

BETINGET AFTALE
vedr. HRS' fraflytning af lejemålet beliggende
Ingerslevsgade 44, 1705 København V

mellem Hotel- og Restaurantskolen
Niels Hemmingsens Gade 24
1012 København K
CVR-nr. 11861571
(herefter benævnt HRS)

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

Med baggrund i KK's ønske om, at HRS fraflytter lejemålet, beliggende Ingerslevsgade 44, 1705 København V til den 1. december 2008, og ud fra at

- HRS pr. 1. november 2003 har indgået lejekontrakt med Københavns Kommune, Kultur- og Fritidsforvaltningen, Ejendomsdrift, for lejemålet Ingerslevsgade 44, 1705 København V.
- Lejemålet ifølge lejekontrakten er uopsigeligt fra Københavns Kommunes, Kultur- og Fritidsforvaltningen, Ejendomsdrift, side indtil den 1. oktober 2013.
- HRS har udført forbedringer af lejemålet for 8.069.453 kr.

har parterne d.d. indgået en betinget aftale på følgende vilkår:

§ 1
Fraflytning

HRS forpligter sig til at fraflytte lejemålet Ingerslevsgade 44, 1705 København V til den 1. december 2008.

§ 2
Kompenstation for udførte forbedringer og installationer

KK overtager ved fraflytningen de af HRS i bilag 1 opregnede forbedringer og installationer i lejemålet Ingerslevsgade 44, 1705 København V for kr. 3.173.985. Beløbet tillægges ikke moms.

§ 3 HRS's erklæringer

HRS erklærer, at forbedringerne, herunder hårde hvidevarer og løsøre, kan overtages i gældfri og funktionsdygtig stand på fraflytningstidspunktet, idet risikoen for forbedringerne herefter overgår til KK.

HRS erklærer, at der ikke påhviler forbedringerne krav fra det offentlige eller private, herunder skatte- og afgiftskrav. Momsreguleringsforpligtelse udredes af HRS.

HRS erklærer, at de af HRS udførte installationer i forbindelse med forbedringerne, HRS bekendt er lovligt udført.

§ 4 Købesummens erlæggelse

Købesummen erlægges kontant senest den 1. december 2008.

§ 5 HRS' fraflytningsforpligtelser

Vedligeholdelsesforpligtelsen påhviler HRS i henhold til lejekontrakt af 21. april 2004 mellem Københavns Kommune og HRS frem til 1. december 2008. HRS fritages herudover ved sin fraflytning for istandsættelseskrav og retableringsudgifter.

§ 6 Erhvervsskolernes Forlag

HRS fremudlejer p.t. stueetagen til Erhvervsskolernes Forlag i henhold til fremlejekontrakt af 6. maj 2004, jf. bilag 2.

KK er forpligtet til ved HRS' fraflytning at indtræde som udlejer over for Erhvervsskolernes Forlag og i øvrigt på samme vilkår, dog med de ændringer, der fremgår af bilag 8, hvilket Erhvervsskolernes Forlag tiltræder ved underskrift på nærværende kontrakt.

Eventuelle forpligtelser og økonomiske mellemværender mellem Erhvervsskolernes Forlag og HRS, såsom indbetalt depositum m.v. er KK uvedkommende, idet HRS selv foretager afregning over for Erhvervsskolernes Forlag.

§ 7 Udbygning gård og arealer

HRS er forpligtet til at fraflytte udbygning i gård samt udearealerne omkring Bast-bygningen til den 1. november 2008.

§ 8
Betingelser

Nærværende aftale er fra KKs side alene betinget af godkendelse senest den 13. november 2008 i Økonomiudvalget og Københavns Borgerrepræsentation.

Bilag:

1. Opregnede forbedringer og installationer.
2. Fremlejekontrakt af 21. april 2004 mellem HRS og Erhvervsskolernes Forlag
3. Revisorerklæring om aftalte arbejdshandlinger af 29. april 2008 fra John Ladekarl, statsautoriseret revisor, Deloitte.
4. Opgørelse over indretninger af Bast-bygningen af 17. juni 2003 fra Electrolux Storkøkken til Hotel- og Restaurantskolen.
5. Opgørelse over fakturaer fra Erik L. Hansen, Arkitekt og Ingeniør ApS til Hotel- og Restaurantskolen vedrørende Bast-bygningen.
6. Opgørelse over omkostninger vedrørende Bast-bygningen på diverse konto.
7. Slutregning vedrørende Bast-bygningen af 30. oktober 2004 til Hotel- og Restaurantskolen.
8. Tillægsaftale til fremlejekontrakt af 21. april 2004 mellem HRS og Erhvervsskolernes Forlag

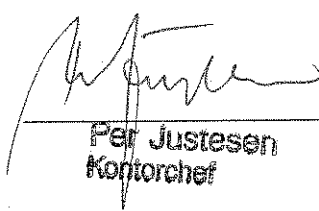
København, den 15/9 2008

16/9 2008.

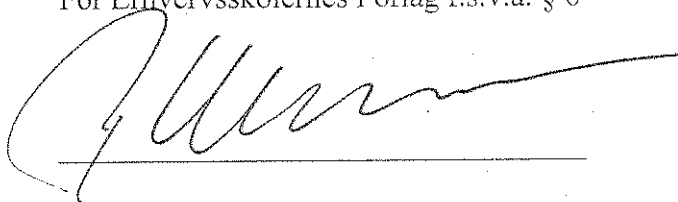
For Hotel- og Restaurantskolen:



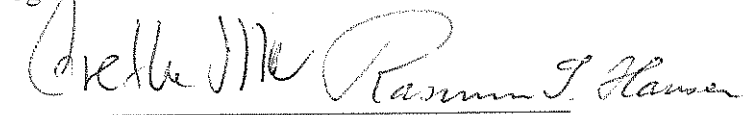
For Københavns Kommune:


Per Justesen
Kontorchef

For Erhvervsskolernes Forlag f.s.v.a. § 6



For Københavns Ejendomme f.s.v.a. §§ 1, 5 og 6:



Bilag 1

Opregning af forbedringer og installationer i Bast-bygningen, Ingerslevgade 44, som indgår i aftale om HRS' fraflytning af lokalerne.

- 1) Bygningsforandringer jf. slutregning og aktivitetsopfølgning fra JLG af 30. oktober 2004
- 2) Arkitekt og rådgivningsydelser fra Erik L. Hansen for perioden 22.09.2002 – 10.05.2006
- 3) Indretning af Bastbygningen fra electrolux Storkøkken af 17.06.2003
- 4) Revisorerklæring om aftalte arbejdshandlinger fra Deloitte af 29. april 2008

FREMLEJJEKONTRAKT

Mellem Hotel- og Restaurantskolen som fremlejegiver

Og Erhvervsskolernes Forlag som fremlejetager

Parterne

- § 1. Det fremlejede
- § 2. Anvendelse
- § 3. Ikrafttræden/overtagelse
- § 4. Opsigelse/ophør
- § 5. Fremleje og afståelse
- § 6. Årlig ydelse og depositum
- § 7. Forbrugsregnskab (varme og vand)
- § 8. Øvrige udgifter og udgiftsarter
- § 9. Aftalt regulering af lejen
- § 10. Regulering af leje til markedslejen
- § 11. Vedligeholdelse og fomyelser
- § 12. Ændring af fremlejevilkår – genforhandling – opsigelse
- § 13. Husorden og brug af udenoms- og fællesarealer
- § 14. Fraflytning og tilbagelevering af det fremlejede
- § 15. Moms
- § 16. Tinglysning og omkostninger
- § 17. Bilag

Parterne

Denne fremlejekontrakt indgås mellem

Fremlejegiver: Navn: Hotel- og Restaurantskolen
 Adresse: Flæsketorvet 60, 1711 København V

(herefter kaldet fremlejegiver)

Og

Fremlejetager: Navn: Erhvervsskolemes Forlag
 Adresse: Ingerslevsgade 44, stuen, 1705 København V

(herefter kaldet fremlejetager)

§ 1. Det lejede

- 1.1. Fremlejemålet er beliggende på adressen Ingerslevsgade 44, stuen, 1705 København V.
- 1.2. Det fremlejede omfatter følgende arealer:

1. Kontorarealer og toiletter	256 m ²
2. Andel af trappe	5 m ²
I alt bruttoareal	261 m ²

Som herefter er kaldet det fremlejede.
- 1.3. I bruttoarealet kan indgå eventuelle flugtveje/flugtkorridorer/nødudgange uanset de hertil knyttede begrænsninger.
- 1.4. Fremlejemålets beliggenhed og udformning fremgår af vedlagte tegning *bilag 1*.
- 1.5. Fremlejetager har efter særskilt aftale med fremlejegiver endvidere ret til brug af mødefaciliteter, beliggende i fremlejegivers lejemål på adressen Flæsketorvet 60, 1711 København V samt efter særskilt aftale med fremlejegiver ret til benyttelse af fremlejegivers reception. Endvidere har fremlejetager efter aftale med fremlejegiver ret til placering af en server hos fremlejegiver. Fremlejetager betaler herfor et særskilt vederlag, jf. kontraktens § 8.

§ 2. Anvendelse

- 2.1. Det fremlejede skal anvendes til kontor og må ikke uden fremlejegivers skriftlige samtykke anvendes til andet formål.

Forholdet til myndigheder og tredjemand

- 2.2. Fremlejetager indestår for, at anvendelsen af det fremlejede til det ovenfor angivne formål på ikrafttrædelsestidspunktet, jf. § 3.1, ikke strider mod lokalplan eller anden offentlig planlægning.
- 2.3. Fremlejegiver bærer hverken ansvar eller risiko for lejers konkrete anvendelse af lejemålet, herunder for om antallet af personer i lejemålet medfører særlige miljøkrav eller krav til brandsikkerhed m.v.
- 2.4. Fremlejetager har ansvaret for, at den aftalte anvendelse ikke omfattes af særlige offentlige forskrifter og har pligt til at indhente og opretholde alle tilladelser, der kræves med hensyn til det lejedes indretning og drift, herunder forskrifter vedrørende miljø- og brandforhold. Fremlejegiver skal uden ugrundet ophold underrettes om myndighedskrav og modtage kopi af de fornødne tilladelser.
- 2.5. Fremlejetagers anvendelse må ikke medføre lugt-, støj-, eller lysgener eller på anden måde være til gene for fremlejegiver og øvrige fremlejetagere i ejendommen eller andre. Fremlejetager skal sikre, at dennes personale og andre, der får adgang til det fremlejede omgås dette forsvarligt.
- 2.6. Fremlejegiver er berettiget til at udleje eller anvende andre lokaler i ejendommen til samme branche og samme anvendelse som fremlejetagers.

Fysiske forhold, herunder skiltning

- 2.7. Skiltning, flagning og anden form for reklame på og ved ejendommen samt opsætning af markiser, solafskærmning og lignende må kun foretages efter fremlejegivers forud indhentede skriftlige anvisning og godkendelse og skal i øvrigt ske i overensstemmelse med de servitutter og de til enhver tid gældende myndighedskrav, der er gældende for ejendommen. Fremlejetager er gjort bekendt med, at Kødbyen er fredet.
- 2.8. Ændringer i det fremlejede må kun foretages med fremlejegivers forudgående skriftlige godkendelse. For så vidt angår den i erhvervslejelovens § 38, stk. 1 nævnte ret for lejer til at foretage ombygninger i det lejede, der er sædvanlige for den type virksomhed, der efter nærværende aftale drives i det lejede, har fremlejetager alene ret til at foretage sådanne ombygninger efter fremlejegivers forudgående skriftlige godkendelse heraf.
- 2.9. Alle omkostninger i forbindelse med ovennævnte tiltag betales af fremlejetager, der er pligtig til selv at indhente alle myndighedsgodkendelser samt sørge for, at eventuelle betingelser for godkendelsen til stadighed opfyldes.
- 2.10. Fremlejetager er erstatningsansvarlig for enhver skade – herunder hændelig – som påføres det lejede eller ejendommen i øvrigt som følge af fremlejetagers skilte m.v., installationer eller ombygninger.
- 2.11. Hvis fremlejetager har foretaget ændringer af det lejede, er fremlejetager ved fremlejeforholdets ophør forpligtet til at retablere det fremlejede, med mindre fremlejegiver skriftligt har frafaldet dette krav. Fremlejegiver kan forlange, at fremlejetager, inden en ændring foretages, indbetaler et rimeligt depositum til sikkerhed for opfyldelsen af retableringspligten.
- 2.12. Ved fraflytning skal fremlejetager for egen regning fjerne ethvert spor af skilte og andre genstande anbragt på ejendommen i henhold til ovennævnte, med mindre fremlejegiver

skriftligt frafalder kravet herom.

- 2.13. Fremlejetager er gjort bekendt med, at gulvene ikke tåler en belastning på over 500 kg. Pr. m², og at fremlejetager bærer det fulde ansvar for, at denne belastning ikke overskrides.

§ 3. Ikrafttræden/overtagelse

- 3.1. Det fremlejede overtages af fremlejetager den 1. januar 2004, hvilket tidspunkt herefter er kaldet ikrafttrædelsestidspunktet.
- 3.2. Eventuelle mindre væsentlige mangler ved det fremlejede, der ikke hindrer fremlejetagers brug heraf, udskyder ikke ikrafttrædelsestidspunktet og berettiger ikke fremlejetager til afslag i lejen.
- 3.3. Bortset fra skjulte fejl og mangler ved det fremlejede, kan fremlejetager ikke påberåbe sig mangler, der ikke skriftligt er gjort gældende over for fremlejegiver senest to uger efter ikrafttrædelsestidspunktet.
- 3.4. Fremlejemålet overtages af fremlejetager som beset og som det er og forefindes på ikrafttrædelsestidspunktet, d.v.s. nystandsatsat og med hele ruder og brugelige låse med nøgler til udvendige døre. Alle til det lejede hørende indretninger, herunder til afløb og tekniske forsyninger er ved overtagelsen i god og brugbar stand.

§ 4. Opsigelse/optag

- 4.1. Såvel fremlejetagers som fremlejegivers opsigelse skal ske med 6 måneders varsel til fraflytning den 1. en måned.
- 4.2. Fremlejeforholdet kan fra fremlejetagers side tidligst opsiges til fraflytning den 1. januar 2006.
- 4.3. Fremlejeforholdet kan fra fremlejegivers side tidligst opsiges til fraflytning den 1. januar 2006.
- 4.4. Ved opsigelse fra fremlejegivers side har fremlejetager ikke ret til erstatning efter reglerne i erhvervslejelovens § 66. Dette gælder, uanset af hvilken grund opsigelsen af fremlejetager sker.

§ 5. Fremleje og afståelse

- 5.1. Fremlejetageren må ikke fremleje eller på anden måde helt eller delvist overlade brugen af det fremlejede til andre.
- 5.2. Fremlejetager har ikke afståelses- og genindtrædelsesret.

6.1. Lejen udgør ekskl. moms:

261 m² á kr. 865

Samlet årlig leje ekskl. moms kr. 225.765

Det er dog aftalt, at den årlige leje ekskl. moms for perioden 01. januar 2004 – 31. december 2004 udgør kr. 202.765.

- 6.2. I lejen indgår skatter og afgifter pr. 1. januar 2004. Ved fremtidige ændringer i skatter og afgifter vil denne dato blive taget som udgangspunkt. Lejeforhøjelse eller –nedsættelse vil ske på grundlag af såvel satsændringer som forbrugsændringer.
- 6.3. Senest på ikrafttrædelsestidspunktet betales leje for perioden fra ikrafttrædelsestidspunktet og til udgangen af det pågældende kvartal. Lejen betales i øvrigt kvartalsvis forud hver den 1. januar, 1. april, 1. juli og 1. oktober.
- 6.4. Senest samtidig med fremlejetagers underskrift på denne kontrakt betaler fremlejetager et depositum svarende til 3 måneders leje. Fremlejegiver kan forlange, at depositum reguleres således, at det til enhver tid svarer til 3 måneders aktuel leje. Depositum forrentes ikke.
- 6.5. Depositum indestår til sikkerhed for ethvert mellemværende mellem fremlejetager og fremlejegiver i forbindelse med fremlejeforholdet herunder til sikkerhed for fremlejetagers forpligtelser i forbindelse med fraflytning. Depositum tilbagebetales helt eller delvist, når fremlejemålet er ophørt, og ethvert krav fra fremlejers side er fyldestgjort.
- 6.6. Udover lejen betaler fremlejetager en andel af udgifterne i henhold til forbrugsregnskabet, jf. § 7.
- 6.7. Alle krav som udspringer af denne fremlejekontrakt eller erhvervslejeloven er pligtig pengeydelse. Manglende eller for sen betaling kan derfor medføre ophævelse af fremlejemålet.

- 7.1. Udover lejen betaler fremlejetager til fremlejegiver kvartalsvis sammen med lejen et a'conto beløb stort kr. 11.633 til dækning af fremlejemålets andel af udgifterne i henhold til vedlagte varmeregnskab fordelt efter det fremlejedes bruttoareal i forhold til det samlede ejendomsareal (261/1.234).

De anslåede forbrugsudgifter/afgifter udgør årligt ekskl. moms:

Koldt vand	kr. 6.345,00
Varme	kr. 40.186,00

Over varmeregnskabet medtages samtlige udgifter, der af Københavns Belysningsvæsen kræves betalt for fjernvarmeleverancer. Endvidere medtages udgifter til vandforbrug (blødgjort vand), centralvarmevæske og analyse af centralvarmevand. Et eksemplar af varmeregnskabet for 2002 er vedlagt lejekontrakten.

- 7.2. Varmeregnskabet udarbejdes samlet for lokaler i ejendommen eller for enheder, som har fælles varmforsyning med denne.
- 7.3. Specifikationen omfatter ikke udgiftsarter, der ikke er kendt ved denne aftales indgåelse, hvilke udgifter udlejer derfor tillige kan lade indgå i forbrugsregnskabet.
- 7.4. Endelig opgørelse over forbrugsudgifterne foretages en gang årligt, for tiden for perioden 1. januar til 31. december. Fremlejegiver kan med 2 ugers skriftligt varsel omlægge forbrugsregnskabsperioden. Omlægningsperioden kan omfatte mere eller mindre end 12 måneder.
- 7.5. Fremlejegiver forbeholder sig ret til når som helst og uden varsel at ændre fordelingskriterierne, hvis dette giver en mere korrekt fordeling af udgifterne.
- 7.6. Tillægsbetaling vedrørende forbrugsregnskabet forfalder til betaling efter påkrav fra fremlejegiver.
- 7.7. Fremlejegiver er uden ansvar for forbigående forstyrrelser i leveringen af vand og varme, men er forpligtet til at søge disse afhjulpet snarest muligt.

- 8.1. Udover lejen, jf. § 6, og de i § 7 nævnte udgifter skal fremlejetageren til fremlejegiveren betale for den ifølge særskilt aftale med fremlejegiveren erhvervede brugsret til mødefaciliteter, beliggende i fremlejegivers lejemål på adressen Flasketorvet 60, 1711 København V samt efter særskilt aftale med fremlejegiver ret til benyttelse af fremlejegivers reception.

Størrelsens af vederlaget for fremlejetagers brug af mødefaciliteter fastlægges efter fremlejetagers faktiske brug af mødelokalerne og efter en af fremlejegiver udarbejdet særskilt prisliste for brug af mødelokalerne. Vederlaget forfalder til betaling efter nærmere aftale mellem fremlejegiver og fremlejetager.

Vederlaget for fremlejetagers ret til benyttelse af fremlejegivers reception er aftalt til kr. 10.000 pr. år ekskl. moms. Beløbet reguleres sammen med lejen efter bestemmelsen i § 9.1 i nærværende kontrakt. Vederlaget herfor forfalder kvartalsvis til betaling samtidig med lejen, jf. § 6.3.

Efter særskilt aftale med fremlejegiver betaler fremlejetager endvidere et vederlag til fremlejegiver for placering af fremlejetagers server hos fremlejegiver. Vederlaget herfor forfalder kvartalsvis til betaling samtidig med lejen, jf. § 6.3.

Det årlige vederlag for placeringen af server udgør på ikrafttrædelsestidspunktet kr. 20.000 ekskl. moms. Beløbet reguleres sammen med lejen efter bestemmelsen i § 9.1 i nærværende kontrakt.

- 8.2. Fremlejetager betaler til fremlejegiver kvartalsvis sammen med lejen et a'conto beløb stort kr. 21.121 til dækning af fremlejemålets andel af udgifter til el, rengøring og dagrenovation fordelt efter det fremlejedes bruttoareal i forhold til det samlede ejendomsareal (261/1.234).

Ovennævnte udgifter anslås årligt til for tiden at udgøre nedenstående beløb ekskl. moms for fremlejemålet:

Elforbrug	kr.	52.200
Rengøring	kr.	45.675
Dagrenovation	kr.	2.610

§ 9. Afraff regulering af lejen

- 9.1. Hvert år pr. den 1. april, første gang den 1. april 2005, reguleres uden særskilt varsel den umiddelbart forud for reguleringen gældende årlige leje med den procentvise ændring i netto-prisindekset fra januar måned det foregående år (gammelt indeks) til januar måned forud for reguleringstidspunktet (nyt indeks). Reguleringen beregnes med to decimaler.

De årlige lejereguleringer kan beregnes efter følgende formel:

$$\frac{\text{gældende leje} \times \text{nyt indeks}}{\text{gammelt indeks}} = \text{ny årsleje}$$

- 9.2. Hvis Danmarks Statistik ophører med at beregne nettoprisindekset, skal reguleringen fremover ske på grundlag af et andet indeks, der afspejler prisudviklingen. Dette gælder også for alle andre ydelser, der ifølge denne kontrakt pristalsreguleres.

§ 10. Regulering af leje til markedslejen

- 10.1. Hver part kan forlange lejen reguleret til markedslejen i overensstemmelse med reglerne i § 13 i erhvervslejeloven.

§ 11. Vedligeholdelse og fornyelser

- 11.1. Den udvendige vedligeholdelse og fornyelse påhviler fremlejegiver.
- 11.2. Al indvendig vedligeholdelse og fornyelse af det fremlejede – d.v.s. alt indenfor fremlejemålets fysiske rammer – påhviler fremlejetager, i det omfang dette er nødvendigt, for at det fremlejede kan holdes i nystandsstand svarende til den standard, hvori det fremlejede blev overtaget på ikrafttrædelsestidspunktet.
- 11.3. Fremlejetager er herunder forpligtet til at foretage maling, hvidtning og tapetsering og vedligeholdelse og om fornødent forny gulvbelægninger, vand- og gashaner, el-afbrydere, wc-kummer, cisterner, vaskekummer, badekar, hårde hvidevarer og eventuelle andre installationer af enhver art samt låse og nøgler. Opregningen af førnævnte dele, fremlejetager skal vedligeholde, er ikke udtømmende men blot eksempler.
- 11.4. I det omfang opfyldelsen af fremlejetagers vedligeholdelsesforpligtelse kræver håndværksmæssig bistand, er fremlejetager forpligtet til at anvende en af fremlejegiver anvist håndværker til arbejdets udførelse.
- 11.5. Fremlejegiver er berettiget, men ikke forpligtet, til at foretage en årlig gennemgang af det lejede og ejendommen i øvrigt med henblik på vurdering af vedligeholdelsesstand m.v.
- 11.6. Fremlejetager er forpligtet til straks at udføre sådanne vedligeholdelsesarbejder m.v., som kræves til vedligeholdelsespligtens opfyldelse. Såfremt fremlejetager ikke uden ugrundet ophold efter opfordring med 30 dages varsel har påbegyndt et fremlejetager påhvillende vedligeholdelses- og istandsættelsesarbejde, er fremlejegiver berettiget til at lade det omhandlede arbejde udføre på fremlejetagers regning
- 11.7. Fremlejegiver er berettiget til at iværksætte arbejder såvel i det lejede som udenfor det

fremlejede i overensstemmelse med reglerne i erhvervslejelovens kap 5.

§ 12. ~~Ændring af vilkår – genforhandling – opsigelse~~

Bestemmelsen udgår.

§ 13. ~~Husorden og brug af udenoms- og fællesarealer~~

- 13.1. Det påhviler fremlejetager at iagttage, at der er god orden i det fremlejede, og at dette forvaltes på en sådan måde, at fremlejegivers og de øvrige fremlejetageres interesser ikke krænkes, i hvilken forbindelse der henvises til *bilag 4*, Regulativ for tekniske forsyninger m.m. i Kødbyen, der også indeholder bestemmelser for almindelig orden og renlighed.
- 13.2. Fremlejegiver kan til enhver tid udfærdige en særskilt husorden samt supplerende ordensregler, som fremlejetager er pligtig at overholde.

§ 14. ~~Fraflytning og tilbagelevering af det fremlejede~~

- 14.1. Senest kl. 12.00 på ophørsdagen, hvilket tidspunkt herefter er kaldet ophørstidspunktet – og uanset om dette er en helligdag eller dagen før en helligdag – skal fremlejetager tilbagelevere det fremlejede med hvad dertil hører i ryddet og rengjort stand og i øvrigt i den stand, det var på ikrafttrædelsestidspunktet, det vil sige i nyistsandsat stand, bortset fra forringelse som følge af sædvanlig slid og ælde.
- 14.2. Inden ophørstidspunktet har fremlejetager – med mindre andet aftales med fremlejegiver – ret og pligt til at fjerne alt løsrør og inventar samt tekniske installationer bekostet og indsat i det fremlejede af fremlejetager mod at bringe det fremlejede tilbage til den oprindelige stand pr. ikrafttrædelsestidspunktet.
- 14.3. Med mindre parterne skriftligt har aftalt, at ændringer i det fremlejedes indretning ikke skal tilbageføres, har fremlejetager pligt til at tilbageføre disse ændringer inden ophørstidspunktet, således at det fremlejede fremtræder, som det var indrettet på ikrafttrædelsestidspunktet.
- 14.4. Senest på ophørstidspunktet gennemføres efter indkaldelse fra en af parterne en fælles besigtigelse af det lejede (flyttesyn) for fastsættelse af de vedligeholdelses- og retableringsarbejder, som skal udføres for fremlejetagers regning. Ved flyttesynet skal det fremlejede være ryddet og rengjort. Ved afslutningen af flyttesynet afleverer fremlejetager samtlige nøgler til det fremlejede, og fremlejegiver udarbejder derefter en fraflytningsrapport. Efter flyttesynet er fremlejetager følgelig afskåret fra at foretage vedligeholdelses- og retableringsarbejder i det fremlejede med mindre andet aftales mellem parterne.
- 14.5. Fremlejegiver kan herefter forlange, at værdien af de vedligeholdelses- og retableringsforpligtelser, der påhviler fremlejetager, konverteres til et beløb, som betales kontant af fremlejetager til fremlejegiver. Konvertering til kontantbeløb sker på grundlag af tilbud indhentet af fremlejegiver. I stedet for konvertering til kontantbeløb kan fremlejegiver vælge at kræve vedligeholdelses- og retableringsarbejderne udført for fremlejetagers regning og risiko.

- 14.6. Bortset fra skjulte fejl og mangler ved det lejede, kan fremlejegiver ikke gøre krav i medfør af § 14.1 – 14.4 gældende, hvis der er forløbet mere end 6 uger fra flyttesynet.
- 14.7. De ved flyttesynet konstaterede vedligeholdelses- og retableringsforpligtelser, der påhviler fremlejetager, som ikke er konverteret til kontantbeløb, udbedres med mindre andet aftales af fremlejegiver udlejer for fremlejetagers regning. Er udbedringen ikke tilendebragt på ophørstidspunktet, kan fremlejegiver kræve betaling af ydelser i henhold til §§ 6 og 7 samt friholdelse for udgifterne i henhold til § 8 for den periode, der medgår til istandsættelsen, og indtil fremlejemålet er gjort i kontraktmæssig stand.

§ 15. Moms

- 15.1. Fremlejegiver er frivilligt momsregistreret både for udlejning af fremlejemålet og for leveringen af varme og varmt vand.
- 15.2. Som følge heraf vil alle ydelser og udgifter, som fremlejetager skal betale til fremlejegiver i henhold til denne kontrakt, blive tillagt moms, p.t. 25 %, i overensstemmelse med de til enhver tid gældende regler herfor.

§ 16. Tinglysning og omkostninger

- 16.1. Tinglysning af nærværende kontrakt må ikke finde sted.
- 16.2. Hver part afholder egne omkostninger i forbindelse med oprettelsen af nærværende lejekontrakt, herunder honorar til egne rådgivere, advokat m.v.

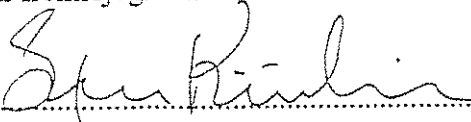
§ 17. Bilag

- 17.1 Til denne kontrakt hører følgende bilag:
Bilag 1. Tegning af lejemålets beliggenhed og udformning.
Bilag 2. By- og Boligministeriets checkliste.
Bilag 3: Varme- og forbrugsregnskab for 2002 for ejendommen Ingerslevgade 44, 1705 København V.
Bilag 4: Regulativ for tekniske forsyninger m.m. i Kødbyen.
- 17.2 Fremlejetager bekræfter at have gennemlæst samtlige bilag til denne kontrakt, herunder vedlagte checkliste fra By- og Boligministeriet, *bilag 2*. Fremlejetager erklærer endvidere ved sin underskrift på nærværende fremlejeaftale at være blevet opfordret til at søge sagkyndig bistand forinden underskrivelsen.

Dato:

Dato: 6.5.2007

Som fremlejegiver:



Hotel- og Restaurantskolen

Som fremlejetager:



Erhvervsskolernes Forlag

Hotel- og Restaurantskolen
Att.: Carsten Eberhard
Niels Hemmingsens Gade 24
1012 København K

Revisorerklæring om aftalte arbejdshandlinger

Til direktionen i Hotel- og Restaurantskolen

Vi har efter aftale med Hotel- og Restaurantskolen udført de arbejdshandlinger, som er angivet nedenfor vedrørende aktiverede omkostninger i forbindelse med indretning af lejede lokaler i BAST bygningen.

Hotel- og Restaurantskolen har i en opgørelse over afholdte omkostninger i forbindelse med indretning af lejede lokaler opgjort dette til 8.069.453 kr.

Vi har efterfølgende gennemgået opgørelsen, hvor vi har udført nedenstående arbejdshandlinger. Vi henviser til den af Hotel- og Restaurantskolen udarbejdede beregning.

Vores erklæring er udelukkende udarbejdet til Københavns Kommunes og Hotel- og Restaurantskolens eget brug med det formål, at afgive udtalelse om, hvorvidt skolens afholdte omkostninger i forbindelse med indretning af lejede lokaler i BAST bygningen er korrekt opgjort.

Udførte arbejdshandlinger

Vores arbejde er udført i overensstemmelse med den danske revisionsstandard om aftalte arbejdshandlinger.

Vores udførte arbejdshandlinger kan opsummeres således:

- a) Vi har påset, at der foreligger gyldige bilag til grund for de aktiverede omkostninger.
- b) Vi har påset, at de samlede aktiverede omkostninger er opgjort korrekt.

Faktiske resultater

Resultaterne af udførte arbejdshandlinger kan opsummeres således:

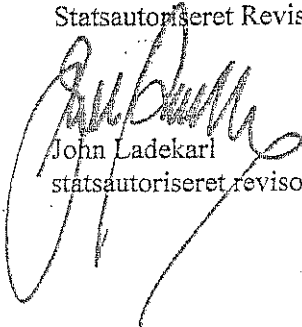
- Med hensyn til punkt a fandt vi, at der ligger gyldige omkostninger til grund for aktiveringen, der ligeledes er i overensstemmelse med skolens anvendte regnskabspraksis. Det aktiverede beløb indgår i tilgangen i årsrapporten for 2004, som vi har forsynet med en revisionspåtegning uden forbehold og supplerende oplysninger.
- Med hensyn til punkt b fandt vi, at de samlede aktiverede omkostninger er korrekt opgjort til 8.069.453 kr.

Det er vores opfattelse, at de samlede aktiverede omkostninger kan opgøres til 8.069.453 kr. og er korrekt opgjort efter skolen anvendte regnskabspraksis.

København, den 29. april 2008

Deloitte

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab



John Ladekarl
statsautoriseret revisor

HOTEL- OG RESTAURANTSKOLEN INDRETNING AF BAST-BYGNINGEN INGERSLEVSGADE 44	ANTAL	ENHEDS- PRIS	KR. EXCL. MOMS
KOMFURSEKTION	1		160.000
OVNE	3		73.300
KØLESKABE	5		46.200
FRYSESKAB	1		10.900
BORDE MED KV	3		14.800
BORDE UDEN KV	2		12.900
BORDE MED HØJDEINDSTILLINGSMULIGHED	6		63.000
KØKKENBORDE M. KV I LILLE KØKKEN	1		19.550
TUNNELOPVASKER	1		92.650
EMFANG	2		24.000
BLØDTVANDSANLÆG	1		6.800
LEVERING			20.600
40 disponible timer som kommer til udbetaling efter rekvisition.		395,-	
I alt			549.700

Forudsætninger

Dato

17/6-03



TORBEN ANDERSEN, Salgskonsulent
Dueurtvej 4, 9800 Hjørring
Telefon: 98 92 97 15, bilif.: 30 98 37 98
Fax: 98 92 97 15

Stempel

Underskrift

T. Andersen

INVENTAR

Fakturaer faktureret til Hotel og Restaurantskolen vedr. Bastbygningen

Faktura :	Dato:	Beløb excl. Moms:	Beløb incl. Moms:
Nr. 02.051	22.09.2002	3.575,00	4.468,75
Nr. 02.052	22.09.2002	29.136,28	36.420,35
Nr. 02.057	24.10.2002	3.682,92	4.603,65
Nr. 02.059	24.10.2002	1.925,00	2.406,25
Nr. 02.066	23.11.2002	825,00	1.031,25
Nr. 02.074	23.12.2002	5.225,00	6.531,25
Nr.02.077	23.12.2002	5.446,00	6.807,50
Nr. 03.084	21.01.2003	1.725,00	2.156,25
Nr. 03.086	21.01.2003	1.658,50	2.073,13
Nr. 03.096	20.02.2003	13.804,50	17.255,62
Nr. 03.104	20.03.2003	11.787,50	14.734,38
Nr. 03.112	24.04.2003	29.325,00	36.656,25
Nr. 03.116	31.05.2003	42.665,00	53.331,25
Nr. 03.124	30.06.2003	29.205,00	36.506,25
Nr. 03.128	04.08.2003	7.862,50	9.828,13
Nr. 03.134	04.09.2003	7.475,00	9.343,75
Nr. 03.139	18.10.2003	44.850,00	56.062,50
Nr. 03.154	19.12.2003	159.850,00	199.812,50
Nr. 04.007	10.02.2004	57.500,00	71.875,00
Nr. 04.013	16.03.2004	5.750,00	7.187,50
Nr. 04.029	16.05.2004	1.150,00	1.437,50
Ark. Omk. For opførelse af bastbygningen:		<u>464.423,20</u>	<u>580.529,00</u>

Derudover er der arkitekt omkostningerne for ombygning af bastbygningen herunder.

Nr. 04.068	06.02.2005	4.662,50	5.828,13
Nr. 05.005	10.04.2005	1.500,00	1.875,00
Nr. 05.016	22.05.2005	17.100,00	21.375,00
Nr. 05.022	30.06.2005	10.500,00	13.125,00
Nr. 06.026	10.05.2006	29.700,00	37.125,00
Ark. Omk. ombygning af bastbygningen:		<u>63.462,50</u>	<u>79.328,13</u>
Omkostninger i alt:		527.885,70	659.857,12

SAG:	AKTIVITETSOPFØLGNING		DATO:	28-10-2004	BYGGELEDER
	BAST BYGNINGEN		SAG NR.:	2344	EK
KONTO NR.	BENÆVNELSE	PRODUKTION KALKULATION	BOGFØRTE OMKOSTN.	RESTERENDE OMKOSTN.	AKTUELT BUDGET
11	INDEJET MATERIEL	13.288	12.313		12.313
12	LASTVOGN OG CONTAINER	81.059	56.538		56.538
13	PLADSOMKOSTNINGER	82	85		85
23	MATERIALER	587.935	529.671		529.671
30	ARBEJDSLØN		144.634		144.634
40	PROJEKTERING	0			0
52	UE MURER	1.080.741	982.168		982.168
53	UE TØMRER	458.725	424.745		424.745
54	UE TAGDÆKKER	34.759	32.184		32.184
55	UE STILLADS	10.623	9.845		9.845
56	UE VVS	10.418	9.646		9.646
57	UE VENTILATION	809.120	749.185		749.185
58	UE ELEKTRIKER	593.575	549.609		549.609
59	UE MALER	377.204	349.263		349.263
60	UE GULVBELÆGNING+FUGNING	113.975	105.632		105.632
61	UE FUGNING	0			0
62	UE JORD, VEJ OG KLOAK	294.670	272.843		272.843
66	UE HVIDEVARER	0			0
69	UE GLARMESTER	709.666	657.100		657.100
71	UE KØKKENLEVERANCE	0			0
72	UE TRAPPER	0			0
74	UE ALUMINIUM	0			0
76	UE DIAMANTBORING	0			0
78	UE VINDUER/GARDINER	176.334	163.272		163.272
77	UE RENGØRING	40.716	37.700		37.700
79	UE SMED + VVS	648.649	600.601		600.601
80	UE NEDRIVNING	161.549	149.582		149.582
84	UE LOFTLEVERANCE	0			0
85	UE DØRLEVERANCE	0			0
92	UE BLIKKENSLAGER	2.471	2.288		2.288
	696,5 SVENDETIMER Å 290 KR	201.985			0
	696,5 KØRSEL Å 45 KR	31.343			0
	LÆRLINGETIMER 24,5 STK Å 200 KR	4.900			0
					0
	OMKOSTNINGER IALT	6.403.819	5.838.802	0	5.838.802
ENTREPRISESUM		6.364.351			
	FAKTURERET KØB. KOMMUNE	27.000			
	FAKTURERET ERHV. SKOLERNES F.	22.468			
ENTREPRISESUM I ALT		6.403.819			
OMKOSTNINGER IALT		5.838.802			
DÆKNINGSBIDRAG		555.017	DGRAD	0	

Hotel- og Restaurantskolen
Niels Hemmingsens Gade 24, Box 2030
1012 - København K.

30. oktober 2004
Sag 2344 - JLG/AG
33862200

Att.: Søren Kristiansen

FAKTURA NR. 240.353

Vedr.: Bast-Bygningen

SLUTREGNING

Hermed tillader vi os at fremsende slutregning i henhold til vedlagte bilag dateret 29.10.2004.

	Kr. 6.354.351,00
-tidligere fremsendt	Kr. 6.250.000,00

	Kr. 104.351,00
+25% moms	Kr. 26.087,75

	Kr. 130.438,75

Bankforbindelse: 63010001505661 (Lokalbanken, Allerød).

Forfald: 14 dage.
Ved betaling efter for-
faldsdag beregnes rente
med 5% p.a. + diskonto.



Tillæg til fremlejekontrakt

Denne aftale er indgået mellem

**Københavns Kommune
Kultur- og Fritidsforvaltningen
Københavns Ejendomme
Gyldenløvesgade 15, 5.
Postboks 228
1502 København V
Cvr.nr. 64942212
(Udlejer)**

og

**Hotel- og Restaurantskolen
Niels Hemmingsens Gade 24
Postboks 2030
1153 København K
Cvr.nr. 11861571
P.nr. 1014370338
(Fremlejegiver)**

og

**Erhvervskolernes Forlag (EFS Fonden)
Ingerslevsgade 44
1705 København V
Cvr.nr. 18696010
(Fremlejetager)**

og

**Fonden Københavns Madhus
Ingerslevsgade 44
1705 København V
Cvr.nr. 30317068
(Anden lejer af lejemålet Ingerslevsgade 44)**

vedrørende lejemålet Ingerslevsgade 44, 1705 København V (261 m2).



§ 1 Parterne erklærer ved sin underskrift at have aftalt, at Hotel- og Restaurantskolen som lejer pr. 30. november 2008 udtræder af hele lejemålet Ingerslevsgade 44.

Erhvervsskolernes Forlag indtræder den 1. december 2008 som lejer i stedet for fremlejetager i fremlejekontrakten af 6. maj 2004 mellem Hotel- og Restaurantskolen og Erhvervsskolernes Forlag vedrørende ca. 261 m² i lejemålet Ingerslevsgade 44.

Københavns Ejendomme indtræder i ovennævnte fremlejeaftale den 1. december 2008 som udlejer i stedet for Hotel- og Restaurantskolen, der tidligere var fremlejegiver.

§ 2 Parterne er enige om, at fremlejekontrakten af 6. maj 2004 mellem Hotel- og Restaurantskolen og Erhvervsskolernes Forlag efter den 1. december 2008 skal anses for en erhvervslejekontrakt, og at erhvervslejelovens regler finder anvendelse for lejeforholdet sammenholdt med fremlejekontrakten, der herefter kaldes lejekontrakten.

§ 3 I tillæg til §§ 1 og 2 i dette tillæg er følgende ændringer yderligere aftalt mellem Københavns Ejendomme og Erhvervsskolernes Forlag:

A. § 1.5. i lejeaftalen om Erhvervsskolernes ret til brug af mødefaciliteter og reception i lejemålet Ingerslevsgade 44 udgår.

B. "Fremlejegiver" erstattes med "udlejer". "Fremlejetager" erstattes med "lejer".

C. Lejen pr. 1. december 2008 til Københavns Ejendomme udgør den aktuelle leje, som Erhvervsskolernes Forlag pr. 30. november 2008 betaler i henhold fremlejeaftalen til Hotel- og Restaurantskolen.

Lejekontraktens §§ 6.1, 6.2, 6.3 og 6.6 udgår og erstattes af følgende bestemmelser:

1. På ikrafttrædelsestidspunktet, den 1. december 2008, er den årlige leje aftalt til kr. 221.118, ekskl. moms. Udover lejen betaler lejer en andel af udgifterne til forbrug og drift, jf. § 3.E. og § 3.F. Den årlige leje med tillæg af anslåede forbrugs- og driftsudgifter udgør herefter (ekskl. moms):

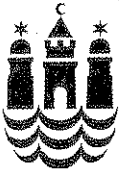
Årlig leje	kr.	221.118
Årlige forbrugsudgifter (anslået, jf. § 3.E.)	kr.	30.100
Årlige driftsudgifter (anslået, jf. § 3.F.)	kr.	<u>39.150</u>
I alt, ekskl. moms	kr.	<u>290.368</u>



2. Senest på ikrafttrædelsestidspunktet betales leje med tillæg af en forholds- mæssig andel af forbrugs- og driftsudgifter til udgangen af det pågældende kvartal. Dette beløb udgør ekskl. moms kr. 24.197,33.
 3. Lejen og lejers øvrige andele af a conto udgifter til forbrug, jf. § 3.E. og drift, jf. § 3.F., betales i øvrigt kvartalsvis forud hver den 1. januar, 1. april, 1. juli og 1. oktober.
- D. Det er aftalt, at Erhvervsskolernes Forlag den 1. december 2008 betaler et deposi- tum til udlejer svarende til 3 måneders leje, jf. fremlejeaftalens § 6.4.
- E. Følgende gælder vedrørende tekniske forsyninger, og erstatter samtidig lejekon- traktens § 7:
1. Udlejer sørger for levering af tekniske forsyninger, hvorved forstås koldt og varmt vand og centralvarme. Lejer er pligtig at aftage hele sit forbrug af tekni- ske forsyninger efter udlejers anvisning herom, og lejer betaler herfor efter ne- denstående retningslinier. Lejer må ikke etablere anden forsyning med tekniske forsyninger uden udlejers skriftlige samtykke.
 2. Levering af tekniske forsyninger sker mod tarifmæssig betaling af forbrug i henhold til det til enhver tid gældende "Regulativ for tekniske forsyninger m.m. i Købbyen". Et eksemplar af det nuværende regulativ, der også indehol- der almindelige bestemmelser om orden og renlighed, er vedlagt lejekontrakten som **bilag 1**.
 3. Det lejede er forsynet med centralvarme på fjernvarmebasis. I varmeregnskabet medtages samtlige udgifter, der af Københavns Energi kræves betalt for fjern- varmeleverancer, jf. **bilag 2** for specifikation af udgifterne. Ved lejemålets ikrafttræden er den årlige a conto betaling fastsat til kr. 25.300 svarende til kr. 6.325 pr. kvartal ekskl. moms.
 4. I vandregnskabet, jf. bilag 2, er de udgifter, som indgår i vandregnskabet speci- ficeret. Ved lejemålets ikrafttræden er den årlige a conto betaling i henhold til vandregnskabet anslået til kr. 4.800 svarende til kr. 1.200 pr. kvartal ekskl. moms.
 5. Lejer er pligtig at betale moms af de i § 3.E.3 og § 3.E.4 leverede tekniske for- syninger.
 6. Specifikationerne i bilag 2 omfatter ikke udgiftsarter, der ikke er kendt ved denne aftales indgåelse, hvilke udgifter udlejer derfor tillige senere kan lade indgå i forbrugsregnskaberne.



7. Endelig opgørelse over forbrugsudgifterne foretages en gang årligt, for tiden for perioden 1. januar til 31. december. Udlejer kan med 2 ugers skriftligt varsel omlægge forbrugsregnskabsperioden. Omlægningsperioden kan omfatte mere eller mindre end 12 måneder.
 8. Forbrugsudgifterne fordeles mellem lejerne indbyrdes på grundlag af fordelingsmålere i lejemålene i det omfang sådanne findes, og i henhold til bestemmelserne i ovennævnte regulativer, jf. § 3.E.2. Udlejer forbeholder sig ret til når som helst og uden varsel at ændre fordelingskriterierne, hvis dette giver en mere korrekt fordeling af udgifterne. Såfremt der ikke er installeret målere på tidspunktet for lejekontraktens ikrafttræden sker fordeling af forbruget af varme og vand efter areal. Udlejer er berettiget til at kræve leje af samtlige forbrugsmålere i lejemålet, p.t. med kr. 150,00 pr. år pr. måler. Leje af målerne reguleres årligt i forbindelse med forbrugsregnskabernes aflæggelse. Det er mellem parterne aftalt, at der i forbindelse med nærværende kontrakts underskrift opsættes forbrugsmålere i lejemålet. I bilag 2 er antallet af målere anslået. Når forbrugsmålerne er installeret, tilrettes dette, således at lejer betaler for det antal af forbrugsmålere der står til lejers rådighed.
 9. Til dækning af forbrugsudgifterne (tekniske forsyninger) fastsætter udlejer et a conto beløb, som opkræves kvartalsvis forud sammen med lejen. Tillægsbetaling vedrørende forbrugsregnskabet forfalder til betaling efter påkrav fra udlejer. Acontobetalingen vil uanset Erhvervslejelovens kapitel 9 til enhver tid kunne fastsættes af udlejer, således at nævnte udgifter, jf. bilag 2, dækkes af acontobetalingen.
 10. Udlejer er uden ansvar for forbigående forstyrrelser i leveringen af vand, varme, damp og kulde, men er forpligtet til at søge disse afhjulpnet snarest muligt.
- F. Det er mellem parterne aftalt, at lejekontraktens § 8 udgår og erstattes af følgende bestemmelser:
1. Med virkning fra den 1. december 2008 skal lejer selv bortskaffe enhver form for affald. Placering af evt. affaldscontainere skal ske efter udlejers anvisning.
 2. Lejer skal fra den 1. december 2008 selv sørge for rengøring af lejemålet, som følge af bortfaldet af § 8.2.
 3. Lejemålet Ingerslevsgade 44 skal opdeles med separate el-målere for lejerne, pt. Fonden Københavns Madhus og Erhvervsskolernes Forlag.



Indtil separate el-målere er etableret af udlejer, betaler lejer en forholds-mæssig andel af de årlige udgifter til el til hele lejemålet Ingerslevsgade 44 i forhold til det lejede areal (261/1.234).

Når separate el-målere er installeret, betales elforbrug i det lejede af lejer og i det omfang det er muligt, skal lejer betale udgiften direkte til leveran-døren

4. Det er aftalt, at lejer udover lejen betaler en andel af de nedenfor anførte driftsudgifter:
 - i. Grundskyld
 - ii. Dækningsafgift
 - iii. Affaldsgebyr
 - iv. Rottebekæmpelse
 - v. Bidrag forbrænding og Smoka
 - vi. Bygningsforsikring, erhvervsforsikring, erhvervsansvarsforsikringer og arbejdsskadeforsikringer
 - vii. Fælles el, vand og varme
 - viii. Skadedyrsbekæmpelse
 - ix. Renholdelse og vedligeholdelse samt fornyelse af udearealer og ter-rænbelægninger, hegn og belysning af udearealer – benævnt renhol-delse og vedligeholdelse af udenomsarealer
 - x. Viceværter og ejendomsfunktionærer, ejendomsinspektører – be-nævnt viceværter
 - xi. Vagtordninger – portvagt og vagtrundering
 - xii. Administration og udarbejdelse af driftsregnskab

Ejendommens samlede udgifter anført under § 3.F.4.i-xii og lejers andel heraf er anslået i **bilag 3**.

Endelig opgørelse af driftsudgifterne foretages én gang årligt for perioden 1. januar til 31. december. Udlejer er dog berettiget til med 2 ugers skriftlig varsel at omlægge drifts- og regnskabsperioden. Omlægningsperioden kan omfatte mere eller mindre end 12 måneder.

Driftsudgifterne fordeles lejerne indbyrdes i forhold til de lejede bruttoarea-ler excl. kældere. Ejendommens samlede bruttoetageareal, der indgår i driftsregnskabet, udgør 80.880 m². Lejers andel af udgifterne fastsættes på baggrund af bruttoetagearealet på 261 m².

Udlejer er berettiget til når som helst og uden varsel at ændre fordelings-nøglen ved ændringer i ejendommen lejemålets eller ejendommens arealer. Udgifter, som alene kan henføres til et eller flere af de enkelte lejemål i



ejendommen, kan udlejer vælge at fordele blandt disse i forhold til de involverede bruttoarealer.

I henhold til bilag 3 anslås lejers andel til årligt ca. kr. 39.150 svarende til ca. kr. 150,00 pr. m².

Til dækning af driftsudgifterne fastsætter udlejer et acontobeløb, der betales kvartalsvis forud sammen med lejen, således at acontobeløbet mindst svarer til det i bilag 3 anførte eller lejers andel i henhold til det seneste aflagte driftsregnskab. Tillægsbetaling og efterbetaling reguleres over førstkomende acontooprævning efter udsendelse af driftsregnskabet.

G. Parterne erklærer ved deres underskrift, at samtlige udgifter vedrørende leje, forbrug, drift m.v., alt sammen i henhold til hovedlejekontraktens bestemmelser om vand, varme, elektricitet, driftsfællesskab m.v., er afregnet særskilt over for Hotel- og Restaurantskolen for så vidt angår tidligere forbrugsår og frem til den 30. november 2008.

Hotel- og Restaurantskolen samt Erhvervsskolernes Forlag kan ikke rejse krav der vedrører perioden forud for den 1. december 2008 mod Københavns Ejendomme. Københavns Ejendomme er berettiget til at opkræve udgifter som beskrevet i dette tillæg og hovedkontrakten pr. ikrafttrædelsesdagen den 1. december 2008.

§ 4 Lejekontraktens øvrige bestemmelser forbliver uændrede.

For udlejer:

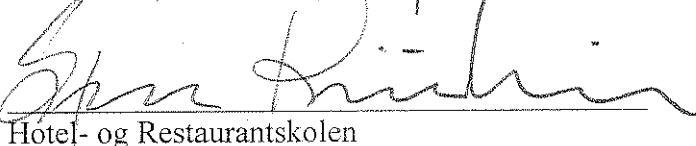
København, den 16-09-2008 2008



Københavns Kommune, Københavns Ejendomme

For fremlejegiver:

København, den 16. september 2008

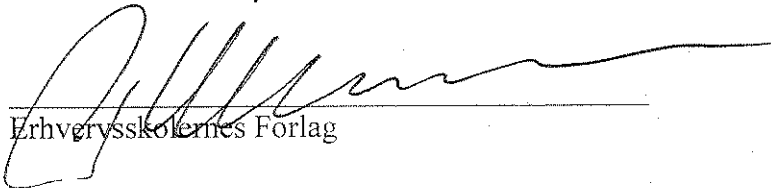

Hotel- og Restaurantskolen



KØBENHAVNS KOMMUNE

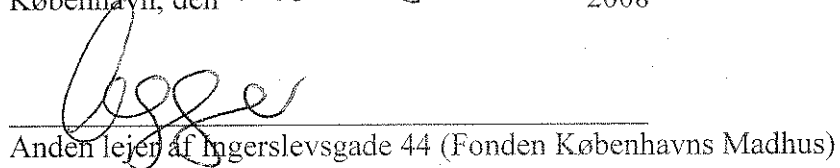
For fremlejetager:

København, den 15.9.08 2008


Erhvervsskolernes Forlag

For anden lejer af Ingerslevsgade 44 (Fonden Københavns Madhus):

København, den 15.09.08 2008


Anden lejer af Ingerslevsgade 44 (Fonden Københavns Madhus)

Bilag

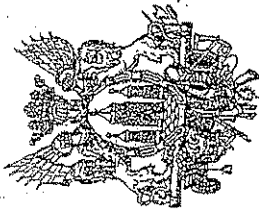
LETT

KØBENHAVNS TORVEVÆSEN

REGULATIV

FOR

TEKNISKE FORSYNINGER M. M.
I KØDBYEN



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Rasmus S. Hansen

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten initials]

REGULATIV FOR LEJERNE

I. Koldt og varmt vand	side
II. Centralvarme og ventilation	3
III. Damp og kondensat	4
IV. Kulde	4
V. Elektricitet og gas	5
VI. Elevatorer	7
VII. Toiletter, afløb m. m.	7
VIII. Fjernelse af affald	8
IX. Almendelige bestemmelser om orden og renlighed samt driften af de tekniske anlæg	9
X. Ikrafttrædelsesbestemmelser	10
	11

I. KOLDT OG VARMT VAND

Vandforbrug måles og betales på følgende måde:

Koldt vand Samme pris, som torvæsenet viderebetaler til vandforsyningen.
 Varmt vand Koldt vandspulshane + varmeindholdet, der beregnes i h. t. det af torvæsenet for vedkommende regnskabsår udfarbejdede dampregnskab.

Ved mindre forbrug kan torvæsenet bestemme, at forbruget betales ved erlæggelse af en fast afgift pr. hane. Afgifterne udgør i så fald pr. kvartal:

1 koldt vandshane over vask. Prisen for 8 m³ koldt vand.
 1 varmt vandshane over vask. Prisen for 8 m³ varmt vand.
 1 koldt vandspulshane Prisen for 25 m³ koldt vand.
 1 varmt vandspulshane Prisen for 25 m³ varmt vand.
 1 cisterne til wc Prisen for 15 m³ koldt vand.
 1 cisterne til 1 à 2 urinals ... Prisen for 25 m³ koldt vand.
 1 stor spulshane Prisen for 60 m³ koldt vand.

Målene er torvæsenets ejendom og vedligeholdes

af dette. Lejerne betaler i målerleje samme afgift, som vandforsyningen opkræver for målere af tilsvarende størrelse.

Hvor måleren er anbragt hos lejeren, skal den være beskyttet mod overhøst og frost og være let tilgængelig for aflæsning.

Torvæsenet påtager sig intet ansvar for vandskade (herunder skader som følge af frost).

II. CENTRALVARME OG VENTILATION

Centralvarme betales efter fordelingsmålere. Varmeregnskabet udarbejdes efter hvert regnskabsårs slutning og ligger til gennemsyn for lejerne på torvæsenets kontor. Varmeregnskabsperioden er kommunens regnskabsår.

Der må drages omsorg for, at der i frostperioder altid er lukket så meget op for varmen, at ledninger og radiatorer ikke kan fryse. Eventuelle reparationer på grund af frostskaade bekostes af lejeren.

Luftskruer må kun åbnes for udluftning af radiatorerne.

Torvæsenet påtager sig intet ansvar for vandskade (herunder skader som følge af frost).

Vedligeholdelse og smøring af ventilatorer påhviler lejeren.

III. DAMP OG KONDENSAT

Damp- og kondensatledninger er i almindelighed af torvæsenet ført til afspæringsventiler umiddelbart inden for lejerens væg eller på et aftalt sted i lejerens rum. Disse ventiler og al installation efter ventilerne vedligeholdes af lejeren.

Oplukning af dampventiler skal af hensyn til ledninger og målere altid ske *langsomt*.

Forbrug af damp og kondensat måles og betales i h. t. det af torvæsenet for vedkommende regnskabsår udførte arbejdede dampregnskab.

Målerafgift fastsættes af torvæsenet efter de regler, som anvendes af Københavns belysningsvæsen.

Ved mindre dampinstallationer (ved enkelte dampaf-tapningshaner) kan dampforbruget betales efter nærmere aftalt fast forbrug.

Det er en forudsætning, at det tilbageleverede kondensat er *absolut rent*, og torvæsenet er berettiget til at lede kondensatet til kloakken, hvis der konstateres indhold af fedt eller andre urenheder deri, og opkræve tillægsprisen for ikke tilbageleveret kondensat for al leveret damp. Ligeledes forbeholder man sig i så tilfælde at kræve udgiften til rensning af ledninger og målere re-funderet af lejeren.

Damp står normalt på ledningerne hele døgnet rundt. Under indtrædende reparationsarbejder kan der uden forudgående meddelelse til lejerne lukkes for dampen mellem kl. 18 og kl. 5 samt på søn- og helligdage.

Torvæsenet påtager sig intet ansvar for skader som følge af sprengninger.

IV. KULDE

Kuldeforbruget bestemmes ved måling af anlæggenes effektive driftstid, dog med følgende antal driftstimer som minimum:

For stuerum og etagerum	2.000 timer pr. år
For kælderrum	1.500 timer pr. år
For saltkældere	1.000 timer pr. år

For rum med anden særlig benyttelse træffes særlig aftale med torvæsenet.

Råder en lejer over flere rum, beregnes minimumsforbruget for samtlige rum under ét. *Når et kølerum er afsluttet torvæsenets anlæg, kan det kun tages ud af drift med torvæsenets tilladelse.*

Målerne er torvæsenets ejendom og vedligeholdes af dette. I målerleje betaler lejereren en afgift, der fastsættes af torvæsenet under hensyntagen til målerens anskaffelsesværdi og udgifter til vedligeholdelse.

Reguleringen af kuldebetalingen sker i henhold til et samlet kuldeegnskab, der udarbejdes efter hvert regnskabsårs slutning og ligger til gennemsyn for lejerne på torvæsenets kontor. Regnskabsperioden følger kommunens regnskabsår.

Aimindelig pasning af køleanlæggene, kontrol med temperaturer, afløbning af køleslanger o. lign. foretages af lejereren. Aftøningen må under ingen omstændigheder foretages med varmt vand eller damp, da dette kan medføre sprængninger.

Reparationer, der skyldes misbrug eller forsømmelse, vil blive foretaget for lejerens regning.

Den i tariffordningen omtalte service, der ydes af torvæsenets maskinpersonale mod særligt tillæg til kuldeafgiften, omfatter afhjælpning af mindre fejl, der medfører driftsvanskeligheder ved anlæggene, herunder udskiftning af sikringer, indstilling af termostater, efterspænding af samlinger o. lign., alt i det omfang arbejdet kan udføres på stedet og inden for et tidsrum af ca. 1/2 time. Sikringer betales af lejereren. Arbejder af større omfang, herunder udskiftning af slidte eller defekte dele, afhjælpning af fejl i de elektriske installationer m.v. henhører under vedligeholdelsen.

Vedligeholdelses- og servicearbejder udføres inden for torvæsenets normale arbejdstid.

Torvæsenet påtager sig intet ansvar for skader som følge af sprængninger eller andre uheld, der medfører afbrydelse af kuldeforsyningen, men forpligter sig til hurtigst muligt efter et driftsstop at genoprette forsyningen.

V. ELEKTRICITET OG GAS

Elektricitet og gas til lejereren leveres som regel direkte fra belysningsvæsenet, og betaling sker direkte til dette.

Hvor elektricitet i enkelte tilfælde leveres over torvæsenets ledninger uden måler, sker betaling, for så vidt den ikke ifølge kontrakt er indbefattet i huslejen, efter arealafgift.

Elektrisk lys på fælles trappegange leveres af torvæsenet og holdes slukket om dagen. Det påhviler lejerne at slukke unødvendigt brændende lamper.

Målerummene må ikke benyttes som oplagsrum. Dørene til rummene må ikke spærres, men skal holdes aflåst.

Torvæsenet påtager sig intet ansvar for skader som følge af kortslutninger eller sprængninger.

VI. ELEVATORER

Den lejereren tildekte betjeningsforskrift må nøje overholdes.

For de elevatorers vedkommende, der udelukkende er installeret til brug for en enkelt lejer, må denne selv sørge for rengøring, drift, vedligeholdelse og tilsyn (herunder lovpåtlige faldprøver). Elektricitetsforbruget måles på lejerens måler og betales af lejereren.

Elevatorernes spillum må ikke benyttes som oplags-

rum. Dørene til spilrummene må ikke spærres, men skal holdes aflåst.

For de elevatorers vedkommende, der er fælles for flere lejere, sørger torvæsenet for vedligeholdelse og tilsyn, ligesom driftsudgifterne afholdes af torvæsenet. Derimod må lejerne sørge for, at elevatoranlæggene ikke lider overlast, og at der ikke kastes affald eller spildes større vandmængder i elevatorgruberne, da torvæsenet i så tilfælde foretager reparationer og oprensninger for lejernes regning. Torvæsenets tilsyn med eventuel deraf følgende elevatorstandsning sker inden for torvæsenets normale arbejdstid.

VII. TOILETTER, AFLØB M. M.

De udelukkende til en enkelt lejers brug indrettede toiletter skal rengøres og vedligeholdes af denue. Vandforbruget måles på lejerens måler og betales af lejeren.

Toiletter, der er fælles for flere lejere, rengøres og vedligeholdes af torvæsenet, ligesom vandforbrug betales af torvæsenet. Derimod vil rengøring og rensning, som skyldes misbrug, blive udført for lejernes regning.

Rensning og vedligeholdelse af de for den enkelte lejer installerede gulv afløb, fedtsamlere kombineret med gulv afløb og afløbsledning skal af lejeren udføres på forsvartlig måde.

De for flere lejere fælles fedtsamlere og spildevandspumper med tilhørende ledninger renses og vedligeholdes af torvæsenet, dog sker dette for lejernes regning i tilfælde af, at eventuel tilstopning er forårsaget ved, at gulv afløb benes riste er fjernet, eller på grund af lignende misbrug. Underretning i gulv afløb skal ved leje-

rens foranstaltning være fastskruede, således at affald ikke kan fejles ned i vandlåsene.

Døre til rum for spildevandspumper må ikke spærres. Torvæsenet påtager sig intet ansvar for skader som følge af forstopninger el. lign.

VIII. FJERNELSE AF AFFALD (dagrenovation)

Udgifter til bortførsel af dagrenovation betales af lejeren.

Lejeren er berettiget til at benytte egne containere, hvis plads hertil kan anvises af torvæsenet.

Lejere med egne containere afregner direkte med vedkommende renholdningsselskab.

Ved benyttelse af containere, der er oprettet til brug for flere lejere, betaler den enkelte lejer en forholdsmsæsig andel af udgifterne. Den enkelte lejers andel fastsættes af torvæsenet efter skøn.

Containere må ikke benyttes til bortskaffelse af:

- 1) Kemikalieaffald. Til bortskaffelse heraf gælder de af miljøstyrelsen fastsatte bestemmelser.
- 2) Aske, der kan indeholde gløder.
- 3) Beholdere med indhold af eksplosiv karakter som f. eks. benzin, fortynder, maling osv.
- 4) Ikke brændbart affald, som f. eks. jerntromler, tønder, jernaffald eller muraffald samt enkeltgenstande, der måler mere end 1 x 1 m. Bortskaffelse af sådan affald må ske på anden måde, evt. efter nærmere aftale med torvæsenet.

Skader som følge af overtrædelse af de nævnte bestemmelser vil medføre erstatningskrav.

Halvfyldende affald (salater o. lign.) skal samles i tætte poser eller brændbare beholdere.

Containernes lemme skal holdes lukkede og være aflåst med de til containerne hørende hængelåse.

IX. ALMINDELIGE BESTEMMELSER OM ORDEN OG RENLIGHED SAMT DRIFTEN AF DE TEKNISKE ANLÆG

Det påhviler den enkelte lejer at rengøre og vedligeholde de til det lejede hørende lokaler, trapper og toiletter, medens torvevæsenet sørger for rengøring og vedligeholdelse af alle fælles gange, trapper, toiletter m.v. Udgifterne hertil kan dog pålignes lejerne i tilfælde af overlast og misbrug.

Tønder, kasser o. lign. må ikke henstilles i gårdene eller på fælles trapper og gange og kan i påkommende tilfælde fjernes af torvevæsenet uden ansvar.

Rullekroge og transportvogne, som tilhører torvevæsenet, må ikke uden særlig tilladelse fjernes fra deres benyttelsessteder og anvendes i lejerens virksomhed. Overtrædelse heraf vil eventuelt medføre erstatningsansvar.

Vognvask på gadeareal eller i gårde er forbudt.

Såfremt en lejer ønsker at ændre sine tekniske installationer, må dette anmeldes til torvevæsenets kontor, inden arbejdet påbegyndes. Torvevæsenets tekniske personale skal til enhver tid uanmeldt have adgang til samtlige installationer.

Ved indtrædende driftsforstyrrelse forpligter torvevæsenet sig til uopholdeligt at træffe de nødvendige foranstaltninger til genoptagelse af driften, men påtager sig intet ansvar for direkte og indirekte tab som følge af standsningen.

Det påhviler lejereren at vedligeholde de til det lejede hørende installationer samt at drage omsorg for, at eventuelle, gennem hans lokaler førte og ham uvedkommende ledninger ikke beskadiges.

Udgifter til vedligeholdelse og fornyelse af de af lejerne foretagne installationer er torvevæsenet uvedkommende.

Ved et lejermåls ophør afleveres alle installationer, der ikke tilhører lejereren, i forsvarlig, vedligeholdt og ren-gjort stand.

X. IKRAFTTRÆDELSESBESTEMMELSER

Dette regulativ, der afløser alle tidligere regulativer for tekniske forsyninger i Købdbyen, træder i kraft med virkning fra 1. april 1975.

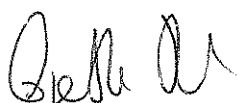
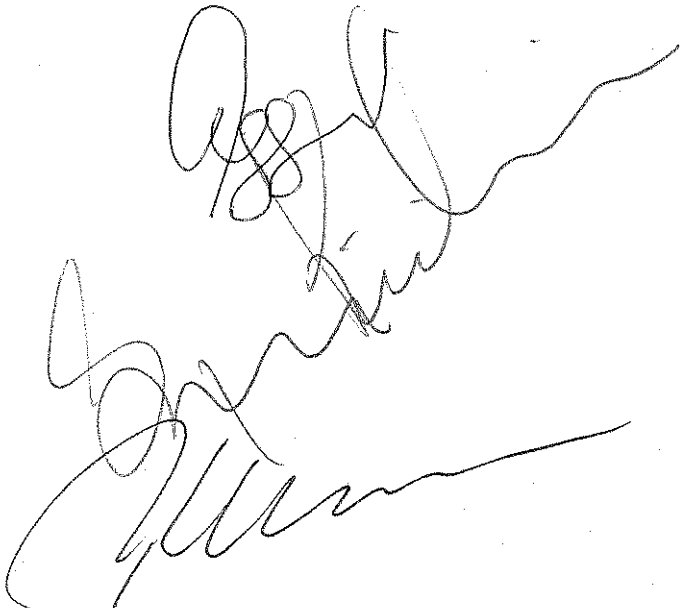
København's torvevæsen, maj 1976

C. SVENSSON

Anslået tekniske afgifter vedr. Ingerslevsgade 44

	Ejendommen Anslået udgift pr. år	Lejers andel Anslået udgift pr. år	Aconto Pr. kvartal
Vand			
Vand	kr 794.947,00	kr 1.254,29	
Vandafgift	kr 491.314,00	kr 775,21	
Grundvandsbeskyttelse	kr 49.131,00	kr 77,52	
Spildevandsafgift	kr 39.305,00	kr 62,02	
Vandafledningsbidrag	kr 1.330.479,00	kr 2.099,27	
Vandmåler	kr 110.162,00	kr 173,82	
Særbidrag	kr 36.677,00	kr 57,87	
Leje af forbrugsmåler, anslået 2 stk. a kr. 150		kr 300,00	
I alt	<u>kr 2.852.015,00</u>	<u>kr 4.800,00</u>	kr 1.200,00
Varme			
Varme	kr 3.333.906,00	kr 12.118,45	
Damp	kr 2.311.747,00	kr 8.402,99	
Spædevand	kr 112.216,00	kr 407,89	
Varmt vand	kr 1.119.882,00	kr 4.070,67	
Leje af forbrugsmåler, anslået 2 stk. a kr. 150	-	kr 300,00	
I alt	<u>kr 6.877.751,00</u>	<u>kr 25.300,00</u>	kr 6.325,00
			<u>kr 7.525,00</u>

Alle beløb er eksklusive moms

Rasmus S. Hansen

SPECIFIKATION AF DRIFTSUDGIFTER EKSKL. MOMS - DEN HVIDE OG GRÅ KØDBY

UDGIFTSART	UDGIFT FOR HELE EJENDOMMEN	UDGIFT FOR LEJEMÅL
Grundskyld	kr 1.006.583,60	kr 3.248,25
Dækningsafgift:		
a. Grundværdi	kr 98.505,00	kr 317,88
b. Forskelsværdi	kr 462.850,50	kr 1.493,62
c. § 23 A	kr 5.177.424,00	kr 16.707,56
Affaldsgebyr	kr 72.059,34	kr 232,54
Rottebekæmpelse	kr 14.710,80	kr 47,47
Bidrag forbrænding	kr 137.189,00	kr 442,71
Bidrag til "Smoka"	kr 11.894,00	kr 38,38
Forsikringer:		
a. Bygningsforsikring	kr 991.070,00	kr 3.198,19
b. Erhvervsansvar/Årspræmie	kr 11.562,00	kr 37,31
c. Erhvervsforsikring/forsikring af løsøre	kr 6.264,00	kr 20,21
d. Erhvervsforsikring/Køle- og centralevarmeanlæg + udvendigt overvågningsudstyr	kr 122.328,00	kr 394,75
Fælles el, vand og varme:		
a. Vand	kr 25.015,00	kr 80,72
b. Varme og varmt vand	kr 242.768,00	kr 783,41
c. El	kr 217.170,00	kr 700,81
Serviceabonnementer - gældende for hele ejendommen		
a. Skadedyrsbekæmpelse (rotter)	kr 14.820,00	kr 47,82
b. CTS	kr 25.950,00	kr 83,74
Ren- og vedligeholdelse af alle udenomsarealer - alene udendørs	kr 1.500.000,00	kr 4.840,50
Viceværter	kr 690.000,00	kr 2.226,63
Vagt - port v/ Skelbækgade	kr 300.000,00	kr 968,10
Vagtordning - privat firma	kr 439.000,00	kr 1.416,65
I alt	kr 11.567.163,24	kr 37.327,27
Administration (3% af de samlede driftsudgifter)	kr 347.014,90	kr 1.119,82
Driftsudgifter i alt inkl. adm.	<u>kr 11.914.178,14</u>	<u>kr 38.447,09</u>

FORDELINGSNØGLE:

Samlet areal i kvm.

Areal pågældende lejemål i kvm.

Kr. pr. m2.

0,00323

80.880,00

261,00

kr 147,31