

BETINGET UDBYGNINGSAFTALE

Mellem undertegnede

Ballerup Kommune
Rådhuset
2750 Ballerup
(herefter benævnt Kommunen)

og medundertegnede

Freja ejendomme A/S
CVR 20544848
Gammel Kongevej 60, 6.
1850 Frederiksberg C

- eller anden kommende ejer af matr. nr. 10p Ballerup By, Ballerup
(herefter benævnt Bygherre)

hver for sig benævnt 'Part' og sammen benævnt 'Parterne'

er dags dato indgået følgende aftale om etablering af infrastrukturanlæg (herefter benævnt Infrastrukturanlægget) i forbindelse med bebyggelse på matr. nr. 10p, Ballerup By, Ballerup (herefter benævnt Ejendommen) på følgende nærmere vilkår:

1. Baggrund

- 1.1. Bygherre har ønsket at fremskynde Kommunens planlægning for Ejendommen. Det har været Bygherres ønske at muliggøre boligbebyggelse på Ejendommen ved at der vedtages en ny lokalplan for blandt andet Ejendommen (herefter benævnt den Nye Lokalplan). Bygherre har i den forbindelse lagt op til, at der indgås en udbygningsaftale mellem Bygherre og Kommunen vedr. Infrastrukturanlægget (fortov på Rolighedsvej), som er en trafikal forudsætning for den ønskede udnyttelse af Ejendommen.
- 1.2. Bygherre har derfor bekostet udarbejdelse af lokalplanforslag for et område ved Rolighedsvej (herefter benævnt Lokalplanforslaget). Lokalplanforslaget er udarbejdet i samarbejde med Kommunen, og Kommunen har desuden udarbejdet Kommuneplantillæg, som således er grundlaget for denne aftale. Lokalplanforslaget er vedlagt som **bilag 1**.
- 1.3. Lokalplanforslaget er udarbejdet på baggrund af volumenstudier som Bygherre har ladet udarbejde i dialog med Kommunen.
- 1.4. Lokalplanforslaget giver mulighed for opførelse af max 11.500 etagemeter byggeri til boliger samt evt. erhverv (max 1.000 m²).
- 1.5. Ved Vedtages forstås i nærværende aftale, at Kommunen endeligt vedtager den Nye Lokalplan, jf. planlovens § 27, og at den Nye Lokalplan ikke er påklaget, hvorved forstås det seneste tidspunkt af (i) der ikke inden for klagefristen på 4 uger i henhold til planlovens § 60, stk. 1, fremsættes klager over den Nye Lokalplan, eller (ii) eventuelle rettidige klager over den Nye Lokalplan afvises i form af frivilligt forlig, retsforlig eller endelig afgørelse, dom eller kendelse.
- 1.6. Kommunen er bekendt med og accepterer, at Bygherre ønsker at overdrage Ejendommen til tredjemand, og at tredjemand vil udføre Infrastrukturanlægget i overensstemmelse med denne aftale. Bygherre er derfor berettiget til uden Kommunens godkendelse at overdrage samtlige Bygherres rettigheder og forpligtelser i henhold til denne aftale til den tredjemand, som Bygherre måtte overdrage Ejendommen til.
- 1.7. Nærværende aftale indgås til fastlæggelse af Infrastrukturanlægget, der skal udføres i henhold til pkt. 2 og de økonomiske forhold i denne forbindelse.

2. Infrastrukturanlægget

- 2.1 Parterne er enige om, at følgende Infrastrukturanlæg skal etableres af Bygherre i forbindelse med etablering af det i den Vedtagne Nye Lokalplan muliggjorte byggeprojekt på Ejendommen – Kommunen kan altså ikke forlange Infrastrukturanlægget udført før der er indsendt anmodning om byggetilladelse til det i den Vedtagne Nye Lokalplan muliggjorte byggeprojekt på Ejendommen:

Fortov på østsiden af Rolighedsvej (kommunalt vejareal) langs matr.nr. 10p.

Fortovet kan anlægges på flere måder:

- A. på kommunalt vejareal (matr.nr. 7000 dø) eller
- B. på Ejendommen mellem parkeringsareal og bebyggelse.

Nærværende aftale omhandler begge scenarier med hensyn til:

- anlæg af fortov inkl. tilslutning til øvrige stier og fodgængerarealer i området (Linde Allé og Viaduktstien), og
- etablering af belysning og tilslutning til øvrige stinet i området (Linde Allé og Viaduktstien).

Hvis Bygherre vælger scenarie A og anlægger fortovet på det kommunale vejareal langs den østlige side af Rolighedsvej, vil den kommunale vejbelysning på vestsiden af vejen være tilstrækkelig, og Bygherre er ikke forpligtet til at anlægge yderligere belysning langs fortovet, jf. lysberegning.

Såfremt Bygherre vælger scenarie B og etablerer parkering langs Rolighedsvej, og anlægger fortovet mellem p-pladserne og bebyggelsen på Ejendommen skal Bygherre tillige etablere den fornødne supplerende belysning langs fortovet.

Der henvises til Kommunens plan for vejbelysning:
(www.ballerup.dk/sites/default/files/belysningsplan_2014-2015_0.pdf)

- 2.2. Alle udgifter i forbindelse med Infrastrukturanlæggets projektering og udførelse afholdes af Bygherre.
- 2.3 Infrastrukturanlægget (fortovet) skal udføres med et profil som vist på **bilag 2**.
- 2.4 Infrastrukturanlægget skal have en sådan beskaffenhed, at det komfort- og trafikteknisk er forsvarligt samt i øvrigt overholde gældende lovgivning, herunder vejregler samt de krav og anvisninger, der stilles af relevante myndigheder. Det endelige projekt skal godkendes af vejmyndigheden (Kommunen).
- 2.5 Infrastrukturanlægget skal opføres i god håndværksmæssig kvalitet og i overensstemmelse med god byggeskik. Infrastrukturanlægget skal udstyrsmæssigt og visuelt tilpasses sammenhængen med det eksisterende område, hvilket betyder at det skal anlægges i en kvalitet svarende til sammenlignelige anlæg i området.
- 2.6 Bygherre skal for både scenarie A og B sikre, at fortovet tilsluttes eksisterende stitracéer/fodgængerarealer hhv. ved Linde Allé og Viaduktstien.
- 2.7 Kommunens godkendelser i henhold til denne aftale ændrer ikke på, at der skal indhentes de fornødne myndighedsgodkendelser efter gældende lovgivning, herunder fra Politiet.
- 2.8 Bygherre skal selv sørge for at indhente nødvendige data i LER og WEBGT samt forud for Infrastrukturanlæggets iværksættelse underrette Kommunen med mindst to ugers varsel.
- 2.9 Lokalplanforslaget indeholder som forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse, at Infrastrukturanlægget er etableret.

3. Ansvar

- 3.1 Bygherre indgår entrepriseaftale om udførelsen af Infrastrukturanlægget på vilkårene angivet i AB 92 eller ABT 93 med eventuelle fravigelser til Bygherres fordel i forhold til entreprenøren, herunder garantistillelse indtil afholdt 5 års gennemgang. Det gælder ligeledes at garantien nedskrives efter gældende regler i AB 92/ ABT 93.
- 3.2 Kommunen er berettiget til at føre tilsyn med Infrastrukturanlæggets udførelse i anlægsperioden.
- 3.3 Bygherre bærer i forholdet over for Kommunen risikoen for Infrastrukturanlægget indtil en eventuel aflevering efter pkt. 4.
- 3.4 Bygherre er i forholdet over for Kommunen og i overensstemmelse med dansk rets almindelige regler ansvarlig for Infrastrukturanlægget indtil en eventuel aflevering efter pkt. 4.

4. Aflevering af anlæg

- 4.1 Når Infrastrukturanlægget er færdiganlagt svarende til det aftalte, og samtlige fornødne myndighedstilladelser foreligger, gennemfører Bygherre og den udførende entreprenør en afleveringsforretning, hvorved entreprenøren overdrager Infrastrukturanlægget til Bygherren. Kommunen deltager i en gennemgang af Infrastrukturanlægget med Bygherre forud for afleveringsforretningen.
- 4.2 Såfremt fortovet etableres på kommunalt vejareal (scenarie A, jf. pkt. 2.1), overdrager Bygherre herefter vederlagsfrit Infrastrukturanlægget til Kommunen, når eventuelle mangler er udbedret og godkendt af Kommunen.

Bygherre overdrager ved afleveringen samtlige Bygherres rettigheder i henhold til entrepriseaftalen, herunder rettigheder om garantistillelse samt 1- og 5 års gennemgang, til Kommunen.

Kommunen ejer efter afleveringen Infrastrukturanlægget. Kommunen afholder efter afleveringen samtlige omkostninger vedrørende Infrastrukturanlægget.
- 4.3 Såfremt fortovet etableres på Ejendommen, dvs. på privat areal (scenarie B, jf. pkt. 2.1), afleveres Infrastrukturanlægget ikke til Kommunen men ejes fortsat af Bygherre. Bygherre skal stå for drift og vedligeholdelse af Infrastrukturanlægget (fortov og belysning). Fortovet skal være offentligt tilgængeligt, og Bygherre skal for egen regning tinglyse den som **bilag 3** vedlagte servitut om offentlig adgang på Ejendommen.

Bygherre forestår afleveringsforretningen og 1 og 5 års eftersyn i forhold til entreprenøren og fører tilsyn med, at entreprenøren udbedrer fejl og mangler. Kommunen deltager i 1 og 5 års gennemgangen.

5. Misligholdelse

- 5.1 Såfremt en af Parterne væsentligt misligholder sine forpligtelser i henhold til nærværende aftale, er den anden Part berettiget til at hæve denne aftale og kræve erstatning efter dansk rets almindelige regler.
- 5.2 Kommunen er ikke efter en eventuel aflevering af Infrastrukturanlægget efter pkt. 4.2 berettiget til at gøre krav eller misligholdelsesbeføjelser, der henhører under enterpriseaftalen.

6. Betingelser

- 6.1 Denne aftale er fra Parternes side betinget af, at (i) at der indgås købsaftale for salg af offentlig vejareal litra 7000 dØ (bilag 4), og (ii) den Nye Lokalplan Vedtages i overensstemmelse med Lokalplansforslaget.
- 6.2 Denne aftale bortfalder i sin helhed, såfremt betingelsen i pkt. 6.1 ikke er opfyldt senest den 31. december 2017, idet Parterne ikke kan gøre krav gældende mod hinanden som følge heraf.

7. Overdragelse af rettigheder og forpligtelser

- 7.1 Bygherrens rettigheder og forpligtelser overdrages ved videresalg af Ejendommen.

8. Tvister

- 8.1 Denne aftale reguleres af dansk ret.

Underskrifter

dato _____

dato _____

Freja ejendomme A/S

Ballerup Kommune

BILAG

Bilag 1: Lokalplansforslaget

Bilag 2: Fortovsprofil.

Bilag 3: Deklarationen

Bilag 4: Købsaftale