

**UDKAST TIL  
BETINGET UDBYGNINGSAFTALE**

**vedr. Hedegaardsvej II**

mellem PFA Blue Star Ejendomme P/S  
c/o PFA Pension  
Sundkrogsgade 4  
2100 København Ø  
Cvr.nr. 32350321  
(herefter benævnt PFA)

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

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

**Baggrund**

Nærværende aftale er indgået i anledning af den påtænkte vedtagelse af lokalplanforslag ’Hedegaardsvej II’ og på baggrund af planlovens bestemmelser i § 21b om udbygningsaftaler om infrastruktur.

Lokalplanforslaget omfatter arealmæssigt et område mellem Hedegaardsvej og kommunegrænsen mod Tårnby omfattende matr.nr. 34b og del af matr.nr. 7000g Sundbyøster, København.

PFA ønsker at bygge ca. 8.900 m<sup>2</sup> kollegieboliger i 4-7 etager i området. Det eksisterende kontorbyggeri på matr.nr. 34b Sundbyøster, København forventes bevaret.

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

I udbygningsaftalen forpligter PFA sig til at etablere nærmere beskrevne infrastruktur anlæg bestående af fortov og cykelsti samt cykel-parkeringspladser øst for Femøren station fra Hedegaardsvej til kommunegrænsen mod Tårnby.

Parterne har på baggrund heraf bestemt følgende:

### § 1 Infrastruktur anlæg

PFA forpligter sig til i forbindelse med projektets ("Projektet") gennemførelse iht. bestemmelserne i lokalplan 'Hedegaardsvej II' at etablere følgende fysiske infrastruktur anlæg ("Anlæggene") indenfor og udenfor lokalplanområdet, jf. lokalplanforslagets § 2:

#### **Anlæg 1**

Etablering af fortov i 2 meter bredde, dobbeltrettet cykelsti i 4 meters bredde samt cykelparkeringspladser øst for Femøren station, som vist på dispositionsplan i bilag B.

#### **Anlæg 2**

Etablering af sideheller med fast belægning i begge sider af Hedegaardsvej og nedlæggelse af eksisterende overkørsel, som vist på dispositionsplan i 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 Projektet eller dele heraf. Såfremt der meddeles midlertidig ibrugtagningstilladelse, regnes etableringsfristen fra denne dato.

### § 3 Dagbod

PFA 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.

### § 4

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

Når Anlæggene er færdiganlagt af PFA i overensstemmelse med aftalens § 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 PFA. PFA overdrager derefter vederlagsfrit Anlæggene til KK, når eventuelle mangler konstateret af Parterne ved afleveringen er udbedret, og udbedringen er godkendt af Parterne. PFA forestår og bekoster matrikulær berigtigelse.

PFA 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. PFA 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 PFA garantien over for entreprenørens garantistiller.

Efter KKs overtagelse af Anlæggene vil drift og vedligehold ske efter vejlovgivningens regler herom.

KK overtager ingen eventuel momsreguleringsforpligtelse.

### § 5

#### **Krav**

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

PFA er forpligtet til at sikre, at de entreprenører, der etablerer Anlæggene for PFA, er forpligtet til at deltage i aflevering samt 1 års- 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 KKs overtagelse af Anlæggene og indtil 1 års eftersynet og eventuelle mangler er udbedret, og udbedringen er godkendt af KK, hæfter PFA stadig over for KK for eventuelle fejl og mangler ved Anlæggene, herunder eventuelle projekteringsfejl, rådgiverfejl og udførelsesfejl mv.

### **§ 6 Garantistillelse**

PFA stiller senest samtidig med indlevering af ansøgning om byggetilladelse til Projektet, sikkerhed overfor KK for sine forpligtelser i henhold til denne aftale. Sikkerhedsstillelsen stilles i form af bankgaranti (anfordringsgaranti) fra et anerkendt pengeinstitut eller forsikringselskab eller en af PFA-selskab stillet selskabsgaranti, som er betryggende for og kan godkendes af KK.

Et estimat over anlægsomkostningerne inkl. bygherreomkostninger forbundet med PFA'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 PFA 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 registreret på 1 års eftersynet er udbedret, udbedringen af disse er godkendt af KK, og PFA har overdraget sine rettigheder iht. entrepriseaftalerne og rådgiveraftalerne og har givet transport i de stillede entreprenørgarantier, frigives den af PFA stillede garanti.

### **§ 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 og forslag til kommuneplantillæg 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 PFA forpligtet til at overholde de udbudsretlige regler, som er hjemlet ved Rådets Direktiv 2014/24 (Udbudsdirektivet).

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

PFA 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 PFA, som er nødvendig til belysning af erhververens forhold. Forud for KKs godkendelse skal erhververen stille den i § 6 anførte garanti, uanset om der er indleveret ansøgning om byggetilladelse til Projektet.

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

Påklages de til nærværende aftale knyttede endeligt vedtagne planer, og træffer klageinstansen/domstolene afgørelse om ophævelse af

## BILAG 4

planen, ophæves nærværende aftale 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 aftalen, med henblik på, at parterne i videst mulig 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. december 2020 fra PFA om indgåelse af udbygningsaftale med KK.

Bilag B: Dispositionsplan dateret 23. august 2021.

Bilag C: Overslag af 23. august 2021 over omkostninger til Anlæggene inkl. bygherreomkostninger.

København, den

/ - 2021

/ - 2021

---

PFA Blue Star Ejendomme P/S

---

Københavns Kommune

## Mads Laursen

---

**Fra:** Dorthe Keis <dk@arkitema.dk>  
**Sendt:** 10. december 2020 15:24  
**Til:** Mads Laursen  
**Cc:** Lea Tang Jensen; Ida Richter Brændstrup; Merete Andersen; Michael Hansen (Ejendomme)  
**Emne:** Hedegaardsvej - Anmodning om udbygningsaftale

Kære Mads.

På vegne af grundejer PFA Ejendomme ved Michael Hansen indsendes nedenstående anmodning:

I relation til lokalplanen på Hedegaardsvej samt vores møde torsdag d. 3. dec. 2020, tilkendes hermed bygherres ønske om at indgå en udbygningsaftale med kommunen ang. trafikale forhold omkring ejendommen, herunder Grøn cykelsti.

Bedste hilsner

### **Dorthe Keis**

Partner  
Arkitekt maa.

+45 4018 5068  
[dk@arkitema.dk](mailto:dk@arkitema.dk)

### **Arkitema**

Ny Carlsberg Vej 120  
DK-1799 København V  
+45 7011 7011

[www.arkitema.dk](http://www.arkitema.dk)

[Facebook](#) | [LinkedIn](#)

*The content of this email and any files transmitted with it are confidential and intended for the recipient specified in message only. It is strictly forbidden to share any part of this message with any third party, without a written consent of the sender. If you received this message by mistake, please reply to this message and follow with its deletion, so that we can ensure such a mistake does not occur in the future.*





Nedenstående er groft estimeret priser ifb. med anlæg af ny cykel- og gangforbindelse ved Hedegaardsvej. Udgangspunktet er anlæg af ny cykel- og gangforbindelse samt areal til cykelparkering og bortskaffelse af eks. Stiforbindelse.

Sign.	Bygningsdel	Bemærkninger	Mængde uden for skel	Mængde for samlet areal	Enhed	Enhedspris ex. Moms	Mængde x enhedspris	SUM
<b>1 RYDNING</b>								<b>408.650 kr.</b>
	Rydning	Rydning og bortskaffelse af eks. Areal i min. 0,5 m. dybde. Høj sandsynlighed for forurenede jord Ex. Omlægning af ledninger	205	673 m2		550 kr.	370.150 kr.	
	Rydning	Eks. Overkørsel/udmunding af cykelsti v. Hedegaardsvej (flyttes) Ex. Omlægning og afprobning af ledninger		25 m2		550 kr.	13.750 kr.	
	Rydning	Eks. Overkørsel mod øst på Hedegaardsvej nedlægges. Optagning af belægninger Ex. Omlægning og afprobning af ledninger		45 m2		550 kr.	24.750 kr.	
<b>2 OPBYGNING</b>								<b>251.300 kr.</b>
	Opbygning	Opbygning og komprimering af ny stiforbindelse samt cykelparkering. Der opbygges i 0,5 m. dybde	205	673 m2		350 kr.	235.550 kr.	
	Opbygning	Opbygning og komprimering af fortov samt parkering i areal med tidligere overkørsel mod øst Der opbygges i 0,5 m. dybde		45 m2		350 kr.	15.750 kr.	
<b>3 TILPASNING</b>								<b>15.000 kr.</b>
	Tilpasning	Tilpasning til eks. Grænseflader (op til 0,5 m fra skel) Tilpasning af fortov og parkeringsareal i tidligere overkørsel mod øst. til eks. Grænseflader	6	50 m2		250 kr.	12.500 kr.	
	Tilpasning			10 m2		250 kr.	2.500 kr.	
<b>4 BELÆGNING</b>								<b>353.600 kr.</b>
	Asfalt	Cykelsti Udlæg af asfalt inkl. Kant og tilpasninger	50	303 m2		500 kr.	151.500 kr.	
	Fortovsfliser samt chaussésten	"København-fortov" Udlæg af fliser og chaussésten inkl. Kant og tilpasninger Ved cykelparkering	155	166 m2		600 kr.	99.600 kr.	
	Asfalt	Udlæg af asfalt inkl. Kant og tilpasninger 0,5 m. bred zone til belysning		120 m2		500 kr.	60.000 kr.	
	Asfalt	Udlæg af asfalt inkl. Kant og tilpasninger Fortov langs cykelparkering v. metro		20 m2		500 kr.	10.000 kr.	
	Asfalt	Udlæg af asfalt inkl. Kant og tilpasninger		65 m2		500 kr.	32.500 kr.	
<b>5 KANTNING</b>								<b>60.000 kr.</b>
	Granitkantsten	Etablering af kantsten ml. fortov og cykelsti	60	80 lbm		750 kr.	60.000 kr.	
<b>6 BELYSNING</b>								<b>49.000 kr.</b>
	Belysningsmaster	Ex. ledningsarbejder og tilslutning, inkl. Montering		7 stk.		7.000 kr.	49.000 kr.	
<b>7 INVENTAR</b>								<b>90.000 kr.</b>
	Cykelparkering	Flyttes til depot		90 stk.		250 kr.	22.500 kr.	
	Cykelparkeing	Etableres på ny		90 stk.		750 kr.	67.500 kr.	
<b>8 AFVANDING</b>								<b>225.000 kr.</b>
	Afvanding og koterings af overflader	Ex. Kloakarbejder, leningsarbejder og tilslutning		700 m2		250 kr.	175.000 kr.	
	Flytning af riste, dæksler og inspektionsbrønde	Ex. Kloakarbejder, leningsarbejder og tilslutning		1 fast pris		50.000 kr.	50.000 kr.	
<b>9 BEPLANTNING</b>								<b>0 kr.</b>
<b>SKILTE OG</b>								
<b>10 AFMÆRKNING</b>								<b>23.750 kr.</b>
	Opstribning	Opstribning ml. cykelsti og cykelparkering		65 lbm		250 kr.	16.250 kr.	
	Opstribning hjænder	Ved udløb af cykelsti v. Hedegaardsvej		5 lbm		250 kr.	1.250 kr.	
	Skiltning	Opsætning af skilt (gang/cykelsti)		1 stk.		250 kr.	250 kr.	
	Opstribning	Opstribning af p-båse i areal ved tidligere overkørsel mod øst.		24 lbm		250 kr.	6.000 kr.	
<b>11 SIDEHELLER</b>								<b>150.000 kr.</b>
	Brosten	Hellerne etableres i brosten med kant af granitkantsten. Inkl. Rydning og bortskaffelse af eksist. asfalt		75 m2		1.000 kr.	75.000 kr.	
	Granitkantsten	Hellerne etableres i brosten med kant af granitkantsten. Inkl. Rydning og bortskaffelse af eksist. Asfalt		100 lbm		750 kr.	75.000 kr.	
<b>SUM</b>								<b>1.626.300 kr.</b>
<b>UFORUDSETE UDGIFTER (15%)</b>								<b>243.945 kr.</b>
<b>PROJEKTERING OG LEDELSEUDGIFTER (15%)</b>								<b>243.945 kr.</b>
<b>ANLÆGSUDGIFTER I ALT, EX. MOMS</b>								<b>2.114.190 kr.</b>