

**UDKAST TIL  
BETINGET UDBYGNINGSAFTALE**

**vedr.  
Hotel- og Restaurantskolen**

mellem PensionDanmark Ejendomme Holding K/S  
Langelinie Allé 43  
2100 København Ø  
Cvr. nr. 37454702  
(herefter benævnt PDE)

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

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

**Baggrund**

Denne aftale er indgået i anledning af den påtænkte vedtagelse af lokalplanforslag "Ny Hotel- og Restaurantskole" og på baggrund af planlovens bestemmelser i § 21b om udbygningsaftaler om infrastruktur.

Lokalplanforslaget omfatter mat. nr. 442 Valby, København beliggende ud til Kjeldsgårdsvej mellem Vigerslev Allé og banegraven. Lokalplanforslaget muliggør godt 38.000 m<sup>2</sup> bolig- og serviceerhverv, heraf godt 14.000 m<sup>2</sup> til en ny Hotel- og Restaurantskole.

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

I udbygningsaftalen forpligter PDE sig til at etablere nærmere beskrevne infrastrukturanlæg bestående af en opgradering af Kjeldsgårdsvej og en del af Lyshøjgårdsvej.

Parterne har på baggrund heraf bestemt følgende:

**§ 1  
Infrastrukturanlæg**

PDE forpligter sig til i forbindelse med projektets ("Projektet") gennemførelse iht. bestemmelserne i lokalplan "Ny Hotel- og Restaurantskole" at etablere følgende fysiske infrastrukturanlæg ("Anlæggene") udenfor lokalplanområdet, jf. lokalplanforslagets § 2:

### **Anlæg 1**

Kjeldsgårdsvej opgraderes med nyt slidlag. Desuden etableres der plantebede og cykelparkering langs ny bygningsfacade samt 2,5 m bredt fortov. Trapper kan udkrage max 1 meter i det offentligt vejareal fra facaden mod øst. På vejbanen etableres længdeparkering samt 8 vejtræer i plantebede, mod vest afmærkes et parkeringsspor. Jf. principskitse vedlagt som bilag B1.

### **Anlæg 2**

Del af Lyshøjgårdsvej opgraderes med nyt slidlag i kørebanens bredde, mod syd afmærkes et parkeringsspor. Hjørnet mod Molbechsvej tilpasses så større køretøjer bedre kan dreje til højre ad Lyshøjgårdsvej. Jf. principskitse vedlagt som bilag B2.

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 fristen fra denne dato.

## **§ 3**

### **Dagbod**

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

Dagboden beregnes som 1 promille pr. forsinket arbejdsdag af de anlægsomkostninger inkl. bygherreomkostninger, der oprindeligt stilles garanti for, jf. § 6.

## **§ 4**

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

### ***Ejerskab og krav***

Når Anlæggene er færdiganlagt af PDE 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 PDE. PDE overdrager derefter vederlagsfrit Anlæggene til KK, når eventuelle mangler konstateret af Parterne ved afleveringen er udbedret, og udbedringen er godkendt af Parterne.

PDE 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. PDE har pligt til at sikre, at KKs konstaterede mangler ved Anlæggene inkluderes i entreprenørens mangelfhjælpning. 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 PDE garantien over for entreprenørens garantistiller i henhold til reglerne i AB18/ABT18.

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

KK overtager ingen eventuel momsreguleringsforpligtelse.

### **§ 5 Krav**

PDE er forpligtet til at sikre, at PDEs entreprenører og rådgivere stiller garanti i henhold til AB18, ABT18 og ABR18 over for PDE, 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.

PDE er forpligtet til at sikre, at de entreprenører, der etablerer Anlæggene for PDE, er forpligtet til at deltage i aflevering samt 1 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 PDE stadig over for KK for eventuelle fejl og mangler ved Anlæggene, herunder eventuelle projekteringsfejl, rådgiverfejl og udførelsesfejl mv.

### **§ 6 Garantistillelse**

PDE 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 et PensionDanmark-selskab stillet selskabsgaranti, som er betryggende for og kan godkendes af KK.

Et estimat over anlægsomkostningerne inkl. bygherreomkostninger forbundet med PDEs 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 PDE 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 Danmarks Statistiks Omkostningsindeks for anlæg pr. 1. oktober 2022.

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 PDE har overdraget sine rettigheder iht. entrepriseaftalerne og rådgiveraftalerne, frigives garantien.

## **§ 7 Misligholdelse**

Dansk rets almindelige regler finder anvendelse.

## **§ 8 Betingelser**

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

Aftalen 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 PDE forpligtet til at overholde de udbudsretlige regler, som er hjemlet ved Rådets Direktiv 2014/24 (Udbudsdirektivet).

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

PDE skal orientere KK, hvis PDE overdrager sine forpligtelser i henhold til denne aftale. PDE's eventuelle overdragelse af sine forpligtelser kræver ikke KK's accept.

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

Påklages de til denne aftale knyttede endeligt vedtagne planer, og træffer klageinstansen/domstolene afgørelse om ophævelse af planen, ophæves denne aftale 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 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**

Denne 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. december 2021 fra PDE om indgåelse af udbygningsaftale med KK  
Bilag B1 og B2: Principskitser af 22. august 2022 fra Juul Frost Arkitekter  
Bilag C: Estimat af 22. august 2022 over omkostninger til Anlæggene inkl. bygherreomkostninger.

2208202

København, den

/ - 2022

/ - 2022

---

PensionDanmark Ejendomme Holding K/S

---

Københavns Kommune

# BILAG A

## Anmodning om udbygningsaftale HRS

Fra: Kim Bøgvad Larsen <[kbl@pension.dk](mailto:kbl@pension.dk)>  
Sendt: 1. december 2021 16:41  
Til: Dorte Bay Høyerup <[H33W@kk.dk](mailto:H33W@kk.dk)>  
Emne: Hotel- og restaurationskolen i Valby 8HRS)

Kære Dorte,

I fortsættelse af dialogen om udvikling af området ved Hotel- og Restaurantskolen i Valby vil PensionDanmark gerne anmode om en udbygningsaftale for Kjeldsgårdsvej, således at vejen og kantzonen får en ny udformning med to rækker med træer, parkering i lommer og et bredt fortov mod den eksisterende bygning, som i dag er Hotel- og Restaurantskole.

Kantzonen ind mod HRS bliver bred og udformes med begrønning samt opgraderet belægning.

I et bilag til Startredegørelsen, der er udarbejdet, er vist arkitekternes visionsoplæg for opgraderingen af Kjeldsgårdsvej:



Vi forestiller os, at det endelige indhold af udbygningsaftalen afklares efter resultatet af Startredegørelsen er kendt og at aftalen indgås i forbindelse med udarbejdelsen af den ny lokalplan og KP-tillægget.

Såfremt kommunen har spørgsmål eller bemærkninger hertil, er I velkomne til at kontakte mig.

Med venlig hilsen / Kind regards

**Kim Bøgvad Larsen**  
Projektudviklingsdirektør

M: +45 20237769  
E: [kbl@pension.dk](mailto:kbl@pension.dk)

**PensionDanmark**  
Langelinie Allé 43  
2100 København Ø  
Denmark

D: +45 3374 8000  
W: [www.pensiondanmark.com](http://www.pensiondanmark.com)

**PensionDanmark**



# BILAG B1

## Delområde 1

På østvendt del af Kjeldsgårdsvej fjernes eksisterende fortov og belægning, og der afgraves for ny belægning. Langs facade etableres ny kantzone bestående af bede med buskbeplantning og nyt fortorv. Der anlægges 3 stk. nye trappenedgange ud for erhvervslejemål. Der anlægges ny vejbane inkl. opstrikning, afvanding og dæksler samt nyt fortorv og kantsten. På vejbane etableres ny længdeparkering, 12 p-pladser, og vejbede med 8 stk. nye træer med stammeomfang 18-20 cm. Der etableres også afhentningsplads til renovation i parkeringszone.

## Delområde 2

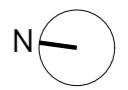
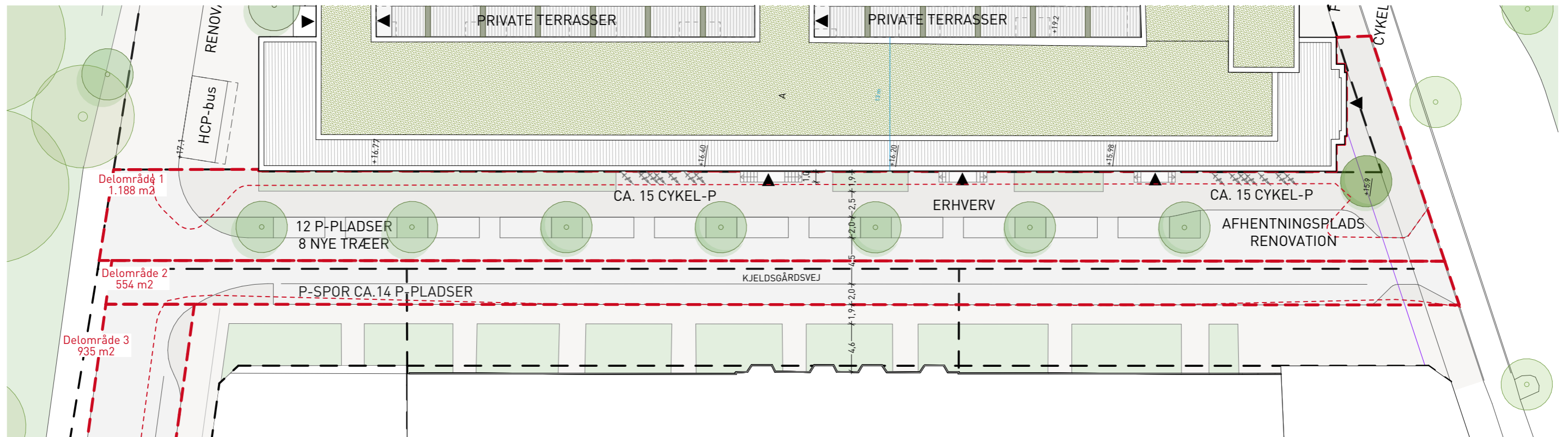
Eksisterende slidlag affræses, og nyt slidlag inkl. afvanding, dæksler og opstrikning til ca 14 p-pladser udføres.

## SIGNATURFORKLARING

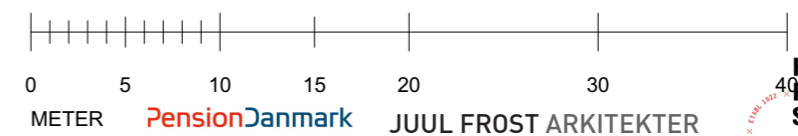
ALLE MÅL ANGIVES I METER.  
KOTEHØJDER ANGIVES I METER.

— Matrikelgrænse  
   Grænse for Udbygningssaftale  
 - - - - - Eks. Vej

**HENVISNING:**  
 MATRIKELGRÆNSE ER BASERET PÅ TEGNINGS-  
 UNDERLAG UDFØRT AF LANDINSPEKTØRFIRMAET  
 LE34, KØBENHAVN.  
 FILNAVN: LE34\_2001296-002-003.dwg udgave 2  
 MODTAGET DATO: 11.11.2021  
 KONTEKST ER BASERET PÅ TEGNINGER FRA GEO-  
 DANMARK. FODAFTRYK AF BYGNINGER ER  
 BASERET PÅ FORELØBIGE BEREKNINGER.



SKALA 1:400





# BILAG B2

## Delområde 3

Eksisterende slidlag affræses, og nyt slidlag inkl. afvanding, dæksler og afmærkning udføres.

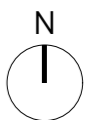
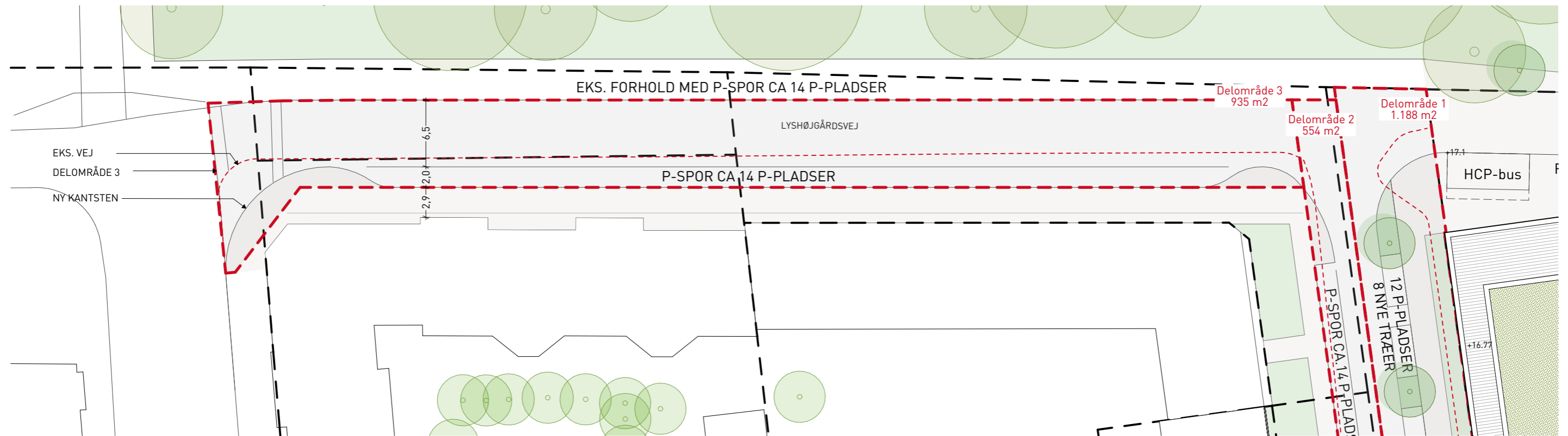
Fortov og kantsten på sydsiden tilpasses ny geometri med parallelparkering. I alt ca 14 p-pladser indenfor delområde.

## SIGNATURFORKLARING

ALLE MÅL ANGIVES I METER.  
KOTEHØJDER ANGIVES I METER.

— Matrikelgrænse  
- - - Grænse for udbygningsaftale  
- - - Eks. vej

**HENVISNING:**  
Matrikelgrænse er baseret på tegningsunderlag udført af landinspektørfirmaet LE34, København.  
FILNAVN: LE34\_2001296-002-003.dwg udgave 2  
MODTAGET DATO: 11.11.2021  
KONTEKST ER BASERET PÅ TEGNINGER FRA GEO-DANMARK. FODAFTRYK AF BYGNINGER ER BASERET PÅ FORELØBIGE BEREKNINGER.



# BILAG C

## Overslag landskabsarkitekturarbejde

### Delområde I

1.188 m2	Mængde	Enhed	Pris	I alt
Rydning og afgravning	1.188	m2	500	594.000
Jord og muldarbejder	100	m2	350	35.000
Afvanding, dæksler	5	stk	5.000	25.000
Asfalt	500	m2	1.000	500.000
Fortov	500	m2	1.200	600.000
Kantsten	200	lbm	1.000	200.000
Afmærkning og skiltning	350	lbm	100	35.000
Vejbede inkl rodvenlige bærelag	8	stk	15.000	120.000
Buskplantning	200	m2	600	120.000
Træer	8	stk	15.000	120.000
Cykelparkering	30	stk	3.000	90.000
Sum, DKK				<b>2.439.000</b>

### Delområde II

554 m2	Mængde	Enhed	Pris	I alt
Afgræsning og nyt slidlag	554	m2	500	277.000
Afvanding, dæksler	5	stk	5.000	25.000
Afmærkning og skiltning	350	lbm	100	35.000
Sum, DKK				<b>337.000</b>

### Delområde III

935 m2	Mængde	Enhed	Pris	I alt
Afgræsning og nyt slidlag	935	m2	500	467.500
Afvanding, dæksler	5	stk	5.000	25.000
Kantsten, tilpasning på sydsiden	110	lbm	1.000	110.000
Afmærkning og skiltning	400	lbm	100	40.000
Sum, DKK				<b>642.500</b>

### Samlet overslag

Delområde I		kr ekskl moms	2.439.000
Delområde II		kr ekskl moms	337.000
Delområde III		kr ekskl moms	642.500
Sum		kr ekskl moms	<b>3.418.500</b>
Usikkerhed	15%	kr ekskl moms	512.775
Rådgiverhonorar	15%		512.775
<b>Sum inkl usikkerhed</b>		kr ekskl moms	<b>4.444.050</b>

### FORUDSÆTNINGER:

Generelt	Overslag opfylder krav fra Københavns Kommune
	Der er ikke medregnet belysning i overslaget
A	<b>Rydning og afgravning:</b> Rydning af eksisterende og udgravning til belægninger. Prisen tager ikke højde for evt. forurenet jord
B	<b>Jord- og muldarbejder:</b> Levering, udlægning og bearbejdning af muld i bede i kantzone
C	<b>Afvanding:</b> Indeholder etablering og regulering af dæksler på terræn, ledningsarbejder iht. Ingeniør
D	<b>Asfalt/flisebelægning:</b> Inkl bundopbygning og flise- eller asfaltbelægning
E	<b>Vejbede inkl rodvenlige bærelag:</b> Indeholder opbygning af rodvenligt bærelag af makadam, 10 m2, FLL-jord i plantehul (5 m2) samt vandings/udluftningssystem
F	<b>Afmærkning:</b> Der er regnet med opstribning i thermoplast