

# ERHVERVSLEJEKONTRAKT

(ikke-erhvervsbeskyttede)

Mellem **Københavns Kommune, Økonomiforvaltningen, Københavns Ejendomme**, som udlejer

og **Fonden Ragnhildgade**, som lejer

indgås lejekontrakt vedrørende lejemålet:

## **Ragnhildgade 1, 2100 København Ø.**

§ 1.	Præambel.....	2
§ 2.	Parterne og det lejede .....	3
§ 3.	Anvendelse.....	4
§ 4.	Ikrafttræden/overtagelse.....	6
§ 5.	Opsigelse/ophør .....	7
§ 6.	Fremleje og afståelse .....	8
§ 7.	Årlig ydelse og forudbetalt leje .....	8
§ 8.	Forbrugsregnskab (varme og vand).....	9
§ 9.	Øvrige forpligtelser – herunder driftsudgifter .....	10
§ 10.	Aftalt regulering af lejen .....	11
§ 11.	Regulering af leje til markedslejen m.v. ....	11
§ 12.	Vedligeholdelse og fornyelser .....	12
§ 13.	Ændring af vilkår – genforhandling – opsigelse .....	14
§ 14.	Husorden og brug af udenoms- og fællesarealer m.v. ....	15
§ 15.	Fraflytning og tilbagelevering af det lejede.....	15
§ 16.	Moms.....	17
§ 17.	Tinglysning og omkostninger .....	17
§ 18.	Særlige forhold i relation til offentlighedsloven .....	17
§ 19.	Bilag .....	17
§ 20.	Underskrifter.....	18

## § 1. Præambel

Nærværende erhvervslejekontrakt er indgået mellem Københavns Ejendomme og Fonden Ragnhildgade med henblik på at sikre en positiv udvikling af ejendommen Ragnhildgade 1 samtidig med at de eksisterende aktiviteter på grunden kan fortsætte det positive arbejde, som de udfører.

Nærværende erhvervslejekontrakt er forhandlet og udarbejdet i forlængelse af borgerrepræsentationens beslutning af den 12. november 2015.

Flertallet i borgerrepræsentationen har ved beslutning af den 12. november 2015 afgivet følgende protokolbemærkning:

”Enhedslisten, Socialdemokraterne, Venstre, Dansk Folkeparti og Radikale Venstre ønsker, at de klubber og foreninger, der i dag anvender Ragnhildgade 1 fortsat får mulighed for at være en del af København. Også efter et evt. salg. Enten som en del af et evt. nybyggeri eller i andre egnede lokaliteter. Vi opfordrer derfor de relevante forvaltninger til, at dette medtages i dialogen med brugerne af ejendommen.”

Parterne er enige om, at der på de lejede arealer og i de udlejede bygninger pågår sociale- og kulturelt relaterede aktiviteter som bl.a. er opstået på grundlag af bygningens ringe stand og en dermed driftsmæssig økonomisk overskuelighed. Parterne er også enige om, at man i en udrednings- og udviklingsperiode, i fonsregi ønsker en opretholdelse af et alternativt, men lovligt brugermiljø, samtidig med en visionær udvikling og genopretning. Bygningerne er generelt i dårlig vedligeholdelsesmæssig stand og parterne er enige om, at sædvanlige istandsættelses- og vedligeholdelseskrav ikke skal være gældende. Fonden er således ikke forpligtet til løbende vedligeholdelse, men dog til at udføre de forbedringsarbejder, der er aftalt som modsvar til den ydede lejekort. Fonden accepterer samtidig, at udlejer ingen arbejder foretager på ejendommen og at lejer selv påtager sig ansvaret for alle, der færdes i lejemålet.

Fonden påtager sig en almennyttig erhvervsrelateret opgave og vil derfor også være at registrere som en Registreret Socialøkonomisk Virksomhed.

## § 2. Parterne og det lejede

2.1 Denne lejekontrakt indgås mellem

**Udlejer: Københavns Kommune**  
**Økonomiforvaltningen, Københavns Ejendomme**  
**Nyropsgade 7, 5. sal**  
**1602 København V**  
**CVR nr. 64 94 22 12**  
 (herefter kaldet **udlejer**)

og

**Lejer: Fonden Ragnhildgade**  
**c/o Advokaterne Foldschack & Forchhammer**  
**Skindergade 23**  
**Postboks 2257**  
**1019 København K**  
**CVR-nr.**  
 (herefter kaldet **lejer**).

2.2 Det lejede er beliggende på matr.nr. 5457a Udenbys Klædebo Kvarter, hvis grund og bygninger herefter er kaldet ejendommen. Lejemålets postadresse er Ragnhildgade 1, 2100 København Ø.

2.3 Det lejede omfatter følgende arealer, som herefter er kaldet "det lejede":

Bygning A, st.	1.000	m <sup>2</sup>
Bygning A, 1.	1.000	m <sup>2</sup>
Bygning B (0012)	700	m <sup>2</sup>
Bygning C (0011)	600	m <sup>2</sup>
Bygning D (0009)	800	m <sup>2</sup>
Bygning E (0007)	660	m <sup>2</sup>
Bygning F (0008)	300	m <sup>2</sup>
Bruttoetageareal i alt	<u>5.060</u>	<u>m<sup>2</sup></u>

Der gøres opmærksom på, at flere af de lejede bygninger er bevaringsværdige.

Lejemålet omfatter endvidere en nærmere afgrænset udenomsareal, jf. § 2.8.

- 2.4 Lejemålet opgøres i henhold til arealbekendtgørelsen, bkg. nr. 311 af 27.6.1983; dog opgøres lejemålets andel af adgangs- og fællesarealer som lejemålets forholdsmæssige andel af ejendommens samlede adgangs- og fællesarealer, jf. § 1.3.
- 2.5 I bruttoetagearealet kan indgå eventuelle flugtveje/flugtkorridorer/nødudgange/teknikrum uanset de hertil knyttede begrænsninger
- 2.6 Parterne er enige om, at ovennævnte m<sup>2</sup>-areal — uanset evt. opmålingsfejl bl.a. i forhold til arealbekendtgørelsen — skal lægges til grund ved lejberegningen.
- 2.7 Der medfølger ingen parkeringspladser til lejemålet.
- 2.8 Lejer har fuld råderet over et grundareal på ca. 9.700 m<sup>2</sup>. Lejers brug må ikke genere de tilstødende lejere og brugere.

Udlejer oplyser, at der på det lejede er konstateret forurening, idet matriklen er V2-kortlagt, hvilket lejer accepterer.

- 2.9 Tegning over lejemålet er vedlagt, jf. **bilag 1**. Lejemålet omfatter de viste bygninger A-F (markeret med gul og rød skravering) samt det tilhørende grundareal.

### § 3. Anvendelse

- 3.1 Ejendommen er omfattet af Lokalplan nr. 423 'Ragnhildgade Vest', der udlægger ejendommen til boligområde, herunder kollektive anlæg og institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til boliger, eksempelvis kreative og sociale formål, herunder kulturhus og ungdomsklub med offentlig adgang til værksteder, øvelokaler mv.
- 3.2 Det lejede skal anvendes til sociale og kreative formål i overensstemmelse med ovenstående plangrundlag og må ikke uden udlejers skriftlige samtykke anvendes til andet formål, herunder boligformål.

#### *Forholdet til myndigheder og tredjemand*

- 3.3 Udlejer indestår for, at anvendelsen af det lejede til det ovenfor anførte formål, jf. § 3.2, på ikrafttrædelsestidspunktet, jf. § 4, ikke strider mod gældende lokalplan eller anden offentlig planlægning.

- 3.4 Udlejer bærer hverken ansvar eller risiko for lejers konkrete anvendelse af lejemålet, herunder for om antallet af personer i lejemålet medfører særlige miljøkrav eller krav til brandsikkerhed. Dette ansvar påhviler lejer.
- 3.5 Lejer har ansvaret for, at den aftalte anvendelse ikke omfattes af særlige offentlige forskrifter og har pligt til at indhente og opretholde alle tilladelser, herunder bygge- og ibrugtagningstilladelser, der kræves med hensyn til det lejedes indretning og drift, herunder forskrifter vedrørende miljø- og brandforhold, uanset tidspunktet for kravets fremsættelse. Lejer er forpligtet til straks efter modtagelse af tilladelser eller myndighedskrav at fremsende en kopi heraf til udlejer. Lejer bekoster samtlige udgifter forbundet hermed.
- 3.6 Hvis driften af en forretning eller virksomhed bevirker en ekstraordinær forhøjelse af ejendommens forsikringspræmier eller afgifter til det offentlige, herunder renovation, skal lejeren afholde disse forhøjelser.
- 3.7 Deponering af farlige eller forurenede stoffer må ikke ske på, i eller ved lejemålet. Lejers brug af lejemålet må ikke medføre forurening af lejemålet.
- 3.8 Lejers anvendelse må ikke medføre lugt-, støj-, eller lysgener eller på anden måde være til gene for øvrige lejere i ejendommen eller andre. Lejer skal sikre, at dennes personale og andre, der får adgang til det lejede omgås det lejede forsvarligt.
- 3.9 Udlejer er berettiget til at udleje eller anvende andre lokaler i ejendommen til samme branche og samme anvendelse som lejers.

*Fysiske forhold, herunder skiltning*

- 3.10 Skiltning, flagning og anden form for reklame på og ved ejendommen samt opsætning af markiser, solafskærmning og lignende skal ske i overensstemmelse med de servitutter og de til enhver tid gældende myndighedskrav, der er gældende for ejendommen.
- 3.11 Bygningsmæssige ændringer i det lejede må kun foretages med udlejers skriftlige godkendelse. Lejer har efter udlejers 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, jf. Erhvervslejelovens § 38, stk. 2.
- 3.12 Alle omkostninger i forbindelse med ovennævnte tiltag betales af lejer, der er pligtig til selv at indhente alle myndighedsgodkendelser samt sørge for, at eventuelle betingelse for godkendelsen til stadighed opfyldes, ligesom lejer refunderer merudgifter til vedligeholdelse af ejen-

dommen, som er en følge af lejers ændringer. Lejer er forpligtet til straks efter modtagelse af tilladelser eller myndighedskrav at fremsende en kopi heraf til udlejer.

- 3.13 Udlejer har ikke pligt til at genoprette skader på ejendommen. Lejer har pligt til at indhente fornødne myndighedstilladelser i forbindelse med væsentlig ombygning/ændring af det lejede.
- 3.14 Ved fraflytning skal lejer for egen regning fjerne ethvert spor af skilte og andre genstande anbragt på ejendommen i henhold til ovennævnte, medmindre udlejer skriftligt frafalder kravet herom.

#### **§ 4. Ikrafttræden/overtagelse**

- 4.1 Det lejede overtages af lejer den 1. januar 2017, hvilket tidspunkt herefter er kaldet ikrafttrædelsestidspunktet.

Lejer er bekendt med og accepteret, at det lejede anvendes af diverse brugere og tidligere lejere på tidspunktet for lejekontraktens ikrafttræden. Lejer sørger selv for, at disse brugere og lejere bliver omfattet af fondens virke og respekterer nærværende lejekontrakt. Lejer indtræder i denne forbindelse i samtlige rettigheder og forpligtelser i henhold til de eksisterende lejeforhold og eksisterende brugere på både formaliseret og uformaliseret grundlag.

- 4.2 Lejer modtager det lejede, som det er og forefindes på overtagelsesdagen. Lejer forestår og bekoster samtlige indretnings-, vedligeholdelses- og ombygningsarbejder i forbindelse med indgåelsen af denne lejekontrakt. Lejers eventuelle arbejder udføres efter et af lejer udarbejdet projekt, som skal godkendes af udlejer og de relevante myndigheder. Udlejer udfører ingen indretninger eller ombygningsarbejder i forbindelse med indgåelsen af denne lejekontrakt. Såfremt lejer ønsker nye/omkodede nøgler til lejemålet afholdes udgiften dertil af lejer selv. Der må dog ikke ske udskiftning/omkodning af nøgler til døre, der benyttes af andre end lejer selv.
- 4.3 Såfremt det lejede ikke kan tages i brug på ikrafttrædelsestidspunktet, og dette skyldes den tidligere lejers forhold (f.eks. dennes manglende rettidige fraflytning eller manglende istandsættelse) eller uventede istandsættelsesbehov, kan udlejer udskyde ikrafttrædelsestidspunktet med det tidsrum, som denne forsinkelse medfører. Udlejer er dog ikke berettiget til at udskyde ikrafttrædelsestidspunktet mere end 3 måneder. Udskydes ikrafttrædelsestidspunktet med mere end 3 måneder, er lejer berettiget til at træde tilbage fra lejekontrakten uden, at parterne kan gøre krav gældende mod hinanden. Meddelelse herom skal fremsendes til udlejer senest 7 dage fra fristens udløb, idet lejeaftalen i modsat fald er gældende med fristens udløbstidspunkt som ikrafttrædelsesdato.

I tilfælde af udskydelse af ikrafttrædelsestidspunktet betales ved lejemålets begyndelse forholdsmæssig leje i perioden ind til næste lejetermin. Herudover er lejer ikke berettiget til ophævelse af lejemålet, afslag i huslejen eller erstatning for tab, det være sig i form af direkte udgifter eller mistet indtjening som følge af forsinkelsen.

- 4.4 Eventuelle mindre væsentlige mangler ved det lejede, der ikke hindrer lejers brug heraf, udskyder ikke ikrafttrædelsestidspunktet og berettiger ikke lejer til afslag i lejen.
- 4.5 Lejer kan ikke påberåbe sig fejl og mangler ved det lejede ved overtagelsen, idet det lejede overtages som beset.

## **§ 5. Opsigelse/ophør**

- 5.1 Lejers opsigelse skal ske med 6 måneders varsel til fraflytning den 1. i en måned.
- 5.2 Udlejers opsigelse skal ske med 2 års varsel til fraflytning den 1. i en måned.
- 5.3 Lejemålet er fra udlejers side uopsigeligt i 2 år fra ikrafttrædelsestidspunktet, hvorefter det kan opsiges med varsel som anført i § 5.2.
- 5.4 Herudover kan lejeforholdet opsiges af udlejer i henhold til kontraktens § 13.
- 5.5 Det er særligt aftalt mellem parterne, at bygning E (træbygningen) samt det tilhørende areal, udgår af lejekontrakten pr. 31. december 2017, idet Københavns Kommune har planer om frasalg eller opførsel af nye bygninger i Socialforvaltningens regi. Såfremt parterne senest den 1. juni 2017 indgår skriftlig aftale derom kan bygning E samt det tilhørende areal dog forblive som en permanent del af lejekontrakt på vilkår som de øvrige bygninger.
- 5.6 Det er lejeren bekendt, at ejendommen er erhvervet med kommunalt formål for øje, hvorfor lejemålet kan blive af midlertidig karakter.
- 5.7 Lejer har ikke krav på erstatning ved opsigelse fra udlejers side. Lejer har således bl.a. ikke krav i medfør af Erhvervslejelovens § 66 i forbindelse med opsigelse fra udlejers side, herunder opsigelse i medfør af Erhvervslejelovens § 14 – jf. lejekontraktens § 13.

## § 6. Fremleje og afståelse

- 6.1 Lejer må alene fremleje til brugere, der på tidspunktet for lejers overtagelse anvendte lokaler på Ragnhildgade 1 eller til andre lejere/brugere med et kulturelt eller socioøkonomisk formål, der er i overensstemmelse med plangrundlaget for ejendommen.
- 6.2 Lejer har ikke afståelses- og genindtrædelsesret. Selskabsrapport er vedlagt som **bilag 2**.

## § 7. Årlig ydelse og forudbetalt leje

- 7.1 Den årlige leje er aftalt til kr. 1.416.000,00.

- 7.2 Lejen specificeres således:

Bygning A, st.	1.000 m <sup>2</sup> á kr.	700,00 kr.	700.000,00
Bygning A, 1.	1.000 m <sup>2</sup> á kr.	300,00 kr.	300.000,00
Bygning B	700 m <sup>2</sup> á kr.	200,00 kr.	140.000,00
Bygning C	600 m <sup>2</sup> á kr.	150,00 kr.	90.000,00
Bygning D	800 m <sup>2</sup> á kr.	150,00 kr.	120.000,00
Bygning E	660 m <sup>2</sup> á kr.	100,00 kr.	66.000,00
Bygning F	300 m <sup>2</sup> á kr.	0,00 kr.	0,00
<b>Total</b>		<b>kr.</b>	<b>1.416.000,00</b>

- 7.3 Lejer imødekommes dog med en årlig lejedekort på kr. 315.000 kr., idet lejer forpligter sig til årligt at investere et tilsvarende beløb i forbedringsarbejder på bygningerne. Lejer skal én gang årligt indsende dokumentation i form af beskrivelse af de udførte arbejder og beløb. Såfremt bygning E udgår af kontrakten pr. 31. december 2017 nedsættes dekorten forholdsmæssigt svarende til det reducerede antal bygningskvadratmeter, dvs. den nedsættes til kr. 273.913,00. Det bemærkes i denne forbindelse, at flere af bygningerne er bevaringsværdige, se § 2.3.
- 7.4 I lejen indgår skatter og afgifter pr. 1. januar 2017. Ved fremtidige ændringer i skatter og afgifter vil denne dato blive taget som udgangspunkt. Lejeforhøjelse eller – nedsættelse vil ske på grundlag af såvel satsændringer som forbrugsændringer.
- 7.5 Lejen forfalder til betaling kvartalsvis forud hver den 1. januar, 1. april, 1. juli og 1. oktober. Senest på ikrafttrædelsestidspunktet betales leje for perioden fra ikrafttrædelsestidspunktet og til udgangen af det pågældende kvartal, dvs. for perioden 1. januar 2017 til 31. marts 2017 med **kr. 275.250,00**.



- 7.6 Senest samtidig med lejers underskrift på denne kontrakt betaler lejer et depositum svarende til 2 måneders leje. Udlejer kan forlange, at depositum reguleres således, at det til enhver tid svarer til 2 måneders aktuel leje. Depositum forrentes ikke. Depositum indestår til sikkerhed for opfyldelse af enhver forpligtelse vedrørende lejeforholdet, herunder til sikkerhed for lejers forpligtelser i forbindelse med fraflytning. Depositum tilbagebetales helt eller delvist, når lejemålet er ophørt, lejekontrakten er aflyst, og ethvert krav fra udlejers side er fyldestgjort.
- 7.7 Udover lejen betaler lejer udgifterne i henhold til forbrugsregnskab, jf. § 8 og § 9.
- 7.8 Alle krav som udspringer af denne lejekontrakt eller Erhvervslejeloven er pligtig pengeydelse. Manglende eller for sen betaling kan derfor medføre ophævelse af lejemålet.

## **§ 8. Forbrugsregnskab (varme og vand)**

- 8.1 Udover lejen, jf. § 7, skal lejeren, i det omfang det er muligt, betale følgende udgifter direkte til leverandøren:
- 8.1.1 Varme og varmt vand, herunder eventuel effektafgift, nødvendig service, reparation og vedligeholdelse af varmeanlæg.
  - 8.1.2 Eventuelt el-forbrug vedr. varmeanlæg.
  - 8.1.3 Vandforbrug og de hertil knyttede afgifter, herunder til vandafledning, grønne afgifter og kloakafgifter.
  - 8.1.4 El.
- 8.2 Hvis udlejer trods det direkte kundeforhold mellem lejer og leverandøren hæfter over for leverandøren for nogen af de nævnte leverancer, kan udlejer forlange et særskilt depositum til sikkerhed for lejers betalinger.
- 8.3 Hvis udlejer som følge af lejers misligholdelse overfor leverandøren må betale forfaldne ydelser, er udlejers krav på refusion heraf pligtig pengeydelse i lejeforholdet.
- 8.4 Ved fraflytning hæfter lejer for udgifter til flytteaflysning af målere.

## § 9. Øvrige forpligtelser – herunder driftsudgifter

- 9.1 Udover lejen, jf. § 7, og de i § 8 nævnte udgifter, skal lejer, i det omfang det er muligt, betale følgende udgifter direkte til leverandøren:
- 9.1.1 Bortskaffelse af enhver form for renovation fra lejemålet, herunder dagsrenovation og virksomhedsaffald. Placeringen af affaldscontainere skal ske efter udlejerens anvisning. Lejer betaler ligeledes eventuelt affaldsgebyr.
  - 9.1.2 Eventuelle udgifter til skorstensfejning.
- 9.2 Hvis udlejer trods det direkte kundeforhold mellem lejer og leverandøren hæfter over for leverandøren for nogen af de nævnte leverancer, kan udlejer forlange et særskilt depositum til sikkerhed for lejers betalinger.
- 9.3 Hvis udlejer som følge af lejers misligholdelse overfor leverandøren må betale forfaldne ydelser, er udlejerens krav på refusion heraf pligtig pengeydelse i lejerforholdet.
- 9.4 Det påhviler udlejer at holde ejendommen bygnings- og brandforsikret.
- 9.5 Alle andre forsikringer, herunder sædvanlig erhvervsforsikring omfattende bl.a. brand, tyveri og driftstab samt glas- og kummeforsikring, påhviler lejer, der i så fald tegner sådanne for egen regning, idet lejer selv bærer risikoen for glas, sanitet, kummer, spejlglasruder m.v. Ligeledes må lejer selv tegne forsikring mod vandskade, idet udlejer ikke påtager sig noget ansvar for vandskade, uanset af hvilken årsag vandskaderne er opstået, medmindre bygningsforsikringen dækker skaden. Lejer er efter egen risikovurdering ikke forpligtet til at tegne forsikringer.
- 9.6 Skulle der i lejerforholdets løbetid opstå skader på lejers ejendom (f.eks. inventar og lignende) som følge af fejl, mangler eller undladelser ved det lejede, kan udlejer kun gøres ansvarlig herfor, såfremt skaderne skyldes udlejerens uagtsomme adfærd eller i øvrigt dækkes af udlejerens forsikring.

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

## § 10. Aftalt regulering af lejen

- 10.1 Den til enhver tid gældende årlige leje reguleres uden særskilt varsel hvert år den 1. april, på grundlag af stigningen i nettoprisindekset fra januar måned året før reguleringsåret til januar måned i reguleringsåret, første gang den 1. april 2018 på grundlag af stigningen i nettoprisindekset fra januar 2017 til januar 2018. Den til enhver tid gældende leje skal dog stige med minimum 3 % ved hver regulering.

De årlige lejereguleringer kan beregnes efter følgende formel:

$$\frac{\text{Gældende leje} \times \text{nyt indeks}}{\text{Gammelt indeks}} = \text{ny årsleje}$$

- 10.2 Hvis Danmarks Statistik ophører med at beregne nettoprisindekset, skal reguleringen fremover ske på grundlag af et andet indeks, der afspejler prisudviklingen. Dette gælder også for alle andre ydelser, der ifølge denne kontrakt pristalsreguleres.

## § 11. Regulering af leje til markedslejen m.v.

- 11.1 Uanset regulering af lejen som følge af ændringer i nettoprisindekset og eventuel aftalt uopsigelighed, er både udlejer og lejer berettiget til at forlange lejen reguleret til markedslejen i overensstemmelse med reglerne i § 13 i Erhvervslejeloven. Lejen kan dog på intet tidspunkt nedsættes til et lavere beløb end den aftalte begyndelsesleje med tillæg af regulering i medfør af § 10.
- 11.2 Uanset eventuelt aftalt uopsigelighed kan udlejer foretage forbedringer og varsle hertil svarende forbedringsforhøjelser i henhold til den lejelovgivning, som er gældende på varslings-tidspunktet.

## § 12. Vedligeholdelse og fornyelser

12.1 Den udvendige vedligeholdelse og fornyelse påhviler lejer, der herunder er forpligtet til at vedligeholde og forny klimaskærm, herunder f.eks. fundament, bygningskonstruktioner, tagbeklædning og facader, belægnings og installationer i og på terræn, udendørs inventar og radiatorer/radiatorventiler.

Lejer er derudover forpligtet til at vedligeholde og forny basisinstallationer, herunder f.eks. kloak- og drænanlæg, brønde/pumper, udvendig belysning, faldstammer, varmeanlæg, højspændingsanlæg, lavspændingsanlæg, hovedtavler, etagetavler, automatisk brandalamering-sanlæg og andre lignende installationer. Det bemærkes, at det ikke altid kan påregnes, at der kan etableres internetforbindelse via ejendommens kabelsystem, idet der kan være tale om lukkede, kommunale systemer, som der ikke må kobles på.

12.2 Al indvendig vedligeholdelse og fornyelse af det lejede – d.v.s. alt indenfor lejemålets fysiske rammer – påhviler lejer, i det omfang dette er nødvendigt, for at det lejede kan holdes i god vedligeholdelsesmæssig stand svarende til den standard, hvori det lejede blev overtaget på ikrafttrædelsestidspunktet. Lejers pligt til vedligeholdelse omfatter også vedligeholdelse og nødvendig fornyelse af belægning og grønne områder på det udendørs areal, hvis sådanne arealer er en del af lejeforholdet, jf. hertil § 14.

12.3 Lejer er forpligtet til at vedligeholde og forny maling og hvidtning i lejemålet, herunder vinduer og dørkarme på indvendige side, samt vedligeholdelse og om fornødent forny gulvbelægnings, vægbeklædninger, isolering, ruder, herunder termoruder, låse, nøgler, dørhåndtag, pumper, afløb, vand- og gashaner, elafbrydere, wc-kummer, cisterner, vaskekummer, badekar, hårde hvidevarer og andre tekniske og elektriske installationer af enhver art samt låse og nøgler og rensning af afløb, olie- og fedtudskillere og vandlåse. Oprensningen er ikke udtømmende, men blot eksempler på lejers vedligeholdelsespligt.

12.4 Lejer skal selv vedligeholde og forny særinstallationer, hvorved bl.a. forstås anlæg, installationer el. lign. som er opsat af lejer og/eller overtaget af lejer fra en tidligere lejer, herunder f.eks. edb-anlæg inkl. ledningsnet, el, m.v., porttelefoner, elektriske brugsgenstande, lamper, hårde hvidevarer, køkkenmaskiner o.lign, kantinemaskineri, ud- og indvendig adgangskontrol, separate kølingsanlæg, andre lignende installationer og markiser.

12.5 Lejers pligt til vedligeholdelse omfatter også al det til lejemålet tilhørende udenomsareal, som er en del af matriklen, samt herunder det tilgrænsende fortov og rendesten ud mod Ragnhildgade.

Arealet skal generelt holdes i pæn og ryddelig stand, herunder skal eventuel bevoksning og

belægning vedligeholdes. Det er ikke tilladt at anvende pesticider og lignede bekæmpelsesmidler.

Lejer har alle grundejerforpligtelser for det lejede areal, herunder snerydning og grusstrøning på arealet. Renholdelse mv. skal udføres i overensstemmelse med og under ansvar efter lov-bekendtgørelse nr. 714 af 11/09/1997 om vintervedligeholdelse og renholdelse af veje.

- 12.6 Det påhviler lejer at afholde enhver udgift i forbindelse med overtagelse og indretning af det lejede.
- 12.7 Det påhviler lejer at udbedre eventuelle skader som følge af vandgennemsivninger, der kan henføres til lejers brug af vand i virksomheden.
- 12.8 Det påhviler lejer at holde fast inventar, forbedringer af udstyr og lignende, som lejer har forsynet det lejede med, eller som lejer har erhvervet fra tidligere lejere, forsvarligt vedlige og forsikret mod brand eller anden skade. Som eksempler på fast inventar og/eller lignende forbedringer kan nævnes kølerum med tilhørende installationer, indskudte lofter, vægpaneler, fliser eller klinker på vægge og gulve, nyopførte skillerum, ventilationsanlæg og lignende samt evt. markiser. Opremsningen er ikke udtømmende, men blot eksempler på lejers vedligeholdelsespligt.
- 12.9 Udlejer er berettiget, men ikke forpligtet, til at foretage en årlig gennemgang af det lejede og ejendommen i øvrigt med henblik på vurdering af vedligeholdelsesstand m.v.
- 12.10 Udlejer kan forlange, at lejer iværksætter de ham påhvilende vedligeholdelses-/ fornyelses- og istandsættelsesarbejder straks, når manglerne er konstaterede. I modsat fald kan udlejer lade arbejdet udføre for lejers regning, såfremt lejer ikke har udbedret forholdet senest 2 uger efter at udlejer har afgivet påkrav derom til lejer. Beløbet er pligtig pengeydelse i lejeforholdet.
- 12.11 Den indvendige renholdelse, herunder ind- og udvendig vinduespudsning, af lejemålet og det tilhørende udendørsareal, herunder forholdsmæssigt andel af eventuelle fællesarealer, påhviler lejer.
- 12.12 Lejer sørger for sædvanlig fejning, snerydning, saltning m.v. foran og på adgangsvejene til lejemålet, evt. i samarbejde med de øvrige lejere i ejendommen.
- 12.13 I det omfang lejer driver virksomhed med produktion eller restauration, er lejer forpligtet til at bekoste og installere fedtudskillere. Det påhviler lejer at rengøre og vedligeholde fedtudskilleren, ligesom det påhviler lejer at spule og renholde afløbet i tilstrækkeligt omfang.

**§ 13. Ændring af vilkår – genforhandling – opsigelse**

- 13.1 Udlejer er berettiget til i overensstemmelse med reglerne i Erhvervslejelovens § 14 at kræve vilkårene for lejeaftalen ændret, idet det bemærkes, at lejemålet ikke er omfattet af Erhvervslejelovens § 62, der omfatter erhvervsbeskyttede lejemål. Herved forstås lejemål, hvorfra der drives erhvervsvirksomhed, hvis stedlige forbliven i ejendommen er af væsentlig betydning og værdi for virksomheden.
- 13.2 Ændring af lejevilkårene efter denne bestemmelse kan tidligst få virkning 8 år efter lejeperiodens begyndelse (ikrafttrædelsestidspunktet) eller 8 år efter, at vilkårene, herunder lejen, sidst er ændret efter denne bestemmelse. Ændring af lejevilkårene kan ligeledes tidligst få virkning 4 år efter, at der sidst er trådt en lejeforhøjelse i kraft efter Erhvervslejelovens § 13. En ændring af lejevilkårene, herunder af lejen, der i øvrigt er aftalt mellem parterne, medfører ikke, at der løber en ny 4- eller 8 års frist, med mindre dette fremgår af ændringsaftalen.
- 13.3 Hvis lejer gør indsigelse mod udlejers krav om vilkårsændring, skal udlejer indkalde lejer til forhandling om de fremtidige lejevilkår. Hver af parterne kan når som helst meddele den anden part, at han anser forhandlingsmulighederne for udtømte.
- 13.4 Hvis forhandlingerne ikke fører til enighed om de fremtidige lejevilkår, kan udlejer med et varsel på mindst 6 måneder opsiges lejeforholdet til ophør ved udløbet af den under § 13.2 nævnte frist eller senere. Opsigelse skal ske senest 6 uger efter det tidspunkt, da meddelelse om, at forhandlingsmulighederne er udtømt, er kommet frem til modparten. Sker opsigelse ikke rettidigt, fortsætter lejeforholdet på de hidtil gældende vilkår.
- 13.5 Hvis udlejer opsiges lejeforholdet efter Erhvervslejelovens § 14, er det udtrykkeligt aftalt, at lejer ikke har krav på erstatning ved opsigelse fra udlejerens side.
- 13.6 Hvis lejer vil bestride gyldigheden af ovenstående aftale, skal sag herom være anlagt senest 1 år efter denne lejeaftales indgåelse.

#### § 14. Husorden og brug af udenoms- og fællesarealer m.v.

- 14.1 Det påhviler lejer at iagttage, at der er god orden i det lejede, og at dette forvaltes på en sådan måde, at udlejers og de øvrige lejers interesser ikke krænkes, hvorved særligt fremhæves:
- at lejer skal omgås forsvarligt med det lejede og dets tilbehør samt ejendommen i øvrigt,*
- at der ikke må parkeres cykler udenfor de dertil indrettede og anviste stativer. Biler tilhørende lejer og hans personale og besøgende må kun parkeres på ejendommen efter udlejers anvisninger.*
- 14.2 Udlejer kan til enhver tid udfærdige en husorden samt ordensregler, som lejer er pligtig at overholde.
- 14.3 Udlejer er berettiget til at kræve ren- og vedligeholdelse af fælles trappe- og gangarealer samt fælles toiletter udført ved lejers foranstaltning og udgifterne dertil afholdt af lejerne i fællesskab.
- 14.4 Uanset om en del af ejendommens fællesareal er indregnet i bruttoetagearealet for det lejede, kan udlejer i rimeligt omfang disponere over disse fællesarealer, herunder bl.a. til udlejning af reklameplads, mobilantenner m.v. Udlejers dispositionsret omfatter såvel indvendige som udvendige fællesarealer.

#### § 15. Fraflytning og tilbagelevering af det lejede

- 15.1 Senest kl. 12.00 på ophørsdagen, hvilket tidspunkt herefter er kaldet ophørstidspunktet, skal lejer tilbagelevere det lejede med hvad dertil hører i ryddet og rengjort stand og i øvrigt i den stand, det var på ikrafttrædelsestidspunktet. Hvis ophørstidspunktet er en helligdag eller dagen før en helligdag er lejer forpligtet til på samme måde at tilbagelevere det lejede sidste forudgående hverdag, ligesom lejer er forpligtet til at acceptere at flyttesyn, jf. § 15.5, afholdes senest denne dag.

Det lejede skal være fraflyttet senest kl. 12.00 på fraflyttingsdagen. Såfremt lejeren på dette tidspunkt ikke har fjernet sine ejendele, herunder genstande som nævnt i § 3.12, fra de lejede lokaler, er udlejeren berettiget til at bortskaffe dem for lejerens regning. 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.

- 15.2 Inden ophørstidspunktet har lejer – medmindre andet aftales skriftligt med udlejer – ret og pligt til for egen regning at fjerne alt løsøre og inventar samt tekniske installationer bekostet og indsat i det lejede af lejer eller som lejer har erhvervet fra tidligere lejer, mod at bringe det lejede tilbage i standen på ikrafttrædelsestidspunktet.
- 15.3 Medmindre parterne skriftligt har aftalt, at ændringer i det lejedes indretning ikke skal tilbageføres, har lejer pligt til at tilbageføre disse ændringer inden ophørstidspunktet, således at det lejede fremtræder, som det var indrettet på ikrafttrædelsestidspunktet.
- 15.4 Lejer er pligtig at aflevere samtlige nøgler til låse i døre og lignende, herunder også sådanne låse, som lejer selv har isat. Afleveres nøglerne ikke som anført, vil udskiftning af låse ske for lejers regning.
- 15.5 Senest på ophørstidspunktet gennemføres efter indkaldelse fra en af parterne en fælles besigtigelse af det lejede (flyttesyn) for fastsættelse af de vedligeholdelses- og retableringsarbejder, som skal udføres for lejers regning. Ved flyttesynet skal det lejede være ryddet og rengjort. Ved afslutningen af flyttesynet afleverer lejer samtlige nøgler til det lejede, og udlejer udarbejder derefter en fraflytningsrapport. Efter flyttesynet er lejer følgelig afskåret fra at foretage vedligeholdelses- og retableringsarbejder i det lejede.
- 15.6 Udlejer kan forlange, at værdien af de vedligeholdelses- og retableringsforpligtelser, der påhviler lejer, konverteres til et beløb, som betales kontant af lejer til udlejer. Lejer er forpligtet til at betale kontantbeløbet uanset om udlejer måtte beslutte, at arbejderne ikke skal udføres og uanset årsagen hertil, eksempelvis ved ønske om salg, nedrivning, ombygning, ændret indretning eller anvendelse af lejemålet mv. Dette gælder uanset om den opnåede pris ved et eventuel salg måtte være påvirket af, at manglerne ikke er udbedret. Konvertering til kontantbeløb sker på grundlag af tilbud indhentet af udlejer. I stedet for konvertering til kontantbeløb kan udlejer vælge at kræve vedligeholdelses- og retableringsarbejderne udført for lejers regning og risiko
- 15.7 Bortset fra skjulte fejl og mangler ved det lejede, kan udlejer ikke gøre krav i medfør af § 15.1-15.4 gældende, hvis der er forløbet mere end 8 uger fra flyttesynet.
- 15.8 De ved flyttesynet konstaterede vedligeholdelses- og retableringsforpligtelser, der påhviler lejer, som ikke er konverteret til kontantbeløb, udbedres af udlejer for lejers regning. Er udbedringen ikke tilendebragt på ophørstidspunktet, kan udlejer kræve betaling af ydelser i henhold til § 7 og § 8 samt friholdelse for udgifterne i henhold til § 8 for den periode, der medgår til istandsættelsen, og indtil lejemålet er gjort i kontraktmæssig stand.



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

## **§ 16. Moms**

- 16.1 Udlejningen af lejemålet er på ikrafttrædelsestidspunktet ikke frivilligt momsregistreret, hvorfor lejen ikke tillægges moms. Udlejer forbeholder sig med 3 måneders varsel at lade udlejningsvirksomheden frivilligt momsregistrere med den følge, at samtlige ydelser ifølge denne kontrakt tillægges moms.

## **§ 17. Tinglysning og omkostninger**

- 17.1 Lejer er berettiget til at lade nærværende kontrakt lyse på ejendommen. Kontrakten skal respektere nuværende og fremtidige hæftelser samt byrder, der var tinglyst før kontraktens anmeldelse til tinglysning.
- 17.2 Når lejeforholdet ophører, er lejer forpligtet til at aflyse den tinglyste lejekontrakt. Der foretages ikke tilbagebetaling af depositum, hverken helt eller delvist, før kontrakten er aflyst. Er dette ikke sket inden 14 dage efter lejeforholdets ophør, er udlejer berettiget, men ikke forpligtet, til at foretage aflysningen for lejers regning, idet lejers skriftlige opsigelse eller fogedens notering på fundamentet ved en udsættelsesforretning kan danne grundlag for aflysningen.
- 17.3 Hver part afholder egne omkostninger i forbindelse med oprettelsen af nærværende lejekontrakt, herunder honorar til egne rådgivere, advokat m.v.

## **§ 18. Særlige forhold i relation til offentlighedsloven**

- 18.1 Lejer er bekendt med at udlejer er en offentlig forvaltningsenhed og at der derfor bl.a. vil kunne indrømmes aktindsigt i denne kontrakt eller dele af den efter offentlighedslovens regler.

## **§ 19. Bilag**

- 19.1 Til denne kontrakt hører følgende bilag:

bilag 1 Tegning af lejemålets beliggenhed og udformning

bilag 2 Selskabsrapport

bilag 3 Checkliste fra By- og Boligministeret

19.2 Lejer bekræfter at have gennemlæst samtlige bilag til denne kontrakt, herunder vedlagte checkliste fra By- og Boligministeriet, **bilag 3**.

## § 20. Underskrifter

Dato:

Dato:

---

**Københavns Kommune**

---

**Fonden Ragnhildgade**

---

Blokbogstaver

---

Blokbogstaver