

BETINGET UDBYGNINGSAFTALE

Mellem

Rødovregrunden 2018 ApS
CVR-nr. 39 62 13 71
Stumpedyssevej 15
2970 Hørsholm
(betegnet: "Developer")

og

Rødovre Kommune
Rødovre Parkvej 150
2610 Rødovre
(betegnet: "Kommunen")

Developer og Kommunen er samlet betegnet som "Parterne".

Baggrund

Nærværende aftale er indgået i anledning af den påtænkte vedtagelse af forslag til lokalplan nr. 144, Næsbyvej og Egegårdsvej, og på baggrund af Planlovens § 21b, nr. 1 og 3, om udbygningsaftaler om infrastruktur.

Lokalplanforslaget omfatter matr.nr. 7au, 7d og 7bd, Rødovre By, Rødovre med et samlet areal på 8.929 m², som skal omdannes fra erhvervsområde til et byområde med blandet bolig og erhverv.

Developer ønsker, at indgå en udbygningsaftale, jf. Planlovens § 21b med det formål, at opnå højere kvalitet af den planlagte infrastruktur i området, idet Developer indestår for at have fornøden fuldmagt fra den tinglyste adkomsthaver til ejendommen, matr.nr. 7au, 7d og 7bd, Rødovre By, Rødovre, herunder til at kunne råde over ejendommen, i det omfang det er nødvendigt for at indgå og opfylde nærværende udbygningsaftale.



Vedtagelse af udbygningsaftalen sker samtidig med endelig vedtagelse af lokalplan nr. 144. Lokalplan og udbygningsaftale bekendtgøres, jf. planlovens §§ 30 og 31.

Parterne har på baggrund heraf bestemt følgende:

§ 1

Infrastrukturanlæg

Developer forpligter sig til at etablere de i lokalplanforslaget § 5, stk. 3 beskrevne fortovsanlæg, som vist på kortbilag 6. Det drejer sig overordnet om at etablere regnvandsbede med træer på kantzone- og fortovsarealer langs facader mod Egegårdsvej og Næsbyvej med henblik på at afvande ejendommen og fortovet.

Arbejdet benævnes herefter for "Anlægget".

Arbejdet skal tilrettelægges og udføres efter godkendelse af Kommunen. Arbejdet skal udføres i henhold til nødvendige godkendelser og tilladelser fra de relevante myndigheder og efter disses krav og anvisninger, herunder kommunens gravetilladelser.

Alle ledningsflytninger skal godkendes af Kommunen. Inden påbegyndelse af etablering af Anlægget skal et skitse- og detailprojekt godkendes af Kommunen, ligesom Kommunen skal godkende valg af træer. Skitse- og detailprojekterne skal gennemgå en tilgængeligheds- og trafiksikkerhedsrevision udarbejdet af uddannede revisorer forinden de kan forelægges til Kommunens godkendelse.

Orientering af grundejere

I overensstemmelse med sædvanlige regler og praksis for bygge- og anlægsprojekter skal Developer orientere berørte grundejere, om gravearbejder m.v. og oplyse om kontaktpersoner i og uden for normal arbejdstid.

Krav til entreprenører

Developer skal sikre, at de entreprenører og eventuelle underentreprenører, der udfører arbejderne, har de fornødne kompetencer og indsigt. Kommunen kan forlange entreprenører, der ikke opfylder dette krav, udskiftet. Såfremt arbejdet måtte vise sig at være udbudspligtigt, jf. denne aftales § 8, da finder Kommunens sociale klausuler anvendelse.



§ 2

Tidsplan

For at sikre en hensigtsmæssig udførelse og færdiggørelse af alle arbejder, skal en tidsplan for arbejdernes udførelse forelægges til Kommunens godkendelse i god tid inden arbejdernes påbegyndelse.

§ 3

Overtagelse af Anlægget

Anlægget ligger dels på Developers ejendom og dels på Kommunens vejareal. Når Anlægget er færdiganlagt af Developer i overensstemmelse med aftalens § 1 samt de nærmere krav i lokalplanen og samtlige fornødne myndighedstilladelser foreligger, gennemføres der en afleveringsforretning af den del af Anlægget, som ligger på vejareal i henhold til AB18 eller ABT18. Der udarbejdes afleveringsprotokol, som underskrives og godkendes af Parterne.

Ved afleveringsforretningen overdrager entreprenøren Anlægget til Developer. Developer overdrager samtidig vederlagsfrit den del af Anlægget som ligger på Kommunens vejareal til Kommunen. Developer sørger for, at eventuelle mangler konstateret af Parterne ved afleveringen skal være afhjulpet senest 30 dage efter afleveringen.

Developer forestår afleveringsforretning samt 1 års eftersyn i forhold til entreprenøren og fører tilsyn med, at entreprenøren udbedrer fejl og mangler. Kommunen deltager i en gennemgang af Anlægget forud for afleveringsforretning og 1 års eftersynet. Developer har pligt til at sikre, at de af Kommunen konstaterede mangler ved Anlægget påberåbes under afleveringsforretningen og ved 1 års eftersynet og inkluderes i entreprenørens mangelahjælpning. Kommunen deltager i afleveringsforretning og 1 års eftersynet samt eventuel efterfølgende gennemgang efter udbedring af mangler. Når fejl og mangler er udbedret, og udbedringen er godkendt af Kommunen, nedskriver Developer garantien over for entreprenørens garantistiller.

§ 4

Drift, vedligehold og fornyelse

Det bemærkes, at det matrikulære skel mellem vejen og ejendommen bliver liggende uændret og Anlægget således bliver anlagt på både Developers ejendom og på vejarealet. Efter Kommunens overtagelse af den del af Anlægget, som ligger på vejareal, påhviler drift og vedligehold af hele Anlægget Developer, dog på nær vedligehold af træerne. Developer og senere ejere af ejendommen er således forpligtet til at sørge for drift og vedligehold, samt nødvendig fornyelse af hele Anlægget, herunder bl.a. fejning, snerydning og glatførebekæmpelse samt vedligehold af beplantning, LAR-anlæg mv. – både for så vidt angår den del, der ligger på Developers ejendom indenfor lokalplansområdet og



den del, der ligger på kommunens vejareal udenfor lokalplansområdet. Dog vedligeholder Kommunen træerne. Developer er forpligtet til at lade servitut om denne forpligtelse tinglyse på ejendommen med Kommunen som påtaleberettiget.

§ 5

Krav

Developer er forpligtet til at sikre, at Developer's entreprenører stiller sikkerhed i henhold til AB18 eller ABT18 over for Developer, samt at Kommunen kan indtræde i garantiene efter afholdelse af 1 års eftersyn.

Developer er forpligtet til at sikre, at de entreprenører, der etablerer Anlægget for Developer, er forpligtet til at deltage i aflevering samt 1 og 5 års gennemgang i henhold til AB18 eller ABT18 og foretage udbedringer af de fejl og mangler, som entreprenøren i henhold til AB18, ABT18 kan gøres ansvarlig for.

I perioden fra Kommunens overtagelse af den del af Anlægget som ligger på vejarealet og indtil 1 års eftersynet er afholdt og alle mangler er udbedret og godkendt af Kommunen, hæfter Developer stadig over for Kommunen for fejl og mangler ved Anlæggene, herunder såvel projekteringsfejl og andre rådgiverfejl som udførelsesfejl.

Såfremt entreprenøren indrømmes en ret til at udskyde mangeludbedring til efter 1-års eftersynet efter AB18/ABT18 opnår Developer en tilsvarende ret.

Når fejl og mangler i forbindelse med 1 års eftersynet er udbedret, og udbedringen er godkendt af Kommunen, overdrager Developer sine rettigheder for så vidt angår den del af anlægget som ligger på vejareal ifølge entreprisaftalerne og rådgiveraftalerne til Kommunen, herunder garantistillelser og Developer er herefter endeligt frigjort over for Kommunen. Kommunen skal således være berettiget til at gøre ethvert mangelkrav gældende direkte mod entreprenører og rådgivere. Kommunen vil dog fortsat efter behov kunne indkalde Developer til at deltage i 5 års eftersynet.

§ 6

Misligholdelse

Dansk rets almindelige regler finder anvendelse.

§ 7

Betingelser og ikrafttræden

Nærværende aftale er fra Kommunens side betinget af endelig politisk vedtagelse i Kommunalbestyrelsen.



Nærværende aftale er fra begge Parters side betinget af, at aftalen vedtages i uændret form i Kommunalbestyrelsens samtidig med Kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse af det tilhørende lokalplansforslag uden væsentlige ændringer af betydning for de til denne aftale knyttede ejendomme samt at Developer opnår endelig adkomst til de ejendomme, der er omfattet af lokalplanen. Når alle betingelser er opfyldt træder aftalen i kraft.

§ 8

Udbud

Såfremt de af udbygningsaftalen omhandlede bygge- og anlægsarbejder konkret vurderes at være omfattet af de udbudsretlige regler, idet Developer træder i stedet for Kommunen i relation til anskaffelse af en udbudspligtig ydelse, er Developer forpligtet til at udbyde anlægsopgaven.

Kommunen bistår Developer med materiale og forberedelse og gennemførelse af udbudsprocessen, således at udbuddet gennemføres på en måde, der vil opfylde Kommunens forpligtelser i den henseende.

Såfremt de udarbejdede detailprojekter på offentlig vej opfylder de til denne aftale vedlagte arbejdsbeskrivelse, udsteder Kommunen gravetilladelse til anlæggene på offentlig vej.

Såfremt Developer vurderer at Projektet ikke er udbudspligtigt skal kommunen godkende denne vurdering. Såfremt det sidenhen måtte vise sig, at bygge- og anlægsarbejderne mod forventning skulle være udbudspligtige for Kommunen, er Developer ikke ansvarlig for hverken pålagt erstatning til tredjemand, pålagt økonomisk sanktion eller dækning af modparts og egne sagsomkostninger i forbindelse med en sag ved Klagenævnet for Udbud eller de almindelige domstole.

§ 9

Overdragelse af forpligtelser

Developer kan ikke uden Kommunens accept overdrage sine forpligtelser efter nærværende aftale. Kommunen kan alene afvise at meddele accept, såfremt dette er begrundet i relevante forhold af juridisk, økonomisk eller lignende karakter. Kommunen kan begære de oplysninger og den dokumentation fra Developer, som er nødvendig til belysning af erhververens forhold.

§ 10

Klage/søgsmål vedrørende plangrundlaget

Påklages de til nærværende aftale knyttede endeligt vedtagne planer, og træffer klageinstansen/domstolene endelig afgørelse om ophævelse af planerne, ophæves også nærværende aftale.



Træffer klageinstansen/domstolene endelig afgørelse om delvis ophævelse af planerne, 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 planerne fortsat havde været gældende i deres 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 ville være væsentligt berørt af den delvise ophævelse selv om den anden parts genforhandlingstilbud var accepteret.

Såfremt den delvise ophævelse af planerne 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.

§ 11

Offentliggørelse

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

Bilag:

Arbejdstidsplan, § 2

Arbejdsbeskrivelse, § 8

Underskrifter:

Hørsholm, den 15/05 -2019



Rødovregrunden 2018 ApS

Jan Repholtz Behrens, Direktør

Rødovre, den

Rødovre Kommune
Erik Nielsen, Borgmester

Rødovre Kommune
Anders Agger, Kommunaldirektør