

# REFERAT Økonomi- og Planlægningsudvalget 2022-2025 d. 21-08-2025

**Mødedato** Torsdag d. 21. august 2025 kl. 19:15

**Mødested** Ekstraordinært møde - Rådhusal, Rådhus Hjortespring

**Mødedeltagere** Marco Damgaard (A), Michele Møller Amundsen (A), René Brohammer (A), Henrik Hilleberg (C), Hanne Bjørn (I), Arly Eskildsen (F), Marianne Dithmer (Ø)

## **Indholdsfortegnelse**

Hammergården - Aftalegrundlag og godkendelse af Skema A vedr. opførelse af Plejecenter Hamme	3
Flytning af Helhedsplejen.....	8
Lukket: Grundsalsudbud.....	10
Lukket: Bortfald af aftalegrundlag.....	11
Underskriftsblad.....	12

# Punkt 153: Hammergården - Aftalegrundlag og godkendelse af Skema A vedr. opførelse af Plejecenter Hammergården

88.00.00A00-2-25

## Resume

Godkendelse af det samlede aftalegrundlag til opførelse af plejecenter Hammergården på en del af matr. nr. 5lz Hjortespring, beliggende på Persillehaven 42, 2730 Herlev, samt Skema A vedrørende opførelse af Plejecenter Hammergården. Det samlede aftalegrundlag udgøres af en Betinget Købsaftale, Samarbejdsaftale og udkast til Erhvervslejekontrakt og indgås med Herlev Boligselskab, respektive Afdeling Hammergården plejeboliger u/stiftelse og Afdeling Hammergården servicearealer u/stiftelse v/KAB.

## Indstilling

### Forvaltningen indstiller

1. At, betinget Købsaftale, Samarbejdsaftale, udkast til Erhvervslejekontrakt og Tillæg til Udbygningsaftalen af 3. september 2022 mellem Herlev Boligselskab, respektive Afdeling Hammergården plejeboliger u/stiftelse og Afdeling Hammergården servicearealer u/stiftelse v/KAB og Herlev Kommune godkendes, jf. vedhæftet.
2. At, skema A ansøgning for Plejecenter Hammergården for henholdsvis plejeboliger og servicearealer godkendes, jf. vedhæftet.
3. At, der i tilknytning til Skema A ansøgningen beviliges et kommunalt grundkapitalbidrag på 50.384.680 kr., jf. økonomiafsnittet.
4. At, der gives en indtægtsbevilling på -66.197.350 kr. vedrørende grundsalget af en del af matr. nr. 5lz Hjortespring til opførelse af Plejecenter Hammergården på delområde A og del af delområde E i lokalplan 126.
5. At der afsættes en anlægsbevilling på 3 mio. kr. i 2025, til finansiering af det hidtidige og videre arbejde med projektet i forhold til rådgivning og bistand. Bevillingen frigives med sagens godkendelse.

## Sagsfremstilling

### Baggrund

Kommunalbestyrelsen godkendte den 14. maj 2025, at forvaltningen kunne gå videre med forhandlingerne med PensionDanmark og KAB om at opføre Plejecenter Hammergården i en ren almenboligmodel.

Forvaltningerne har i et meget intensivt og tæt samarbejde med KAB, med bistand fra både medarbejdere i forvaltningen og eksterne rådgivere, udarbejdet Skema A, som muliggør opførelsen af Plejecenter Hammergården ud fra kommunalbestyrelsens ønsker. Der har været tale om et meget ambitiøst forløb, som er lykkedes fordi alle parter har budt ind i samarbejdet. Processen herfra bliver, at kommunalbestyrelsen skal godkende Skema A (denne sag), hvorefter Herlev Kommune og KAB udarbejder det endelige dispositionsforslag, som realiseres i forbindelse med Skema B-ansøgningen. Dette forventes gennemført tidligst ved udgangen af indeværende år.

Helt konkret indbefatter den nye konstruktion, at delområde A og en del af delområde E i lokalplan 126 sælges til Herlev Boligselskab, respektive Afdeling Hammergården plejeboliger u/stiftelse og Afdeling Hammergården servicearealer u/stiftelse ved forretningsfører KAB, til opførelse af plejecenteret, mens delområde B1 og B2 (herunder den nordlige del af delområde E) udbydes i et grundsalgsudbud, til opførelse af etageboliger til familie- og 50+-boliger. Lokalplan 126, som er endeligt godkendt af kommunalbestyrelsen den 12. oktober 2022, fastsætter rammerne for området (matr. nr. 5lz) i forhold til bebyggelsens omfang og placering, arkitektur, udseende, parkering mv.

Skema A angår opførelsen af plejecenteret på delområde A og en del af delområde E i lokalplan 126.

I bilag vedrørende illustrationsplan for delområderne fremgår opdelingen af lokalplanområdet i seks delområder, hvor delområde A allokeres til plejecenteret, mens delområde B1 og B2 allokeres til etageboliger til familier og 50+-boliger. I lokalplan 126 indgår tillige delområde C (matr. nr. 7nk), tidligere omtalt som "kollegiehalsgrunden", som forbliver Herlev Kommunes areal, og hvor der skal anlægges en parkeringsplads. Delområde D er Gl. Hjortespringskolens areal (matr. nr. 5gq). Delområde E indgår i grundsalget, men den på området eksisterende sti og beplantning bibeholdes uændret og friholdes for bebyggelse, som anført i Lokalplan 126. Drift og vedligeholdelse af delområde E, herunder eksisterende sti og beplantning, forbliver Herlev Kommunes forpligtigelse.

Herlev Kommune og KAB har i juni 2025 indgået en forhåndsftale om samarbejdet til realisering af Plejecenter Hammergården. Parterne er Herlev Kommune og Herlev Boligselskab, respektive Afdeling Hammergården plejeboliger u/stiftelse og Afdeling Hammergården servicearealer u/stiftelse v/KAB. Forhåndsftalen erstattes af parternes indgåelse af det samlede aftalegrundlag, som består af Betinget Købsaftale om køb af del af matr.nr. 5lz, Hjortespring, herunder 22.800 etagekvadratmeter byggeret opgjort efter BR2018, Samarbejdsaftale med vilkår for parternes samarbejde i forbindelse med opførelsen af Plejecenter Hammergården samt udkast til Erhvervslejekontrakt med vilkår for Herlev Kommunes leje af servicearealerne.

### Betinget Købsaftale

Ejendommen (en del af matr. nr. 5lz Hjortespring) sælges uden offentlig udbud, jf. lov om kommunernes styrelse § 68, stk. 2 med henblik på etablering af støttede almene plejeboliger med tilhørende servicearealer til drift af plejecenter. Køber er en almen boligorganisation i nystiftede afdelinger under Herlev Boligselskab v/KAB. Til brug for opførelsen af et plejecenter på ejendommen har PensionDanmark i samarbejde med Herlev Kommune tidligere fået udarbejdet et program med projektbeskrivelse og skitseprojekt for plejecenteret. Dette oprindelige projektmateriale overtages af Herlev Kommune, hvorefter benyttelsesretten til projektmaterialet stilles til rådighed for køber. Projektet om opførelse af Plejecenter Hammegården er omfattet af lokalplan 126, og ejendommen, der skal sælges til køber, udgør delområde A og en del af delområde E. Der skal opføres 23.998 etagekvadratmeter (etm<sup>2</sup>) bygninger på ejendommen opgjort efter BBR (22.800 etm<sup>2</sup> opgjort efter BR2018), hvoraf opførelse af 216 plejeboliger udgør 14.153 etm<sup>2</sup>, mens opførelse af servicearealer udgør 9.846 etm<sup>2</sup> (inkl. kælderareal på 1.576 etm<sup>2</sup> og 198 etm<sup>2</sup> til erhvervslokaler).

Det er forudsat i den betingede købsaftale og det øvrige aftalegrundlag, at der kan opnås dispensation for antallet af parkeringspladser i lokalplan 126, idet parkeringsbehovet for personalet med arbejdssted på plejecenteret er revurderet. Det vurderes, at der er behov for at etablere i alt 198 parkeringspladser på det samlede område, hvoraf 86 pladser vedrører familie- og 50+-boligerne på delområde B1 og B2.

Grundkøbet udgør ifølge det indleverede Skema A af 10. juli 2025, som korrigeret ved KABs mail af 14. august 2025 (vedhæftet), henholdsvis 35.382.500 kr. for arealer til plejeboligerne og 30.814.850 kr. for servicearealerne, i alt 66.197.350 kr.

#### *Servitutter*

Som led i købsaftalen tinglyses en række servitutter for ejendommen. Alle udkast til servitutter fremgår af bilag til Betinget Købsaftale. Bl.a. kan nævnes:

- Servitut om færdselsret på den Hjortespringskollegiet tilhørende ejendom med matr.nr. 7kf, Hjortespring, der giver Herlev Kommunes medarbejdere, beboere og erhvervslejere (herunder disses ansatte) på matr.nr. 5lz, Hjortespring og personer med ærinde på henholdsvis matr.nr. 7nk og 5lz, begge Hjortespring, ret til færdsel på en ny sti, der etableres på matr.nr. 7kf, Hjortespring, mellem matr. nr. 5lz Hjortespring (delområde A, B1, B2, E) og matr.nr. 7nk Hjortespring (delområde C). Servituten skal godkendes af Hjortespringskollegiets bestyrelse. Bestyrelsens bemærkninger er indarbejdet.
- Servitut om ren- og vedligeholdelse af grønt område der bl.a. angiver, at delområde E forbliver Herlev Kommunes forpligtigelse.
- Servitut om ret til adgang for områdets borgere til at benytte ejendommens udendørsarealer til bl.a. skoleaktiviteter.
- Servitut om fælles LAR-anlæg mellem Herlev Kommune (Gl. Hjortespringskole) og Plejecenter Hammegården på matr.nr. 5gq, Hjortespring.

#### *Hammegården Spildevandslaug*

Der oprettes et spildevandslaug, idet der skal etableres et fælles LAR-anlæg til afledning af overfladevand fra en del af matr.nr. 5lz (Plejecenter Hammegården) og matr. nr. 5gq (Kildegårdskolen/Gl. Hjortespringskole). Vedtægterne for det fælles spildevandslaug skal tinglyses på ejendommen. Vedtægterne er vedhæftet som bilag.

#### *Grundejerforening Hammegården*

Der etableres en grundejerforening for delområde A, B1 og B2, C og E, jf. lokalplan 126, med henblik på at sikre drift og vedligeholdelse af området, herunder ren- og vedligeholdelse af stier, parkeringspladser, private fælles veje og stier, glatførebekæmpelse, snerydning mv. Udkast til vedtægter for grundejerforeningen er vedlagt i bilag, hvilket bl.a. regulerer fordelingen af udgifter for grundejerforeningens opgaver samt de formelle rammer for samarbejdet parterne imellem. Grundejerforeningens vedtægter, der forudgående skal godkendes af kommunalbestyrelsen, tinglyses på ejendommen når de foreligger i endelig form.

#### *Samarbejdsaftale mellem Herlev Kommune og Herlev Boligselskab v/KAB*

Samarbejdsaftalen fastsætter rammerne om samarbejdet mellem parterne om opførelse af Plejecenter Hammegården med tilhørende servicearealer i perioden frem til ibrugtagning. Aftalen beskriver parternes forpligtigelser, og skal bl.a. sikre at der etableres en projektorganisation, således at Herlev Kommune inddrages i såvel projekterings- som udførelsesfasen af byggeriet, at der er den aftalte fremdrift i byggeriet og hvordan byggeriet afleveres. Samarbejdsaftalen er vedhæftet i bilag.

#### *Udkast til Erhvervslejekontrakt vedrørende servicearealer på Plejecenter Hammegården*

Kommunen forpligter sig til at leje 9.845 etm<sup>2</sup> serviceareal samt del af kælderarealet på i alt 1.576 etm<sup>2</sup> i Plejecenter Hammegården af Herlev Boligselskab, Afdeling Hammegården Servicearealer v/KAB, jf. vedhæftede udkast til erhvervslejekontrakt. Det lejede er uopsigeligt i 32 år fra indflytningstidspunktet. Lejeaftalen kan derefter opsiges med 12 måneders skriftligt varsel. Den foreløbige beregnede gennemsnitlige årlige leje udgør 2.667 kr. pr. m<sup>2</sup> ekskl. eget forbrug. Lejeniveauet vedr. servicearealerne er på nuværende tidspunkt beregnet af KAB i Skema A til 2.667 kr. m<sup>2</sup>, hvilket er et højere lejeniveau end den leje der oprindeligt var aftalt med PensionDanmark.

Erhvervslejekontrakten for servicearealer er et foreløbigt udkast, som vil blive færdigforhandlet mellem parterne i forbindelse med godkendelse af Skema B, hvor projektets samlede økonomi, herunder anlægsudgifterne og de samlede finansieringsudgifter, kan fastsættes, og lejeprisen opgøres.

*Tillæg til Udbygningsaftale af 3. september 2022 mellem Herlev Kommune og PensionDanmark Ejendomme Holding K/S*  
Da Plejecenter Hammergården nu skal realiseres i en ren almenboligmodel og ikke i den mellem Herlev Kommune og PensionDanmark oprindeligt aftalte model (omtalt som "Herlev-modellen"), vil det være Herlev Boligselskab v/KAB, der som bygherre opfører Plejecenter Hammergården. Der er derfor enighed mellem parterne (Herlev Kommune, PensionDanmark og KAB) om, at det vil være mest hensigtsmæssigt, at udbygningsarbejderne i henhold til Udbygningsaftalen af 3. september 2022 mellem Herlev Kommune og PensionDanmark udføres af KAB i forbindelse med den samlede opførelse af Plejecenter Hammergården, og ikke af PensionDanmark. Derfor er der udarbejdet vedhæftede Tillæg til Udbygningsaftalen af 3. september 2022 mellem Herlev Kommune, PensionDanmark Ejendomme Holding K/S og Herlev Boligselskab v/KAB. I Tillægget overdrages PensionDanmarks rettigheder og forpligtelser i henhold til Udbygningsaftalen af 3. september 2022 til KAB. Parterne har dog tillige gennemgået PensionDanmarks rettigheder og forpligtelser, og der er enighed mellem parterne om, at Herlev Boligselskab v/KABs rettigheder og forpligtelser i henhold til Tillæg til Udbygningsaftale af 3. september 2022 alene omfatter de i Tillæggets pkt. 3 oplistede rettigheder og forpligtelser.

#### *Godkendelse af Skema A vedrørende opførelse af plejeboliger og servicearealer på Plejecenter Hammergården* *Opførelse af plejeboliger*

Herlev Boligselskab v/KAB har fremsendt ansøgning om godkendelse af Skema A vedrørende opførelse af 216 almene plejeboliger på en del af ejendommen matr. nr. 51z, Hjortespring. Ansøgningen sker i henhold til lokalplan 126, som er endeligt godkendt af kommunalbestyrelsen den 12. oktober 2022. Projektet omfatter opførelse af 216 plejeboliger med et samlet areal på 14.153 etm<sup>2</sup> fordelt på fire etager i tre bygninger som kædes sammen via gangbroer på 1. sal samt servicearealer i stueetagen og i kælderniveau. Plejeboligerne bliver selvstændige boliger med et areal på 66 m<sup>2</sup> pr. plejebolig med tekøkken, bad og toilet. Den foreløbige beregnede gennemsnitlige årlige leje udgør 1.620 kr. pr. m<sup>2</sup> ekskl. eget forbrug, svarende til en månedlig leje på 8.920 kr. pr. bolig. Beboerindsuddet forventes at udgøre 47.000 kr. pr. bolig. Kommunen har i henhold til almenboligloven den fulde anvisningsret til samtlige plejeboliger, og dermed også betalingsforpligtelse i forbindelse med tomgang.

Skema A ansøgningen overholder rammebeløbet for opførelse af plejeboliger på 35.600 kr. pr. m<sup>2</sup>.

I følge den foreløbige hovedtidsplan er opførelsen af plejecenteret planlagt til igangsættelse i marts 2027, og plejeboligerne forventes klar til indflytning i august/september 2029.

Kommunalbestyrelsen giver med godkendelse af Skema A tilsagn om et kommunalt grundkapitalbidrag på 10 procent af anskaffelsessummen, svarende til 50.384.680 kr. jf. økonomiafsnittet.

Som led i det videre arbejde med at realisere byggeriet af Plejecenter Hammergården arbejdes sideløbende med at afklare og konkretisere den fremtidige anvendelse af Lærkegaard Center, samt flytning af borgere fra Plejecentrene Lille Birkholm og Herlevgaard.

#### *Opførelse af servicearealer*

Foruden plejeboligerne opføres servicearealer i tilknytning hertil som kommunen indgår en erhvervslejekontrakt om. I ansøgningen om godkendelse af Skema A vedrørende opførelse af et samlet serviceareal på 9.845 etm<sup>2</sup>, indgår kælderareal på 1.576 etm<sup>2</sup> og 198 etm<sup>2</sup> til erhvervslokaler i tilknytning til servicearealerne til at understøtte driften af Plejecenter Hammergården. Servicearealerne vil være beliggende i forbindelse med plejeboligerne, samt i stueetagen i de tre bygninger og i kælderen.

Anskaffelsessummen af servicearealet er i Skema A foreløbig estimeret til 427 mio. kr. Fratrullet momsrefusion og statstilskud pr. plejebolig forventes nettoudgiften til servicearealer at udgøre 337 mio. kr. Det vil indebære en beregnet gennemsnitlige årlige leje på 2.259 kr. pr. m<sup>2</sup> (baseret på 25-årigt realkreditlån) plus årlige driftsudgifter på 408 kr. pr. m<sup>2</sup>. i alt 2.667 kr. pr. m<sup>2</sup>.

Bilag til sagen:

- Betinget Købsaftale.
- Samarbejdsaftale.
- Udkast til Erhvervslejekontrakt.
- Tillæg til Udbygningsaftale af 3. september 2022.
- Vedtægter for Grundejerforening Hammergården.
- Vedtægter for Hammergården Spildevandslaug.
- Servitut om færdselsret.
- Servitut om fælles LAR-anlæg.
- Servitut om ren- og vedligeholdelse af grønt område.
- Forslag til udstykningsrids fra LE34 af 8/8 2025.
- Indleverede Skema A af 10. juli 2025 for plejeboligerne.
- Indleverede Skema A af 10. juli 2025 for servicearealerne.
- KABs mail af 14. august 2025 med opdateret Skema A beregninger.
- Illustrationsplan med delområder.

## **Lovgrundlag**

Kommunestyrelsesloven § 68 stk. 2 og almenboligloven §§ 115 og 140.

## Økonomi

### Grundkøb

Grundkøbet udgør ifølge det indleverede Skema A af 10. juli 2025, som korrigeret ved KABs mail af 14. august 2025 (vedhæftet), henholdsvis 35.382.500 kr. for arealer til plejeboligerne og 30.814.850 kr. for servicearealerne, i alt 66.197.350 kr.

### Skema A ansøgning

Plejecenter Hammegården opføres som støttet byggeri i henhold til Lov om almene boliger. Herlev Kommune yder støtte til opførelse af plejeboligerne i henhold til reglerne om grundkapitaltilskud til alment byggeri. Det omfatter forpligtelse til at yde et kommunalt grundkapitalbidrag på 10 procent af den maksimale anskaffelsessum, svarende til 50.384.680 kr. Kommunalbestyrelsen giver med godkendelse af Skema A bevilling om et kommunalt grundkapitalbidrag, som efterreguleres i forbindelse med godkendelse af Skema B og C.

Den samlede anskaffelsessum er i ansøgningen i Skema A estimeret til 503.846.800 kr. som finansieres ved:

- 88 procent lån, svarende til 443.385.000 kr.
- 10 procent kommunalt bidrag, svarende til 50.384.680 kr.
- 2 procent beboerindskud, svarende til 10.077.120 kr.

Der søges om en udgiftsbevilling til grundkapitalbidrag på 50.384.680 kr.

### Deponering vedr. servicearealer

Ifølge deponeringsreglerne skal kommunen deponere hvad der svarer til anskaffelsessummen af servicearealerne. Det deponerede beløb frigives løbende over 25 år med 1/25-del pr. år. Ifølge Skema A ansøgningen vedrørende servicearealerne udgør anskaffelsessummen ekskl. moms og statstilskud forventet 337 mio. kr. Derfra skal modregnes fraflyttede servicearealer og eventuelle andre lejemaal, hvis det sker i samme regnskabsår, hvor de nye servicearealer ibrugtages. Det vil derfor bero på en konkret vurdering af afgøre deponeringens størrelse.

Der pågår en drøftelse med Københavns Kommune angående en skødeservitut af 19. september 1961 på den oprindelige matr. nr. 5gq, Hjortespring. Af servituten fremgår, at "Grunden må kun benyttes til skole med sportsplads eller andet offentligt formål". Københavns Kommune hævder at have ret til at opkræve en tillægskøbesum, hvis ejendommen udnyttes til andet formål end forudsat ved det oprindelige salg. Dette forhold er Bech-Bruun og forvaltningen i gang med at afdække, idet Københavns Kommune er anmodet om at fremsende dokumentation, der underbygger kravet om betaling af tillægskøbesum.

Der skal afsættes en anlægsbevilling på 3 mio. kr. til finansiering af det hidtidige og videre arbejde med projektet i forhold til rådgivning og bistand. Bevillingen skal frigives med denne sag.

## Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen

### Beslutning

Afbud:

Michele Møller Amundsen (A).

Ad 1.: Tiltrådt.

Ad 2.: Tiltrådt.

Ad 3.: Tiltrådt.

Ad 4.: Tiltrådt.

Ad 5.: Tiltrådt.

### Beslutning fra Sundheds- og Voksenudvalget, 21. august 2025, pkt. 61:

Ad 1.: Tiltrådt.

Ad 2.: Tiltrådt.

Ad 3.: Tiltrådt.

Ad 4.: Tiltrådt.

Ad 5.: Tiltrådt.

## Bilag

Betinget købsaftale projekt Hammegården 14-08-2025

Bilag 2 - Samarbejdsaftale

Bilag 3 - FORELØBIGT UDKAST til Erhvervslejekontrakt - Hammergården

Bilag 23 - Tillæg til Udbygningsaftale af 3. september 2022 med udbygningsaftale

Bilag 11 - Udkast til vedtægter for Grundejerforeningen Hammergården

Bilag 12 - Udkast til vedtægter for Hammergården Spildevandslaug

Bilag 15 - Servitut om færdselsret

Bilag 21 - Servitut om fælles LAR-anlæg på matr.nr. 5gq Hjortespring

Bilag 16 - Servitut om ren- og vedligeholdelse af grønt område

Bilag 1 - Udstykningsforslag fra LE34 af 8. august 2025 formatr.nr. 5lz, Hjortespring, beliggende Persillehaven 42, Herlev

20250710 Plejecenter Hammergården Nybyggeri Skema A

20250710 Plejecenter Hammergården Servicearealer Nybyggeri Skema A

KABs mail af 14. august 2025 med opdateret Skema A beregning

(UNDERBILAG TIL SERVICUTTER) Bilag 1 - Illustrationsplan med delområder

# Punkt 154: Flytning af Helhedsplejen

82.25.00P20-1-25

## Resume

Helhedsplejen er i dag samlet på Kommenhaven 17, men lokalerne er for trange til at rumme alle medarbejdere. Det påvirker sammenhængskraften og det faglige samarbejde negativt. Der er derfor behov for en midlertidig løsning, indtil Helhedsplejen forventes at flytte til Hammergården i 2028.

Der er nu fundet egnede lokaler på Hørkær 18, 1.sal, og der indstilles til godkendelse af dette lejemål samt tilhørende finansiering.

## Indstilling

### Forvaltningen indstiller

1. At Helhedsplejen flyttes fra Kommenhaven 17 til et midlertidigt lejemål på Hørkær 18, 1. sal, og at der dermed indgås lejekontrakt med Wihlborgs A/S.
2. At en anlægsbevilling til de estimerede etableringsudgifter på kr. 0,8 mio. kr. i 2025, godkendes og frigives.
3. At en anlægsbevilling til tre måneders driftsudgifter af lejemålet Hørkær 18, 1.sal på 399.000 kr. i 2025, godkendes og frigives.
4. At bevillingsændringer vedrørende Budget 2025-2028 indarbejdes i budgetforslag med en anlægsbevilling for midlertidige udgifter til lejemålet Hørkær 18, 1.sal på 1,612 mio. kr. i 2026, 1,630 mio.kr i 2027, samt 1,235 mio. kr. i 2028. Bevillingsændringerne fordeles som anført i økonomiafsnittet.

## Sagsfremstilling

I december 2024 blev Helhedsplejen samlet på Kommenhaven 17 med ønsket om at skabe gode rammer for implementeringen af den nye ældrelov, der trådte i kraft den 1. juli 2025.

Det har dog vist sig, at lokalerne er for små til, at alle medarbejdere kan møde ind og samles, inden de kører ud til borgerne. I praksis kører de fleste medarbejdere derfor direkte hjemmefra og ud til borgerne, hvilket er uhensigtsmæssigt i forhold til intentionerne bag Helhedsplejen. Det svækker både det interne samarbejde og det faglige niveau.

Der er derfor et akut behov for en lokation, hvor hele Helhedsplejen kan være samlet, så medarbejderne kan møde ind hver morgen og sammen styrke samarbejdet og fagligheden.

### *Midlertidig løsning og fremtidig plan*

Hen over sommeren er der etableret en midlertidig løsning, hvor den sydlige del af Helhedsplejen er rykket til lokaler i kælderens på Herlevgaard Center. Det betyder, at alle nu kan møde ind hver morgen. Både i nord og syd – men fortsat ikke samlet. Samtidig er der blevet afsøgt muligheder for en samlet placering frem til flytningen til Hammergården i 2028.

Der er nu fundet en egnet løsning i lejede lokaler på Hørkær 18, 1. sal, hvor den samlede Helhedspleje kan flytte ind fra den 1. oktober 2025. Såfremt flytningen godkendes, vil der blive indgået en lejekontrakt med udlejer Wihlborgs A/S. Den betingede lejekontrakt er vedhæftet som lukket bilag af hensyn til fortrolighed.

De samlede driftsudgifter beløber sig til 399.000 kr. i 2025, 1,612 mio. kr. i 2026, 1,630 mio. kr. i 2027, samt 1,235 mio. kr. i 2028, og indeholder udgifter til husleje, varme- og fællesudgifter, elforbrug, bortskaffelse af virksomhedsaffald, internetabonnement og andre IT-relaterede udgifter, samt rengøring og vinduespolering. De samlede driftsudgifter over den tre-årige lejeperiode beløber sig således til 4.876.000 kr.

I forbindelse med flytning og overtagelse af lejemål forventes der udgifter på i alt 800.000 kr. I disse er indeholdt depositum på fire måneders husleje, ombygningsbehov, etablering af IT - kabling og internet, opsætning af adgangskontrol, indkøb af manglende inventar, samt udgifter til selve flytningen.

Det indstilles således, at forholdene rundt om flytningen godkendes, at der bevilges midler til etablering og til drift af lejemålet i perioden frem til Hammergården står færdig i 2028.

Forvaltningen arbejder videre med følgende forhold:

- Der etableres en drop-in-lokation for medarbejdere i Herlev Nord, f.eks. til frokost og pauser.
- Da de lejede lokaler i Kommenhaven 17 er uopsigelige indtil udgangen af 2031, skal det afdækkes, hvordan disse bedst kan anvendes fremadrettet. Økonomi- og Planlægningsudvalget vil blive orienteret herom på et senere møde.
- Der igangsættes en analyse for at vurdere, hvordan Helhedsplejen fungerer i dag, og hvordan "den gode helhedspleje" kan se ud fremadrettet. Dette vil også inkludere en vurdering af sammenhængen til fremtidens visitation og denne opgaveløsning.

## Lovgrundlag

Ældreloven, LOV nr. 1651 af 30/12/2024

## Økonomi

De samlede etableringsudgifter udgør 0,8 mio. kr.

De samlede driftsudgifter i perioden den 1. oktober 2025 til den 30. september 2028 udgør i alt 4.876.000 kr.

Lejekontrakt samt fordeling af udgifter i projektet kan ses i de til sagen lukkede bilag, af hensyn til Wihlborg A/S gensidig fortrolighed.

Der søges om, at bevillingen gives på den kommunale anlægsramme, idet der er tale om et tidsbegrænset lejemål, og ikke en varig driftsudgift.

Tablet til bevillingsmæssige konsekvenser

i 1.000 kr.	2025	2026	2027	2028	Ialt
Etablering	800	0	0	0	800
Drift	399	1.612	1.630	1.235	4.876
<b>Sum i året</b>	<b>1.199</b>	<b>1.612</b>	<b>1.630</b>	<b>1.235</b>	<b>5.676</b>

## Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen

## Beslutning

Afbud:

Michele Møller Amundsen (A).

Forvaltningen ønsker at udskyde sagens behandling til Økonomi- og Planlægningsudvalgets møde den 3. september 2025.

Tiltrådt.

### **Beslutning fra Sundheds- og Voksenudvalget, 21. august 2025, pkt. 62:**

Forvaltningen ønsker at udskyde sagens behandling til Sundheds- og Voksenudvalgets møde den 27. august 2025.

Tiltrådt.

## **Punkt 155: Lukket: Grundsalsudbud**

82.02.00G10-7-25

Afbud:

Michele Møller Amundsen (A).

Tiltrådt.

## **Punkt 156: Lukket: Bortfald af aftalegrundlag**

88.00.00A00-3-25

Afbud:

Michele Møller Amundsen (A).

Tiltrådt.

## **Punkt 157: Underskriftsblad**

00.22.04P35-6-21

### **Resume**

Godkendelse af digitalt underskriftsblad.

### **Indstilling**

#### **Forvaltningen indstiller**

at protokol og deltagelse i mødet godkendes via det digitale underskriftsblad.

### **Beslutning**

Afbud:

Michele Møller Amundsen (A).

Protokollen blev underskrevet.