

# Betinget Udbygningsaftale

**Sagsnummer:**

15996

Boliger i Vinge Syd

17. januar 2023

## 1. Parterne

Undertegnede

Clausensminde ApS  
Cvr: 38784064  
Kalvebod Brygge 39, 4  
1560 København V

Med flg. datterselskaber, som tillige forpligtes af og opnår rettigheder i henhold til Udbygningsaftalen: Clausensminde I ApS (CVR 41810181), Clausensminde II ApS (CVR 41810254), Clausensminde III ApS (CVR 41810270), Clausensminde IV ApS (CVR 41810289), Clausensminde V ApS (CVR 41810327), Clausensminde VI ApS (CVR 41810335), Clausensminde VII ApS (CVR 41810351), Clausensminde VIII ApS (CVR 41810408)

i det følgende samlet kaldet "Grundejer"

og

Frederikssund Kommune  
Cvr: 29189129  
Torvet 2  
3600 Frederikssund

i det følgende kaldet "Kommunen"

Grundejer og Kommunen benævnes herefter samlet "Parterne" og hver for sig en "Part".

Parterne har indgået nærværende Udbygningsaftale (herefter "Udbygningsaftalen") i relation til udviklingen af kommuneplanramme BB 2.2 i Frederikssunds kommunes Kommuneplan 2021-2033.

## 2. Formål og baggrund for aftalen

- 2.1 Udbygningsaftalen er indgået i forbindelse med vedtagelse af det som bilag 5 vedlagte forslag til LOKALPLAN 145, Boliger i Engkvarteret i Vinge ("Lokalplanforslaget") samt vedtagelse af det som bilag 6 vedlagte forslag til kommuneplantillæg nr. 005 ("Kommuneplantillægget") og på baggrund af planlovens § 21b, stk. 2, nr. 2, om udbygningsaftaler om infrastruktur.
- 2.2 Udbygningsaftalen vedrører vejbetjening og oprettelse af infrastruktur til Lokalplanforslaget omfattende matrikel 6c og 15a St. Rørbæk By, Snostrup samt lokalplanforslag 153 omfattende matrikel 7b og 1c, Snostrup By, Snostrup.
- 2.3 Vejbetjening og infrastrukturanlæg omfattet af Udbygningsaftalen føres over matriklerne 6bi, 6g, 6c og 15a St. Rørbæk By, Snostrup ("Grunden"), som tilhører Grundejer.
- 2.4 Grundejer og Kommunen ønsker at indgå en udbygningsaftale, jf. Planlovens § 21b, med det formål at anlægge en ny vej som vist på bilag 1. Vejen vil give Grundejer mulighed for at forbinde det kommende boligområde (Lokalplanforslaget) til Store Rørbækvej, og samtidig give Kommunen via den nye vej mulighed for at tilgå deres nye udstykninger (omfattet af lokalplanområde 153), placeret på den østlige side af Grunden (lokalplanområde 153).
- 2.5 Vedtagelse af Udbygningsaftalens indgåelse skal ske samtidig med endelig vedtagelse af Lokalplanforslaget.
- 2.6 Grundejer lægger jord til etablering af den nye vej i henhold til bilag 1.
- 2.7 De af Udbygningsaftalen omfattede veje udføres i 3 trin:

- Trin 1: Muldafrømning og udgravning til vejkasse, etablering af byggepladsvej, som er forberedt til etablering af færdig vej i overensstemmelse med bilag 2.
- Trin 2: Etablering af færdige overflader på vej, kombineret cykel/gangsti og vejbelysning, iht. bilag 2
- Trin 3: Montering af vejens udstyr, herunder, plantning af træer, såning af græs mm iht. bilag 2.

Forud for trin 1, som angivet ovenfor skal Grundejer udføre og afholde samtlige omkostninger til udmatrikulering af vej, jf. bilag 1.

### 3. Ansvarsfordeling vedr. infrastrukturanlæg

- 3.1 Grundejer forpligter sig til at etablere og afholde samtlige omkostninger til de infrastrukturanlæg, som er markeret som Grundejers ansvar i anlægsbeskrivelsen (bilag 2) og bilag 3.
- 3.2 Kommunen forpligter sig til at etablere og afholde samtlige omkostninger til de infrastrukturanlæg, som er markeret som Kommunens ansvar i anlægsbeskrivelsen (bilag 2) og bilag 3.

De af Parterne etablerede infrastrukturanlæg kaldes samlet "Anlæggene".

- 3.3 Da byggepladsvejen af Grundejer skal kunne omdannes til endelig vej, skal Kommunen efter bedste evne medvirke til, at den i bilag 1 angivne byggepladsvejstrækning A-B-X lægges i en kote, der muliggør, at regnvand fra den endelige vej kan afledes til Bassin B307-3 som angivet i Frederikssunds Kommunes *Tillæg til spildevandsplan 2013-2021 Opland 307-309, samt ændret spildevandstracé i Vinge By*, endelig vedtaget af Teknisk Udvalg d. 6.2.2019 (bilag 8).
- 3.4 Såfremt de respektive ledningsejere ønsker det, skal Kommunen koordinere på tidspunktet for Kommunens leverance, jf. denne aftale, og ved inddragelse af de respektive forsyningsselskaber, at der langs vejstrækning A-B-X placeres sædvanlige forsyningsledninger til at forsyne flg. områder:
- Lokalplanområde 145
  - Perspektivarealet for lokalplanområde 145 som vist i bilag 9
  - Lokalplanområde 153
- 3.5 Overkørsel ved cykelsti ved skellet mellem matr.nr. 6bi og 7b, markeret "overkørsel" i bilag 1, udføres og betales af Kommunen.
- 3.6 Venstresvingsbane til Store Rørbækvej etableres af Grundejer, der afholder samtlige omkostninger hertil.
- 3.7 Grundejer friholder et areal langs Store Rørbækvej samt et areal langs Grundens sydlige ende, da Kommunen på sigt ønsker at etablere cykelsti langs Store Rørbækvej og opgradere den eksisterende cykelsti mod Store Rørbæk.
- 3.8 Alle anlægsomkostninger til etablering af vejstrækning B-C i henhold til bilag 1 afholdes af Grundejer. Projektering udføres i samme standard og på grundlag af Kommunens vejprojekt for vejstrækning A-B-X som anført under pkt. 4 i sammenhæng med projektet for videre vejstrækning i lokalplanområde 153.

### 4. Skitse- og detailprojekt

- 4.1 Inden påbegyndelse af etablering af Anlæggene skal der udarbejdes et funktionsudbud ("Funktionsudbuddet"). Kommunen udarbejder Funktionsudbuddet, jf. YBL 2018 på vejstrækning A-B-X (som angivet i bilag 1) indeholdende fremtidige forsyningsveje til lokalplanområde 153 (Solvænget). Kommunens udarbejdelse heraf skal ske i samarbejde med Grundejer under rimelig hensyntagen til den fremtidige udvikling af perspektivarealet, jf. Lokalplanforslagets kortbilag 2 ("**Perspektivarealet**").

Funktionsudbuddet skal indeholde alle dele frem til færdigetableret vej, dvs. projekteret til og med trin 2, jf. pkt. 2.7.

Det skal i Funktionsudbuddet sikres, at byggepladsvejen dimensioneres og anlægges, således at Grundejer kan etablere færdig vej efterfølgende. Kommunen skal udlevere Funktionsudbuddet for

vejstrækningen A-B-X (jf. bilag 1) til Grundejer, således at dette kan danne grundlag for Grundejers udførelsesprojekt af vejstrækning B-C (jf. bilag 1). Grundejer har således ret til at anvende Funktionsudbuddet i forbindelse med projektering, udbud og udførelse af yderligere vejstrækninger, herunder senere stikveje som nødvendiggøres i takt med udviklingen af Perspektivarealet.

- 4.2 Det af Kommunen udarbejdede Funktionsudbud for vejstrækning A-B-X (som angivet i bilag 1) skal, i det omfang det er praktisk muligt på baggrund af Grundejers anvisning på tidspunktet for udarbejdelse af Funktionsudbuddet, tage højde for, at der senere kan anlægges vejforbindelser til de i bilag 9 viste delområder D1, D2, D3, D4, D5, D6, D7, D8 og D9.

## 5. Krav til entreprenører

- 5.1 Det skal sikres, at de entreprenører og eventuelle underentreprenører, der skal udføre arbejderne, har de fornødne kompetencer og indsigt.
- 5.2 De entrepriseaftaler, som Parterne indgår om udførelsen af Anlæggene, skal ske på vilkårene angivet i AB18 eller ABT18 herunder garantistillelse. Parterne har dog ret til at fravige eller tilføje vilkår til aftalegrundlaget som led i den almindelige forhandling, og som vurderes at give bygherre bedre kommercielle vilkår.
- 5.3 Grundejer er forpligtet til at sikre, at kommende vej-ejer kan indtræde i Grundejers entreprenørers og rådgiveres garantier efter afholdelse af 1 års gennemgang, når fejl og mangler er udbedret og udbedringen er godkendt af Kommunen.

## 6. Tidsplan og etablering

- 6.1 Kommunen påbegynder senest 14 dage efter indgåelse af Aftalen det under pkt. 4 beskrevne Funktionsudbud. Funktionsudbuddet afleveres til Grundejer senest 4 mdr. efter opfyldelsen af de i pkt. 12 nævnte betingelser.
- 6.2 For at sikre en hensigtsmæssig udførelse og færdiggørelse af alle arbejder (dvs. udførelse af Anlæggene) skal tidsplanen for arbejdernes udførelse forelægges til Kommunens godkendelse i god tid inden arbejdernes påbegyndelse
- 6.3 Grundejer skal iværksætte udmatrikulering af vej, jf. bilag 1, senest 14 dage efter Udbygningsaftalens ikrafttræden, ligesom Grundejer, såfremt nødvendigt og indtil vejen er selvstændigt udmatrikuleret, skal give samtykke overfor offentlig myndighed til etablering af vejen, jf. bilag 1.
- 6.4 Efter Grundejers udmatrikulering, jf. pkt. 6.3, iværksætter Kommunen opstart og etablering af byggepladsvej, som er forberedt til etablering af færdig vej i overensstemmelse med pkt. 3.2, jf. dog pkt. 6.6 og pkt.12. Etableringen af byggepladsvej til det i pkt. 3.2 beskrevne niveau skal være færdig senest 6 måneder efter opstart. Byggepladsvejen forventes færdig 1. marts 2024.
- 6.5 Grundejer skal efter overtagelse af byggepladsvej, jf. pkt. 8.1, iværksætte etablering af vej, jf. bilag 4 (svarende til trin 2, jf. pkt 2.7, dog kun asfalt bærelag) og færdiggøre asfalt bærelag senest pr. 1. september 2024. Trin 3 og resterende dele af trin 2, jf. pkt. 2.7, skal færdiggøres af Grundejer senest 24 måneder efter etablering af asfalt bærelag.
- 6.6 Parterne er dog enige om, at såfremt Grundejer har behov for etablering af byggepladsvej på vejstrækning A-B-X før Kommunen, jf. bilag 2, til brug for realisering af Grundejers projekt på matrikel 6c eller 15a, St. Rørbækby, Snostrup, så etablerer og afholder Grundejer alene samtlige omkostninger til byggepladsvejen på vejstrækning A-B-X. Hvis Grundejer etablerer byggepladsvejen iht. nærværende pkt. 6.6, løber de i pkt. 6.3 og 6.5 nævnte frister med tillæg af 3 mdr. fra det tidspunkt, hvor Grundejer meddeles byggetilladelse i henhold til Lokalplan 145.
- 6.7 Anlæggelsen af den i pkt. 3.6 anførte venstresvingsbane påbegyndes af Grundejer, når bilbelastningen nødvendiggør dette og Kommunen giver meddelelse herom.
- 6.8 Uanset hvornår cykel/gangsti som beskrevet i bilag 2 udføres, og uagtet hvilken af Parterne, der er ansvarlig herfor, deles omkostningen, som opgjort i bilag 4 under pkt. 1.8, 1.9, 1.12, 1.13 mellem Parterne

med 50% til Grundejer og 50% til Kommunen.

## **7. Dagbod**

- 7.1 Grundejer ifalder en dagbod ved overskridelse af de i pkt. 6.5 nævnte tidsfrister.
- 7.2 Dagboden beregnes som 1,5 promille pr. forsinket arbejdsdag af de anlægsomkostninger inkl. bygherreomkostninger, der oprindeligt stilles garanti for, jf. pkt. 10.

## **8. Overtagelse af infrastrukturanlæggene**

- 8.1 Når byggepladsvej på vejstrækning A-B-X er færdiganlagt til aftalte niveau (jf. bilag 3) af Kommunen i overensstemmelse med Udbygningsaftalens § 1, gennemføres der en afleveringsforretning af det af Kommunen udførte arbejde i henhold til AB18 eller ABT18. Der udarbejdes afleveringsprotokol, som underskrives og godkendes af Parterne.
- 8.2 Efter Grundejers overtagelse efter pkt. 8.1. og Grundejers færdiggørelse af Anlæggene gennemføres der en afleveringsforretning af det af Grundejer udførte arbejde i henhold til AB18 eller ABT18 til Kommunen af den færdige vejstrækning A-B-X, der herefter har status af offentligvej. Der udarbejdes afleveringsprotokol, som underskrives og godkendes af Parterne.

## **9. Krav om afleveringsforretning og 1- og 5-års eftersyn**

- 9.1 Kommunen er forpligtet til at sikre, at de entreprenører, der etablerer Anlæggene for Kommunen, er forpligtede til at deltage i aflevering samt 1 og 5 års eftersyn i henhold til AB 18 eller ABT 18 og foretage udbedringer af de fejl og mangler, som entreprenøren i henhold til AB 18, ABT 18 kan gøres ansvarlig for.
- 9.2 Grundejer er forpligtet til at sikre, at de entreprenører, der etablerer Anlæggene for Grundejer, er forpligtede til at deltage i aflevering samt 1 og 5 års eftersyn i henhold til AB18 eller ABT 18 og foretage udbedringer af de fejl og mangler, som entreprenøren i henhold til AB18, ABT 18 kan gøres ansvarlig for.

## **10. Garantistillelse**

- 10.1 Kommunen kan til enhver tid efter Kommunens overdragelse af byggepladsvejen til Grundejer, jf. pkt. 8.1, anmode Grundejeren om at stille sikkerhed overfor Kommunen for sine forpligtelser efter denne Udbygningsaftale. Sikkerhedsstillelsen stilles i form af bankgaranti stor 500.000 kr. (anfordringsgaranti) fra et anerkendt dansk pengeinstitut. Ud over bankgarantien skal Grundejer, når udførelsen af hhv. trin 2 og trin 3 igangsættes, sikre, at den udførende entreprenør stiller sædvanlig garanti iht. AB 18, og give Kommunen transport i AB 18-garantien.
- 10.2 Garantistillelsen frigives, når Anlæggene er færdiganlagt og overdraget til kommende vej-ejer.
- 10.3 Udover garantistillelse indestår Grundejers moderselskab SF Management Holding ApS med cvr.nr. 33862865 for Grundejers udførelse af de i denne Udbygningsaftale beskrevne forpligtelser.

## **11. Misligholdelse**

Dansk rets almindelige regler finder anvendelse.

## **12. Betingelser**

- 12.1 Udbygningsaftalen er fra begge Parters side betinget af, at Udbygningsaftalen vedtages i uændret form i Kommunalbestyrelsen i forbindelse med Kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse af Lokalplanforslaget og Kommuneplantillægget uden væsentlige ændringer af betydning for de til Udbygningsaftalen knyttede matrikler.
- 12.2 Kommunens forpligtelse efter Udbygningsaftalen til etablering af byggepladsvej, jf. bilag 2, er betinget af

endelig upåankelig vedtagelse af lokalplan 153.

### **13. Udbud**

- 13.1 Parterne har vurderet, at udbudsloven ikke finder anvendelse og at værdien af bygge- og anlægsarbejderne på nuværende tidspunkt ikke vurderes at overstige tærskelværdien for EU-udbud.
- 13.2 Såfremt det på et senere tidspunkt måtte vise sig, at værdien af bygge- og anlægsarbejderne overstiger tærskelværdien for EU-udbud, er Grundejer forpligtet til at overholde de udbudsretlige regler, som er hjemlet ved Rådets Direktiv 2004/18 (Udbudsdirektivet).
- 13.3 Grundejer forpligter sig til at erstatte ethvert tab, som Kommune måtte lide som følge af Grundejers eventuelle overtrædelser af EU-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.

### **14. Overdragelse af forpligtelser**

- 14.1 Grundejeren kan alene med Kommunens accept overdrage sine forpligtelser efter nærværende Udbygningsaftale.

### **15. Klage/søgsmål vedrørende plangrundlaget**

- 15.1 Påklages de til Udbygningsaftalen knyttede endeligt vedtagne planer, og træffer klageinstansen/domstolene endelig afgørelse om ophævelse af planerne, ophæves også Udbygningsaftalen.
- 15.2 Træffer klageinstansen/domstolene endelig afgørelse om delvis ophævelse af de endeligt vedtagne planer (Lokalplan nr. 145 og Kommuneplantillæg nr. 005), kan hver part kræve en genforhandling af Udbygningsaftalen, med henblik på, at parterne i videst muligt 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 på 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 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 Udbygningsaftalen som helhed, kan en part dog træde tilbage fra Udbygningsaftalen i sin helhed.

### **16. Offentliggørelse**

- 16.1 Oplysninger om Udbygningsaftalen offentliggøres i overensstemmelse med planlovens bestemmelser herom. Der kan i øvrigt meddeles aktindsigt efter reglerne i offentlighedsloven og forvaltningsloven.

### **17. Bilagsfortegnelse**

Bilag 1:	Vejforløb
Bilag 2:	Anlægsbeskrivelse
Bilag 3:	Projektafgrænsning
Bilag 4:	Estimat over anlægsomkostninger
Bilag 5:	Lokalplanforslag nr. 145
Bilag 6:	Kommuneplantillæg nr. 005
Bilag 7:	Lokalplanforslag nr. 153
Bilag 8:	Tillæg til spildevandsplan 2013-2021 Opland 307-309, samt ændret spildevandstracé i Vinge By
Bilag 9:	Delområder og Perspektivareal

### **18. Underskrifter**

- 18.1 Udbygningsaftalen oprettes i 2 enslydende eksemplarer, hvoraf hver af Parterne modtager et eksemplar.

For samtlige selskaber benævnt Grundejer, jf. pkt. 1:

\_\_\_\_\_  
Sted og dato

\_\_\_\_\_  
Henrik Skriver, Adm. Direktør

For Kommunen:

\_\_\_\_\_  
Sted og dato

\_\_\_\_\_  
xxx

\_\_\_\_\_  
Sted og dato

\_\_\_\_\_  
xxx

Tiltrædelse af Udbygningsaftalen

For SF Management Holding ApS

\_\_\_\_\_  
Sted og dato

\_\_\_\_\_  
Henrik Skriver, Adm. Direktør