

3. juli 2020

**UDKAST TIL  
BETINGET UDBYGNINGSAFТАLE  
VEDRØRENDE KULBANEVEJ**

mellem      Retortvej 8 ApS  
                 c/o Bonava Danmark A/S  
                 Gyngemose Parkvej 50  
                 2860 Søborg  
                 Cvr. Nr. 40986065  
                 (herefter benævnt Bonava)

og             Københavns Kommune  
                 Rådhuset  
                 1599 København V  
                 (herefter benævnt KK)

Bonava og KK benævnes også ”Part”; samlet ”Parterne”.

**Baggrund**

Nærværende aftale herefter benævnt ”Udbygningsaftalen” er indgået i anledning af den påtænkte vedtagelse af lokalplan og kommuneplantillæg ”Kulbanevej Øst med kommuneplantillæg” og på baggrund af planlovens bestemmelser i § 21b om udbygningsaftaler af infrastruktur.

Lokalplanen omfatter ejendommene matr.nr. 3188a, 3188b og del af 3257 samt umatrikulerede arealer (offentlig vej) Vigerslev, København, og alle parceller, der efter 1. marts 2020 udstykkes i området.

Lokalplanen muliggør, at Bonava, der er ejer af matr.nr. 3188b, Vigerslev, København, kan realisere deres byggeprojekt, der er beliggende i lokalplanens delområde I, bestående af et boligprojekt med ca. 32.000 etagemeter boliger. Herefter benævnt ”Byggeprojektet”.

Bonava har med henblik på at opnå en højere kvalitet eller standard af den planlagte infrastruktur i et område opfordret KK til at indgå en Udbygningsaftale, jfr. bilag A.

I Udbygningsaftalen forpligter Bonava sig til at etablere nærmere beskrevne infrastrukturanlæg bestående af etablering af en ny Kulbanevej fra Retortvej overfor Ingrid Marievej til den eksisterende Kulbanevej, etablering af et signalanlæg i krydset ved den nye Kulbanevejs udmunding i Retortvej samt udvidelse af Retortvej for at give plads til en buslomme.

Parterne har på baggrund heraf bestemt følgende:

3. juli 2020

## § 1 Infrastruktur anlæg

Bonava forpligter sig til i forbindelse med "Byggeprojektets" gennemførelse iht. bestemmelserne i lokalplan "Kulbanevej Øst" at etablere følgende fysiske infrastruktur anlæg ("Anlæggene") på matr.nr. 3257, 3188a og 3188b Vigerslev, København samt offentligt vejareal:

### **Anlæg 1**

Anlæg af ny Kulbanevej fra Retortvej overfor Ingrid Marievej til den eksisterende Kulbanevej nord for matr.nr. 3188a Vigerslev, København jf. bilag B1 samt lokalplanens § 4, stk. 2 og § 8, stk. 7 og tegning 3a, 3b og 5c.

Det nye vejanlæg ligger på matr.nr. 3257, 3188a og 3188b ibid.

Kulbanevej etableres med kørebane, fortov, cykelsti, flexzone og 16 træer.

KK er ejer af matr.nr. 3257 Vigerslev, København og sikrer, at arealet, hvorpå den nye Kulbanevej skal placeres, er til rådighed for etablering af anlægget.

*Forinden underskrift af udbygningsaftalen sikrer Bonava sig, at den mindre del af ombygningen, der befinder sig på matr.nr. 3188a Vigerslev, København, er erhvervet.*

### **Anlæg 2**

Etablering af et signalreguleret kryds ved den nye Kulbanevejs udmunding i Retortvej samt udvidelse af Retortvej i vestsiden for at give plads til en buslomme og svingbane ved krydset, som vist på bilag B2.

Arbejdet skal tilrettelægges og udføres efter nærmere skriftlig aftale med KK og efter de krav og anvisninger, der stilles af relevante myndigheder.

Inden påbegyndelse af etablering af Anlæggene skal et detailprojekt godkendes af KK.

Anlæggene udføres i god håndværksmæssig kvalitet, så de kan godkendes af KK og i overensstemmelse med god byggeskik og efter KK's anvisninger.

Anlæggene skal være offentligt tilgængelige.

## § 2 Tidsplan & etableringsfrist

For at sikre en hensigtsmæssig udførelse og færdiggørelse af alle arbejder aftaler Parterne en tidsplan.

Anlæg 1 skal være etableret senest samtidig med meddelelse om ibrugtagningstilladelse til Byggeprojektet eller dele heraf, medmindre andet skriftligt aftales mellem Parterne. Såfremt der meddeles midlertidig ibrugtagningstilladelse, regnes fristen fra denne dato.

3. juli 2020

Anlæg 2 skal være etableret senest samtidig med meddelelse om ibrugtagningstilladelse til Byggeprojektet eller dele heraf, beliggende på byggefelt C, jf. bilag D. Såfremt der meddeles midlertidig ibrugtagningstilladelse, regnes fristen fra denne dato.

### **§ 3 Dagbod**

Bonava ifalder dagbod ved overskridelse af den i § 2 nævnte etableringsfrister.

Dagboden beregnes som 2 promille pr. forsinket arbejdsdag af de anlægsomkostninger inkl. bygherreomkostninger for det respektive anlæg, der oprindeligt stilles garanti for, jf. § 6.

### **§ 4 Overtagelse af infrastrukturanlæggene og krav**

Når Anlæggene er færdiganlagt af Bonava i overensstemmelse med Udbygningsaftalens § 1 samt de nærmere krav i lokalplanen og samtlige fornødne myndighedstilladelser foreligger, gennemføres der en afleveringsforretning af Anlæggene. Der udarbejdes afleveringsprotokol, som underskrives og godkendes af Parterne.

Ved afleveringsforretningen overdrager entreprenøren Anlæggene til Bonava. Bonava overdrager derefter vederlagsfrit Anlæggene til KK, når eventuelle mangler konstateret af Parterne ved afleveringen er udbedret, og udbedringen er godkendt af Parterne.

Bonava forestår afleveringsforretning samt 1 års eftersyn i forhold til entreprenøren og fører tilsyn med, at entreprenøren udbedrer fejl og mangler. KK deltager i gennemgangen af Anlæggene forud for afleveringsforretning og 1 års eftersyn. Bonava har pligt til at sikre, at KKs konstaterede mangler ved Anlæggene inkluderes i entreprenørens mangelahjælpning. KK deltager endvidere i afleveringsforretning og eftersyn samt eventuel efterfølgende gennemgang efter udbedring af mangler konstateret ved afleveringen. Når fejl og mangler er udbedret, og udbedringen er godkendt af KK, nedskriver Bonava garantien over for entreprenørens garantistiller.

Efter KK's overtagelse af Anlæggene vil drift og vedligehold ske efter vejlovgivningens regler herom.

KK overtager ingen eventuel momsreguleringsforpligtelse.

Dele af Anlæggene, er beliggende på Bonava's arealer, jf. bilag B1 og B2 og er i lokalplanen udlagt til vej. Det drejer sig om en del af matr.nr. 3188a, 3188b, Vigerslev, København. Parterne er enige om, at Bonava i forbindelse med KK's overtagelse af Anlægget samtidigt vederlagsfrit overdrager de arealer, hvorpå Anlægget er beliggende til KK. Arealerne skal udskilles af matriklen som offentlige vejarealer iht. vejloven og Bonava sørger for og bekoster den matrikulære berigtigelse heraf.

## **§ 5 Krav**

Bonava er forpligtet til at sikre, at Bonava's entreprenører og rådgivere stiller garanti i henhold til AB18, ABT18 og ABR18 over for Bonava, samt at KK kan indtræde i garantierne efter afholdelse af 1 års eftersyn, når fejl og mangler er udbedret, og udbedringen er godkendt af KK.

Bonava er forpligtet til at sikre, at de entreprenører, der etablerer Anlæggene for Bonava, er forpligtet til at deltage i aflevering samt 1 og 5 års eftersyn i henhold til AB18 og ABT18 og foretage udbedringer af de fejl og mangler, entreprenøren i henhold til AB18 og ABT18 kan gøres ansvarlig for.

I perioden fra KK's overtagelse af Anlæggene og indtil 1 års eftersynet og eventuelle mangler er udbedret, og udbedringen er godkendt af KK hæfter Bonava stadig over for KK for eventuelle fejl og mangler ved Anlæggene, herunder eventuelle projekteringsfejl, rådgiverfejl og udførelsesfejl mv.

Når fejl og mangler i forbindelse med 1 års eftersynet er udbedret, og udbedringen er godkendt af KK, overdrager Bonava sine rettigheder ifølge entrepriseaftalerne og rådgiveraftalerne til KK, herunder garantistillelser og Bonava er herefter endeligt frigjort over for KK. KK skal således være berettiget til at gøre ethvert mangelkrav gældende direkte mod entreprenøren og rådgiveren. KK vil dog fortsat efter behov kunne indkalde Bonava til at deltage i et 5 års eftersyn.

## **§ 6 Garantistillelse**

Bonava stiller senest samtidig med indlevering af ansøgning om byggetilladelse til Byggeprojektet, sikkerhed overfor KK for sine forpligtelser i henhold til denne aftale. Sikkerhedsstillelsen stilles i form af bankgaranti (anfordringsgaranti) fra et anerkendt pengeinstitut eller forsikringsselskab.

Et estimat over anlægsomkostningerne inkl. bygherreomkostninger forbundet med Bonava's forpligtelser i henhold til aftalens § 1 er vedlagt som bilag C. Estimatet lægges til grund ved beregningen af sikkerhedens størrelse, medmindre estimatet på tidspunktet for indlevering af byggetilladelse ikke kan anses for retvisende af KK. I så fald udarbejder Bonava nyt estimat over anlægsomkostningerne inkl. bygherreomkostninger, der attesteres af et rådgivende ingeniørfirma og godkendes af KK.

Garantistillelsen nedskrives til 10 %, når Anlæggene er færdiganlagt og overdraget til KK samt afhjælpning af eventuelle mangler er godkendt af KK.

3. juli 2020

Når der har været afholdt 1 års eftersyn, og eventuelle mangler er udbedret og udbedringen er godkendt af KK og Bonava har overdraget sine rettigheder iht. entrepriseaftalerne og rådgiveraftalerne, frigives garantien.

## **§ 7 Misligholdelse**

Dansk rets almindelige regler finder anvendelse.

## **§ 8 Betingelser**

Udbygningsaftalen er fra KK's side betinget af endelig politisk vedtagelse i Borgerrepræsentationen.

Udbygningsaftalen er fra begge Parter side betinget af, at Udbygningsaftalen vedtages i uændret form i Borgerrepræsentationen samtidig med Borgerrepræsentationens endelige vedtagelse af det tilhørende lokalplanforslag og forslag til kommuneplantillæg uden væsentlige ændringer af betydning for de til Udbygningsaftalen knyttede matrikler.

## **§ 9 Udbud**

Parterne har vurderet, at tilbudsloven ikke finder anvendelse og at værdien af bygge- og anlægsarbejderne på nuværende tidspunkt ikke vurderes at overstige tærskelværdien for EU-udbud.

Såfremt det på et senere tidspunkt måtte vise sig, at værdien af bygge- og anlægsarbejderne overstiger tærskelværdien for EU-udbud, er Bonava forpligtet til at overholde de udbudsretlige regler, som er hjemlet ved Rådets Direktiv 2014/24 (Udbudsdirektivet).

Bonava forpligter sig til at erstatte ethvert tab, som KK måtte lide som følge af Bonava's 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.

## **§ 10 Overdragelse af forpligtelser**

Bonava kan alene med KK's accept overdrage sine forpligtelser i Udbygningsaftalen. KK kan alene afvise accept, såfremt dette er begrundet i relevante forhold af juridisk, økonomisk eller lignende karakter. KK kan begære de oplysninger og den dokumentation fra Bonava, som er nødvendig til belysning af erhververens forhold. Forud for KK's godkendelse skal erhververen stille den i § 6 anførte garanti, uanset om der er indleveret ansøgning om byggetilladelse til Byggeprojektet.

3. juli 2020

## **§ 11** **Klage/søgsmål vedrørende plangrundlaget**

Påklages de endeligt vedtagne planer i Udbygningsaftalen, og træffer klageinstansen/domstolene afgørelse om ophævelse af planen, ophæves Udbygningsaftalen mellem Parterne uden at nogen af Parterne kan rette krav mod hinanden i den anledning.

Træffer klageinstansen/domstolene afgørelse om delvis ophævelse af planen, 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 lokalplanen fortsat havde været gældende i sin helhed. Fører genforhandlingen ikke til enighed indenfor 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 aftalen, som fortsat vil være væsentligt berørt af den delvise ophævelse af planen, efter at den anden parts genforhandlingstilbud er taget i betragtning.

Såfremt den delvise ophævelse af planen er af et omfang og karakter, som er af væsentlig betydning for aftalen som helhed, kan en Part dog træde tilbage fra aftalen i sin helhed.

## **§ 12** **Offentliggørelse**

Nærværende aftale offentliggøres i overensstemmelse med planlovens bestemmelser herom. Der kan i øvrigt meddeles aktindsigt efter reglerne i offentlighedsloven og forvaltningsloven.

### **BILAG:**

Bilag A: Opfordring af 1. juli 2020 fra Bonava om indgåelse af udbygningsaftale med KK.

Bilag B1: Principskitser af 3. juli 2020.

Bilag B2: Principskitse af 2. juli 2020.

Bilag C: Estimat af 2. juli 2020 over omkostninger til Anlæggene inkl. bygherreomkostninger.

Bilag D: Situationsplan, der viser byggefelt "C".

København, den

/ - 2020

/ - 2020

---

Retortvej 8 ApS

---

Københavns Kommune

## Jeppe Cronwald Svendsen

---

**Fra:** Johnny.Sorensen@bonava.com  
**Sendt:** 1. juli 2020 13:41  
**Til:** Christina Aagesen  
**Emne:** Lokalplan Kulbanekvarteret Øst

Kære Christina

Som led i udarbejdelse af og vedtagelse af ny lokalplan for Kulbanekvarteret Øst, herunder Bonavas grund på Retort 8, ønsker Bonava at indgå udbygningsaftale med Københavns Kommune som tidligere drøftet.

Med venlig hilsen



---

Johnny Sørensen  
Projektudviklingsdirektør

T: +4521669935

[johnny.sorensen@bonava.com](mailto:johnny.sorensen@bonava.com)

Bonava Danmark A/S  
Gyngemose Parkvej 50  
2860 Søborg, Denmark

CVR-nr. 32 65 55 05  
[bonava.dk](http://bonava.dk)

Homes & Neighbourhoods

Tilsluttes eksist.  
vej og stiforløb

Tilsluttes eksist. vej

3188a

3188b

000t

1556

7 et.

7 et.

6 et.

6 et.

1991

2062ca

5 et.

**FORELØBIGT TRYK**

Dato: 3 juli 2020

EJ TIL UDFØRELSE

**Bonava**

Retortvej / Kulbanevej

Linjeplan

Status: Skitse -Ej til udførelse

Udarbejdet: SB/JH

Målforshold: 1:500

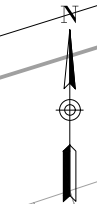
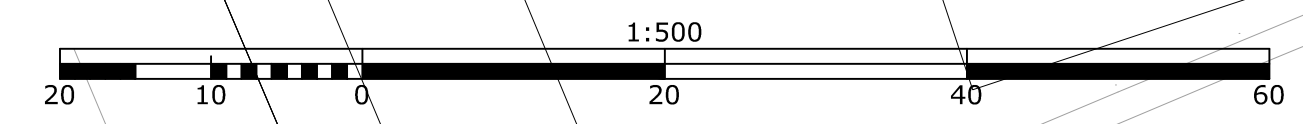
Dato: 03.07.2020

Tegn. nr.:

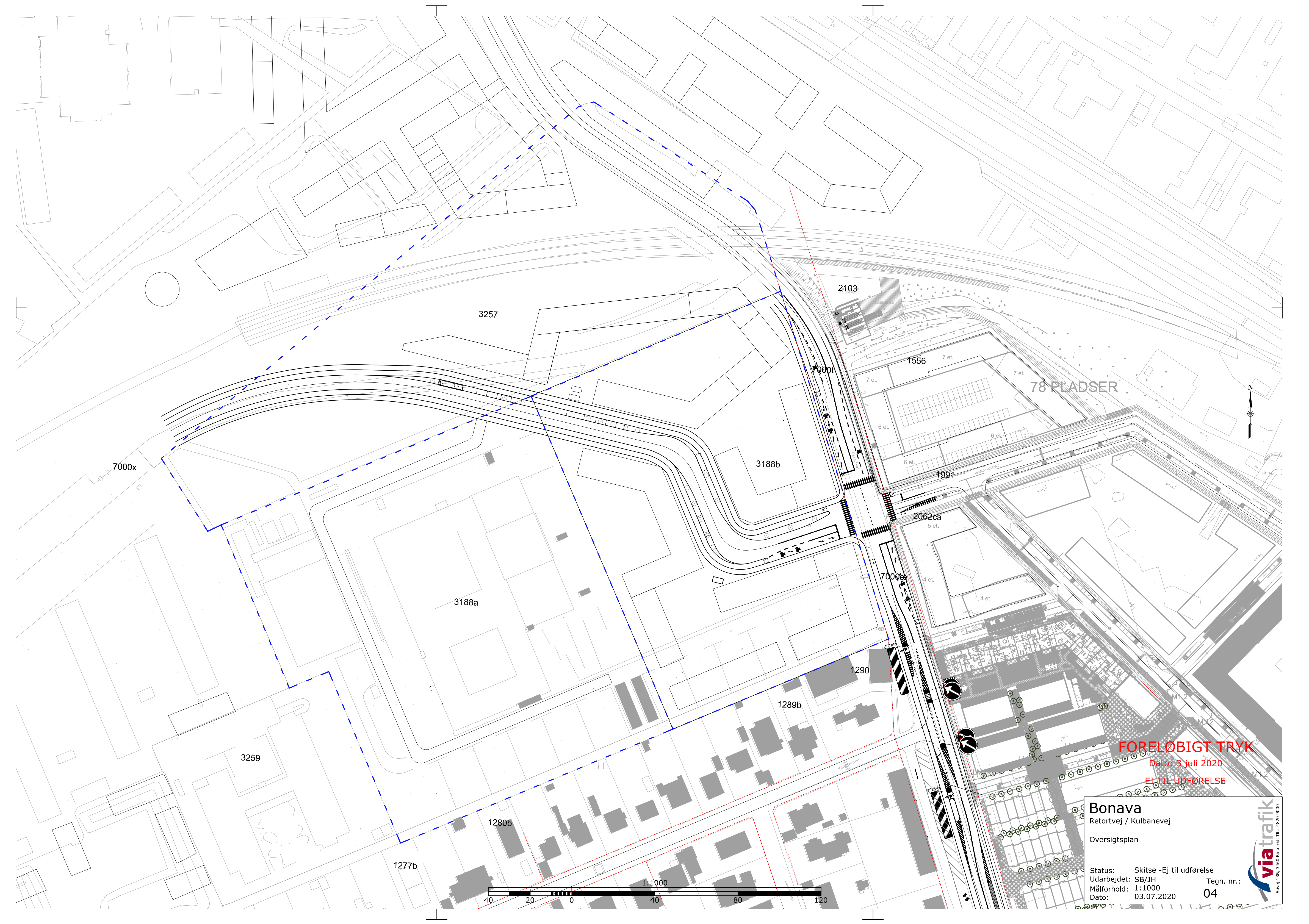
03



Svej 13b, 3460 Birkerød, Tlf.: 4620 9000



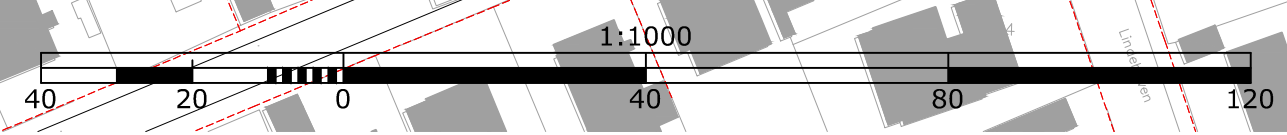




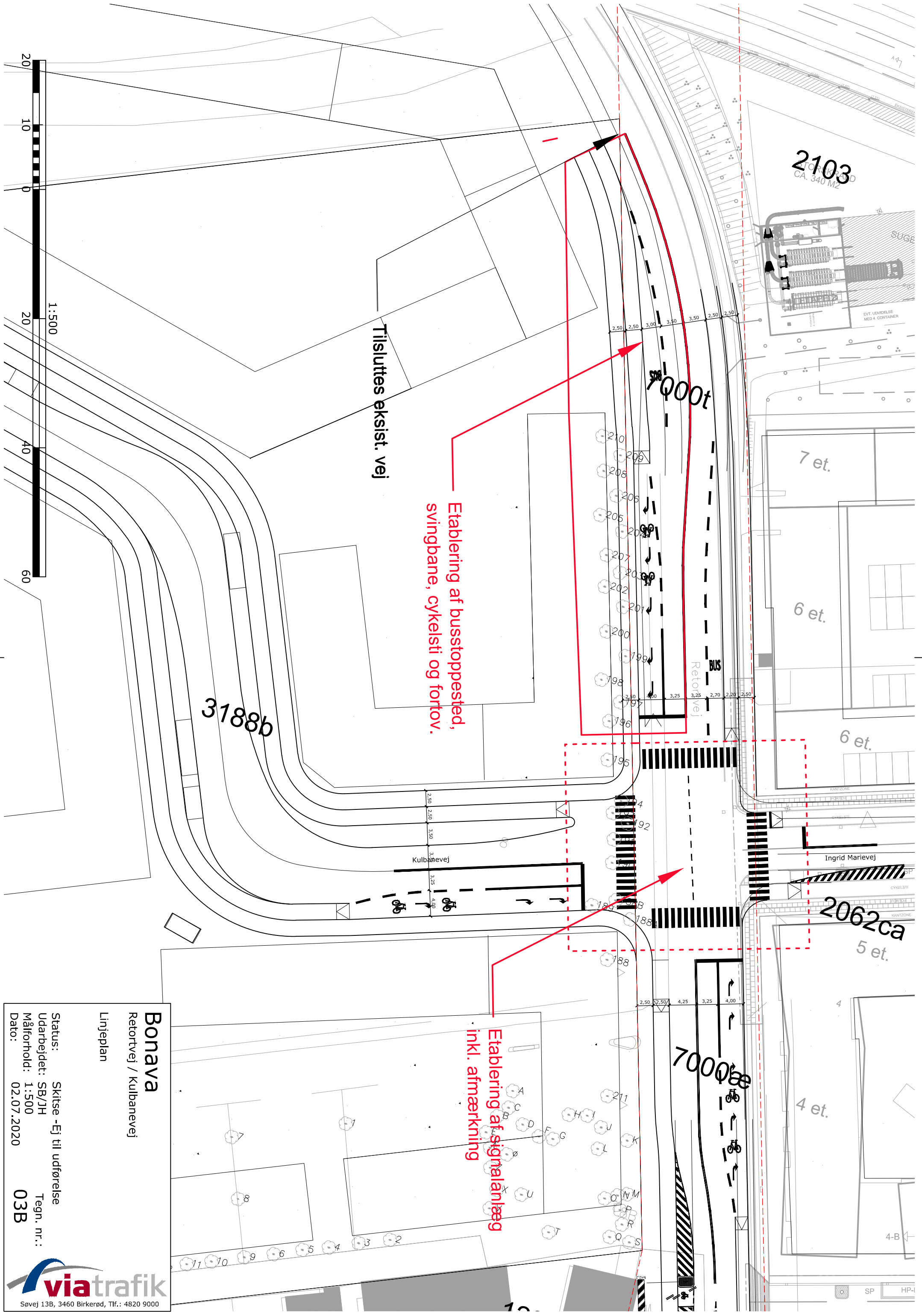
**FORELØBIGT TRYK**  
Dato: 3 juli 2020  
EJ TIL UDFØRELSE

**Bonava**  
Retortvej / Kulbanevej  
Oversigtsplan

Status: Skitse -EJ til udførelse  
Udarbejdet: SB/JH Tegn. nr.:  
Målforhold: 1:1000 04  
Dato: 03.07.2020







Tilsluttes eksist. vej

Etablering af busstoppested, svingbane, cykelsti og fortov.

Etablering af signalanlæg inkl. afmærkning

3188b

2103  
TORVVEJ  
CA. 340 M<sup>2</sup>

7 et.

6 et.

6 et.

2062ca  
5 et.

4 et.

**Bonava**

Retortvej / Kulbanevej

Linjeplan

Status: Skitse -Ej til udførelse  
 Udarbejdet: SB/JH Tegn. nr.:  
 Målførhold: 1:500  
 Dato: 02.07.2020

03B



### Estimat af 02.07 2020 over omkostninger til anlæggene A1 og A2

Overslaget er baseret på skitseprojekt udarbejdet af Via Trafik A/S

Anlægsoverslag, ekskl. moms	Beløb i kr.
<b>Entreprenørudgifter</b>	
Byggeplads, trafikafvikling, KS mv.	600.000
Rydning- opbrydnings- inventar og jordarbejder	740.000
Afvanding	200.000
Befæstelsesarbejder	1.575.000
Brolægningsarbejder	740.000
Skilte- og afmærkningsarbejder	75.000
Inventar	100.000
Signal	500.000
Vejtræer Kulbanevej – 16 stk.	50.000
Uforudsigelige udgifter (15 %) af 4.580.000	687.000
<b>Entreprenørudgifter i alt</b>	<b>5.267.000</b>
<b>Administrationsudgifter ekskl. moms</b>	
Hovedprojekt, tilsyn, byggeledelse, udbud mv. 15% af kr. 4.580.000 (Entreprenørudgifter excl. uforudsete)	687.000
<b>Anlægsudgifter i alt</b>	<b>5.954.000</b>

# SITUATIONSPLAN 1:1000

