



# ALLERØD KOMMUNE

Allerød Byråd 2014 - 2017

Møde nr. 29-06-2016

Mødet blev holdt onsdag den 29. juni 2016 på Rådhuset i Borgerportalen.  
Mødet begyndte kl. 18:30 og sluttede kl. 19:15.

Medlemmer: Borgmester - Jørgen Johansen (C), Lea Herdal (UP), Theodore Gbouable (A), Erik Lund (C), Gurli Nielsen (C), Martin H. Wolffbrandt (C), Jesper Hammer (D), John Jensen (D), Poul Albrechtsen (O), Erling Petersen (R), John Køhler (UP), Lone Hansen (V), Olav B. Christensen (V), Lars Bacher (C), Klaus Fisker (B), Niels Kirkegaard (V), Nikolaj Bührmann (F)

Afbud: Miki Dam Larsen (A), Henriette Gedde (A), Marie Kirk Andersen (C), Rasmus Keis Neerbek (Ø)

1. Bemærkninger til dagsordenen .....	1
2. Meddelelser .....	2
3. Lejekontrakt Vestvej 20 den private selvejende institution LykkeLy .....	3
4. Varmtvandsbassin v. Engholm - tillægsaftale til budgetforlig 2016-2019 .....	8

**ALLERØD BYRÅD 2014 - 2017**

**1. Bemærkninger til dagsordenen**

Sagsnr.:

**Tema** -Idet sagerne på dagsordenen er udsendt efter 4 dags fristen i styrelseslovens § 8 og 5 dags fristen i byrådets forretningsorden, og der ikke er tale om uopsættelige sager, skal der være enighed om at behandle sagerne.

**Bilag** Nej

**Beslutning Allerød Byråd 2014 - 2017 den 29-06-2016** 

---

Troels Jacobsen er indkaldt som suppleant for Rasmus Keis Neerbek.  
Et enigt byråd ønsker at behandle sagerne.

**Fraværende**

Miki Dam Larsen  
Henriette Gedde  
Marie Kirk Andersen  
Rasmus Keis Neerbek

**ALLERØD BYRÅD 2014 - 2017**

**2. Meddelelser**

Sagsnr.:

<b>Punkttype</b>	Orientering
<b>Tema</b>	-
<b>Sagsbeskrivelse</b>	-
<b>Bilag</b>	Nej

---

**Beslutning Allerød  
Byråd 2014 - 2017  
den 29-06-2016** Ingen.

**Fraværende**

Miki Dam Larsen  
Henriette Gedde  
Marie Kirk Andersen  
Rasmus Keis Neerbek

**ALLERØD BYRÅD 2014 - 2017****3. Lejekontrakt Vestvej 20 den private selvejende institution LykkeLy**

Sagsnr.: 16/7842

**Punkttype** Beslutning.  
**Tema** Økonomiudvalget besluttede den 17. maj 2016, at Forvaltningen kunne indgå forhandlinger med Initiativgruppen bag den private selvejende institution LykkeLy om tidsbestemt leje af ejendommen Vestvej 20.

**Sagsbeskrivelse** Udvalget anmodes om at indstille lejemålet godkendt i byrådet. Der er efter kommunalfuldmagtsreglerne et forbud mod kommunalerhvervsvirksomhed, herunder erhvervsudlejning af ejendomme. Efter tilsynspraksis kan en kommune imidlertid på visse betingelser udleje overkapacitet i form af ledige kommunale ejendomme. Det skal ske til almindelig markedsleje (markedspris) og i en begrænset periode (efter tilsynspraksis max 10-15 år). Er lejen lavere, vil der være tale om, at kommunen yder økonomisk støtte til en enkelt person eller en erhvervsvirksomhed (privat daginstitution). Kommunen skal efter tilsynspraksis udfolde sædvanlige og rimelige bestræbelser på at konstatere markedsprisen f.eks. ved kontakt til ejendomsmægler og fra udlejning af tilsvarende ejendomme. Det kan dog ofte være vanskeligt at foretage en entydigt konstatering af en bestemt markedspris. Markedsprisen vil derfor være undergivet en skønmæssig vurdering for kommunen.

Forhandlingerne mellem Allerød Kommune og den private selvejende institution LykkeLy om kontraktens vilkår og lejens størrelse på aftaleretligt grundlag, og er som udgangspunkt af privatretlig karakter.

Den private selvejende institution LykkeLy er (betinget) godkendt af byrådet den 22. juni 2016, som en privat leverandør af daginstitution, jf. dagtilbudslovens § 20, stk. 2, jf. § 19, stk. 5. Private leverandører kan anvende eventuelt overskud fra privatinstitutionen til andre formål end egentlig institutionsdrift, blot det ikke er i strid med lovgivningen i øvrigt.

Kommunen(udlejer) er derfor også underlagt de rammer, der er fastlagt i dagtilbudslovens §§ 36 – 38, hvorefter en kommune alene lovligt kan yde et drifts-, ejendoms- og administrationstilskud pr. barn optaget i en privatinstitution. Kommunen vil ikke lovligt kunne give den private selvejende institution andre former for tilskud til f.eks. til istandsættelse af køkken eller legeplads eller anlægstilskud i øvrigt.

**Ejendommen Vestvej 20**

Vestvej 20, der er en del af matriklen til Engholmskolen, har ikke været i drift som daginstitution siden 2011. For tiden benyttes enkelte lokaler af skolesundhedsplejen samt til forløb for sproggrupper (høre-

og talepædagoger). Sundhedsplejen placeres i andet lokale på Engholmskolen. For de kommunale sprogforløb vil der blive fundet egnet alternativ placering inden for den eksisterende bygningsmasse.

Forvaltningen har foretaget et byggesyn af ejendommen og fået foretaget hovedinspektion af legepladsen af legepladsinspektør.

I forbindelse med udlejning af ejendommen Vestvej 20 til skal der foretages div. udbedring af ejendommen, nedrivning af legeplads, reparation af hegn, reparation af tag, evt. af tekniske installationer mv. for i alt op til 1. mio. kr.

### **Udkast til lejekontrakt**

Den private selvejende institution LykkeLy har på møde tilkendegivet, at de er indstillet på at indgå lejeaftale på de vilkår, som fremgår af vedlagte udkast til lejekontrakt, jf. bilag 1.

Nedenfor redegøres for hovedpunkterne i kontrakten.

### **Lejemålets løbetid**

Lejemålet træder i kraft den 1. september 2016 og er tidsbegrænset til 10 år, dvs. uopsigeligt for kommunen (udlejer) men med 3 mdr. opsigelsesvarsel fra lejer. Endvidere med mulighed for forhandling om tidsbegrænset forlængelse 12 mdr. før udløb.

Efter hidtidig kommunal praksis er udlejning af tilsvarende ejendommen sket med en tidsbegrænsning på 5 år, for at sikre en kommunal fleksibilitet med ejendommen (overkapaciteten) og hensynet til, at der ikke i øvrigt har været taget stilling til den fremtidige kommunale anvendelse af ejendommen.

Initiativgruppen har fastholdt, at de ønsker at leje ejendommen for en så lang periode som muligt, og at det bl.a. er afgørende for en drift af daginstitution med et lejemål udover 5 år.

Lejemålets løbetid vil som konsekvens betyde en begrænsning af fremtidige kommunale dispositioner ikke blot over ejendommen, men også for arealet omkring Engholmskolen, idet ejendommen Vestvej 20 er beliggende i nær tilknytning hertil.

### **Forkøbsret**

Der er indsat en forkøbsret for lejer, såfremt byrådet træffer beslutning om at udbyde ejendommen til salg i lejeperioden. Salg vil dog skulle finde sted efter reglerne i bekendtgørelsen om offentlig udbud ved salg af kommunale ejendomme.

### **Lejens størrelse:**

Forvaltningen har via en lokal erhvervsmægler indhentet en valuarvurdering af ejendommen og niveau for leje på baggrund af

lejekontraktens vilkår. Valuarvurderingen anslår lejeniveauet til 1.100 kr. pr. kvm. erhvervsareal (i alt 465.300 kr. årligt i leje).

Initiativgruppen har ligeledes indhentet en valuarvurderingen gennemført på samme vilkår, der bl.a. anslår et lejeniveauet til 650-750 pr. kvm. (i alt 274.950-317.250 årligt i leje. På baggrund af de foreliggende valuarvurderinger og lejekontraktens vilkår i øvrigt er lejen fastsat til 925 kr. pr. kvm (i alt 391.275 kr. årligt i leje).

Indgåelse af lejekontrakt betyder i 2016 en indtægt på 130.425 kr. Fra 2017 udgør indtægten i alt 391.275 kr. årligt

### **Inventar:**

Ejendommen udlejes uden inventar. Det er dog bilateralt aftalt, at den private selvejende institution LykkeLy kan overtage de inventardele og løsøre, der findes i ejendommen på ikrafttrædelsestidspunktet.

Forvaltningen bemærker, at der er tale om værdi afskrevet inventar, så som hvidevarer samt institutions møblement, som ingen af de kommunale institutioner har ønsket at overtage.

### **Forslag 1.**

- Lejekontrakten indstilles godkendt i byråd og lejeindtægten tilgår kassebeholdningen.
- Forvaltningen bemyndiges til at placere sundhedsplejen på Engholmskolen og sproggruppen et egnet sted inden for den eksisterende bygningsmasse.
- Udgiften til istandsættelse og klargøring og vedligeholdelse afholdes af midlerne til bygningsvedligeholdelse. Udlejning af ejendommen vil betyde fremrykning af udgifter til klargøring, og dette medfører en ændret prioritering af bygningsvedligeholdelses fra 2016 og de kommende 3 år. Hertil kommer løbende vedligeholdelse af ejendommens klimaskærm jf. lejekontrakten, som finansieres af midlerne til bygningsvedligeholdelse.

### **Forslag 2.**

- Lejekontrakten indstilles godkendt i byråd og lejeindtægten tilgår kassebeholdningen.
- Forvaltningen bemyndiges til at placere sundhedsplejen på Engholmskolen og sproggruppen et egnet sted inden for den eksisterende bygningsmasse.
- Udgiften til istandsættelse og klargøring og vedligeholdelse afholdes af

kassebeholdningen. Hertil kommer løbende vedligeholdelse af ejendommens klimaskærm jf. lejekontrakten, som finansieres af midlerne til bygningsvedligeholdelse.

### Forslag 3

- Der indgås ikke lejekontrakt af Vestvej 20.

•

**Administrationens forslag**  
**Afledte konsekvenser**  
**Økonomi og finansiering**

Forvaltningen anbefaler forslag 1.

-

Indgåelse af lejekontrakt betyder i 2016 en indtægt på 130.425 kr. For 2017-20 udgør indtægten 391.275 kr. årligt.

#### **Forslag 1.**

Indtægten på ca. 3,9 mio. kr. over perioden tilfalder kassebeholdningen. Anslåede investeringer på 1 mio. kr. til udbedringer på ejendommen i lejeperioden svarende til 250.000 kr. årligt i 2016-2019. Udgifterne finansieres af de afsatte midler til bygningsvedligeholdelse.

Derudover er der udgifter til løbende vedligeholdelse af ejendommens klimaskærm på 100.000 kr. årligt fra 2016 og i resten af lejeperioden, som ligeledes finansieres af afsatte budgetmidler til bygningsvedligeholdelse.

#### **Forslag 2**

Nettoindtægten på ca. 2,9 mio. kr. over perioden tilfalder kassebeholdningen.

Anslåede investeringer på 1 mio. kr. til udbedringer på ejendommen i lejeperioden svarende til 250.000 kr. årligt i 2016-2019, som finansieres af kassebeholdningen.

Derudover er der udgifter til løbende vedligeholdelse af ejendommens klimaskærm på 100.000 kr. årligt fra 2016 og i resten af lejeperioden, som finansieres af afsatte budgetmidler til bygningsvedligeholdelse.

**Dialog/høring**  
**Bilag**

-  
Bilag 1 Lejekontrakt Vestvej 20

**Beslutning**  
**Økonomiudvalget**  
**2014-2017 den 29-**  
**06-2016**

Forslag 1 indstilles godkendt.

7 stemte for. (Jørgen Johansen, Erik Lund, Erling Petersen, Poul Albrechtsen, Klaus Fisker, Nikolaj Bührmann og John Køhler)

1 stemte imod. (Jesper Hammer)

Jesper Hammer ønsker følgende mindretalsudtalelse:

”Jeg ønsker, at udbedringen på ejendommen skal tages fra kassebeholdningen”.

Forslag 1 vedtaget.

**Beslutning Allerød  
Byråd 2014 - 2017  
den 29-06-2016**

15 stemte for (Jørgen Johansen, Erik Lund, Gurli Nielsen, Martin Wolffbrandt, Lars Bacher, Poul Albrechtsen, Erling Petersen, Klaus Fisker, Nikolaj Bührmann, John Køhler, Lea Herdal, Lone Hansen, Olav B. Christensen, Niels Kirkegaard og Theodore Gbouable)

2 stemte imod (Jesper Hammer og John Jensen)

1 undlod at stemme (Troels Jacobsen)

Jesper Hammer og John Jensen ønskede følgende mindretalsudtalelse:

”Vi ønsker, at udbedringen på ejendommen skal tages fra kassebeholdningen”.

**Fraværende**

Miki Dam Larsen  
Henriette Gedde  
Marie Kirk Andersen  
Rasmus Keis Neerbek



**ALLERØD BYRÅD 2014 - 2017****4. Varmtvandsbassin v. Engholm - tillægsaftale til budgetforlig 2016-2019**

Sagsnr.: 16/7794

**Punkttype**

Beslutning.

**Tema**

På baggrund af byrådets beslutning på mødet den 26. maj 2016 vedrørende tillægsaftale til budgetaftale for 2016-2019 bedes udvalget tage stilling til ansøgning om anlægsbevilling på 500.000 kr. til forundersøgelser vedrørende varmtvandsbassin på Engholm Plejecenter.

**Sagsbeskrivelse**

Sundheds- og Velfærdsudvalget har den 2. marts 2016 besluttet, at der foretages kortlægning af mulighederne for at flytte genoptræningen fra FH-hallen til Engholm. Såfremt den godkendte tidsplan for projektet følges, forventes flytningen at kunne ske sommeren 2017.

Der arbejdes på nuværende tidspunkt på skitseforslag til indretning af en samlet genoptræning på Engholm.

Byrådet besluttede på mødet den 26. maj 2016 tillægsaftale til budgetaftale for 2016-2019. Tillægsaftalen indeholder bl.a. nedenstående projektforslag:

Flytning af genoptræningen til Engholm Genoptræningen flyttes fra FH-hallen til Plejecenter Engholm, hvor der opføres en tilbygning til de eksisterende bygninger. I forbindelse med genoptræningen på Plejecenter Engholm opføres et varmtvandsbassin på min. 5 x 8 meter. På investeringsoversigten 2016-19 afsættes 10 mio. kr. i 2016 til opførelse af varmtvandsbassinet.

Etablering af et varmtvandsbassin i sammenhæng med genoptræningen må forventes at forsinke færdiggørelsen af projektet grundet det mere komplekse byggeri.

Der er på nuværende tidspunkt ikke foretaget en faktisk vurdering af anlægs- og driftsomkostningerne på et kommende skitseprojekt, ligesom snitfladen til det almennyttige boligselskab og et kommunalt opført varmtvandsbassin ikke er fuldt afdækket.

Svendborg Kommune har i et projekt med et 50 m<sup>2</sup> stort varmtvandsbassin vurderet en samlet anslået anlægspris på ca. 16 mio. kr. Denne pris omfatter en 300 m<sup>2</sup> bygning med fuld kælder, samt 150 m<sup>2</sup> omklædningsrum. Der er i denne anlægssum ikke inkluderet udeareal, parkeringsanlæg samt etablering af forsyningsenheder.

Det forventes at en løsning ved Plejecenter Engholm vil kræve færre kvadratmeter bygning og teknikrum og dermed være billigere i anlægsudgift, det afhænger dog af placeringsmulighed mv. De

pladsmæssige forhold ved at udvide byggeriet er ikke afdækket.

Driftsudgifterne er i Svendborg anslået til 740.000. kr. årligt i (2015), hvilket udelukkende sat i forhold til størrelsen vil svare til ca. 600.000 kr. årligt for et 8x5 m bassin i Allerød Kommune. Heri er forudsat, at der ikke er åbent for offentligheden og bassinet således kun bruges i træningsmæssigt henseende. Der er i driftsudgifterne ikke taget hensyn til evt. lejeindtægt af bassinet til træning af fx private fysioterapeuter.

Såfremt der åbnes for offentligheden skal der tages hensyn til udgifter fx i form af livreddere, receptionspersonale mv. et overslag på dette efter indhentning af materiale fra bl.a. Svendborg giver en årlig driftsudgift på ca. 1,5 mio. kr. Der er i dette tal ikke taget højde for evt. lejeindtægter af bassinet og entré indtægter fra offentligheden.

Ud over de tekniske og fysiske driftsudgifter vurderer Forvaltningen, at der må forventes driftsudgifter til personale, administration og evt. faglige ressourcer. Disse udgifter knytter sig til brugergruppen, der skal anvende bassinet, åbningstider, sikkerhed, tilgængelighed, udstyr, kompetencer, uddannelse og lignende. Disse udgifter er ikke estimeret.

Der søges om frigivelse af midler til en nærmere beskrivelse og undersøgelse af de juridiske aspekter i forhold til projektet og snitfladen med boligorganisationen. Heri vil indgå prissætning af anlæg og drift, samt til eventuel udarbejdelse af forslag til indpasning af projektet på Plejecenter Engholm. Det forventes, at et sådant forslag vil kunne forelægges Sundheds- og Velfærdsudvalget i efteråret 2016.

Såfremt alternative placeringer vil skulle undersøges, vil det være hensigtsmæssigt, at se på placeringer i sammenhæng med en af de to svømmehaller i kommunen. Her kan der være mulighed for at f.eks. at bruge eksisterende omklædningsrum eller tekniske rum.

Forslag 1: Økonomiudvalg og byråd anmodes om at give en anlægsbevilling på 500.000 kr. af det afsatte rådighedsbeløb til udarbejdelse af nærmere beskrivelse af projektet, prissætning af anlæg og drift, samt til udarbejdelse af forslag til indpasning af projektet på Plejecenter Engholm herunder afdækning af snitfladen til den almene boligorganisation i forhold til etablering.

Forvaltningen anbefaler forslag 1

**Administrationens  
forslag  
Afledte  
konsekvenser  
Økonomi og  
finansiering**

-

Der er afsat 10 mio. kr., til projektet i budget 2016.

Ved forslag 1 søges om en anlægsbevilling på 500.000 kr. til forundersøgelser vedrørende varmtvandsbassin på Engholm.

Anlægsbevillingen finansieres af det afsatte rådighedsbeløb på 10 mio.

<b>Dialog/høring Bilag</b>	kr. i 2016 til varmtvandsbassin. Ældreråd og Handicapråd Nej
<b>Beslutning Sundheds- og Velfærdsudvalget 2014-2017 den 23- 06-2016</b>	<hr/> <p>Formanden satte følgende forslag til afstemning:</p> <p>Udvalget indstiller forvaltningens forslag godkendt i Økonomiudvalget og byrådet med bemærkning om, at forvaltningen i forundersøgelsen afdækker mål og målgrupper, mulighed for anvendelse til yderligere formål end genoptræningen og afsøger eventuelle økonomiske, brugsmæssige og driftsmæssige fordele ved en mulig placering i tilknytning til en svømmehal samt skønnede afledte driftsudgifter- og indtægter.</p> <p>For stemte: 4, Olav B. Christensen (V), Poul Albrechtsen (O), Niels Kirkegaard (V), Gurli Nielsen (C)</p> <p>Imod stemte: 1, Henriette Gedde (A)</p>
<b>Beslutning Økonomiudvalget 2014-2017 den 29- 06-2016</b>	<p>Indstilling fra Sundheds- og Velfærdsudvalget indstilles godkendt.</p> <p>5 stemte for (Jørgen Johansen, Erik Lund, Poul Albrechtsen, Erling Petersen og John Køhler)</p> <p>3 stemte i mod (Jesper Hammer, Klaus Fisker og Nikolaj Bührmann)</p>
<b>Beslutning Allerød Byråd 2014 - 2017 den 29-06-2016</b>	<p>Nikolaj Bührmann stillede forslag om tilbagesendelse til Sundheds- og Velfærdsudvalget.</p> <p>Borgmesteren satte forslag om tilbagesendelse til afstemning.</p> <p>5 Stemte for (Nikolaj Bührmann, Klaus Fisker, Theodore Gbouable, Jesper Hammer og John Jensen)</p> <p>12 stemte imod (Jørgen Johansen, Erik Lund, Gurli Nielsen, Martin Wolffbrandt, Lars Bacher, Poul Albrechtsen, Erling Petersen, John Køhler, Lea Herdal, Lone Hansen, Olav B. Christensen og Niels Kirkegaard).</p> <p>1 undlod at stemme (Troels Jacobsen).</p> <p>Indstilling fra Sundheds- og Velfærdsudvalget og Økonomiudvalget godkendt.</p> <p>12 stemte for (Jørgen Johansen, Erik Lund, Gurli Nielsen, Martin Wolffbrandt, Lars Bacher, Poul Albrechtsen, Erling Petersen, John Køhler, Lea Herdal, Lone Hansen, Olav B. Christensen og Niels Kirkegaard).</p> <p>5 stemte imod (Klaus Fisker, Nikolaj Bührmann, Theodore Gbouable, Jesper Hammer og John Jensen).</p> <p>1 undlod at stemme (Troels Jacobsen).</p>

**Fraværende**

Miki Dam Larsen  
Henriette Gedde  
Marie Kirk Andersen  
Rasmus Keis Neerbek

Signeret af:

---

Jørgen Johansen  
*Borgmester*

---

Erik Lund  
*Medlem*

---

Erling Petersen  
*Medlem*

---

Gurli Nielsen  
*Medlem*

---

Jesper Hammer  
*Medlem*

---

John Jensen  
*Medlem*

---

John Køhler  
*Medlem*

---

Klaus Fisker  
*Medlem*

---

Lars Bacher  
*Medlem*

---

Lea Herdal  
*Medlem*

---

Lone Hansen  
*Medlem*

---

Martin H. Wolffbrandt  
*Medlem*

---

Niels Kirkegaard  
*Medlem*

---

Nikolaj Bührmann  
*Medlem*

---

Olav B. Christensen  
*Medlem*

---

Poul Albrechtsen  
*Medlem*

---

Theodore Gbouable  
*Medlem*



**Bilag: 3.1. Bilag 1 Lejekontrakt Vestvej 20**

**Udvalg:** Allerød Byråd 2014 - 2017

**Mødedato:** 29. juni 2016 - Kl. 18:30

**Adgang:** Åben

**Bilagsnr:** 46237/16

Dato: 28. juni 2016

## LEJEKONTRAKT

Lov nr. 934 af 20. december 1999  
(Tidsbestemt erhvervslejemål)

- Udlejer: Allerød Kommune, CVR. nr. 60 18 31 12  
Bjarkesvej 2, 3450Allerød
- Lejer: Den private selvejende institution LykkeLy. CVR. nr. 37  
70 37 45, Vestvej 20, 3450 Allerød
- Beskrivelse af det lejede: Ejendommen er en del af matr.nr. 8b Kollerød by, Lyngesøvej 1, som udgør Engholmskolen. Bygningen **Vestvej 20, Allerød** udgør således ikke en selvstændig ejendom.
- Det bebyggede areal udgør 423 m<sup>2</sup> bygning til institution samt to udhuse på 32 m<sup>2</sup> og 15 m<sup>2</sup>. Ejendommen er indrettet som integreret børneinstitution normeret til 40-60 børn i alderen 0-6 år. Til ejendommen hører indhegnet areal. LykkeLy har brugsret til den del af matr. nr. 8b Kollerød By, Lyngesøvej 1, der på bilag 1 (kort) er indrammet med rød.
- Overtagelse af det lejede: Lejemålet overtages ustandsatt og som besat og bekendt af lejeren. Lejeren bekoster eventuel egen ønsket istandsættelse af lejemålet i lejeperioden. Lejemålet overtages dog som udgangspunkt uden inventar. Lejer kan dog efter aftale overtage enkelte inventardele alt efter aftale mellem parterne.
- Alle hvidevarer i ejendommen overtages af lejer i den stand de måtte forefindes. Udlejer indestår således ikke for funktionsdygtighed. Ved lejemålets ophør stiller udlejer ikke krav om, at der forefindes hvidevarer i ejendommen.
- Ved overdragelse af lejemålet udarbejdes indflytningsrapport ligesom bilag til lejeaftalen tiltrædes af begge parter. Bilaget udgør indvendig og udvendig fotoserie af ejendommen.
- Benyttelse af det lejede: Det lejede skal benyttes til daginstitution for børn og må ikke uden udlejers skriftlige tilsagn benyttes til andet formål. Ingen dele af det lejede må af lejer benyttes til beboelse. Om at ejendommen lovligt kan anvendes til formålet daginstitution henvises i øvrigt til bilag 2 Brev af





6. juni 2016 fra Allerød Kommune, Forvaltningen Plan og Byg.

Vilkår og betingelser for overnatning udarbejdes af Beredskabet Nordsjælland efter ansøgning fra lejer.

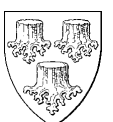
Der kan ansøges elektronisk på Allerød Kommunes hjemmeside:<http://www.alleroed.dk/Virk/Beredskab/Midletidig-Overnatning>

Udlejer bærer hverken ansvar eller risiko for lejers konkrete anvendelse af det lejede.

Lejer skal sikre, at lejers personale og andre, der får adgang til det lejede, omgår dette forsvarligt.

Lejer er forpligtet til at respektere de på den lejede ejendom, matr. nr. af matr.nr. 8b Kollerød by, Lyngø til enhver tid tinglyste servitutter, byrder mv. Der henvises til bilag 3.

- Adgang til ejendommen: Der er direkte adgang til ejendommen fra offentlig vej og adgang til parkeringsareal, som fortrinsvis benyttes af personale og brugere af daginstitutionen.
- Lejemålets begyndelse: Lejemålet, der ikke giver lejer erhvervsbeskyttelse jf. lejelovgivningen, træder i kraft den 1. september 2016 fra hvilken dag, der betales leje. Lejemålet er tidsbegrænset og ophører uden yderligere opsigelse eller varsel den 31. august 2026. Lejemålet er i lejeperioden uopsigeligt fra udlejer – bortset fra misligholdelsestilfælde. Lejer kan i perioden opsiges lejemålet med 3 måneders varsel.
- Forlængelse af lejemålet: Lejekontrakten kan genforhandles 12 mdr. før udløb.
- Forkøbsret: Lejer har forkøbsret til ejendommen såfremt denne udbydes til salg i lejeperioden.
- Udbydes ejendommen til salg vil udbud ske efter bestemmelserne i Udbudsbekendtgørelse nr. 799 af 24. juni 2011 om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme – eller relevante bestemmelser gældende på udbudstidspunktet. Kommunen er ved salg forpligtet til at opnå markedsværdien for ejendommen og forbeholder sig ret til frit at vælge mellem de indkomne tilbud eller til at forkaste alle bud eller til at optage forhandlinger med budgiverne.
- Lejens størrelse: Den årlige leje er fastsat til 925 kr. pr. m<sup>2</sup> erhvervsareal eller i alt 391.275 kr. årligt. Idet Allerød Kommune ikke er en momsregistreret virksomhed, opkræves der ikke moms i denne lejekontrakt.
- Lejen reguleres hver den 1. januar med ændringen i nettoprisindekset for de foregående 12 måneder – første gang den 1. januar 2018.
- I lejen er indeholdt ejendommens skatter og afgifter – dog



ikke forbrugsbetingede afgifter som vandafledningsafgift og tømningsafgift renovation.

- Betaling af lejen:** Lejen betales månedsvis forud hver den 1. i måneden, og betales første gang pr. ikrafttrædelsestidspunktet.
- Depositum:** Lejeren betaler depositum svarende til 3 mdr. husleje i alt 97.819 kr. senest samtidig med underskrift af denne lejekontrakt. Depositum indbetales til: Danske Bank Finanscenter Sjælland Nord, Munkeengen 30, 3400 Hillerød, regnr. 4319, kontonummer 7116063.
- Leje gives adgang til at foretage istandsættelser i det lejede, når depositum er indbetalt.
- Dette depositum indestår til sikkerhed for ethvert mellemværende mellem lejer og udlejer i forbindelse med lejeforholdet, herunder til sikkerhed for lejers forpligtelser i forbindelse med fraflytning. Depositum tilbagebetales uden ugrundet ophold helt eller delvist, når lejemålet er ophørt, og ethvert krav fra udlejers side i forbindelse med lejeforholdet er fyldestgjort.
- Forandring af det lejede:** Lejeren må ikke uden udlejers skriftlige samtykke foretage nogen forandring af det lejede.
- El, vand og varme:** Det lejede opvarmes ved centralvarme, naturgasfyr. Lejer afholder alle udgifter herunder gebyrer til el, vand og varme efter forbrug til de private forsyningsleverandører.
- Lejer tilmelder sig Allerød Fjernvarme som bruger og afregner sit direkte forbrug til leverandør.
- Vandforbruget i og udenfor det lejede. Lejer tilmelder sig Lillerød Vandværk, og afregner sit forbrug direkte til leverandør.
- Udlejer forestår og afholder udgifterne til det årlige serviceeftersyn af naturgasbrænderen, herunder nødvendige reparationer af varmeanlægget.
- Lejer og udlejer aflæser i fællesskab alle målere i forbindelse med overtagelsen af det lejede.
- Ventilationsanlægget:** Udlejer forestår og afholder udgifterne til det årlige serviceeftersyn af ventilationsanlægget, herunder nødvendige reparationer af ventilationsanlægget.
- Lejer er bekendt med, at ventilationssystemet er af ældre dato. Der vil ikke i lejeperioden ske større renovering eller udskiftning af ventilationsanlægget.
- Alarm:** Ejendommen udlejes uden alarmsystem. Det er for lejers egen regning og risiko at sikre det lejede med tyverialarm.
- Vandafledning:** Den af Forsyningen pålignede vandafledningsudgift som beregnes efter vandforbrug betales af lejer.



Renovation:	Der er på ejendommen opstillet 1 minicontainer til restaffald på 660 l. Lejer betaler tømningsafgift. Ønsker lejer opstillet yderligere stativer eller minicontainere afholdes anskaffelses- og tømningsafgift af lejer. Lejer tilmelder sig ordning for afhentning af dagrenovation via Allerød Kommunes hjemmeside <a href="http://www.alleroed.dk">www.alleroed.dk</a> .
Kloak og afløb:	Lejeren sørger for rensning af indvendige afløb og kloakker – her menes rensning af vandlåse med afløb fra vask og wc.
Lejers vedligeholdelse:	<p>Lejer afholder alle udgifter til vedligehold af ejendommens udenoms arealer herunder snerydning samt indvendig rengøring af bygning, ind- og udvendig vinduespolering m.m. i lejeperioden.</p> <p>Lejer er forpligtet til at vedligeholde ejendommens udenoms arealer herunder hegn i det omfang dette er nødvendigt, for at det lejede kan holdes i samme vedligeholdelsesmæssig tilstand, hvori det lejede blev overtaget på ikrafttrædelsestidspunktet. Inden ikrafttrædelsestidspunktet reparerer udlejer dog hegn/låger, således at dette fremstår intakt.</p> <p>Lejer er ikke forpligtet til at foretage indvendig eller udvendig vedligehold på bygninger i lejeperioden. Lejemålet overtages uistandsat og afleveres uistandsat. Lejer afholder alene udgifter til egentlige skader som måtte forvoldes af lejer på det lejede i lejeperioden eller skader opstået som følge af lejers manglende udførelse af vedligehold, jfr. afsnittet om kloak og afløb.</p> <p>Lejer varetager og afholder dog alle udgifter til vedligeholdelse og drift af legeplads. Lejer er ansvarlig for, at legeredskaber og underlag opfylder gældende sikkerhedskrav. Det er aftalt, at udlejer inden ikrafttrædelsestidspunktet, nedriver og fjerner samt renser underlag for legeplads redskaber. Undtaget edderkoppegyng og sandkasse, der overtages af lejer som beset.</p> <p>Lejer er i den forbindelse gjort bekendt med legepladsinspektion af 3. juni 2016 foretaget af certificeret legepladsinspektør Niels Otto Bach Nielsen. Der henvises til bilag 4.</p> <p>Lejer er forpligtet til at sikre legepladsinspektion af autoriseret legepladsinspektør forinden legeplads på ny tages i anvendelse. Endvidere er lejer forpligtet til fremadrettet at foretage legepladsinspektion af autoriseret legepladsinspektør i overensstemmelse med de til enhver tid gældende krav om legepladsinspektion, der stilles til de kommunale institutioner.</p> <p>Lejer er ansvarlig for driftsinspektion og rutinemæssig visuel inspektion som angivet i DS-håndbog 121.2013 om legeredskaber. Dansk Standard 2013 (DS).</p>



Udlejer har regres mod lejer for ethvert krav, der måtte kunne rejses mod udlejer i anledning af legeredskabernes tilstedeværelse, indretning, vedligeholdelse og brug.

Ønsker lejer indvendig maling og tapetsering af lejemålet i lejeperioden foretages det for lejers foranledning og regning og er udlejer uvedkommende.

Lejer er i lejeperioden forpligtet til uden ophold at give meddelelse til udlejer såfremt der sker eller konstateres skader på det lejede om skønnes at have betydning for bygningens klimaskærm og/eller installationer.

Lejer er pligtig til, efter forudgående aftale, at give udlejer og dennes repræsentanter/håndværkere adgang til de lejede lokaler både for tilsyn og i anledning af reparation.

Udlejer kan forlange, at lejer lader de ham påhvilende vedligeholdelses- og fornyelses- og/eller istandsættelsesarbejder udføre straks, når manglen er konstateret, såfremt unkladelse heraf kan volde skade på ejendommen.

Opfylder lejer ikke uden opsættelse et af ham påhvilende vedligeholdelses-, fornyelses- og/eller istandsættelsesarbejde efter dertil at være skriftligt opfordret af udlejer, kan udlejer lade arbejdet udføre på lejers bekostning, og den derved foranledigede udgift betragtes som pligtig ydelse i lejeforholdet.

Installationer til brug ved opvarmning, belysning, afløb m.v. må ikke indbygges på en sådan måde, at adgangen til reparation m.v. forhindres eller vanskeliggøres, ligesom der skal være tilpas frit areal omkring installationerne for tilsyn eller reparation.

#### Udlejers vedligeholdelse:

Udlejer har den fulde og sædvanlige vedligeholdelsespligt for ejendommen, som vil finde sted svarende til det generelle kommunale niveau og efter kommunal prioritering – bortset fra, hvad der jfr. ovenstående afsnit påhviler lejer. Det er mellem parterne aftalt, at der i lejeperioden alene udføres indvendig vedligehold såfremt manglende udførelse har funktionsbegrænsende følger for det lejede.

Det lejede udlejes som beset og bekendt, og der vil ikke i lejeperioden ske fornyelse.

Lejer er bekendt med, at ejendommens vinduer er slidte og at der er vinduer hvor det ”trækker” fra, enten pga. utætte lister eller pga. de er udført med enkelt lag glas med løse forsatsvinduer.

#### Renholdelse:

Lejeren sørger for renholdelse, herunder snerydning og plantevedligeholdelse, af hele ejendommens indhegnede grundareal. Der henvises til bilag 1.



Glas- og kummeforsikring:	Lejer er forpligtet til at tegne glas- og kummeforsikring af det lejede.
Erhvervsforsikring:	Lejeren er forpligtet til at tegne erhvervsforsikring.
Bygningsforsikring:	Udlejer afholder udgiften til og varetager administrationen af sædvanlig bygningsforsikring, for ejendommen.
Løsøreforsikring:	Udlejer forsikrer ikke det løsøre, der evt. overtages af lejer som led i nærværende kontrakt. Eventuel løsøreforsikring for inventar, der ikke ejes af udlejer, påhviler lejer.
Afståelsesret:	Lejeren har ikke afståelsesret og ej heller genindtrædelsesret. Lov om leje af erhvervslokaler m.v. §55 er således ikke gældende.
Fremlejeret:	Lejeren har ikke ret til at fremleje det lejede eller på anden måde helt eller delvist overlade brugen af det lejede til tredjemand.
Skiltning:	Lejers skiltning i og omkring det lejede må kun foretages efter udlejers godkendelse.
Lokalernes tilstand ved lejemålets ophør:	<p>Ved lejemålets ophør har lejeren pligt til at aflevere det lejede i samme stand, som ved indflytning bortset fra slid og ælde.</p> <p>Senest på ophørstidspunktet gennemføres efter indkaldelse fra en af parterne en fælles besigtigelse af det lejede (flyttesyn) for fastsættelse af de mangler, som skal afhjælpes. Ved flyttesynet skal det lejede være ryddet. Ved afslutningen af flyttesynet afleverer lejer samtlige nøgler til det lejede, og udlejer udarbejder derefter en fraflytningsrapport. Udlejer kan herefter forlange, at de konstaterede mangler konverteres til et kontantbeløb, som betales kontant af lejer til udlejer.</p> <p>I stedet for konvertering til kontantbeløb kan udlejer vælge at kræve manglerne udbedret for lejers regning og risiko.</p> <p>Efter flyttesynet er lejer følgelig afskåret fra at foretage egen afhjælpning af mangler i det lejede.</p> <p>De ved flyttesynet konstaterede mangler, som ikke er konverteret til kontantbeløb, udbedres af udlejer for lejers regning. Er udbedringen ikke tilendebragt på ophørstidspunktet, kan udlejer kræve betaling af leje for den periode der medgår til istandsættelsen og indtil lejemålet er gjort i kontraktmæssig stand, dog ikke over en måned fra ophørstidspunktet.</p>
Misligholdelse:	<p>I tilfælde af, at lejer misligholder denne kontrakt væsentligt, er udlejer berettiget til straks at ophæve lejemålet efter reglerne i erhvervslejeloven.</p> <p>Som væsentlig misligholdelse betragtes bl.a. lejers anvendelse af det lejede til uvedkommende formål, jf.</p>



afsnit ovenfor om benyttelse af det lejede, lejers uberettigede hele eller delvise videre fremleje og afståelse af det lejede, jf. ovenfor afsnit om hhv. fremlejret og afståelsesret, lejers manglende rettidig betaling af pligtmæssig pengeydelse i lejeforholdet, jf. ovenfor Betaling af leje og øvrige udgifter udover lejen, og lejers manglende overholdelse af aftalte vedligeholdelsespligt, jf. ovenfor afsnit om lejers vedligeholdelse.

I øvrigt henvises til leje Lovgivningens bestemmelser om væsentligt misligholdelse.

Tvister:

Enhver tvist, der måtte opstå i anledning af denne lejekontrakt skal i 1. instans indbringes for Boligretten ved Retten i Hillerød, Søndre Jernbanevej 18 B 3400 Hillerød, der træffer afgørelse i overensstemmelse med dansk rets regler. Tvisten kan ikke undergives voldgift.

Omkostninger:

Hver part afholder egne udgifter i forbindelse med oprettelsen af denne lejekontrakt, herunder evt. honorar til egne rådgivere m.v.

Udgifter til det gennemførte legepladstilsyn afholdes af udlejer.

Tinglysning:

Det er mellem parterne aftalt, at nærværende lejekontrakt kan tinglyses på ejendommen med respekt af byrder, som er tinglyst ved kontraktens anmeldelse til tinglysning samt enhver nuværende og kommende gæld.

Parterne er enige om, at lejekontrakten ensidigt af udlejer kan kræves aflyst fra tingbogen mod forevisning af

- lejers opsigelse
- retsbog, hvoraf fremgår, at lejer er udsat af det lejede.

**Enhver ændring af eller afvigelse fra nærværende kontrakt er alene gældende, dersom udlejer skriftligt har bekræftet denne. Lejer kan således ikke i nogen henseende påberåbe sig, at aftalen skulle være ændret som følge af mundtlige aftaler eller stiltiende accept eller passivitet fra udlejers side.**

For kontrakten gælder i øvrigt erhvervslejelovens almindelige bestemmelser, for så vidt disse ikke er fraveget gennem de foranstående bestemmelser.

Nærværende lejekontrakt underskrives af Den private selvejende institution LykkeLy og af Allerød Kommune efter bemyndigelse fra byrådet.

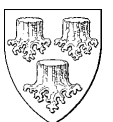
Bilag:

Bilag 1:

Kort med afmærket rådighedsområde på matriklen.

Bilag 2:

Brev af 6. juni fra Allerød Kommune, Forvaltningen Plan og Byg om ibrugtagningstilladelse.



Bilag 3  
Udskrift af tinglyste servitutter på ejendommen.

Bilag 4:  
Legepladsinspektion (Hovedinspektion) af 3. juni 2016  
foretaget af certificeret legepladsinspektør Niels Otto Bach  
Nielsen.

Bilag X:  
Indflytningsrapport indeholdende fotoserie af ejendom  
udvendig og indvendig.

Dato:

\_\_\_\_\_  
Den private selvejende institution LykkeLy  
Formand for bestyrelsen Clara Rao

\_\_\_\_\_  
Den private selvejende institution  
LykkeLy  
Næstformand Stine Krag Stubbe

Dato:

\_\_\_\_\_  
Allerød Kommune

\_\_\_\_\_  
Allerød Kommune

