

**BETINGET UDBYGNINGSAFTALE FOR
"ROLIGHEDSVEJ BYCAMPUS"**

Mellem Freja ejendomme A/S
(Statens Ejendomssalg A/S)
CVR nr. 20 54 48 48
Gl. Kongevej 60, 15. sal
1850 Frederiksberg C
("Freja")

og Frederiksberg Kommune
CVR nr. 11 25 99 79
Smallegade 1
2000 Frederiksberg
("FK")

(Samlet "**Parterne**")

er der dags dato indgået denne betingede udbygningsaftale om infrastrukturanlæg på
Bülowsvej ("**Udbygningsaftalen**").

1. BAGGRUND

- 1.1 Udbygningsaftalen er indgået i anledning af den påtænkte vedtagelse af forslag til lokalplan "Rolighedsvej Bycampus" og på baggrund af planlovens § 21b om udbygningsaftaler om infrastruktur.
- 1.2 Lokalplanforslaget omfatter et område mellem Rolighedsvej, Bülowvej og Åboulevarden, og består af ejendommene med matr.nr. 13ed, 240a, 240c, 240d, alle Frederiksberg.
- 1.3 Lokalplanforslaget vil udgøre det planmæssige grundlag for visionen i startreguleringen om at skabe et grønt, levende og åbent bycampus, hvor det vil være et godt sted at bo, gå i skole, studere, forske, udvikle, dyrke idræt samt at tage ophold. Et område, der naturligt inviterer lokalplanområdet og byen indenfor, og skaber nye muligheder for ophold og aktiviteter langs Den grønne Sti.
- 1.4 Formålet med lokalplanforslaget er endvidere at skabe et varieret og attraktivt miljø igennem opførelse af en række forskellige byggerier i en samlet campusstruktur i en kombination af små boliger, familieboliger, idrætshal, park og skole samt bylivsunderstøttende funktioner.
- 1.5 Med Udbygningsaftalen forpligter Freja sig til at anlægge de infrastrukturanlæg på Bülowvej, der er nærmere beskrevet i bilag A ("**Infrastrukturanlægget**"), jf. også pkt. 2.
- 1.6 Freja har som grundejer af matr. nr. 13ed Frederiksberg og i overensstemmelse med planlovens § 21b anmodet FK om at indgå Udbygningsaftalen, jf. bilag B, for at ændre eller udvide de byggemuligheder, der fremgår af det gældende plangrundlag.

2. INFRASTRUKTURANLÆGGET

- 2.1 Freja er forpligtet til for egen regning at anlægge Infrastrukturanlægget i forbindelse med realiseringen af byggeri inden for rammerne af lokalplanforslagets område. Forpligtelsen indtræder, når Freja har modtaget første byggetilladelse til realisering af byggeri inden for rammerne af lokalplanforslaget. Freja er således ikke forpligtet til at påbegynde anlægget af Infrastrukturanlægget før end, at Freja har modtaget den pågældende byggetilladelse, medmindre byggearbejderne påbegyndes før dette tidspunkt, jf. pkt. 3.2.
- 2.2 Freja udarbejder detailprojekt for Infrastrukturanlægget ("**Detailprojektet**"), som skal være i fuld overensstemmelse med Frederiksberg Kommunes "Designmanual 2016".
- 2.3 Detailprojektet skal godkendes af FK som aftalepart, hvilken godkendelse ikke kan nægtes uden saglig grund. Detailprojektet skal også godkendes af Frederiksberg Kommune som vejmyndighed ("**Myndigheden**"), og Detailprojektet skal således undergives sædvanlig myndighedsbehandling.

3. TIDSPLAN OG ETABLERINGSFRIST

- 3.1 For at sikre en hensigtsmæssig udførelse og færdiggørelse af alle arbejder aftaler Parterne senest 15 dage efter den endelige vedtagelse af lokalplanforslaget, jf. pkt. 9.1.2 og 9.2.1, en tidsplan, herunder en frist for hvornår, at arbejderne skal være færdige.
- 3.2 Infrastrukturanlæggets nordlige adgangsvej (ind- og udkørsel) skal dog være etableret senest samtidig med påbegyndelse af byggearbejderne, dvs. etablering af byggegrube, fundamenter mv. inden for lokalplanforslagets område ("**Etableringsfristen**"), medmindre andet aftales, jf. pkt. 3.1. Sydlig adgang (kun udkørsel) kan dog afvente til ibrugtagning af skolen eller idrætshallen.
- 3.3 Hvis entreprenøren har ret til tidsfristforlængelse efter AB 18, § 39, litra c-e, eller ABT 18, § 37, litra c-f, forlænges Etableringsfristen tilsvarende. Forlængelsen er betinget af, at FK modtager meddelelse om samt fornøden dokumentation for berettigelsen herfor uden ugrundet ophold efter Frejas accept af forlængelsen.

UDKAST

4. DAGBOD

- 4.1 Freja ifalder dagbod ved overskridelse af Etableringsfristen.
- 4.2 Dagboden beregnes som 2 procent pr. forsinket arbejdsdag af anlægsomkostninger inkl. bygherreomkostninger, jf. bilag A.

5. ENTREPRISEAFTALEN OG EVENTUELLE RÅDGIVERAFTALER

- 5.1 Freja indgår efter opfyldelsen af betingelserne i pkt. 9 en eller flere rådgiveraftaler og entrepriseaftale(r) om anlæg af Infrastruktur anlægget på vilkårene angivet i AB 18 eller ABT 18 for så vidt angår entreprisarbejder og ABR 18 for så vidt angår andre rådgivningsydelser med eventuelle fravigelser til Frejas fordel i forhold til entreprenøren/rådgiveren.
- 5.2 Ved indgåelse af entrepriseaftaler og eventuelle rådgiveraftaler er Freja forpligtet til at sikre:
- at entreprenører stiller garanti i henhold til AB 18 eller ABT 18,
 - at der er tegnet forsikring for rådgiveransvar i henhold til ABR 18,
 - at entreprenøren er forpligtet til at deltage i afleveringsforretning samt 1 og 5 års eftersyn og til at foretage udbedring af de fejl og mangler, som entreprenøren i henhold til AB 18 eller ABT 18 kan gøres ansvarlig for, og
 - at Freja er berettiget til at overdrage samtlige af Frejas rettigheder i henhold til entrepriseaftalen og rådgiveraftalen, herunder rettigheder om garantistillelse samt 1 og 5 års gennemgang, til FK efter punkt 7 nedenfor.

6. ANLÆG AF INFRASTRUKTURANLÆGGET

- 6.1 Infrastruktur anlægget skal anlægges i overensstemmelse med Detailprojektet, gældende lovgivning og forskrifter, god håndværksmæssig skik og god byggeskik, og efter eventuelle anvisninger fra FK.
- 6.2 Freja indhenter for egen regning samtlige tilladelser til Infrastruktur anlægget ("**Tilladelserne**"), herunder fra politiet.
- 6.3 FK er berettiget til at føre tilsyn med anlægget af Infrastruktur anlægget og deltage i byggemøder.

7. OVERDRAGELSEN

- 7.1 Når Infrastrukturanlægget er færdiganlagt af Freja i overensstemmelse med Udbygningssaftalen, de nærmere krav hertil i lokalplanen "Rolighedsvej Bycampus" er opfyldt, og samtlige fornødne myndighedstilladelser foreligger, gennemføres der en afleveringsforretning. Der udarbejdes afleveringsprotokol, som underskrives af Parterne.
- 7.2 Ved afleveringsforretningen overdrager entreprenøren Infrastrukturanlægget til Freja. Freja overdrager derefter vederlagsfrit Infrastrukturanlægget til FK, når eventuelle mangler konstateret ved afleveringen er udbedret, og udbedringen er godkendt af Parterne ("**Overdragelsen**").
- 7.3 Freja forestår afleveringsforretning samt 1 års eftersyn i forhold til entreprenøren og fører tilsyn med, at entreprenøren udbedrer fejl og mangler. FK deltager eventuelt i en gennemgang af Infrastrukturanlægget sammen med Freja forud for afleveringsforretningen og 1 års eftersyn. Freja har pligt til at sikre, at de af Freja eller FK's konstaterede mangler ved Infrastrukturanlægget inkluderes i entreprenørens mangelfhjælpning.
- 7.4 FK deltager i afleveringsforretning og eftersyn samt i eventuel efterfølgende gennemgang efter udbedring af mangler konstateret ved afleveringen. Når fejl og mangler er udbedret, og udbedringen er godkendt af FK, nedskriver Freja garantien over for entreprenørens garantistiller.
- 7.5 Drift og vedligeholdelse af Infrastrukturanlægget påhviler FK efter Overdragelsen. FK er forpligtet til uden ugrundet ophold at orientere Freja skriftligt om evt. konstaterede fejl og mangler, således at Freja efter AB eller ABT rettidigt kan fremsætte reklamation over for entreprenøren. FK hæfter selv for eventuel manglende drift og vedligeholdelse, og kan ikke rejse krav vedrørende mangler, der skyldes mangelfuld drift og vedligehold.
- 7.6 I perioden fra Overdragelsen og indtil 1 års eftersynet og eventuelle mangler er udbedret, og udbedringen er godkendt af FK, hæfter Freja stadig over for FK for eventuelle fejl og mangler ved Infrastrukturanlægget, herunder eventuelle projekteringsfejl, rådgiverfejl og udførelsesfejl mv., som ikke udbedres af entreprenøren.
- 7.7 Når fejl og mangler i forbindelse med 1 års eftersynet er udbedret, og udbedringen er godkendt af FK, overdrager Freja sine rettigheder ifølge entrepriseaftalen og eventuelle rådgiveraftaler til FK, herunder garantistillelser, og Freja er herefter frigjort over for FK. Freja er forpligtet til at sikre, at FK herefter er berettiget til at gøre mangelskrav gældende direkte mod entreprenør og rådgivere i overensstemmelse med det indgåede aftalegrundlag, jf. pkt. 5.

8. GARANTI

- 8.1 Freja stiller ikke garanti for opfyldelsen af Frejas forpligtelser i henhold til Udbygningsaftalen.
- 8.2 Freja hæfter på anfordringsvilkår for sine forpligtelser i henhold til Udbygningsaftalen. Freja er således forpligtet til, på skriftlig anfordring fra FK at betale de af FK forlangte beløb i det omfang disse vedrører omkostninger, som FK skal afholde eller har afholdt til opfyldelse af forpligtelser, der påhviler Freja i henhold til Udbygningsaftalen, og som Freja ikke har levet op til. Frejas hæftelse efter 1. punktum bortfalder i sin helhed ved overdragelsen efter pkt. 11.

9. BETINGELSER

- 9.1 Udbygningsaftalen er fra FK's side betinget af, at:
- 9.1.1 Frederiksberg Kommunes kommunalbestyrelse godkender Udbygningsaftalen i uændret form senest samtidig med Frederiksberg Kommunes vedtagelse, jf. planlovens §§ 21 b og 27, af lokalplanforslag "Rolighedsvej Bycampus".
- 9.1.2 Lokalplanforslaget "Rolighedsvej Bycampus" vedtages endeligt, jf. planlovens § 27, uden væsentlige ændringer for Frederiksberg Kommune.
- 9.2 Udbygningsaftalen er fra Frejas side betinget af, at:
- 9.2.1 Lokalplanforslaget "Rolighedsvej Bycampus" vedtages endeligt, jf. planlovens § 27, uden væsentlige ændringer for Freja og en developer.
- 9.2.2 Der meddeles byggetilladelse til byggeri inden for rammerne af lokalplanforslaget. Betingelsen anses for opfyldt, når den første byggetilladelse på baggrund af lokalplanforslaget meddeles.
- 9.3 Udbygningsaftalen bortfalder i sin helhed, såfremt betingelserne i pkt. 9.1 - 9.2 ikke opfyldes. Parterne er ikke berettiget til at gøre krav gældende mod hinanden som følge af Udbygningsaftalens bortfald efter 1. punktum.

10. UDBUD

- 10.1 Freja er forpligtet til ved indgåelse af entrepriseaftalen og rådgiveraftalen at overholde udbudsretlige regler i udbudsloven og tilbudsloven, i det omfang disse regler måtte finde anvendelse.
- 10.2 Freja forpligter sig til at erstatte ethvert tab, som FK måtte lide som følge af Frejas eventuelle overtrædelser af 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. Frejas forpligtelser efter 1. punktum bortfalder i sin helhed ved overdragelsen efter pkt. 11.

11. OVERDRAGELSE AF RETTIGHEDER

- 11.1 Freja er berettiget til at overdrage samtlige af Frejas rettigheder og forpligtelser i henhold til Udbygningsaftalen til den enhver tid værende ejer af matr.nr. 13ed Frederiksberg eller ejendomme udstykket herfra ("**Grundejeren**") uden FK's godkendelse, herunder Frejas forpligtelser efter pkt. 8.2 og pkt. 10.2 Freja er frigjort, uanset en efterfølgende erhververs eventuelle misligholdelse af Udbygningsaftalen.
- 11.2 Overdragelsen er dog betinget af, at Grundejeren stiller anfordringsgaranti som sikkerhed for forpligtelserne i henhold til Udbygningsaftalen ("**Garantien**"). Garantien skal i al væsentlighed klausuleres som fremgår af det som bilag C vedhæftede paradigme.
- 11.3 Freja frigøres således først for Frejas forpligtelser i henhold til Udbygningsaftalen, når FK har modtaget Garantien fra Grundejeren.
- 11.4 Størrelsen på Garantien fastsættes til anlægsomkostningerne inkl. bygherreomkostninger, jf. bilag A. Garantien nedskrives til 10 %, når Infrastruktur anlægget er færdiganlagt og overdraget til FK samt afhjælpning af eventuelle mangler er godkendt af FK, jf. pkt. 7.2. Når der har været afholdt 1 års eftersyn, og eventuelle mangler er udbedret og godkendt af FK og Grundejeren har overdraget sine rettigheder i henhold til entrepriseaftalerne og rådgiveraftalerne, frigives garantien.

12. KLAGE OG SØGSMÅL VEDRØRENDE PLANGRUNDLAGET

- 12.1 Ophæves de til Udbygningsaftalen knyttede endeligt vedtagne planer af en klageinstans eller domstolene, ophæves Udbygningsaftalen.
- 12.2 Sker der alene en delvis ophævelse af planerne, kan hver Part kræve en genforhandling af Udbygningsaftalen 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 Udbygningsaftalen, som fortsat vil være væsentligt berørt af den delvise ophævelse af planen, efter at den anden parts genforhandlingstilbud er taget i betragtning.
- 12.3 Såfremt den delvise ophævelse af planen er af et omfang og karakter, som er af væsentlig betydning for Udbygningsaftalen som helhed, kan en part dog fuldt ud træde tilbage fra Udbygningsaftalen.

13. OFFENTLIGGØRELSE

13.1 Udbygningsaftalen offentliggøres i overensstemmelse med planlovens bestemmelser herom.

14. BILAG

14.1 Parterne er enige om, at følgende bilag udgør en integreret del af Udbygningsaftalen:

- Bilag A: Beskrivelse af Infrastrukturanlægget
- Bilag B: Opfordring af 18. september 2019 fra Freja om indgåelse af udbygningsaftale med FK
- Bilag C: Paradigme til anfordringsgaranti

Frederiksberg, den /
For Freja:

Frederiksberg, den /
For Frederiksberg Kommune:

Notat

Dato: 18.09.2019

Projekt nr.: 1010050-015

T: +45 2880 4972

E: kgen@moe.dk

Projekt: Rolighedsvej Bycampus

Emne: Bilag til udbygningsaftale - Anlæg på Bülowsvej

Notat nr.: -

Rev.: -

1 Indledning

Dette notat beskriver omfang og økonomi for de trafikmæssige tiltag på Bülowsvej, der anses for nødvendige i forbindelse med udbygningen af Rolighedsvej Bycampus.

Beskrivelsen er udført på baggrund af et skitseprojekt, samt en trafikl analyse af de fremtidige trafikale forhold på selve campusområdet og på de omkringliggende veje (MOE | Tetraplan, 26.04.2019). Når projektet skal udføres, skal der gennemføres en detailprojektering af trafikanelæggene.

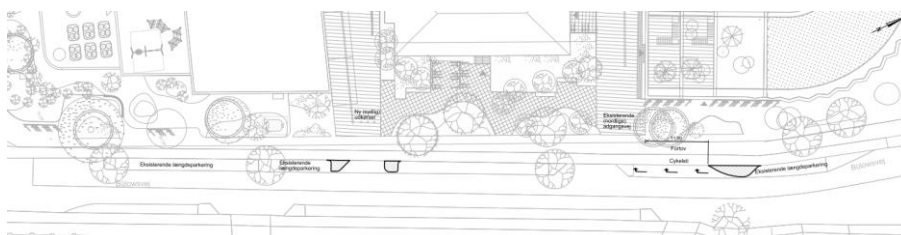
Frederiksberg Kommunes planer for udformning og indretning af trafikarealer, lægges til grund for projektet. Det drejer sig aktuelt om:

- Tilgængelighedsplan 2016, og
- Designmanual 2016, Byudstyr i Frederiksberg Kommune

2 Beskrivelse af tiltaget

Den fremtidige adgang til campusområdet, er planlagt alene at skulle ske fra Bülowsvej.

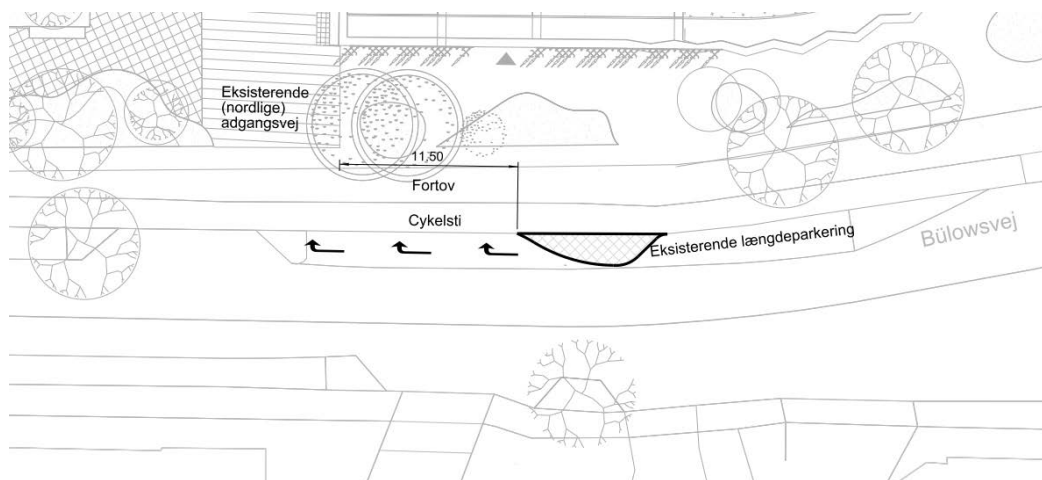
Fra Bülowsvej fører to stræder ind på området. Ved det nordlige strædes tilslutning til Bülowsvej anlægges en ind- og udkørsel, mens der ved det sydlige stræde anlægges en udkørsel for servicekøretøjer, se figur 1.



Figur 1: Bülowsvej med forslag til ind- og udkørsler til campusområdet. Illustration fra den trafikale analyse, tegning K11_N1101, rev. C dateret 26.04.2019, MOE | Tetraplan

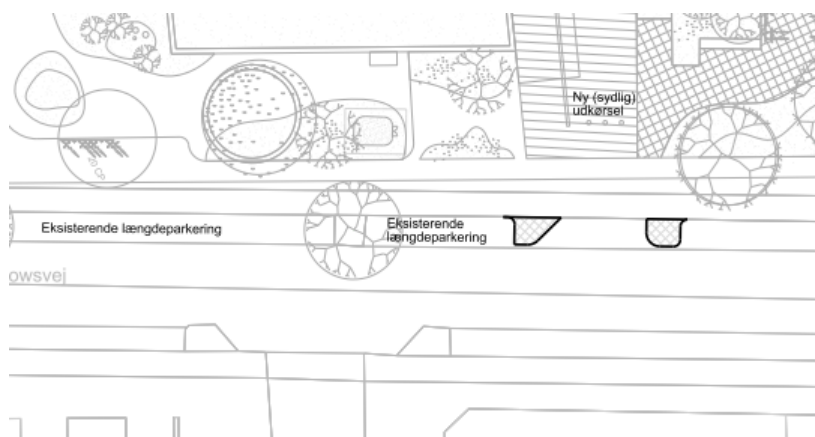
For at undgå at blokere for gennemkørende trafik på Bülowvej, og af hensyn til sikkerheden for cyklister, anbefales det at der nord for indkørslen etableres plads til at højresvingende bilister kan afvente bagfrakommende cyklister uden at blokere for bagfrakommende bilister. Der er ikke plads til at etablere et egentligt svingspor, men det vurderes at der kan skabes tilstrækkelig bredde til at gennemkørende biler kan passere ventende højresvingende biler.

Den eksisterende parkeringsbane i den vestlige side af Bülowvej må følgelig afkortes, hvilket betyder at 3 længdeparkeringspladser nedlægges. Der anlægges en kantstensafgrænset helle for at markere adskillelsen mellem parkeringsbane og "svingbane".



Figur 2: Nordlig ind- og udkørsel. Illustration fra den trafikale analyse, tegning K11_N1101, rev. C dateret 26.04.2019, MOE | Tetraplan

Udkørslen fra campusområdet ved det sydlige stræde sikres på tilsvarende måde. Parkeringsbanen afbrydes ved anlæg af 2 små heller på hver side af udkørslen. Hellerne udformes under hensyn til arealbehovet for dimensionsgivende servicekøretøj, og på en sådan måde at der ikke ansøres til at benytte tilslutningen som indkørsel til campusområdet.



Figur 3: Nordlig ind- og udkørsel. Illustration fra den trafikale analyse, tegning K11_N1101, rev. C dateret 26.04.2019, MOE | Tetraplan

De tre heller anlægges, som øvrige eksisterende heller på strækningen, afgrænset af fasgranitkantsten og belagt med granitchaussesten.

3 Økonomi

På baggrund af ovenstående beskrivelse vurderes de trafikale tiltage på Bülowsvej at kunne etableres for ca. kr. 92.000.

De tre heller forudsættes udført som en samlet entreprise, og fordelt på hovedposter ser overslaget således ud:

Arbejdsplads	:	kr. 11.000
Jordarbejder	:	kr. 15.000
Afvandingsarbejder	:	-
Belægninger	:	kr. 10.000
Brolægningsarbejder	:	kr. 29.000
Kørebaneafmærkning	:	kr. 2.000
Afmærkningsmateriel	:	-
Beplantning	:	-
Øvrige arbejder	:	-
Disp. diverse	:	kr. 13.000
Anlægsudgifter i alt	:	kr. 80.000
Byggherreudgifter – 15%	:	kr. 12.000
Udgifter i alt	:	kr. 92.000

Grundet de relativt begrænsede mængder de arbejder som skal udføres på Bülowsvej, er posterne for arbejdsplads og for mulige tillægsarbejder, sat lidt højere end vi normalt gør. Overslaget er imidlertid stadig forbundet med usikkerhed pga. entreprisens begrænsede størrelse.

Notat

FREJA
EJENDOMME

Til Frederiksberg Kommune
Fra Christian Nielsen
Dato 18. september 2019
Vedr. Rolighedsvej Bycampus. Anmodning om indgåelse af udbygningsaftaler

Freja ejendomme A/S anmoder Frederiksberg Kommune om at indgå udbygningsaftaler vedrørende ombygning af vejanlæg på Rolighedsvej og Bülowsvej i forbindelse med at lokalplan 223 for Rolighedsvej Bycampus vedtages.

Tegninger, beskrivelse og økonomisk overslag af ombygningerne på henholdsvis Bülowsvej og Rolighedsvej fremgår af vedhæftede bilag.

Bilag:

Bilag til udbygningsaftale - Anlæg på Bülowsvej. Udarbejdet af MOE d. 18.09.2019
Bilag til udbygningsaftale - Anlæg på Rolighedsvej. Udarbejdet af MOE d. 18.09.2019

[PÅ BANKENS BREVPAPIR]

Til

Frederiksberg Kommune

Smallegade 1

2000 Frederiksberg

På foranledning af vor kunde [**] indestår vi hermed Frederiksberg Kommune for betaling af et beløb på indtil DKK **, skriver kr. **.

Beløbet står til sikkerhed for opfyldelse af forpligtelser i henhold til udbygningsaftale indgået mellem Frederiksberg Kommune og oprindeligt Freja ejendomme A/S (Statens Ejendomssalg A/S), CVR-nr. 20 54 48 48, den ** 20**. Freja ejendomme A/S (Statens Ejendomssalg A/S) har efterfølgende overdraget rettigheder og forpligtelser i aftalen til **.

Beløb under garantien udbetales til Frederiksberg Kommune på anfordring og uden yderligere rettergang.

Medmindre beløb forinden er blevet kaldt af Frederiksberg Kommune nedskrives garantien som følger:

- 1) Garantien nedskrives til 10%, når infrastrukturanlægget er færdiganlagt og overdraget til Frederiksberg Kommune samt afhjælpning af eventuelle mangler er godkendt af Frederiksberg Kommune
- 2) Garantien nedskrives til DKK 0 og frigives, når der har været afholdt 1 års eftersyn, og eventuelle mangler er udbedret og godkendt af Frederiksberg Kommune og rettigheder i henhold til entrepriseaftalerne og rådgiveraftalerne er overdraget til Frederiksberg Kommune.

Såfremt garantien ikke senest den ** er nedskrevet til DKK 0 og frigivet, konverteres garantien til en kontant deponering til fordel for Frederiksberg Kommune. Deponeringskontoen klausuleres på samme måde som fremgår af denne garanti. Eventuel negativ rente på deponeringskontoen betales af vor kunde [**].

Det krav, der måtte være på tilbagebetaling af garantibeløbet fra garantikreditor i tilfælde af helt eller delvis uberettiget betaling under garantien, er overdraget til os.

Vi er ikke ansvarlige for eventuelle tab, der skyldes lovforskrifter, myndighedsforanstaltninger eller lignende, indtruffet eller truende krig, oprør, borgerlige uroligheder, terror, sabotage og naturkatastrofer. Vi er heller ikke ansvarlige for tab, der skyldes strejke, loukout og blokade, uanset om vi er part i konflikten, herunder at konflikten kun rammer dele af bankens funktioner. Bestemmelsen i dette afsnit fritager ikke os for erstatningsansvar for fejl og forsømmelser fra vores side.

Efter garantiens ophør bedes denne garantiskrivelse returneret til os.

Dato:

[Bank]