

## ERHVERVSLEJEKONTRAKT

mellem

Ejendomsfonden Vandkulturhuset Papirøen

CVR-nr.: \*\*\*\*\*

Trangravsvej 11,  
1436 København K.

som Udlejeren

og

Københavns Kommune

CVR-nr.: 64942212

Københavns Rådhus,  
Rådhuspladsen 1  
1599 København V.

som Lejeren

er der indgået følgende Aftale:

## INDHOLDSFORTEGNELSE

1. Det lejede.....	3
2. Det lejedes anvendelse.....	4
3. Ikrafttræden. Det lejedes stand ved overtagelsen .....	5
4. Lejekontraktens varighed.....	6
5. Afståelsesret .....	6
6. Fremleje og fremforpagtning .....	6
7. Erhvervsbeskyttelse .....	6
8. Leje og lejeregulering.....	7
9. Depositum .....	7
10. Drifts- og forsyningsudgifter.....	7
11. Forbedringer og forbedringsforhøjelser .....	8
12. Moms .....	8
13. Betalingstid og -sted .....	9
14. Udlejerens adgang til, arbejder i og forandringer af det lejede .....	9
15. Lejerens ændringer af det lejede.....	9
16. Vedligeholdelsespligt .....	9
17. Udlejerens ansvarsfraskrivelse m.v. ....	10
18. Lejeforholdets ophør. Lejerens fraflytning .....	10
19. Det lejedes stand ved fraflytningen .....	11
20. Afleveringsforretning og reklamation .....	11
21. Lejerens omsorgspligt m.v. ....	12
22. Misligholdelse .....	13
23. Tvister.....	13
24. Lejekontraktens tinglysning.....	13
25. Kontraktændringer .....	13
26. Lovændringer .....	14
27. Kontraktomkostninger .....	14
28. By- og Boligministeriets checkliste .....	14

## 1. Det lejede

1.1 Det lejede er beliggende på [del af] matr.nr. 0410, Christianshavns Kvarter, København.  
[Ejendommen er under udmatrikulering]

Lejemålets postadresse er:

Trangravsgade 11  
1436 København K.

1.2 Det lejede omfatter et foreløbigt opgjort areal på 3.154 m<sup>2</sup>. Det endelige grundareal afventer udstykning.

### 1.2.1 Inde

1.2.1.1 \*\*\* m<sup>2</sup>

1.2.1.2 \*\*\* m<sup>2</sup>

1.2.1.3 \*\*\* m<sup>2</sup>

Samlet bruttoetageareal inde \*\*\* m<sup>2</sup>

### 1.2.2 Ude

1.2.2.1 \*\*\* m<sup>2</sup>

1.2.2.2 \*\*\* m<sup>2</sup>

1.2.2.3 \*\*\* m<sup>2</sup>

Samlet bruttoetageareal ude \*\*\*m<sup>2</sup>

Plantegning for ejendommen fremgår som **bilag 1.2**, hvor det samlede udlejede areal [og fællesarealer] fremgår.

I bruttoarealet indgår [fælles] adgangsveje, teknikrum, flugtveje/flugtkorridorer og nødudgange m.v., uanset de hertil knyttede begrænsninger, herunder udlejerens dispositionsret.

Bruttoarealet lægges til grund ved beregning af leje og ved fordeling af driftsudgifter, skatter og afgifter med mindre andet er bestemt i Aftalen.

1.3 Parterne er enige om, at bruttoarealet - uanset evt. opmålingsfejl, i forhold til arealbekendtgørelsen nr. 311 af 27. juni 1983 - skal lægges til grund ved legeberegningen og ved den indbyrdes fordeling af skatter og afgifter, driftsudgifter m.v. mellem ejendommens lejere.

1.4 Bortset fra adgangsarealer, [fællesarealer] m.v. har Lejeren ikke brugsret til nogen del af den faste ejendom, der ligger uden for de lejede lokaliteter.

## **2. Det lejedes anvendelse**

2.1 Det lejede skal anvendes til Vandkulturhus og dertil knyttede formål, og må ikke anvendes til andet formål.

2.2 Udlejeren indestår for, at det lejede ved ikrafttrædelsestidspunktet, jf. pkt. 3.1 lovligt kan anvendes til det aftalte formål, og dette ikke strider mod lokalplan eller anden offentlig planlægning.

2.3 Udlejeren bærer hverken ansvar eller risiko for Lejerens konkrete anvendelse af lejemålet, herunder om antallet af personer i lejemålet medfører særlige miljøkrav eller krav til brandsikkerhed m.v.

2.4 Lejeren har pligt til i hele lejeperioden at anvende det lejede i sin fulde udstrækning til det formål, der er angivet i 2.1. Lejeren har 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. Udlejeren skal uden ugrundet ophold underrettes om myndighedskrav og modtage kopi af fornødne tilladelser.

2.6 Skiltning, flagning og anden form for reklame på og ved ejendommen samt opsætning af markiser, stofafskærmning og lignende skal være i overensstemmelse med de servitutetter og de til enhver tid gældende myndighedskrav, der er gældende for ejendommen.

2.8 Ændringer i det lejede må kun foretages med Udlejerens skriftlige godkendelse. Lejeren har efter Udlejerens rimeligt begrundede 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.

2.9 Alle omkostninger i forbindelse med ovennævnte tiltag betales af Lejer, der er pligtig til selv at indhente alle myndighedsgodkendelser samt sørge for, at eventuelle betingelser for godkendelse til stadighed opfyldes.

2.10 Lejeren er erstatningsansvarlig for enhver skade – herunder hændelig – som påføres det lejede eller ejendommen i øvrigt som følge af Lejerens skilte m.v., installationer eller ombygninger.

2.11 Hvis Lejeren har foretaget ændringer af det lejede, er Lejeren ved lejeforholdets ophør forpligtet til at retablere det lejede, med mindre Udlejeren skriftligt har frafaldet dette krav. Udlejeren kan forlange, at Lejeren, inden en ændring foretages, indbetaler et rimeligt depositum til sikkerhed for opfyldelse af reableringspligten.

2.12 Ved fraflytning skal Lejeren for egen regning fjerne ethvert spor af skilte og andre genstande anbragt på ejendommen i henhold til ovennævnte, med mindre Udlejeren skriftligt frafalder kravet herom.

### **3. Ikrafttræden. Det lejedes stand ved overtagelsen**

3.1.1 Lejeren overtager det lejede den 01/10-2021. Lejer kan - om muligt - få adgang på et tidligere tidspunkt til at indrette lokalerne efter nærmere aftale.

3.1.2 Lejer betaler den i pkt. 9.1 nævnte leje fra og med den 1. i måneden, hvor Lejer overtager lejemålet. Fra det tidspunkt hvor Lejer i overensstemmelse med aftale, i henhold til pkt. 3.1.1 har overtaget den faktiske brug og frem til det i pkt. 3.1.2 nævnte tidspunkt betaler Lejer alene de i pkt. 11. nævnte drifts- og forsyningsudgifter.

3.2 Eventuelle mindre mangler ved det lejede, der ikke er til hinder for Lejerens kontraktmæssige brug heraf, udskyder ikke ikrafttrædelsestidspunktet og berettiger ikke til afslag i lejen.

3.2.1 Udlejeren er inden ikrafttrædelse forpligtet til at opføre og indrette det lejede som beskrevet i **bilag 3.2.1**. Udlejer skal i forbindelse hermed sikre, at alle arbejder i videst muligt omfang udføres i overensstemmelse med Københavns Kommunes vejledninger og krav indeholdt i "Miljø i byggeri og anlæg 2016", "Københavns Kommunes CSR klausul" og "Københavns Kommunes Arbejdsklausul". Parterne vurderer, at værdien af byggearbejderne, Udlejer er forpligtet til at gennemføre i forbindelse med lejekontrakten, overstiger Udbudsdirektivets tærskelværdi for bygge- og anlægsarbejder, hvorfor der skal gennemføres et EU-udbud. Henset til, at Lejer er en offentlig myndighed, har parterne aftalt, at Udlejer udbyder byggearbejdet efter udbudsloven. Det påhviler i den forbindelse Udlejer at udbyde alle de med projektet forbundne udbudspligtige opgaver og at overholde samtlige regler og forpligtelser i forbindelse hermed.

3.2.2 Udlejer er forpligtet til at modtage det lejede fra entreprenør 1 måned før ikrafttræden.

3.2.3 Lejer følger opførelse og indretning af det lejede gennem deltagelse i projektledelsen og/eller ved deltagelse i byggemøder.

3.2.4 Udlejer er forpligtet til senest på ikrafttrædelsesdagen at opnå midlertidig eller permanent ibrugtagningstilladelse. I modsat fald udgør dette en væsentlig mangel, således at Lejer kan kræve ikrafttrædelsestidspunktet udskudt. Udlejer fremsender kopi af ibrugtagningstilladelse til Lejer.

3.3 Lejemålet overtages i den stand, hvori det er og forefindes og som beset og godkendt af Lejer.

3.4 Umiddelbart ved overtagelsen af det lejede foretages af parterne en fælles gennemgang af det lejede. Udlejeren udfærdiger en indflytningsrapport, hvori det lejedes stand beskrives, og det anføres, hvilke foranstaltninger, som dels Udlejeren, dels Lejeren skal lade udføre, samt hvilke forhold

Lejeren affinder sig med. Efter modtagelsen af indflytningsrapporten skal Lejeren inden 14 dage meddele Udlejeren sine eventuelle indsigelser mod rapporten. I det omfang påviste mangler kan kræves udbedret af Lejeren, skal Udlejeren foretage afhjælpning snarest muligt.

#### **4. Lejekontraktens varighed**

4.1 Lejeforholdet kan fra Lejerens side tidligst opsiges til fraflytning den 1. januar 2032.

4.2 Lejeforholdet kan fra Udlejers side tidligst opsiges til fraflytning den 1. januar 2052.

4.3 Opsigelse fra såvel Lejeren som Udlejeren skal ske med 12 måneders varsel til fraflytning den 1. i en måned.

#### **5. Afståelsesret**

5.1 Lejeren har ikke ret til at afstå lejemålet.

#### **6. Fremleje og fremforpagtning**

6.1 Lejeren har ret til delvis fremleje af en mindre del af lejemålet til en person eller selskab, mod hvis fagkundskab, økonomiske eller personlige forhold Udlejeren ikke kan fremsætte vægtige indsigelser. Med fremleje sidestilles fremforpagtning. Sker fremleje til et selskab, er det en betingelse, at Udlejeren ikke kan fremsætte vægtige indsigelser med hensyn til fagkundskab, økonomiske og personlige forhold hos den person, der har den daglige ledelse af den virksomhed, som drives af fremlejetageren.

6.2 Fremleje kan kun ske til samme anvendelse, jf. pkt. 2, og i overensstemmelse med brugsrets-aftalen med Københavns Kommune

6.3 Det er en betingelse for fremlejeretten, at Lejeren, forinden fremleje finder sted, til Udlejeren har fremsendt kopi af en bekræftet genpart af den fulde skriftlige aftale mellem Lejeren og fremlejetageren.

6.4 Uanset pkt. 6.1-6.3 har Lejeren dog fuld ret til hel eller delvis fremleje til et med Lejeren koncernforbundet selskab eller juridisk enhed uden, at Udlejeren kan modsætte sig dette.

#### **7. Erhvervsbeskyttelse**

7.1 Lejemålet er ikke erhvervsbeskyttet.

## 8. Leje og lejeregulering

8.1 Den samlede årlige basisleje udgør 5.000.000 kr. ekskl. moms og 6.250.000 kr. inkl. moms. Til den gældende basisleje lægges eventuelle drifts- og forsyningsomkostninger samt lignende ydelser, som, jf. pkt. 10, afholdes af Udlejer.

8.2 Uanset aftalt uopsigelighed reguleres denne leje en gang årligt den 1. juli i overensstemmelse med udviklingen i nettoprisindekset. Reguleringen sker første gang den 1. januar 2023 i overensstemmelse med udviklingen i indekset fra d. 1/10-2021 til 31. december 2023. Reguleringen sker på grundlag af den gældende leje, inkl. alle tillæg til lejen, såsom forhøjelser i medfør af forbedringsforhøjelser, jf. pkt. 11.1, skatter og afgifter, jf. pkt. 8.1.

8.3 Såfremt ovennævnte indekstal ikke længere beregnes, reguleres lejen i overensstemmelse med udviklingen i et andet tilsvarende indekstal eller - hvis et sådant ikke findes - efter principper, som ligger til grund for den anførte indeksregulering.

## 9. Depositum

9.1 Der er ikke aftalt depositum, da det ikke er et sædvanligt aftalevilkår, hvor kommune eller stat er lejer.

## 10. Drifts- og forsyningsudgifter

10.1 Lejeren forestår og betaler (eventuelt direkte til tredjemand) alle driftsudgifter, herunder men ikke udtømmende:

- Alle afgifter, der falder på ejendommen, herunder eventuel grundskyld og dækningsafgift
- Bidrag til grundejerforening
- Grundejerforsikringsbidrag
- Glasforsikring
- Rengøring og renovation
- Affaldshåndtering
- Rottebekæmpelse
- Drift af fællesanlæg
- Teknisk bistand
- Planter
- Udgifter til skilte
- Vedligeholdelse af kontormiljø, fællesarealer m.v.
- Alarmsystem, overvågning samt adgangskontrol
- Vedligeholdelse af udendørs arealer m.v.
- Snerydning
- Administration

- Udgift til drift, vedligeholdelse og udskiftning af elevatorer

Herudover betaler Lejeren direkte til forsyningselskabet og efter aftale med denne, samtlige udgifter til forsyning, herunder men ikke udtømmende:

- Vand
- Varmt vand
- Varme
- El
- Udgifter, som følger af lov om fremme af energibesparelser i bygninger
- Udgifter/afgifter til forsyningsværkerne, aflæsning o.l.

10.2 Ovenstående specifikationer omfatter ikke udgiftsarter, der ikke var kendt ved kontraktens indgåelse. Udlejeren kan tillige kræve, at sådanne udgifter afholdes af Lejeren.

10.3 Fordelingen af drifts- samt forsyningsudgifterne mellem Lejeren og ejendommens eventuelle øvrige lejere fordeles forholdsmæssigt i forhold til lejernes forbrug efter bruttoetageareal. Udgifter, som på tidspunktet for Aftalens indgåelse skal fordeles efter 10.1, fremgår af budget vedrørende driftsudgifter og forsyningsudgifter, **bilag 10.2**.

## **11. Forbedringer og forbedringsforhøjelser**

11.1 Uanset aftalt uopsigelighed kan Udlejeren foretage forbedringer og varsle hertil svarende forbedringsforhøjelser i henhold til den lejelovgivning, der er gældende på varslings tidspunktet.

11.2 Forbedringsforhøjelsen fordeles på ejendommens lokaliteter i forhold til lokaliteternes øgede brugsværdi som følge af forbedringen. Må den øgede brugsværdi anses for at være væsentlig den samme for ejendommens lokaliteter, fordeles forbedringsforhøjelsen efter pkt. 1.2.

## **12. Moms**

12.1 Ved lejekontraktens indgåelse er ejendommen momsregistreret.

12.2 Lejeopkrævningerne er tillagt moms.

12.2.1 Udlejeren er berettiget til med 3 måneders varsel til et kvartals begyndelse at ændre ejendommens momsregistreringsforhold.

12.3 Momsen betales samtidig med Lejerens ydelser efter denne kontrakt i forbindelse med de almindelige betalings terminer, jf. pkt. 13. Betaling af moms er pligtig pengeydelse i lejeforholdet, således at Udlejeren er berettiget til at hæve lejekontrakten ved for sen betaling.



12.4 Såfremt lejen pålægges anden lovmæssig ydelse af en hvilken som helst art, betaler Lejeren dette i tillæg til lejen efter samme regler som moms.

### **13. Betalingstid og -sted**

13.1 Alle ydelser fra Lejeren betales forud hvert kvartal (1/1, 1/4, 1/7 og 1/10) på det sted, som Udlejeren har anvist.

13.2 Betaling sker 1. gang den 1. oktober 2021, jf. dog pkt. 3.1.

13.3 Alle betalinger er pligtige pengeydelse i lejeforholdet, således at Udlejeren er berettiget til at hæve lejekontrakten ved for sen betaling, jf. Erhvervslejelovens § 69, stk. 2.

### **14. Udlejers adgang til, arbejder i og forandringer af det lejede**

14.1 Udlejeren og/eller dennes stedfortræder har ret til at få eller skaffe sig adgang til det lejede, når forholdene kræver det. Udlejeren kan altid uden varsel foretage uopsættelige reparationer i det lejede.

14.2 Udlejeren har, uanset en eventuelt aftalt uopsigelighed, ret til at foretage ændringer i det lejede og ændringer af ejendommen, selv om dette berører Lejerens brugsret, såfremt ændringerne ikke væsentligt og varigt ændrer det lejedes identitet.

14.3 Varsling af iværksættelse af arbejder i det lejede skal være skriftlig og med en frist på mindst 8 uger. Ved beregningen af fristen ses der bort fra juli måned. Det samme gælder arbejder uden for det lejede, hvis arbejderne indebærer hindringer eller væsentlig ulempe for Lejerens adgang til eller brug af det lejede under eller efter arbejdnernes gennemførelse.

14.4 Ethvert arbejde, som Udlejeren iværksætter, skal udføres uden afbrydelse og med den størst mulige hensyntagen til Lejeren. Udlejeren skal straks foretage efterreparationer.

### **15. Lejerens ændringer af det lejede**

15.1 Lejeren må ikke uden Udlejers skriftlige samtykke foretage andre ændringer af det lejede eller anbringe andre indretninger eller genstande end dem, der er nævnt i Erhvervslejelovens § 37 og § 38, stk. 2.

### **16. Vedligeholdelsespligt**

16.1 Lejeren forestår al indvendig såvel som udvendig vedligeholdelse.

## **17. Udlejerens ansvarsfraskrivelse m.v.**

17.1 Udlejeren er ikke erstatningsansvarlig for driftstab, avancetab eller andet indirekte tab som følge af mangler ved lejemålet, men Udlejeren er forpligtet til uden ugrundet ophold at udbedre konstaterede mangler, for hvilke Udlejeren hæfter.

## **18. Lejeforholdets ophør. Lejerens fraflytning**

18.1 Er der afgivet opsigelse, eller skal det lejede af anden grund fraflyttes, skal Lejeren give adgang til besigtigelse af det lejede. Lejeren fastsætter tiden herfor. Den skal være mindst 2 timer hver anden hverdag på et tidspunkt, der er bekvemt for en besigtigelse. Besigtigelse kan kun finde sted med deltagelse af Udlejeren eller dennes stedfortræder. Såfremt Lejeren ikke er til stede eller er repræsenteret ved en anden, kan besigtigelse kun finde sted, såfremt Udlejeren eller en fast repræsentant for denne deltager i besigtigelsen.

18.2 Når lejeforholdet er opsagt af Lejeren eller af Udlejeren, uden at Lejeren har gjort indsigelse mod opsigelsen, har Udlejeren ret til at skilte på ejendommens facade eller i lejemålets vinduer med et skilt med teksten "Til leje" tillige med angivelse af, hvem henvendelse kan rettes til om leje. Skiltningen må højst udgøre 5 % af facaden eller vinduerne. - Samme regel gælder 3 måneder før et tidsbestemt lejemåls udløb.

18.3 Lejeren skal senest 8 dage før fraflytningen opgive den adresse, som meddelelser, herunder reklamation efter pkt. 20, kan sendes til. Undladelse heraf eller forsinkelse hermed har bl.a. betydning for Udlejerens reklamationspligt efter pkt. 20.

18.4 Medmindre andet aftales, skal Lejeren fraflytte det lejede senest en måned forinden tidspunktet for lejeforholdets ophør af hensyn til det lejedes istandsættelse. Ved vanrøgt eller anden uforvarlig omgang med det lejede er Lejeren endvidere forpligtet til at betale leje i perioden fra lejeforholdets ophør, og indtil istandsættelse har fundet sted. Istandsættelsen, der sker ved Udlejerens foranstaltning - idet Udlejeren vælger de håndværkere, der skal udføre arbejdet - skal ske uden uforholdent ophold.

18.5 Det lejede skal være fraflyttet senest kl. 12.00 på fraflytningdagen. Såfremt Lejeren på dette tidspunkt ikke har fjernet sine ejendele fra de lejede lokaler, er Udlejeren berettiget til at bortskaffe dem for Lejerens regning. Udlejeren skal dog forinden have afgivet påkrav til Lejeren med angivelse af en rimelig frist, som skal være udløbet, uden at Lejeren har fjernet sine ejendele. Lejeren er endvidere forpligtet til at betale leje, indtil bortfjernelsen har fundet sted samt erstatte Udlejeren ethvert tab i den anledning, f.eks. lejetab og erstatning til en anden lejer.

18.6 Medmindre andet er aftalt mellem parterne, er Lejeren ikke berettiget til at fraflytte det lejede tidligere end 1 måned før tidspunktet for lejeforholdets ophør. Ved fraflytning i utide bærer Lejeren

risikoen for det lejede indtil ophørstidspunktet, og Lejeren er erstatningsansvarlig for tab, som Udlejeren måtte lide i den anledning, f.eks. mistet afskrivningsret.

18.7 Lejeren betaler aflæsningsgebyr i forbindelse med opgørelse af samtlige driftsudgifter.

## **19. Det lejedes stand ved fraflytningen**

19.1 Lejeren skal aflevere det lejede som det er og forefindes i velvedligeholdet stand, jf. § 16.

## **20. Afleveringsforretning og reklamation**

20.1 Udlejeren indkalder med mindst 1 uges varsel til en afleveringsforretning, der - medmindre andet aftales - skal afholdes snarest muligt og senest 1 uge efter fraflytningen. Såfremt Udlejeren ikke foretager indkaldelse som anført, eller Udlejeren ikke giver møde under afleveringsforretningen, er Lejeren berettiget til for Udlejers regning at gå frem efter pkt. 20.5 og 20.6.

20.2 Ved afleveringsforretningen udfærdiges en fortegnelse ("afleveringsrapport") over, hvilke vedligeholdelsesarbejder m.v., der skal udføres for at bringe det lejede i aftalt stand, jf. pkt. 20. Fortegnelsen underskrives af begge parter. Er parterne ikke enige i omfanget af lejerens vedligeholdelsespligt, skal det fremgå af fortegnelsen, hvori uenigheden består. Såfremt parterne ikke bliver enige om en anden fremgangsmåde, er hver af parterne berettiget til at gå frem efter pkt. 20.5 og 20.6.

20.3 I forbindelse med afleveringsforretningen overgives Lejeren en kopi af afleveringsrapporten, jf. dog pkt. 20.8. Ved sin underskrift på afleveringsrapporten kvitterer Lejeren for modtagelsen heraf, hvorefter der er indgået en bindende aftale mellem parterne om Lejerens vedligeholdelsespligt; af denne grund er reklamation fra Udlejeren overflødig.

20.4 Såfremt Lejeren ikke giver møde under afleveringsforretningen, er Udlejeren berettiget til for Lejerens regning at gå frem efter pkt. 20.5 og 20.6.

20.5 I de tilfælde, der er omtalt i pkt. 20.1, 20.2 og 20.4, er hver af parterne berettiget til at anmode Voldgiftsnævnet for bygge- og anlægsvirksomhed om at udpege en sagkyndig, der har særligt kendskab til istandsættelses- og vedligeholdelsesarbejder for så vidt angår fast ejendom. Den sagkyndige skal uden ugrundet ophold og uden at afvente syns- og skønstemaer fra parterne bindende for begge parter:

- a) beskrive det lejedes vedligeholdelsesmæssige tilstand,
- b) tage stilling til omfanget af og udgiften ved den istandsættelse, der er fornøden for at opfylde kravene i pkt. 18,
- c) tage stilling til rimeligheden af størrelsen af evt. indhentede håndværkertilbud,

- d) om fornødent tage stilling til et udført arbejdes kvalitet, og
- e) beskrive eventuelt ulovlige installationer og bygningsindretninger i det lejede.

20.6 Den sagkyndige tager med bindende virkning for parterne stilling til forholdene nævnt i pkt. 20.5 litra a) - e), men skal ikke tage stilling til juridiske spørgsmål, herunder fortolkningsmæssige spørgsmål. Disse spørgsmål afgøres om fornødent af Boligretten.

20.7 Den sagkyndige tager under hensyntagen dels til pkt. 20.1, 20.2 og 20.4, dels til, hvem der har fået medhold, stilling til, hvem af parterne der skal betale den sagkyndiges udgifter og honorar, eller hvorledes disse beløb skal fordeles mellem parterne. Denne afgørelse kan af hver af parterne indbringes for Boligretten.

20.8 Medmindre fremgangsmåden i pkt. 20.3 er fulgt, skal Udlejeren, for at kunne gøre mangelskrav gældende mod Lejeren, fremsende skriftligt krav mod denne, således at kravet kommer frem til Lejeren inden 4 uger fra fraflytningdagen. Denne frist gælder dog ikke, såfremt Lejeren har handlet svigagtigt, eller manglerne ikke kan erkendes ved anvendelse af sædvanlig agtpågivenhed. I sidstnævnte tilfælde skal Udlejeren rette påkrav til Lejeren senest 4 uger efter, at manglen er opdaget eller burde være opdaget.

20.9 For at bevare sine indsigelser mod krav fremsat i medfør af pkt. 20.3 og 20.8, skal Lejeren give Udlejeren skriftlig meddelelse herom, der skal være kommet frem inden udløbet af 2 uger fra modtagelsen af Udlejers krav.

## **21. Lejerens omsorgspligt m.v.**

21.1 Lejeren skal behandle det lejede forsvarligt.

21.2 Lejeren er forpligtet til at holde lejemålet frostfrit.

21.3 Lejeren er erstatningsansvarlig for skade på ejendommen, som forvoldes ved uforsvarlig adfærd af Lejeren, Lejerens personale eller andre, som Lejeren har givet adgang til det lejede.

21.4 Skader, hvis udbedring er uopsættelig, skal Lejeren straks anmelde til Udlejeren. Andre skader skal Lejeren anmelde uden ugrundet ophold.

21.5 Lejeren skal overholde de almindelige ordensregler, der gælder for ejendommen, og skal efterkomme andre rimelige påbud, der skal sikre god husorden og forsvarlig brug af det lejede.

21.6 Lejeren skal sørge for, at de pligter, der påhviler Lejeren efter pkt. 21.1, 21.2, 21.4 og 21.5, også iagttages af de personer, for hvis handlinger Lejeren er ansvarlig efter pkt. 21.3.

21.7 Udlejeren kan udfærdige en husordensforskrift inden for de grænser, som er almindeligt gældende herfor. Lejeren er forpligtet til at overholde sådanne ordensregler.

## **22. Misligholdelse**

22.1 Ved væsentlig misligholdelse fra en parts side, er den anden part berettiget til at hæve Aftalen, såfremt det hævebegrundende forhold ikke bringes til ophør uden ugrundet ophold efter skriftligt påkrav herom.

22.2 Ved lejeforholdets ophævelse på grund af misligholdelse, er den misligholdende part forpligtet til at betale den anden part erstatning efter dansk rets almindelige regler. Erstatningskravet omfatter også driftstab, avancetab eller andet indirekte tab.

22.3 Såfremt en af parterne går konkurs, og boet har ret til at indtræde i Aftalen i medfør af konkurslovens regler, skal boets erklæring om indtræden være fremme hos den anden part senest 1 uge efter, at boet har modtaget forespørgsel om indtræden i Aftalen.

## **23. Tvister**

23.1 Enhver tvist mellem dette lejeforholds parter vedrørende dette lejeforhold, skal indbringes for Boligretten i første instans.

## **24. Lejekontraktens tinglysning**

24.1 Lejeren er berettiget til ved egen foranstaltning og uden udgift for Udlejeren at lade sit eget eksemplar af Aftalen tinglyse på ejendommen. Aftalen respekterer de pantehæftelser og servitutter og andre ejendomsbyrder, der er tinglyst på tidspunktet for Aftalens indgåelse.

24.2 Aflysning af Aftalen kan finde sted alene på grundlag af Lejerens skriftlige opsigelse af lejeforholdet eller på grundlag af en udskrift af fogedprotokollen, hvoraf fremgår, at Lejeren er blevet udsat af det lejede. Aflysning finder i øvrigt sted efter dansk rets almindelige regler.

24.3 Omkostninger ved aflysningen betales af Lejeren. Såfremt Udlejeren foranstalter og betaler for aflysningen, er Udlejeren berettiget til at anvende depositum til dækning heraf.

## **25. Kontraktændringer**

25.1 Alle aftaler, der ændrer eller supplerer Aftalen, skal være skriftlige for at være bindende.

25.2 Medmindre andet fremgår af parternes aftale, skal ændringer og tilføjelser til Aftalen ikke indebære, at der anses at foreligge en ny lejeaftale mellem parterne.

## 26. Lovændringer

26.1 Ved ændringer i lovgivningen om erhvervslejemål, der træder i kraft efter indgåelsen af Aftale, skal de lovbestemmelser, der gælder på aftaletidspunktet, fortsat være gældende, medmindre andet fremgår af Aftalens bestemmelser.

## 27. Kontraktomkostninger

27.1 I øvrigt betaler hver part de udgifter, parten måtte have haft til juridisk eller anden assistance i forbindelse med Aftalens indgåelse.

## 28. By- og Boligministeriets checkliste

28.1 By- og Boligministeriets checkliste er vedlagt denne lejekontrakt som **bilag 28.1**. Parterne erklærer ved deres underskrift tillige, at de forinden lejekontraktens underskrivelse er blevet opfordret dels til at gennemgå denne, dels til at søge rådgivning hos advokat eller anden lejeretlig sagkyndig, såfremt den pågældende ikke selv besidder sådan sagkundskab.

København, den

København, den

For Ejendomsfonden Vandkulturhuset  
Papirøen:

For Københavns Kommune:

---

---

---

---

## **BILAGSFORTEGNELSE**

**Bilag 1.2:** Plantegninger over ejendommen – ude og inde.

**Bilag 3.2.1:**

**Bilag 10.2:** Budget for drifts- og forsyningsudgifter.

**Bilag 28.1:** By- og Boligministeriets checkliste.