

Den 20. april 2018

## **UDKAST TIL BETINGET UDBYGNINGSAFTALE**

mellem GG Development 8 ApS  
Co Gefion Group A/S  
Østergade 1, 2  
1100 København K  
Cvr. Nr. 38240552  
(herefter benævnt GG)

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

GG og KK benævnes også "Part"; samlet "Parterne".

### **Baggrund**

Nærværende aftale er indgået i anledning af den påtænkte vedtagelse af lokalplan "Femøren Station" og på baggrund af planlovens bestemmelser i § 21b om udbygningsaftaler om infrastruktur.

Lokalplanforslaget omfatter matr.nr. 4246, 4247, 4248 og 4249 Sundbyøster, København og muliggør at GG kan opføre deres byggeprojekt bestående af hotel og ungdomsboliger, samt en dagligvarebutik, fitnesscenter eller lignende og udadvendte funktioner, såsom café og restaurant, der alle etableres efter en ombygning og udvidelse af de eksisterende fire erhvervsbygninger beliggende inden for de nævnte matrikler. Herefter benævnt Byggeprojektet.

GG har med henblik på at opnå en højere kvalitet eller standard af den planlagte infrastruktur i området opfordret KK til at indgå nærværende udbygningsaftale, jfr. bilag A.

I udbygningsaftalen forpligter GG sig bl.a. til at etablere nærmere beskrevne infrastrukturanlæg bestående af etablering af en offentlig cykelsti på Jorisvej og dennes forbindelse til Hedegaardsvej og omlægning af vejarealet under broen samt etablering af fire parkeringspladser i den nordlige side af Hedegaardsvej og et beplantningsbælte.

Parterne har på baggrund heraf bestemt følgende:

#### **§ 1**

#### **Infrastrukturanlæg**

GG forpligter sig til i forbindelse med Byggeprojektets gennemførelse iht. bestemmelserne i lokalplan "Femøren Station" at etablere følgende fysiske infrastrukturanlæg ("Anlæggene")

Den 20. april 2018

på matr.nr. 4246, 4247, 4248 og 4249 Sundbyøster, København samt umatrikulerede offentlige vejarealer, beliggende såvel inden for lokalplanområdet som uden for lokalplanområdet:

### **Anlæggene:**

#### **Anlæg 1**

På Hedegaardsvej omlægges vejareal under broen, hvor der anlægges 2 cykelstier på ca. 2,25 m og en midterhelle/krydsningshelle på 2 m. Såfremt GG anlægger Anlæg 1 før ikrafttræden af Bynet 2019 (forventeligt i juli 2019), skal busstoppestedet på nordsiden af Hedegaardsvej flyttes midlertidigt i forbindelse med etablering af Anlæg 1.

#### **Anlæg 2**

Langs Hedegaardsvej etableres mellem Jorisvej og Engvej et beplantningsbælte med plantebede til mindst 7 fuldkronede træer. Integreret i beplantningsbæltet etableres fire offentlige parkeringspladser i den nordlige side af Hedegaardsvej langs Byggeprojektet.

#### **Anlæg 3**

På Jorisvej anlægges i overensstemmelse med lokalplanen en 4 meter bred dobbeltrettet offentlig cykelsti op mod metrotracéet, sammen med en 1 meter bred skillerabat ud mod et 2,3 meter bredt parkeringsspor. I enden mod Hedegaardsvej anlægges derudover 45 cykelparkingspladser.

Skitseprojekt over Anlæggene vedlægges som bilag B.

Arbejdet skal tilrettelægges og udføres efter nærmere 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 KKs anvisninger.

Anlæggene skal være offentligt tilgængelige.

## **§ 2**

### **Tidsplan & etableringsfrist**

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

Anlæggene skal være etableret senest samtidig med meddelelse om ibrugtagningstilladelse til Byggeprojektet eller dele heraf. Såfremt der meddeles midlertidig ibrugtagningstilladelse, regnes fristen fra denne dato.

## **§ 3**

## **Dagbod**

GG ifalder dagbod ved overskridelse af den i § 2 nævnte etableringsfrist.

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

Dagbod ved overskridelse af etableringsfristen udelukker ikke erstatningskrav herudover efter dansk rets almindelige erstatningsregler.

## **§ 4**

### **Overtagelse af infrastrukturanlæggene og krav**

Når Anlæggene er færdiganlagt af GG i overensstemmelse med aftalens § 1 samt de nærmere krav i lokalplanen Femøren Station 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 GG. GG overdrager derefter vederlagsfrit Anlæggene til KK, når eventuelle mangler konstateret af Parterne ved afleveringen er udbedret, og udbedringen er godkendt af Parterne.

GG 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. GG 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 GG garantien over for entreprenørens garantistiller.

Anlæg 3 (Dobbeltrettede offentlige cykelsti) er beliggende på GGs matr. nr. 4246, 4247, 4248 og 4249 Sundbyøster, København, jf. bilag B og GG skal i forbindelse med KKs overtagelse af Anlæg 3 samtidig vederlagsfrit overdrage de arealer, hvorpå Anlæg 3 er beliggende til KK. Arealerne skal udskilles i matriklen som offentlige vejarealer iht. vejloven og GG sørger for og bekoster den matrikulære berigtigelse heraf.

Efter KKs overtagelse af Anlæggene påhviler drift og vedligehold KK.

KK overtager ingen eventuel momsreguleringsforpligtelse.

## **§ 5**

### **Krav**

GG er forpligtet til at sikre, at GGs entreprenører og rådgivere stiller garanti i henhold til AB 92, ABT 93 og ABR 89 over for GG, 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.

Den 20. april 2018

GG er forpligtet til at sikre, at de entreprenører, der etablerer Anlæggene for GG er forpligtet til at deltage i aflevering samt 1 og 5 års eftersyn i henhold til AB92, ABT 93 og foretage udbedringer af de fejl og mangler, entreprenøren i henhold til AB92, ABT 93 kan gøres ansvarlig for.

I perioden fra KKs overtagelse af Anlæggene og indtil 1 års eftersynet og eventuelle mangler er udbedret, og udbedringen er godkendt af KK hæfter GG 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 GG sine rettigheder ifølge entrepriseaftalerne og rådgiveraftalerne til KK, herunder garantistillelser og GG 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 GG til at deltage i et 5 års eftersyn.

## **§ 6 Garantistillelse**

GG stiller senest samtidig med indlevering af ansøgning om byggetilladelse til Byggeprojektet på matr.nr. 4246, 4247, 4248 og 4249 Sundbyøster, København, 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 GGs 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 GG 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.

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

Såfremt Anlæggene afleveres forskudt er KK indforstået med forholdsmæssigt at nedskrive garantistillelsen på ovennævnte vilkår.

## **§ 7 Misligholdelse**

Dansk rets almindelige regler finder anvendelse.

## **§ 8 Betingelser**

Nærværende aftale er fra KKs side betinget af endelig politisk vedtagelse i Borgerrepræsentationen.

Nærværende aftale er fra begge Parters side betinget af, at aftalen vedtages i uændret form i Borgerrepræsentationen samtidig med Borgerrepræsentationens endelige vedtagelse af det tilhørende lokalplanforslag uden væsentlige ændringer af betydning for de til denne aftale 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 GG forpligtet til at overholde de udbudsretlige regler, som er hjemlet ved Rådets Direktiv 2014/24 (Udbudsdirektivet).

GG forpligter sig til at erstatte ethvert tab, som KK måtte lide som følge af GG'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**

GG kan alene med KK's accept overdrage sine forpligtelser efter nærværende aftale. KK kan alene afvise at meddele accept, såfremt dette er begrundet i relevante forhold af juridisk, økonomisk eller lignende karakter. KK kan begære de oplysninger og den dokumentation fra GG, som er nødvendig til belysning af erhververens forhold.

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

Påklages de til nærværende aftale knyttede endeligt vedtagne planer, og træffer klageinstansen/domstolene afgørelse om ophævelse af planen, ophæves nærværende aftale mellem parterne.

Den 20. april 2018

Træffer klageinstansen/domstolene afgørelse om delvis ophævelse af planen, kan hver part kræve en genforhandling af aftalen, 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 10. november 2017 fra GG om indgåelse af udbygningsaftale med KK.

Bilag B: Principskitse dateret 11. april 2018.

Bilag C: Estimat af 18. april måned 2018 over omkostninger til Anlæggene inkl. bygherreomkostninger.

København, den

/ - 2018

/ - 2018

---

GG Development 8 ApS

---

Københavns Kommune

## Christina Aagesen

---

**Fra:** Camilla Drachmann Gram [cdg@gefiongroup.com]  
**Sendt:** 10. november 2017 14:10  
**Til:** Jakob Matzen; Mads Laursen  
**Cc:** Thomas W. Færch  
**Emne:** Udbygningsaftale Engvej

Hej Jakob og Mads

I relation til lokalplanen på Engvej samt vores møde i mandags, tilkendes hermed vores ønske om at indgå en udbygningsaftale med kommunen ang. trafikale forhold omkring vores ejendom.

Hvad er processen herfra i relation til dette?

Med venlig hilsen / Best regards

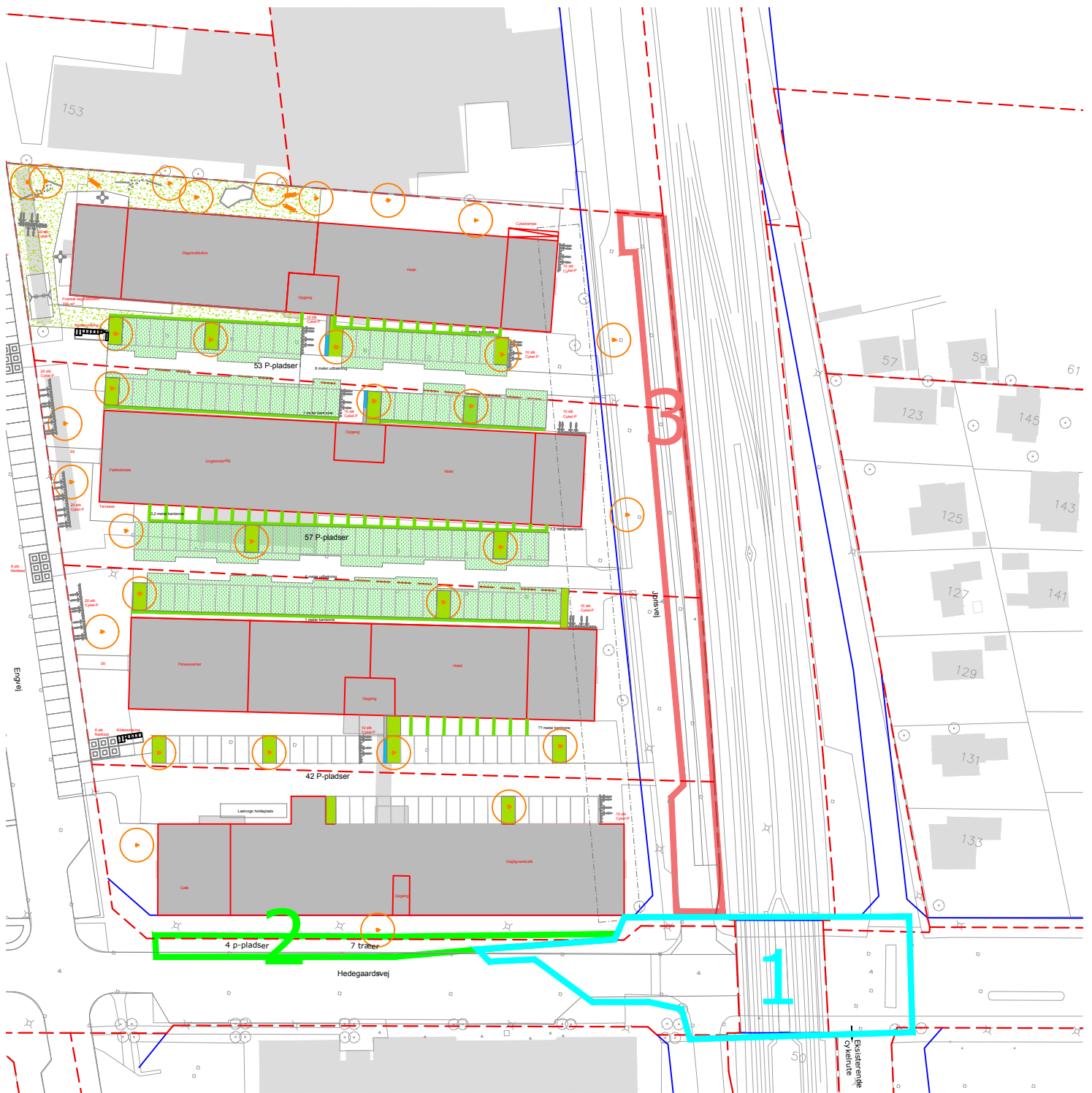
Camilla Drachmann Gram  
Projektudviklingsdirektør / Development Director

M +45 22 27 76 52



**Gefion**  
GROUP

Gefion Group A/S • CVR nr. 3704 2560  
Østergade 1, 2. sal • 1100 København K  
T +45 70 23 20 20 • [gefiongroup.com](http://gefiongroup.com)



# Gefion Group

Femøren St.

Udbygningsaftale

Projektoversigt

Status: Skitseprojekt

Udarbejdet: SBP/CM

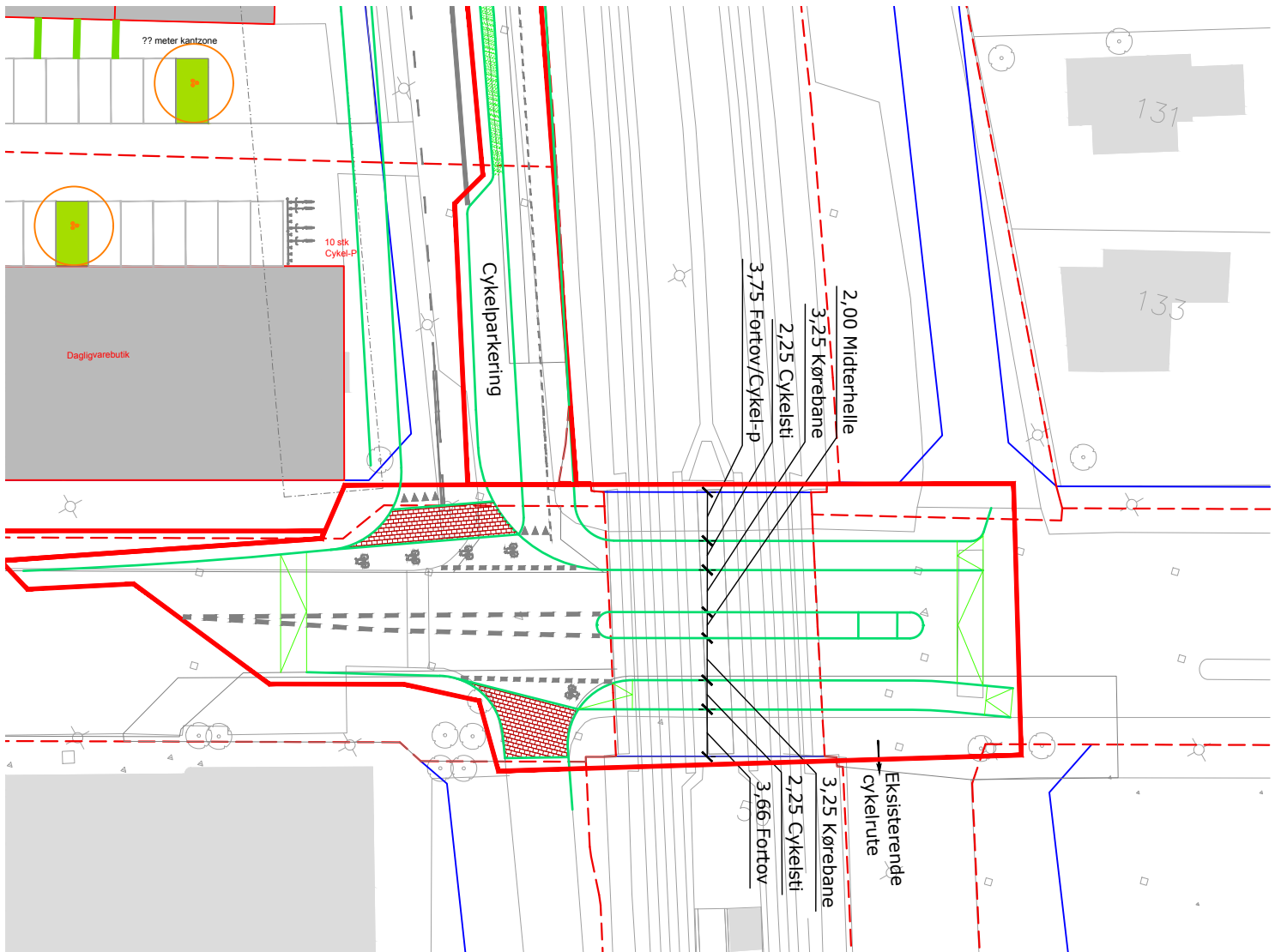
Målforshold: 1:1000

Dato: 11.04.2018

Bilag nr.:

1





# Gefion Group

Femøren St.

Udbygningsaftale - Anlæg 1

Status: Skitseprojekt - Ej til udførelse

Udarbejdet: SBP/CM

Målforshold: 1:500

Dato: 11.04.2018



# Gefion Group

Femøren St.

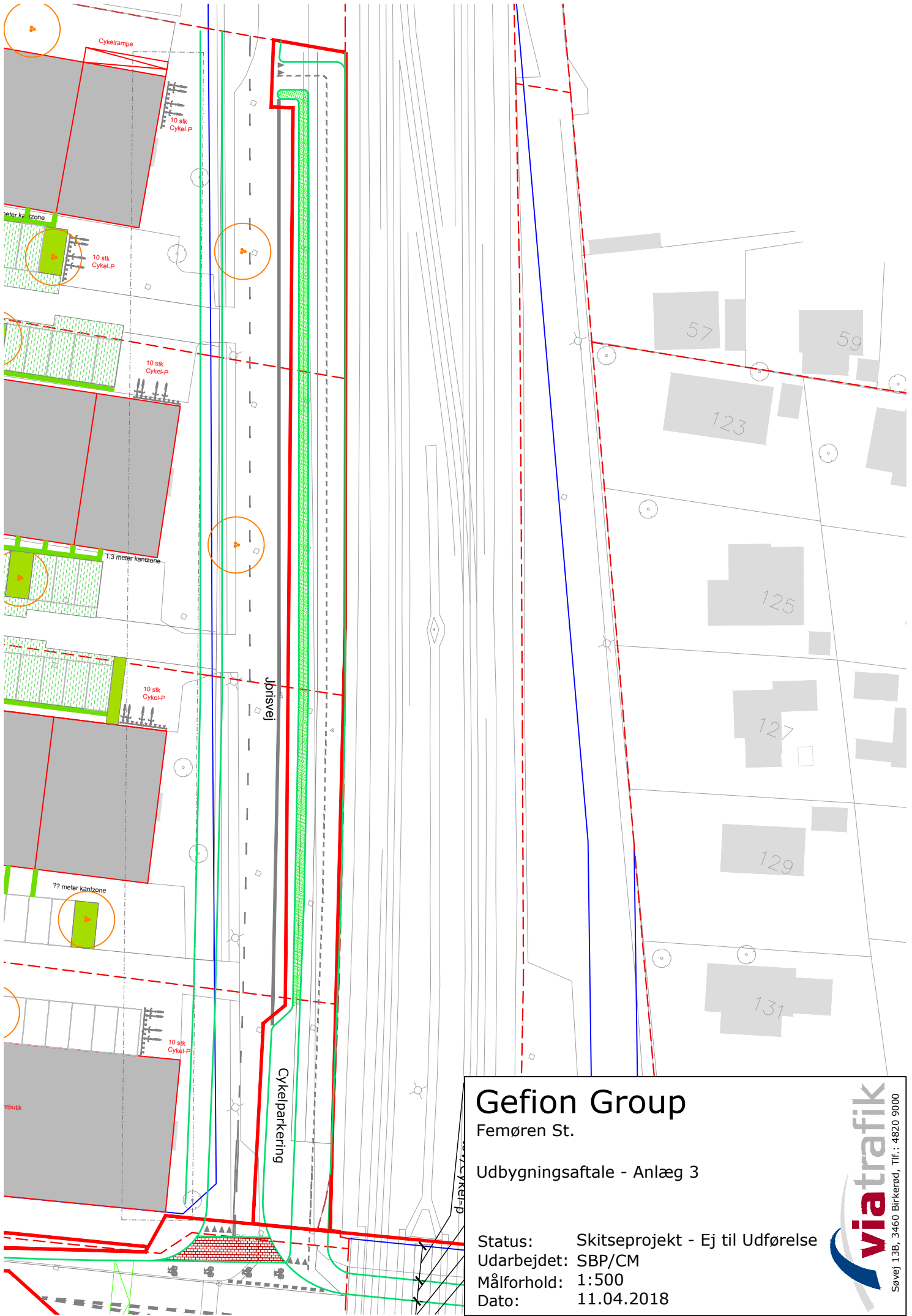
Udbygningsaftale - Anlæg 2

Status: Skitseprojekt - Ej til udførelse

Udarbejdet: SBP/CM

Målforshold: 1:500

Dato: 11.04.2018



# Gefion Group

Femøren St.

Udbygningsaftale - Anlæg 3

Status: Skitseprojekt - Ej til Udførelse  
 Udarbejdet: SBP/CM  
 Målforshold: 1:500  
 Dato: 11.04.2018



# Femøren St – Gefion Group

## Udbygningsaftale

### Anlægsoverslag

NOTAT  
18.04.2018  
Rev. 05  
TQV/DEL

## 1 Indledning

Overslaget er beregnet ud fra foreliggende skitse udbygningsaftale anlæg 1, 2 og 3.

Priserne er baseret på vore erfaringspriser, prisniveau primo 2018 og indeholder udgifter til arbejdsplads, trafikregulering, opbrydningsarbejder, jordarbejder, vejafvanding, belægningsarbejder, beplantningsarbejder, inventar, afmærkningsmateriel, belysning, rådgivning og opmåling. Alle priser er angivet ekskl. moms.

Notatet indeholder forudsætninger og overslag for udbygningsaftale anlæg 1,2 og 3. Overslaget er udarbejdet på baggrund af skitser af Via Trafik:

Udbygningsaftale - anlæg 1, dateret d. 11.04.2018  
Udbygningsaftale - anlæg 2, dateret d. 11.04.2018  
Udbygningsaftale - anlæg 3, dateret d. 11.04.2018

Overslaget tager afsæt i erfaringspriser fra lignende arbejder, og bør regnes igen i takt med at projektet konkretiseres eller yderligere forudsætninger foreligger.

Projektet ligger indenfor kortlagt areal til vidensniveau, V1 og V2. Det betyder, at der er konstateret jordforurening. Erfaringsmæssig skal der udarbejdes en jordhåndteringsplan samt en §8 ansøgning som skal godkendes i både kommunens- og regionens miljøafdelinger. Omfang heraf kendes først i detailprojektfasen, dog kan vi oplyse at behandlingstid hos myndighed ligger på op til 3 måneder.

### 1.1 Generelle forudsætninger

#### Følgende indgår IKKE i overslaget

- udgifter til eventuelle forundersøgelser i form af fx miljøundersøgelser, evt. §8 ansøgning eller anden miljøansøgning og geotekniske undersøgelser
- Ledningsomlægninger (el, data, tele, fjernvarme og kloak)
- Nyt slidlag på tilstødende vejarealer, eksisterende kørebaner genanvendes i muligt omfang, dog gøres opmærksom på at asfaltbelægningen på Jorisvej er i elendig forfatning. Udgifter til opretning af denne er ikke indeholdt i anlægsoverslaget.
- Arealerhvervelse.
- Vinterforanstaltninger
- Udskiftning af blødbund
- Bortskaffelse af kraftig forurenede jord i nævneværdigt omfang.

**Følgende forudsætninger ligger til grund for overslaget**

- At der anvendes standardmaterialer.
- At omkostninger til byggeplads er baseret på at byggepladsen kan anvende nærtliggende arealer uden udgift for bygherre eller entreprenør.
- At der er omkostninger til etablering, flytning og vedligehold af midlertidig afspærring og afmærkning, således at trafikken kan opretholdes på et acceptabelt serviceniveau.
- At overskydende asfalt- og betonmaterialer, herunder fx betonsten bortskaffes til kontrolleret modtagestation.
- At overskudsjord bortskaffes til godkendt modtagestation inklusive modtage- og deponeringsafgift.
- At overskudsjord er i forureningsklasse 2-3.
- At ny afvanding kan tilsluttes eksisterende nærliggende offentligt afvandingsanlæg.
- At eksisterende granitbelægningssten kan genanvendes.
- uforudsigelige udgifter, der normalt udgør omkring 20% på dette planlægningsniveau
- udgifter til opmåling
- rådgivning eller andre projekteringsudgifter

## 2 Anlægsoverslag

Beregningen omfatter tegningerne anlæg 1,2 og 3, dateret 11. april 2018

### 2.1 Udgift for anlæg 1 – Krydset Jorisvej/Hedegaardsvej

**Det forudsættes, specifikt for dette projekt:**

- Der ikke ændres på overkørslen på Hedegaardsvej, øst for broen.

Udgift for anlæg 1	Delaktivitet	Pris i kr. eksklusive moms	
			Sum
<b>Entreprenørudgift</b>	Byggeplads, trafikafvikling, KS mv.	350.000	
	Rydning- opbrydnings- inventar og jordarbejde	230.000	
	Afvandingsarbejder	125.000	
	Asfaltarbejder	450.000	
	Befæstelses- og brolægningarbejder	330.000	
	Skilte- og afmærkningsarbejder	50.000	
	Belysningsarbejder	150.000	
Sum		<b>1.685.000</b>	
	Uforudsigelige udgifter (~20%)	315.000	
Sum			2.000.000
<b>Andre omkostninger</b>	Ledningsomlægninger	Ikke medregnet	
	Forundersøgelser (miljø- og geoteknik)	Ikke medregnet	
	Opmåling v/ landinspektør	75.000	
	Rådgivning	300.000	
Sum		<b>375.000</b>	
	Uforudsigelige udgifter (20%)	75.000	
			450.000
<b>Total</b>			<b>2.450.000</b>

## 2.2 Udgift for anlæg 2 – Etablering af p-lomme på Hedegaardsvej

### Det forudsættes, specifikt for dette projekt:

- At der ikke skal suppleres yderligere belysning og eksisterende belysning kan sideflyttes
- At arealet fra bagkant fortov til facade ikke indgår i overslaget
- At der ikke reetableres noget fortov.
- Træer leveres i str. 18-20 i stammeomfang. 1 års vedligeholdelse indgår ikke i overslaget.

Udgift for anlæg 2	Delaktivitet	Pris i kr. eksklusive moms	
			Sum
<b>Entreprenørudgift</b>	Byggeplads, trafikafvikling, KS mv.	80.000	
	Rydning- opbrydnings- inventar og jordarbejder	110.000	
	Afvandingsarbejder	40.000	
	Asfaltarbejder	60.000	
	Befæstelses- og brolægningarbejder	40.000	
	Skilte- og afmærkningsarbejder	10.000	
	Belysningsarbejder	50.000	
	Træer	105.000	
Sum		<b>495.000</b>	
	Uforudsigelige udgifter (~20%)	100.000	
Sum			595.000
<b>Andre omkostninger</b>	Ledningsomlægninger	Ikke medregnet	
	Forundersøgelser (miljø- og geoteknik)	Ikke medregnet	
	Opmåling v/ landinspektør	20.000	
	Rådgivning	80.000	
Sum		<b>100.000</b>	
	Uforudsigelige udgifter (20%)	20.000	
			120.000
<b>Total</b>			<b>715.000</b>

## 2.3 Udgift for anlæg 3 – Jorisvej

### Det forudsættes, specifikt for dette projekt:

- Alle kantsten udføres i kløvet granitmaterialer
- Hævet flade indgår i tegning 1
- At der etableres muldareal i skillerabat og asfalt ved cykelparkering
- Belysningsmaster placeres pr. 30 meter.
- Der udlægges nyt slidlag på dobbeltrettet cykelsti og p-lommen på Jorisvej.

Udgift for anlæg 3	Delaktivitet	Pris i kr. eksklusive moms	
			Sum
<b>Entreprenørudgift</b>	Byggeplads, trafikafvikling, KS mv.	250.000	
	Rydning- opbrydnings- inventar og jordarbejder	215.000	
	Afvandingsarbejder	125.000	
	Asfaltarbejder	350.000	
	Befæstelses- og brolægningarbejder	230.000	
	Skilte- og afmærkningsarbejder	30.000	
	Belysningsarbejder	200.000	
	Cykelstativ	50.000	
Sum		<b>1.450.000</b>	
	Uforudsigelige udgifter (~20%)	300.000	
Sum			1.750.000
<b>Andre omkostninger</b>	Ledningsomlægninger	Ikke medregnet	
	Forundersøgelser (miljø- og geoteknik)	Ikke medregnet	
	Opmåling v/ landinspektør	75.000	
	Rådgivning	260.000	
Sum		<b>335.000</b>	
	Uforudsigelige udgifter (~20%)	65.000	
			400.000
<b>Total</b>			<b>2.150.000</b>

## 2.4 Samlet overslag

Samlet udgifter for anlæg 1,2 og 3	Delaktivitet	Pris i kr. eksklusive moms	
			Sum
	Udbygningsaftale - anlæg 1	2.450.000	
	Udbygningsaftale - anlæg 2	715.000	
	Udbygningsaftale - anlæg 3	2.150.000	
<b>Total</b>			<b>5.315.000</b>