



Bestyrelsesmøde 6. oktober 2023

28. september 2023

Pkt. 8. Indgåelse af lejeaftale, Renseanlæg Damhusåen

1. Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen bemyndiger formand og adm. direktør til at indgå lejeaftalen for leje af arealet til Renseanlæg Damhusåen.

2. Baggrund

Arealet, som Renseanlæg Damhusåen ligger på, ejes af HOFOR Spildevand København A/S. Den nuværende anvendelse af arealet følger det aftalte imellem Lynettefællesskabet I/S og Københavns Kommune i forbindelse med førstnævntes stiftelse. Lejeaftalen er imidlertid udløbet tidsmæssigt, hvorfor der er behov for, at der indgås en ny aftale med henblik på at sikre den fortsatte anvendelse af arealet ved Damhusåen til drift af renseanlæg under hensyntagen til de nuværende regler. I den forbindelse har BIOFOS og HOFOR udarbejdet et oplæg til arealleje-kontrakt i fællesskab.

3.1 Lejepris

Den aftalte samlede årsleje (2023-priser) er på 2.365.047,35 kr. Denne skal, jf. reglerne om transfer pricing, svare til en evt. markedsleje og er fremkommet ved at beregne 5 % af lejemålets forholdsmæssige andel af den offentlige vurderede grundværdi (2020-vurderingen) baseret på antal kvadratmeter. Procentsatsen på 5 % afspejler den renteforpligtelse, der alt andet lige ville have været ved optagelse af et 30-årigt lån til køb af lejemålet.

Foruden årslejen er det aftalt, at BIOFOS Lynettefællesskabet A/S fortsat betaler en andel af de på ejendommene hvilende skatter og afgifter. BIOFOS andel udgør 61 %, jf. fordelingsnøgle i henhold til arealdispositionen.

3.2 Opsigelse af aftalen

Aftalen løber indtil den opsiges af enten HOFOR Spildevand København A/S eller BIOFOS Lynettefællesskabet A/S. BIOFOS kan opsiges aftalen med 12 måneders varsel, mens HOFOR Spildevand København kan opsiges den med løbende 20 års varsel, dog med 24 måneders varsel, hvis BIOFOS ikke længere driver aktiviteter i relation til de i areallejeaftalen angivne formål.

3.3. Underskrift

Henset til varigheden af lejeaftalen, anbefales det, at aftalen underskrives af formand og adm. direktør i forening, hvorfor det indstilles, at bestyrelsen bemyndiger formanden og adm. direktør til at indgå den fremlagte lejeaftale for leje af arealet til Renseanlæg Damhusåen.

Bilag

Udkast til areallejeaftale med bilag

AREALLEJEKONTRAKT

Mellem på den ene side HOFOR Spildevand København A/S
c/o HOFOR A/S
Ørestads Boulevard 35
2300 København S
Cvr.nr. 26043182
(herefter kaldet Udlejer)

og på den anden side BIOFOS Lynettefællesskabet A/S
Refshalevej 250
1432 København K
Cvr.nr. 25607988
(herefter kaldet Lejer)

er der dags dato indgået denne lejekontrakt vedr. et areal på Parkstien i København, jf. pkt. 2.1 nedenfor (Lejekontrakten).

Udlejer har adkomst til følgende ejendomme, der har relevans for Lejekontrakten:

- a. Samlet ejendom bestående af matr.nr. 2650a Vigerslev, København og matr.nr. 3255 Vigerslev, København beliggende Parkstien 12, 2450 København SV. Samlet areal 192.080 m², heraf vej 3.318 m².
- b. Matr.nr. 1922 Valby, København beliggende Parkstien 12, 2450 København SV. Areal 285.269 m², heraf vej 0 m².
- c. Matr.nr. 3239 Vigerslev København beliggende Parkstien 10, 2450 København SV. Areal 4.282 m², heraf vej 517 m².

Udlejers ejendomme oplistet under litra a-c ovenfor benævnes herefter samlet Ejendommen.

1. BAGGRUND

- 1.1. Udlejers formål er at drive spildevandsforsyning i Københavns Kommune. Udlejer ejer Ejendommen. Dele af Ejendommen har været udnyttet til renseanlæg siden 1930'erne. Den nuværende anvendelse af Det Lejede følger det aftalte imellem Lynettefællesskabet I/S og Københavns Kommune i forbindelse med førstnævntes stiftelse. Dele af Ejendommen er udlejet til tredjemand og dele anvendes af Udlejer selv.
- 1.2. Lejers formål er renseanlæg og dermed beslægtet virksomhed. Lejer ejer egne bygninger på Ejendommen. Lejer er berettiget til for egen regning at oprette bygningsblade på Lejers

bygninger i tingbogen, idet Udlejer i givet fald er forpligtet til at medvirke til tinglysningen ved digital signering.

- 1.3. Lejer er bekendt med, at HOFOR A/S; CVR-nr. 10073022, som serviceselskab for Udlejer disponerer i enhver henseende på vegne Udlejer, herunder modtager betaling med frigørende virkning, betaler fakturaer og agerer på vegne af Udlejer.

2. DET LEJEDES OMFANG OG BELIGGENHED

- 2.1. Det lejede omfatter et grundareal på 224.628 m², heraf vej 538 m², som er en del af ejendommene oplyst under litra a og b ovenfor (herefter benævnt "Det Lejede"). Det Lejede er vist på et kort, der vedlægges som **bilag 1**.
- 2.2. Udlejer anvender dele af Det Lejede bl.a. som adgang til ejendommen oplyst under litra c ovenfor, som omkranses af Det Lejede og som eksklusivt er udlejet til HOFOR Vand København A/S. Udlejer har derudover ret til færdsel over Det Lejede, bl.a. i forbindelse med adgang til arealer ud mod Kalveboderne (vandareal), dog under hensyn til Lejers aktiviteter på Det Lejede.
- 2.3. Uanset om Det Lejede måtte blive ændret som følge af anden opmåling, myndighedskrav eller lignende efter denne lejekontrakts underskrift, foretages der ikke regulering af betalingerne, herunder lejen, i henhold til denne lejekontrakt.

3. VEJE

- 3.1. Lejer og Udlejer anvender fælles adgangsvej, som markeret på **bilag 2** (herunder kaldet "Adgangsvejen"). Lejer forestår vedligeholdelse inkl. oprensning af rendestensbrønde, renholdelse, snerydning og glatførebekæmpelse på/af kørebanen og nødvendige reparationer af Adgangsvejen og de hertil hørende anlæg, f.eks. lygtepæle. Kantstene er en del af Adgangsvejen. Omkostninger til vedligeholdelse, renholdelse, snerydning og glatførebekæmpelse fordeles i forholdet 95 % til Lejer og 5 % til Udlejer i henhold til fordelingsnøgle udregnet på baggrund af arealanvendelsen, som beskrevet i bilag 2.
- 3.2. Istandsættelse af Adgangsvejen, der skyldes kørsel med tunge køretøjer i forbindelse med byggeri og anlægsarbejder afholdes alene af den part, som har udført byggeri og anlægsarbejder. Forud for større anlægsarbejder eller byggerier er den udførende part (Lejer eller Udlejer) forpligtet til at indkalde til fælles vejbesigtigelse til vurdering af Adgangsvejens stand forud for igangsætningen af det påtænkte arbejde.
- 3.3. Lejer og Udlejer forestår hver især almindelig renholdelse (fejning, fjernelse af ukrudt, snerydning og glatførebekæmpelse mv.) på fortove, hækklipning og beskæring af træer og

buske mod Adgangsvejen efter de almindelige principper i lov om private fællesveje. Lejer og Udlejer sidestilles i denne situation som "grundejere til en tilstødende privat fællesvej".

- 3.4. Udlejer refunderer efter opkrævning fra Lejer 5 % af omkostninger, som Lejer afholder i henhold til pkt. 3.1, op til et samlet maksimalt beløb på 20.000 kr. uden moms årligt. Lejer er forpligtet til at fremsende dokumentation for afholdte udgifter. Arbejder ud over 20.000 kr. uden moms årligt kan først iværksættes af Lejer efter skriftlig aftale med Udlejer
- 3.5. Lejer har opsat port på Adgangsvejen. Vedligeholdelse og fornyelse af denne udføres alene af Lejer, der ligeledes afholder omkostningerne. Adgang til Det Lejede sker via Parkstien, privat fællesvej. I det omfang Udlejer pålægges omkostninger til den private fællesvej bærer Lejer 95 % heraf, som beskrevet i bilag 2.

4. DET LEJEDES BENYTTELSE

- 4.1. Lejer skal anvende Det Lejedes til spildevandsforsyningsaktiviteter i henhold til den til enhver tid gældende lovgivning herom samt anden virksomhed, Lejer må udføre indenfor de til enhver tid gældende retlige rammer herfor og Lejers vedtægter. På tidspunktet for Lejekontraktens indgåelse driver Lejer Renseanlæg Damhusåen fra Det Lejede, Lejer har opstillet solceller på Det Lejede og Lejer har formidlingstjeneste på Det Lejede i form af skole- og besøgstjeneste. Det Lejede må ikke uden Udlejers skriftlige samtykke anvendes til andet formål, jf. i øvrigt pkt. 13 om ændringer, herunder om nødvendige ændringer inden for den fortsatte virksomhed.
- 4.2. Udlejer bærer hverken ansvar eller risiko for Lejers konkrete anvendelse af Det Lejede eller udvidelse. Lejer er ansvarlig for, at anvendelse af Det Lejede sker i overensstemmelse med gældende lovgivning, miljøregler, andre offentlige forskrifter samt med respekt af de på Ejendommen tinglyste servitutter, således at ethvert ansvar i så henseende i forhold til tredjemand, herunder offentlige myndigheder er Udlejer uvedkommende.
- 4.3. Lejer er berettiget til at give tredjemand adgang til Det Lejede, idet Lejer da er ansvarlig for tredjemand efter dansk rets almindelige regler herom.
- 4.4. Udlejer er bekendt med den virksomhed, som Lejer udøver, og kan således ikke stille yderligere krav om ændringer eller reduktion af lugt-, støj-, ryste- eller lysgener, som Lejers anvendelse medfører, medmindre det følger af lovgivning, miljøregler, andre offentlige forskrifter eller krav fra offentlige myndigheder som følge heraf.
- 4.5. Lejer er erstatningsansvarlig for enhver skade, som Lejer påfører Det Lejede.

5. MILJØFORHOLD

- 5.1. Lejer er til enhver tid forpligtet til at opfylde gældende miljølovgivning.
- 5.2. Det Lejede er kortlagt som forurenede, men det påhviler Lejer at begrænse yderligere forurening. Lejer er ikke ansvarlig for oprydning af forureninger, der ikke hidrører fra Lejers aktiviteter på Ejendommen.
- 5.3. Evt. miljøkrav, som måtte blive stillet i forbindelse med Lejers udnyttelse af Det Lejede, herunder ved anlæg og byggeri, er Udlejer uvedkommende.

6. LEJEMÅLETS BEGYNDELSE OG OPHØR

- 6.1. Lejekontrakten træder i kraft d. 1. oktober 2023.
- 6.2. Lejekontrakten kan af Udlejer opsiges med 20 års skriftligt varsel til udgangen af en måned. Hvis Lejer ophører med at drive virksomhed omfattet af formålet anført i pkt. 4.1 fra Det Lejede, kan Udlejer opsige Lejekontrakten med 24 måneders skriftligt varsel til udgangen af en måned.
- 6.3. Lejekontrakten kan af Lejer opsiges med 12 måneders varsel til udgangen af en måned.
- 6.4. Udlejer er berettiget men ikke forpligtet til at hæve Lejekontrakten, hvis leje eller anden pligtig pengeydelse ikke betales rettidigt, eller hvis Lejer i øvrigt væsentligt misligholder sine forpligtelser efter Lejekontrakten.
- 6.5. Når Udlejer hæver Lejekontrakten, skal Lejer straks fraflytte Det Lejede straks og betale leje og øvrige omkostninger for tiden, indtil Lejer kunne fraflytte med kontraktmæssigt varsel. Lejer skal endvidere erstatte Udlejer ethvert tab, herunder eventuelle omkostninger ved Lejers udsættelse af Det Lejede. Udlejer skal bestræbe sig på at genudleje Det Lejede. Hvad Udlejer indvender eller burde have indvundet skal fragå i Udlejers krav over for Lejer.

7. AFSTÅELSE OG FREMLEJE

- 7.1. Lejer er ikke berettiget til af afstå eller fremleje hverken hele eller dele af Det Lejede. Dispensation fra dette kræver godkendelse fra Udlejers bestyrelse.
- 7.2. Lejer har inden for formålet anført i pkt. 4.1 fri ret til at træffe beslutninger om ændringer i ejerkredsen for så vidt angår Lejers eksisterende og kommende bygninger på Det Lejede.

8. LEJENS STØRRELSE OG REGULERING

- 8.1. Den årlige leje er på tidspunktet for Lejekontraktens indgåelse aftalt til 2.365.047,35 kr. Lejer skal i tillæg til lejen betale de omkostninger, der påhviler Det Lejede i form af skatter og afgifter, drift og vedligehold, forbrug og forsikring, som fremgår af Lejekontraktens pkt. 9, 10, 11 og 14.
- 8.2. Lejen reguleres hvert år d. 1. januar med den procentvise udvikling i nettoprisindekset fra oktober måned det foregående år til oktober måned forud for reguleringstidspunktet. Omkostning til skatter og afgifter, drift og vedligehold, forbrug og forsikring reguleres i takt med ændringer i de nævnte omkostninger.
- 8.3. Uanset udviklingen i nettoprisindekset kan reguleringen af den til enhver tid gældende leje hvert år pr. 1. juni maksimalt ske med 3 % af den umiddelbart forinden gældende leje. Den årlige leje kan dog aldrig blive mindre end lejen på Ikrafttrædelsestidspunktet med tillæg af forhøjelser. Fald i nettoprisindekset medfører således ingen nedsættelse af lejen.

9. SKATTER OG AFGIFTER

- 9.1. Lejer betaler en andel af de på ejendommene oplyst indledningsvist under litra a og b hvilende skatter og afgifter. Lejers andel udgør 61 % jr. Fordelingsnøgle i henhold til arealdisposition, der vedlægges som **bilag 3**.
- 9.2. Udlejer opkræver skatter og afgifter 2 gange årligt i forbindelse med opkrævning fra skat.
- 9.3. I det omfang Ejendommens skatter og afgifter ændres som følge af Lejers udnyttelse af Det Lejede, er Udlejer berettiget til uden varsel at ændre Lejers andel af skatten, således at skatter og afgifter, som udspringer udelukkende af Lejers udnyttelse, afholdes af Lejer alene.

10. FORBRUGS- OG DRIFTSUDGIFTER

- 10.1. Lejer betaler direkte til de respektive forsyningsselskaber alle forbrugs- og driftsudgifter, herunder vand, varme, el, vandafledning, gas, grønne afgifter, m.v. Lejer betaler alle eventuelle tilslutningsafgifter og gebyrer i forbindelse med etablering af forsyning af Det Lejede, som Lejer ønsker etableret, og som efter lovgivningen påhviler Lejer.
- 10.2. Lejer foranlediger, at dagrenovation og industriaffald bortskaffes, idet udgifterne hertil afholdes direkte af Lejer medmindre udgifterne indeholdes i opkrævning af skatter og afgifter, der opkræves under pkt. 10
- 10.3. Forbrugs- og driftsudgifter kan ikke anslås, idet der ikke tidligere har været afholdt sådanne udgifter vedr. Det Lejede.

11. FORSIKRING

- 11.1. Det påhviler Lejer at tegne og afholde alle omkostninger til almindelig grundejer -, ejendoms – og bygningsbrandforsikring.

12. DEPOSITUM

- 12.1. Der stilles ikke depositum.

13. ÆNDRINGER AF DET LEJEDE

- 13.1. Lejer er berettiget til at foretage de ændringer, herunder opførelse af bygninger, ombygninger, tilbygninger m.m. på Det Lejede, der er nødvendige for, at Lejer kan drive den forudsatte virksomhed jf. pkt. 4.1. Lejer har pligt til at orientere Udlejer om planlagte ændringer, inden disse iværksættes med et for ændringens karakter passende varsel. Udlejer kan ikke hindre sådanne ændringer, medmindre der sker uoprettelig skade på Det Lejede.

14. VEDLIGEHOLDELSE OG RENHOLDELSE

- 14.1. Al vedligeholdelse af Det Lejede påhviler Lejer
- 14.2. Lejers forsikring skal dække ansvar for skader som følge af Lejers forpligtelse til ren- og vedligeholdelse af veje, stier m.v.

15. SKILTNING OG HEGN

- 15.1. Lejer har ret til at etablere sædvanlig skiltning i overensstemmelse med gældende lovgivning, de på Ejendommen hvilende servitutter og offentlige myndigheders krav.
- 15.2. Lejer har ret til at indhegne Det Lejede. Der må dog ikke foretages indhegning, som hindrer Udlejers færdsel over Ejendommen.
- 15.3. Det eksisterende hegn opretholdes og vedligeholdes af Lejer i det omfang Lejer ønsker det.

16. DET LEJEDES OVERLEVERING OG AFLEVERING

- 16.1. Det Lejede er overtaget som det er og forefindes og som Lejer bekendt.
- 16.2. Ved Lejemålets ophør skal Det Lejede afleveres ryddet for Lejers anlæg og bygninger på Ejendommen.

17. Option/forlejeret

- 17.1. Lejer har forlejeret til andre arealer på Ejendommen, når disse ikke bruges af selskaber i HOFORs vand-, spildevands- eller energikoncern. Arealerne omfattet af denne bestemmelse er markeret på **bilag 4**.
- 17.2. Fastlæggelsen af det supplerende lejeareal foretages i allonge til denne Lejekontrakt på samme vilkår, som der gælder for Det Lejede efter denne Lejekontrakt.

18. MOMS

- 18.1. Det Lejede er ikke momsregistreret ved indgåelse af Lejekontrakten.
- 18.2. Såfremt Udlejer lader Det Lejede momsregistrere, er Udlejer berettiget til hver en tid at tillægge den gældende leje og andre pligtige pengeydelse efter Lejekontrakten den til enhver tid gældende moms.

19. TINGLYSNING

- 19.1. Lejer er berettiget til at tinglyse Lejekontrakten på ejendommene oplyst ovenfor under litra a og b. Lejekontrakten skal respektere de på ejendommene tinglyste byrder, idet der henvises til ejendommenes blad i tingbogen.
- 19.2. Når lejeforholdet ophører, er Lejer forpligtet til at aflyse den tinglyste Lejekontrakt.

20. BILAG

- Bilag 1 Kort, der viser Det Lejede
- Bilag 2 Kort, der viser Adgangsvejen
- Bilag 3 Fordelingsnøgle i henhold til arealdisposition
- Bilag 4 Kort, der viser Lejers option på udvidelse af Det Lejede

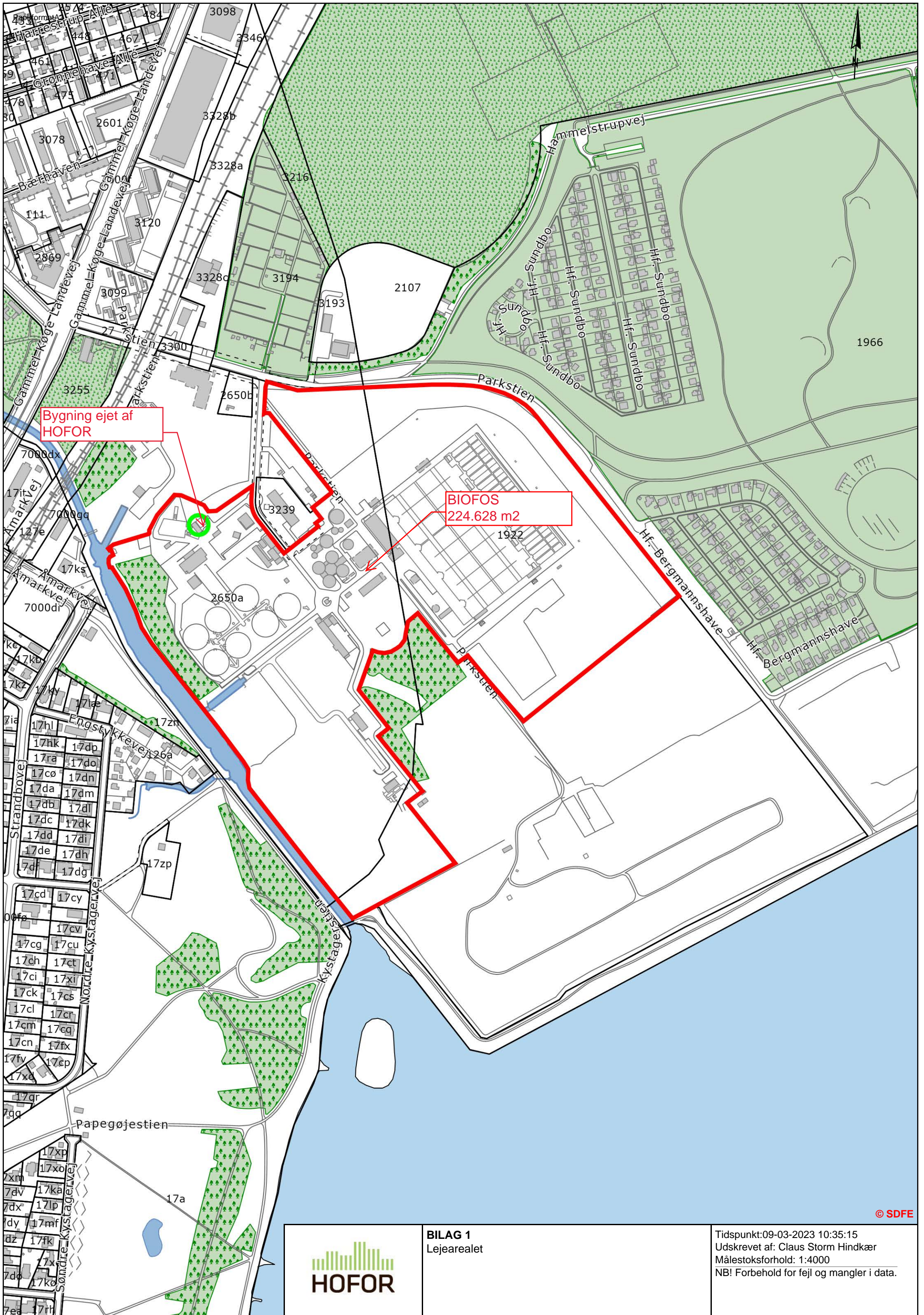
21. UNDERSKRIFTER

HOFOR Spildevand København A/S
Henrik Plougmann Olsen
Bestyrelsesformand

BIOFOS Lynettefælleskabet A/S
Susanne Juhl
Bestyrelsesformand

HOFOR Spildevand København A/S
Brian Hansen
Adm. direktør

BIOFOS Lynettefælleskabet A/S
John Buur Christiansen
Adm. direktør



Bygning ejet af
HOFOR

BIOFOS
224.628 m2

© SDFE



BILAG 1
Lejearealet

Tidspunkt: 09-03-2023 10:35:15
Udskrevet af: Claus Storm Hindkær
Målestoksforhold: 1:4000
NB! Forbehold for fejl og mangler i data.



BILAG 2
 RØD = Udlagte private fællesveje
 BLÅ = Interne fællesveje

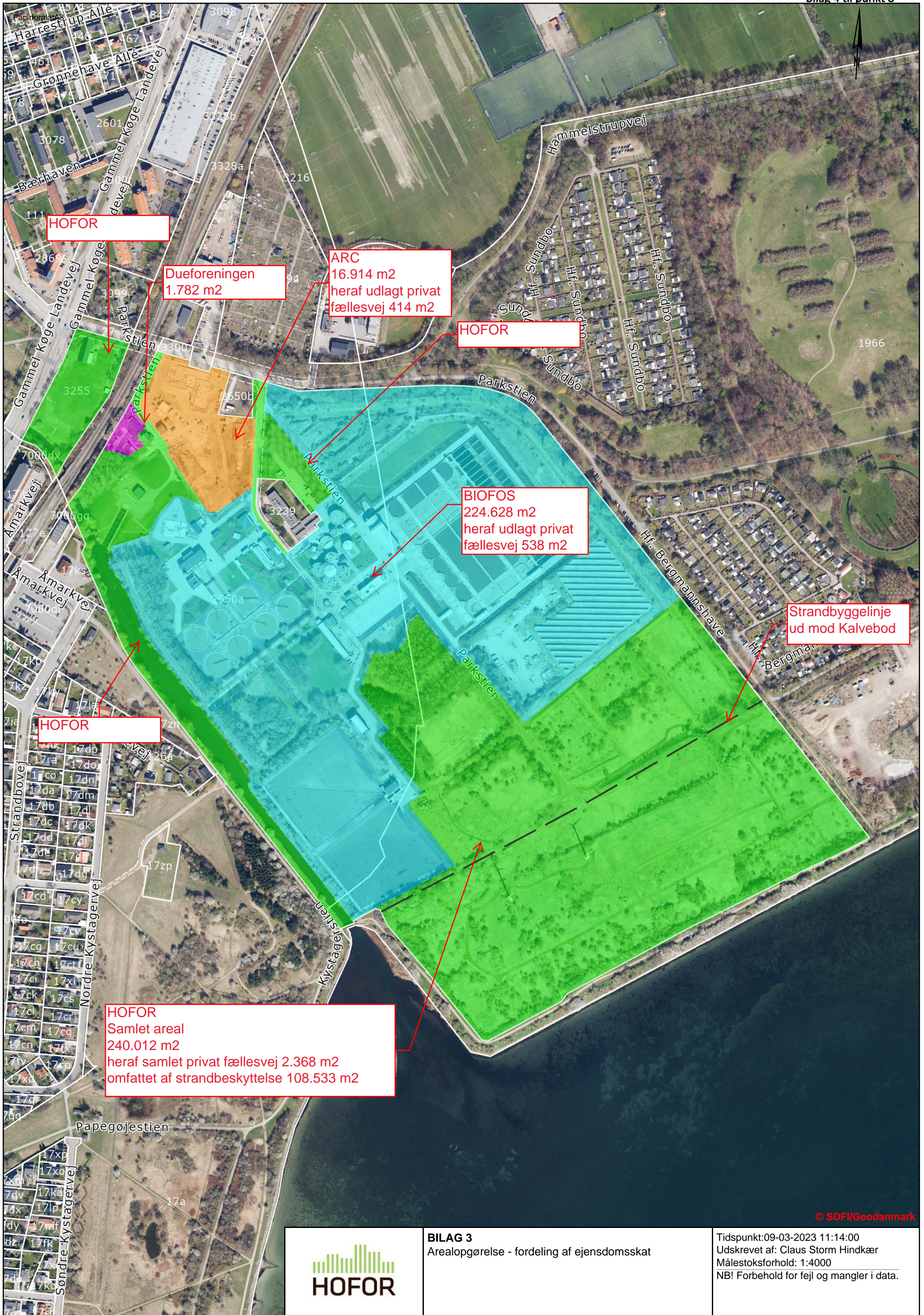
Tidspunkt: 09-03-2023 11:09:32
 Udskrevet af: Claus Storm Hindkær
 Målestoksforhold: 1:4000
 NB! Forbehold for fejl og mangler i data.

BILAG 2

Fordelingsnøgle for interne fællesveje og andel af private fællesveje

Bruger	Areal m2	Areal til beregning m2	Procentvis andel
BIOFOS	224.628	224.628	95
HOFOR	6.663	10.945	5
HOFOR	4.282		
Sum	235.573	235.573	100

Ovenstående arealer er udnyttede arealer, der anvender de fælles adgangsveje.



HOFOR

Dueforeningen
1.782 m²

ARC
16.914 m²
heraf udlagt privat
fællesvej 414 m²

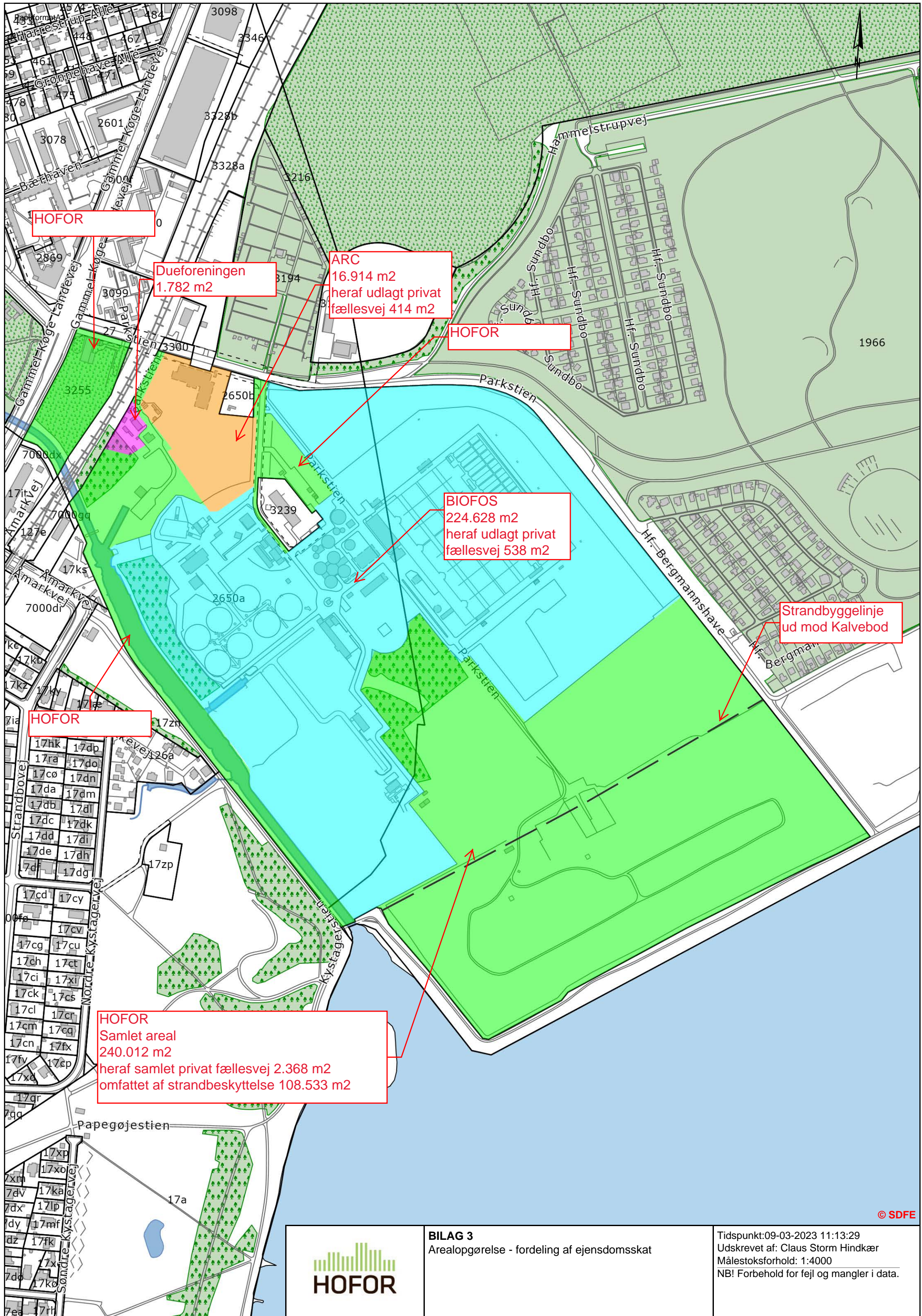
HOFOR

BIOFOS
224.628 m²
heraf udlagt privat
fællesvej 538 m²

**Strandbyggelinje
ud mod Kalvebod**

HOFOR

HOFOR
Samlet areal
240.012 m²
heraf samlet privat fællesvej 2.368 m²
omfattet af strandbeskyttelse 108.533 m²



HOFOR

Dueforeningen
1.782 m²

ARC
16.914 m²
heraf udlagt privat
fællesvej 414 m²

HOFOR

BIOFOS
224.628 m²
heraf udlagt privat
fællesvej 538 m²

Strandbyggelinje
ud mod Kalvebod

HOFOR

HOFOR
Samlet areal
240.012 m²
heraf samlet privat fællesvej 2.368 m²
omfattet af strandbeskyttelse 108.533 m²

BILAG 3

Basisoplysninger

Vurderingsejendommen 101-173577

Matr.nr. 1922 Valby, København - 2650a og 3255 begge Vigerslev, København

Parkstien 12, 2450 København SV

Matr.nr.	Ejerlav	Areal m2	Heraf udlagt privat fællevvej m2	Omfattet af strandbeskyttelse m2
1922	Valby, København	285.269	0	108.533
2650a	Vigerslev, København	181.217	2.800	
3255	Vigerslev, København	10.863	518	
	Sum	<u>477.349</u>	<u>3.318</u>	<u>108.533</u>

Opgørelse af arealer pba. af anvendelse

Bruger	Areal m2	Heraf udlagt privat fællevvej m2	Omfattet af strandbeskyttelse m2	Areal til fordelingsnøgle - m2 der indgår i påligning af ejendomsskat	Procent
ARC	16.914	414		16.500	4,51
BIOFOS	224.628	536		224.092	61,31
Dueforeningen	1.782	0		1.782	0,49
HOFOR	234.025	2.368	108.533	123.124	33,69
Sum	477.349	3.318	108.533	<u>365.498</u>	<u>100</u>

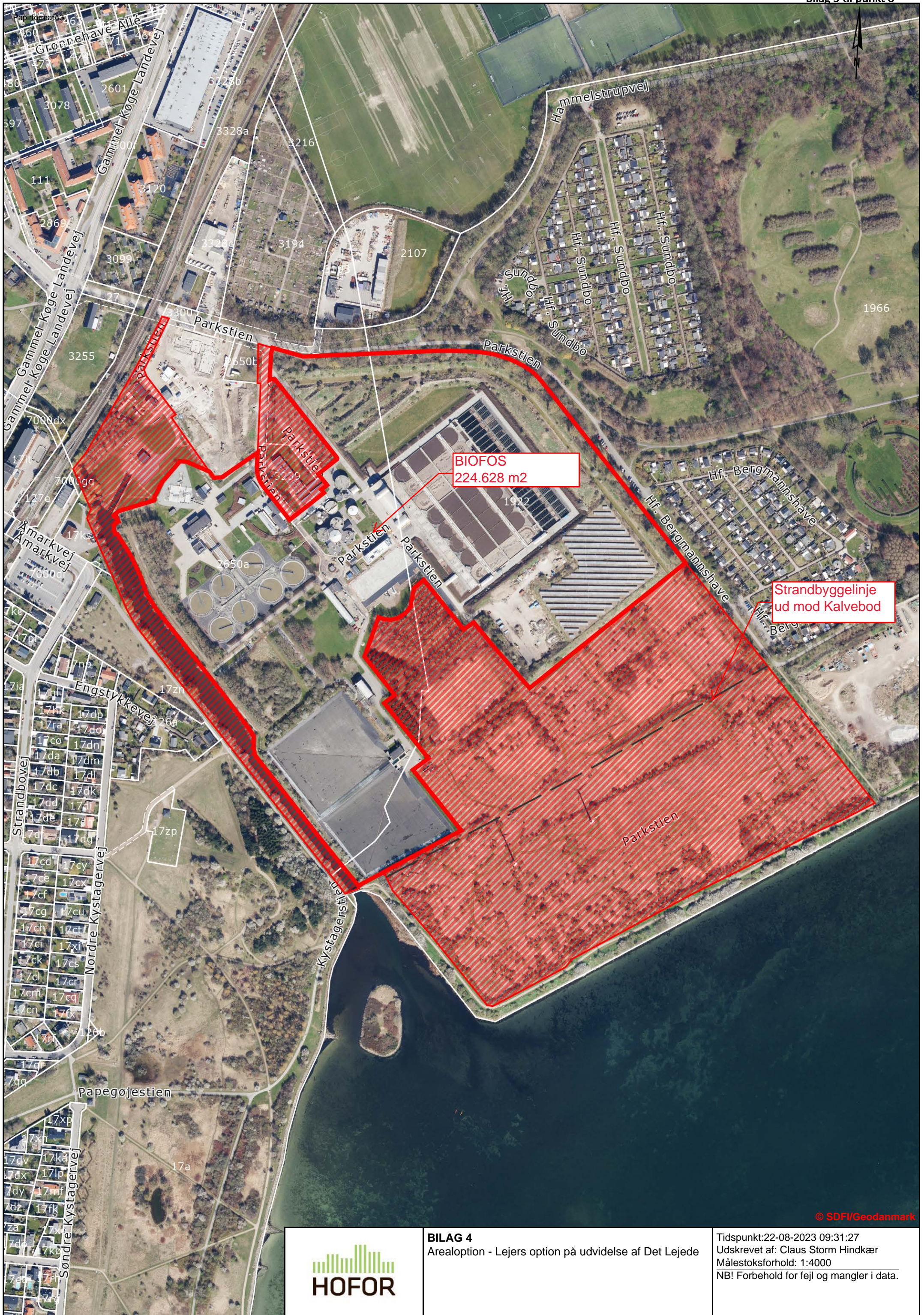
Opgørelse af skatter og afgifter, jf. Lejekontrakt- eksempel, ud fra en samlet skattebillet på 4 mio. kr.

Bruger	Procent	Andel af skattebilletten
ARC	4,51	180.576 kr.
BIOFOS	61,31	2.452.457 kr.
Dueforeningen	0,49	19.502 kr.
HOFOR	33,69	1.347.466 kr.
Sum	100,00	4.000.000 kr.

I skattebilletten indgår

Grundskyld
Dækningsafgift (fratrullet maksimal signing)
Rottebekæmpelsesgebyr

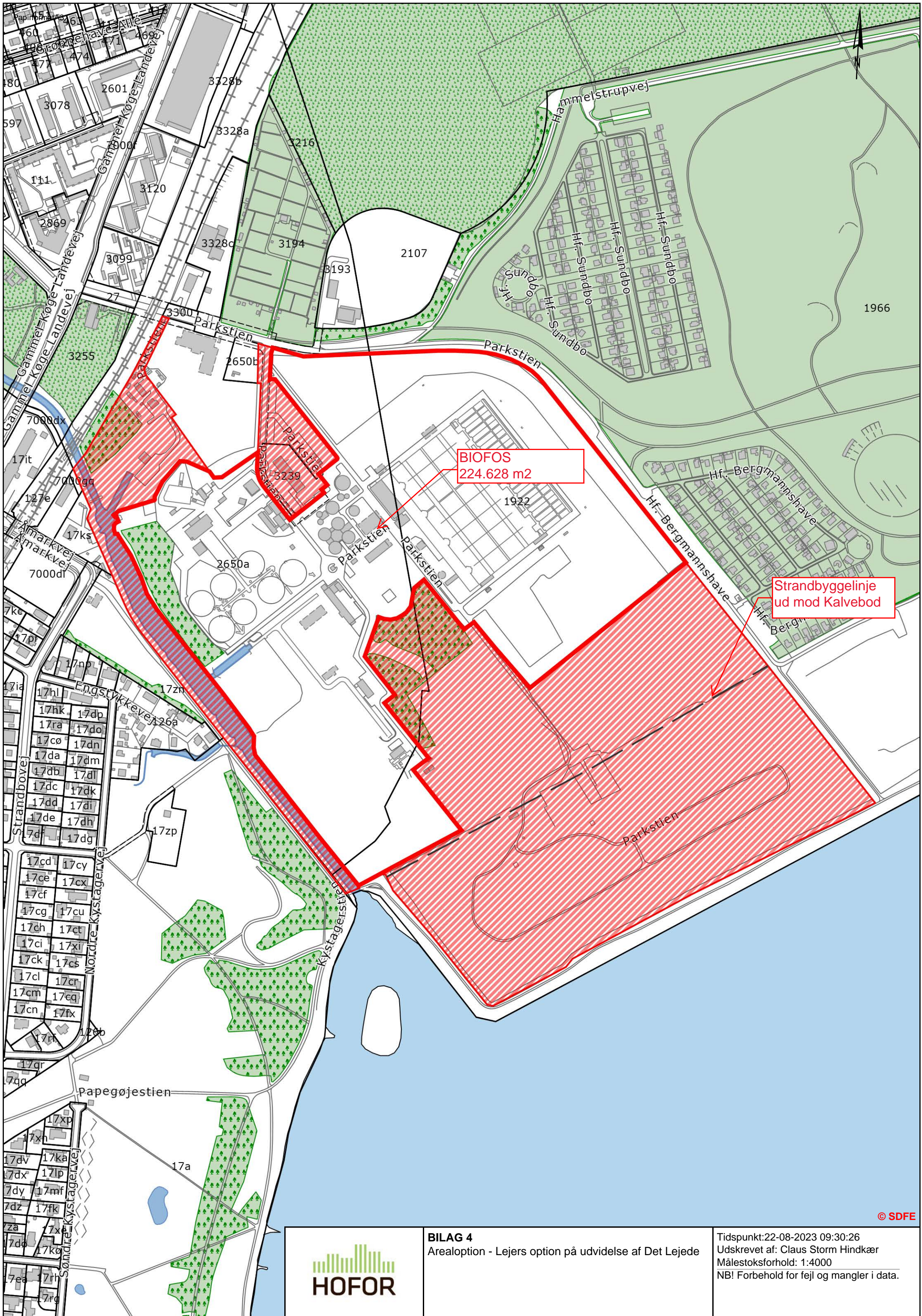
Affaldsgebyr fordeles efter de faktiske forhold



BIOFOS
224.628 m²

Strandbyggelinje
ud mod Kalvebod





BIOFOS
224.628 m2

Strandbyggelinje
ud mod Kalvebod

