



Ansøgning til lån af 50.000 kr. af Københavns Kommune

RumOs ansøger om at oprette et lån på 50.000 kr. uden renter, med afbetaling over 3 år hos Københavns Kommune i forbindelse med etablering af forsatsruder. Vedlagt er kontrakt på lejemålet på Glentevej 70a, hvor det fremgår at vi har 140.000 liggende i et depositum, samt forudbetalt leje. Som det også kan læses ud fra kontrakten, er vi ikke forbeholdt at skulle istandsætte ved fraflytning, da vi efter overtagelse har forskønnet lejemålet. Således vurderer vi at chancerne for at, vi ved opsigelse af lejemålet, får stort set hele beløbet retur.

Som det fremgår af det vedlagte driftsbudget, har vi et overskud hver måned på 5.209 kr. når alle udgifter er betalt. Dette overskud kan dog varierer alt efter antal lejere vi har siddende. Vi har nu efter 6 måneder fået en økonomisk bæredygtig drift. Alle udgifter forbundet med etableringen er betalt, og vi er netop gået ind i fasen hvor vi kan udvikle på stedet og tænke i sekundære indtægtskilder. Vi arbejder på at optimerer indtægterne gennem udlejning af vores flyverrum til lokale foreninger, organisationer, kommunale initiativer, workshops, ferniseringer og til universiteter som ønsker ekstern location til forelæsninger eller oplæg. Disse sekundære indtægtskilder, vil, hvis vi bliver godkendt til lånet, være med til at betale vores gæld tilbage til Københavns Kommune. Som det fremgår af vores kontoudtog har vi pr. 09. November 75.333,94 kr. hvoraf 60.000 kr. udgør lejernes depositum.

Om nødvendig sender vi gerne vedtægter og stiftende generalforsamling samt et fyldest gørende kontoudskrift.



RUMOS – ET ARBEJDSFÆLLESSKAB I KØBENHAVN NV

Projektbeskrivelse

Formål

Formålet med arbejdsfællesskabet RumOs er at skabe et rum, hvor uetablerede kreative, nyudklækkede iværksættere, projektmagere, studerende samt arbejdsløse jobsøgende kan mødes på trods af forskellig faglig baggrund. Arbejdsfællesskabet tager udgangspunkt i brugernes behov og ønsker for et nyt og spændende arbejdsfællesskab. Behovsafklaringen er sket gennem en række workshops, hvor kommende brugere blev inviteret til, i fællesskab, at italesætte utopiske forestillinger om udformningen af RumOs samt mulige organiseringsformer.

RumOs inviterer til et alsidigt og mangfoldigt brug, det fungerer som en platform for ideudvikling og udveksling, faglig sparring og kreativitet. Et fællesskab skal ikke blot

eksistere internt, indenfor rammerne af RumOs' 315 m², men skal i fællesskab med de omkringliggende institutioner skabe liv og aktivitet i lokalmiljøet, og skal gennem et fagligt hus skabe et kreativt miljø i Købehavns Fuglekvarter. Det er muligt at leje en arbejdsplads i kortere perioder, minimum 2 måneder, således at arbejdsfællesskabet RumOs imødekommer den fleksible og impulsive hverdag, man som studerende, selvstændig eller kreativ iværksætter har. De korte lejeperioder ligger ikke som en tung udgift for brugerne, hvilket vil gøre kontorpladserne og arbejdsområderne lettere tilgængelige. Afslutningsvis skal arbejdsfællesskabet RumOs være kendetegnet som en sprække, hvorfra liv, kreativitet, ambitioner og arbejdsomhed skal flyde ind og ud, alt imens det imødekommer de mange frem for de få.

Overordnet konceptbeskrivelse

Med afsæt i Nørrebro dynamik skaber RumOs forbindelse mellem forskellige impulser og styrker blandt Københavns studerende, kreative iværksættere, uetablerede kunstnere, mindre virksomheder og projektmagere. Arbejdsfællesskabet vil bidrage til en positiv fortælling om et ellers midlertidigt henlagt byggeri, og samtidig vil historien og atmosfæren i byggeriets lokaler leve videre, i den tid RumOs vil holde til i byggeriet. Arbejdspladserne/ læsepladserne fremstår rå, hvor kun "det nødvendige" er gjort. Således bibeholdes stedets historie. Med den nye brug af glentevej 70A digtes der videre på stedets fortælling og tilfører bygningen nyt liv og en ny identitet. En kerneværdi for fællesskabet er, at standardlejen er lav, hvorfor det bliver tilgængeligt for mange og imødekommer studerende på SU, opstartere og nyetablerede projektmagere. Desuden er foreningen bag RumOs, Foreningen RumOs, en non-profit organisation, hvormed lejen går ubeskåret til drift og vedligeholdelse af bygningen, hvilket gør det muligt at holde lejen nede. Ydermere er lejen således, at den gennemsnitlige standardleje er 600 kr., men kan falde eller stige alt afhængig af, om man er studerende og har brug for en individuel læsestation eller er en etableret virksomhed, som har brug for større kontorpladser. Brugen af 1. salen på Glentevej 70A i Københavns Nordvest kvarter vil skabe en fortælling og en oplevelse, som alle kan deltage i - og huske på. Et bredt udsnit af Københavns borgere vil have glæde af initiativet, arbejdsfællesskabet vil bidrage til nyt liv, aktivitet og anderledes møder i fuglekvarteret. Desuden er RumOs et

almennyttigt samt almenvelgørende initiativ, som på sigt skal være selvkørende og forbedre miljøet i Københavns Fuglekvarter.

Behov som ønskes at imødekomme

- Vi oplever, at der i hovedstadsområdet findes et udpræget behov for fleksible arbejdsrum, læsepladser og mødelokaler til studerende og kreative iværksættere.
- Flere og flere undervisningsinstitutioner kræver gruppearbejde. Arbejdsfællesskabet vil imødekomme studiegrupper, som ønsker et sted at tage hen for at mødes og arbejde sammen i en kortere eller længere periode.
- Behov for flere læsepladser / arbejdsrum til specialestuderende
- Billige atelierpladser til uetablerede kunstnere
- Behov for billige og fleksible rum til opstart af projekter og til eksperimenter.
- Rum hvor forskelligheder kan mødes og indgå i et fællesskab, med mulighed for netværksdannelse og sparring.

Hvad er vigtigt ved projektet

- Det vil udfylde et reelt behov for billigere og mere fleksible arbejdsrum til studerende og kreative iværksættere
- Arbejdsfællesskabet vil fungere som en platform for det uformelle møde mellem studerende og kreative iværksættere, uetablerede kunstnere, mindre virksomheder og ledige jobsøgende. Det vil desuden være netværks- og fællesskabsdannende for brugerne.

Organisering

- Foreningen RumOs med stiftere og siddende bestyrelse: Sophie Amby, Mie Dyreberg Haldrup og Amalie Westborg Schiøtz.
- Bestyrelsen sidder med ansvaret for den administrative drift og alle praktiske gøremål. Som lejer af en læseplads / kontorplads i RumOs bliver man med en obligatorisk

underskrift på en brugsaftale automatisk medlem af foreningen RumOs. Som medlem er man udover at have sin faste læse / arbejdsplads i Rumos, ambassadør for stedet, og tager del i mindre praktiske opgaver og sociale arrangementer. Til dags dato 1. November 2014 består RumOs, foruden bestyrelsen, af 51 medlemmer; henholdsvis 29 specialestuderende, 20 erhvervsdrivende med ny-opstartede virksomheder eller jobsøgende med sideprojekter og 2 kunstner.

Samarbejdspartnere / sparringspartnere

- Områdefornyelse Fuglekvarteret, Center for Bydesign under Teknik- og Miljøforvaltningen.
- Advokat Marc Jørgensen, Foldschack og Forchhammer
- Kåre Find Nielsen Projekt coach

Driftsbudget Arbejdsfællesskabet

For tiden / 2014 til / 2014

	Marts	April	Maj	Juni	Juli	August	September	Oktober	November	December	Januar	Februar	12 mdr. i alt
Indtægter													
Leje for kontorplads 15	0	0	0	0	0	0	0	10.920	11.700	11.700	11.700	11.700	57.720
Specialeplads 29	0	0	0	0	0	0	0	15.080	16.820	16.820	16.820	16.820	82.360
Flyverplads 7	0	0	0	0	0	0	0	3.040	2.660	2.660	2.660	2.660	10.680
Print	0	0	0	0	0	0	0	0	160	160	160	160	640
Indtægter i alt	0	0	0	0	0	0	0	29.040	31.340	31.340	31.340	31.340	154.400
Variable omkostninger													
Leje	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Leje for kontorplads 15	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Leje for specialeplads 29	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Leje for flyverplads 7	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Leje for print	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Variable omkostninger i alt:	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dækningsbidrag (DB): (Omsætning - vari.omkostninger)	0	0	0	0	0	0	0	29.040	31.340	31.340	31.340	31.340	154.400
Faste omkostninger													
Husleje	0	0	0	0	0	0	0	15.850	15.850	15.850	15.850	15.850	79.250
Forbrug (varme)	0	0	0	0	0	0	0	3.876	3.876	3.876	3.876	3.876	19.380
Drift og service udgifter	0	0	0	0	0	0	0	2.906	2.906	2.906	2.906	2.906	14.530
Rep. og vedl. af lokaler	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Forsikring	0	0	0	0	0	0	0	125	125	125	125	125	625
Rengøring	0	0	0	0	0	0	0	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	6.000
Administration	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Internet	0	0	0	0	0	0	0	900	900	900	900	900	4.500
Tølløstager og rengøringsmidler	0	0	0	0	0	0	0	200	200	200	200	200	1.000
Printerpapir, blæk, kridt mm	0	0	0	0	0	0	0	200	200	200	200	200	1.000
Diverse (rølpærer, steamplys mm)	0	0	0	0	0	0	0	150	150	150	150	150	750
Kaffe 1500 ml.	0	0	0	0	0	0	0	500	500	500	500	500	2.500
Mælk 28 L	0	0	0	0	0	0	0	224	224	224	224	224	1.120
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fasteomkostninger i alt:	0	0	0	0	0	0	0	26.131	26.131	26.131	26.131	26.131	130.655
Resultat før renter og afskrivninger (DB-faste omkost.)	0	0	0	0	0	0	0	2.909	5.209	5.209	5.209	5.209	23.745
Renter													
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Renter i alt:	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Afskrivninger:													
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Afskrivninger i alt:	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Faste omkostninger - renter og afskriv. i alt:	0	0	0	0	0	0	0	26.131	26.131	26.131	26.131	26.131	130.655
Nettooverskud (DB - faste.omk., renter og afskr.):	0	0	0	0	0	0	0	2.909	5.209	5.209	5.209	5.209	23.745

Konti og posteringer

Kontid

Indstillinger

Kontooversigt Posteringer Kommende betalinger

→ Redi
→ Udsl

Kontohaver/kontogruppe	(Alle)	Date	Maksimum	Saldo
<p>☐ Rumø</p> <p>53610250964 Foreningskonto</p>		07.11.2014		75.333,94 DKK

Genveje

[Ny overførsel](#) ▶

[Nyt indbetalingskort](#) ▶

[Oversigt fra Betalingsservice november 2014](#) ▶

[Min kalender](#) ▶

Amalie Westborg Schletz (brugernr. 53610250964), du loggede sidst på den 09.11.2014 kl. 12.05.39.

Bank

Red

Ret

Mos

Såd

Vi har s
den 05.
[Log på](#)



Lejemålsnr.:

ERHVERVSLEJEKONTRAKT

EJER: FS Ejendomsselskab A/S

LEJER: Foreningen "RumOs" – cvr.nr. 27008747

LOKALERNE: Glentevej 70 A, 1. sal, 2400 København NV

06. marts 2014



INDHOLDSFORTEGNELSE

1. Parterne og det lejede
2. Anvendelse
3. Ikrafttræden
4. Opsigelse
5. Afståelse og genindtrædelse
6. Fremleje
7. Overlevering af det lejede
8. Årlige ydelser og depositum
9. Forbrugsregnskab (varme, vand m.v.)
10. Ejendomsregnskab (drifts- og serviceudgifter)
11. Øvrige udgifter og udgiftsarter
12. Skatter og afgifter
13. Pristals-/procentregulering
14. Regulering af leje til markedslejen
15. Vedligeholdelse og fornyelser
16. Husorden og brug af udenoms- og fællesarealer
17. Ansvar og risiko
18. Fraflytning og aflevering af det lejede
19. Moms
20. Tvister
21. Tinglysning og omkostninger
22. Bilag



LEJEKONTRAKT

§ 1.

Parterne og det lejede

FS Ejendomsselskab A/S, c/o Finansiel Stabilitet A/S, Kalvebod Brygge 43, 1560 København V, udlejer herved til

**Foreningen "RumOs"
Arkonagade 17, st. th.
1726 København V**

Repræsenteret ved Amalie Westborg Schiøtz

Følgende lokaler i ejendommen matr. nr. 14 dz Utterslev beliggende Glentevej 70 A, 1. sal, 2400 København NV:

Lokaler med et samlet bruttoareal på 317 m²

som vist på den som **bilag 1** vedhæftede lejemålsplan og med det af lejer besigtigede omfang.

I forbindelse med lejemålets ikrafttræden har udlejer foretaget en opmåling af lejemålet, idet arealet bindende fastsættes af udlejers teknikere. Det opmålte areal anvendes ved beregningen af den i § 8 anførte leje og lejemålets andel af de i §§ 9 og 10 anførte udgifter samt senere lejeforhøjelser.

Beregningen af bruttoarealet foretages med udgangspunkt i reglerne i arealbekendtgørelse nr. 311 af 27. juni 1983, idet alle fællesarealer fordeles forholdsmæssigt mellem lejemålene.

§ 2.

Anvendelse

Det lejede skal anvendes af Foreningen RumOs, som er en nonprofit forening, der etablerer et arbejdsfællesskab på 1. salen på Glentevej 70A for studerende og iværksættere. Der skal her etableres individuelle læse/kontorpladser, større skrivebordsarealer, hvor man kan sidde sammen med sine partnere og separate lokaler, hvor brugerne kan leje aflukkede arbejdspladser. Alle lejeindtægterne fra brugerne går ubeskåret til leje, driftsomkostninger og videreudvikling af Foreningen RumOs på Glentevej 70A.

Udlejer bærer hverken ansvar eller risiko for lejers konkrete anvendelse af lejemålet. Lejer har derfor 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. Udlejer skal uden ugrundet ophold underrettes om myndighedskrav og modtage kopi af de fornødne tilladelser.

Lejers anvendelse må ikke medføre 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.

Ændringer af det lejede må kun foretages med udlejers skriftlige godkendelse. Lejer har efter udlejers nærmere anvisninger ret til at foretage installationer og ombygninger, når ændringerne sker for at opfylde krav fra en offentlig myndighed vedrørende kontraktmæssig anvendelse af det lejede. Udlejer kan forlange, at lejer, inden en ændring fore-



tages, indbetaler et efter udlejers skøn rimeligt depositum til sikkerhed for retableringsudgifterne.

Lejer er erstatningsansvarlig for enhver skade - herunder hændelig - som påføres det lejede eller ejendommen i øvrigt som følge af lejers installationer, ombygninger eller øvrige råden over det lejede.

Skiltning, flagning og anden form for reklame på og ved ejendommen samt etablering af markiser, solafskærmning og lignende må kun foretages efter udlejers forud indhentede skriftlige godkendelse. Skiltningen m.v. etableres af lejer og for dennes regning, og det påhviler lejer, at opfylde alle myndighedskrav og indhente myndighedsgodkendelse.

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.

Ved fraflytning skal lejer for egen regning fjerne ethvert spor af genstande anbragt på ejendommen i henhold til ovennævnte, herunder retablere facader m.v., medmindre udlejer skriftligt fratrukker kravet herom.

§ 3.

Ikrafttræden

Lejemålet starter den 15. marts 2014.

På ikrafttrædelsestidspunktet eller senest ved lejers færdiggørelse af alle indretnings- og istandsættelsesarbejder afholdes en overtagelsesforretning, og udlejer udarbejder på grundlag heraf en indflytningsrapport. Lejer skal senest 3 uger efter modtagelsen af indflytningsrapporten have afhjulpet alle ved overtagelsesforretningen konstaterede mangler.

§ 4.

Opsigelse

Lejer kan opsig lejemålet med 3 mdr. varsel.

Udlejer kan opsig lejemålet med 6 mdr. varsel.

§ 5.

Afståelse og genindtrædelse

Lejer har ikke ret til at afstå eller genindtræde i det lejede, og erhvervslejelovens § 55 er således ikke gældende for lejemålet.

§ 6.

Fremleje

Lejer har ret til at fremleje til medlemmer af foreningen RumOs, men foreningen har ikke ret til at fremleje hele lejemålet.

§ 7.

Overlevering af det lejede

Lejemålet overtages uistandsat som det er og forefindes og som besat af lejer, idet lejer udfører de nødvendige istandsættelsesarbejder, så som blandt andet: renovering af eksisterende køkken, nedtagning af løse skillevægge, evt. opførelse af nye skillevægge, samt



installationer i forbindelse hermed, istandsættelse af toiletkerne og køkkenfunktion, fornyelse af gulvbelægninger, renovering af vinduer indvendigt, samt maling, og evt. etablering af forsatsruder i de eksisterende fabriksvinduer.

Oplistningen er ikke udtømmende, og lejer kan ikke gøre krav gældende overfor udlejer i forbindelse med lejers istandsættelse af lejemålet.

Udlejer udskifter ødelagte ruder i fabriksvinduer. Udlejer tilsikrer endvidere at hovedforsyningsinstallationer til lejemålet fungerer, mens lejer forestår alle ændringer af installationer indenfor det lejede.

Det påhviler lejer at indhente alle fornødne bygge- og ibrugtagningstilladelser og opfylde alle myndighedskrav, og lejer indestår for, at alle arbejder udføres fagligt korrekt og i overensstemmelse med gældende byggeforskrifter og for, at alle mangler afhjælpes.

§ 8.

Årlige ydelser og depositum

Den årlige leje udgør kr. 190.200,00, hvilken forfalder til betaling månedsvis forud hver den 1. i måneden. Lejer afholder gebyrer forbundet med betaling af leje m.v.

Ovennævnte leje betales med virkning fra den 15. marts 2014, idet lejen ekstraordinært er nedsat til følgende beløb i de nævnte perioder:

- For tiden 15. marts – 15. juni 2014: kr. 0, idet der ikke betales leje i istandsættelsesperioden. Dog er det aftalt at lejer i denne periode afholder udgifter til forbrug af forbrugsudgifter i henhold til § 9. Denne udgift udgør 3/12 af kr. 46.213,38 svarende til kr. 11.553,34 samt udgifter vedrørende drifts- og serviceudgifter i henhold til § 10. Denne udgift udgør 3/12 af kr. 34.657,76 svarende til kr. 8.664,44 excl. moms.
- For tiden 15. juni 2014 – 31. maj 2015: kr. 167.085,42 (svarende til 550 kr./m²).
- For tiden 1. juni 2015 – og fremefter: kr. 190.200,00 årligt.

Leje betales månedsvist forud, dog således at lejebetaling, der finder sted 1. juli 2014 omfatter 1,5 mdr. leje for perioden 15. juni 2014 – 31. juli 2014.

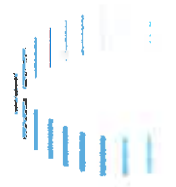
Det er aftalt at depositum udgør 6 mdr. normaleje, svarende til 95.100,00 excl. moms, eller 118.875,00 inkl. moms. Indbetaling sker i 2 rater, henholdsvis ved kontraktens underskrift med kr. 47.550 og pr. 1. maj kr. 47.550. Beløbene er excl. moms.

Senest samtidig med lejers underskrift på denne kontrakt betaler lejer et depositum svarende til 3 måneders normaleje, svarende til kr. 47.550,00 med tillæg af kr. 11.626,70 + kr. 8.719,45, i alt kr. 67.896,15 excl. moms.

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 tilbageholdes, indtil ethvert mellemværende parterne i mellem er afklaret.

Depositum forrentes ikke. Ved lejeforhøjelser kan udlejer forlange, at lejer skal forhøje sit depositum ved kontant indbetaling, således at den samlede sikkerhedsstillelse til enhver tid modsvarer 6 måneders aktuel leje.

Ud over lejen betaler lejer en andel af udgifterne i henhold til forbrugsregnskabet, jfr. §



9, en andel af udgifterne i henhold til ejendomsregnskabet, jfr. § 10 samt en andel af de ejendommen påhvilende skatter og afgifter, jfr. § 12.

Alle krav, som udspringer af denne kontrakt eller erhvervslejeloven, er pligtige pengeydelse.

Lejer kan ikke undlade at betale leje eller andre ydelser på forfaldsdagen eller gøre fradrag heri, selv om han måtte have modkrav mod udlejer.

§ 9.

Forbrugsregnskab (varme, vand m.v.)

Udlejer sørger for levering af varme og varmt vand. Lejer er pligtig at aftage hele sit forbrug af varme og varmt vand efter udlejers anvisning herom, og lejer betaler herfor efter nedenstående retningslinjer. Lejer må ikke etablere anden varmforsyning uden udlejers skriftlige samtykke.

Forbrugsregnskabet udarbejdes samlet for lokaler i ejendommen eller for enheder, som har fælles varmforsyning med denne. Udlejer kan indskrænke eller udvide de enheder, som har fælles varmforsyning med ejendommen samt ændre i fordelingen blandt de enheder, som deltager i den fælles varmforsyning.

I forbrugsregnskabet indgår de nedenfor anførte udgifter, idet der tages forbehold for ukendte og/eller nye udgifter.

For regnskabsåret 2013 er udgifterne for hele ejendommen budgetterede som følger:

Varmeforbrug inkl. afgifter	kr.	522.000
Varmemester	kr.	10.000
Målerpasning	kr.	7.000
Udarbejdelse og administration af forbrugsregnskab	kr.	10.000
Elforbrug, fælles	kr.	40.000
Elforbrug, varmecentral	kr.	10.000
Henlæggelse til fornyelse af varmeanlæg	kr.	92.000

I alt ekskl. moms **kr. 691.000**

Lejemålets andel af de anførte udgifter er anslået til kr. 46.506,79 p.a. ekskl. moms.

Udgifterne til varmforsyning fordeles mellem lejerne indbyrdes dels på grundlag af fordelingsmålere i lejemålene i det omfang, sådanne findes, og dels efter kriterier opstillet af en varmeingeniør valgt af udlejer, bl.a. under hensyn til areal og værelses- og haneandele. Alle øvrige udgifter fordeles mellem lejerne i ejendommen i forhold til det enkelte lejemåls areal set i forhold til ejendommens til enhver tid samlede areal, som er 4.710 m². Udgifter, som alene kan henføres til et eller flere af de enkelte lejemål i ejendommen, fordeles dog blandt disse lejere i forhold til de involverede bruttoarealer.

Til dækning af forbrugsudgifterne betaler lejer månedsvis et acontobidrag, der fragår i den endeligt opgjorte udgift for vedkommende regnskabsår. Dette acontobidrag kan når som helst og uden varsel ændres således, at det altid dækker de faktiske udgifter.

Endelig opgørelse over forbrugsregnskabsudgifterne foretages én gang årligt, for tiden pr. 1. november. Udlejer kan med 2 ugers skriftligt varsel omlægge forbrugsregnskabsperioden, og omlægningsperioden kan omfatte mere eller mindre end 12 måneder.



Henlæggelsesbeløbet reguleres akkumulerende hvert års 1. november, første gang pr. den 1. november 2014 med den procentvise stigning i det i kontraktens § 13 anførte nettoprisindeks. I tilfælde af, at der etableres nye installationer, vil beregningen blive udvidet til også at omfatte disse installationer.

Hvis udlejer som følge af en fejl eller forglemmelse har undladt at medtage en udgiftspost på regnskabet eller medtaget denne med et for lille beløb, er udlejer uanset størrelsen heraf berettiget til enten at overføre den undladte udgiftspost eller en eventuel difference til det følgende forbrugsregnskab eller foretage opkrævning af beløbet når fejlen konstateres.

Udlejer har ikke ansvar for forbigående forstyrrelser i varme- og varmtvandsforsyningen, men skal snarest afhjælpe sådanne forstyrrelser.

Selv om kontrakten omfatter levering af varme og varmt vand hele året, kan udlejer i sommertiden uden erstatning afbryde varmtvandsforsyningen i nødvendigt omfang af hensyn til eftersyn af anlægget m.v.

Såfremt lejer gør indsigelse mod forbrugsregnskabet, og udlejer afviser denne, da anses lejers indsigelse for bortfaldet med mindre lejer senest 2 uger efter modtagelsen af udlejers afvisning skriftligt meddeler udlejer, at indsigelsen fastholdes og at lejer derfor ønsker sagen indbragt for boligretten.

§ 10.

Ejendomsregnskab (drifts- og serviceudgifter)

Ud over den aftalte leje og de i § 9 nævnte udgifter er udlejer berettiget til at kræve refusion af samtlige driftsudgifter af enhver art vedrørende ejendommen. Medmindre andet er anført, forestår udlejer alle tiltag vedrørende ejendomsudgifterne mod refusion af disse, jfr. nedenfor.

I ejendomsregnskabet indgår de nedenfor anførte udgifter, idet der tages forbehold for ukendte og/eller nye udgifter.

For 2013 er udgifterne for hele ejendommen budgetterede som følger:

Grundskyld	kr.	87.913
Dækningsafgift	kr.	187.810
Rottebekæmpelse	kr.	393
Renovation, containertømning	kr.	40.000
Vandforbrug	kr.	45.000
Snerydning og glatførebekæmpelse	kr.	25.000
Bygnings- og brandforsikring	kr.	42.100
Elevator, drift, service og alarm	kr.	49.000
Henlæggelse til fornyelse af elevator	kr.	41.000
I alt ekskl. moms	kr.	518.216

Lejemålets andel af de anførte udgifter er anslået til kr. 34.877,81 p.a. ekskl. moms.

Ejendomsudgifterne fordeles mellem lejerne i ejendommen i forhold til det enkelte leje-



måls areal set i forhold til ejendommens til enhver tid samlede areal, som er 4.710 m². Udgifter, som alene kan henføres til et eller flere af de enkelte lejemål i ejendommen, fordeles dog blandt disse lejere i forhold til de involverede bruttoarealer.

Henlæggelsesbeløbet reguleres akkumulerende hvert års 1. januar, første gang pr. den 1. januar 2015 med den procentvise stigning i det i kontraktens § 13 anførte nettoprisindeks. I tilfælde af, at der etableres nye installationer, vil beregningen blive udvidet til også at omfatte disse installationer.

Hvis udlejer skønner, at en lejers virksomhed afstedkommer en stigning udover det sædvanlige i udgifterne til eksempelvis renovation eller andre udgifter, kan udlejer pålægge lejer en forholdsmæssig større betaling af de pågældende udgifter, og således fravige de i øvrigt gældende fordelingsprincipper.

Til dækning af ejendomsudgifterne betaler lejer månedsvis et acontobidrag, der fragår i den endeligt opgjorte udgift for vedkommende regnskabsår. Dette acontobidrag kan når som helst og uden varsel ændres således, at det altid dækker de faktiske udgifter.

Endelig opgørelse over ejendomsudgifterne foretages én gang årligt for tiden pr. 1. januar. Udlejer kan med 2 ugers skriftligt varsel omlægge ejendomsregnskabsperioden, og omlægningsperioden kan omfatte mere eller mindre end 12 måneder.

Hvis udlejer som følge af en fejl eller forglemmelse har undladt at medtage en udgiftspost på regnskabet eller medtaget denne med et for lille beløb, er udlejer uanset størrelsen heraf berettiget til enten at overføre den undladte udgiftspost eller en eventuel difference til det følgende forbrugsregnskab eller foretage opkrævning af beløbet når fejlen konstateres.

§ 11.

Øvrige udgifter og udgiftsarter

Ud over lejen, jfr. § 8, og de i §§ 9 og 10 nævnte udgifter, skal lejer betale følgende udgifter direkte overfor leverandøren:

- Elforbrug i det lejede. Lejer tilmeldes forsyningsselskab og afregner direkte
- Bortskaffelse af virksomhedsaffald. Placeringen af affaldscontainere skal ske efter udlejers anvisning.

Såfremt udlejer trods det direkte kundeforhold mellem lejer og leverandøren hæfter overfor leverandøren for nogle af de nævnte leverancer, kan udlejer forlange et særskilt depositum til sikkerhed for lejers betalinger.

§ 12.

Skatter og afgifter

Lejer betaler via ejendomsregnskabet, jfr. § 10 en forholdsmæssig andel af de ejendommen påhvilende skatter og afgifter.

§ 13.

Pristals-/procentregulering

Den aftalte leje reguleres uanset eventuel uopsigelighed en gang årligt med den procentvise ændring i nettoprisindekset. Procenten beregnes med to decimaler. Det anvendte nettoprisindeks har 2000 = 100 og er nærmere defineret i lovbekendtgørelse nr. 76 af 3. februar 1999.



Reguleringen sker hvert års 1. december akkumulerende på grundlag af den på reguleringstidspunktet gældende leje med den procentvise ændring i juli nettoprisindekset. Første regulering finder sted pr. 1. december 2015 på grundlag af den procentvise ændring i nettoprisindekset fra juli 2013 til juli 2014.

Såfremt den beregnede pristalsændring udgør et fald eller en stigning på mindre end 2 % af den på reguleringstidspunktet gældende leje, forhøjes gældende leje med 2 %.

Såfremt lovbekendtgørelse om beregning af nettoprisindekset eller beregningsmetoderne herfor ændres, skal regulering af lejen ske efter regler, der mest muligt svarer til de principper, der er gældende i den oven for nævnte lov og de principper, der på nuværende tidspunkt anvendes.

Selv om udlejer måtte glemme at foretage én eller flere reguleringer af lejen i henhold til denne bestemmelse, mister udlejer dog ikke retten til på et hvilket som helst senere tidspunkt at foretage de glemte reguleringer og således afkræve lejer den heraf følgende lejeforhøjelse med tilbagevirkende kraft, medmindre udlejer udtrykkeligt har givet afkald herpå.

§ 14.

Regulering af leje til markedslejen

Hver part kan forlange lejen reguleret til markedslejen i overensstemmelse med reglerne i erhvervslejelovens § 13.

Ved markedslejen forstås ikke kun den leje, som vil kunne opnås ved udlejning af lejemålet til den i denne kontrakt fastsatte anvendelse, idet der således ligeledes vil kunne tages hensyn til den leje, som vil kunne opnås ved udlejning til anden anvendelse.

Lejer vil aldrig kunne forlange lejen nedsat til et beløb, der er lavere end lejen ved lejemålets ikrafttræden med tillæg af reguleringer i henhold til kontraktens § 13.

§ 15.

Vedligeholdelse og fornyelser

Udgifter til vedligeholdelse af ejendommens klimaskærm, hvorved forstås tag, facader og den udvendige side af døre og vinduer, afholdes endeligt af udlejer, hvorimod øvrige vedligeholdelses-, renholdelses- og fornyelsesudgifter betales af lejerne over ejendomsregnskabet, jfr. § 10.

Enhver indvendig renholdelse og vedligeholdelse af lejemålet påhviler lejer. Lejers vedligeholdelsespligt omfatter bl.a. fornyelse af maling, vægbeklædning, hvidtning, gulvbeklædning m.v., vedligeholdelse og udskiftning af låse, nøgler, beslag, ruder, vandhaner, vaske- og wc-kummer samt øvrige sanitære installationer, elektriske installationer, herunder hårde hvidevarer og armaturer af enhver art, rensning af vandlås med afløb fra vask samt rensning og vedligeholdelse af alle øvrige installationer i de lejede lokaler. Førnævnte opregning af elementerne i lejers vedligeholdelsespligt er ikke udtømmende, men blot eksempler.

Enhver indvendig renholdelse og vedligeholdelse samt eventuel fornyelse af lejemålet påhviler lejer og skal foretages så ofte, det er påkrævet af hensyn til ejendommens og det lejedes karakter. Udlejer kan forlange, at lejer lader de ham påhvilende vedligeholdelses- og istandsættelsesarbejder udføre straks, når en mangel er konstateret. Opfylder lejer ikke uden opsættelse et ham påhvilende vedligeholdelses- eller istandsættelsesarbejde efter dertil at være skriftligt opfordret af udlejer, kan udlejer lade arbejdet udføre på lejers bekostning.



Lejer kan ikke kræve nedslag i lejen eller nogen form for erstatning for den tid, der medgår til ovennævnte vedligeholdelses-, reparations- og/eller ombygningsarbejder. Udlejer har dog erstatningspligt efter dansk rets almindelige regler, såfremt arbejder, der i denne forbindelse påhviler udlejer, er af et sådant omfang, at de udelukker lejer fra at udøve sin virksomhed.

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.

Udlejer er berettiget til at iværksætte arbejder såvel i det lejede som udenfor dette i overensstemmelse med reglerne i erhvervslejelovens kapitel 5. Ændringerne kan gennemføres uanset, om de væsentligt og varigt ændrer det lejedes identitet.

§ 16.

Husorden og brug af udenoms- og fællesarealer

Det påhviler lejer at iagttage, at der er god ro og orden i og omkring det lejede, og at dette forvaltes på en sådan måde, at udlejers og de øvrige lejeres interesser ikke krænkes, hvorved særligt fremhæves

- at lejer skal omgås forsvarligt med det lejede og dets tilbehør samt ejendommen i øvrigt,
- at der ikke må parkeres cykler uden for de dertil indrettede og anviste stativer. Biler tilhørende lejer og dens personale og besøgende må kun parkeres på ejendommen efter udlejers anvisninger.

Udlejer kan til enhver tid udfærdige en husorden samt ordensregulativer, som lejer er pligtig nøje at overholde.

Såfremt lejer uden udlejers godkendelse eller i strid med vilkårene i en sådan anbringer skilte, flagstænger, markiser, udhængsskabe, stativer eller lignende på eller ved ejendommen, jfr. herved kontraktens § 2, er udlejer berettiget til uden forudgående varsel at bortfjerne de omhandlede effekter for lejers regning og risiko.

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

Uanset om en del af ejendommens fællesareal er indregnet i bruttoarealet for det lejede, disponerer udlejer suverænt over ethvert fællesareal såvel som over alle udenomsarealer, det være sig fortove, gårdarealer samt alle øvrige fællesarealer, f.eks. trapper, elevatorer m.v. Dette indebærer, at udlejer suverænt disponerer over disse arealer, herunder også til fordel for tredjemand og såvel mod vederlag som uden vederlag.

§ 17.

Ansvar og risiko

Lejer drager selv omsorg for inden ikrafttrædelsestidspunktet, dvs. inden indretningen af det lejede med inventar m.v., at tegne erhvervsforsikring omfattende brand vedr. løsøre, tyveri og driftstab.

Skulle der i lejeforholdets løbetid opstå skader på lejers ejendom (f.eks. på inventar og lignende) som følge af fejl, mangler eller undladelser ved det lejede, kan udlejer kun gøres ansvarlig herfor, såfremt udlejer har handlet uagtsomt.



Ifalder udlejer i medfør af foranstående erstatningsansvar, kan erstatningsansvaret pr. skadesbegivenhed maksimalt udgøre et beløb svarende til det af lejer aktuelt indbetalte depositum på skadestidspunktet.

18.

Fraflytning og aflevering af det lejede

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 lejer aflevere det lejede med, hvad dertil hører i vel vedligeholdt stand, ryddet og rengjort. Den fraflyttende lejer er pligtig at betale leje i den tid, det tager at istandsætte lokalerne.

Senest på ophørstidspunktet gennemføres efter indkaldelse fra en af parterne en fælles besigtigelse af det lejede (flyttesyn) med henblik på at fastlægge arten og omfanget af lejers istandsættelses- og retableringsforpligtelser. Såfremt istandsættelse ikke er udført – eller efter udlejers skøn ikke udført tilfredsstillende – ved flyttesynet, sker istandsættelse ved udlejers foranledning og for lejers regning. Udlejer kan forlange, at lejer betaler ydelser i henhold til kontraktens §§ 8, 9, 10, 11 og 12 for den periode efter ophørstidspunktet, der medgår indtil de lejer påhvilende istandsættelses- og retableringsarbejder er endeligt afsluttede, herunder for en eventuel periode, som medgår til afklaring af tvister vedrørende lejemålets stand ved lejers fraflytning, dog alene under forudsætning af, at lejer i det væsentligste ikke får medhold i sine indsigelser. Ved afslutningen af flyttesynet afleverer lejer samtlige nøgler til lejemålet, herunder også nøgler til låse, som lejer selv har anbragt samt eventuelle koder til installerede alarmanlæg.

Udlejer kan forlange, at værdien af de lejer påhvilende istandsættelses- og retableringsforpligtelser opgøres pr. ophørstidspunktet og konverteres til et beløb, der betales kontant af lejer til udlejer. I så fald er lejer ikke berettiget til at lade lejemålet istandsætte, og den nærmere fremgangsmåde vil være den, at der udarbejdes en beskrivelse af de ved flyttesynet konstaterede istandsættelses- og retableringsforpligtelser, hvorom udlejer indhenter tilbud. Lejer er forpligtet til ved udlejers påkrav at betale udlejer beløbet i henhold til de tilvejebragte tilbud samt teknikerhonorar og ydelser i henhold til kontraktens §§ 8, 9, 10, 11 og 12 for istandsættelsesperioden. Lejer er pligtig at betale udlejer det opgjorte kontantbeløb, uanset om udlejer måtte beslutte, at de pågældende istandsættelses- og retableringsarbejder ikke skal udføres og uanset årsagen hertil, eksempelvis ved ønske om salg, nedrivning, ombygning, ændret indretning eller anvendelse af det lejede m.v. Førnævnte gælder, uanset om den opnåede pris ved et efterfølgende salg måtte være upåvirket af, at arbejder ikke er udført. Tilsvarende gælder førnævnte, uanset om lejen ved genudlejning måtte være upåvirket af, at arbejder ikke er udført.

Lejers ændringer af eller særindretninger i det lejede skal fjernes og lokalerne retableres, med mindre udlejer skriftligt frafalder dette krav. Udlejer kan bestemme, at særindretningerne skal forblive i lejemålet, i hvilket tilfælde disse skal afleveres i samme gode stand som lejemålet i øvrigt.

Alt, hvad lejer har installeret eller senere måtte installere af inventar i det lejede, såsom diske, skabe, borde, maskiner m.v., tilhører lejer og kan medtages ved lejemålets ophør, mod at der er foretaget fuldstændig retablering efter fjernelsen. Udlejer kan stille krav herom i det omfang, han måtte ønske det.

Det er mellem parterne aftalt, at fristen i erhvervslejens § 74, stk. 2 fastsættes til 3 måneder.

§ 19.

Moms



Samtlige ydelser i henhold til denne kontrakt tillægges den til enhver tid gældende momssats.

§ 20.

Tvister

Enhver tvist, som måtte opstå i forbindelse med denne lejekontrakt, skal indbringes for boligretten i første instans.

Tvister om de lejer påhvilende istandsættelsesforpligtelser i henhold til kontraktens § 18 afgøres dog af en sagkyndig udpeget af Det Danske Voldgiftsinstitut.

§ 21.

Tinglysning og omkostninger

Såfremt lejer i henhold til denne kontrakt har erhvervet videregående rettigheder, end der tilkommer lejer efter erhvervslejeloven, er han berettiget til på egen foranledning og for egen regning at lade en ekstrakt af kontrakten tinglyse på ejendommen matr.nr. 14 dz Utterslev, dog med respekt af nuværende og kommende byrder, servitutter og uden præjudice for nuværende og fremtidige pantehæftelser.

Kontrakten kan aflyses efter begæring af udlejer enten mod forevisning af lejers opsigelse, udlejers ophævelse eller udskrift af fogedbogen, der bekræfter lejers udsættelse af lejemålet, eller udlejer på anden godtgør, at lejer er fraflyttet lejemålet. Lejer afholder eventuelle omkostninger ved aflysning.

Parterne afholder hver især egne omkostninger i forbindelse med forhandlinger og udarbejdelse af denne kontrakt, herunder honorar til egne rådgivere, advokat m.v.

§ 22.

Bilag

Lejekontrakten er vedhæftet følgende bilag, som udgør en integreret del af kontraktgrundlaget:

1. Lejemålsplan fra LE 34

-----ooo0ooo-----

Det originale eksemplar af kontrakten forbliver hos udlejer, idet lejer modtager en kopi heraf.

København, den

København, den

For udlejer:

Som lejer:

København
06. november 2014

RUMOS
ATT. AMALIE WESTBORG SCHIØTZ
GLENTEVEJ 70 A, 1. SAL
2400 KØBENHAVN NV

Budgetestimat

Kunde RumOs
Projekt Renovering
Reference Forsatsvinduer - materialer og montering

Materialer	Glas til forsatsvinduer - 4 mm hærdet lavenergiglas - 512 kr. pr. m ² - 15 stk. 1260 x 1840 mm - 10 stk. 1235 x 1200 mm	pris inkl. moms = 25.520 kr.
	Hvide plastliser til 4 mm forsatsvinduer - 14 kr. pr. m.	pris inkl. moms = 1.990 kr.
	Vrider til montering af forsatsvinduer - 500 stk.	pris inkl. moms = 640 kr.
	Skruer til vrider 4,0 x 30 mm - 500 stk.	pris inkl. moms = 348 kr.
	Karme til forsatsvinduer - 21 x 43 mm hvidmalet fyr - 59,95 kr. pr. m.	pris inkl. moms = 8.526 kr.
	Maling, fuge og skruer til montering.	pris inkl. moms = 5.000 kr.
Montering	Arbejdstimer for montering, 26 timer af 500 kr./time.	pris inkl. moms = 13.000 kr.
		pris i alt eks. moms = 44.019 kr.
		moms = 11.005 kr.
		pris i alt inkl. moms = <u>55.024 kr.</u>