



**Til:**

De stående udvalg  
Bispebjerg Lokaludvalg  
Ældrerådet i Bispebjerg  
Københavns og Frederiksbergs Fællesrepræsentationen

09-09-2008

Sagsnr.  
2008-110148

Dokumentnr.  
2008-485779

**Høring: indstilling 6. borgerservicecenter - en del af "Lidt mere Nordvest" - placering på Ørnevej**

Sagsbehandler  
Anna Sofie Almegaard

I forbindelse med budgetvedtagelsen for budget 2008 blev det besluttet at afsætte midler til et 6. borgerservicecenter. Som en del af "Lidt mere Nordvest" er det planen, at det 6. borgerservicecenter etableres på Ørnevej medio 2009 (BR 325/08).

Økonomiudvalget besluttede på sit møde den 9. september 2008 at sende indstilling om "6. borgerservicecenter – en del af Lidt mere Nordvest – placering på Ørnevej" i høring i de stående udvalg og øvrige relevante parter.

Følgende materiale vedlægges:

- > Indstilling om "6. borgerservicecenter – en del af Lidt mere Nordvest – placering på Ørnevej"
- > Bilag 1 til indstillingen: Tidsplan for etablering af 6. borgerservicecenter
- > Bilag 2 til indstillingen: Standardlejekontrakt for lejemålet

Udover de råd og udvalg, som denne indstilling sendes i høring hos, forudsætter Økonomiforvaltningen, at forvaltningerne sørger for at høre yderligere høringsberettigede parter inden for deres ressortområde.

Høringssvarene skal være Økonomiforvaltningen, Center for Borgerservice i hænde **senest fredag den 3. oktober 2008**. Høringssvarene skal sendes til [cbs@okf.kk.dk](mailto:cbs@okf.kk.dk). Spørgsmål vedrørende høringen kan rettes til Anna Sofie Almegaard (3366 2732).

Høringssvarene indgår i den endelige indstilling, som Økonomiforvaltningen forventer at fremlægge for Økonomiudvalget den 11. november 2008 og for Borgerrepræsentationen den 27. november 2008.

Med venlig hilsen

Peter Maarbjerg

**Center for Borgerservice**

1599 København V

E-mail  
[asa@okf.kk.dk](mailto:asa@okf.kk.dk)

EAN nummer  
5798009800213

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

I forbindelse med budgetvedtagelsen for budget 2008 blev det besluttet at afsætte midler til et 6. borgerservicecenter. Som en del af Lidt mere Nordvest er det planen, at det 6. borgerservicecenter etableres på Ørnevej medio 2009 (BR 325/08). Her vil borgerservice bo side om side med biblioteket fra sommeren 2009, indtil lokalerne til det nye bibliotek på Dortheavej/Rentemestervej står klar.

## INDSTILLING OG BESLUTNING

Økonomiforvaltningen indstiller, at Økonomiudvalget over for Borgerrepræsentationen anbefaler:

1. at godkende, at det 6. borgerservicecenter etableres på Ørnevej 53.
2. at godkende, at det 6. borgerservicecenter etableres i overensstemmelse med konceptet om Fælles borgerservice sammen med Socialcenter Bispebjerg.
3. at godkende, at bibliotek og borgerservice deler fælles områder for publikum/borgere og medarbejdere fra sommeren 2009 til biblioteket flytter ind i nye lokaler Dortheavej/Rentemestervej.
4. at godkende, at der udmøntes anlægsbevilling på 6,1 mio. kr. (2008 p/l) på Økonomiudvalgets bevilling til Økonomisk forvaltning, anlæg, funktion 6.45.51.3. Bevillingen er finansieret af midler afsat på samme funktion i budget 2008 til etablering af 6. borgerservicecenter.
5. at godkende, at driften af 6. borgerservicecenter finansieres af midler afsat i budget 2008 (Økonomisk forvaltning, drift, funktion 6.45.51.1) samt effektiviseringsgevinst ved oprettelse af fælles administrativ enhed i Fælles Borgerservice Bispebjerg (jf. tabel 2 side 3).
6. at godkende, at Økonomiforvaltningen ansøger om overførsel af uforbrugte driftsmidler fra 2008 til 2009 i forbindelse med kommunens samlede overførselssag til finansiering af midlertidig driftsfinansiering, samt
7. at godkende, at denne indstilling sendes i høring i kommunens stående udvalg samt øvrige relevante parter med høringsfrist den 3. oktober.

## PROBLEMSTILLING

I forbindelse med budgetvedtagelsen for budget 2008 blev der afsat midler til etablering og drift af et 6. borgerservicecenter. Det blev besluttet, at dette nye borgerservicecenter skal ligge på samme adresse som andre borgerindgange i området. Det skal ske for at opfylde visionen om, at københavnere skal møde kommunen i deres lokalområde på en enkel og overskuelig måde (BR 57/07). Det blev besluttet, at det nye borgerservicecenter skal drives efter konceptet om Fælles Borgerservice (jf. nedenfor).

Placeringen af det nye borgerservicecenter skal sikre, at flere borgere i København har mindre end 3 km til nærmeste borgerservicecenter (BR 397/07).

## LØSNING

### *Én indgang for borgere lokalt*

Med etablering af et nyt borgerservicecenter på Ørnevej 53 vil et af punkterne i Lidt mere Nordvest blive opfyldt (BR 325/08).

Samtidig vil visionen om, at københavnere skal møde kommunen i deres lokalområde på en enkel og overskuelig måde blive opfyldt. Her vil borgerservicecenteret få et bibliotek, et socialcenter, et jobcenter og Børne- og Ungdomsforvaltningens distrikt Bispebjerg som umiddelbare naboer. Hensigten er, at borgerservicecenteret samlokaliseres med Socialcenter Bispebjerg, som indebærer, at der skal etableres en fælles administrativ enhed mellem borgerservicecenteret og socialcenteret, som samler de administrative opgaveområder efter samme model som Fælles Borgerservice i Valby.

### *Bibliotek og borgerservicecenter side om side*

Fra sommeren 2009 og frem til det nye bibliotek på Dortheavej/Rentemestervej står klar, vil Københavns Borgerservice Bispebjerg bo side om side med biblioteket. Økonomiforvaltningen har i samarbejde med Kultur- og fritidsforvaltningen udarbejdet en model, hvor der er plads til både bibliotek og borgerservice, og som sikrer en god publikumsbetjening for begge institutioner. Hensigten er, at borgerne vil opleve sammenhæng mellem de to forskellige typer af tilbud, og at bibliotek og borgerservice vil gøre en fælles indsats over for borgere for eksempel ved at styrke de digitale tilbud. Modellen er baseret på, at bibliotek og borgerservice deler områder og lokaler både for borgere og for medarbejdere.

## ØKONOMI

I tabel 1 er angivet de samlede udgifter til etablering og drift af det 6. borgerservicecenter.

**Tabel 1. Samlede udgifter til etablering og drift af 6. borgerservicecenter (mio. kr. 2008 p/l)\***

Bevilling	IM-funktion	Beskrivelse	2008	2009	2010	2011	2012
ØKF, anlæg	06.45.51.3	<b>Etablering **</b>	<b>0,20</b>	<b>5,90</b>			
		Drift*					
		Samlede bruttodriftsudgifter		3,05	6,10	6,10	6,10
		Effektiviseringsgevinst ved kort og langsigtede besparelser		-0,30	-0,81	-1,03	-1,24
ØKF, drift	06.45.51.1	<b>Drift i alt</b>		<b>2,75</b>	<b>5,29</b>	<b>5,07</b>	<b>4,86</b>
		<b>I alt drift og anlæg</b>	<b>0,20</b>	<b>8,65</b>	<b>5,29</b>	<b>5,07</b>	<b>4,86</b>

\* Forudsætter at borgerservicecentret åbner sommeren 2009.

\*\* Midler til etablering og drift er bevilget i budgetforliget 2008

Der er i budgetforliget 2008 afsat midler til finansiering af etablering og drift af et 6. borgerservicecenter. Finansieringen indeholder en fuld finansiering af personale. Det vil sige, at etableringen af det 6. borgerservicecenter ikke indebærer, at der flyttes personale fra fagforvaltningernes borgerbetjeningsenheder til borgerservice.

Finansieringen bygger også på, at der indhentes en kortsigtet effektiviseringsgevinst ved intern optimering af driften i Københavns Borgerservice på 0,6 mio. kr. årligt og en langsigtet besparelse ved fælles administration på 0,64 mio. kr. Den kortsigtede gevinst realiseres ved opstart, mens den langsigtede realiseres over 3 år. Besparelsen ved fælles administration indhentes ved at oprette en fælles administrativ enhed med borgerservicecentret og socialcentret efter samme model, som blev brugt, da Fælles Borgerservice i Valby blev oprettet. Biblioteket vil ikke indgå i denne fælles administrative enhed. Tidsplanen for implementering af den fælles administrative enhed er ikke afhængig af bibliotekets udflytning.

De midlertidige driftsudgifter til borgerservice i den mellemliggende periode, hvor gevinsterne ved fælles administration endnu ikke er fuldt ud realiseret, dækkes af frie engangsmidler i driftsbudgettet som følge af, at borgerservicecentret åbner sommeren 2009 og ikke som forventet primo 2008. Der ansøges om overførsel af uforbrugte driftsmidler fra 2008 til 2009. I tilfælde af en serviceudgiftssag i 2009 vil de overførte midler kun kunne bruges, såfremt der findes kompenserende besparelser.

**Tabel 2. Finansieringsoversigt for driftsbudget til 6. Borgerservicecenter**

<i>Mio. kr. 2008 p/l</i>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>
Budget 2008*	2,75	5,29	5,07	4,86
Effektiviseringsgevinst - realiseret på kort sigt	0,30	0,60	0,60	0,60
Effektiviseringsgevinst - realiseret på lang sigt**		0,21	0,43	0,64
<b>I alt</b>	<b>3,05</b>	<b>6,10</b>	<b>6,10</b>	<b>6,10</b>

\* Forudsætter at BR godkender overførsel mellem budgetårene.

\*\* Samlet årlig effektivisering ved udnyttelse af fælles administrative funktioner realiseret over en 3-årig periode.

Fordelingen af besparelsen på fælles administration mellem forvaltningerne (Socialforvaltningen og Økonomiforvaltningen) vil blive foretaget med udgangspunkt i centrenes andel af administrativt budget ved opstart.

## **VIDERE PROCES**

Den videre proces er beskrevet i bilag 1.

Det blev besluttet, at sende sagen i høring i den foreliggende form.

Et enigt udvalg anmodede om, at Økonomiudvalget i forbindelse med at der skal tages endeligt stilling til fastlæggelsen af en effektiviseringsgevinst modtager en redegørelse om de faktisk opnåede effektiviseringer i forbindelse med etableringen af Borgerservicecentret i Valby.



**Til: Økonomiudvalget**

18-06-2008

**Bilag 1: Tidsplan for etablering af 6. borgerservicecenter**

Sagsnr.  
2008-65106

Under forudsætning af, at Borgerrepræsentationen vedtager indstillingen den 27. november 2008, starter ombygningen ultimo december 2008.

Dokumentnr.  
2008-320990

Sagsbehandler  
Anna Sofie Almegaard

**Politisk beslutningsproces**

Aktivitet	Tid
Indstilling behandles i ØU	9. september 2008
Indstilling i høring	SUD 24. september 2008 BIU 25. september 2008 BUU 1. oktober 2008 TMU 1. oktober 2008 KFU 2. oktober 2008 SOU 2. oktober 2008 Berørte lokaludvalg Københavns og Frederiksbergs Fællesrepræsentation
Høringsfrist	3. oktober 2008
Aflever indstilling til §12 til Ledelsessekretariatet	9. oktober 2008
Aflever ny indstilling og §12 til direktionen pba. høring	23. oktober 2008
Aflever ny indstilling til BR's sekr.	28. oktober 2008
Behandling af ny indstilling i ØU	11. november 2008
Behandling i BR	27. november 2008

**Byggeproces**

Aktivitet	Tid
Forberede ansøgning om byggetilladelse	1½ måned
Behandling af byggetilladelse	2 måneder
Forberede og gennemføre licitation	4 måneder
Ombygning og indretning	5 måneder
Planlagt åbning af 6. borgerservicecenter	sommer 2009

**Center for Borgerservice**

1599 København V

E-mail  
asa@okf.kk.dk

EAN nummer  
5798009800213

www.kk.dk

Lejemåls nr. 945  
Ejendoms nr. 662496 (5)



mellem **Københavns Ejendomme** som udlejer

og **SOF** som lejer

dele af eller hele ejendommen beliggende Ørnevej 53.

Parterne

- § 1. Det lejede
- § 2. Anvendelse
- § 3. Ikrafttræden/overtagelse
- § 4. Opsigelse/ophør
- § 5. Fremleje og afståelse
- § 6. Årlig leje og lejeregulering
- § 7. Forbrugsregnskab (varme og vand)
- § 8. Øvrige udgifter og udgiftsarter
- § 9. Regulering af basisleje til markedsleje
- § 10. Vedligeholdelse og fornyelser
- § 11. Forsikringsforhold
- § 12. Husorden og brug af udenoms- og fællesarealer
- § 13. Fraflytning og tilbagelevering af det lejede
- § 14. Moms
- § 15. Konfliktløsning
- § 16. Bilag

Udlejer (Københavns Ejendomme) og lejer er begge en del af en og samme juridiske person, nemlig Københavns Kommune, og lejekontrakten er derfor ikke omfattet af lov om leje af erhvervslokaler m.v. (Erhvervslejeloven).

Da et af formålene med etableringen af Københavns Ejendomme imidlertid er, at der skal indgås lejekontrakter på markedsvilkår, vil nærværende kontrakt og heraf følgende fortolkningsspørgsmål så vidt muligt følge principperne i Erhvervslejeloven, medmindre andet fremgår af lejekontrakten eller lejekontraktens manual. Lejekontrakten og manualen har således forrang i forhold til principperne i Erhvervslejeloven.

**Parterne**

Denne lejekontrakt indgås mellem

Udlejer: Navn: **Kultur- og Fritidsforvaltningen,  
Københavns Ejendomme**

Adresse: Gyldenløvesgade 15, 5. sal  
Postboks 228  
1502 København V.

SE-nr.: 59174851  
(herefter kaldet "udlejer")

og

Lejer: Navn: **SOF**

Adresse: Bernstorffsgade 21  
1592 København V

SE-nr.:  
EAN-nr.:

(herefter kaldet "lejer")

**§ 1. Det lejedes**

- 1.1. Lejemålet er beliggende på matr.nr. 516 UT, hvis grund og bygninger herefter er kaldet "ejendommen". Lejemålet postadresse er Ørnevej 53, 2., 2400 København NV. Med indgang fra Ørnevej 55.
- 1.2. Lejemålet opgøres i henhold til arealbekendtgørelsen, bkg. nr. 311 af 27.6.1983; dog opgøres lejemålets andel af adgangs- og fællesarealer som lejemålets forholdsmæssige andel af ejendommens samlede adgangs- og fællesarealer, jf. § 1.3. Lejemålet omfatter følgende lokaler, som herefter er kaldet "det lejedes":

1. Etageareal	ca.	846,00 m <sup>2</sup>
2. (andel af tagetage)	ca.	0 m <sup>2</sup>
3. (andel af kælder)	ca.	10,00 m <sup>2</sup>
4. (andel af fællesarealer)	ca.	79,91 m <sup>2</sup>
<b>I alt bruttoetageareal</b>	<b>ca.</b>	<b>935,91 m<sup>2</sup></b>

Såfremt det ved en senere opmåling konstateres, at bruttoetagearealet er et andet end angivet ovenfor, reguleres leje og forbrug i nærværende kontrakt i overensstemmelse med det opmålte. Reguleringen sker pr. førstkommande 1. januar efter dokumenteret ny opmåling foreligger.

- 1.3. Ejendommens samlede bruttoetageareal er 14.358,00 m<sup>2</sup>. Det lejedes fordelingsbrøk udgør således [det lejedes bruttoetageareal]/[ejendommens bruttoetageareal].



- 1.4. Lejemålets beliggenhed og udformning fremgår af vedlagte tegning *bilag 1*.
- 1.5. Lejer har brugsret til udeareal som nærmere angivet på *bilag 1*.
- 1.6. Eventuelle p-pladser lejes ved særskilt aftale.

## § 2. Anvendelse

- 2.1. Det lejede skal anvendes til Handicapcenter og må ikke uden udlejers skriftlige samtykke anvendes til andet formål.

### *Forholdet til myndigheder og tredjemand*

- 2.2. Udlejer indestår for, at anvendelsen af det lejede til det ovenfor i § 2.1 angivne formål på ikrafttrædelsestidspunktet, jf. § 3.1, ikke strider mod lokalplan eller anden offentlig planlægning.
- 2.3. Lejer bærer ansvar og risiko for lejers konkrete anvendelse og indretning af det lejede, herunder for om antallet af personer i det lejede medfører særlige miljøkrav eller krav til brandsikkerhed m.v. Eventuel indretningsplan vedlægges som *bilag 2*.
- 2.4. Lejer 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. Udlejer skal uden ugrundet ophold underrettes om myndighedskrav vedrørende det lejede og modtage kopi af de fornødne tilladelser.
- 2.5. Lejers anvendelse må ikke medføre unødige lugt-, støj-, eller lysgener eller på anden måde være til gene for øvrige lejere i ejendommen eller andre. Lejer skal sikre, at dennes personale og andre, der får adgang til det lejede, omgås dette forsvarligt.
- 2.6. Udlejer er berettiget til at udleje eller anvende andre lokaler i ejendommen til samme branche og samme anvendelse som lejers.

### *Fysiske forhold, herunder skiltning*

- 2.7. Skiltning, flagning og anden form for reklame på og ved ejendommen samt opsætning af markiser, solafskærmning, antenner, sikring af ejendommen og lignende på ejendommens udvendige facade må kun foretages efter udlejers 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.
- 2.8. Ændringer i det lejede må kun foretages med udlejers skriftlige godkendelse. Udlejer kan dog ikke nægte at godkende ændringer, medmindre væsentlige hensyn taler for at nægte godkendelse. Lejer er forpligtet til at følge udlejers anvisninger for så vidt angår installationer og ombygninger, når disse ændringerne sker for at opfylde krav fra en offentlig myndighed vedrørende kontraktmæssig anvendelse af det lejede, jf. § 2.1.
- 2.9. Alle omkostninger i forbindelse med ovennævnte tiltag betales af lejer, der er pligtig til selv at indhente alle myndighedsgodkendelser samt sørge for, at eventuelle betingelser for godkendelsen til stadighed opfyldes.

- 2.10. Lejer er erstatningsansvarlig for enhver skade, som påføres det lejede eller ejendommen i øvrigt som følge af lejers installationer, ombygninger, skilte m.v.
- 2.11. Ved fraflytning skal lejer for egen regning og risiko fjerne eventuel skiltning, flagning og anden form for reklame, markiser, solafskærmning og lignende, jf. § 2.7, som lejer har anbragt/opsat på ejendommen eller overtaget fra den tidligere lejer, medmindre udlejer skriftligt frafalder kravet herom eller den nye lejer overtager forpligtelsen. Lejer har retableringspligt i det omfang fjernelse af ovennævnte udstyr m.v. medfører skader på ejendommen. Eventuelle ændringer i det lejede, herunder installationer og ombygninger, skal ikke retableres ved lejemålets ophør og overgår vederlagsfrit til udlejer, medmindre andet skriftligt er aftalt mellem parterne, jf. § 13.3.

### § 3. Ikrafttræden/overtagelse

- 3.1. Det lejede overtages af lejer den 1. januar 2006, hvilket tidspunkt herefter er kaldet "ikrafttrædelsestidspunktet".
- 3.2. Udlejer indkalder lejer til indflytningssyn, hvor det lejedes stand klarlægges. Indflytningssynet afholdes senest 14 dage efter lejemålets ikrafttræden. Herefter udarbejder udlejer en indflytningsrapport, som vedlægges eventuelle fotografier af det lejede, der er repræsentative for det lejedes stand på ikrafttrædelsestidspunktet, jf. **bilag 3**. Udlejer udleverer et eksemplar af indflytningsrapporten og eventuelle fotografier til lejer. Lejer kan herefter ikke over for udlejer påberåbe sig fejl og mangler ved det lejede, bortset fra skjulte fejl og mangler.

*Denne bestemmelse finder ikke anvendelse for lejemål, der var ibrugtaget før 1.1.2006.*

- 3.3. Eventuelle mindre væsentlige mangler ved det lejede, der ikke hindrer lejers brug heraf, udskyder ikke ikrafttrædelsestidspunktet og berettiger ikke lejer til afslag i lejen. Udbedring af sådanne mangler skal – i det omfang udbedringen heraf påhviler udlejer – foretages snarest muligt, dog senest 3 måneder efter ikrafttrædelsestidspunktet.

*Denne bestemmelse finder ikke anvendelse for lejemål, der var ibrugtaget før 1.1.2006.*

### § 4. Opsigelse/ophør

- 4.1. Lejeforholdet kan ikke opsiges fra udlejers side, men lejer forpligter sig til på ethvert tidspunkt at medvirke til en hensigtsmæssig lokalefordeling internt i Københavns Kommune.
- 4.2. Lejers opsigelse af lejeforholdet skal ske med 6 måneders varsel til fraflytning den 1. i en måned.
- 4.3. Delvis opsigelse af lejekontrakten fra lejers side kan kun ske, såfremt udlejer vurderer, at det opsagte areal udgør en genudlejelig enhed.

## § 5. Fremleje og afståelse

- 5.1. Lejer har ikke fremleje- eller udlånsret, jf. dog § 5.2, medmindre udlån af lejemålet er lovpligtigt.
- 5.2. I en eventuel uopsigelighedsperiode, jf. § 4.1, har lejer dog ret til at fremleje eller på anden måde helt eller delvist overlade brugen af/udlåne det lejede til samme formål som anført i § 2.1 til institutioner under eller med driftsoverenskomst med Københavns Kommune. Udlejers skriftlige samtykke skal indhentes forinden, og udlejer kan ikke nægte samtykke, medmindre væsentlige grunde taler herfor. Lejer skal i givet fald sende en kopi af fremlejekontrakten til udlejer.
- 5.3. Lejer har ikke afståelses- og genindtrædelsesret.

## § 6. Årlig leje og lejerregulering

- 6.1. Den årlige leje pr. ikrafttrædelsestidspunktet er aftalt til 758.917,22 kr. og er sammensat på følgende måde:
 

a) Årlig basisleje (det lejedes andel, jf. § 1.3, af 6 % af ejendommens offentlige vurdering pr. 1.10.2004/anslået vurdering.)	kr.	515.858,79
b) Årligt bidrag til udvendig vedligeholdelse (131, 39 kr. pr. m <sup>2</sup> )	kr.	122.093,29
c) Årligt administrationsbidrag (14,00 kr. pr. m <sup>2</sup> )	kr.	13.009,41
d) Årlige driftsudgifter, jf. <b>bilag 4</b>	kr.	107.955,73
Samlet årlig leje ekskl. moms	kr.	758.917,22
- 6.2. Den årlige basisleje, jf. § 6.1 a), er fastsat med udgangspunkt i den offentlige vurdering/årsregulering pr. 1.10.2004. Er ejendommen ikke vurderet, anslås en vurdering.
- 6.3. Den til enhver tid gældende årlige basisleje og bidrag til udvendig vedligeholdelse og administration, jf. § 6.1 a)-c), reguleres den 1. januar hvert år, første gang pr. 2007 på grundlag af den generelle pris- og lønfremskrivning i Københavns Kommune. Reguleringen fastsættes i forbindelse med udarbejdelse af det kommunale årsbudget.
- 6.4. Udlejers årlige driftsudgifter, herunder skatter og afgifter, jf. § 6.1 d) og **bilag 4**, er fastsat pr. 1. januar 2005. Ved fremtidige ændringer i udlejers driftsudgifter vil denne dato blive taget som udgangspunkt.

For så vidt angår skatter og afgifter sker regulering som følge af stigning eller fald i ejendommens skatter og afgifter, der er fastsat eller godkendt af det offentlige, herunder nye skatter og afgifter som pålægges ejendommen. Regulering – såvel forhøjelse som nedsættelse – kan ske både i forbindelse med ændring af skatte- og afgiftssatserne og i tilfælde af ændringer der skyldes stigning/fald i forbrug, herunder bl.a. for så vidt angår vand og renovation. Reguleringen foretages i overensstemmelse med principperne i den til enhver tid gældende lejelovgivning, p.t. erhvervslejelovens §§ 10-12.

Regulering – såvel forhøjelse som nedsættelse – af øvrige driftsudgifter sker en gang årligt på baggrund af driftsbudget for ejendommen fremsendt inden udgangen af maj måned, og med tilbagevirkende kraft fra den 1. januar, første gang den 2006. Første gang der reguleres er inden udgangen af maj måned 2007.

- 6.5. Forbedrer udlejer det lejede med energibesparende foranstaltninger, f.eks. udskiftning af vinduer fra enkeltlags glas til termovinduer, kan udlejer forlange lejen forhøjet efter principperne om forbedringer i erhvervslejeloven. Arbejderne varsles efter principperne i erhvervslejeloven. Lejeforhøjelsen kan ske med tre måneders skriftligt varsel.
- 6.6. Senest på ikrafttrædelsestidspunktet betales leje og a conto bidrag, jf. § 7.6, for perioden fra ikrafttrædelsestidspunktet og til udgangen af det pågældende år.
- 6.7. Betaling sker på den til enhver tid af udlejer anviste måde.
- 6.8. Udover lejen betaler lejer sin andel af udgifterne i henhold til forbrugsregnskabet, jf. § 7, samt udgifter i henhold til § 8.
- 6.9. Lejer betaler ikke depositum eller forudbetalt leje.

### § 7 Forbrugsregnskab (varme og vand)

- 7.1. Udlejer sørger for levering af varme og vand. Lejer er pligtig at aftage hele sit forbrug af varme og vand efter udlejers anvisninger, og lejer betaler herfor efter nedenstående retningslinier. Lejer må ikke etablere anden varmforsyning uden udlejers skriftlige samtykke.
- 7.2. Forbrugsregnskabet udarbejdes samlet for lokaler i ejendommen og for enheder, som har fælles varme- og/eller vandforsyning med denne. Udlejer kan indskrænke eller udvide de enheder, som har fælles varme- og/eller vandforsyning med ejendommen.
- 7.3. I vedlagte **bilag 5** (Specifikation af ydelser i henhold til § 7) er specificeret, hvilke udgifter, der indgår i forbrugsregnskabet. Specifikationen omfatter ikke udgiftsarter, der ikke er kendt ved denne aftales indgåelse, hvilke udgifter udlejer derfor tillige senere kan lade indgå i forbrugsregnskabet. Nuværende eller kommende udgifter til leje/leasing af forbrugsmålere vil indgå i forbrugsregnskabet.
- 7.4. Endelig opgørelse over forbrugsudgifterne foretages en gang årligt. Tillægsbetaling og tilbagebetaling vedrørende forbrugsregnskabet reguleres over førstkommende a conto opkrævning efter udsendelsen af forbrugsregnskabet. Udlejer kan med 2 ugers skriftligt varsel omlægge forbrugsregnskabsperioden. Omlægningsperioden kan omfatte mere eller mindre end 12 måneder.
- 7.5. Forbrugsudgifterne fordeles mellem lejerne indbyrdes på grundlag af fordelingsmålere i lejemålene, i det omfang sådanne findes. Findes ingen fordelingsmålere, fordeles forbrugsudgifterne på grundlag af forholdet mellem størrelsen af det enkelte lejemåls bruttoetageareal og den samlede ejendoms bruttoetageareal, jf. § 1.3.
- 7.6. Til dækning af forbrugsudgifterne fastsætter udlejer a conto beløb, som forfalder til betaling samtidig med lejen, jf. § 6.6. På tidspunktet for aftalens indgåelse udgør a conto beløbet kr. 60.227,00 pr. år, mens a conto beløbet for el i **bilag 5a** udgør kr. 72.788,16 pr. år.
- 7.7. Udlejer er uden ansvar for forbigående forstyrrelser i leveringen af vand og varme, men er forpligtet til hurtigst muligt at tilkalde assistance til afhjælpning af disse.

## § 8. Øvrige udgifter og udgiftsarter

- 8.1. Udover lejen, jf. § 6, og de i § 7 nævnte udgifter skal lejereren, i det omfang det er muligt, betale følgende udgifter direkte til leverandøren:
  - 8.1.1. Elforbrug i det lejede.
  - 8.1.2. Varmeforbrug i det lejede.
  - 8.1.3. Vandforbrug i det lejede.
  - 8.1.4. Bortskaffelse af virksomhedsaffald. Placeringen af affaldscontainere skal ske efter udlejers anvisning.
- 8.2. Er det ikke muligt at betale direkte til leverandøren, indgår de pågældende udgifter til el, varme og/eller vand, jf. § 8.1., i forbrugsregnskabet og fordeles og reguleres i henhold til bestemmelserne i § 7.
- 8.3. Mellem udlejer og lejer er der indgået særskilte aftaler om udførelse af [...]. Aftalerne er vedlagt som **bilag [...]**. Såfremt der skal indgås særlige aftaler fremsendes disse efterfølgende.

## § 9. Regulering af basisleje til markedsleje

- 9.1. Den i § 6 anførte årlige leje reguleres til markedsleje pr. 1. januar 2009. Lejen vil blive fastsat på baggrund af en konkret vurdering af det enkelte lejemål.
- 9.2. Efter første regulering til markedslejen i henhold til § 9.1., kan lejen hvert 4. år af både lejer og udlejer kræves reguleret til markedsleje.
- 9.3. Regulering i henhold til § 9.1 og krav om regulering i henhold til § 9.2 skal ske/fremsættes med 3 måneders skriftligt varsel. Eventuel indsigelse mod reguleringen skal ske skriftligt og senest 6 uger efter dateringen af kravet om regulering. Hvis parterne ikke kan opnå enighed om markedslejen, jf. § 15 om konfliktløsning, fastlægges markedslejen af en af parterne i fællesskab udvalgt erhvervsmægler. Udgiften til mægleren afholdes af parterne med halvdelen hver.
- 9.4. Efter første regulering til markedslejen i henhold til § 9.1 bortfalder § 6.1.a-c, § 6.2 og § 6.3, mens resten af kontrakten uændret er gældende.
- 9.5. Efter første regulering til markedslejen i henhold til § 9.1 reguleres den til enhver tid gældende årlige markedsleje hver 1. april, første gang den førstkommende 1. april efter overgangen til markedsleje, med ændringen i nettoprisindekset efter følgende formel:

$$\frac{\text{nugældende markedsleje} \times \text{februar-indeks for indeværende år}}{\text{februarindeks for sidste år}} = \text{ny markedsleje}$$

Den til enhver tid gældende leje skal dog stige min. 3 % ved hver regulering. Hvis Danmarks Statistik ophører med at beregne nettoprisindekset, reguleres markedslejen fremover på grundlag af et andet lignende indeks, der afspejler prisudviklingen.

## § 10. Vedligeholdelse og fornyelser

- 10.1. Lejer har den indvendige vedligeholdelses-, fornyelses- og renholdelsespligt af det lejede og det lejedes særinstallationer.

Varetagelsen af lejers forpligtelser i henhold til denne bestemmelse kan være aftalt helt eller delvist udført af udlejer, jf. § 8.3

- 10.2. Udlejer har den udvendige vedligeholdelses-, fornyelses- og renholdelsespligt af det lejede samt af fællesarealer og -faciliteter. Udlejer har endvidere vedligeholdelses-, fornyelses- og renholdelsespligten af lejemålets basisinstallationer. Udlejers udgift til renholdelse medtages i driftsbudgettet og fordeles forholdsmæssigt mellem lejerne, jf. § 1.3.

Varetagelsen af udlejers forpligtelser i henhold til denne bestemmelse kan være aftalt helt eller delvist udført af lejer, jf. § 8.3

- 10.3. Lejer har pligt til at sikre at det lejede til enhver tid fremstår i god vedligeholdelsesmæssig stand svarende til den standard, hvori det lejede blev overtaget på ikrafttrædelsestidspunktet.

- 10.4. Udlejer 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.

- 10.5. Udlejer er berettiget til at iværksætte arbejder til opfyldelse af sin vedligeholdelsespligt såvel i det lejede som udenfor det lejede under behørig hensyntagen til lejer. Sådanne vedligeholdelsesarbejder kan iværksættes med 6 ugers skriftlig varsel, medmindre der er tale om uopsættelige reparationer, hvilke udlejer er berettiget til straks at iværksætte.

## § 11. Forsikringsforhold

- 11.1. Udlejer tegner bygnings- og brandforsikring for ejendommen.

- 11.2. Alle øvrige forsikringer, herunder løsøre- og indboforsikring, tegnes af lejer.

## § 12. Husorden og brug af udendørs- og fællesarealer

- 12.1. Det påhviler lejer at iagttage, at der er god orden i det lejede, og at dette forvaltes på en sådan måde, at udlejers og de øvrige lejers interesser ikke krænkes, hvorved særligt fremhæves:

at lejer skal omgås forsvarligt med det lejede og dets tilbehør samt ejendommen i øvrigt, og

at biler tilhørende lejer og hans personale og besøgende kun må parkeres på ejendommen efter udlejers anvisninger, jf. § 1.6.

- 12.2. Udlejer kan til enhver tid udfærdige en husorden samt ordensregler, som lejer er pligtig at overholde.

- 12.3. Lejer forpligter sig til at rømme lagerrum, der tillige fungerer som sikringsrum, inden for den til enhver tid gældende lovmæssige tidsramme.

### § 13. Fraflytning og tilbagelevering af det lejede

- 13.1. Senest kl. 12.00 på ophørsdagen, hvilket tidspunkt herefter er kaldet "ophørstidspunktet", skal lejer tilbagelevere det lejede med hvad dertil hører i velvedligeholdt, brugbar stand. Lokalerne skal være i ryddet og rengjort stand. Istandsættelsesarbejder, der påhviler lejer, skal udføres inden lejemålets ophør. Er ophørsdagen en lørdag, søndag eller helligdag, tilbageleveres det lejede den sidste hverdag forud herfor.
- 13.2. Inden ophørstidspunktet har lejer – med mindre andet aftales med udlejer – ret og pligt til at fjerne alt lejer tilhørende løsøre, inventar, skiltning og solafskærmning m.v., jf. § 2.11. Inden det ordinære flyttesyn, jf. § 13.4, kan lejer aftale et før-flyttesyn med udlejer med henblik på at få fastlagt omfanget af lejers vedligeholdelses- og retableringsarbejder.
- 13.3. Kun hvis parterne skriftligt har aftalt, at lejers ændringer, herunder ombygninger og installationer, i det lejedes indretning skal retableres, har lejer pligt til at tilbageføre disse ændringer inden ophørstidspunktet, således at det lejede fremtræder, som det var indrettet på ikrafttrædelsestidspunktet, jf. § 2.11.
- 13.4. 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 lejers regning. Ved flyttesynet skal det lejede være ryddet og rengjort. Ved afslutningen af flyttesynet afleverer lejer samtlige nøgler til det lejede, og udlejer udarbejder derefter en fraflytningsrapport. Efter flyttesynet er lejer afskåret fra at foretage vedligeholdelses- og retableringsarbejder i det lejede, medmindre andet aftales.
- 13.5. Udlejer kan efter afholdelse af flyttesynet, jf. § 13.4, kræve vedligeholdelses- og retableringsarbejderne udført for lejers regning og risiko. Udlejer indhenter et skriftligt tilbud på de påkrævede arbejder. Tilbudet forelægges lejer, og hvis lejer er uenig i tilbudets økonomiske værdi, har lejer mulighed for at indhente andet skriftligt tilbud på samme konditioner, som indeholdt i det af udlejer indhentede tilbud. Lejer forelægger sit eventuelle tilbud for udlejer senest 5 hverdage fra modtagelsen af det af udlejer indhentede tilbud. Vedligeholdelses- og retableringsarbejderne udføres herefter af den, der har givet det billigste tilbud. Alternativt kan udlejer forlange værdien af det billigste tilbud udbetalt kontant af lejer.
- 13.6. Er udbedringen af de ved flyttesynet konstaterede vedligeholdelses- og retableringsforpligtelser ikke tilendebragt på ophørstidspunktet, kan udlejer kræve betaling af ydelser i henhold til §§ 6, 7, 8 og 9 for den periode, der medgår til istandsættelsen, og indtil lejemålet er gjort i kontraktmæssig stand.

### § 14. Moms

- 14.1. Udlejer er ikke p.t. frivilligt momsregistreret. Udlejer har ret til at lade sig momsregistrere både for udlejning af lejemålet og for leveringen af varme og varmt vand. Dokumentation for momsregistrering skal fremsendes til lejer senest samtidig med første huslejeopkrævning, hvor et eller flere beløb er tillagt moms.
- 14.2. Momsregistreres udlejer, kan alle ydelser og udgifter, som lejer skal betale til udlejer i henhold til denne kontrakt, blive tillagt moms, p.t. 25 %, i overensstemmelse med de til enhver tid gældende regler herfor. Momsen kan tidligst pålægges den 1. i måneden efter, at udlejer er blevet momsregistreret.

**§ 15. Konfliktløsning**

15.1. Tvister mellem lejer og udlejer om det lejede, herunder forståelsen og fortolkningen af nærværende kontrakt, løses i et konfliktløsningsorgan med repræsentanter fra såvel lejer som udlejer.

**§ 16. Bilag**

Til denne kontrakt hører følgende bilag:

- Bilag 1: Tegning af lejemålets beliggenhed og udformning
- Bilag 2: Indretningsplan
- Bilag 3: Indflytningsrapport med eventuelle fotografier af det lejede
- Bilag 4: Specifikation af årlige driftsudgifter i henhold til § 6
- Bilag 5: Specifikation af ydelser i henhold til § 7

Kun udfyldte bilag er aktuelle. Bilag 1, tegningsmateriale fremsendes, hvis KEjd er besiddelse af materialet og bilag 2 vedlægges kun i det omfang at der er udarbejdet en indretningsplan.

Lejer bekræfter at have gennemlæst og tiltrådt samtlige bilag til denne kontrakt ved underskrivelsen af denne kontrakt.

Dato: ..... **21 SEP. 2006** .....

Dato: ..... *19/9.06* .....

Som udlejer:

*Ra Andersen*

**Kultur- og Fritidsforvaltningen,  
Københavns Ejendomme**

Gyldenløvesgade 15, 5. sal  
Postboks 228  
1502 København V.

Københavns Kommune  
Kultur- og Fritidsforvaltningen  
Københavns Ejendomme  
Gyldenløvesgade 15, 5. sal  
Postboks 228  
1502 København V

Som lejer:

*[Signature]*

**SOF**

Bernstorffsgade 21  
1592 København V

*\*) under visse forhold,  
jd. bur i d.d.*



**Københavns Ejendomme**  
**Eksempel på driftsudgifter**

**Bilag 4**

Ejendommen matr. nr. 516 UT, beliggende Ørnevej 53.

Ved fastlæggelsen af den samlede årlige leje for lejemålet indgår de faktiske driftsudgifter i en forholdsmæssig fordeling.

*Opremsningen af driftsudgifter er ikke udtømmende. Der kan på den enkelte ejendom være indgået serviceaftaler som skal indgå i en forholdsmæssig fordeling.*

Budget for ejendommens driftsudgifter:

		budget år Ejendommen m <sup>2</sup>		budget år Lejemålet m <sup>2</sup>
Udgifter i henhold til				
Ejendomsskattebilletten	kr.	1.159.699,00	kr.	80.408,73
Renholdelse, vicevært og				
Materialer (administrationslejemål)	kr.	339.750,00	kr.	23.556,86
Forsikring	kr.	57.548,00	kr.	3.990,14
El, fælles	kr.	0	kr.	0,00
<b>I alt</b>			<b>kr.</b>	<b>107.955,73</b>

## Københavns Ejendomme

## Bilag 5

Budget for forbrugsregnskab (varme og varmt vand) og koldt vand – specifikation af de udgifter som lejer skal betale i henhold til lejekontrak-  
tens § 7

Ejendommen matr. nr. 516 UT, beliggende Ørmevej 53.

	Budget 2006 Ejendommen m <sup>2</sup>		Budget 2006 Lejemålet m <sup>2</sup>	
	kr.		kr.	
Brændselsudgift inkl. effektagift		715.921,00	kr.	49.639,00
ELO-rapport, energimærke, energiattest, energiplan og lign. rapporter	kr.	16.226,00	kr.	1.125,04
Udarbejdelse af varmeregnskab	kr.	3.000,00	kr.	208,01
Varmemesterløn	kr.	50.000,00	kr.	3.466,79
Leje/Leasing af varmemålere	kr.	0,00	kr.	0,00
Vand og vandafledningsudgift m.v.	kr.	83.480,00	kr.	5.788,16
Leje/Leasing af vandmålere	kr.	0,00	kr.	0,00
<b>I alt</b>	<b>kr.</b>	<b>868.627,00</b>	<b>kr.</b>	<b>60.227,00</b>

Ejendommens samlede bruttoetageareal udgør: m<sup>2</sup>.Det lejede areal udgør: m<sup>2</sup>.

Lejers årlige udgift herefter:

$$\frac{\text{Totaludgift} \times \text{lejemålet}}{\text{Ejendommens samlede areal}} = \text{kr.}$$


svarende til et a conto beløb pr. år på kr. 60.227,00 som forfalder til betaling samtidig med lejen, jf. kontraktens § 7.3.

Alle udgifter er excl. moms.

Som lejer:


 19/9.06

Som udlejer:



## Københavns Ejendomme

## Bilag 5a

Budget for forbrugsregnskab (ef) – specifikation af de anslåede størrelser af de udgifter som lejer skal betale i henhold til lejekontraktens § 7 og § 8  
Ejendommen matr. nr. 516 UT, beliggende Ørnevej 53.

	Budget 2006 Ejendommen m <sup>2</sup>		Budget 2006 Lejemålet m <sup>2</sup>	
	kr.		kr.	
El.-forbrug		1.049.791,00		72.788,16
Leje/Leasing af elmålere	kr.	0,00	kr.	0,00
<b>I alt</b>	<b>kr.</b>	<b>1.049.791,00</b>	<b>kr.</b>	<b>72.788,16</b>

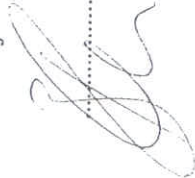
Ejendommens samlede bruttoetageareal udgør: m<sup>2</sup>.

Det lejede areal udgør: m<sup>2</sup>.

Lejers årlige udgift udgør herefter:  $\frac{\text{Totaludgift} \times \text{lejemålet}}{\text{Ejendommens samlede areal}} = \text{kr.}$

svarende til et a conto beløb pr. år/kvartal/måned på kr. 72.788,16 som forfalder til betaling samtidig med lejen, jf. kontraktens § 7.3.  
Alle udgifter er excl. moms.

Som lejer:

 19/9-06

Som udlejer:

