

Aftale om brugsret

mellem

Københavns Kommune

og

Ejendomsfonden Vandkulturhuset Papirøen

År 2018 ** dag, den **. ** er indgået følgende

Brugsretsaftale
(herefter "Aftalen")

mellem

Københavns Kommune
Cvr.nr. 64942212
Københavns Rådhus
Rådhuspladsen 1
1599 København V
(herefter "Kommunen")

og

Ejendomsfonden Vandkulturhuset Papirøen
Cvr.nr. ** ** ** **
Trangravgade 11
1436 København K
(herefter "Ejendomsfonden")

1. Arealet og arealets anvendelse

- 1.01 Arealet er af Københavns Kommune erhvervet den 22. december 2017 fra Udviklings-
selskabet By og Havn I/S på de i Salgsaftale vedrørende svømmehal på Papirøen (byg-
gefelt A) og de der nævnte bilag anførte vilkår, herunder Overdragelsesnotat vedrø-
rende byggemodningsarbejder af 8. december 2017 (herefter "Salgsaftalen") samlet
bilag 1.
- 1.02 Arealet består af del af matr.nr.: 0410 Christianhavns Kvarter, København, beliggen-
de Trangravgade 11, 1436 København K. Arealet fremgår af kortskitse, bilag 2. Area-
let er under udmatrikulering til selvstændigt matrikelnummer og er foreløbigt opmålt
til 3.154 m². Se nærmere herom i Salgsaftalen.
- 1.03 For så vidt angår de på arealet tinglyste byrder henvises til den som bilag 3 vedlagte
tingsbogsudskrift samt den som bilag 4 vedlagte servitutredegørelse og de i oven-
nævnte Salgsaftale i pkt. 20 nævnte yderligere servitutter, der senest samtidig med
tinglysning af endeligt skøde af By og Havn tinglyses på ejendommen.
- 1.04.01 Ejendomsfonden respekterer og indtræder i videst muligt omfang i samtlige de ret-
tigheder og forpligtelser, som tilkommer henholdsvis påhviler Københavns Kommune i
henhold til Salgsaftalen.
- 1.04.02 Ejendomsfonden indtræder i alle allerede indgåede aftaler vedrørende vandkulturhu-
set på Papirøen, herunder totalrådgiveraftalen med Kengo Kuma & Associates Inc.
- 1.05 Ejendomsfonden er pligtig at tåle tinglysning af sådan private og offentlige servitut-
ter og byrder (med og uden pant), som er nødvendige eller sædvanlige i forbindelse

med den forudsatte udmatrikulering, byggemodning og udnyttelse af ejendommen samt servitutter og byrder, som i øvrigt fremgår af Aftalen.

- 1.06 Arealet er i henhold til lokalplan 548 Christians Holm af 27. april 2017 udlagt til offentlige formål så som kultur-, idræts- og fritidsformål samt restauranter, caféer, udstillingslokaler og butikker i tilknytning hertil.
- 1.07 Arealet må ikke anvendes til andre formål end opførelse og udlejning af vandkulturhus på Papirøen alt i overensstemmelse med den til enhver tid gældende lokalplan og lovgivningen i øvrigt og Salgsaftalen samt Aftalen.
- 1.08 Det påhviler Ejendomsfonden selv at indhente alle tilladelser, godkendelser m.v. fra relevante myndigheder, som er nødvendige for etablering og drift, som Ejendomsfonden måtte ønske på arealet i overensstemmelse med 1.07.
- 1.09 Ejendomsfonden har ikke ret til at overdrage Aftalen (hverken helt eller delvist) til tredjemand uden Kommunens skriftlige samtykke, som ikke uden rimelig grund kan nægtes.

2. Arealets stand ved overtagelsen

- 2.01 Ejendomsfonden overtager arealet, som det er, og som det er nærmere beskrevet i Salgsaftalen (bilag 1).

3. Aftalens varighed og uopsigelighed

- 3.01 Aftalen træder i kraft, når den er underskrevet af begge parter.
- 3.02 Aftalen er - bortset fra hævebegrundende misligholdelse - uopsigelig fra begge parter side indtil udgangen af 2058, hvorefter Aftalen kan opsiges med 10 års skriftlig varsel til udgangen af et kalenderår. Ved aftalens ophør afleverer Ejendomsfonden efter Kommunens bestemmelse enten arealet ryddeliggjort og i samme stand som ved overtagelsen eller med de på arealet værende bygninger samt alt tilhørende tilbehør, som overdrages vederlagsfrit til Kommunen.
- 3.03 Ejendomsfonden er forpligtet til at gennemføre den forudsatte bebyggelse på ejendommen. Byggeriet skal være påbegyndt senest ** efter ikrafttrædelsestidspunktet og skal være fuldført senest ** efter ikrafttrædelsestidspunktet. Kommunen kan på baggrund af en skriftlig anmodning forlænge tidsfristerne, såfremt Kommunen finder det fornødne grundlag, og hvis det skønnes realistisk, at Ejendomsfonden vil kunne overholde den nye tidsfrist. Overholdes de nævnte frister ikke, kan Kommunen ophæve Aftalen.

4. Brugsret

- 4.01 Ejendomsfonden har adgang til at bygge på arealet inden for rammerne af det af Kommunen godkendte projekt. Kommunen skal have de endelige planer forelagt til godkendelse, inden byggeriet iværksættes. Byggeprocessen skal tilrettelægges således, at generne for beboere og andre i området reduceres mest muligt.

5. Grundejerforening

- 5.01 Ejendomsfonden er pligtig at være medlem (direkte eller indirekte) af grundejerforeningen, når denne etableres og betale de dermed forbundne udgifter.

6. Vederlag og løbende forbrugs- og driftsudgifter m.v.

- 6.01 Ejendomsfonden betaler ikke vederlag for brugsretten til arealet i henhold til Aftalen, forudsat at arealet anvendes til støtteberettigede kommunale formål. I modsat fald skal der betales markedsleje for arealet efter indhentet vurdering.
- 6.02 Ejendomsfonden afholder alle omkostninger forbundet med arealets anvendelse til formålet som anført i 1.07.
- 6.03 Ejendomsfonden betaler alle de til brugen af arealet knyttede forbrugs- og driftsudgifter, skatter og afgifter og alle udgifter til el, vand og varme.

7. Drift og vedligeholdelse

- 7.01 Ejendomsfonden skal sikre, at arealet med bygninger og tilhørende udenomsarealer drives, vedligeholdes og fornyes på forsvarlig vis, således at arealet med tilhørende bygninger altid fremstår i ordentlig stand. Ejendomsfonden skal endvidere sørge for renholdelse, herunder snerydning og grusning i glat føre på arealet samt sikre, at arealet holdes rent og ryddeligt.

8. Bygning på lejet grund

- 8.01 Ejendomsfonden kan som led i optagelse af finansiering på sædvanlige vilkår pantsætte bygningerne til realkredit- og pengeinstitutter.

9. Omkostninger og tinglysning

- 9.01 Ejendomsfonden har ingen omkostninger i forbindelse med udmatrikulering af arealet.
- 9.02 Ejendomsfonden afholder alle udgifter til tinglysning af Aftalen og bygningernes evt. oprettelse med selvstændigt blad i tingbogen.

Bilag:

Bilag 1: Salgsaftalen med bilag.

Bilag 2: Kortskitse.

Bilag 3: Tingbogsudskrift.

Bilag 4: Servitutredegørelse.

København, den **. ** 2018.

For Københavns Kommune:

København, den **. ** 2018.

For Ejendomsfonden Vandkulturhuset
Papirøen:
