



Til Teknik- og Miljøudvalget

14. maj 2019

Erhvervslejekontrakt med Realdania om legepladsen ved BLOX

Sagsnr.
2018-0324760

Dokumentnr.
2018-0324760-9

Københavns Kommune v/ Økonomiforvaltningen har i februar 2018, på vegne af Teknik- og Miljøforvaltningen og Børne- og Ungeforvaltningen, indgået en erhvervslejekontrakt med Realdania om leje af legepladsen ved det nyopførte BLOX. I kontrakten indgår det, at lejeaftalen skal godkendes af Borgerrepræsentationen. Aftalen vil gå til Borgerrepræsentationen via Økonomiforvaltningens indstilling om bevillingsmæssige ændringer, der forventes behandlet af Økonomiudvalget 28. maj 2019 og Borgerrepræsentationen 6. juni 2019.

Det lejede

Teknik- og Miljøforvaltningen og Børne- og Ungeforvaltningen deler lejemålet for legepladsen. Teknik- og Miljøforvaltningen lejer legepladsens udendørsareal, samt et overdækket boldbur på 1. sal. Børne- og Ungeforvaltningen lejer det indhegnede boldbur på terræn, samt "Hulen", der er et overdækket legeareal med køkken og toilet. Lejemålet trådte i kraft den 1. marts 2018.

Økonomi

Den samlede årlige leje for Københavns Kommune er 0,6 mio. kr. ekskl. moms, hvilket inkluderer lejemålets andel af de fælles driftsomkostninger til ejendommen. Lejen reguleres årligt med 1,5 pct. Teknik- og Miljøforvaltningen betaler forholdsmæssigt 0,27 mio. kr. til årlig leje, samt estimeret 0,065 mio. kr. til forbrug. Midlerne hertil er givet med Budget 2018, hvor der blev afsat midler til afledt drift til BLOX og Carlsberg Stationsforplads.

Godkendelse af lejekontrakten

Erhvervslejekontrakten med Realdania skal politisk godkendes, men forlægges først udvalget nu, da der har været behov for en afklaring af eventuelle deponeringsforpligtigelser i forbindelse med optagelsen af lejemålet. Det er nu endeligt afklaret, at deponeringsforpligtigelsen vedrørende legepladsen ved BLOX indeholdes i den økonomiske ramme for 2018, og der skal derfor ikke findes midler til deponering

Bilag

- Erhvervslejekontrakt med Realdania vedr. legepladsen ved BLOX

Jon Pape
Serviceområdechef

Islands Brygge 37
Postboks 394
2300 København S

ERHVERVSLEJEKONTRAKT

LEGEPLADS

§ 1. Parterne og det lejede

§ 2. Anvendelse

§ 3. Lejemålets begyndelse og ophør

§ 4. Lejemålets stand og vedligeholdelse

§ 5. Leje og lejeregulering

§ 6. Driftsregnskab

§ 7. Forbrugsregnskab (vand, varme og el)

§ 8. Moms

§ 9. Lejers brug og ændringer af det lejede

§ 10. Ansvar og risiko

§ 11. Brugsrettens overgang

§ 12. Fraflytning og aflevering af det lejede

§ 13. Ændring af lejevilkår

§ 14. Særlige vilkår

§ 15. Bilag

Udlejer: Realdania By & Byg A/S

Lejer: Københavns Kommune v/ Københavns Ejenjdommen og Indkøb

Lokalerne: Bryghuspladsen 2, 1473 København K

§ 1. Parterne og det lejede

- 1.1. Mellem Realdania By & Byg A/S
Cvr-nr. 10130751
Jarmers Plads 2
1551 København V
c/o Newsec Datea A/S
Lyngby Hovedgade 4
2800 Kgs. Lyngby

(i det følgende kaldet udlejer)

og

Københavns Kommune
v/ Københavns Ejendomme og Indkøb
Cvr-nr. 64942212
Borups Allé 177
2400 København NV

(i det følgende kaldet lejer)

er der dags dato indgået følgende erhvervslejeaftale, bestående af nærværende individuelle kontrakt og heri nævnte bilag, som tilsammen udgør en integreret del af aftalen.

Parterne er enige om, at erhvervslejelovens regler finder anvendelse på aftalen som helhed.

- 1.2. Realdania By og Byg A/S arbejder for at føre foreningen Realdanias mission om livskvalitet i det byggede miljø ud i livet gennem aktivt ejerskab af eksemplariske bygninger og arealer til byudvikling.

Målet er gennem både erhvervelse og nybyggeri at opbygge og formidle en samling af gode eksempler på arkitektur og byggestil over hele landet – og at engagere sig i langsigtede byudviklingsprojekter i partnerskab med kommuner for derigennem at medvirke til udvikling og kvalitet i de danske byer.

- 1.3. Som led i denne mission opfører Realdania By & Byg A/S byggeriet BLOX, der er tegnet af den nederlandske tegnestue OMA – grundlagt af den verdensberømte arkitekt, Rem Koolhaas.

Når BLOX står færdig, vil det indeholde en bred vifte af funktioner, bl.a. Dansk Arkitektur Center (DAC), en innovations- og væksthub inden for det byggede miljø (BLOXHUB), erhverv/kontorer, detail, restaurant, fitness, legeplads, boliger

og et underjordisk fuldautomatisk parkeringsanlæg med ca. 350 pladser. Samtidig etableres en cykel- og gangbro over inderhavnen til Christianshavn og Islands Brygge. Huset, de nye byrum og broen forventes hver dag at bringe tusindvis af mennesker til området.

BLOX bliver en bygning, hvor der arbejdes, forskes og tænkes. En bygning, som børn leger i og omkring, hvor DAC skaber udstillinger og events, hvor mennesker bor og mødes. Samtidig bliver det en forbindelseslinje mellem byen og havnen. Hvor trafikken møder og krydser bygningen. Hvor cykel- og gangbroen kommer over inderhavnen fra Christianshavn og Islands Brygge.

Arkitektonisk er huset bygget op omkring en række blokke, som er stablet forskudt ovenpå hinanden. Fordi BLOX indholdsmæssigt rummer mange forskellige funktioner, der ligesom klodser lægger til og understøtter hinanden er huset tegnet med stor transparens, hvor man hele tiden vil kunne fornemme livet i og omkring huset.

- 1.4. Det lejede omfatter 152,3 m² lokaler, 431,9 m² udendørs overdækket opholdsareal i konstruktion samt 612 m² udendørs opholdsareal på trappe og i terræn på ejendommen matr.nr. 299 m.fl. Vester Kvarter, København beliggende Bryghuspladsen 2, 1473 København K.

Lejemålets omfang og placering i huset og omkring er indtegnet på **bilag 1.1.** og **1.2.**

Desuden hører til lejemålet – efter udlejers nærmere anvisning – brugsret til husets fælles adgangs- og servicearealer, herunder fælles varemottagelse, skralderum, cykelparkering m.v., som indtegnet på **bilag 2.1.** og **2.2.**

Udlejer er berettiget til at disponere over husets fælles adgangs- og servicearealer ved udlejning eller på anden måde til lejere i ejendommen eller andre, når dette kan ske uden gene for brugen af de ved nærværende kontrakt udlejede lokaliteter. Udlejer har ret til at anbringe såvel skiltning som reklamer på ejendommen.

- 1.5. Det lejede omfatter følgende arealer:

Lager/administration/toilet/thekøkken (lokale) (LE1)	45,8 m ²
Boldbur (lokale) (LE3)	106,5 m ²
Udendørs overdækket opholdsareal i konstruktion (LE2 og LE3)	431,9 m ²
Udendørs opholdsareal på trappe og i terræn (LE3 og LE4)	612,0 m ²
<u>I alt bruttoareal</u>	<u>1.196,2 m²</u>

Ejendommens samlede bruttoetageareal udgør 27.746,65 m².

Bruttoetagearealet er foreløbigt opmålt i overensstemmelse med principperne i arealbekendtgørelsen, bekendtgørelse nr. 311 af 27. juni 1983 med eventuelle senere ændringer. Efter lejemålet er trådt i kraft, og den endelige udformning og indretning af lejemålet og ejendommen har fundet sted, foretager udlejer fornyet opmåling af bruttoarealet efter principperne i arealbekendtgørelsen. Ved eventuel afvigelse i forhold til den foreløbige opmåling sker der ikke regulering af leje m.v., jf. §§ 5 - 7.

§ 2. Anvendelse

- 2.1. Det lejede skal benyttes til legeplads med tilhørende lokaler til lager/administration/toilet/thekekøkken og må ikke uden udlejers forudgående skriftlige tilladelse benyttes til andet formål.
- 2.2. Brancheledning af enhver art i forhold til den aftalte anvendelse uanset hvor uvæsentlig, må ligeledes ikke ske uden udlejers forudgående skriftlige samtykke. Såfremt lejer anvender det lejede i strid med den aftalte anvendelse, og dette fx medfører, at ejendommen hvori lejemålet er beliggende pålignes dækningsafgift, eller at udlejer mister afskrivningsret, er lejer erstatningsansvarlig for det tab som udlejer måtte lide som følge heraf, herunder men ikke begrænset til selve dækningsafgiften, lejetab, mistet afskrivningsret m.v.
- 2.3. Udlejer indestår for, at anvendelsen af det lejede til det ovenfor angivne erhverv på ikrafttrædelsestidspunktet ikke strider imod lokalplan, anden offentlig planlægning, de på ejendommen hvilende servitutter og ejendomsbyrder samt at indretningen af legepladsen er i overensstemmelse med byggelovgivningen på ikrafttrædelsestidspunktet og sikkerhedsforskrifter for offentlige legepladser.
- 2.4. Udlejer bærer hverken ansvar eller risiko for lejers konkrete anvendelse af lejemålet. Lejer har til enhver tid ansvaret for, at lejers konkrete anvendelse ikke omfattes af særlige offentlige forskrifter, og har pligt til at indhente og opretholde alle offentlige tilladelser, der kræves med hensyn til det lejedes indretning og drift, herunder forskrifter vedrørende miljø og brandforhold, samt sikkerhedsforskrifter til indretning og drift af offentlige legepladser. Udlejer skal uden ugrundet ophold underrettes om myndighedskrav og modtage kopi af de fornødne tilladelser.
- 2.5. Lejer skal respektere de servitutter og andre ejendomsbyrder, der er tinglyst på ejendommen ved aftalens indgåelse. Som **bilag 3** vedlægges udskrift af tingbogen og lejer opfordres til at gøre sig bekendt med de af servitutterne, der har relevans for lejer.

- 2.6. Det lejede, som indtegnet på bilag 1.1. og 1.2., skal holdes åbent for offentligheden alle ugens dage. Låger og hegn omkring det lejede skal i almindelighed holdes åbne, således at legepladsen – i overensstemmelse med intentionerne bag projektet – indbyder til leg og aktivitet.

Dog er lejer berettiget til, at lukke låger og hegn omkring det lejede, og i rimeligt omfang at begrænse offentlighedens adgang til lokaler til lager/administration/toilet/thekekøkken (LE1) og det udendørs overdækkede opholdareal (LE3) – begge på etage 0 – boldburet i konstruktion (LE3) – på etage 1 – samt boldburet i terræn (LE4) i det tidsrum, hvor det lejede benyttes af skoler og institutioner i Københavns Kommune.

Lejer er berettiget til at holde lokaler til lager/administration/toilet/thekekøkken (LE1) og det udendørs overdækkede opholdareal (LE3) – begge på etage 0 – lukket/aflåst uden for almindelig åbningstid af skoler og institutioner i Københavns Kommune.

Endelig er lejer er berettiget og forpligtet til at holde boldburet i konstruktion på etage 1 (LE3) lukket/aflåst i aften- og nattetimerne.

- 2.7. I forhold til boldburet i konstruktion (LE3) – på etage 1 – er udlejers ankerlejer i BLOX Dansk Arkitektur Center (DAC) berettiget til lejlighedsvist at hejse udstillingsgenstande ind og ud gennem boldburet til det store udstillingsrum i midten af bygningen. Arbejdet skal så vidt muligt udføres uden for almindelig åbningstid af skoler og daginstitutioner i Københavns Kommune.

Lejer er forpligtet til vederlagsfrit at respektere denne indskrænkning i rådigheden over boldburet, mens DAC omvendt forpligtes til at søge en koordinering af arbejderne med lejer og udvise almindelig hensyntagen til lejers brug.

I forbindelse med arbejdets udførelse skal DAC sørge for nødvendig afdækning mv., ligesom DAC er ansvarlig for eventuelle skader som boldburet måtte blive påført.

- 2.8. I forhold til det udendørs opholdsareal på trappe (LE3) – mellem terræn og etage 1 – er udlejer, herunder husets fællesdrift berettiget til lejlighedsvist at benytte trappen i forbindelse med afvikling af aktiviteter og events ved BLOX.

Lejer respekterer denne lejlighedsvis indskrænkning i rådigheden over trappen, mens udlejer omvendt er forpligtet til at aftale sådanne aktiviteter og events med lejer, ligesom vilkårene herfor skal aftales nærmere. Lejers eventuelle egne planlagte aktiviteter og events har i så tilfælde forrang for udlejers.

- 2.9. I forhold til pladsdannelsen foran BLOX er lejer berettiget til at benytte denne til afvikling af aktiviteter og events for skoler og institutioner i Københavns Kommune.

Akvikling af sådanne aktiviteter og events skal aftales med udlejer, ligesom vilkårene herfor skal aftales nærmere. Udlejers eventuelle egne planlagte aktiviteter og events har forrang for lejers.

- 2.10. Flugtvejen, som indtegnet på bilag 1.1. og 1.2., indgår ikke i det lejede og skal til alle tider holdes fri til færdsel. Parterne er enige om, at flugtvejsdøren i 1. sals niveau i almindelighed skal holdes lukket.

§ 3. Lejemålets begyndelse og ophør

- 3.1. Lejemålet begynder den 1. marts 2018 (ikrafttrædelsestidspunkt) og fortsætter indtil det skriftligt opsiges af en af parterne med 6 måneders varsel til fraflytning den første i en måned.
- 3.2. Lejemålet kan af lejer tidligst opsiges til fraflytning den 1. marts 2028. Efter denne dato er lejer berettiget til at delopsiges lejemålet – enten 1) samlet for lokaler til lager/administration/toilet/the køkken (LE1), det udendørs overdækkede opholdareal (LE3) og boldbur i terræn (LE4), eller 2) for de øvrige dele af lejemålet.

I tilfælde af en sådan delopsigelse fra lejers side er parterne enige om, at der skal ske fuld genforhandling af lejevilkårene for den ikke-opsagte del af lejemålet. Såfremt der ikke inden for en periode på 3 måneder fra delopsigelsen kan opnås enighed om vilkårene for den ikke-opsagte del, da ophører lejemålet som helhed 6 måneder efter delopsigelsen til fraflytning den første i en måned, jf. herved punkt 3.1.

- 3.3. Lejemålet kan af udlejer tidligst opsiges til fraflytning den 1. marts 2028 bortset fra i tilfælde af misligholdelse.
- 3.4. Såfremt lejemålet ikke kan tages i brug til det aftalte tidspunkt på grund af forsinkelse med opførelsen/indretningen som efter AB 92 § 24 ville give en entreprenør ret til tidsfristforlængelse, ved entreprenørens misligholdelse, eller ved ændringer i arbejdets art og omfang, som kræves af lejer eller skyldes lejers forhold, kan udlejer udskyde lejemålets ikrafttrædelsestidspunkt.
- 3.5. Mangler, der ikke væsentligt hindrer lejers brug af det lejede, udskyder ikke ikrafttrædelsestidspunktet og berettiger ikke lejer til afslag i lejen.
- 3.6. Ved opsigelse fra udlejers side, har lejer maksimalt krav på erstatning svarende til 12 måneders leje ekskl. drift og forbrug beregnet på baggrund af den aktuelle leje på opsigelsestidspunktet. Ved opsigelse som følge af lejers misligholdelse, har lejer ikke krav på erstatning.

§ 4. Lejemålets stand og vedligeholdelse

- 4.1. Ved lejemålets ikrafttræden er det lejede nyopført og nystandsats. Beskrivelse af lejemålets apteringsniveau og indretning på ikrafttrædelsestidspunktet vedlægges som **bilag 4**.
- 4.2. Lejer og udlejer gennemgår i forbindelse med lejemålets ikrafttræden lejemålet med henblik på at konstatere eventuelle mangler. Der udarbejdes i den forbindelse en indflytningsrapport, der underskrives af begge parter. Indflytningsrapporten skal fremsendes til lejer senest 4 uger efter afholdelse af indflytningssynet. Såfremt lejer har indsigelser mod indflytningsrapportens indhold, skal specificeret indsigelse meddeles skriftligt til udlejer senest 4 uger efter, at indflytningsrapporten er kommet frem til lejer. Sker dette ikke, anses indflytningsrapportens indhold for godkendt af lejer, og indflytningsrapporten vil blive lagt til grund som dokumentation for det lejedes stand ved ibrugtagning eller ikrafttræden.
- 4.3. Lejer har ret og pligt til at deltage i 1- og 5-års gennemgang mellem udlejer og entreprenøren, og er forpligtet til at oplyse om eventuelle mangler konstateret efter ikrafttrædelsestidspunktet. Lejer er ligeledes forpligtet til at give adgang og medvirke til afhjælpning af eventuelle mangler.
- 4.4. Udvendig ren- og vedligeholdelse og fornyelse af bygningen og de fælles tekniske installationer og anlæg udføres og betales af udlejer.
- 4.5. Al ren- og vedligeholdelse og fornyelse indenfor lejemålets fysiske rammer, jf. bilag 1.1. og 1.2., såvel indendørs som udendørs, herunder af lejemålets aptering bl.a. i form af legeredskaber m.v., udføres og betales af lejer, således at lejemålet til enhver tid fremtræder i god og vel vedligeholdt stand, der harmonerer med ejendommens helhedsindtryk. Lejers forpligtelser omfatter desuden bl.a. maling, hvidtning og tapetsering af vægge, lofter, træværk, gulvbehandling og om fornødent udskiftning af gulvbelægning, men er ikke begrænset hertil. Lejer er desuden forpligtet til at vedligeholde, og om fornødent forny lejemålets nøgler. Endvidere omfatter lejers forpligtelser bl.a. foreståelse af daglig renholdelse af legepladsen, således at denne til enhver tid fremtræder i god og vel vedligeholdt stand, der harmonerer med ejendommens helhedsindtryk.
- 4.6. Al renholdelse, drift, vedligeholdelse og fornyelse af lejemålets egne tekniske anlæg og særinstallationer indenfor lejemålets fysiske rammer udføres og betales af lejer, som er forpligtet til at indgå serviceaftaler herom eller at ansætte eget driftspersonel til varetagelse heraf.

- 4.7. Udlejer er berettiget til at foretage en årlig gennemgang af det lejede med henblik på vurdering af vedligeholdelsesstanden m.v. I umiddelbar forbindelse med lejemålets ikrafttræden vil udlejer udarbejde og udlevere en drift- og vedligeholdelsesmanual som lejer er forpligtet til at overholde.
- 4.8. Lejer opfordres til at ansætte eget driftspersonel til løbende at iagttage lejers vedligeholdelses-, fornyelses- og renholdelsespligter i henhold til §§ 4.4. og 4.5.

§ 5. Leje og lejeregulering

- 5.1. Den årlige leje er aftalt til kr. 600.000,00 ekskl. moms, og betales med 3/12 henholdsvis hver den 1. januar, 1. april, 1. juli og 1. oktober.
- 5.2. Leje og anden pligtig pengeydelse i lejeforholdet opkræves ved udlejers fremsendelse af elektronisk faktura.
- 5.3. Hvert år pr. den 1. januar, første gang den 1. januar 2019, reguleres den umiddelbart forud for reguleringen gældende årlige leje uden særskilt varsel med den procentvise ændring i nettoprisindekset fra oktober måned det foregående år til oktober måned forud for reguleringstidspunktet, dog med min. 1,5 %. Hvis Danmarks Statistik ophører med at beregne nettoprisindekset, skal reguleringen fremover ske med 1,5 % pr. år.

Reguleringen foretages som følger:

$$\frac{\text{Gældende årlig leje} \times \text{nyt index}}{\text{Gammelt index}} = \text{ny årlig leje}$$

- 5.4. Pristalsregulering eller andre reguleringer af lejen er ikke til hinder for, at lejen reguleres til markedslejen i overensstemmelse med reglerne i erhvervslejelovens § 13. En regulering af lejen efter erhvervslejelovens § 13 kan dog tidligst træde i kraft den 1. marts 2028.
- 5.5. Lejen kan aldrig nedsættes til et beløb, der er lavere end den aftalte begyndelsesleje.

§ 6. Driftsregnskab

- 6.1. Den aftalte leje, jf. § 5, er inklusive lejemålets andel af fælles ejendommens drifts-omkostninger.

§ 7. Forbrugsregnskab (vand, varme og el)

- 7.1. Det er hensigten med BLOX, og dermed med nærværende lejeaftale, at ejendommen skal være driftsomkostningsneutral for udlejer, således at samtlige udgifter til ejendommens forbrug m.v. i fuldt omfang skal betales af lejerne over forbrugsregnskabet.
- 7.2. Udlejer leverer koldt vand, varme og varmt vand og el til lejemålet, og lejer er forpligtet til at aftage al forbrug heraf efter udlejers anvisninger, med undtagelse af el, hvor lejer frit kan vælge leverandør.
- 7.3. De samlede anslåede udgifter der indgår i forbrugsregnskabet og som er kendt for udlejer ved lejeaftalens indgåelse, samt lejemålets andel heraf fremgår af **bilag 5**.

Lejer er udtrykkeligt gjort opmærksom på, at der alene er tale om anslåede tal baseret på erfaringer fra lignende byggerier, men at der vil kunne forekomme afvigelser grundet ejendommens særlige karakter. Udlejer opkræver sammen med lejen et kvartalsvis a conto beløb til dækning heraf, foreløbigt opgjort til kr. 36.421,77 per kvartal. Udlejer er til enhver tid berettiget til at regulere a conto beløbet med 14 dages varsel til en betalingstermin.

- 7.4. Såfremt der senere efter aftale eller ifølge lov pålægges eller afholdes nye eller andre driftsudgifter eller omkostninger vedrørende ejendommens forbrug, er udlejer berettiget til at medtage disse i forbrugsregnskabet.
- 7.5. Forbrugsregnskab aflægges i overensstemmelse med erhvervslejelovens kapitel 9. Lejer betaler for aflæsning i forbindelse med ind- og fraflytning.
- 7.6. Udlejer har ikke ansvar for forbigående forstyrrelser i forsyningen af vand, varme, men skal snarest søge at afhjælpe sådanne forstyrrelser.

§ 8. Moms

- 8.1. Ejendommen er delvist momsregistreret, og samtlige ydelser ifølge lejeaftalen pålægges moms i overensstemmelse med de til enhver tid gældende regler herfor, for tiden 25 %.
- 8.2. Udlejer er berettiget til at ændre ejendommens momsregistrering med 3 måneders skriftligt varsel til en betalingstermin.

§ 9. Lejers brug af det lejede

- 9.1. Lejer er forpligtet til at holde fællesarealer og adgangsveje omkring det lejede, jf. § 1.4. i ryddet stand.
- 9.2. Den virksomhed, som lejer udøver i det lejede, må ikke medføre lugt-, støj-, lysgener eller nogen anden form for væsentlig gene eller ulempe for andre i ejendommen eller naboer i kvarteret. Udlejer er dog bekendt med og accepterer, at udøvelsen af en række af lejers aktiviteter i det lejede er forbundet med vibrationer og støj grundet bl.a. hop, bump og spring m.m., som muligvis kan forplante sig i ejendommen.
- 9.3. Lejer holder udlejer skadesløs for ethvert krav, herunder erstatningskrav samt almindeligt grundejeransvar, der måtte rettes mod udlejer i anledning af den aktivitet, som lejer udøver fra det lejede.
- 9.4. Udlejer forbeholder sig ret til at fastsætte en husorden for ejendommen, såfremt dette vurderes nødvendigt. Lejer er forpligtet til at overholde den til enhver tid gældende husorden for ejendommen. Lejemålet er beliggende i et røgfrit byggeri. Der må således ikke ryges på ejendommen, hverken i bygningen eller på de til lejemålet hørende udendørsarealer m.v.
- 9.5. Lejer er forpligtet til selv at foranledige og afholde udgifterne til daglig bortskaffelse af virksomhedsaffald, herunder storskrald.
- 9.6. Ændringer i og af det lejede må kun foretages med udlejers skriftlige anvisning og godkendelse. Enhver ændring i eller af det lejede der foretages af lejer, herunder opsætning af skiltning ved eller på ejendommen, skal reetableres ved fraflytning, men mindre udlejer skriftligt giver afkald herpå samtidig med godkendelsen af ændringerne.
- 9.7. Lejer er berettiget til at opsætte sædvanlig skiltning med ordensregler for brug og ophold på legepladsen. Al øvrig skiltning, flugning og anden form for reklame på og ved ejendommen samt opsætning af solafskærmning og lignende må kun foretages i overensstemmelse med udlejers forudgående skriftlige anvisning og godkendelse, og skal i øvrigt ske i overensstemmelse med husets designplan samt de servitutter og de til enhver tid gældende myndighedskrav, der er gældende for ejendommen.

§ 10. Ansvar og risiko

- 10.1. Udlejer drager omsorg for inden indretningen af det lejede med inventar m.v., at tegne sædvanlig bygnings- og brandforsikring for ejendommen. Lejer drager selv

omsorg for inden ikrafttrædelsestidspunktet at tegne alle øvrige forsikringer dækkende lejers interesser, idet det er forudsat, at disse er omfattet af den kommunale selvforsikringsordning.

- 10.2. Hvis lejers installationer og ombygninger, eller driften af virksomheden medfører forøgede udgifter til forsikringspræmier, m.v. skal lejer efter påkrav refundere sådanne forøgede udgifter. Udgifterne hertil er pligtig pengeydelse i lejeforholdet.
- 10.3. 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.

§ 11. Brugsrettens overgang

- 11.1. Lejer har uden godkendelse fra udlejer ret til fremleje til andre forvaltninger inden for Københavns Kommune.
- 11.2. Lejer har ikke afståelses- eller genindtrædelsesret.

§ 12. Fraflytning og aflevering af det lejede

- 12.1. Ved lejemålets ophør skal det lejede afleveres rengjort og i samme stand som ved overtagelsen – dvs. som nystandsats bortset fra almindelig slid og ælde med nybehandlede overflader samt med alt inventar og alle installationer i god og velvedligeholdt stand uden fejl og mangler af nogen art. Lejer er berettiget til at indkalde udlejer til en ikke-bindende førgennemgang med henblik på afstemme forventningerne til omfanget af lejers eventuelle egen istandsættelse forud for fraflytning og aflevering af lejemålet.
- 12.2. Snarest muligt efter fraflytning og aflevering gennemgår lejer og udlejer på ny lejemålet med henblik på at konstatere behovet for istandsættelse samt eventuelle mangler, jf. § 12.1. Der udarbejdes en fraflytningsrapport, der underskrives af begge parter. Såfremt lejer ikke deltager i gennemgangen, skal fraflytningsrapporten fremsendes til lejer senest 4 uger efter afholdelsen af flyttesynet. Såfremt lejer har indsigelse mod fraflytningsrapportens indhold, skal specificeret indsigelse meddeles skriftligt til udlejer senest 4 uger efter, at fraflytningsrapporten er kommet frem til lejeren. Sker dette ikke, anses fraflytningsrapportens indhold for godkendt af lejeren.
- 12.3. Er det lejede på fraflytningstidspunktet ikke i den stand, som kan kræves i henhold til nærværende kontrakt og som angivet i indflytningsrapporten, er udlejer berettiget til efter eget valg enten at istandsætte det lejede for lejers regning eller

kræve kontant betaling af de udgifter, der må forventes at medgå til istandsættelsen på grundlag af tilbud fra anerkendte håndværkere indhentet af udlejer. Endvidere kan udlejer kræve betaling af ydelser i henhold til lejekontrakten for den periode, der er estimeret til istandsættelsen i tilbuddets tidsplan. Lejer er forpligtet til at betale kontantbeløbet uanset om udlejer måtte beslutte, at manglerne ikke skal foranlediges udbedret, og uanset årsagen hertil, og uanset om lejen ved genudlejning måtte være upåvirket af, at manglerne ikke er udbedret.

Lejer har mulighed for at indhente et fuldt sammenligneligt kontroltilbud for prisfastsættelse af istandsættelse. Dette skal ledsages af en tidsplan for arbejdets udførelse med henblik på at fastlægge den periode, der medgår til istandsættelsen, såfremt udlejer vælger at udføre istandsættelsen. Begge parter har mulighed for at kræve istandsættelsesforpligtelsen kapitaliseret.

§ 13. Særlige vilkår

- 13.1. Lejer skal til enhver tid respektere udlejers varemærkerettigheder vedrørende BLOX, VR 2015 02541, og anvendelse af ordet BLOX i lejers navn udadtil, på hjemmesider, e-mail, markedsføringsmateriale eller lignende må kun ske med udlejers forudgående skriftlige samtykke.
- 13.2. Anvender lejer ordet "BLOX" i lejers navn udadtil, på hjemmesider, e-mail eller lignende efter aftale med udlejer – jf. punkt 13.1. – ophører lejers ret til at benytte dette ved fraflytning. Lejer skal således senest 7 dage inden fraflytning af lejemålet sørge for at ordet BLOX anmeldes ændret til erhvervsstyrelsen, ligesom det senest samtidig skal udgå fra lejers hjemmeside, e-mail, markedsføringsmateriale mv. Lejer skal ligeledes inden samme frist fralægge sig eventuelle erhvervede varemærkerettigheder, hvor ordet BLOX indgår.
- 13.3. Udlejer er berettiget til at foretage fremvisninger af det lejede mindst 2 gange årligt for særligt interesserede. Fremvisninger foretages ifølge aftale med lejer med mindst 1 måneds varsel.
- 13.4. Der er i ejendommens kælder indrettet et offentligt fuldautomatisk parkeringsanlæg. Lejer kan indgå særskilt aftale med udlejer eller den til enhver tid værende ejer af anlægget omkring leje af parkeringspladser i anlægget på gældende markedsvilkår.
- 13.5. Der er i ejendommens stueetage indrettet en offentlig restaurant, der tilbyder kantineordning til husets brugere og deres gæster. Lejer kan indgå særskilt aftale med den til enhver tid værende lejer af restauranten omkring benyttelse af kantineordningen. Den til enhver tid værende lejer af den offentlige restaurant er berettiget til at foretage udeservering på arealet umiddelbart foran facaden til restaurationen, i det omfang lejer kan opnå tilladelse fra de relevante myndigheder.

- 13.6. Tvister der udspringer af denne lejeaftale skal indbringes for boligretten i 1. instans.
- 13.7. Lejer er berettiget til at lade lejeaftalentinglyse på ejendommen. Lejer foranlediger og bekoster selv tinglysningen. Lejeaftalen skal respektere alle nuværende og fremtidige servitutter, deklARATIONER og panthæftelser, der er lyst eller lyses på ejendommen. Når lejemålet er ophørt, skal lejer aflyse lejeaftalen inden 14 dage efter lejemålets ophør. Udbetaling af depositum/frigivelse af garanti sker hverken helt eller delvist før lejeaftalens bestemmelser er aflyst. Overholder lejer ikke fristen herfor, er udlejer berettiget til at foretage aflysning af lejeaftalen for lejers regning.
- 13.8. Aftalen er fra lejers side i sin helhed betinget af borgerrepræsentationens godkendelse.

Såfremt lejer har taget det lejede i brug i overensstemmelse med aftalens bestemmelser – men på grund af manglende politisk godkendelse efterfølgende må træde tilbage fra aftalen, da er udlejer berettiget til at gøre krav gældende mod lejer for den periode hvor lejemålet har været anvendt, herunder krav vedrørende leje, forbrug og istandsættelse mv.

Endvidere forbeholder udlejer sig i så tilfælde at rejse krav mod lejer, i konsekvens af parternes uenighed om, hvorvidt hovedlejevilkårene af 26. august 2008 er tiltrådt politisk i Københavns Kommune.

§ 14. Bilag

- 1.1. - 1.2. Oversigt over lejemålet samt delarealer på LE3
- 2.1. - 2.2. Oversigt over fælles adgangsarealer
3. Tingbogsattest af 10. oktober 2017
4. Beskrivelse af lejemålets apteringsniveau og indretning af 23. september 2016
5. Budget for anslået forbrug med fordeling

København, den / - 2018

Som udlejer:
For Realdania By & Byg A/S:



Adm. Direktør Peter Cederfeld



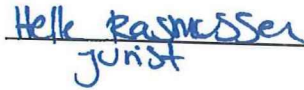
Vicedirektør Peter Kjølbj

København, den 18/12 - 2018

Som lejer:
For Københavns Ejendomme og Indkøb:



Regitze Elmsted
Kontorchef



Helle Rasmussen
jurist