelstativ	30	stk	800	24.000
30	Renovation - (genbrug)	12	stk	500	6.000
31	Liggemøbler, gynger mv.				100.000
<b>Trædæk</b>					
32	Udgravning	30	m <sup>3</sup>	80	2.400
33	Opbygning af trædæk	125	m <sup>2</sup>	1.500	187.500
<b>Afvanding</b>					
34	Afvanding (tildanning af eksist)				20.000
					<hr/>
Håndværkerudgifter i alt					1.766.100
35	Projekteringsomkostninger	15% af		1.766.100	264.915
36	Byggepladsomkostninger	7% af		1.766.100	123.627
37	Uforudsete udgifter	15% af		1.766.100	264.915
<b>Anlægsomkostninger i alt</b>					<b>2.419.557</b>

Alle beløb er i kr. og ekskl. moms  
Budget ud fra udbygningsaftalens bilag B og bilag C