

BETINGET SAMARBEJDSAFTALE BOLIGER - LØSNING

Vedrørende opførelse af blandet byggeri på ejendommen mat. 24ae, 24am, 24ab, 24ag og 24an, Stubberup by, Løsning, Hedensted kommune, beliggende Jernbanegade 40, Frederiksbergvej 25-27 og Frederiksbergvej 31 i 8723 Løsning.

Mellem undertegnede

ALFABO, afdeling "Løsning" afd. nr. 603
CVR-nr. 26771846
c/o Kolding Åpark 8A, 4.sal
6000 Kolding
(**"Boligorganisationen"**)

og

SSD 01 ApS
CVR-nr. 4349 5259
C/O SVANEN Development
Rådhusørvet 1
8700 Horsens
(**"Udvikleren"**)

(herefter samlet benævnt "Parterne" eller hver for sig en "Part")

er indgået aftale om Parternes samarbejde vedrørende opførelse af blandet boligbyggeri på ejendommen beliggende Jernbanegade 40, Frederiksbergvej 25-27 og Frederiksbergvej 31 i 8723 Løsning.

Samarbejdsaftalen indgås på følgende vilkår:

1. DEFINITIONER

- 1.1 Ved *Aftalegrundlaget* forstås Købsaftalen, Samarbejdsaftalen og Totalentrepriseaftalen tilsammen.
- 1.2 Ved *Aftalesummen* forstås den samlede betaling for tilvejebringelse af Boligorganisationens Byggeri, som Boligorganisationen i medfør af Totalentrepriseaftalen skal betale til Udvikleren. Aftalesummen er i henhold til Støttebekendtgørelsens § 24 sammensat af a) Grundkøbesummen, b) de faktiske udgifter til tjenesteydelser og byggearbejder, samt c) Udviklerens honorar.
- 1.3 Ved *Anskaffessummen* forstås den samlede, støtteberettigede anskaffessum for Boligorganisationens Byggeri, jf. Støttebekendtgørelsens § 8.
- 1.4 Ved *Boligorganisationen* forstås den almene boligorganisation ALFABO, afdeling Løsning afd. 603.
- 1.5 Ved *Boligorganisationens Byggeri* forstås byggeriet på ejendommen, som også beskrevet i tilbudsmaterialet af 25. oktober 2022 og efterfølgende udarbejdet byggeprogram og tilpasset arkitektprojekt.
- 1.6 Ved *Byggeprojektet* forstås Boligorganisationens Byggeri og Udviklerens Byggeri tilsammen.
- 1.7 Ved *Ejerlejligheden* forstås Ejerlejlighed nr. 1 under opdeling fra Hovedejendommen inklusive dertilhørende byggeretter og fællesarealer.
- 1.8 Ved *Almene grunde* forstås de byggematrikler som overdrages til den almene boligorganisation inklusive dertilhørende byggeretter og fælles arealer.
- 1.9 Ved *Ejendommen* forstås tilsammen den almene ejerlejlighed og de almene grunde med tilhørende andel i fællesområder og med de forudsatte byggeretter jf. idegrundlaget/konkurrence projektet.

- 1.10 Ved *Hovedejendommen* forstås ejendommen mat. 24ae, 24am, 24ab, 24ag og 24an, Stubberup by, Løsning, Hedensted kommune, beliggende Jernbanegade 40, Frederiksbergvej 25-27 og Frederiksbergvej 31 i 8723 Løsning.
- 1.11 Ved *Idégrundlaget* forstås de af Parterne udarbejdede fælles tegninger og dokumenter ifbm. grundkøbskonkurrencen med intentioner og krav til Byggeriet, hvori blandt andet budgetmæssige rammer, design og kvalitet for Boligorganisationens Byggeri er defineret.
- 1.12 Ved *Grundkøbesummen* forstås Grundkøbesummen for Ejendommen i henhold til Købsaftalen.
- 1.13 Ved *Købsaftalen* forstås Parternes aftale om Boligorganisationens køb af Ejendommen under udstykning fra Hovedejendommen samt de dertilhørende byggeretter.
- 1.14 Ved *Maksimumbeløbet* forstås det maksimale beløb pr. kvadratmeter boligareal som fastsat af Trafik-Bygge- og Boligstyrelsen i medfør af Støttebekendtgørelsen.
- 1.15 Ved *Parterne* forstås Boligorganisationen og Udvikleren tilsammen.
- 1.16 Ved *Samarbejdsaftalen* forstås nærværende aftale om Parternes samarbejde vedrørende opførelse af blandet boligbyggeri på Hovedejendommen.
- 1.17 Ved *Støttebekendtgørelsen* forstås BEK nr. 14 af 9. januar 2020 om støtte til almene boliger m.v., eller hvad der måtte træde i stedet herfor.
- 1.18 Ved *Støttemyndigheden* forstås Hedensted Kommune, hvori Boligorganisationens Byggeri er beliggende, og som har kompetence til at meddele Boligorganisationen støttetilsagn efter Støttebekendtgørelsen.
- 1.19 Ved *Totalentrepriseaftalen* forstås Parternes aftale om Udviklerens opførelse af Boligorganisationens Byggeri som styrende totalentreprenør.
- 1.20 Ved *Udbuddet* forstås Udviklerens udbud af totalentreprenør ydelsen samt øvrige leverandørydelser, der skal udføres af tredjemand, og som Boligorganisationen i medfør af Støttebekendtgørelsen har pligt til at udbyde.
- 1.21 Ved *Udvikleren* forstås udviklingsvirksomheden SSD 01 ApS, der ejer Hovedejendommen.
- 1.22 Ved *Udviklerens Byggeri* forstås det private boligprojekt jf. tilbudsmaterialet af oktober 2022, som også beskrevet i Idégrundlaget.

2. PARTERNE OG SAMARBEJDETS FORMÅL

- 2.1 Boligorganisationen har til formål at opføre, udleje, administrere, vedligeholde og modernisere støttet boligbyggeri i overensstemmelse med reglerne i lov om almene boliger m.v.
- 2.2 Boligorganisationens Byggeri planlægges opført som integreret del af Udviklerens Byggeri på en grund som udvikleren har erhvervet og er i besiddelsen af. Boligorganisationens Byggeri og Udviklerens Byggeri vil dels ligge i forlængelse af hinanden og vil fremstå som en arkitektonisk enhed og nogle steder være mere adskilt men under alle omstændigheder være bundet sammen af fælles løsninger på byggemodning, LAR anlæg, nedbrydning af eks. ejendomme, parkering, stier og således del af det samlede byggeriområde.

Tillige er grunden behæftet med en betingelse om at opretholde og videreføre en forpagtningsaftale med et benzinselskab som driver en tankstation på en del af grunden, en aktivitet som er boligforeningen uvedkommende.

- 2.3 Henledt til ovenstående og til at Hedensted kommune har godkendt sagens og modellen for sagens godkendelse i byrådet, er det vurderet mest praktisk og hensigtsmæssigt at gennemføre sagen som en sag

fremfor to separate byggesager, og Parterne er derfor enige om, at sammenhængen i Byggeprojektet indebærer, at en tæt koordinering af projekteringen og opførelsen af Byggeprojektet er helt afgørende for Byggeprojektets gennemførelse.

3. FORHOLDET TIL ALMENBOLIGLOVENS § 116

3.1 Det er Parternes ønske, at Udvikleren som privat part styrer og koordinerer gennemførelsen af Byggeprojektet i medfør af almenboliglovens § 116.

3.2 Det er Parternes opfattelse, at Boligorganisationens Byggeri opfylder betingelserne i almenboliglovens § 116, idet:

- Hedensted Kommune ønsker en fortsat positiv udvikling af kommunen og en positiv befolkningstilvækst i Løsning og Hedensted området. Hedensted er allerede inde i en positiv udvikling med nye enfamilie/parcelhuse og lejeboliger og dette ønskes styrket og balanceret med vægt også på nye boliger i Løsning. Denne udvikling ønsker kommunen at understøtte og balancere ved at skabe alternative botilbud ifht. enfamiliehusene og ældre byejendomme i Løsning. Det er et klar ønske at skabe et bofællesskab projekt her til lejebolig markedet. Endvidere har Hedensted kommune direkte en interesse i at skabe specifikke almene botilbud til seniorer. Samlet set er netop den her grund den absolut mest relevante at gennemføre projektet på i Løsning, idet denne placering indfrier den politiske og planmæssige bedste og realiserbare løsning for et projekt af den her størrelse med sin centrale placering i byen.
- På baggrund af disse emner og faktuelle forhold er det Hedensted kommunes politiske vilje at gennemføre projektet, og derfor ønsker Boligorganisationen at opføre sin andel af projektet med 19 boligheheder og tilhørende fælleshus i alt 1.810 kvm. som ældreboliger på Ejendommen.
- Boligorganisationen er en almen boligorganisation, der har til formål at stille passende boliger, af god og tidssvarende stand, til rådighed for alle med behov herfor til en rimelig husleje. Boligorganisationen har derfor en interesse i at opføre de almene boliger på Ejendommen. I overensstemmelse med Boligorganisationens formål opføres boligerne for at give et større udsnit af lejere i Kommunen mulighed for at nyde godt af bydelens kvaliteter. Der ses i disse år en øget efterspørgsel på seniorvenlige boliger af bedre kvalitet med nærhed til indkøb og bymidten. Der etableres desuden også private familieboliger på ejendommen, da det er med til at sikre en mangfoldig beboersammensætning i området. Boligorganisationen har på denne baggrund en særlig interesse i at etablere de nævnte boliger på Ejendommen.
- Det er Boligorganisationens vurdering, at der ikke findes andre umiddelbart attraktive, praktisable alternativer for den her omhandlede opførelse af almene boliger, når der henses til Boligorganisationens formål, sammenholdt med den bymæssige udvikling i Løsning.
- Det er fra Projektudviklerenes side en forudsætning for overdragelse af Ejendommen til Boligorganisationen, at Projektudvikleren(eller den af projektudvikleren kontraherede udførende totalentreprenør) med respekt af udbudsloven forestår opførelse af Boligorganisationens Byggeri, herunder foretagelse af udbud i fornødent omfang af de bygge- og anlægsopgaver, der er knyttet til Boligorganisationens Byggeri. Projektudvikleren vil således ikke overdrage Ejendommen til Boligorganisationen, hvis ikke Boligorganisationen havde pligt til at lade Projektudvikleren opføre Boligorganisationens Byggeri.
- Det er Parternes fælles forståelse, at Aftalegrundlaget ikke indebærer, at Boligorganisationen løber unødvendige risici.
- Boligorganisationens risici i forbindelse med opførelsen af Boligorganisationens Byggeri er navnlig afdækket gennem følgende aftalevilkår:

- Parterne har forud for indgåelse af aftalerne omfattet af Aftalegrundlaget udarbejdet et fælles Idégrundlag/skitseprojekt, hvori rammerne og kvaliteten for Boligorganisationens Byggeri er sat.
 - Grundkøbesummen i henhold til Købsaftalen deponeres og frigives først, når der er tinglyst endeligt anmærkningsfrit skøde.
 - Ratebetalinger i henhold til Totalentrepriseaftalen erlægges først, når der er tinglyst endeligt anmærkningsfrit skøde, og efterhånden som der er sket godkendelse heraf i forhold til statet af Boligorganisationens Byggeri.
 - Udvikleren afløfter de udbudsretlige forpligtelser, der påhviler Boligorganisationen i medfør af Støttebekendtgørelsens kapitel 7, og bærer risikoen for Udbuddets lovlighed m.v.
 - Aftalegrundlaget er i sin helhed betinget af Støttemyndighedens godkendelse samt opnåelse af skema A- og B-tilsagn. Boligorganisationen kan derfor bringe samtlige aftaler med Udvikleren til ophør i eksempelvis et tilfælde, hvor det efter Udbuddet vurderes, at Boligorganisationens Byggeri ikke kan opnå den i Idégrundlaget og byggeprogrammet definerede kvalitet inden for rammerne af Aftalesummen.
 - Udvikleren forpligter sig til at indgå aftaler med sine underleverandører som tager højde for vilkårene i Aftalegrundlaget, og som baserer sig på AB-systemet uden fravigelser.
 - Udvikleren forpligter sig til at påse, at Boligorganisationens Byggeri udføres i nøje overensstemmelse med de regler, der gælder for opførelse af støttet byggeri ifølge almenboligloven med tilhørende bekendtgørelser, cirkulærer og vejledninger.
 - Aftalesummen må ikke påvirkes af betaling for ydelser eller delydelser, som ikke har været i udbud, medmindre de pågældende ydelser eller delydelser er undtaget fra udbudspligt.
 - Udvikleren dækker eventuelle overskridelser af Maksimumsbeløbet, som kan henføres til en forhøjelse af Aftalesummen.
- Under henvisning til Støttebekendtgørelsens § 21 erklærer Parterne, at Boligorganisationen på tidspunktet for påbegyndelse af Boligorganisationens Byggeri vil have skøde på Ejendommen, eller at endelig udstedelse af skøde til Boligorganisationen på Ejendommen alene vil være betinget af udstykningsmyndighedernes tilladelse og at forhåndsgodkendelse fra disse myndigheder hertil i så fald er opnået.

4. AFTALEGRUNDLAGET, RANGORDEN OG ÆNDRINGER

- 4.1 Samtidig med indgåelse af Samarbejdsaftalen har Parterne indgået Købsaftalen, hvorved Boligorganisationen erhverver en del af Hovedejendommen og de for opførelsen af Boligorganisationens Byggeri nødvendige byggeretter, samt Totalentrepriseaftalen, som forpligter Udvikleren til som styringsentreprenør at opføre Boligorganisationens Byggeri.
- 4.2 Følgende rangorden skal være gældende ved indbyrdes modstrid mellem Aftalegrundlagets bestemmelser, medmindre andet følger af almindelige fortolkningsprincipper:
1. Samarbejdsaftalen
 2. Købsaftalen

3. Totalentrepriseaftalen

- 4.3 Parternes aftaler i form af Aftalegrundlaget er indbyrdes afhængige af hinanden. Falder en del af Aftalegrundlaget bort, herunder som følge af en Parts berettigede ophævelse af Samarbejdsaftalen, Købsaftalen og/eller Totalentrepriseaftalen, falder Aftalegrundlaget bort i sin helhed.
- 4.4 Hvis vilkår eller forudsætninger i dele af Aftalegrundlaget må ændres som følge af krav fra Støttemyndigheden, skal de øvrige dele af Aftalegrundlaget om nødvendigt tilpasses i overensstemmelse hermed, jf. dog Samarbejdsaftalens pkt. 4.5.
- 4.5 Parterne kan afvise ændringer i Aftalegrundlaget som følge af krav fra Støttemyndigheden, hvis disse ændringer vil stride imod Idégrundlaget. Hvis en Part med henvisning til Samarbejdsaftalens pkt. 4.5, 1. punktum, afviser at godkende ændringer i Aftalegrundlaget, som Støttemyndigheden har opstillet som betingelse for meddelelse af skema A- eller skema B-tilsagn, finder Samarbejdsaftalens pkt. 8.4, jf. pkt. 8.1 (ii) tilsvarende anvendelse.

5. DEN ØKONOMISKE RAMME

- 5.1 Maksimumbeløbet for de almene boliger beregnes på grundlag af Plan og boligstyrelsens takster, sats "ældrebolig og område provinskommune":

Boligtype	Område	Påbegyndelsesår 2023	
		Kr. pr. m ² boligareal	Kr. pr. bolig
Familie- og ungdomsboliger	Hovedstadskommuner	23.300	400.180
	Aarhus, Skanderborg, Odder, Holbæk, Ringsted, Slagelse, Sorø, Næstved, Faxe, Odense, Silkeborg, Vejle, Fredericia, Kolding og Horsens kommuner	19.730	383.730
	Øvrige provinskommuner	18.360	378.250
Ældreboliger	Hovedstadskommuner	33.870	
	Aarhus, Skanderborg, Odder, Holbæk, Ringsted, Slagelse, Sorø, Næstved og Faxe kommuner	29.740	
	Odense, Silkeborg, Vejle, Fredericia, Kolding og Horsens kommuner	28.220	
	Øvrige provinskommuner	26.710	

Note: Hovedstadskommuner omfatter Københavns og Frederiksberg Kommuner samt Albertslund, Allerød, Ballerup, Brøndby, Dragør, Egedal, Fredensborg, Frederikssund, Furesø, Gentofte, Gladsaxe, Glostrup, Gribskov, Halsnæs, Helsingør, Herlev, Hillerød, Hvidovre, Høje-Taastrup, Hørsholm, Ishøj, Lyngby-Taarbæk, Rudersdal, Rødovre, Tårnby, Vallensbæk, Greve, Køge, Lejre, Roskilde, Solrød og Stevn Kommuner. Øvrige provinskommuner omfatter kommuner, som ikke er hovedstadskommuner eller Aarhus, Skanderborg, Odder, Holbæk, Ringsted, Slagelse, Sorø, Næstved, Faxe, Odense, Silkeborg, Vejle, Fredericia, Kolding og Horsens Kommuner.
Kilde: Bolig- og Planstyrelsen

- 5.2 Anskaffelsessummen kan ikke overstige Maksimumbeløbet, ligesom Anskaffelsessummens bestanddele, herunder Aftalesummen, skal kunne rummes inden for det budget, som er godkendt i forbindelse med skema B-tilsagnet.
- 5.3 Anskaffelsessummen for Boligorganisationens Byggeri er på tidspunktet for indgåelse af Samarbejdsaftalen estimeret ud fra ovenstående 2023 satser til at udgøre i alt kr. 48.345.100 inklusive moms ved et støtteberettiget areal på 1.810 kvm. med udgangspunkt i en forventning om i alt 19 støttede boliger og 1 fælleshus. Anskaffelsessummen reguleres op med evt. ændrede satser fra Plan- & Boligstyrelsen.
- 5.4 Aftalesummen er aftalt til at udgøre i alt kr. 43.271.371,- inklusive moms, idet Aftalesummen er sammensat som følger:

Grundkøbesum:	kr. 5.267.910,- inklusive moms
Udgifter til tjenesteydelser og byggearbejder:	kr. 38.003.461,- inklusive moms
Udviklerens honorar:	indeholdt i Totalentreprise sum med ca. 4 %

Den her anførte aftalesum er baseret på 2023 støttesatserne og iht. budgettet på grundkøbstillbudstidspunktet. Projektet gennemføres forventeligt med skema A tilsagn i 2023 og dermed, med 2023 støttesatser. Sagens samlede budget og dermed også aftalesummen reguleres op med den endelige sats ved skema B.. Samt herudover den ABT18 lovpligtige entreprisesum indeksering jf. almenboliglovens bek. Kap 4 stk. 3.

- 5.5 For så vidt angår muligheden for ændringer i Anskaffelsessummens bestanddele samt ændringer i Boligorganisationens Projekt, henvises til Totalentrepriseaftalens afsnit 8 og 9.
- 5.6 Det er aftalt, at Boligorganisationen regulerer den samlede anskaffelsessum med det på tidspunkt for skema B gældende maksimumbeløb. Det er aftalt at den øgede økonomiske ramme skal tilfalde projektet og at dette beløb tilfalder parterne efter princippet og fordelingsnøglen som parterne jf. Totalentrepriseaftalens pkt. 9.5 "økonomisk regulering" har aftalt. Totalentrepriseaftalen som den foreligger og er underskrevet, er udfærdiget med en totalentreprisesum der afspejler sats 2023. Parterne arbejder med åbne budgetter og der foreligger på nuværende tidspunkt et budget for de almene boliger, dateret 5.01.2023, som i detaljer angiver den økonomiske fordeling (cost budgettet er indeksemæssigt forankret i prisniveau K2-2022, i relation til senere indeksberegning).
- 5.7 Parterne forventer, at Kommunen vil imødekomme en ansøgning om tildeling af støtte (grundkapital samt endeligt tilsagn skema A) efter bestemmelserne i almenboligloven til opførelse af Boligorganisationens Byggeri. Opførelsen af Boligorganisationens Byggeri er afhængig af, at Kommunen stiller den fornødne grundkapital til rådighed, ca. 4,8 – 5,0 mio. kr.

6. UDVIKLERENS OPGAVEVARETAGELSE

Overholdelse af regler

- 6.1 Boligorganisationen er som almen boligorganisation underlagt de regler, der gælder for opførelse, udlejning og drift af almene boliger i almenboliglovgivningen og de i medfør heraf udstedte bekendtgørelser m.v. Parterne er således også opmærksomme på, at Parternes samarbejde skal udmøntes inden for rammerne af de til enhver tid gældende regler for almene boligorganisationers virke, herunder i særdeleshed de gældende regler for opførelse af støttet byggeri i medfør af almenboligloven og Støttebekendtgørelsen.
- 6.2 Udvikleren er ikke underlagt de samme regler for opførelse af nybyggeri som Boligorganisationen. Parterne er dog enige om, at Udvikleren ved sin udførelse af opgaver i henhold til Aftalegrundlaget skal agere i overensstemmelse med de regler, som gælder for Boligorganisationen.
- 6.3 Boligorganisationens Byggeri skal udføres i nøje overensstemmelse med de regler, der gælder for opførelse af støttet byggeri, herunder almenboligloven med tilhørende bekendtgørelser, cirkulærer og vejledninger, samt meddelte skema A- og B-tilsagn.

Udbuddet

- 6.4 Boligorganisationen er underlagt de til enhver tid gældende udbudsregler. Udvikleren er derfor som en del af opgavevaretagelsen for Boligorganisationen forpligtet til at konkurrenceudsætte alle udbudspligtige ydelser vedrørende Boligorganisationens Byggeri. Aftalesummen må ikke påvirkes af betaling for ydelser eller delydelser, som ikke har været i udbud, medmindre de pågældende ydelser eller delydelser er undtaget fra udbudspligt.

- 6.5 Udvikleren kan inden for de gældende udbudsretlige regler strukturere Udbuddet, som Udvikleren skønner det mest hensigtsmæssigt, herunder vælge om bygge- og anlægsarbejderne skal udbydes i total-, hoved-, stor- eller fagentreprise. De udbudte kontrakter skal indgås på vilkår, som gør det muligt for Udvikleren at opfylde sine forpligtelser i henhold til Totalentrepriseaftalen. Dette indebærer som minimum, at aftaler om teknisk rådgivning skal være baseret på ABR 18 samt de dertilhørende ydelsesbeskrivelser, og at aftaler med de underentreprenører og leverandører, som anvendes i forbindelse med arbejdernes udførelse, skal være baseret på ABT 18 eller AB 18 uden ændringer.
- 6.6 Udvikleren og virksomheder nært forbundne med Udvikleren er afskåret fra at give tilbud på opførelsen af Boligorganisationens Byggeri. Udvikleren kan dog forestå udførelsen af delkontrakter, som ikke er udbudspligtige.
- 6.7 Boligorganisationen har ret til at gennemgå det tekniske og juridiske materiale, som ligger til grund for Udbuddet, samt til at gennemse udkast til beslutninger om udvælgelse og tildeling. Boligorganisationens gennemgang af/stillingtagen til/godkendelse af Udviklerens udbudsmateriale fritager ikke Udvikleren fra sit ansvar for at opfylde de forpligtelser, der påhviler Boligorganisationen i henhold til Støttebekendtgørelsen og udbudslovgivningen.
- 6.8 Boligorganisationen er efter udbudsmaterialets offentliggørelse berettiget – men ikke forpligtet – til at få løbende indsigt i Udbuddet. En sådan indsigt fritager ikke Udvikleren for sine forpligtelser til at gennemføre Udbuddet i overensstemmelse med de gældende udbudsretlige regler, ligesom en sådan indsigt heller ikke på anden vis medfører en forskydning af Parternes ansvar.
- 6.9 Hvis det efter Udbuddet viser sig, at det på baggrund af de indkomne tilbud ikke er muligt at opføre Boligorganisationens Byggeri inden for Maksimumbeløbet, skal Parterne loyalt forhandle om ændringer i Boligorganisationens Byggeri, som muliggør opførelsen inden for Maksimumbeløbet, og derefter om nødvendigt gennemføre en ny udbudsproces.
- 6.10 Hvis Boligorganisationen eller Udvikleren måtte blive indbragt for Klagenævnet for Udbud grundet Udviklerens manglende overholdelse af de udbudsretlige regler, er Udvikleren pligtig til at friholde Boligorganisationen for enhver omkostning, herunder omkostninger til juridisk bistand, i den forbindelse. Boligorganisationen skal således holdes skadesløs for Udviklerens manglende overholdelse af de til enhver tid gældende udbudsretlige regler, herunder også hvis Klagenævnet for Udbud idømmer Boligorganisationen økonomiske sanktioner eller bødestraf.
- 6.11 Under en eventuel klagesag mod Boligorganisationen har Udvikleren ret og pligt til at blive inddraget i nødvendigt omfang, og samtidig skal Udvikleren bistå Boligorganisationen med besvarelse af tekniske spørgsmål m.v.
- 6.12 Klagesager relateret til Udviklerens fejl eller forsømmelser ved gennemførelse af Udbuddet giver ikke Boligorganisationen ret til at udtræde helt eller delvist af Aftalegrundlaget, medmindre klagesagen medfører en udskydelse af afleveringstidspunktet i henhold til Totalentrepriseaftalen med mere end 24 måneder. Der henvises i øvrigt til Samarbejdsaftalens pkt. 9.1.
- 6.13 Parterne er forpligtet til loyalt at forhandle om en ændring af Aftalegrundlaget som muliggør en gennemførelse af Boligorganisationens Byggeri i overensstemmelse med intentionerne i Aftalegrundlaget, som en eventuel afgørelse fra Klagenævnet for Udbud måtte give anledning til. Parterne er dog ikke forpligtet til at godkende ændringer, som strider imod Idégrundlaget.
- Tidsplan
- 6.14 Parterne er enige om, at nedenstående væsentligste skridt i Parternes samarbejde efter Samarbejdsaftalens indgåelse skal overholdes. Den henvises endvidere til Totalentrepriseaftale vedrørende tidsplan for opførelse af Boligorganisationens Byggeri:

Lokalplan	Byggeretsgivende Grundlag foreligger
Skema A:	Forventes godkendt i H1-2023
Skema B:	Forventes godkendt i H1 eller H2-2023
Ibrugtagning / Indflytning – Etape 1:	Q3/Q4-2025(almene)
Ibrugtagning / Indflytning – Etape 2:	Q3/Q4-2025(private)

7. FORTROLIGHED

- 7.1 Samarbejdsaftalen er fortrolig og må ikke uden gensidig aftale offentliggøres eller meddeles tredjemand. Undtaget herfra er Parternes advokater, revisorer, Støttemyndigheden og bankforbindelser. Parterne er dog bekendt med, at Støttemyndigheden kan være forpligtet til at meddele aktindsigt i kraft af lov om offentlig forvaltning.

8. BETINGELSER

- 8.1 Samarbejdsaftalen er fra Parternes side betinget af, at:

- (i) Støttemyndigheden meddeler skema A-tilsagn og skema B-tilsagn.
- (ii) Støttemyndigheden godkender Aftalegrundlaget i sin helhed, herunder opførelsen af Boligorganisationens Byggeri efter almenboliglovens § 116.

- 8.2 Samarbejdsaftalen er fra Boligorganisationens side betinget af, at:

- (i) Boligorganisationens organisationsbestyrelse og repræsentantskab godkender Aftalegrundlaget i sin helhed. Det er aftalt at denne betingelse bortfalder 1. marts 2023 medmindre boligforeningen inden da gør den gældende.
- (ii)

- 8.3 Samarbejdsaftalen er fra Udviklerens side betinget af, at:

- (i) (i) Der opnås en for udvikleren acceptabel byggetilladelse der muliggør sagen indenfor den økonomisk aftalte ramme. Og af Udvikleren i samarbejde med Boligorganisationen får godkendt et for Udvikleren acceptabelt skema A projekt og skema B projekt i kommunen med tilhørende byggeprogram senest i Q2 2024.

- 8.4 Hvis én eller flere af ovennævnte betingelser ikke opfyldes, bortfalder Aftalegrundlaget i sin helhed, uden at Parterne i den forbindelse kan rette nogen form for krav mod hinanden, udover krav på tilbagelevering af eventuelle ydelser, der allerede måtte være leveret eller erlagte.

9. SAMARBEJDSAFTALENS OPHÆVELSE

- 9.1 Hver Part kan ophæve Samarbejdsaftalen i tilfælde af den anden Parts væsentlige misligholdelse af vilkårene i Samarbejdsaftalen. Hvis Udvikleren helt undlader at gennemføre udbud af udbudspligtige ydelser f.eks. ved at foretage direkte tildeling i strid med udbudsreglerne, er dette at anse som en væsentlig misligholdelse af Samarbejdsaftalen, som berettiger Boligorganisationen til ophævelse.

9.2 Hver Part kan derudover ophæve Samarbejdsaftalen, hvis Byggeprojektet som følge af forhold, der ikke kan tilskrives nogen af Parterne, ikke kan realiseres uden væsentlige afvigelser fra Idégrundlaget. I dette tilfælde finder principperne i Samarbejdsaftalens pkt. 8.4 tilsvarende anvendelse.

10. TVISTER

10.1 Samarbejdsaftalen skal fortolkes i henhold til dansk ret.

10.2 ABT 18 kapitel J finder anvendelse.

10.3 Boligorganisationen har som bygherre udpeget følgende personer i henhold til ABT 18 § 62, stk. 3:

Projektleder: Georg Schmidt

Ledelsesrepræsentant: Erik Lønne Gottfredsen

Udvikleren har udpeget følgende personer i henhold til ABT 18 § 62, stk. 3:

Projektleder: Søren Sandberg.

Ledelsesrepræsentant: Morten Brixhuus og Søren Sandberg

10.4 Parternes aftaler om værneting og saglig kompetence, jf. Samarbejdsaftalens pkt. 10.1 og 10.2, afskærer ikke Boligorganisationen fra at inddrage Udvikleren i en tvist anlagt mod Boligorganisationen af tredjemand, hvis de almindelige, processuelle betingelser herfor er opfyldte. I forhold til sådanne tredjepartstvister er Boligorganisationen således frit stillet i forhold til værneting.

11. UNDERSKRIFTER

Kolding den _____ 2023

For Boligorganisationen, ALFABO


Navn: Erik Lønne Gottfredsen, Direktør

Navn: Bent Jacobsen, Bestyrelsesformand

Navn: Christian Franks, Næstformand

Horsens den 24. januar _____ 2023

For Udvikleren



Navn: Morten Brixhuus, Direktør



Navn: Søren Sandberg, Direktør