

7428

Dato: 10.09.2010

BETINGET UDBYGNINGSAFTALE

mellem Strandpromenaden A/S
Strandvejen 656
2930 Klampenborg
Cvr.nr. 30 91 05 91
(herefter benævnt SP)

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

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

Baggrund

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

Lokalplanområdet omfatter bl.a. SP's ejendom, matr.nr. 4806, 5319, 5340 og 5341 Udenbys Klædebo Kvarter, København, Strandpromenaden 33-39, samt umatrikuleret offentligt vejareal ibd., del af Strandpromenaden mv. Forslaget muliggør opførelse af en af SP projekteret boligbebyggelse mv. på SP's ejendom.

SP 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, jfr. bilag A.

I udbygningsaftalen forpligter SP sig til at udføre og bekoste nærmere beskrevne infrastruktur anlæg bestående af omlægning og begrønning af en del af den offentlige vej Strandpromenaden.

SP har erhvervet ejendommen fra Freja ejendomme A/S. Såfremt SP ikke måtte opnå endelig tinglyst adkomst til ejendommen, indtræder Freja ejendomme A/S i denne aftale i stedet for SP på uændrede vilkår.

Parterne har på baggrund heraf bestemt følgende:

§ 1 Infrastruktur anlæg

SP forpligter sig til i forbindelse med byggeprojektets ("Projektet") gennemførelse iht. bestemmelserne i lokalplan "Strandpromenaden" at udføre og bekoste følgende fysiske infrastruktur anlæg ("Anlægget") på en del af den offentlige vej Strandpromenaden ud for matr.nr.

4806, 5319, 5340 og 5341 samt del af 4804 Udenbys Klædebo Kvarter, København:

SP omlægger en del af Strandpromenaden, så der etableres parkeringspladser i begge sider af vejen mod syd nærmest Svanemøllestranden, og det øvrige areal etableres med et knækket vejforløb med vendeplads, belysning og lignende. Arealer, der ikke anvendes som vej, parkering og fortov mv., begrønnes.

Vejarealet ud for statens ejendom matr.nr. 4804 ibd. indgår i Anlægget, medmindre KK afgiver arealet til staten som led i et eventuelt magelæg, og staten ikke ønsker arealet anlagt, eller KK i øvrigt måtte ønske at disponere over det. (Vejarealet indgår ikke i det aktuelle lokalplanområde.)

Anlæggets afgrænsning og principielle udformning fremgår af vedlagte skitser af 03.09.2010, udarbejdet af arkitektfirmaet entasis, jf. bilag B.

Inden påbegyndelse af etablering af Anlægget skal et detailprojekt godkendes af KK. I den forbindelse afklares - om nødvendigt - spørgsmålet om anlæg af vejarealet ud for matr.nr. 4804.

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 det kan godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen, og i overensstemmelse med god byggeskik og efter KK's 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 overtaget af KK, jf. § 4, senest samtidig med meddelelse om ibrugtagningstilladelse til Projektet eller dele heraf. Såfremt der meddeles midlertidig ibrugtagningstilladelse regnes fristen fra denne dato.

Ibrugtagning af den i lokalplan "Strandpromenaden" viste bevaringsværdige bebyggelse, villaen og garageanlægget "vognporten", Strandpromenaden 33, medfører dog ikke, at Anlægget skal etableres.

Hvis Anlægget ikke er etableret og overtaget af KK senest den 01.01.2017, er KK berettiget til når som helst at ophæve aftalen uden udgift for KK.

§ 3

Dagbod

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

Parterne er enige om, at principperne i AB 92, afsnit E, om tidsfristforlængelse og forsinkelse skal være gældende for aftalen.

Dagboden beregnes som 2 promille pr. forsinket arbejdsdag af de anlægsomkostninger inkl. bygherreomkostninger, der oprindeligt stilles garanti for, jf. § 6.

§ 4

Overtagelse af Anlægget

KK overtager vederlagsfrit Anlægget, når det er færdiganlagt i overensstemmelse med aftalens § 1 og de nærmere krav i lokalplan "Strandpromenaden", og når samtlige fornødne myndighedstilladelser foreligger. Desuden skal eventuelle mangler konstateret af SP og KK ved afleveringen være udbedret og godkendt af SP og KK.

SP sørger for at indkalde KK i sin egenskab af aftalepart til afleveringsforretningen med SP's entreprenør samt til eventuel efterfølgende gennemgang efter udbedring af mangler konstateret ved afleveringen. Ved KK's overtagelse af Anlægget kan KK over for SP alene påberåbe sig mangler, som SP og/eller KK har gjort gældende i forbindelse med ovennævnte forretninger.

Hvis SP er indstillet på at acceptere arbejder til aflevering, og hvis KK nægter, at arbejderne kan afleveres, således som de foreligger, skal KK friholde SP fra eventuelle krav fra entreprenørerne, hvis disse krav måtte blive fastslået ved en efterfølgende voldgiftsafgørelse, og såfremt, og i det omfang, dette skyldes KKs uberettigede vægring ved at acceptere aflevering.

SP overdrager ved KK's overtagelse af Anlægget sine rettigheder ifølge entreprisaftalerne og rådgiveraftalerne til KK, herunder garantistillelser, og SP er herefter endelig frigjort i enhver henseende over for KK vedrørende eventuelle mangler eller lignende. Dette gælder dog ikke i tilfælde, hvor SP måtte have tilsidesat sin loyale oplysningspligt.

Drift og vedligehold påhviler efter overtagelsen KK som ejer af vejen og Anlægget.

§ 5

Krav

SP er forpligtet til at sikre, at SP's entreprenører og rådgivere stiller garanti i henhold til AB 92, ABT 93 og ABR 89 over for SP, samt at KK kan indtræde i garantiene efter overtagelse af Anlægget. Som anført i § 4, overdrager SP ved KK's overtagelse af Anlægget sine rettigheder ifølge entreprisaftalerne og rådgiveraftalerne til KK, og SP er herefter endeligt frigjort i enhver henseende overfor KK. KK skal således være berettiget til at gøre ethvert mangelskrav gældende direkte mod entreprenøren og rådgiveren.

§ 6

Garantistillelse

SP stiller senest samtidig med indlevering af ansøgning om byggetilladelse til Projektet sikkerhed over for KK for sine forpligtelser i henhold til denne aftale. Sikkerhedsstillelsen stilles i form af bankgaranti (anfordringsgaranti) fra et anerkendt pengeinstitut eller forsikringselskab.

Et estimat over anlægsomkostningerne inkl. bygherreomkostninger forbundet med SP's 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 SP et nyt estimat over anlægsomkostningerne inkl. bygherreomkostninger, der attesteres af et rådgivende ingeniørfirma.

Sikkerhedsstillelsen frigives, når Anlægget er færdiganlagt og overtaget i overensstemmelse med aftalens § 4.



§ 7
Misligholdelse

Dansk rets almindelige regler finder anvendelse.

§ 8
Betingelser

Nærværende aftale er fra KK's 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 den tilhørende lokalplan "Strandpromenaden" uden væsentlige ændringer af betydning for de til denne aftale knyttede matrikler.

§ 9
Udbud

SP 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.

§ 10
Overdragelse af forpligtelser

SP 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 SP, som er nødvendig til belysning af erhververens forhold. Forud for KK's godkendelse af erhververen skal erhververen stille den i § 6 anførte garanti, uanset om der er indleveret ansøgning om byggetilladelse til Projektet.

§ 11
Klage/søgsmål vedrørende plangrundlaget

Påklages den til nærværende aftale knyttede endeligt vedtagne plan, og træffer klageinstansen/domstolene afgørelse om ophævelse af planen, bortfalder 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 inden for 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.

Ved nærværende aftales bortfald, jf. stk. 1, eller en parts tilbagetræden fra aftalen i sin helhed, jf. stk. 3, kan ingen af parterne rette noget krav imod den anden part i den anledning. En meddelt garanti skal i så fald - efter påkrav herom - straks frigives til den, der har stillet garantien.

Ved en parts delvise tilbagetræden fra aftalen, jf. stk. 2, nedskrives en meddelt garanti efter påkrav herom, så den dækker den fortsat gældende del af aftalen.

§ 12 Offentliggørelse

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

BILAG:

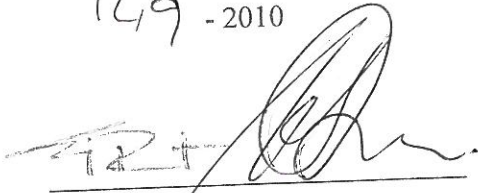
Bilag A: Opfordring af 09.09.2010 fra SP om indgåelse af udbygningsaftale med KK.

Bilag B: Skitser udarbejdet af arkitektfirmaet entasis, dateret 03.09.2010.

Bilag C: Estimat af 03.09.2010 over anlægsomkostningerne inkl. bygherreomkostninger.

København, den

12/9 - 2010

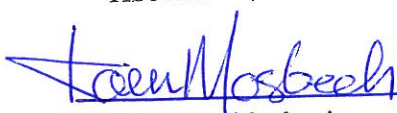

Strandpromenaden A/S


29/9 - 2010



Københavns Kommune

Freja ejendomme A/S tiltræder herved aftalen som tinglyst adkomsthaver til matr.nr. 4806, 5319, 5340 og 5341 Udenbys Klædebo Kvarter, København, og bekræfter samtidig, at selskabet indtræder i aftalen på uændrede vilkår i stedet for SP, hvis SP ikke måtte opnå endelig tinglyst adkomst til ejendommen.

København, den 28/09 - 2010


Karen Mosbech


Søren Johansen



KØBENHAVNS KOMMUNE
Økonomiforvaltningen
Center for Byudvikling
Rådhuset
3. sal, vær. 8.
1599 København V

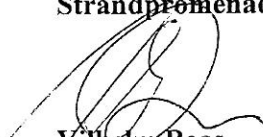
København den 9. september 2010.

Att: Liss. H. Danchell, Seniorkonsulent, cand.jur.

Vedr.: Betinget udbygningsaftale for offentligt område, Strandpromenaden ud for matr.nr. 4806, 5319, 5340 og 5341 samt del af 4804 Udenbys Klædebo Kvarter, København.

Som ejer ved betinget skøde af Strandpromenaden 33-39 i København anmoder vi venligst Københavns Kommune om, at der indgås en udbygningsaftale mellem Strandpromenaden A/S og Københavns Kommune for det offentlige område ud for ejendommen mod Øresund som anført ovenfor.

Med venlig hilsen
Strandpromenaden A/S



Wilhelm Boas
Direktør

Strandpromenaden A/S, Strandgade 4, DK-1401 København. CVR-nr. 30 91 05 91



Bilag B

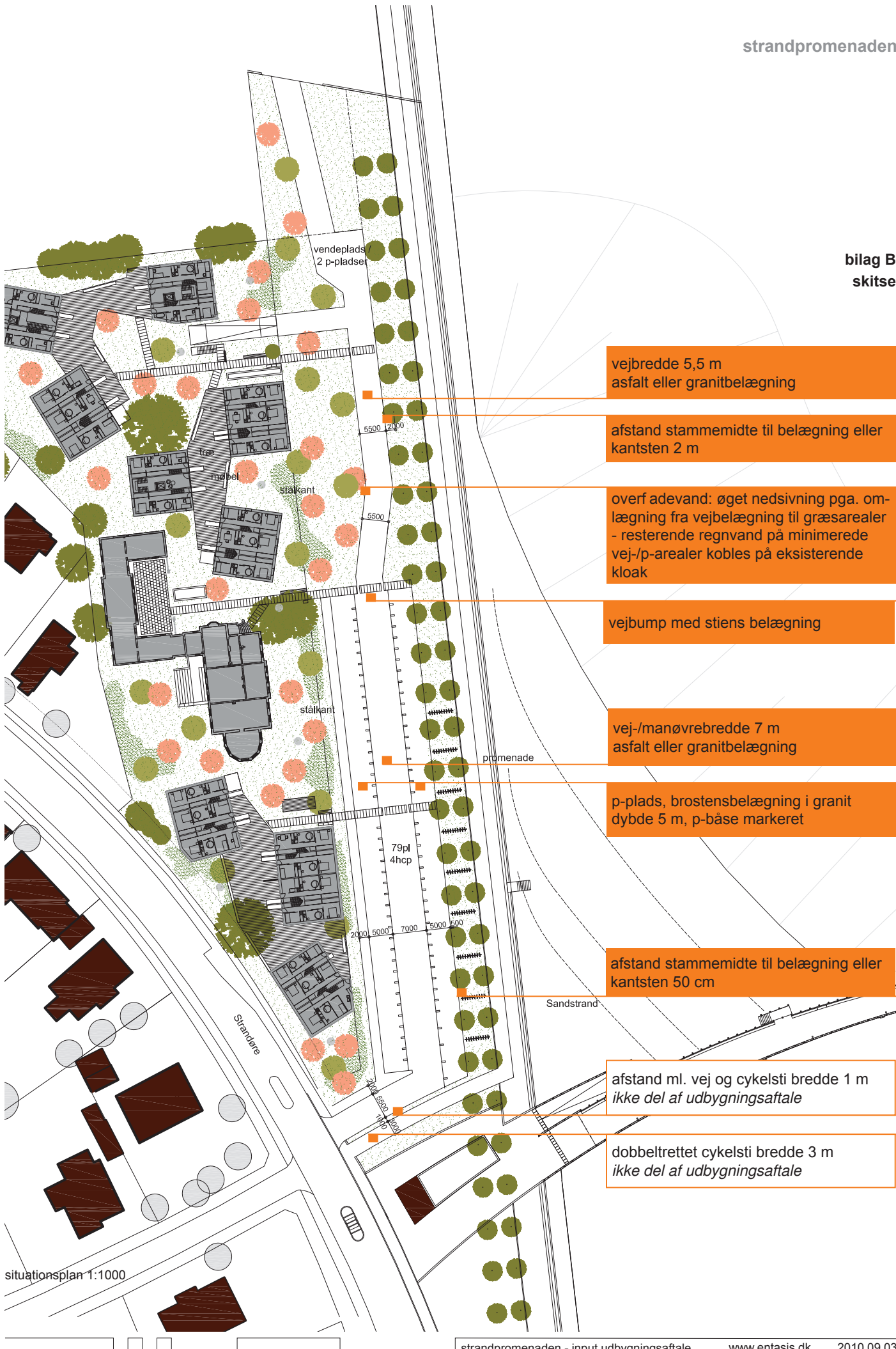


input til udbygningsaftale, entasis 2010 09 03



bilag B
udbygningsaftaleområde

oversigtsplan 1:1000



vejbredde 5,5 m
asfalt eller granitbelægning

afstand stammemidte til belægning eller kantsten 2 m

overf.adevand: øget nedsvivning pga. om-lægning fra vejbelægning til græsarealer - resterende regnvand på minimerede vej-/p-arealer kobles på eksisterende kloak

vejbump med stiens belægning

vej-/manøvrebredde 7 m
asfalt eller granitbelægning

p-plads, brostensbelægning i granit dybde 5 m, p-båse markeret

afstand stammemidte til belægning eller kantsten 50 cm

afstand ml. vej og cykelsti bredde 1 m
ikke del af udbygningsaftale

dobbeltrettet cykelsti bredde 3 m
ikke del af udbygningsaftale

Bilag C

bilag C
estimat over anlægsomkostninger
inkl. bygherreomkostninger

Rydning og forberedende arbejder		670.000 kr
Bepantning		250.000 kr
Belægninger		2.650.000 kr
Belysning		800.000 kr
Kloakering		250.000 kr
Håndværkerudgifter ialt		4.620.000 kr
Byggeplads 3%	138.000	kr
Uforudsete udgifter 10%	462.000	kr
Rådgivning, byggeledelse, tilsyn	480.000	kr
Byggesum		5.700.000 kr
Moms 25%		1.425.000 kr
Byggesum inkl. moms		7.125.000 kr