

22. september 2017

BETINGET UDBYGNINGSAFTALE

mellem Ejendomsselskabet Project Nord P/S
c/o Nordkranen A/S
Arne Jacobsens Allé 7
2300 København S
Cvr. Nr. 36690372

DSB
Telegade 2
2530 Taastrup
Cvr. Nr. 25050053

Herefter samlet benævnt "Grundejerne"

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

Grundejerne og KK benævnes samlet "Parterne".

Baggrund

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

Lokalplanområdet er beliggende ved det tidligere postterminalområde og Lokalplanen "Postgrunden" afgrænses af jernbaneterrænet, Bernstorffsgade og Carsten Niebuhrs Gade. Formålet med lokalplanen er at tilvejebringe det planmæssige grundlag for at udvikle lokalplanområdet til et nyt bykvarter.

Lokalplanens delområde II muliggør at Grundejerne kan realisere deres byggeprojekter på matr.nr. 1654 og 1690 Udenbys Vester Kvarter, København, herefter benævnt "Projektet".

Grundejerne har med henblik på at ændre eller 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 Grundejerne sig til at etablere nærmere beskrevne infrastrukturanlæg bestående af en udvidelse og omlægning af Carsten Niebuhrs Gade samt en omlægning af dele af Bernstorffsgade.

22. september 2017

Parterne har på baggrund heraf bestemt følgende:

§ 1 Infrastrukturanlæg

Grundejerne forpligter sig til i forbindelse med projektets ("Projektet") gennemførelse iht. bestemmelserne i lokalplan "Postgrunden" at etablere følgende fysiske infrastrukturanlæg ("Anlæggene") på 1654 og 1690 Udenbys Vester Kvarter, København samt på umatrikuleret offentlige vejarealer, herunder på Carsten Niebuhrs Gade, der den 1. september 2017, på strækningen fra Bernstorffsgade til Arni Magnussons Gade, overgik fra privat fællesvej til offentligt vej:

Anlæggene:

Carsten Niebuhrs Gade

Udvidelse og omlægning af Carsten Niebuhrs Gade mellem Bernstorffsgade og Kristian Erslevs Gade med vejbaner, cykelstier og fortove jf. bilag B (bl.a. tegning 172B, 172 D og SKO 172). Herunder etablering af signalregulering på Carsten Niebuhrs Gade til brug for ind- og udkørslerne til matr.nr. 1654 og 1690 Udenbys Vester Kvarter, København samt ændret tilslutning til Bernstorffsgade.

Bernstorffsgade

Omlægning af Bernstorffsgade mellem Tietgensgade og Kalvebod Brygge med vejbaner, cykelstier og fortove jf. Bilag B (bl.a. tegning 172B, 172C). Herunder ombygning af krydset Bernstorffsgade/Carsten Niebuhrs Gade samt etablering af signalregulering i krydset Bernstorffsgade/Carsten Niebuhrs Gade/Polititorvet.

Kalvebod Brygge

Etablering af ny højresvingsbane mod Bernstorffsgade jf. Bilag B (bl.a. tegning 172E)

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.

22. september 2017

§ 2 Tidsplan & etableringsfrist

For at sikre en hensigtsmæssig udførelse og færdiggørelse af alle arbejder aftaler Parterne en tidsplan for de enkelte infrastrukturarbejder forud for indsendelse af første ansøgning om byggetilladelse.

Anlæggene skal være etableret senest samtidig med meddelelse om ibrugtagningstilladelse til Projektet eller dele heraf. Såfremt der meddeles midlertidig ibrugtagningstilladelse, regnes fristen fra denne dato.

§ 3 Dagbod

Grundejerne ifalder dagbod ved overskridelse af den i § 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 Anlæggene er færdiganlagt af Grundejerne 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 Grundejerne. Grundejerne overdrager derefter vederlagsfrit Anlæggene til KK, når eventuelle mangler konstateret af Parterne ved afleveringen er udbedret, og udbedringen er godkendt af Parterne.

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

I det omfang Anlæggene nævnt i § 1, er beliggende på Grundejerne arealer, jf. bilag B, skal Grundejerne i forbindelse med KKs overtagelse af Anlæggene samtidig vederlagsfrit overdrage de arealer, hvorpå Anlæggene er beliggende til KK. Grundejerne sikrer i den forbindelse ligeledes, at eventuelle ledninger, herunder spildevandsledninger under arealet, er beliggende

22. september 2017

på gæsteprincippet. Arealerne skal udskilles i matriklen som offentlige vejarealer iht. vejloven og Grundejerne sørger for og bekoster den matrikulære berigtigelse heraf.

Efter KKs overtagelse af Anlæggene påhviler drift og vedligehold KK.

§ 5

Krav

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

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

§ 6

Garantistillelse

Grundejerne stiller senest samtidig med indlevering af ansøgning om byggetilladelse til Projektet, 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 Grundejernenes forpligtelser i henhold til aftalens § 1 er vedlagt som bilag C. Estimater 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 Grundejerne nyt estimat over anlægsomkostningerne inkl. bygherreomkostninger, der attesteres af et rådgivende ingeniørfirma og godkendes af KK.

22. september 2017

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 Grundejerne har overdraget sine rettigheder iht. entrepriseaftalerne og rådgiveraftalerne, frigives garantien.

§ 7 Ansvar og hæftelse

Grundejerne hæfter direkte og solidarisk overfor KK for forpligtelserne i henhold til nærværende aftale.

§ 8 Misligholdelse

Dansk rets almindelige regler finder anvendelse.

§ 9 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 det tilhørende lokalplanforslag og forslag til kommuneplantillæg uden væsentlige ændringer af betydning for de til denne aftale knyttede matrikler.

§ 10 Udbud

Grundejerne er forpligtet til ved indgåelse af kontrakter med tredjemand om etablering af Anlæggene, at overholde lov om indhentning af tilbud på visse offentlige og offentligt støttede kontrakter (Tilbudsloven), i det omfang disse regler måtte finde anvendelse.

Såfremt det på et senere tidspunkt måtte vise sig, at værdien af bygge- og anlægsarbejderne overstiger tærskelværdien for EU-udbud, er Grundejerne forpligtet til at overholde de udbudsretlige regler, som er hjemlet ved Rådets Direktiv 2014/24 (Udbudsdirektivet).

22. september 2017

Grundejerne forpligter sig til at erstatte ethvert tab, som KK måtte lide som følge af Grundejernes eventuelle overtrædelser af EU-udbudsreglerne, herunder pålagt erstatning til tredje-
mand, pålagt økonomisk sanktion samt dækning af modparts og egne sagsomkostninger i forbindelse med en sag ved Klagenævnet for Udbud eller en domstol.

§ 11

Overdragelse af forpligtelser

Grundejerne 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 Grundejerne, 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 Projektet.

§ 12

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 loyalt medvirker til at opnå den retsstilling, som ville være gældende, såfremt lokalplanen fortsat havde været gældende i sin helhed. Parterne er enige om, at en sådan genforhandling skal gennemføres snarest muligt. 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.

22. september 2017

§ 13
Offentliggørelse

Nærværende aftale offentliggøres i overensstemmelse med planlovens bestemmelser herom.
Der kan i øvrigt meddeles aktindsigt efter reglerne i offentlighedsloven og forvaltningsloven.

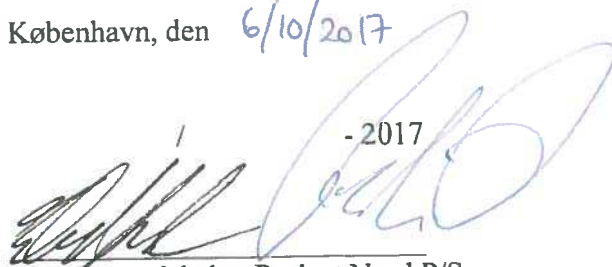
BILAG:

Bilag A: Opfordring fra Grundejerne om indgåelse af udbygningsaftale med KK.

Bilag B: ~~7~~ Principskitser, udarbejdet 2017.

Bilag C: Estimat af 2017 over omkostninger til Anlæggene inkl. bygherreomkostninger.

København, den 6/10/2017


- 2017
Ejendomsselskabet Project Nord P/S
CLAUSS HÅRDER
Parklitgård

/ - 2017

Københavns Kommune

23/10

- 2017

Jes Transbøl
Underdirektør
DSB Ejendomme

DSB


Søren Beck-Heide
Salgs- & projektviklingschef



BILAG A

Fra: Mads Nørby [<mailto:mads@nordkranen.dk>]

Sendt: 31. marts 2016 08:41

Til: Mads Laursen

Emne: Udbygningsaftale - Posten

Hej Mads,

På vegne af Ejendomsselskabet ProjectNord P/S skal jeg bekræfte, at vi er interesseret i at indgå dialog om en udbygningsaftale. Jeg ser frem til at modtage skabelon/udkast som grundlag for vores videre drøftelser.

Med venlig hilsen/Best Regards

Mads Nørby Hansen
NORDKRANEN

Arne Jacobsens Allé 7
DK-2300 København S
Phone +45 44 52 20 20
Direct +45 61 67 16 01
Fax +45 44 52 20 21
mads@nordkranen.dk
www.nordkranen.dk

Fra: Marie Dela Johnsen [<mailto:madejo@dsb.dk>]

Sendt: 13. februar 2017 09:13

Til: Mads Laursen

Cc: Søren Beck-Heede; Mads Nørby Hansen (mads@nordkranen.dk); Diddi Maja Thiemann

Emne: CNG udbygningsaftale

Kære Mads

DSB Ejendomme anmoder Københavns Kommune om en udbygningsaftale i forbindelse med udvikling af matrikel 1690 på Carsten Niebuhrsgade.

DSB Ejendomme ønsker sammen Ejendomsselskabet Project Nord P/S, det 100% ejet datterselskab af Danica Ejendomme og ejeren af matr. 1654, at indgå en udbygningsaftale med Københavns Kommune.

Lad mig høre fra dig.

God weekend

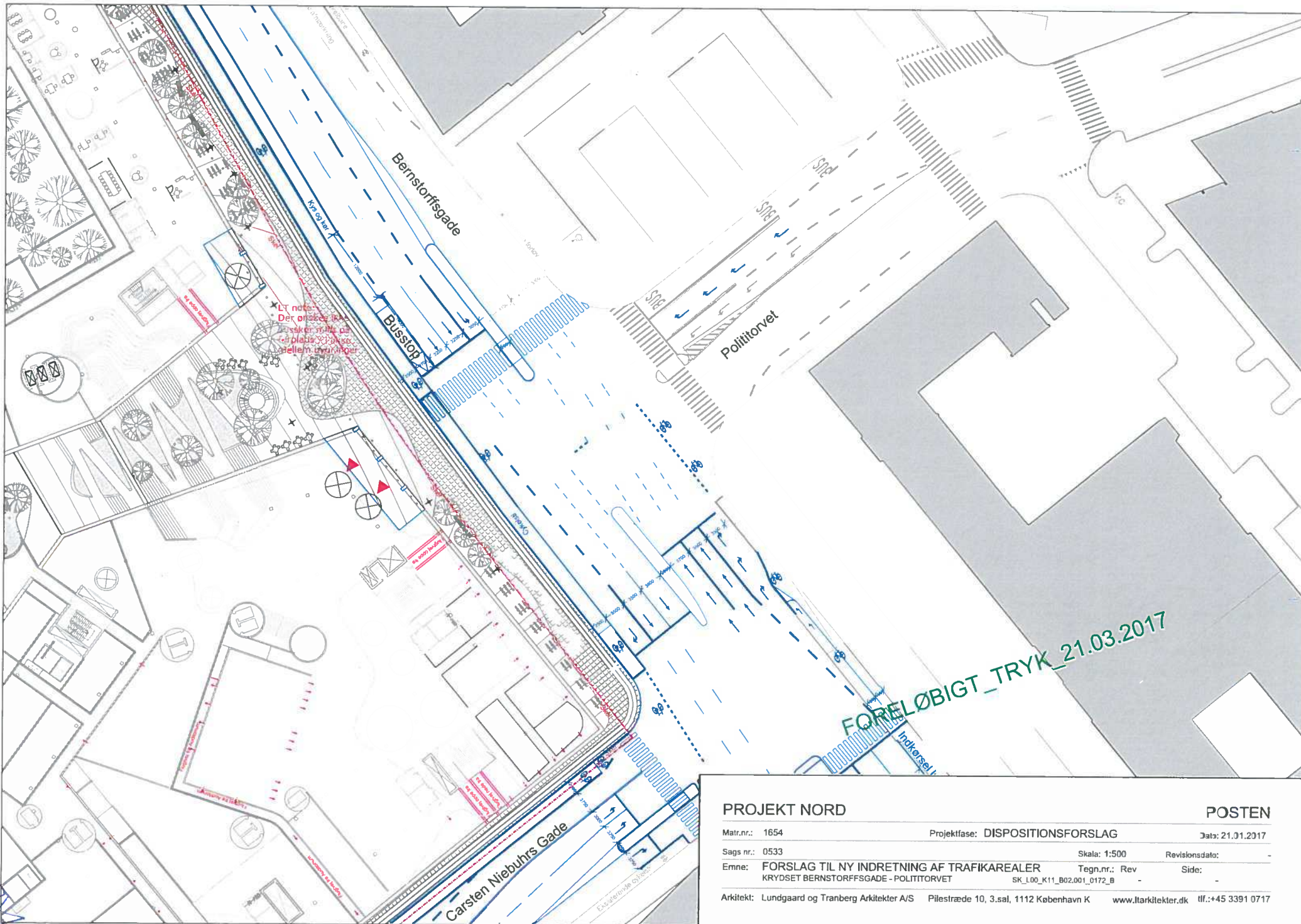
Med venlig hilsen

Marie Dela Johnsen
Projektleder
cand.arch



DSB Ejendomme, Telegade 2 B 1, 1, 2630 Taastrup,
Tlf. 24684530, E-mail madejo@dsb.dk

SBH

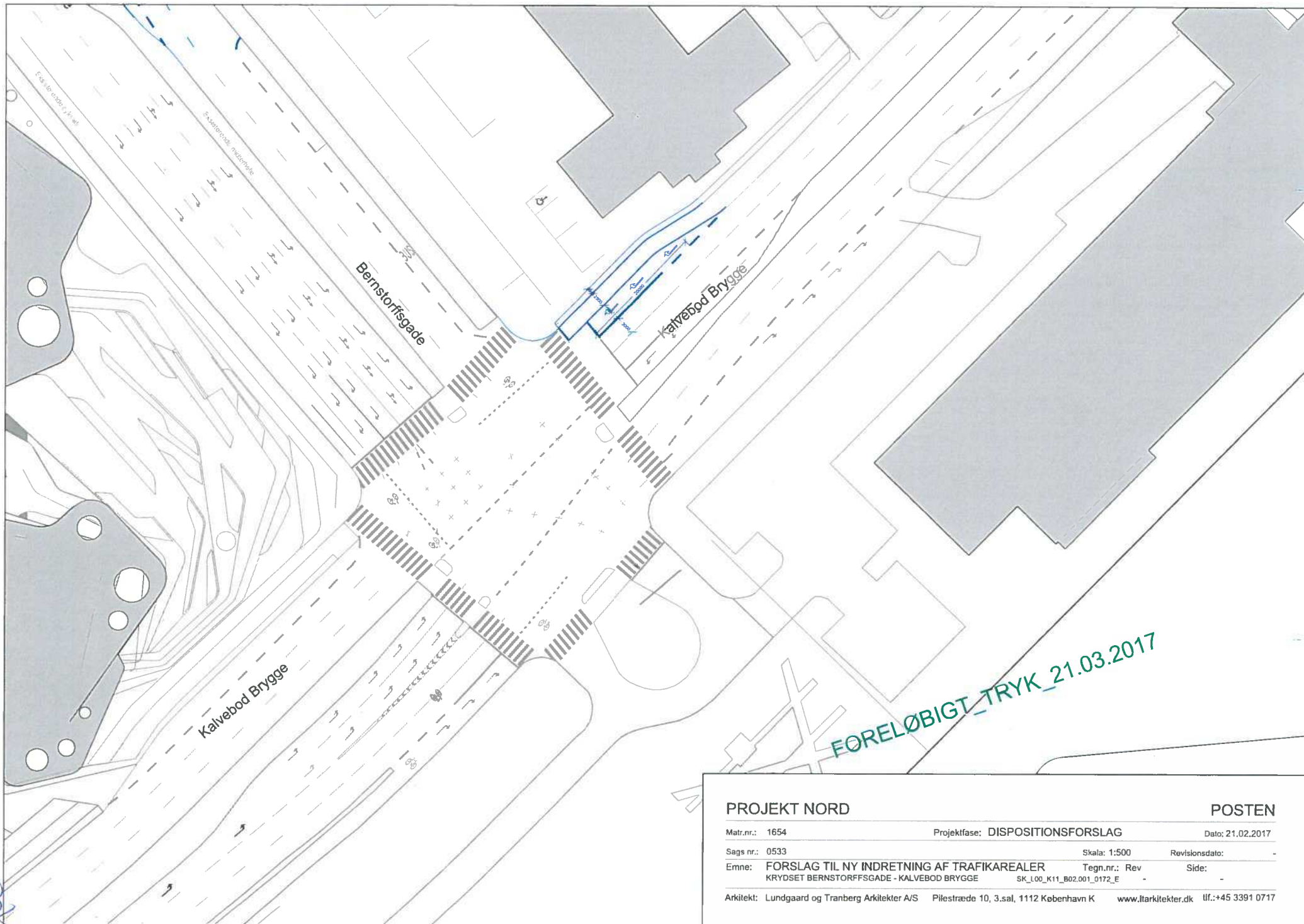


FORELØBIGT TRYK_21.03.2017

PROJEKT NORD

POSTEN

Matr.nr.: 1654	Projektfase: DISPOSITIONSFORSLAG	Dato: 21.01.2017
Sags nr.: 0533	Skala: 1:500	Revisionsdato: -
Emne: FORSLAG TIL NY INDRETNING AF TRAFIKAREALER KRYDSET BERNSTORFFSGADE - POLITITORVET	Tegn.nr.: Rev SK_L00_K11_B02.001_0172_B	Side: -
Arkitekt: Lundgaard og Tranberg Arkitekter A/S	Pilestræde 10, 3.sal, 1112 København K	www.ltakitekter.dk tlf.: +45 3391 0717

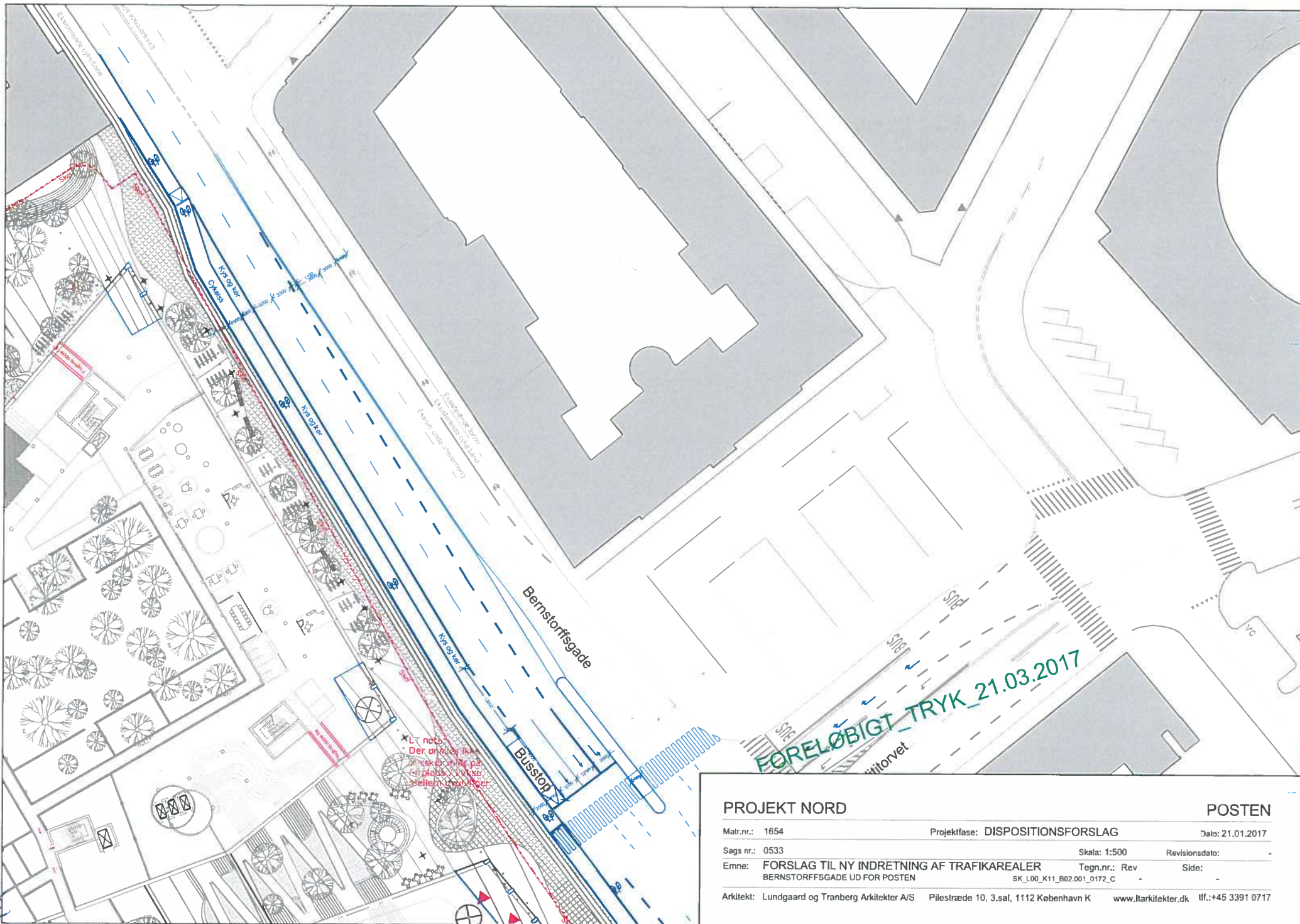


FORELØBIGT TRYK 21.03.2017

PROJEKT NORD

POSTEN

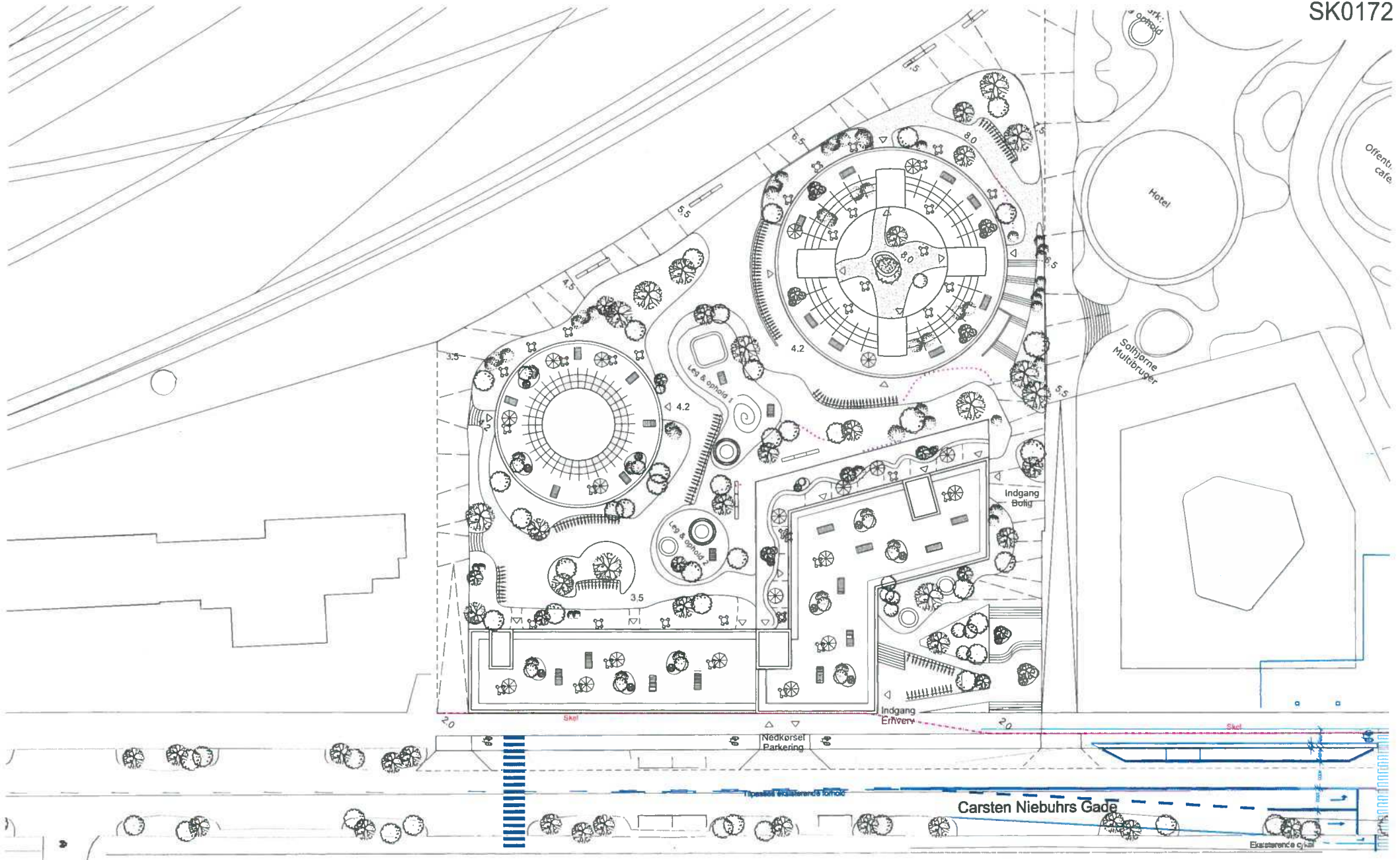
Matr.nr.: 1654	Projektfase: DISPOSITIONSFORSLAG	Dato: 21.02.2017
Sags nr.: 0533	Skala: 1:500	Revisionsdato: -
Emne: FORSLAG TIL NY INDRETNING AF TRAFIKAREALER KRYDSET BERNSTORFFSGADE - KALVEBOD BRYGGE	Tegn.nr.: Rev SK_L00_K11_B02.001_0172_E	Side: -
Arkitekt: Lundgaard og Tranberg Arkitekter A/S	Pilestræde 10, 3.sal, 1112 København K	www.ltarkitekter.dk tlf.:+45 3391 0717



PROJEKT NORD

POSTEN

Matr.nr.: 1654	Projektfase: DISPOSITIONSFORSLAG	Dato: 21.01.2017
Sags nr.: 0533	Skala: 1:500	Revisionsdato: -
Emne: FORSLAG TIL NY INDRETNING AF TRAFIKAREALER BERNSTORFFSGADE UD FOR POSTEN	Tegn.nr.: Rev SK_1_00_K11_B02.001_0172_C	Side: -
Arkitekt: Lundgaard og Tranberg Arkitekter A/S	Pilestræde 10, 3.sal, 1112 København K	www.ltarkitekter.dk tlf.: +45 3391 0717



1/25



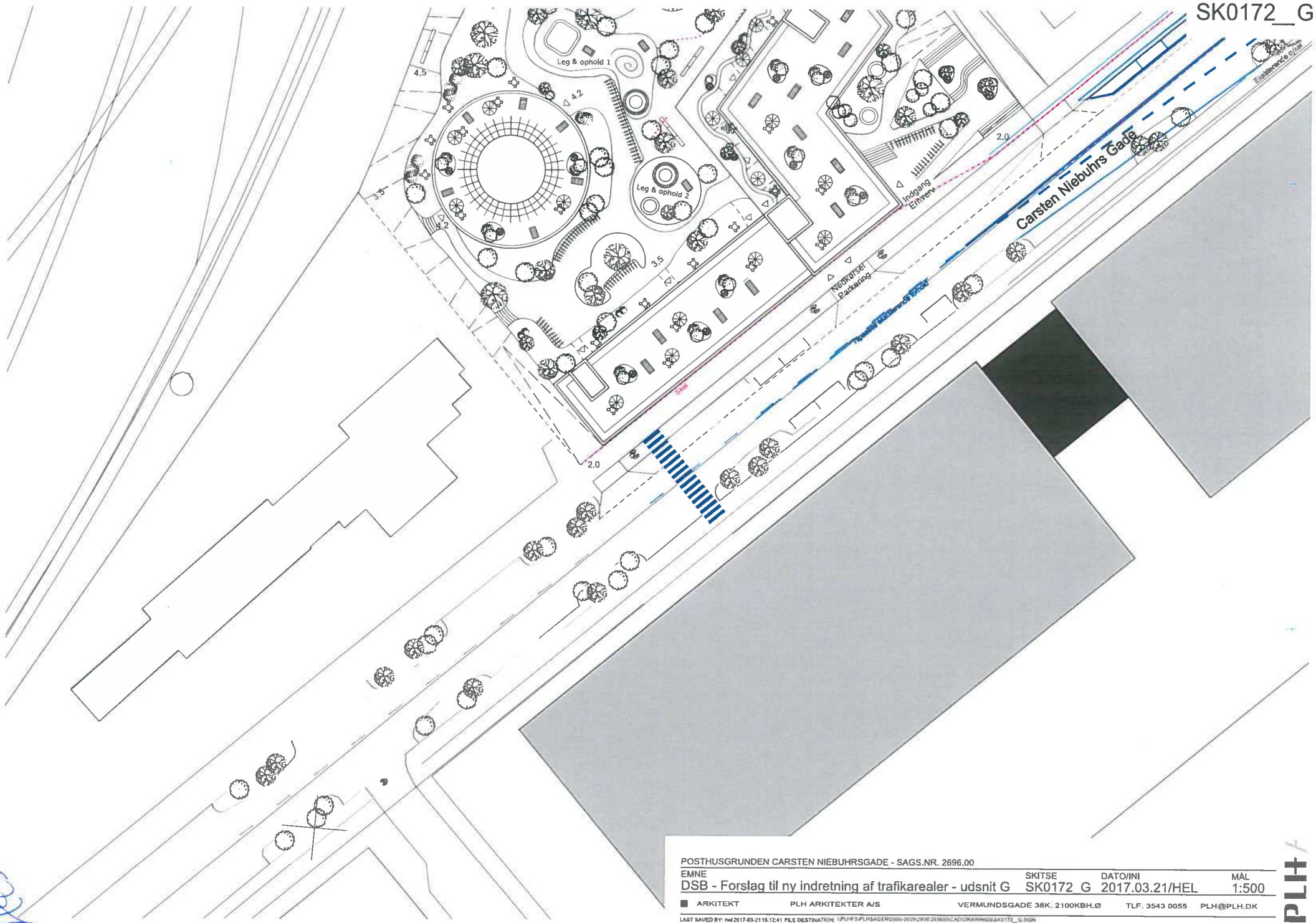
POSTHUSGRUNDEN CARSTEN NIEBUHRSGADE - SAGS.NR. 2696.00

EMNE	SKITSE	DATO/INI	MÅL
DSB - Forslag til ny indretning af trafikarealer - nyt udsnit	SK0172	2017.03.21/HEL	1:500

ARKITEKT	PLH ARKITEKTER A/S	VERMUNDSGADE 38K, 2100KBH.Ø	TLF. 3543 0055	PLH@PLH.DK
----------	--------------------	-----------------------------	----------------	------------

LAST SAVED BY: ni 2017-03-21 15:35:44 FILE DESTINATION: I:\PLH\F3\PLH\SAGER\2696-2696\2696\2696\00\CAD\DRAWING\SK0172.DWG

PLH



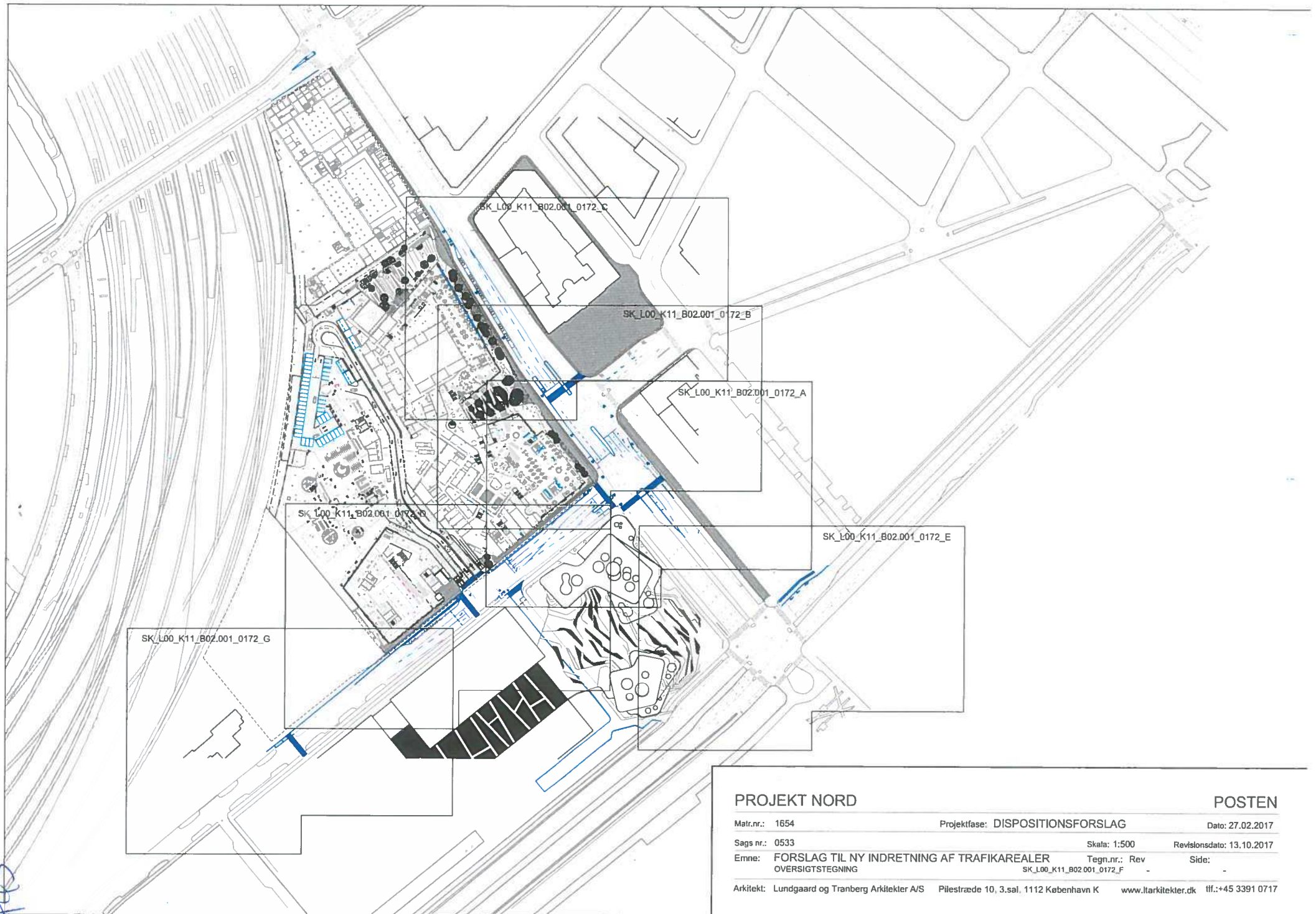
POSTHUSGRUNDEN CARSTEN NIEBUHRSGADE - SAGS.NR. 2696.00

EMNE	SKITSE	DATO/INI	MÅL
DSB - Forslag til ny indretning af trafikarealer - udsnit G	SK0172 G	2017.03.21/HEL	1:500

ARKITEKT	PLH ARKITEKTER A/S	VERMUNDSGADE 38K, 2100KBH.Ø	TLF. 3543 0055	PLH@PLH.DK
----------	--------------------	-----------------------------	----------------	------------

LAST SAVED BY: nmj 2017-03-21 15:12:41 FILE DESTINATION: I:\PLH\F3\PLH\SAGSER\2696-2696\2696\2696\CAD\DRAWING\SK0172_G.DWG

PLH

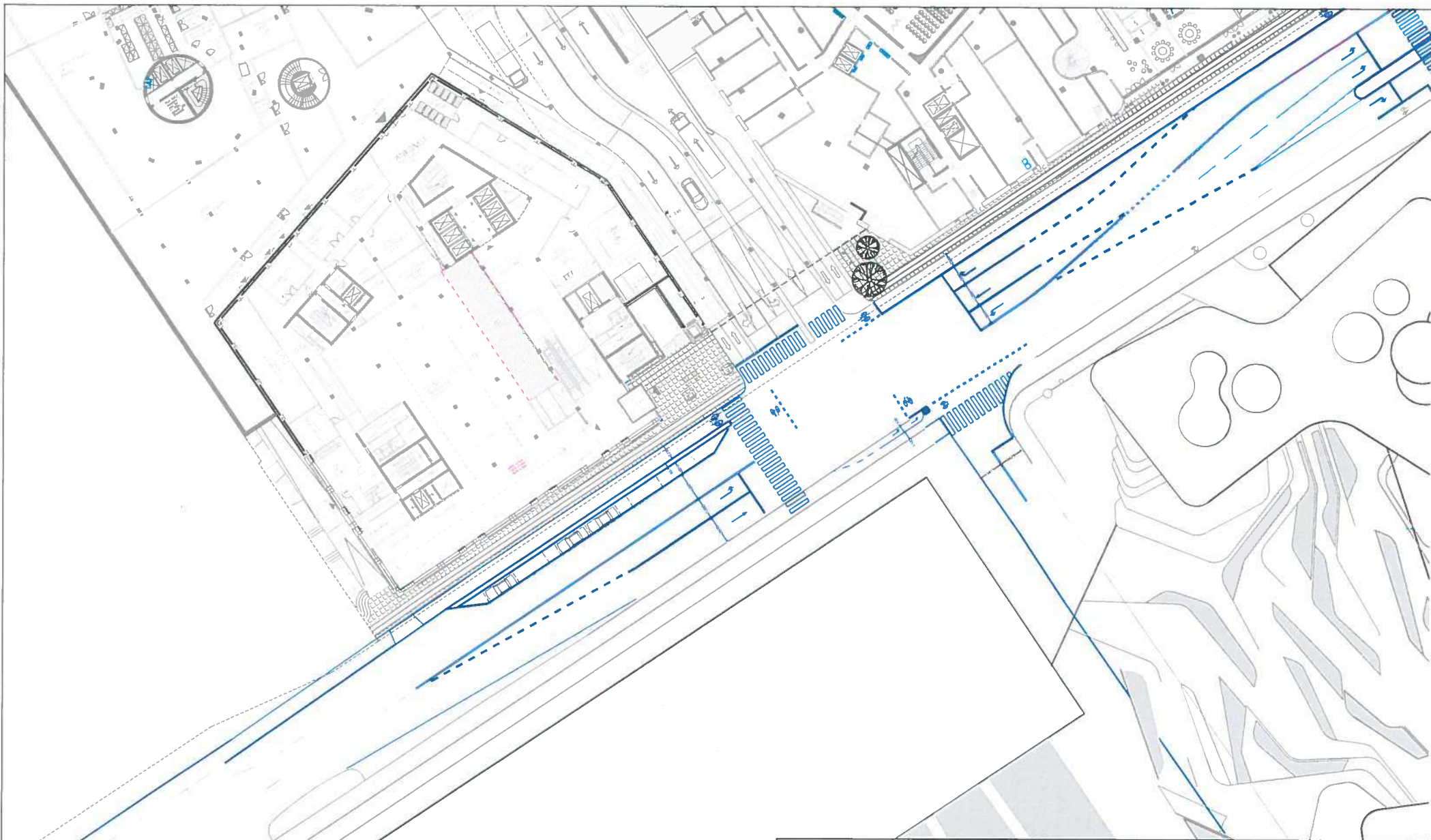


MS

PROJEKT NORD

POSTEN

Matr.nr.: 1654	Projektfase: DISPOSITIONSFORSLAG	Dato: 27.02.2017
Sags nr.: 0533	Skala: 1:500	Revisionsdato: 13.10.2017
Emne: FORSLAG TIL NY INDRETNING AF TRAFIKAREALER OVERSIGTSTEGNING	Tegn.nr.: Rev SK_L00_K11_B02.001_0172_F	Side: -
Arkitekt: Lundgaard og Tranberg Arkitekter A/S	Pilestræde 10, 3.sal, 1112 København K	www.ltakitekter.dk tlf.:+45 3391 0717



PROJEKT NORD

POSTEN

Matr.nr.: 1654	Projektfase: DISPOSITIONSFORSLAG	Date: 21.01.2017
Sags nr.: 0533	Skala: 1:500	Revisionsdato: 29.09.2017
Erne: FORSLAG TIL NY INDRETNING AF TRAFIKAREALER KRYDSET CARSTEN NIEBUHRS GADE - INDKØRSEL	Tegn.nr.: SK_L00_K11_B02.001_0172_D	Rev 2,0
Side: -		
Arkitekt: Lundgaard og Tranberg Arkitekter A/S	Pilestræde 10, 3.sal, 1112 København K	www.ltkarkitekter.dk tlf.:+45 3391 0717

res