

UDKAST TIL BETINGET UDBYGNINGSAFTALE

mellem De Forenede Ejendomsselskaber A/S
 Vestager 5
 2100 København Ø
 Cvr. Nr. 14335242
 (herefter benævnt DFE)

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

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

Baggrund

Nærværende aftale er indgået i anledning af den påtænkte vedtagelse af lokalplanforslag "F.L. Smidth II, tillæg nr. 2" og på baggrund af planlovens bestemmelser i § 21b om udbygningsaftaler om infrastruktur.

Formålet med lokalplanforslaget er, at muliggøre en videreudvikling af området med udgangspunkt i en helhedsplan, men med mere fleksible anvendelsesbestemmelser og med en fortætning mod Gl. Køge Landevej.

Lokalplanforslaget muliggør at DFE kan realisere en videreudvikling af deres byggeprojekt (Byggeprojektet) på matr.nr. 472a Valby, København, med flere boliger.

DFE har med henblik på at ændre eller udvide de byggemuligheder, der fremgår af lokalplanen for det pågældende område opfordret KK til at indgå nærværende udbygningsaftale, jfr. bilag A.

I udbygningsaftalen forpligter DFE sig til at etablere nærmere beskrevne infrastrukturanlæg bestående af to signalregulerede kryds samt medfinansiere kommende forbindelse på tværs af banen fra Grønttorvsområdet til F.L. Smidt-området.

Parterne har på baggrund heraf bestemt følgende:

§ 1 Infrastrukturanlæg

§ 1.1. – Anlæg 1 og 2

DFE forpligter sig til i forbindelse med projektets på matr.nr. 472a Valby, København ("Byggeprojektet") gennemførelse iht. bestemmelserne i lokalplan "F.L. Smith II, tillæg nr. 2" at etablere følgende fysiske infrastrukturanlæg ("Anlæggene") på umatrikuleret offentligt vej-

areal samt en del af matr.nr. 472a, Valby, beliggende så vel inden for som uden for lokalplanområdet:

Anlæg 1:

Signalreguleret kryds ved Gammel Køge Landevej/Kirsten Walthers vej jf. bilag B

Anlæg 2:

Signalreguleret kryds Vigerslev Allé/Valby Maskinfabrik jf. 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 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.

§ 1.2. - Anlæg 3

DFE forpligter sig med denne aftale endvidere til at bidrage med 1.338.600 kr. (2015-priser) til forbindelse (bro eller tunnel) på tværs af banen fra Grønttorvsområdet fra matr. nr. 2355 Valby, København til matr. nr. 2055, Valby, København beliggende uden for lokalplanområdet.

§ 1.2.1. – Betaling – Anlæg 3

DFE indbetaler beløbet 1.338.600 kr. (2015-priser) til KK, når KK har afsat midler i budgettet eller på anden måde har tilvejebragt restfinansiering til broen.

Beløbet (1.338.600 kr.) reguleres årligt i forhold til udviklingen i Danmarks Statistiks Netto-prisindeks pr. 1. oktober 2015.

KK giver i den forbindelse skriftlig meddelelse herom til DFE.

Såfremt KK ikke har truffet beslutning om restfinansiering til etablering af forbindelsen senest ved udgangen af 2018, er Parterne enige om, at indgå en tillægsaftale til nærværende aftale, idet midlerne 1.338.600 kr. i stedet skal anvendes til etablering af et offentligt tilgængeligt infrastrukturanlæg med henblik på forbedring af forholdene for cyklister og trafikanter, og som er relevant i relation til Byggeprojektet.

§ 2

Tidsplan & etableringsfrist – Anlæg nr. 1 og 2

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

Anlæg nr. 1 skal være etableret senest samtidig med meddelelse om ibrugtagningstilladelse til den første bygning blandt bygningerne blok F og blok D2, som vist på bilag D. Såfremt der meddeles midlertidig ibrugtagningstilladelse, regnes fristen fra denne dato.

Anlæg nr. 2 skal være etableret senest samtidig med meddelelse om ibrugtagningstilladelse til det første p-anlæg i konstruktion blandt p-anlæggene i område VA1/ VA2_DFE og område GKL1/GKL2, som vist på bilag D. Såfremt der meddeles midlertidig ibrugtagningstilladelse, regnes fristen fra denne dato.

§ 3 Dagbod

DFE 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 anlæggene og krav – Anlæg nr. 1 og 2.

Når Anlæggene er færdiganlagt af DFE 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 DFE. DFE overdrager derefter vederlagsfrit Anlæggene til KK, når eventuelle mangler konstateret af Parterne ved afleveringen er udbedret, og udbedringen er godkendt af Parterne.

DFE 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. DFE har pligt til at sikre, at KKs konstaterede mangler ved Anlæggene inkluderes i entreprenørens mangelafløbshjælpning. 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 DFE garantien over for entreprenørens garantistiller.

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

§ 5

Krav – Anlæg nr. 1 og 2

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

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

§ 6

Garantistillelse

§ 6.1. Anlæg nr. 1 og Anlæg 2

DFE stiller senest samtidig med indlevering af ansøgning om byggetilladelse til Byggeprojektet, 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 DTEs forpligtelser i henhold til aftalens § 1 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 DFE nyt estimat over anlægsomkostningerne inkl. bygherreomkostninger, der attesteres af et rådgivende ingeniørfirma og godkendes af KK.

Garantistillelsen nedskrives til 10 %, når Anlæggene 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 DFE 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 – Anlæg nr. 1 og 2

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

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

DFE 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 DFE, 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

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 27. februar 2015 fra DFE om indgåelse af udbygningsaftale med KK.

Bilag B: Principskitse Gammel Køge Landevej/Kirsten Walthers, udarbejdet af Viatrafik.

Bilag C: Principskitse Vigerslev Allé/adgangsvej til området, udarbejdet af Viatrafik.

Bilag D: Kortbilag til brug for etableringsfrist

Bilag E: Estimat af 20. marts 2015 over omkostninger til Anlæg nr. 1 og 2 inkl. byghermkostninger.

København, den

/ - 2015

/ - 2015

De Forenede Ejendomsselskaber A/S

Københavns Kommune

Fra: Jens Eger [je@dfе.dk]
Sendt: 27. februar 2015 14:14
Til: Christina Aagesen
Cc: Felix Thrams
Emne: Valby Maskinfabrik anmodning om udbygningsaftale.

Hej Christina

Hermed anmoder vi som grundejer om at der indgås en udbygningsaftale om etablering af nye vejkryds m.m.

Med venlig hilsen

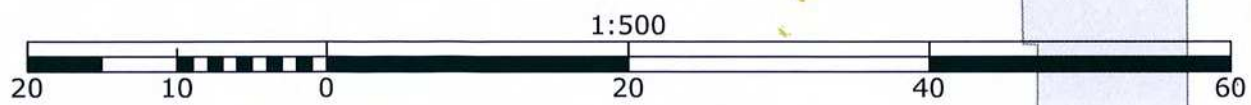
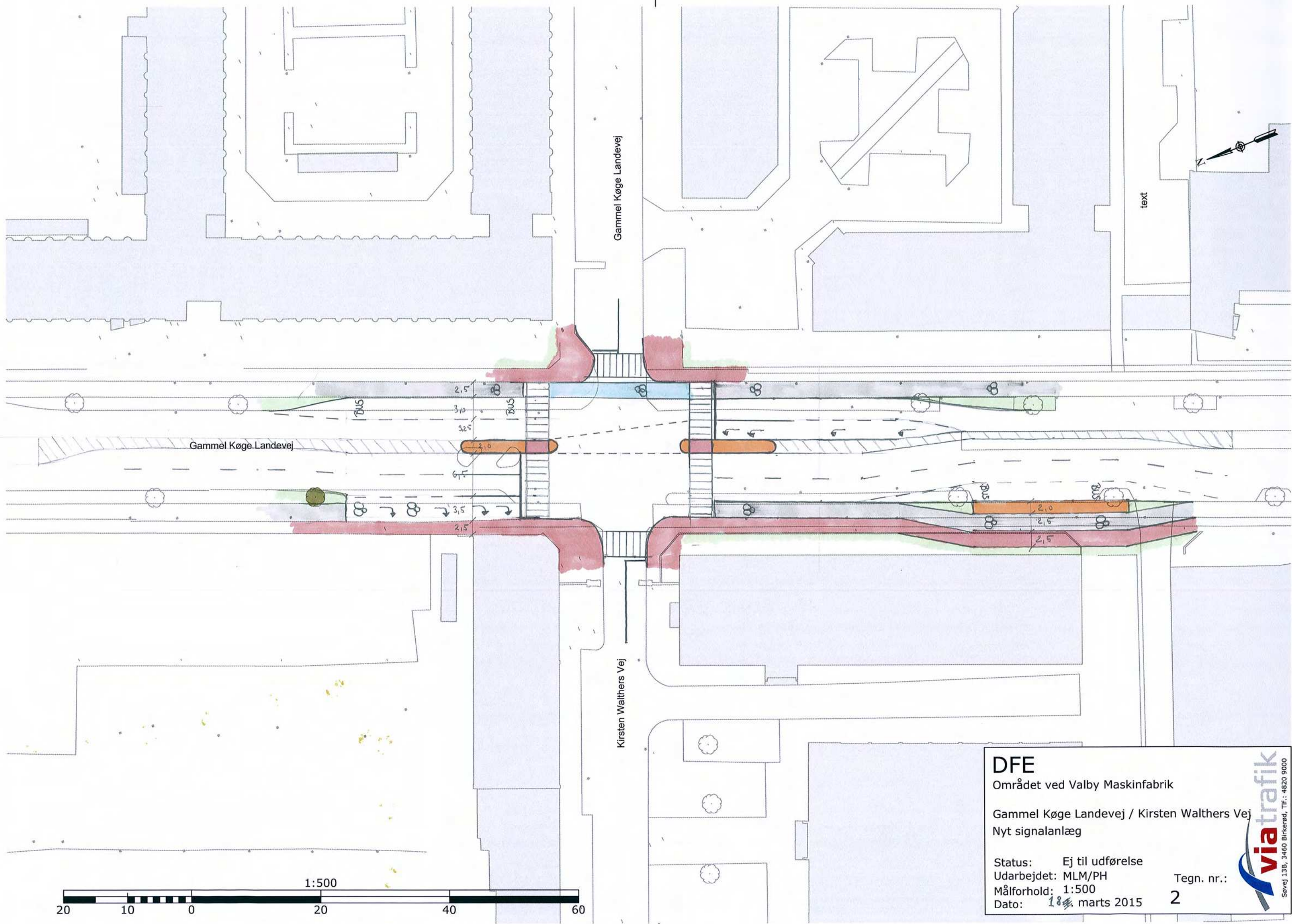
Jens Eger
Projektudviklingsdirektør

Mobil 40 40 60 28

je@dfе.dk
www.dfe.dk

DE FORENEDE EJENDOMSSELSKABER

Vestagervej 5 · 2100 København Ø · Tlf 39295656



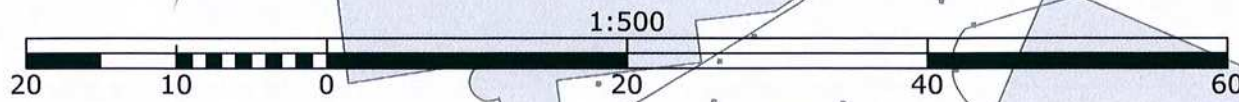
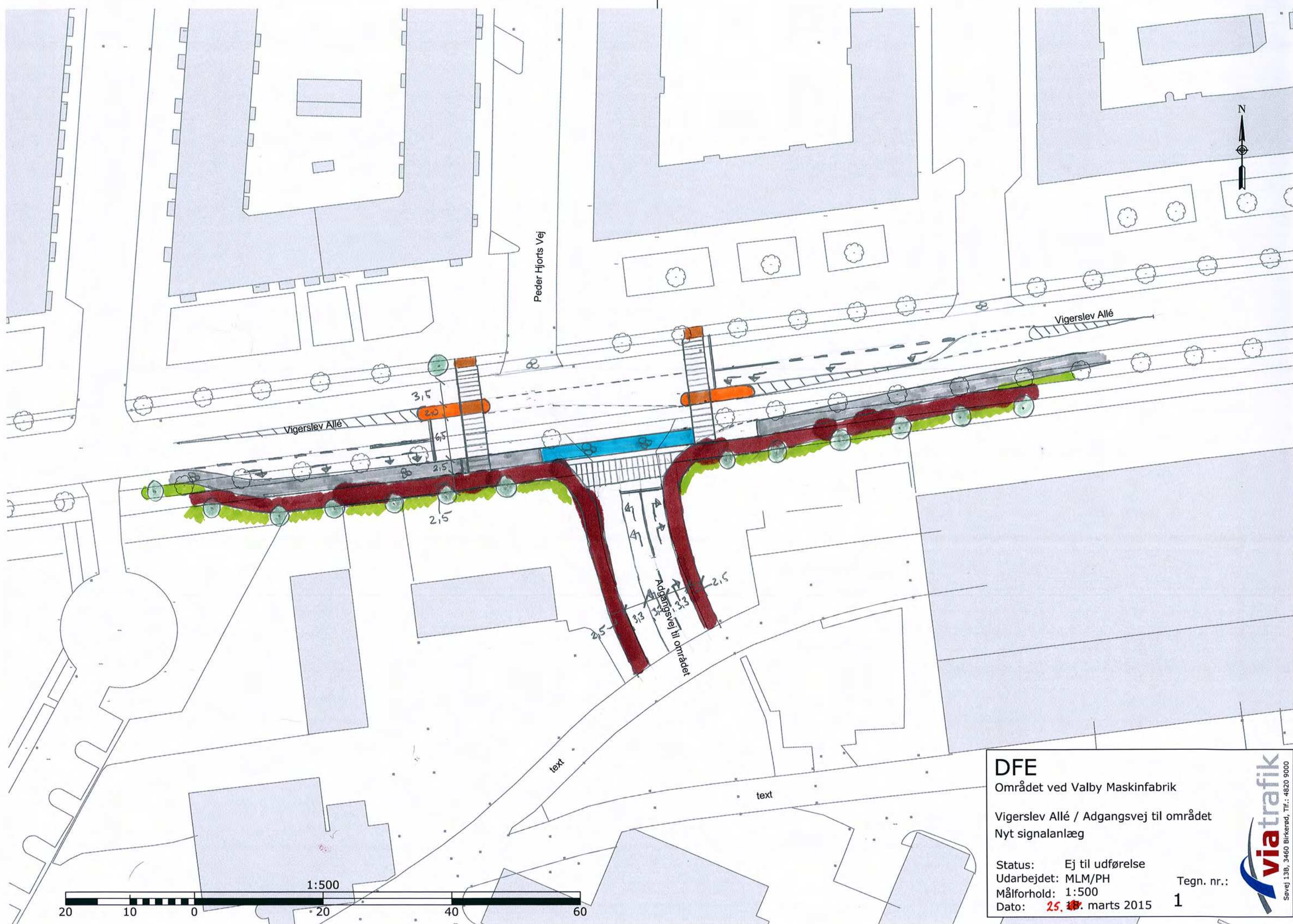
DFE
Området ved Valby Maskinfabrik

Gammel Køge Landevej / Kirsten Walthers Vej
Nyt signalanlæg

Status: Ej til udførelse
Udarbejdet: MLM/PH
Målforhold: 1:500
Dato: 18. marts 2015

Tegn. nr.:
2

Søvej 13B, 3460 Birkerød, Tlf.: 4820 9000



DFE
Området ved Valby Maskinfabrik

Vigerslev Allé / Adgangsvej til området
Nyt signalanlæg

Status: Ej til udførelse
Udarbejdet: MLM/PH
Målforhold: 1:500
Dato: 25. marts 2015

Tegn. nr.:
1

viatrafik
Søvej 13B, 3460 Birkerød, Tlf.: 4820 9000

kortbilag 1_udbygningsaftale

1:1500

DFE26.03.2015ft

Anlæg nr. 2
(VA_signal)

VA1

VA2_DFE

VA2_KFI

GKL_Reitan

GKL_KE

GKL2

GKL4

GKL1

GKL3

Anlæg nr. 1
(GKL_signal)

blok
D2

blok
F

Maskin-
torvet

område p-anlæg i konstruktion

placering eventuel lyssignalregulering

- Bevaret bygning
- Fortov
- Kørebane
- Bilfri område, kun ærindekørsel
- Brandvej/ærindekørsel
- Indgang, publikumsorienteret funktion
- Parkeringsindkørsel/varelevering
- Indgang, bolig
- Zone for udeservering, vareudstilling
- Opholdssted
- Sted for bevægelse
- Boligplads, ophold og uformel leg
- Halvprivat gårdrum
- Private forhaver
- Private baghaver
- Principiell placering af træer

DFE**Valby Maskinfabrik****Anlægsoverslag til ideskitser**

NOTAT
20. marts 2015
ph/mlm

1**Baggrund**

De Forenede Ejendomsselskaber (DFE) er ved at udvikle Valby Maskinfabrik, som er et byudviklingsprojekt, der omdanner den gamle FL Schmidt grund til boliger, butikker og erhverv. DFE har i den forbindelse anmodet Via Trafik om at udarbejde skitseforslag til krydsudformningen ved Vigerslev Allé og ved Kirsten Walthers Vej.

Nærværende notat indeholder anlægssomkostninger forbundet med projekterne på tegning nr. 1 og 2 dateret d. 18. marts 2015 for de to kryds.

2**Anlægsøkonomi**

Der er beregnet et anlægsoverslag på baggrund af de udarbejdede skitser. Anlægsøkonomien er angivet i tabel 1 og tabel 2.

Tabel 1. Projektøkonomi ved etablering af nyt signalkryds ved Vigerslev Allé.

<i>Vigerslev Allé</i>	
Byggeplads mv.	200.000
Opbrydning mv.	375.000
Afvandingsarbejde	65.000
Be-/brolægning	635.000
Afmærkning mv.	50.000
Signalarbejde	500.000
Belysningsarbejde	100.000
Beplantning	250.000
Uforudseelige udgifter (15 %)	300.000
Entrepreneur udgifter	2.475.000
Projektering, forundersøgelser mv. (15 %)	370.000
SUM	2.845.000

Tabel 2. Projektøkonomi ved etablering af nyt signalkryds ved Kirsten Walthers Vej.

<i>Kirsten Walthers Vej</i>	
Byggeplads mv.	190.000
Opbrydning mv.	480.000
Afvandingsarbejde	135.000
Be-/brolægning	545.000
Afmærkning mv.	95.000
Signalarbejde	550.000
Belysningsarbejde	75.000
Beplantning	75.000
Uforudseelige udgifter (15 %)	320.000
Entreprenør udgifter	2.465.000
Projektering, forundersøgelser mv. (15 %)	370.000
SUM	2.835.000

Der er ikke medregnet udgifter til administration og projektledelse hos vejmyndigheden. Udgifter forbundet med evt. arealerhvervelse er ej heller indeholdt.