Morten Fendinge Olsen
Partner

mfo@holst-law.com
T +45 8934 1116

J.nr. 105481/101 MFO/LVH

Byggemodningsaftale for området omfattet af forslag til Lokalplan 1045, Aarhus Kommune 28. juni 2017

Mellem

Aarhus Kommune
Grundsalg
Kalkværksvej 10
8000 Aarhus C
herefter kaldet "Grundsalg"

og

Ejendomsselskabet MLV ApS
CVR.nr. 36542799
Strandvejen 118
2900 Hellerup
herefter kaldet "MLV"

samlet benævnt "Parterne" og hver for sig "Part",

er der d.d. indgået nærværende aftale ("Aftalen").

1. Baggrund

1.1 Parterne har i forbindelse med lokalplanprocessen for den forudsatte nye lokalplan nr. 1045, der omfatter ejendommene matr. nr. 21aø Tilst by, Tilst, og del af matr.nr. 18a Tilst by, Tilst (samlet "Ejendommen"), indgået nærværende aftale. Grundsalg ejer ejendommen matr. nr. 21aø Tilst by, Tilst, mens MLV har indgået en betinget købsaftale omfattende del af matr.nr. 18a Tilst by, Tilst.

1.2 Lokalplanen får bl.a. til formål at fastlægge de fysiske rammer for lokalplanområdet til brug for boligbebyggelse. Bebyggelsesplanen i lokalplan nr. 1045 (udkast til lokalplan) – der vedlægges som **bilag 1.2** - er tilvejebragt med henblik på at sikre en sammenhængende udvikling af lokalplanområdet.

1.3 Der er mellem parterne enighed om, at lokalplan nr. 1045 (udkast til lokalplan) skal fremmes mest muligt og uden ændringer i forhold til lokalplanforslag version 7.0.

1.4 Med henblik på at sikre en for begge parter hensigtsmæssig udnyttelse af Ejendommen og etablering af den kommende fælles infrastruktur og fællesarealer samt fordeling af udgifterne forbundet hermed, har Parterne indgået nærværende aftale.

2. Aftalens indhold

2.1 Det er aftalt, at hver part vederlagsfrit afgiver areal til veje, fortove, stier, støjafskærmning og fælles opholdsarealer, som i lokalplanen skal udlægges til disse formål.

2.2 Parterne har forud for indgåelsen af denne aftale anmodet COWI om at udarbejde det som **bilag 2.2** vedlagte bilag med en angivelse af fælles anlæg i lokalplanområdet, hvorved bemærkes at den i pkt. 1 i bilag 2.2 anførte teknisk forsyning ikke er fælles anlæg, bortset fra den del af regnvandet, der opsamles og ledes via kanaler/rørføringer fra og til forsinkede arealer og grøfter. Dele af de i bilag 2.2 beskrevne anlæg er fællesanlæg og fælles infrastruktur, der udføres og honoreres i henhold til bestemmelserne nedenfor i punkt 2.3 til 2.8.

2.3 Hver part skal bidrage med betaling af en andel af anlægsudgifterne til:

2.3.1 Anlæg af de private fællesveje (vejareal markeret A – B og C – D samt E – F, G – H og I – J på bilag 1.2) med tilhørende afvandingssystem og belysning m.m.,

2.3.2 Cykel- og gangsti vist på bilag 1.2 fra sti "e" i syd til afslutning af stien ved den private fællesvej E i nord med tilhørende belysning,

2.3.3 Forsænkede arealer til forsinkelse af overfladevand,

2.3.4 Rørføringer fra arealer og anlæg til forsinkelse/håndtering af overfladevand,

2.3.5 Beplantningsbæltet langs lokalplanområdets østlige grænse med tilhørende grøft, rodspærre og render til håndtering af overfladevand,

2.3.6 Grøft med tilhørende beplantning til håndtering af overfladevand i den sydlige ende af lokalplanområdet,

2.3.7 Støjafskærmning i lokalplanens delområde 3.

2.4 Parterne er enige om at fordele udgifterne til de i pkt. 2.3.1 – 2.3.7 anførte forhold ud fra det bruttoetageareal til boligbebyggelse, der kan bebygges i henhold til den endeligt vedtagne lokalplan på henholdsvis matr. nr. 21aø Tilst by, Tilst (Grundsalg) og del af matr.nr. 18a Tilst by, Tilst (MLV) opgjort efter de for lokalplanen gældende beregningsregler. På tidspunktet for indgåelsen af denne aftale kan der i henhold til udkast til lokalplan nr. 1045 opføres 6.800 m2 bebyggelse på matr.nr. 21aø og 22.780 m2 bebyggelse på del af matr.nr. 18a svarende til en fordelingsnøgle på 23 procent til Grundsalg og 77 procent til MLV.

2.5 For så vidt angår etablering af støjvolde, er det aftalt, at parterne efter samme fordelingsnøgle, som fordeling af udgifterne til fælles anlæg m.v., jf. pkt. 2.4, har ret og pligt til at tilføre overskudsjord fra sin ejendom til støjvoldene. Hvis en part måtte tilføre en større andel jord fra sin ejendom til jordvoldene, skal vedkommende godtgøre den anden part den forøgede udgift, der er forbundet med at håndtere denne jord på egen grund, eller udgiften forbundet med at fjerne jorden fra ejendommen. Ved opgørelsen forudsættes det, at der ikke kan flyttes forurenet jord over matrikelskel. Ønsker en Part, af hensyn til sit byggeri, at støjvolden færdiggøres, og har den anden Part ikke tilført jord til støjvolden, har denne Part på forespørgsel inden 4 uger pligt til at anvise, hvor der kan afgraves jord til støjvolden fra denne Parts ejendom eller give meddelelse om, at vedkommende selv tilfører jorden til støjvolden og igangsætter dette inden 4 ugers fristens udløb. Den Part, der har fremsat forespørgslen, og som ikke har modtaget rettidigt svar, har herefter ret til at foretage afgravning af jord til støjvolden på egen ejendom. Omkostninger til afgravning og flytning af jord afholdes af den Part, der ikke har tilført den forudsatte mængde jord. Fremkommer den Part, der ikke har tilført jord, ikke rettidigt med en besvarelse, er den anden Part tillige berettiget til, billigst muligt, at indkøbe ren jord til etablering af støjvolden. Den anden Part refunderer omkostningerne hertil.

2.6 Bortset fra de i pkt. 2.3.1 – 2.3.7 anførte forhold sørger for og bekoster hver part etablering af øvrige anlæg- og fællesarealer inde på egen ejendom.

MLV bekoster således etablering af de fælles opholdsarealer, der ikke udgøres af forsinkelsesarealer til håndtering af overfladevand, der er vist på bilag 1.2 med blå skravering samt parkerings- og færdselsarealer på egen grund, der ikke er angivet i pkt. 2.3.1 – 2.3.7.

Grundsalg bekoster således etablering af de fælles opholdsarealer, der ikke udgøres af forsinkelsesarealer til håndtering af overfladevand, der er vist på bilag 1.2 med rød skravering samt parkerings- og færdselsarealer på egen grund, der ikke er angivet i pkt. 2.3.1 – 2.3.7.

2.7 Hver part er berettiget til – uanset på hvis ejendom arbejderne skal udføres – at igangsætte arbejderne omfattet pkt. 2.3.1 – 2.3.7 af hensyn til bebyggelse og ibrugtagning af boligbebyggelse på partens ejendom. En Part er dog forpligtet til,

4 uger inden igangsættelse af arbejder på den anden Parts ejendom, at orientere den anden Part om de påtænkte arbejder, der igangsættes. Denne Part er berettiget til selv at igangsætte arbejderne inden for samme frister. Den Part, der igangsætter arbejderne , og hvor den anden Part i henhold til aftalen, skal refundere en forholdsmæssig andel, kan forlange, at den anden Part stiller sikkerhed, for den første Parts "udlæg".

Garantien udstedes på anfordringsvilkår og kan uanset arbejdernes art og omfang aldrig overstige kr. 1.000.000,00, og ingen part er forpligtet til at stille garantier for mere end samlet kr. 1.000.000 i alt.

Den anden parts bidrag/betaling af sin andel af udgifterne – incl. provision og renter til garantistillelse overfor entreprenør og Aarhus Kommune - betales, når der er udstedt ibrugtagningstilladelse eller BBR-ejermeddelelse til det byggeri, der skal benytte/bruge anlæggene eller ibrugtagning af byggeriet er betinget af etablering af anlæggene, dog i alle tilfælde senest 24 måneder efter at hvert arbejde er afleveret til den, der har ladet arbejderne udføre.

Hver part er forpligtet til at sikre, at den udførende entreprenør stiller sædvanlig entreprenørgaranti for udførelsen af arbejderne, ligesom den entrepriseaftale, som en part måtte indgå, skal indgås til konkurrencedygtige priser og på sædvanlige vilkår.

2.8 Parterne forpligter sig til at arbejderne udføres håndværksmæssigt korrekt, og i sædvanlig god kvalitet.

2.9 Arbejder, der skal udføres i medfør af punkt 2.3 til 2.8, skal, hvor ikke andet følger af Aftalen, udføres i overensstemmelse med den metode, materialer eller produkter, der følger af lokalplan nr. 1045, og i øvrigt i sædvanlig god kvalitet. Vejene skal udføres i henhold til et af kommunen godkendt vejprojekt. Hvis ikke lokalplan nr. 1045 angiver bestemt metode, materialer eller produkter, skal der vælges, hvad der er sædvanligt for et område af den pågældende karakter, og med den forventede boligtype.

3. Grundejerforening

3.1 Der skal i henhold til lokalplan nr. 1045 stiftes en grundejerforening for lokalplanområdet til varetagelse af de fælles grundejerinteresser i området. Parterne er enige om, at vedtægterne for grundejerforeningen skal udarbejdes som sædvanlige vedtæger for nystiftede grundejerforeninger i Aarhus Kommune.

3.2 Når fælles infrastruktur og fælles opholdsarealer m.m. er anlagt, overdrages arealerne til den kommende grundejerforening for lokalplanområdet.

Der ydes ikke betaling for afståelse af arealer til grundejerforeningen.

3.3 Enhver efterfølgende vedligeholdelse, fornyelse og ændring af den etablerede infrastruktur og fælles anlæg påhviler den kommende grundejerforening for lokalplanområdet, når arbejderne er afleveret til grundejerforeningen og uden mangler.

3.4 For medlemmer af grundejerforeningen gælder dels et fordelingstal ved afgivelse af stemme på ordinær eller ekstraordinær generalforsamling, dels et andet fordelingstal ved betaling af kontingent el. lign. til grundejerforeningen. Ved afgivelse af stemmer har hvert medlem en stemme pr. boligenhed, som medlemmet ejer. Ved betaling af kontingent el. lign. til grundejerforeningen, skal hvert medlem af grundejerforeningen betale på baggrund af et fordelingstal baseret på det enkelte medlems opgjorte bygningsmæssige BR15 areal over jord i forhold til det samlede antal etagemeter over jord, der er opført inden for lokalplanområdet.

Det enkelte medlem er pligtig at betale de til enhver tid fastsatte medlemsbidrag efter fordelingstallet herfor.

Fordelingstallene revideres løbende i forbindelse med nye bebyggelsers afslutning og senere, såfremt der sker ændringer, og – hvis grundejerforeningens området udvides - i takt med at grundejerforeningens område udvides.

Når en ejendom er opført, skal grundejerforeningen fra bygherre af de enkelte boliger modtage oplysninger om den færdigopførte ejendoms antal boligenheder og etageareal opgjort i henhold til beregningsreglerne i BR15. Såfremt BR15 erstattes af nye beregningsregler, opgøres dette fordelingstal efter det på tidspunktet for udstedelse af byggetilladelse gældende bygningsreglement, eller – såfremt byggetilladelse ikke kræves for supplerende byggeri – det på tidspunktet for det supplerende byggeris påbegyndelse gældende bygningsreglement. Ophæves bygningsreglementet, uden tilsvarende regler indføres, beregnes supplerende etagemeter efter det sidst gældende bygningsreglement eller tilsvarende regelsæt herfor.

4. Veje og forsyningsledninger

4.1 Der er mellem parterne enighed om, at begge parter er vejberettiget og har vejret til etablerede veje og stiarealer, jf. punkt 2.3, uanset hvor vej og sti er beliggende i lokalplanområdet. Hver part er berettiget til at tinglyse servitut herom på ejendommene, hvis en af parterne måtte ønske det.

4.2 Tekniske anlæg og forsyningsledninger i lokalplanområdet skal i alle tilfælde placeres uden for byggefelterne, jf. bilag 1.2, og skal så vidt muligt etableres under terræn. I tilfælde, hvor dette ikke er muligt, skal disse indpasses i bebyggelsen, og udformes så de indgår på en harmonisk måde i en samlet arkitektonisk helhed.

4.3 Parterne er berettiget til at placere ledninger for kloak, regnvandsledninger, vandledninger og varmeforsyningsledninger, og i øvrigt enhver sådan forsynings-lednings- eller kabelføring med henblik på fremførelse af f.eks. kommunikations-ledninger, dataforsyningsledninger, og ethvert andet forhold, som den anden part måtte ønske til sine ejendomme på den anden parts grund, forudsat dette sker uden for byggefelterne og ikke er til fare eller anden særlig gene for den anden part.

4.4 Udførelsen af og omkostninger ved nedlæggelse og optagning, vedligeholdelse og fornyelse, renholdelse m.v. af enhver sådan ledning og kabel påhviler ledningsejeren.

Der udarbejdes særskilt servitut herom, som tinglyses på hver af ejendommene og ejendomme, der udstykkes herfra.

Omkostningerne til oprettelse af servitutten, herunder til landinspektør, samt tinglysningsafgift betales af parterne med halvdelen hver.

5. Midlertidig vejadgang

5.1 Hver part er berettiget til at få adgang ad en midlertidig adgangsvej over den anden parts ejendom, i det omfang der ikke er færdiganlagt vejanlæg ved ibrugtagning af en parts ejendom. Den midlertidige vejadgang kan flyttes under hensyntagen til byggearbejderne på den tjenende ejendom, og skal ske til mindst mulig gene for den tjenende ejendom. Parterne er enige om, i det omfang det er muligt, at udskyde etablering af endeligt slidlag på veje, til området er fuldt udbygget. Er manglende etablering af endeligt slidlag til hinder for en Parts opnåelse af ibrugtagningstilladelse, udstedelse af BBR-ejermeddelelse, sædvanlig realkreditbelåning eller frigivelse af garanti/garantier stillet til sikkerhed for arbejdernes udførelse og færdiggørelse, er Parten berettiget til at etablere slidlag.

5.2 Der er gives tillige adgang via midlertidige veje til byggepladser over den anden parts ejendom. Byggepladsvejen kan kræves flyttet/ændret af den tjenende ejendom af hensyn til byggearbejder og færdiggørelse og ibrugtagning af boliger på den tjenende ejendom.

5.3 Udgifter til etablering af midlertidige vejadgange med køreplader eller anden egnet belægning og omlægning heraf, afholdes af den part, der skal have den midlertidige vejadgang.

6. Overdragelse af rettigheder i henhold til aftalen

6.1 Såfremt en af parterne overdrager hele eller dele af sin ejendom i lokalplanområdet, er parten efter forudgående koordinering med den anden part forpligtet til at sikre, at den eller de fremtidige erhververe – der erhverver før byggemodningsarbejderne er færdige - af hele eller dele af lokalplanområdet, tiltræder nærværende aftale.

Købere af færdigopførte boligejendomme eller boliger i lokalplanområdet, skal hverken tiltræde eller opfylde nærværende aftale.

Overdrager en Part hele eller del af sin ejendom, kan denne Part ikke gøres ansvarlig for køberens manglende opfyldelse el. lign. efter Aftalen.

7. Betingelser

7.1 Nærværende aftale er fra begge parters side betinget af, at der vedtages en endelig og upåankelig lokalplan uden væsentlige ændringer i forhold til den af parterne forudsatte bebyggelsesplan, jf. bilag 1.2.

7.2 Nærværende aftale er fra MLV's side betinget af, at MLV endeligt erhverver del af matr. nr. 18a Tilst by, Tilst.

7.3 Er betingelserne i punkt 7.1 til 7.2 ikke opfyldt senest den 1. marts 2019, bortfalder aftalen i sin helhed, uden at Parterne kan rette krav mod hinanden i den anledning.

8. Lokalplanteknisk bistand

8.1 Der er mellem parterne enighed om, at udgiften til COWI for rådgivning i forbindelse med udarbejdelse af og færdiggørelse af lokalplan nr. 1045 med tilhørende redegørelser betales af parterne i samme forhold som fordelingen af udgifterne til fælles anlæg i henhold til pkt. 2.4. Det vil sige ud fra det bruttoetageareal til bebyggelse, der kan bebygges i henhold til den endeligt vedtagne lokalplan på henholdsvis matr. nr. 21aø Tilst by, Tilst (Grundsalg) og del af matr.nr. 18a Tilst by, Tilst (MLV) opgjort efter de for lokalplanen gældende beregningsregler.

Pkt. 8.1 gælder uanset om betingelserne i pkt. 7 måtte blive opfyldt.

9. Værneting

9.1 Parterne er forpligtet til at søge enhver konflikt løst ved forhandling.

9.2 Enhver tvist mellem aftaleparterne skal søges løst ved forhandling.

9.3 Såfremt parternes tvist ikke kan løses ved forhandling, kan tvisten indbringes for Retten i Aarhus i 1. instans.

10. Ændringer

10.1 Parterne er berettiget til – såfremt de måtte være enige herom – efterfølgende at ændre nærværende aftale.

11. Bilag

Bilag 1.2 Bebyggelsesplan
Bilag 2.2 Oplistning af fælles anlæg udarbejdet af COWI den 12. januar 2017

Aarhus, den 29/6 2017
Aarhus Kommune

Jens Høeg-Petersen

Aarhus, den 29/6 2017
Ejendomsselskabet MLV ApS

Thomas Havemann