

**UDKAST TIL**  
**BETINGET UDBYGNINGSAFTALE**  
**vedr. Jorisvej II**

**1. Parterne**

mellem Balder Engvej ApS  
c/o Balder Danmark A/S  
Vesterbrogade 1E, 5. sal  
1620 København V  
Cvr. nr. 40085211

(herefter benævnt BE)

og Københavns Kommune  
Rådhuset  
1599 København V

(herefter benævnt KK)

(herefter samlet "Parterne" og hver for sig "Part")

indgår hermed udbygningsaftale om etablering af infrastruktur anlæg ved Jorisvej.

**2. Baggrund**

Parterne indgår Aftalen som følge af den påtænkte vedtagelse af lokalplan Jorisvej II og planlovens § 21b om udbygningsaftaler om infrastruktur anlæg.

Lokalplanforslaget omhandler et samlet grundareal på 27.224 m<sup>2</sup> omfattende matriklerne 1052, 1054, 1056, 1073, 1074, 3458, 3459, 3851, 4152, 4185, 4201, 4442, 4450, 4453 Sundbyøster, København. Lokalplanforslaget muliggør opførelse af boliger, et plejecenter og mulighed for udvidelse af eksisterende skole, i alt ca. 35.500 m<sup>2</sup> (herefter "Projektet").

I forbindelse med BE's projekt indgår dele af KK's grundarealer som en naturlig del af projektet, og BE har med henblik på blandt andet at opnå en mere sikker skolevej og et bedre forløb af den offentlige fællessti fra stibroen til Engvej, opfordret KK til at indgå denne udbygningsaftale, jfr. bilag A.

I aftalen forpligter BE sig til at omlægge fællesstien fra broforbindelsen til Engvej, etablere en cykelstiforbindelse langs metrobanen ved Rudolf Steiner skolen, samt etablere en ny vigeplads og omlægning af parkering på Engvej, se afsnit 3.

### **3. Infrastrukturanlæg**

BE forpligter sig til at etablere følgende infrastrukturanlæg ("Anlæggene") i tilknytning til projektet:

Anlæggene er overordnet vist på den som bilag B vedlagte situationsplan.

#### **Anlæg 1 - cykelsti ved vendeplads på Jorisvej**

I forlængelse af eksisterende offentlig cykelsti på litra 7000ap Sundbyøster, København etableres en 2,5 meter bred dobbeltrettet cykelsti langs metroen. Cykelstien tilsluttes i syd Jorisvej og adskilles fra vendeplads med en rabat af en bredde på min. 1 meter. Rabatten skal beplantes. Cykelstien tilsluttes i nord til eksisterende cykelsti. Jf. skitse i bilag C1.

#### **Anlæg 2 - omlægning af fællessti ved Engvej**

Eksisterende offentlig sti fra stibroen til Engvej omlægges på det sidste stykke mod Engvej, som vist på skitse i bilag C2. Stien etableres som en 4 meter bred dobbeltrettet fællessti, som møder eksisterende helleanlæg på Engvej. Ved ankomsten til Engvej etableres grønne bede med mindst 4 træer på begge sider af cykelstien.

#### **Anlæg 3 - ny vigeplads og omlægning af parkering på Engvej**

På Engvej etableres vigeplads til renovationskøretøj og eksisterende skråparkering ændres til længdeparkering. Mellem eksisterende fortov og ny længdeparkering på Engvej etableres en grøn rabat med mindst 4 træer. Jf. skitse i bilag C3.

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

Inden BE påbegynder etablering af Anlæggene skal KK godkende et detailprojekt fra BE. BE vedlægger tidsplan til ansøgningen.

BE 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. Arealoverførsler**

Anlæggene etableres på areal som i dag er ejet dels af BE og dels af KK. Parterne er enige om, at der i forlængelse af godkendte detailprojekter for anlæggene skal ske arealoverførsler mellem Parterne, så alle anlæg fremover er placeret på areal ejet af KK. Oversigt over forventede arealoverførsler fremgår af bilag E.

Oversigten over forventede arealoverførsler viser, at der forventes at være et areal på ca. 125 m<sup>2</sup>, som BE skal købe. Det præcise areal verificeres ved detailprojekteringen. KK, Københavns Ejendomme forestår salg af areal ejet af KK. I forbindelse med salg skal vejarealet på arealerne nedlægges.

Når detailprojektet er godkendt af KK, udarbejder BE en endelig oversigt over arealoverførsler mellem BE og KK.

Omkostninger til matrikulær berigtigelse af arealoverførsler dækkes af BE.

## **5. Etableringsfrist**

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

Anlæg 1 skal være etableret senest samtidig med KK meddeler ibrugtagningstilladelse til første bebyggelse langs Jorisvej. Anlæg 2 og 3 skal være etableret senest samtidig med KK meddeler ibrugtagningstilladelse til første bebyggelse langs Engvej. Såfremt der meddeles midlertidig ibrugtagningstilladelse, regnes etableringsfristen fra denne dato.

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

BE skal afholde en førgennemgang med sin entreprenør, jf. AB 18/AB Forenklet. BE skal i rimelig tid inden førgennemgangen invitere KK til at deltage. KK kan vælge at deltage i førgennemgangen, hvis KK finder det relevant.

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

Når Anlægget er færdiganlagt af BE i overensstemmelse med Aftalen og de nærmere krav i lokalplanen, samtlige nødvendige myndighedstilladelser foreligger samt eventuelle

mangler konstateret ved afleveringsforretningen er udbedret og godkendt af Parterne, overdrager BE vederlagsfrit Anlægget til KK. BE udarbejder en overdragelsesprotokol, som Parterne godkender og underskriver.

BE forestår, uanset ovenstående overdragelse af Anlægget til KK også 1-års eftersyn, jf. AB18/AB Forenklet. BE 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 BE 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 BE stadig overfor KK for eventuelle fejl og mangler ved Anlægget, herunder eventuelle projekteringsfejl, rådgiverfejl og udførelsesfejl mv.

Efter KKs overtagelse af Anlægget sker drift og vedligehold efter vejlovgivningens regler.

KK overtager ingen eventuel momsreguleringsforpligtelse.

## **7. Overdragelse af aftaler og garantier**

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

KK har ret til at indtræde i BE's rådgiveraftaler.

## **8. Garantistillelse**

BE 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 forsikringsselskab.

Et estimat over anlægsomkostningerne inkl. bygherreomkostninger forbundet med BEs forpligtelser i henhold til Aftalen er vedlagt som bilag D. 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 BE nyt estimat over anlægsomkostningerne inkl. bygherreomkostninger, der attesteres af et rådgivende ingeniørfirma og godkendes af KK.

Størrelsen af sikkerheden reguleres årligt i forhold til udviklingen i Danmark Statistiks Omkostningsindeks for anlæg, første gang ét år efter lokalplanens vedtagelse.

Garantistillelsen nedskrives til 10 %, når Anlæggene er færdig-anlagt 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 BE har overdraget sine rettigheder iht. entrepriseaftalerne, frigives garantien.

## **9. Betingelser**

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

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 med kommuneplantillæg uden væsentlige ændringer af betydning for Aftalen.

## **10. Overdragelse af Aftalen**

BE skal orientere KK, hvis BE overdrager sine forpligtelser i henhold til denne aftale.

## **11. 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 planen er af et omfang og karakter, som er af væsentlig betydning for Aftalen som helhed, kan begge parter træde tilbage fra Aftalen i sin helhed.

## 12. Offentliggørelse

Aftalen offentliggøres i overensstemmelse med planlovens bestemmelser herom.

Der kan i øvrigt meddeles aktindsigt efter reglerne i offentlighedsloven og forvaltningsloven.

### **BILAG:**

Bilag A: Opfordring fra Balder Engvej P/S om indgåelse af udbygningsaftale med KK.

Bilag B: Situationsplan

Bilag C1-C3: Principskitser - Anlæg 1-3

Bilag D: Estimat over omkostninger til Anlæg 1-3 inkl. bygherreomkostninger.

Bilag E: Oversigt over forventede arealoverførsler

Bilag F: Oversigtskort over matrikler

København, den

/                      - 2024

/                      - 2024

---

Balder Engvej P/S

---

Københavns Kommune

## Merete Andersen

---

**Fra:** Alexander Barlow <alexander.barlow@balder.dk>  
**Sendt:** 27. marts 2024 05:39  
**Til:** Merete Andersen; Maja Carøe  
**Cc:** Ija; Claus Nielsen; Mads Christian Bundgaard Nielsen; Lea Christensen  
**Emne:** Anmodning om udbygningsaftale\_Jorisvej II

Hej Merete og Maja.

Jeg ønsker, på vegne af Balder Engvej ApS, at anmode jer om at indgå en frivillig udbygningsaftale ifb. lokalplansforslaget Jorisvej II.  
Udbygningsaftalen omhandler en dobbeltrettet cykelsti, en ny vigeplads og længdeparkering samt en ny stiforbindelse og plads.

Med venlig hilsen / Best regards



### Alexander Barlow

Projektudviklingschef

BALDER DANMARK A/S  
Vesterbrogade 1E, 5.  
1620 København V

Direkte: +4528873601  
Hovednummer: +45 55 55 07 07  
[Læs vores privatpolitik](#)

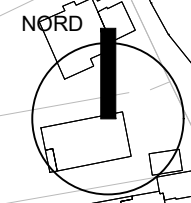


**LEJEBOLIGER**  
MED PLADS TIL LIVET



**Bilag B**  
**Situationsplan**

ENGBYEN  
1:1000  
05.08.2024

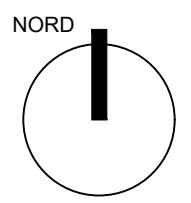






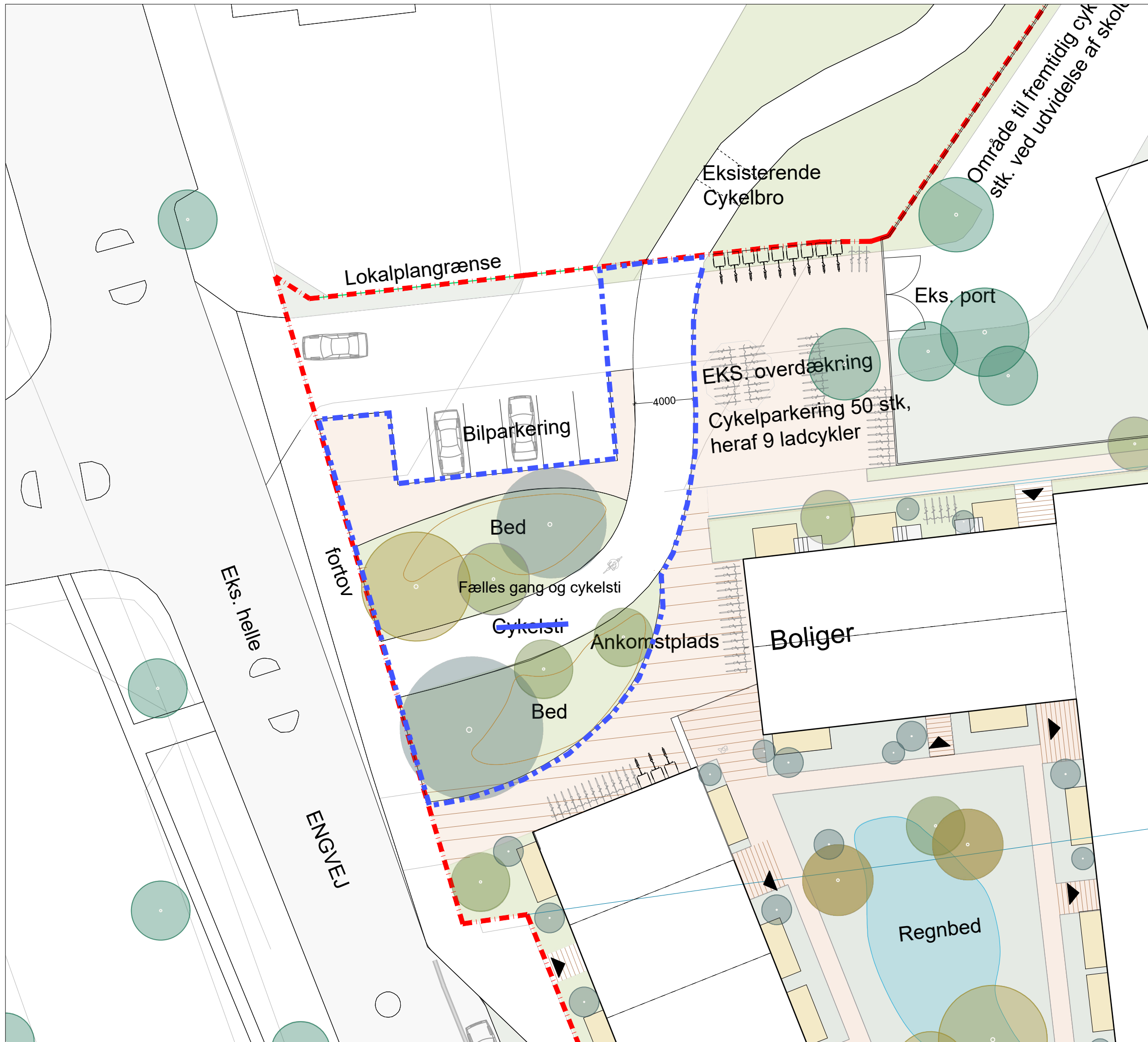
Entreprisegrænse

### Bilag C1



ENGBYEN  
Etablering af dobbeltrettet cykelsti

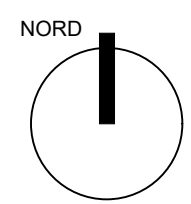
1:250  
11.03.2024

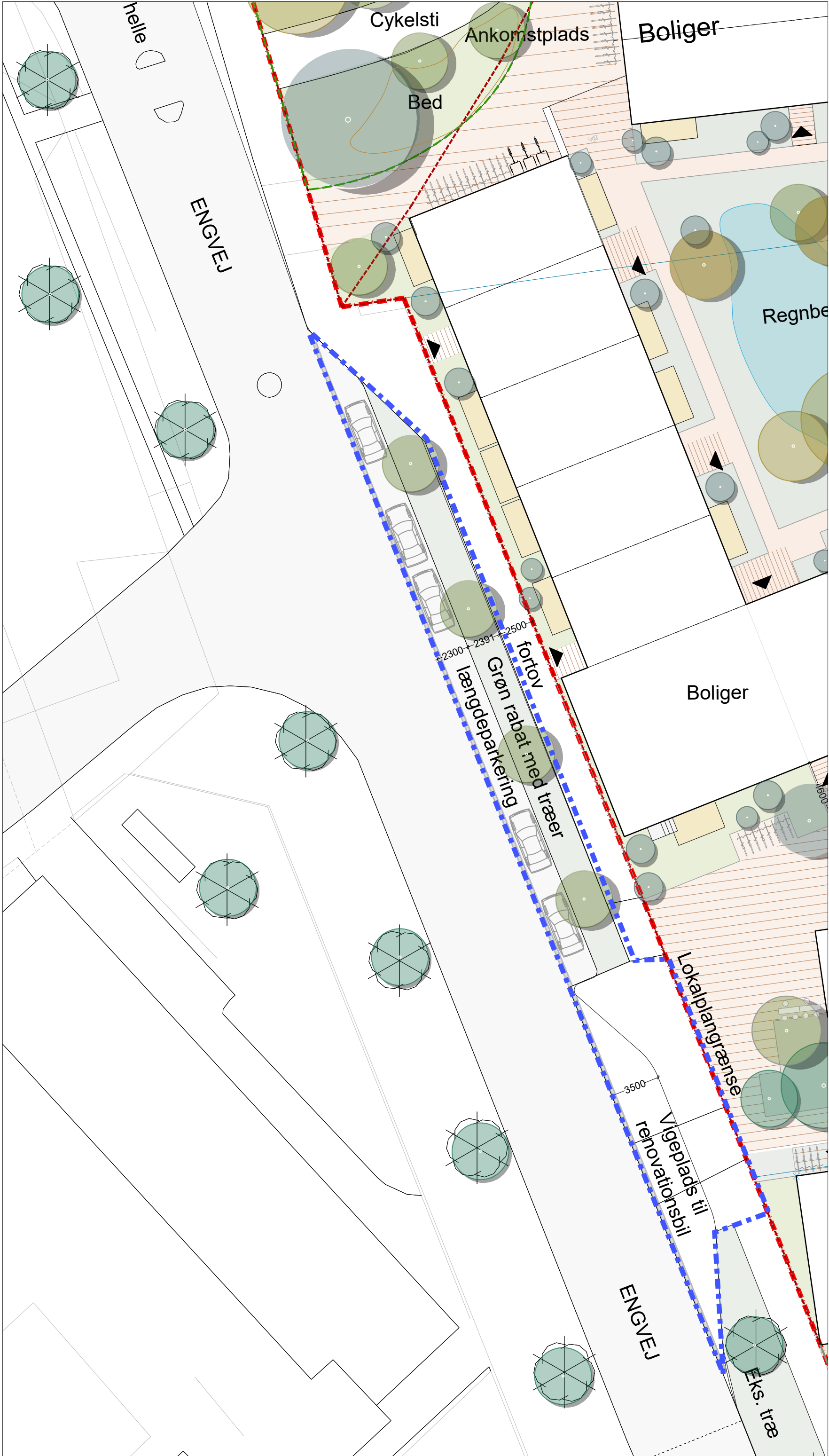


 Entreprisegrænse

### Bilag C2

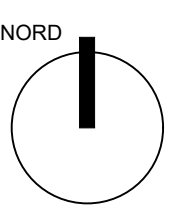
ENGBYEN  
 Ny stiforbindelse og plads  
 PLANUDSNIT 1:250  
 11.03.2024





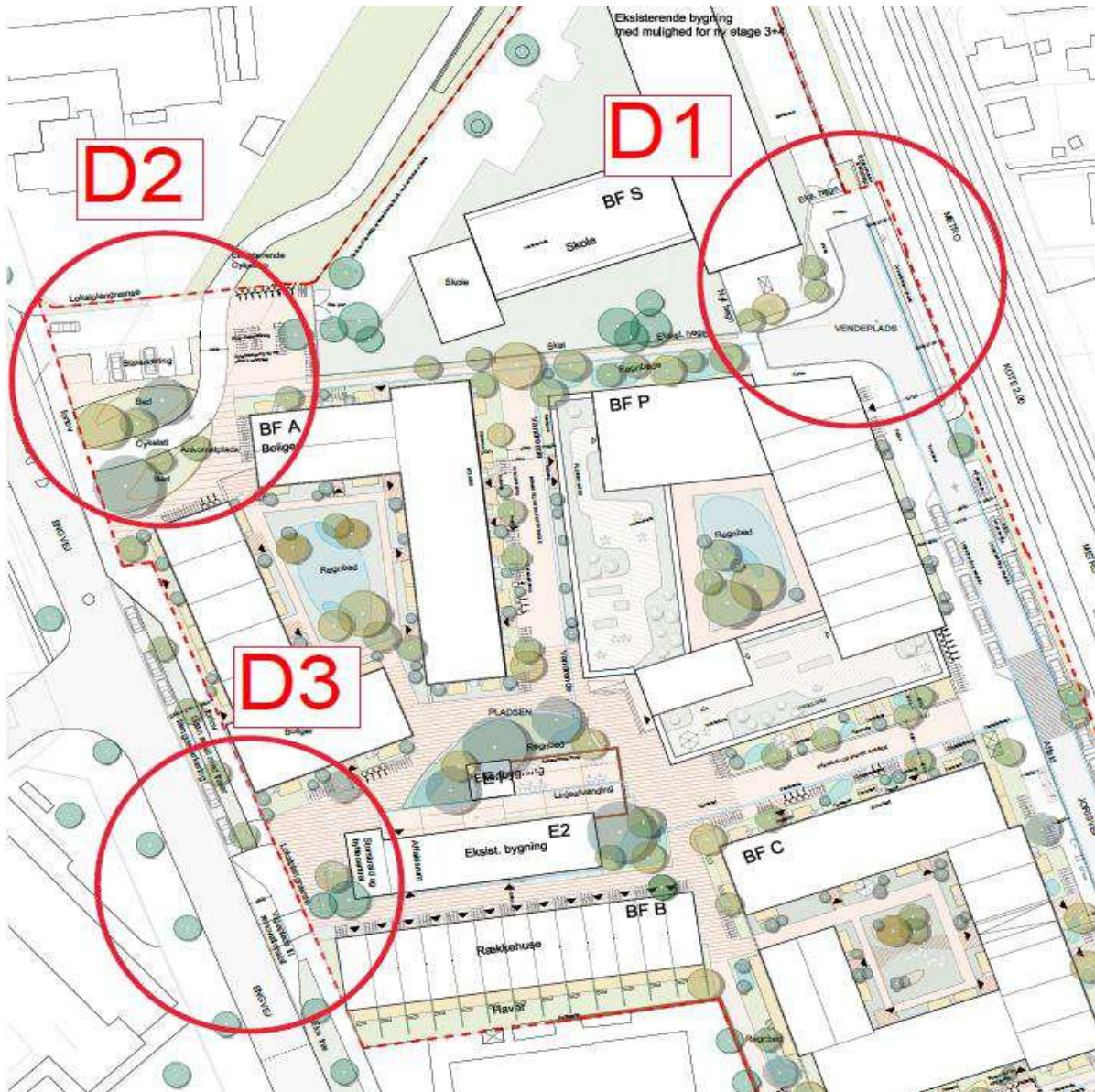
Entreprisegrænse

### Bilag C3



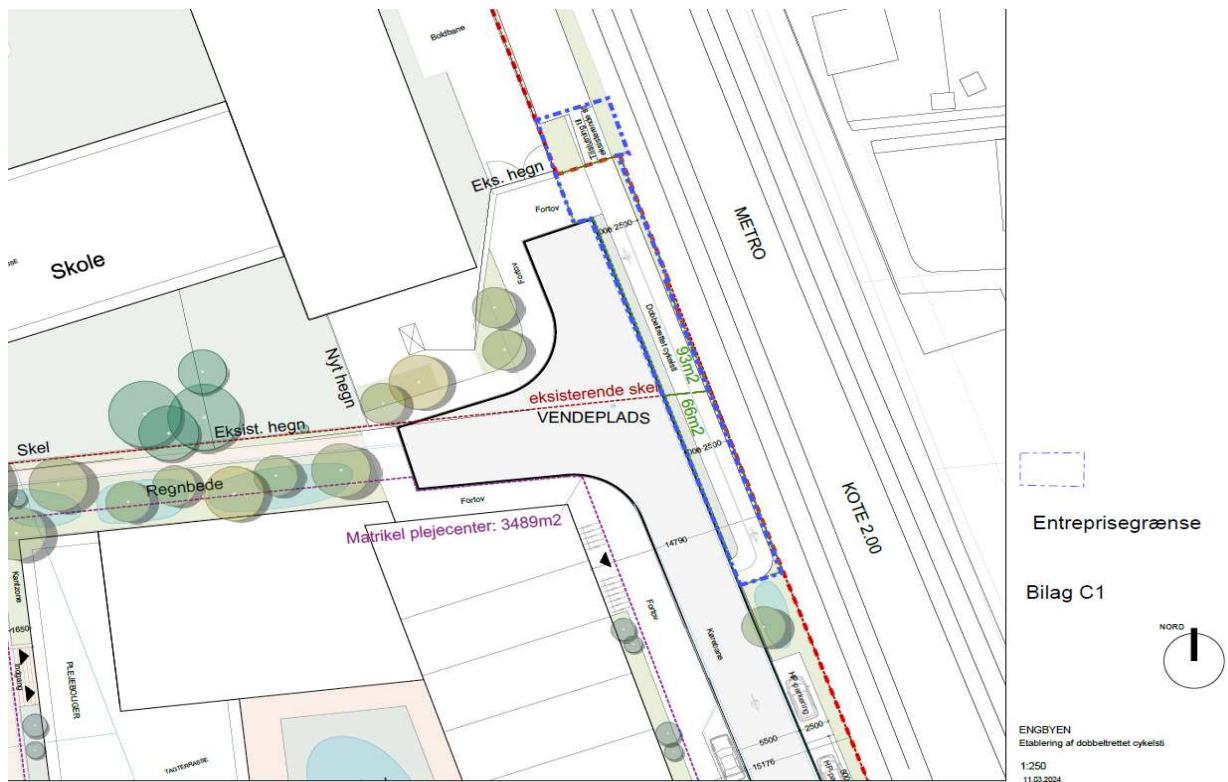
ENGBYEN  
 Engvej, vigeplads til renovationsbil  
 og længdeparkering  
 PLANUDSNIT 1:250  
 11.03.2024

## Samlet overslag



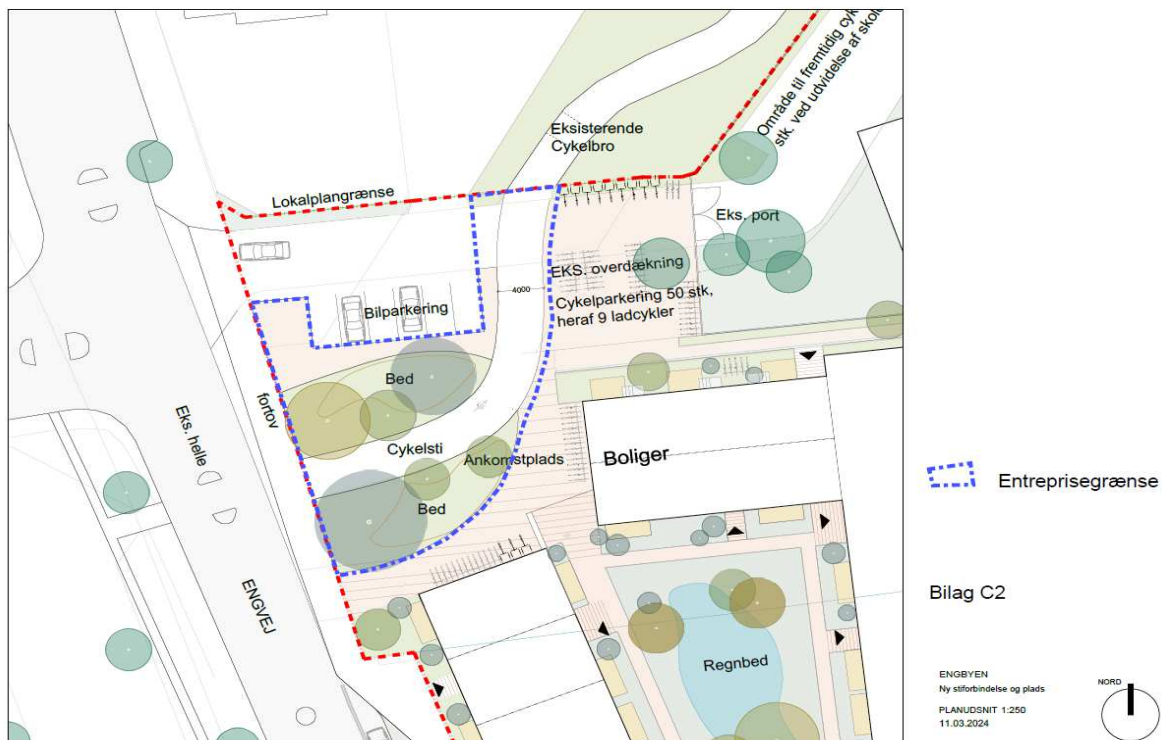
Ydelse	Sum
D1. Overslag på etablering af dobbeltrettet cykelsti	487.500
D2. Overslag på etablering af ny stiforbindelse og bed	903.500
D3. Overslag på etablering af vigeplads/længdeparkering	487.500
Byggeplads	71.500
Midlertidig trafikoplægning	50.000
<b>Samlet overslag</b>	<b>2.000.000</b>

## D1. Overslag på etablering af dobbeltrettet cykelsti



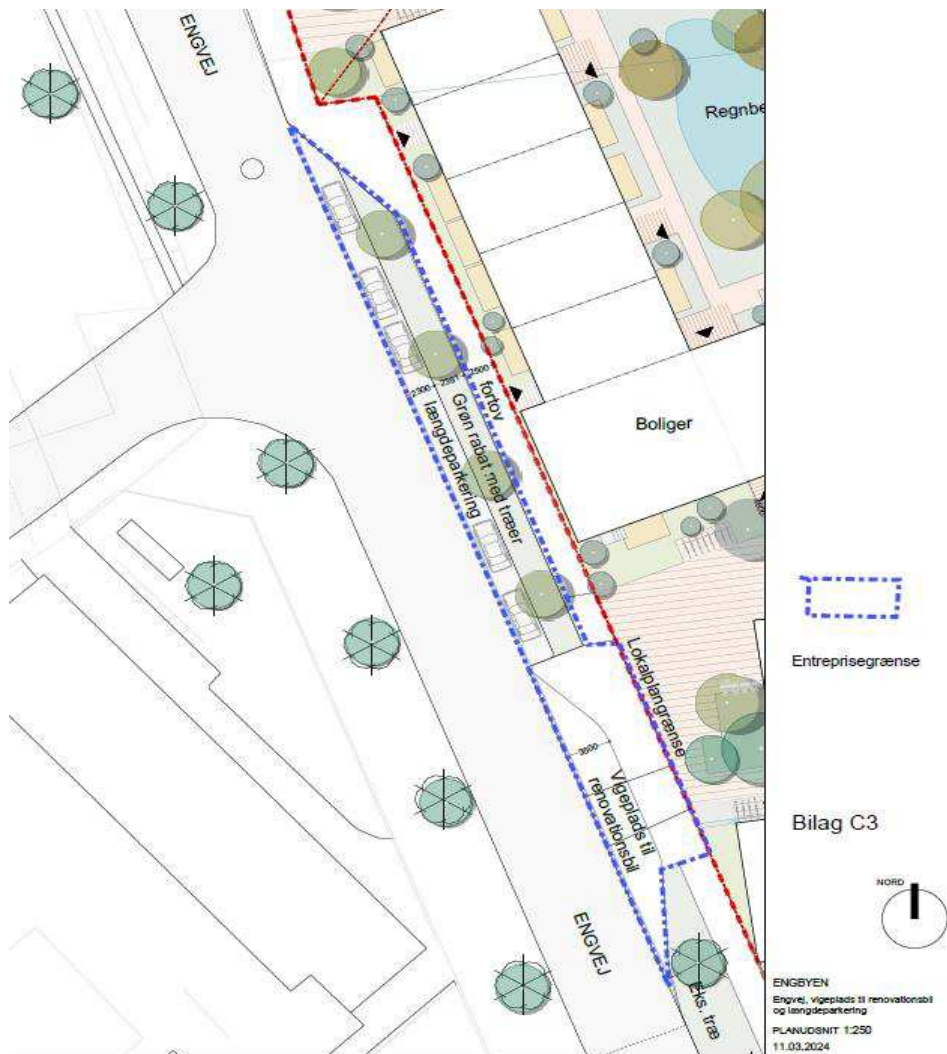
Ydelse	Mængde	E-pris	Sum
Etablering af 2,5 m cykelsti	125 m <sup>2</sup>	1.200 kr/m <sup>2</sup>	150.000
Tilslutning Jorisvej	1 stk	5.000 kr	5.000
Tilslutning fortov/sti bag skole	1 stk	10.000 kr	10.000
Etablering af kloak på cykelsti	50 lbm	1.200 kr	60.000
Etablering af afvandingsbrønde	4 stk	20.000 kr	80.000
Ny belysning langs sti	3 stk	15.000 kr	45.000
Lav beplantning langs skel	50 lbm	500 kr/lbm	25.000
<b>Samlede entreprenøromkostninger</b>			<b>375.000</b>
Risikotillæg/uforudsete udgifter	15%	375.000	56.250
Projektering og byggestyring	15%	375.000	56.250
<b>Samlet overslag</b>			<b>487.500</b>

## D2. Overslag på etablering af ny stiforbindelse og bed

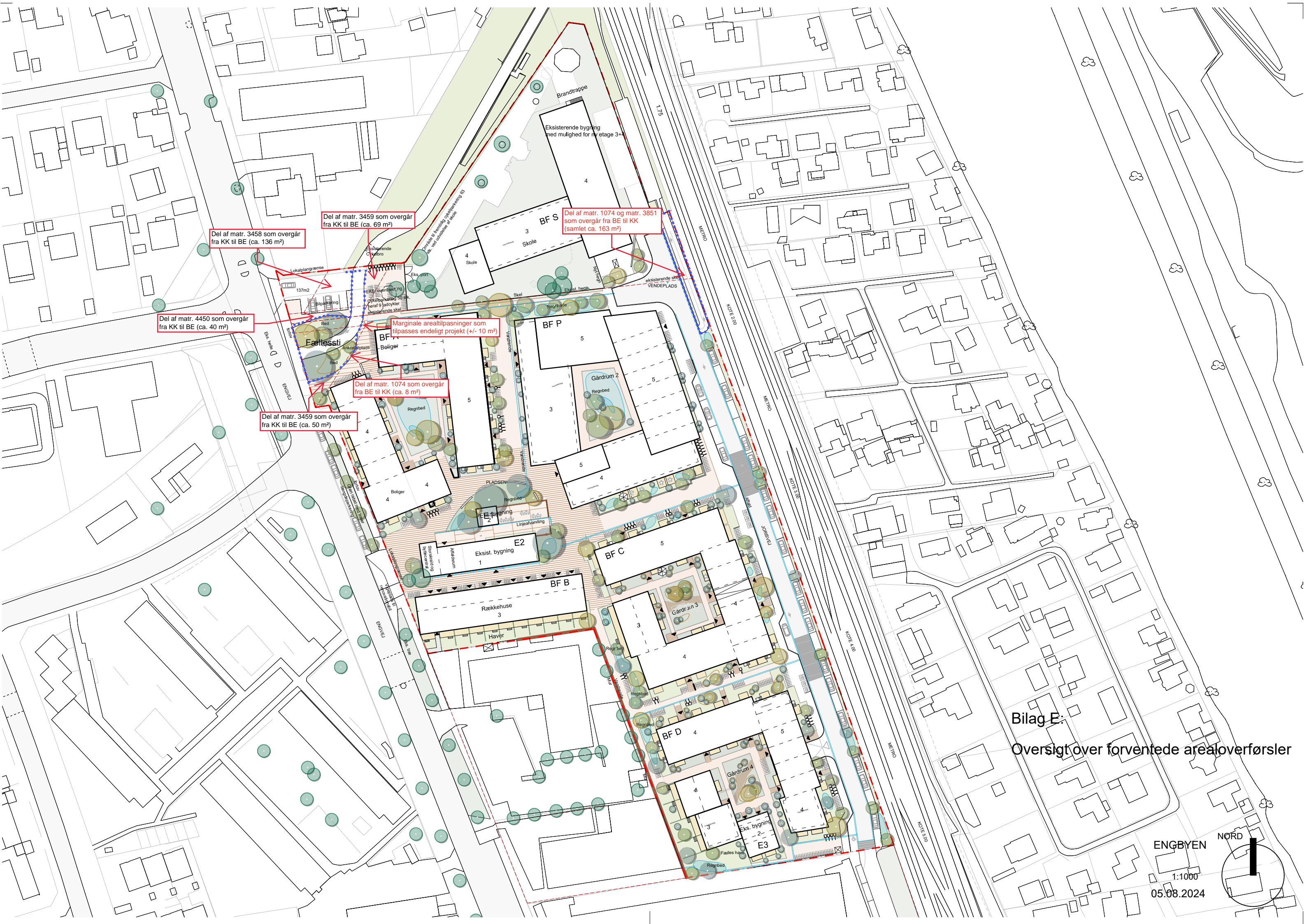


Ydelse	Mængde	E-pris	Sum
Etablering af 4 m cykelsti	130 m <sup>2</sup>	1.200 kr/m <sup>2</sup>	156.000
Kantsten langs cykelsti/bede	100 lbm	1.000 kr/m <sup>2</sup>	100.000
Etablering af kloak på cykelsti	35 lbm	1.200 kr/lbm	42.000
Etablering af afvandringsbrønde	4 stk	20.000 kr/stk	80.000
Ny belysning langs sti	3 stk	15.000 kr/stk	45.000
Tilslutning Engvej	1 stk	5.000 kr/stk	5.000
Tilslutning eksisterende sti	1 stk	5.000 kr/stk	5.000
Etablering af belægning nord for bed	60 m <sup>2</sup>	1.200 kr/m <sup>2</sup>	72.000
Etablering af bede	250 m <sup>2</sup>	400 kr/m <sup>2</sup>	100.000
Lav beplantning i bede	250 m <sup>2</sup>	200 kr/m <sup>2</sup>	50.000
Træer i bede	4 stk	10.000 kr/m <sup>2</sup>	40.000
<b>Samlede entreprenøromkostninger</b>			<b>695.000</b>
Risikotillæg/uforudsete udgifter	15%	695.000	104.250
Projektering og byggestyring	15%	695.000	104.250
<b>Samlet overslag</b>			<b>903.500</b>

### D3. Overslag på etablering af vigeplads/længdeparkering



Ydelse	Mængde	E-pris	Sum
Ny asfalt ved vigeplads	70 m <sup>2</sup>	500 kr/m <sup>2</sup>	35.000
Ny asfalt ved længdeparkering	100 m <sup>2</sup>	500 kr/m <sup>2</sup>	50.000
Etablering af grøn rabat	75 m <sup>2</sup>	400 kr/m <sup>2</sup>	30.000
Nye vejtræer	4 stk	10.000 kr/stk	40.000
Tilpasning af eksisterende afvanding	1 sum	50.000 kr	50.000
Tilpasning af eksisterende belysning	1 sum	35.000 kr	35.000
Etablering af nyt fortov ved vigeplads	75 m <sup>2</sup>	1.000 kr/m <sup>2</sup>	75.000
Nye kantsten langs parkering og vigeplads	60 lbm	1.000 kr/lbm	60.000
<b>Samlede entreprenøromkostninger</b>			<b>375.000</b>
Risikotillæg/uforudsete udgifter	15%	375.000	56.250
Projektering og byggestyring	15%	375.000	56.250
<b>Samlet overslag</b>			<b>487.500</b>



Del af matr. 3458 som overgår fra KK til BE (ca. 136 m<sup>2</sup>)

Del af matr. 3459 som overgår fra KK til BE (ca. 69 m<sup>2</sup>)

Del af matr. 1074 og matr. 3851 som overgår fra BE til KK (samlet ca. 163 m<sup>2</sup>)

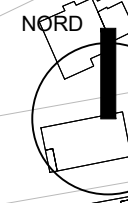
Del af matr. 4450 som overgår fra KK til BE (ca. 40 m<sup>2</sup>)

Marginale arealtipnisninger som tilpasses endeligt projekt (+/- 10 m<sup>2</sup>)

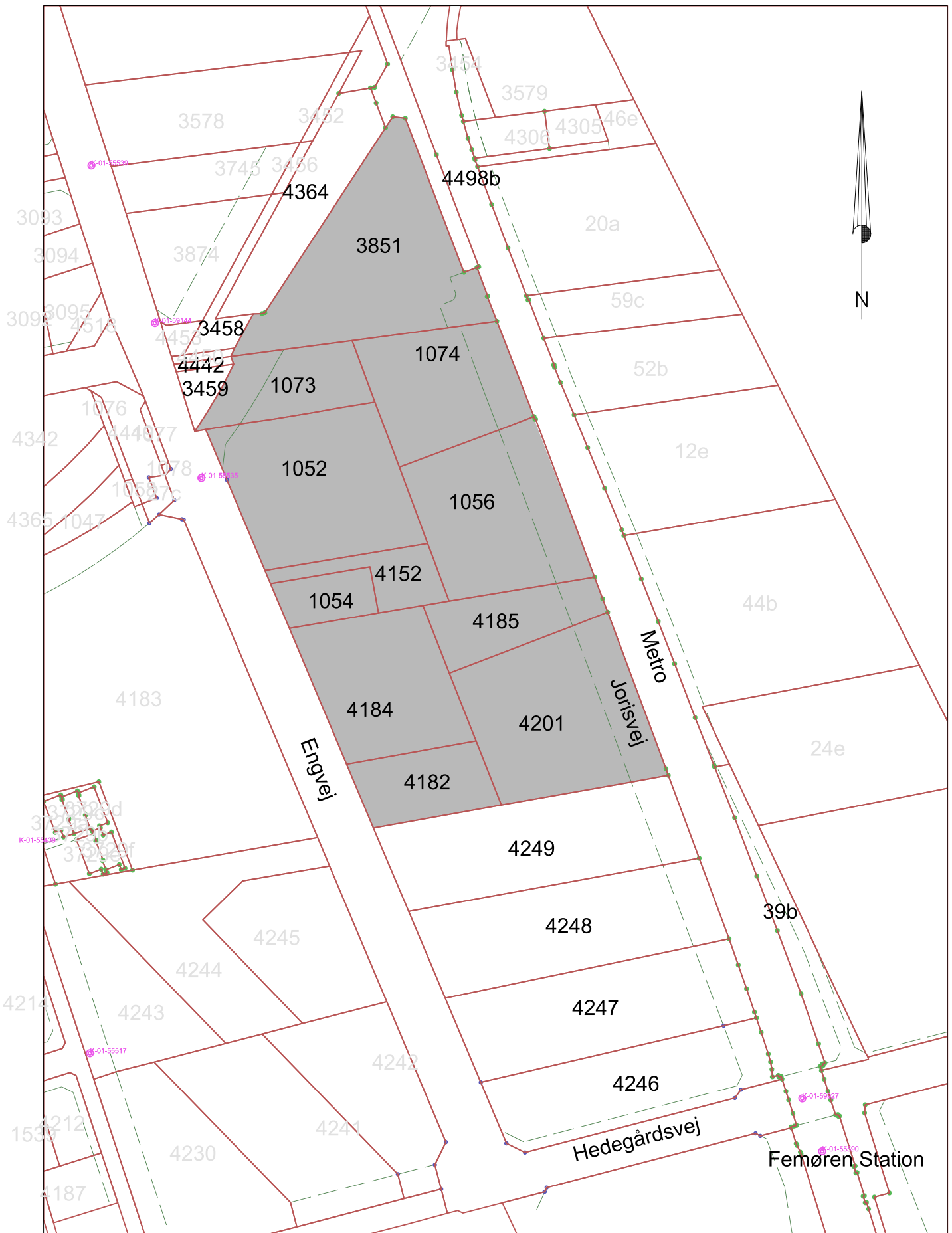
Del af matr. 1074 som overgår fra BE til KK (ca. 8 m<sup>2</sup>)

Del af matr. 3459 som overgår fra KK til BE (ca. 50 m<sup>2</sup>)

Bilag E:  
 Oversigt over forventede arealoverførsler







**Bilag F**  
**Oversigt over matrikler**

Oversigtskort over ejendomme ved

Engvej og Jorisvej, Amager

Jr.nr.: 2018-0121

Målforhold: 1:2000

Dato: 19. jul. 2018

Init.: pg

Fil: plothead.cel

Poul Gert Carstensen

[navn]  
[titel]

CK-Landinspektørerne  
Carstensen, Kanstrup & Partnere A/S  
Toftebakken 17 • Box 11 • 3460 Birkerød  
Tlf 45810735 • Fax 45820735 • ck@ckland.dk