



# AREALLEJEKONTRAKT

Mellem

**Københavns Kommune**  
**CVR-nr. 64 94 22 12**  
som Udlejer

og

**[ Ejendomsfondens navn ]**  
**CVR-nr. [ ]**  
som Lejer

## INDHOLDSFORTEGNELSE

|     |                                                   |   |
|-----|---------------------------------------------------|---|
| 1.  | Baggrund .....                                    | 3 |
| 2.  | Arealet.....                                      | 3 |
| 3.  | Anvendelse .....                                  | 4 |
| 4.  | Ikrafttræden og overtagelsesstand .....           | 4 |
| 5.  | Opsigelse og ophør.....                           | 5 |
| 6.  | Fremleje og afståelse .....                       | 6 |
| 7.  | Årlig leje og depositum .....                     | 6 |
| 8.  | Aftalt regulering af lejen.....                   | 6 |
| 9.  | Vedligeholdelse og fornyelser .....               | 7 |
| 10. | Fraflytning og tilbagelevering af Arealet.....    | 7 |
| 11. | Moms .....                                        | 8 |
| 12. | Tvister .....                                     | 8 |
| 13. | Tinglysning.....                                  | 8 |
| 14. | Digital kommunikation og offentlighedsloven ..... | 8 |
| 15. | Bilag .....                                       | 8 |
| 16. | Øvrige vilkår .....                               | 9 |
| 17. | Underskrifter.....                                | 9 |



Mellem

**Københavns Kommune  
Økonomiforvaltningen  
Københavns Ejendomme  
Borups Allé 177  
2400 København NV  
CVR-nr. 64 94 22 12  
(herefter "Udlejer")**

og

**[ Ejendomsfondens navn ]  
[Adresse]  
[Adresse]  
CVR-nr. [ ]  
(herefter "Lejer")**

(herefter samlet "Parterne" og hver for sig "Part")

er der dags dato indgået følgende areallejekontrakt (herefter "Kontrakten"):

## **1. Baggrund**

- 1.1 Den A.P. Møllerske Støttefond har bevilget midler til en multihal i Tingbjerg Idrætspark. I den forbindelse er [Ejendomsfonden] stiftet med henblik på at opføre og udleje multihallen til Københavns Kommune, der skal drive multihallen.
- 1.2 Multihallen skal opføres på en grund, som [Ejendomsfonden] lejer af Københavns Kommune i medfør af nærværende lejekontrakt.

## **2. Arealet**

- 2.1 Arealet er beliggende på Ruten 2, 2700 Brønshøj, matr.nr. 3600 Husum, København og omfatter [indsæt antal] m<sup>2</sup> (herefter "Arealet").
- 2.2 Arealets beliggenhed og udformning fremgår af vedlagte tegning **Bilag 1[udarbejdes efter gennemført arkitektkonkurrence]**.
- 2.3 Udlejer har ret men ikke pligt til at forestå og bekoste udstykning af Arealet.
- 2.4 Efter Ikrafttrædelsestidspunktet opmåler Udlejer Arealet. Hvis det opmålte areal afviger fra arealet angivet ovenfor, reguleres lejen forholdsmæssigt med virkning fra førstkommande måned efter, at den nye opmåling foreligger.
- 2.5 Det væsentligste i Kontrakten er anvendelse af et areal, der ikke er omfattet af lejelovgivningen, herunder erhvervslejeloven. Henvisninger til erhvervslejeloven i Kontrakten er ikke et udtryk for, at Parterne anser Kontrakten for omfat-



tet af lejelovgivningen, men vedrører alene de specifikke bestemmelser, som Kontrakten henviser til. Lejer kan således kun påberåbe sig de rettigheder, der følger af Kontrakten.

### 3. Anvendelse

- 3.1 Arealet skal anvendes til opførelse af en multihal til almennyttige, kommunale formål, og må ikke uden Udlejers forudgående skriftlige samtykke anvendes til andet formål.

*Forholdet til myndigheder og tredjemand*

- 3.2 Udlejer er ansvarlig for, at Arealet lovligt kan anvendes til det aftalte formål på Ikrafttrædelsestidspunktet.

- 3.3 Lejers brug af Arealet må ikke medføre forurening.

- 3.4 Lejer skal overholde den til enhver tid gældende lovgivning for støj-, lugt- eller lysgener i forbindelse med byggepladser, herunder bl.a. Københavns Kommunes generelle retningslinjer for gravearbejde.

*Fysiske forhold, herunder skiltning*

- 3.5 Skilte, flag og anden form for reklame på og ved Arealet må kun foretages efter Udlejers forud indhentede skriftlige anvisning og godkendelse og skal i øvrigt ske i overensstemmelse med eventuelle servitutter og de til enhver tid gældende myndighedskrav.

- 3.6 Lejer etablerer selv lovlig vejadgang til byggeplads.

- 3.7 Lejer har efter Udlejers nærmere anvisninger herom ret til at indlægge vand-, gas-, kloak- og elledninger til Arealet, idet Lejer skal overholde gældende regulativer for ledningers og måleres anbringelse, benyttelse og vedligeholdelse samt betale måler-, forbrugs- og eventuelle tilslutningsafgifter/bidrag.

- 3.8 Alle omkostninger i forbindelse med ovennævnte tiltag betales af Lejer, der selv skal indhente alle myndighedsgodkendelser samt sørge for, at eventuelle betingelser for godkendelsen til enhver tid opfyldes.

### 4. Ikrafttræden og overtagelsesstand

- 4.1 Arealet overtages af Lejer, når de fysiske arbejder på Arealet påbegyndes af Lejer (herefter "Ikrafttrædelsestidspunktet"). Lejer skal varsle igangsætningen af fysiske arbejder – og dermed Ikrafttrædelsestidspunktet – over for Udlejer med xx måneders skriftligt varsel.

- 4.2 Lejer har adgang til at udtage jordprøver på Arealet uden at dette betragtes som igangsættelse af fysiske arbejder.



- 4.3 Arealet overtages, som det er og forefindes, og som beset og accepteret af Lejer, idet det er Lejers eget ansvar at bringe Arealet i en stand, så det kan anvendes til Lejers formål.
- 4.4 Jorden på Arealet er på tidspunktet for aftaleindgåelsen kategoriseret som kategori-xx jord. Uagtet pkt. 4.3 gælder det, at i det omfang, at Arealet er mere forurenet end det oplyste, hæfter Udlejer for dette.

## 5. Opsigelse og ophør

- 5.1 Lejer kan skriftligt opsige lejeforholdet med et varsel på 1 år til fraflytning ved udgangen af en måned.
- 5.2 Udlejer kan skriftligt opsige lejeforholdet med et varsel på 1 år til fraflytning ved udgangen af en måned. Udlejer kan dog tidligst opsige lejeforholdet til ophør med frigørende virkning 30 år, inkl. opsigelsesvarsel, efter Ikrafttrædelsestidspunktet.
- 5.3 Udlejer kan ophæve Kontrakten i følgende tilfælde:
  - 5.3.1 Når leje eller andet forfaldent krav i henhold til Kontrakten ikke er betalt rettidigt. Udlejer kan kun hæve Kontrakten ved for sen betaling, hvis Lejer ikke har berigtiget restancen senest 30 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til Lejer. Udlejer kan kræve et gebyr for Udlejers fremsendelse af påkrav efter principperne i erhvervslejelovens § 69, stk. 3.
  - 5.3.2 Når Arealet benyttes til andet end aftalt og Lejer ikke trods Udlejers indsigelse er ophørt hermed.
  - 5.3.3 Når Lejer modsætter sig, at Udlejer eller andre får adgang til Arealet, hvor de har ret hertil.
  - 5.3.4 Når Lejer vanrøgter Arealet og ikke uden ophold efter Udlejers påkrav bringer Arealet i stand.
  - 5.3.5 Når Lejer helt eller delvis overlader brugen af Arealet til en anden i tilfælde, hvor Lejer ikke er berettiget hertil, og trods Udlejers indsigelse ikke bringer forholdet til ophør.
  - 5.3.6 Når Lejer i øvrigt misligholder sine forpligtelser på en sådan måde, at Lejers fjernelse er påkrævet.
- 5.4 Lejer har ikke krav på erstatning ved opsigelse eller ophævelse fra Udlejers side.



## 6. Fremleje og afståelse

- 6.1 Lejer må ikke fremleje, afstå eller på anden måde helt eller delvist overlade brugen af Arealet til andre uden Udlejers samtykke.

## 7. Årlig leje og depositum

- 7.1 Den årlige leje for Arealet udgør kr. [ indsæt tal ], svarende til en årlig leje på kr. 150 pr. m<sup>2</sup>.
- 7.2 Ud over den aftalte leje er Udlejer berettiget til hos Lejer at kræve refusion af samtlige skatter og afgifter vedrørende Arealet.
- 7.3 Indtil udstykning af Arealet er sket og Arealet er undergivet selvstændig vurdering og skatteopkrævning, opgøres Lejers andel af skatter og afgifter som Arealets forholdsmæssige andel (efter areal) af de for matr.nr. 3600 Husum, København opkrævede skatter og afgifter eller alternativt som Arealets forholdsmæssige andel af de af Udlejer beregnede forventede ejendomsskatter baseret på seneste foreløbige vurdering for matr.nr. 3600 Husum, København.
- 7.4 Lejers betaling sker forholdsmæssigt sammen med lejebetalingen. En eventuel stigning i de på matr.nr. 3600 Husum, København hvilende skatter og afgifter i forbindelse med udsendelsen af de nye, endelige offentlige ejendomsvurderinger kan opkræves hos Lejer med tilbagevirkende kraft fra Ikrafttrædelsestidspunktet. Denne opkrævning forfalder den 1. januar i det år, den varsles.
- 7.5 Lejen forfalder til betaling kvartalsvis forud og forfalder første gang pr. Ikrafttrædelsestidspunktet, hvor der betales leje for perioden fra Ikrafttrædelsestidspunktet og til udgangen af det pågældende kvartal. Lejen betales i øvrigt kvartalsvis forud hver den 1. januar, 1. april, 1. juli og 1. oktober.

## 8. Aftalt regulering af lejen

- 8.1 Hvert år pr. den 1. januar, første gang den førstkomende 1. januar efter Ikrafttrædelsestidspunktet, reguleres uden særskilt varsel den umiddelbart forud for reguleringen gældende årlige leje med den procentvise stigning i nettoprisindekset fra oktober måned det foregående år (gammelt indeks) til oktober måned forud for reguleringstidspunktet (nyt indeks).
- 8.2 De årlige lejereguleringer kan beregnes efter følgende formel:

$$\frac{\text{gældende årlig leje} \times \text{nyt indeks}}{\text{gammelt indeks}} = \text{ny årsleje}$$

- 8.3 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 Kontrakten skal



pristalsreguleres. Det er dog en forudsætning, at Parterne i al væsentlighed stilles på samme måde som hidtil.

- 8.4 Uanset regulering af lejen som følge af ændringer i nettoprisindekset er Udlejer berettiget til at forlange lejen reguleret til markedslejen med 6 måneders skriftligt varsel til den 1. i en måned. Sådan regulering kan dog tidligst ske med virkning 4 år efter Ikrafttrædelsestidspunktet.

## **9. Vedligeholdelse og fornyelser**

- 9.1 Al vedligeholdelse og fornyelse af Arealet påhviler Lejer, i det omfang dette er nødvendigt for, at Arealet kan holdes i god vedligeholdelsesmæssig stand. Lejer skal i øvrigt til enhver tid holde Arealet i pæn, ren, ryddet og ordentlig stand.
- 9.2 Lejers vedligeholdelses- og fornyelsespligt gælder, uanset om installationer mv. er bekostet af Lejer eller Udlejer, og uanset om behovet er opstået på grund af nedslidning som følge af almindelig, usædvanlig eller fejlagtig brug eller betjening, teknisk forældelse, hændelig skade, herunder nedbør og andet vejrlig, eller skade, som tredjemand er ansvarlig for.

## **10. Fraflytning og tilbagelevering af Arealet**

- 10.1 Senest ophørsdagen (herefter "Ophørstidspunktet") skal Lejer tilbagelevere Arealet med hvad dertil hører i ryddet og rengjort stand og i øvrigt i den stand, det var på Ikrafttrædelsestidspunktet, jf. dog punkt 10.2.
- 10.2 Den af Lejer opførte multihal og alle spor heraf skal således ryddes, hvis Udlejer kræver det.
- 10.3 Senest på Ophørstidspunktet gennemføres efter indkaldelse fra Udlejer en fælles besigtigelse af Arealet (flyttesyn) for fastsættelse af de vedligeholdelses- og retableringsarbejder, som skal udføres for Lejers regning. Ved flyttesynet skal Arealet være ryddet og rengjort, jf. dog punkt 10.2.
- 10.4 Værdien af Lejers vedligeholdelses- og retableringsforpligtelser opgøres pr. Ophørstidspunktet og konverteres til et beløb, som betales kontant af Lejer til Udlejer. Konverteringen sker på grundlag af tilbud indhentet af Udlejer. Lejer skal betale kontantbeløbet, uanset om Udlejer måtte beslutte, at manglerne ikke skal foranlediges udbedret og uanset årsagen hertil. Dette gælder, uanset om den opnåede pris ved et eventuelt salg eller om lejen ved genudlejning måtte være upåvirket af, at manglerne ikke er udbedret. I stedet for konvertering til et kontantbeløb kan Udlejer vælge at kræve vedligeholdelses- og retableringsarbejderne helt eller delvist udført for Lejers regning og risiko. Det præciseres, at rydningen af multihallen ikke konverteres til et kontantbeløb, som Lejer skal betale til Udlejer, hvis Udlejer ikke kræver multihallen ryddet, jf. pkt. 10.3.



- 10.5 Udlejer kan kræve betaling af leje og andre ydelser efter Kontrakten for den periode, der anslås at medgå til istandsættelsen, eller indtil Arealet er bragt i kontraktmæssig stand, dog maksimalt i én måned fra Ophørstidspunktet.

## **11. Moms**

- 11.1 Udlejningen af Arealet er ikke momsbelagt, hvorfor lejen ikke tillægges moms.
- 11.2 Udlejer forbeholder sig med 3 måneders varsel at lade udlejningsvirksomheden frivilligt momsregistrere. Efter momsregistrering vil alle ydelser og udgifter, som Lejer skal betale til Udlejer i henhold til Kontrakten, blive tillagt moms, pt. 25 %, i overensstemmelse med de til enhver tid gældende regler herom.

## **12. Tvister**

- 12.1 Kontrakten er underlagt og skal fortolkes i henhold til dansk ret. Enhver tvist, som måtte opstå i forbindelse med Kontrakten, skal indbringes for Københavns Byret i første instans.

## **13. Tinglysning**

- 13.1 Lejer er berettiget til at lade Kontrakten tinglyse med respekt af nuværende og fremtidige hæftelser samt byrder, der er tinglyst før Kontraktens anmeldelse til tinglysning.
- 13.2 Når lejeforholdet ophører, skal Lejer aflyse tinglysningen af Kontrakten. Der foretages ikke tilbagebetaling af depositum, hverken helt eller delvist, før Kontrakten er aflyst. Er dette ikke sket inden 14 kalenderdage efter lejeforholdets ophør, kan Udlejer foretage aflysningen for Lejers regning, idet Lejers skriftlige opsigelse eller fogedens notering på fundamentet ved en udsættelsesforretning kan danne grundlag for aflysningen.

## **14. Digital kommunikation og offentlighedsloven**

- 14.1 Kommunikation i lejeforholdet kan ske elektronisk. Hver Part skal sikre, at den anden Part til enhver tid er i besiddelse af Partens gældende e-mailadresse.
- 14.2 Lejer er bekendt med, at Udlejer er en offentlig forvaltningsenhed, og at der derfor blandt andet vil kunne indrømmes hel eller delvis aktindsigt i Kontrakten efter offentlighedslovens regler.

## **15. Bilag**

- 15.1 Til Kontrakten hører følgende bilag:

Bilag 1. Tegning af Arealet [Afventer udarbejdelse]



15.2 Lejer bekræfter at have gennemlæst samtlige bilag til Kontrakten.

## 16. Øvrige vilkår

16.1 Kontrakten er betinget af:

- Borgerrepræsentationens godkendelse af Kontrakten
- Vedtagelse af endelig lokalplan, der muliggør opførelse af multihal på Arealet
- Lejers opnåelse af alle fornødne tilladelser til opførelse af multihal på Arealet på vilkår der er acceptable for Lejer
- Indgåelse af lejekontrakt mellem Parterne om leje af nyopført multihal

## 17. Underskrifter

For Udlejer  
Københavns Kommune

For Lejer  
[Ejendomsfonden]

Dato:

Dato:

\_\_\_\_\_  
Torben Pilgaard

\_\_\_\_\_  
Frederik Foged