

**UDKAST TIL  
BETINGET UDBYGNINGSAFTALE  
vedr.**

**Poppelstykket II**

**1. Parterne**

Bilfakta ApS  
Møllevej 5  
5260 Odense S  
Cvr. nr. 14999507  
(herefter benævnt "Bilfakta")

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

(Bilfakta og KK benævnes samlet "Parterne")

indgår hermed udbygningsaftale om etablering af infrastrukturanlæg (herefter "Aftalen").

**2. Baggrund**

Parterne indgår Aftalen i anledning af den påtænkte vedtagelse af lokalplanforslag "Poppelstykket II" og planlovens § 21b om udbygningsaftaler om infrastrukturanlæg.

Lokalplanforslaget omfatter et areal på knap 9.000 m<sup>2</sup> beliggende mellem Gl. Køge Landevej, Følager og Poppelstykket. Lokalplanforslaget muliggør opførelse af ca. 16.560 m<sup>2</sup> boliger og serviceerhverv. Herefter benævnt "Projektet".

Bilfakta har opfordret KK til at indgå en udbygningsaftale om ombygning af Følager og en del af Poppelstykket med henblik på at opnå en højere kvalitet eller standard af den planlagte infrastruktur i området, jf. bilag A.

Borgerrepræsentationen har tidligere den 23. september 2010 i forbindelse med vedtagelsen af lokalplan 448 Ny Ellebjergområdet godkendt en

udbygningsaftale med Freja Ejendomme A/S (herefter "Freja"), som blandt andet også omhandler en ombygning af Følager. Det fremgår af denne aftale, at hvis ombygningen sker på grund af andre forhold end byggeri på Frejas ejendom, bærer Freja alene en andel af udgifterne til ombygningen i henhold til vejlovgivningen. Aftalen er endnu ikke realiseret.

Bilfakta og Freja har derfor aftalt, at Freja dækker 2/3 af udgifterne til ombygning af Følager, dog maks. 3 mio. kr. Bilfakta afholder udgifterne til ombygning af den nordvestlige del af Poppelstykket.

### **3. Infrastrukturanlæg**

Bilfakta forpligter sig til at etablere følgende fysiske infrastrukturanlæg ("Anlæggene"):

#### **Anlæg 1 - Ombygning af Følager fra Gl. Køge Landevej til Poppelstykket**

Vejstrækningen etableres med et 2,5 meter bredt fortov og en 2,5 meter bred cykelsti i begge sider, kørebane i 6,5 meters bredde, en grøn midterrabat samt en højresvingsbane. Der etableres en overkørsel fra Følager mod Poppelstykket, og der plantes min. 4 vejtræer på strækningen. Den endelige placering af vejtræer sker ved godkendelsen af det konkrete detailprojekt. Jf. skitseforslag bilag B.

#### **Anlæg 2 - Ombygning af den nordvestlige del af Poppelstykket**

Vejstrækningen fra Følager til og med den kørende adgang til "Projektet" etableres i vestlig side med et 2,5 meter bredt fortov, en 2,5 meter bred cykelsti, plantebed og kørebane til vejmidte. Der plantes min. 1 vejtræ på strækningen. Den endelige placering af vejtræet sker ved godkendelsen af det konkrete detailprojekt. Jf. skitseforslag bilag B.

Bilfakta skal tilrettelægge arbejdet og udføre det efter nærmere aftale med KK og efter de krav og anvisninger, der stilles af relevante myndigheder.

Inden Bilfakta påbegynder etablering af Anlæggene skal KK godkende et detailprojekt fra Bilfakta.

Bilfakta skal sikre, at anlæggene udføres i god håndværksmæssig kvalitet i overensstemmelse med god byggeskik og efter KKs anvisninger, så anlæggene kan godkendes af KK.

### **4. Tidsplan & etableringsfrist**

Bilfakta skal sikre, at Anlæggene er etableret inden udgangen af 2025.

Parterne og Freja kan sammen aftale en udsættelse af etableringstidspunktet.

## **5. Overdragelse af Anlæggene til KK**

### **Anlæg 1 - Følager**

Når anlæg 1 er anlagt i overensstemmelse med Aftalens afsnit 3, overtager KK anlægget, som herefter får status som offentlig vej.

Bilfakta skal afholde en førgennemgang med sin entreprenør, jf. AB18/AB Forenklet. Bilfakta skal i rimelig tid inden førgennemgangen invitere KK til at deltage. KK kan vælge at deltage i førgennemgangen, hvis KK finder det relevant.

Bilfakta skal afholde afleveringsforretning med sin entreprenør i henhold til AB18/AB Forenklet, hvor entreprenøren afleverer anlægget til Bilfakta. Bilfakta skal i rimelig tid inden invitere KK til at deltage i afleveringsforretningen mellem Bilfakta og entreprenøren. Bilfakta har pligt til at sikre, at entreprenøren medtager KKs eventuelle konstaterede mangler ved anlægget ved afleveringsforretningen ved sin mangelafhjælpning.

Når anlægget er færdiganlagt af Bilfakta i overensstemmelse med Aftalen og de nærmere krav i lokalplanen, og samtlige nødvendige myndighedstilladelser foreligger samt eventuelle mangler er udbedret og godkendt af Parterne, overdrager Bilfakta vederlagsfrit anlægget til KK. Bilfakta udarbejder en overdragelsesprotokol, som Parterne godkender og underskriver.

Bilfakta forestår, uanset ovenstående overdragelse af anlægget, også 1 års eftersyn, jf. AB18/AB Forenklet. Bilfakta skal sikre, at entreprenøren udbedrer fejl og mangler konstateret ved disse.

KK deltager i afleveringsforretning og 1 års eftersyn samt eventuel efterfølgende gennemgang efter udbedring af mangler. Når fejl og mangler er udbedret, og udbedringen er godkendt af KK, nedskriver/frigiver Bilfakta garantien overfor entreprenørens garantistiller, jf. AB18/AB Forenklet. Garantien overdrages herefter til KK, jf. afsnit 6 nedenfor.

I perioden fra KKs overtagelse af anlægget og indtil 1 års eftersynet og eventuelle mangler er udbedret, og udbedringen er godkendt af KK, hæfter Bilfakta stadig overfor KK for eventuelle fejl og mangler ved anlægget, herunder eventuelle projekteringsfejl, rådgiverfejl og udførelsesfejl mv.

Anlægget skal udskilles i matriklen som offentligt vejareal i henhold til vejloven. Bilfakta skal forestå og bekoste denne matrikulære berigtigelse.

Efter KKs overtagelse af anlægget sker KKs drift og vedligeholdelse efter vejlovgivningens regler.

KK overtager ingen eventuel momsreguleringsforpligtelse.

## **Anlæg 2 - Den nordvestlige del af Poppelstykket**

KK overtager ikke anlæg 2. Poppelstykket forbliver en privat fællesvej.

Når anlægget er færdiganlagt i overensstemmelse med Aftalens afsnit 3 samt de nærmere krav i lokalplanen og samtlige nødvendige myndighedstilladelser foreligger, indkalder Bilfakta entreprenøren til afleveringsforretning.

Bilfakta skal, i rimelig tid inden afholdelse heraf, indkalde KK til afleveringsforretningen med Bilfaktas entreprenør samt til eventuel efterfølgende gennemgang efter udbedring af mangler.

Efterfølgende drift og vedligehold sker efter lov om private fællesveje.

## **6. Overdragelse af entrepriseaftaler og entreprenørgarantier**

Bilfakta skal sikre, at Bilfaktas entreprenører stiller garanti i henhold til AB18/AB Forenklet og ABT18. Bilfakta skal sikre, at KK kan indtræde i garantiene og de bagvedliggende aftaler efter afholdelse af 1 års eftersyn, når fejl og mangler er udbedret, og udbedringen er godkendt af KK. Bilfakta skal af egen drift sende garantier samt dokumentation for overdragelse heraf til KK umiddelbart efter afholdelse af 1 års eftersyn.

## **7. Garantistillelse**

Bilfakta stiller samtidig med indlevering af ansøgning om byggetilladelse til Projektet, eller senest inden udgangen af 2024 sikkerhed overfor KK for sine forpligtelser i henhold til Aftalens afsnit 3. Sikkerhedsstillelsen stilles i form af bankgaranti (anfordringsgaranti) fra et anerkendt pengeinstitut eller forsikringsselskab.

Et estimat over anlægsomkostningerne inkl. bygherreomkostninger forbundet med Bilfaktas forpligtelser i henhold til Aftalens afsnit 3 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 Bilfakta et nyt estimat over anlægsomkostningerne inkl. bygherreomkostninger, der attesteres af et rådgivende ingeniørfirma og godkendes af KK.

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

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

## **8. Betingelser**

Aftalen er fra begge Parters side betinget af, at Aftalen godkendes i uændret form i Borgerrepræsentationen samtidig med Borgerrepræsentationens endelige vedtagelse af det tilhørende lokalplanforslag, jf. Aftalens afsnit 2, uden væsentlige ændringer af betydning for Aftalen.

## **9. Overdragelse af aftalen**

Bilfakta skal orientere KK og Freja, hvis Bilfakta overdrager sine forpligtelser i henhold til denne aftale.

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

Hvis den til denne aftale knyttede endeligt godkendte plan bliver påklaget, og klageinstansen træffer afgørelse om ophævelse af planen, ophæves Aftalen mellem Parterne uden videre og uden at nogen af Parterne kan rette krav mod hinanden i den anledning. Det samme gælder, hvis klageinstansens afgørelse efterfølgende indbringes for domstolene, og domstolene ophæver klageinstansens afgørelse.

Træffer klageinstansen/domstolene afgørelse eller afsiger dom om delvis ophævelse af lokalplanen, kan begge parter kræve en genforhandling af Aftalen, med henblik på, at Parterne i videst muligt omfang opnår den retsstilling, som ville være gældende, hvis lokalplanen fortsat havde været gældende i sin helhed.

Hvis den delvise ophævelse af lokalplanen er af et omfang og karakter, som er af væsentlig betydning for Aftalen som helhed, kan en part træde tilbage fra Aftalen i sin helhed.

## **11. Offentliggørelse**

Aftalen offentliggøres i overensstemmelse med planlovens bestemmelser herom.

Der kan meddeles aktindsigt efter reglerne i offentlighedsloven og forvaltningsloven.

## **BILAG:**

Bilag A: Opfordring af 2. juni 2023 fra bygherrerådgiver om indgåelse af udbygningssaftale med KK.

Bilag B: Skitseforslag af 24. oktober 2023.

Bilag C: Estimat af 24. oktober 2023 over omkostninger til Anlæg 1-2 inkl. byg-  
herreomkostninger.

København, den

/ - 2023

/ - 2023

---

Bilfakta ApS

---

Københavns Kommune

## Merete Andersen

---

**Fra:** Merete Andersen  
**Sendt:** 26. oktober 2023 15:58  
**Til:** Merete Andersen  
**Emne:** SV: Følager 2, 2500 Valby.

---

**Fra:** [lars@aplaceto.com](mailto:lars@aplaceto.com) <[lars@aplaceto.com](mailto:lars@aplaceto.com)>  
**Sendt:** 2. juni 2023 15:16  
**Til:** Peter Høiriis Nielsen <[petnie@kk.dk](mailto:petnie@kk.dk)>  
**Cc:** 'Peter Høpfner' <[peter@aplaceto.com](mailto:peter@aplaceto.com)>  
**Emne:** Følager 2, 2500 Valby.

Hej Peter,

tak for mødet 30.05.2023.

Vi returnerer med kort beslutningsref. i næste uge.

På mødet gav vi udtryk for, at vi gerne ville tilbyde KK en udbygningsaftale.

Jeg har vedhæftet udkast til en sådan, hvor jeg har "lænet" mig op af aftalen med Freja Ejendomme A/S vedr. Følager og aftalen med Poppelstykket 8 ApS vedr. Poppelstykket.

Da vi jo ikke har et forslag i udkast for tillæg til lokalplansforslag for Følager 2, er jeg nødsaget til at tage udgangspunkt i vor præsentation pr. 30.05.2023 (jeg skriver 10.06.2023, fordi der er nogle ting vi skal have ændret ifht. jeres kommentarer på mødet, og jeg forventer at alle er indarbejdet i ny præsentation dateret 10.06.2023).

Der mangler ligeledes bilag A.1 – en dette får jeg ligeledes indarbejdet i præsentation 10.06.2023.

Vedhæftede skal ses for et udkast, så vi kan komme videre med alle parter.

God weekend.

Best regards

## Lars Kristensen

Bestyrelsesformand



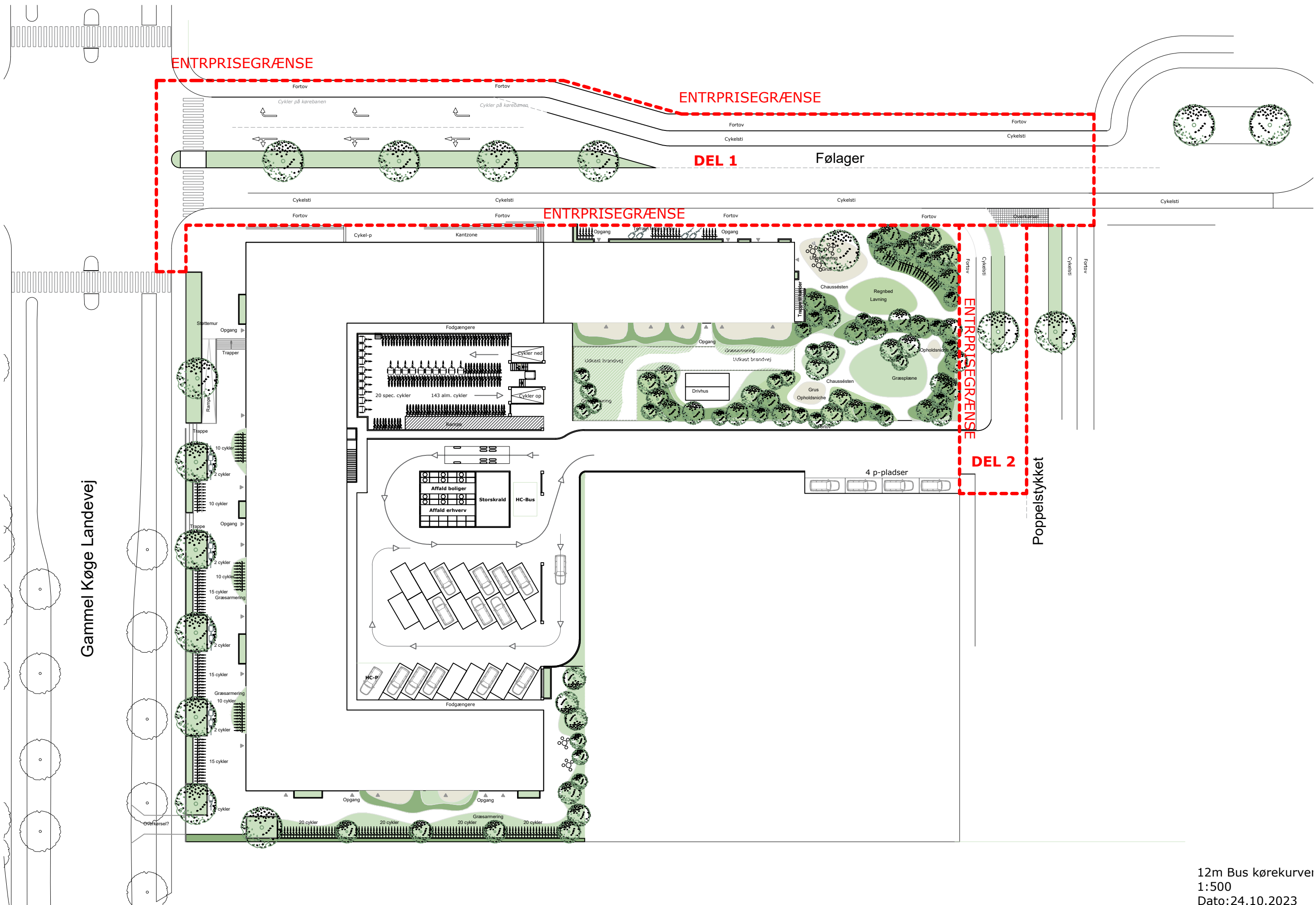
Mobile: +45 20 33 69 11

[Facebook](#) [Instagram](#)

[LinkedIn](#) [YouTube](#)

Følager 2 · 2500 Valby · Denmark

**Confidentiality:** This email may contain confidential information intended solely for the addressee and may be subject to criminal liability to pass on to others. If you have received the email in error, please promptly notify us and delete this email. This footnote confirms that the contents of the mail have been scanned by antivirus software.



ENTRPRISEGRÆNSE

ENTRPRISEGRÆNSE

ENTRPRISEGRÆNSE

ENTRPRISEGRÆNSE

DEL 1

Følager

DEL 2

Poppelestykket

Gammel Køge Landevej



# Prisoverslag - Vejudvidelse DEL 1, Følger, Valby



**Spjald  
Entreprenørforretning as**

**Kunde:** A Place To

**Sag:** A Place To, Copenhagen

**Omfang/Grundlag:** Skitseprojekt - Medsendt opmålt grundlagstegning som bilag 01

Dato 24.10.2023

## Byggeplads eget arbejde

Tekst	enhed	antal	enhedspris	sum kr.
01. Byggepladsudgifter eget arbejde	sum	1	77.800,00	77.800,00
02. Kvalitetssikring / D&V	sum	1	20.000,00	20.000,00
03. Sikkerhed eget arbejde, gravetilladelse, vejafspæring, skiltning og tilsyn	sum	1	118.000,00	118.000,00
04. Styring	sum	1	54.000,00	54.000,00
<b>Samlet sum byggeplads:</b>				<b>269.800,00</b>

## Jordarbejder

Tekst	enhed	antal	enhedspris	sum kr.
01. Udgravningsarbejder for vejkasse, cykelsti, fortov, grønt helle inkl. udgravningstilsyn (Jord medregnet mellemedeponeret på grunden til prøvetagning)	m <sup>3</sup>	2688	97,00	260.736,00
02. Bundopbygning T3 vejkasse	m <sup>2</sup>	1334	250,00	333.500,00
03. Øvrige bundopbygninger cykelsti, fortov og overkørsel	m <sup>2</sup>	1229	195,00	239.655,00
04. Levering og udlægning af muld ved grøn helle	m <sup>2</sup>	185	200,00	37.000,00
05. Finafretninger samt geoteknik	m <sup>2</sup>	2756	35,00	96.460,00
<b>Samlet sum jordarbejder:</b>				<b>967.351,00</b>

## Kloakarbejder / Vejafvanding

Tekst	enhed	antal	enhedspris	sum kr.
01. Vejafvanding	sum	1	kr. 238.950,00	238.950,00
02. Dræn mellem vejbrønde	sum	1	kr. 52.000,00	52.000,00
03. Spuling, TV-inspektion og kloakmesterarbejde	sum	1	kr. 60.000,00	60.000,00

<b>Delsum:</b>				<b>350.950,00</b>
<b>Belægningsarbejder &amp; beplantning</b>				
<b>Tekst</b>	<b>enhed</b>	<b>antal</b>	<b>enhedspris</b>	<b>sum kr.</b>
01. Vej asfalt	m <sup>2</sup>	1334	kr. 269,00	358.846,00
02. Cykelsti i asfalt	m <sup>2</sup>	548	kr. 319,00	174.812,00
03. Fortov i fortovsfliser 62,5*80*10 cm grå	m <sup>2</sup>	644	kr. 580,00	373.520,00
04. Grå betonkantsten mellem fortov & cykelsti	lbm	279	kr. 380,00	106.020,00
05. Granitkantsten mellem vejbane og cykelsti	lbm	466	kr. 608,00	283.328,00
06. Grønt helle	m <sup>2</sup>	184	kr. 410,00	75.440,00
07. Chaussestenoverkørsel sdamt overgang lagt i bueform	m <sup>2</sup>	36	kr. 2.200,00	79.200,00
08. Træer	stk	4	kr. 9.500,00	38.000,00
09. Vejafmærkning og skilte (Vurderet sum)	sum	1	kr. 53.900,00	53.900,00
<b>Delsum:</b>				<b>1.543.066,00</b>
<b>Vurderede / Afsatte summer</b>				
<b>Tekst</b>	<b>enhed</b>	<b>antal</b>	<b>enhedspris</b>	<b>sum kr.</b>
01. Jordhåndtering (jordprøver, jordanmeldelser, dokumentation)	sum	1	kr. 108.000,00	108.000,00
02. Bortkørsel af dokumenteret jord	sum	1	kr. 720.000,00	720.000,00
03. Rådgiverhonorar (Afsat 15 % af sum)	sum	1	kr. 590.000,00	590.000,00
04. Uforudsete omkostninger (Afsat 15 % af sum)	sum	1	kr. 590.000,00	590.000,00
<b>Delsum:</b>				<b>2.008.000,00</b>
<b>Prisoverslag ekskl. Moms</b>				<b>5.139.167,00</b>

**Tilbudspræcisering / Forbehold**

**Vedhæftet:** Bilag 1 for grundlag

Det er forudsat velfærdsfaciliteter, toilet, vand samt strøm er vederlagsfrit tilgængeligt ved opstart.

Prøvetagning og jordhåndtering ikke indeholdt - Tilføjet som en vurderingspris

Bortkørsel af jord ikke indeholdt - Tilføjet som en vurderingspris

# Prisoverslag - Vejudvidelse DEL 2, Følger, Valby



**Spjald  
Entreprenørforretning as**

**Kunde:** A Place To

**Sag:** A Place To, Copenhagen

**Omfang/Grundlag:** Skitseprojekt - Medsendt opmålt grundlagstegning som bilag 01

Dato 24.10.2023

## Byggeplads eget arbejde

Tekst	enhed	antal	enhedspris	sum kr.
01. Byggepladsudgifter eget arbejde	sum	1	25.900,00	25.900,00
02. Kvalitetssikring / D&V	sum	1	7.000,00	7.000,00
03. Sikkerhed eget arbejde, gravetilladelse, vejafspæring, skiltning og tilsyn	sum	1	39.000,00	39.000,00
04. Styring	sum	1	18.000,00	18.000,00
<b>Samlet sum byggeplads:</b>				<b>89.900,00</b>

## Jordarbejder

Tekst	enhed	antal	enhedspris	sum kr.
01. Udgravningsarbejder for vejkasse, cykelsti, fortov, grønt helle (Jord medregnet mellemdeponeret på grunden til prøvetagning)	m <sup>3</sup>	409	97,00	39.673,00
02. Bundopbygning T3 vejkasse	m <sup>2</sup>	249	250,00	62.250,00
03. Øvrige bundopbygninger cykelsti, fortov og busstoppested	m <sup>2</sup>	143	195,00	27.885,00
04. Levering og udlægning af muld ved grøn helle	m <sup>2</sup>	34	200,00	6.800,00
05. Finafretninger samt geoteknik	m <sup>2</sup>	426	35,00	14.910,00
<b>Samlet sum jordarbejder:</b>				<b>151.518,00</b>

## Klokarbejder / Vejafvanding

Tekst	enhed	antal	enhedspris	sum kr.
01. Vejafvanding	sum	1	kr. 76.254,00	76.254,00
02. Dræn mellem vejbrønde	sum	1	kr. 10.250,00	10.250,00
03. Spuling, TV-inspektion og kloakmesterarbejde	sum	1	kr. 12.000,00	12.000,00

<b>Delsum:</b>				<b>98.504,00</b>
<b>Belægningsarbejder &amp; beplantning</b>				
<b>Tekst</b>	<b>enhed</b>	<b>antal</b>	<b>enhedspris</b>	<b>sum kr.</b>
01. Vej asfalt	m <sup>2</sup>	249	kr. 269,00	66.981,00
02. Cykelsti i asfalt	m <sup>2</sup>	69	kr. 319,00	22.011,00
03. Fortov i fortovsfliser 62,5*80*10 cm grå	m <sup>2</sup>	74	kr. 580,00	42.920,00
04. Grå betonkantsten mellem fortov & cykelsti	lbm	34	kr. 380,00	12.920,00
05. Granitkantsten mellem vejbane og cykelsti	lbm	57	kr. 608,00	34.656,00
06. Grønt helle	m <sup>2</sup>	34	kr. 410,00	13.940,00
07. Træer	m <sup>2</sup>	1	kr. 9.500,00	9.500,00
08. Vejafmærkning og skilte (Vurderet sum)	stk	1	kr. 9.400,00	9.400,00
<b>Delsum:</b>				<b>212.328,00</b>
<b>Vurderede / Afsatte summer</b>				
<b>Tekst</b>	<b>enhed</b>	<b>antal</b>	<b>enhedspris</b>	<b>sum kr.</b>
01. Jordhåndtering (jordprøver, jordanmeldelser, dokumentation)	sum	1	kr. 33.000,00	33.000,00
02. Bortkørsel af dokumenteret jord	sum	1	kr. 220.000,00	220.000,00
03. Rådgiverhonorar (Afsat 15 % af sum)	sum	1	kr. 120.000,00	120.000,00
04. Uforudsete omkostninger (Afsat 15 % af sum)	sum	1	kr. 120.000,00	120.000,00
<b>Delsum:</b>				<b>493.000,00</b>
<b>Prisoverslag ekskl. Moms</b>				<b><u>1.045.250,00</u></b>

<b>Tilbudspræcisering / Forbehold</b>	
<b>Vedhæftet:</b> Bilag 1 for grundlag	
Det er forudsat velfærdsfaciliteter, toilet, vand samt strøm er vederlagsfrit tilgængeligt ved opstart.	
Prøvetagning og jordhåndtering ikke indeholdt - Tilføjet som en vurderingspris	

Bortkørsel af jord ikke indeholdt - Tilføjet som en vurderingspris