

ELK2012/lokale

Sags nr.:
Kontrakt nr.:

Mellem
Undertegnede

Udviklingselskabet By & Havn I/S
CVR-nr. 30 82 37 02
Nordre Toldbod 7,
Postboks 2083,
1013 København K.
(herefter kaldet udlejer)

og

undertegnede

Københavns Kommune
Økonomiforvaltningen
Københavns Ejendomme
Nyropsgade 7, 5. sal
1602 København V
(herefter kaldet lejer)

er dags dato indgået nedenstående

LEJEKONTRAKT

INDHOLDSFORTEGNELSE

§ 1	Det lejede
§ 2	Det lejedes anvendelse
§ 3	Lejemålets begyndelse og opsigelse
§ 4	Lejens størrelse, betaling og regulering
§ 5	Ændring af lejevilkår
§ 6	Betaling for varme og varmt vand
§ 7	Andre forbrugsudgifter
§ 8	Skatter og afgifter
§ 9	Det lejedes stand
§ 10	Vedligeholdelse og fornyelse
§ 11	Forandring af det lejede
§ 12	Afståelse
§ 13	Fremleje
§ 14	Forsikring samt ansvar for skader
§ 15	Skiltning
§ 16	Lejeforholdets ophør
§ 17	Virkning af misligholdelse
§ 18	Tinglysning
§ 19	Omkostninger
§ 20	Bilag

§ 1

DET LEJEDE

Denne lejekontrakt omfatter følgende: Lokaler til genbrugsstation, beliggende: Stuetagen i nyopført parkeringshus beliggende Helsinkigade 22-30, 2150 Nordhavn.

Det lejedes bruttoareal udgør 393 m² lokaler med beliggenhed og afgrænsning, som vist med rød skravering på den som Bilag 1 vedhæftede plan, herefter kaldet "det lejede".

Det opmålte areal lægges herefter til grund i nærværende lejekontrakt og beregningen af bruttoarealet er bindende foretaget af udlejer. Arealbekendtgørelse nr. 311 af 27. juni 1983 finder ikke anvendelse.

Al parkering foregår i konstruktion.

Til lejemålet hører ikke særskilt brugsret til fællesarealer eller andre arealer uden for bygningen. Lejer er ikke berettiget til at anvende disse arealer til oplagring eller henstilling af varer, emballage eller lignende.

Udlejer er berettiget til at disponere over fællesarealer eller andre arealer uden for bygningen ved udlejning eller på anden måde, når dette kan ske uden væsentlig gene for lejer.

§ 2

DET LEJEDES ANVENDELSE

Det lejede må ikke uden udlejers skriftligt samtykke bruges til andet formål end drift af genbrugsstation.

Parterne er enige om, at der fra det lejede ikke skal drives en virksomhed, hvis stedlige forbliven i ejendommen er af væsentlig betydning og værdi for virksomheden. Lejemålet er derfor ikke omfattet af Erhvervslejeloven § 62 (om erhvervsbeskyttelse).

Udlejer er berettiget til at udleje andre lokaler i ejendommen til samme anvendelse som dette lejemål.

Udlejer er ansvarlig for, at det lejede på ikrafttrædelsestidspunktet lovligt kan anvendes til den generelle anvendelse, fx kontor og/eller lager, som er nævnt i § 2, stk. 1 eller den generelle anvendelse som rummer den i § 2, stk. 1 nævnte branche. Lejer bærer risikoen for evt. særlige krav, som lejers konkrete anvendelse eller branche er underlagt. Udlejer er eksempelvis ansvarlig for, at det lejede kan anvendes til lager (hvis denne anvendelse er aftalt), men ikke for, om der måtte være særlige krav til bygningen ved opbevaring af effekter knyttet til lejers særlige branche.

Lejer er ansvarlig for, at den faktiske brug af det lejede sker i overensstemmelse med den derfor gældende lovgivning og andre offentlige forskrifter, herunder forskrifter vedrørende antallet af personer i det lejede i relation til miljøkrav og brandsikkerhed mv. samt de byrder og servitutter, der påhviler ejendommen, således at ethvert ansvar i den henseende i forhold til tredjemand, herunder offentlige myndigheder, er udlejer uvedkommende.

Hvis den virksomhed, som lejer udøver i det lejede, kræver tilladelse fra offentlige myndigheder, herunder eksempelvis bygningsmyndigheder, brandmyndigheder, sundhedsmyndigheder, miljømyndigheder, arbejdstilsyn eller andre, indhenter og opretholder lejer selv for egen regning sådanne tilladelser.

Lejer er forpligtet til at drage omsorg for, at de i virksomheden ansatte personer og andre som får adgang til det lejede, omgås forsvarligt med det lejede. Lejer er således erstatningspligtig for enhver skade, som lejer og de ovennævnte personer påfører det lejede udover normal slitage. Skulle det lejede som følge af ildsvåde eller anden force majeure blive beskadiget i en sådan grad, at det er ubrugeligt for lejeren, ophører lejemålet i henhold til denne kontrakt med omgående virkning, uden at udlejeren i den anledning ifalder noget ansvar overfor lejeren og uden pligt for udlejeren til at genetablere det lejede.

Udgifter til senere ændringer af ejendommens indretning, installationer, herunder el-installationer, og varme-, vand- og varmtvandsforsyningsanlæg, der påføres ejendommen som følge af ændrede myndighedskrav til lejers virksomhed, betales af lejeren.

Det er ikke tilladt at benytte det lejede på en sådan måde, at lugt, støj eller lignende kan medføre gene eller ulempe for ejendommen, dens øvrige brugere eller naboer.

§ 3

LEJEMÅLETS BEGYNDELSE OG OPSIGELSE

Lejemålet træder i kraft den 01. maj 2016.

Udlejer er berettiget til - uden at lejer kan gøre misligholdelsesbeføjelser gældende - at udskyde ikrafttrædelsestidspunktet, hvis det skønnes, at lejemålet ikke er klar til ibrugtagning på ikrafttrædelsestidspunktet. Såfremt indflytningsdatoen bliver udskudt med mere end 7 måneder, har lejer mulighed for at ophæve kontrakten i sin helhed, og ingen af parterne har noget krav mod den anden som følge af aftalens bortfald.

I tilfælde af udskydelse af ikrafttrædelsestidspunktet, skal udlejer skriftligt - tillige med angivelse af det nye ikrafttrædelsestidspunkt - meddele lejer dette. Denne meddelelse skal gives senest 3 måneder før det oprindeligt aftalte ikrafttrædelsestidspunkt.

Opsigelse fra lejers side kan ske med 6 måneders forudgående skriftligt varsel til ophør den 1. i en måned. Lejer kan dog tidligst opsiges lejemålet til ophør den 30. april 2021.

Udlejer kan opsiges lejemålet efter Erhvervslejeloven § 14, hvis parterne ikke kan nå til enighed om de fremtidige lejevilkår efter at være gået frem efter reglerne i Erhvervslejeloven § 14, jf. lejekontraktens § 5.

Udlejer kan endvidere opsiges lejemålet efter erhvervslejelovgivningens til enhver tid gældende regler, for tiden Erhvervslejeloven § 61, stk. 2. Opsigelse fra udlejers side kan ske med 6 måneders forudgående skriftligt varsel til ophør den 1. i en måned, med mindre opsigelsen er begrundet i, at lejer ikke har iagttaget god skik og orden.

Udlejer kan dog tidligst opsiges lejemålet til ophør den 30. april 2026.

Ved opsigelse fra udlejers side har lejer ikke krav på erstatning efter erhvervslejelovens § 66.

§ 4

LEJENS STØRRELSE, BETALING OG REGULERING

Den årlige leje som er gældende fra lejemålets ikrafttræden er aftalt til 775,00 kr. pr. m², eller i alt 304.575,00 kr.

Lejen betales kvartalsvis forud hver den 01. januar, 01. april, 01. juli og 01. oktober. Der betales 50.762,50 kr. for perioden 01. maj.2016 – 30. juni.2016, når Borgerrepræsentationen har godkendt lejeaftalen. Den 01. juli 2016 betales 76.143,75 kr. for perioden 01. juli 2016 – 30. september .2016 og så fremdeles.

Alle ydelser i lejeforholdet tillægges moms.

Lejen reguleres hvert års 01. januar med nettoprisindekset, dog minimum 2 % af den til enhver tid gældende årsleje, første gang således pr. 01. januar 2017.

Uanset eventuel uopsigelighed, årlig lejeregulering eller anden særlig aftalt regulering og eventuelle andre særlige forhøjelser, kan parterne kræve, at årslejen reguleres i henhold til den til enhver tid gældende erhvervslejelovgivning, herunder til markedslejen, jf. Erhvervslejeloven § 13, som følge af forbedringer, jf. Erhvervslejeloven §§ 31 og 32, eller som følge af ændringer i skatter og afgifter, jf. Erhvervslejeloven §§ 10 – 12. Lejer er dog ikke berettiget til at kræve, at årslejen nedsættes i henhold til de nævnte bestemmelser til et beløb, som er mindre end det, som følger af det i § 4, stk. 1 aftalte.

Regulering til markedslejen kan dog tidligst ske til ikrafttræden den 01. maj 2020. Erhvervslejeloven § 13, stk. 4 skal ikke være gældende for lejemålet, og regulering til markedslejen skal gennemføres fuldt ud på det varslede ikrafttrædelsestidspunkt uden fordeling af reguleringen over fire år.

Ved fastsættelse af markedslejens størrelse er det lejedes generelle anvendelsesmuligheder afgørende, og ikke den konkret aftalte anvendelse.

§ 5

ÆNDRINGER AF LEJEVILKÅR

Udlejer er berettiget til at kræve vilkårene for lejeaftalen ændret i overensstemmelse med reglerne i Erhvervslejeloven § 14 med den virkning, at udlejer kan opsige lejer, hvis parterne ikke efter en forhandling er nået til enighed om de fremtidige lejevilkår. Fremsættelse af krav, eventuelle indsigelser fra lejer, forhandlinger mellem parterne og opsigelse skal ske efter reglerne i Erhvervslejeloven § 14, stk. 5 – 8.

Udlejer kan dog tidligst kræve vilkårene ændret med virkning fra den 1. februar 2018.

Erhvervslejeloven § 66 om erstatning til lejer i tilfælde af opsigelse efter denne bestemmelse er ikke gældende for denne lejekontrakt.

§ 6

BETALING FOR VARME OG VARMT VAND

Lejer er selv ansvarlig for eventuel opvarmning af lejemålet.

§ 7

ANDRE FORBRUGSUDGIFTER

Lejer skal betale udgifter til eget forbrug af vand, el, gas og lignende, samt udgifter til bortskaffelse af lejers affald ud over almindeligt kontoraffald.

Betaling af andre forbrugsudgifter sker direkte til leverandøren på grundlag af afregningsmåler eller leverandørens sædvanlige takster, i det omfang der er etableret afregningsmålere, eller direkte betaling i øvrigt er mulig efter leveringsbetingelserne. For det tilfælde, at direkte betaling ikke er mulig, er lejers årlige andel af udgifterne anslået i Bilag 3, jf. erhvervslejelovens § 5, stk. 2. Fra lejemålets begyndelse betales el- og vandforbrug direkte efter afregningsmåler. Udlejer kan forlange, at lejers forbrug af andre forbrugsudgifter overgår til direkte betaling, når dette efter etablering af afregningsmåler eller ændrede leverandørbetingelser måtte blive muligt.

Udlejer påtager sig intet ansvar for forbigående forstyrrelser i forsyningen af vand, el, gas, og lignende samt renovation, men har pligt til snarest at afhjælpe sådanne forstyrrelser, i det omfang de skyldes udlejers anlæg og udlejers forpligtelse til ren- og vedligeholdelse.

§ 8

SKATTER OG AFGIFTER

Den i § 4 anførte leje indeholder skatter og afgifter pr. 01. januar 2014.

Fremtidige stigninger i skatter og afgifter vil blive pålignet lejen forholdsmæssigt med virkning fra det tidspunkt, hvor udgiftsstigningen er pålagt ejendommen både i tilfælde af forbrugs- og taksstigninger.

Udlejer er endvidere berettiget til at forhøje lejen til udligning af nye eller forøgede afgifter, der pålægges ejendommen til for eksempel vand, el, renovation, kloak, skorstensfejning m.v. eller andre nye bidrag til det offentlige, jf. den gældende Erhvervslejelov §§ 10 og 11. Skatter og afgifter for hele ejendommen fordeles på de enkelte lejemål forholdsmæssigt i forhold til den til enhver tid gældende leje.

Bortfald eller nedsættelse af skatter og afgifter, jf. Erhvervslejeloven § 12, kan på intet tidspunkt føre til, at årslejen bliver mindre end den aftalte årsleje ved lejemålets begyndelse med eventuelle tillæg som følge af forbedringer, eller andre aftalte reguleringer i henhold til særlig aftale.

Udlejer kan påligne lejer yderligere bidrag til fjernelse af affald, såfremt dette efter udlejers skøn med hensyn til mængde eller art afviger fra almindelig kontoraffald.

§ 9

DET LEJEDES STAND

Lejemålet er ikke færdigindrettet. Det overtages i overensstemmelse med den som Bilag 2 vedlagte beskrivelse.

Rørføringer til fjernvarme, vand, kloak og tele er ført frem til lejemålet som vist på plantegningen (Bilag 1). Trækrør til el føres frem til lejemålet fra transformerrum i p-huset.

Udlejer forestår etableringen af sprinklersystem i overensstemmelse med reglerne herom. Lejer betaler i den forbindelse kr. 61.600 eksklusiv moms. Beløbet opkræves som særskilt specifikation ved lejemålets overtagelse. Beskrivelsen af opførelsen fremgår af bilag 3.

Der skal i forbindelse med lejemålets overtagelse foretages en fælles gennemgang af lejemålet, og af udlejer udarbejdes et afleveringsdokument, som beskriver lejemålets stand på overtagelsesdagen.

Lejer er forpligtet til at overtage lejemålet, medmindre der foreligger væsentlige mangler. Bedømmelse af om der foreligger væsentlige mangler sker i henhold til ABT93, § 28, stk. 2.

§ 10

VEDLIGEHOLDELSE OG FORNYELSER

Den udvendige vedligeholdelse af bygningen, hvorved forstås tag, facade og den udvendige side af vinduer (ekskl. glas), påhviler udlejer.

Udlejer og dennes teknikere og sagkyndige har til enhver tid efter forudgående passende varsel ret til adgang til det lejede til forberedelse eller foretagelse af vedligeholdelses- og fornyelsesarbejder. Arbejderne skal udføres til mindst mulig gene for lejer.

Udlejer og dennes teknikere og sagkyndige har endvidere uden varsel ret til adgang til det lejede, såfremt dette er nødvendigt af hensyn til uopsættelig indgriben eller uopsættelig reparation.

Eventuel forringelse af det lejede, som skyldes udlejers udførelse af arbejder til vedligeholdelse eller fornyelse af det lejede, fællesarealer, adgangsveje eller ejendommen i øvrigt, det være sig bygningsdele, installationer eller andet, giver ikke lejer ret til forholdsmæssigt afslag eller erstatning med mindre der er tale om en væsentlig forringelse af det lejede, som forhindrer lejer i at drive genbrugsstationen. Dette gælder såvel den periode, hvor arbejdet pågår, samt den periode, som kan medgå, fra konstatering af de mangler, der skal istandsættes, og indtil arbejderne kan iværksættes, på grund af f.eks. leveringstid for materialer, ventetider hos ejendommens sædvanlige håndværkere, vejrlig eller andre forhold, som udlejer ikke er herre over.

Mangler ved det lejede og beskadigelse af lejers ting, der skyldes hændelige forhold som f.eks. nedbør eller tredjemands forhold, giver ikke lejer ret til forholdsmæssigt afslag eller erstatning.

Enhver anden vedligeholdelse og fornyelse af det lejede end udlejers udvendige vedligeholdelse iht. § 10, 1. afsnit, påhviler lejer.

§ 11

FORANDRING AF DET LEJEDE

Eventuel ombygning, installation, istandsættelse eller indretning, der måtte blive forlangt af offentlige myndigheder efter lejemålets ikrafttræden, som vilkår for den virksomhed, som lejer udøver i det lejede, foretages af lejer for egen regning. For sådanne ændringer gælder i øvrigt de i stk. 2 – 5 nævnte vilkår.

Erhvervslejeloven § 38, stk. 1 skal ikke være gældende for lejemålet, og lejer har således kun ret til at foretage installationer eller ombygninger i det lejede, i fællesrum eller på bygningen med skriftligt samtykke fra udlejer, og i det omfang lejer har ret dertil efter lovgivninger, der ikke kan fraviges, for tiden Erhvervslejeloven §§ 37 og 38, stk. 2.

Såfremt samtykke gives af udlejer, skal arbejdet udføres af autoriserede håndværkere, i overensstemmelse med offentlige byggeforskrifter, god byggeskik og udlejers anvisninger. Der skal udarbejdes sædvanligt projekt, der på forhånd skal godkendes af udlejer. I øvrigt skal installationer og ændringer i enhver henseende godkendes af offentlige myndigheder på lejers bekostning og foranledning inden igangsætning.

Lejer har, bortset fra installationer til fjernvarme, vand, kloak, el og tele, retableringspligt med mindre dette krav skriftligt er frafaldet af udlejer. Retablering kan også kræves i tilfælde af afståelse, med mindre ny lejer fortsætter den hidtidige lejekontrakt uden ændringer eller tilføjelser og derved indtræder i retableringsforpligtelsen.

§ 12

AFSTÅELSE

Lejer har ikke ret til afståelse af det lejede.

§ 13

FREMLEJE

Lejer har ikke ret til hverken hel eller delvis fremleje af det lejede, bortset fra udlejning til andre forvaltninger og institutioner under Københavns Kommune.

§ 14

FORSIKRING SAMT ANSVAR FOR SKADER

Udlejer holder bygningerne forsikret mod brand.

Lejer har pligt til at tegne sædvanlig erhvervsforsikring, som bl.a. holder løsøre og lokaleindretning forsikret mod brand, tyveri, hærværk, vejrlig mv. Forsikring af det lejer tilhørende løsøre og lokaleindretning er således udlejer uvedkommende.

Såfremt karakteren af lejers virksomhed kræver forhøjede forsikringspræmier for bygningen eller løsøre tilhørende udlejer eller andre lejere i ejendommen, er lejer forpligtet til, efter påkrav, at godtgøre udlejer og/eller andre lejere i ejendommen sådanne tillægspræmier.

Udlejer har intet ansvar for lejers eventuelle driftstab eller andre tab i tilfælde af ejendommens eller inventarets undergang eller forringelse, det være sig ved brand, tyveri, vejrlig eller på anden måde, ligesom udlejer ej heller i dette tilfælde har noget ansvar for det lejer tilhørende inventar, lokaleindretning eller andet.

Skulle der i lejeforholdets løbetid opstå skader på lejers ejendom (fx inventar og lignende) som følge af fejl, mangler eller undladelser ved lejemålet og ejendommen, kan udlejer kun gøres ansvarlig herfor, såfremt udlejer har handlet groft uagtsomt.

Ifalder udlejer erstatningsansvar over for lejer, kan erstatningsansvaret pr. skadesbegivenhed maksimalt udgøre et beløb, svarende til det af lejer pr. skadestidspunktet indbetalte depositum.

Lejer er ansvarlig for enhver skade som lejer, dennes medarbejdere, kunder, leverandører eller andre, som lejer giver adgang til ejendommen, påfører ejendommen eller det lejede.

§ 15

SKILTNING

Skiltning og reklamering på ejendommens facade må ikke finde sted uden udlejerens skriftlige samtykke og godkendelse af skiltningens udformning. Det samme gælder for anbringelse af markiser, udhængsskabe, automater, lysreklamer, radio- og fjernsynsantenner og lignende.

I det omfang sådanne foranstaltninger kræver godkendelse af offentlige myndigheder, påhviler det lejeren at indhente sådan tilladelse uden udgift for udlejer.

Eventuelle skilte skal holdes i god og forsvarlig stand. Ved fraflytning skal lejeren fjerne den af ham opsatte skiltning mv. og foretage retablering.

Som en betingelse for at meddele samtykke kan udlejer kræve et depositum betalt af lejer svarende til de anslåede udgifter til nedtagning og retablering af skiltningen.

§ 16

LEJEFORHOLDETS OPHØR

Det lejede skal være fraflyttet senest kl. 12.00 på fraflytningdagen, uanset om denne er en helligdag eller dagen før en helligdag.

Ved lejemålets ophør forbliver ejendommens mur- og nagelfaste tilbehør og installationer af enhver art udlejers ejendom.

Lejer har ret men ikke pligt til at fjerne hele eller dele af sprinklersystemet ved fraflytning. Udlejer kan dog kræve, at sprinklerinstallationerne ikke fjernes mod godtgørelse af lejers omkostninger ved etablering.

Lejer har ret til at fjerne de af lejer bekostede særinstallationer og tekniske installationer samt alt løsøre og inventar, som er indsat i det lejede og inventardele, som ikke tilhører ejendommen mod at foretage fuldstændig retablering herefter.

Lejer har endvidere pligt til at fjerne alle de nævnte indretninger og installationer mv. bekostet af lejer, som ikke tilhører ejendommen og at bringe det lejede tilbage til den oprindelige stand, såfremt udlejer forlanger dette. Dette gælder ikke installationer til fjernvarme, vand, kloak, el og tele.

Snarest muligt efter fraflytningen gennemgår lejer og udlejer lejemålet med henblik på at udarbejde en fraflytningsrapport, der underskrives af begge parter.

§ 17

VIRKNING AF MISLIGHOLDELSE

Udlejer kan hæve lejemålet med øjeblikkelig virkning, hvis leje eller anden pligtig pengeydelse i lejeforholdet ikke betales rettidigt, eller hvis lejer i øvrigt væsentligt misligholder sine forpligtelser efter denne lejekontrakt.

Betales leje, depositum, regulering af depositum, skatter og afgifter m.v. ikke i rette tid, beregner lejer sig et gebyr på p.t. 148,00 kr. + 2% af det skyldige beløb som overstiger 1.000,00 kr., jf. Erhvervslejeloven § 69, stk. 3. Gebyret er pligtig pengeydelse i lejeforholdet.

Berigtiges restance af leje eller øvrige nævnte udgiftsarter ikke senest tre hverdage efter at skriftligt påkrav er kommet frem til lejer, kan udlejer straks og uden hensyn til opsigelsesvarlet i § 3 hæve lejeaftalen.

Når udlejer hæver lejeaftalen, skal lejer straks fraflytte det lejede og betale leje og øvrige omkostninger for tiden, indtil lejer kunne fraflytte med kontraktmæssigt varsel regnet fra overladen af det lejede til udlejer/lejers udsættelse af det lejede. Lejer skal endvidere erstatte udlejer ethvert tab, herunder eventuelle omkostninger ved lejers udsættelse af det lejede, herunder advokatombkostninger, som ikke er begrænset til sagsombkostninger tildelt af domstolene, samt ombkostninger vedrørende istandsættelse jf. lejekontraktens § 16.

§ 18

TINGLYSNING

Denne lejekontrakt kan efter lejers begæring tinglyses på ejendommen med respekt af de på tinglysningstidspunktet tinglyste byrder og panthæftelser og med påtegning om respekt af størst mulige lån i realkredit og pengeinstitut.

Udgifterne i forbindelse med tinglysning betales af lejer alene.

Ved lejemålets ophør skal skriftlig opsigelse tjene udlejer som tilstrækkelig fuldmagt til at begære lejekontrakten slettet fra tingbogen. Eventuelle udgifter ved aflysning afholdes af lejer. Udlejer er, såfremt han afholder ombkostningerne, berettiget til at modregne disse i det indbetalte depositum.

§ 19

OMKOSTNINGER

Lejer har modtaget et eksemplar af By- og Boligministeriets checkliste og har gjort sig bekendt med indholdet.

Hver part bærer egne ombkostninger ved udarbejdelsen af denne lejekontrakt.

Lejekontrakten med bilag oprettes og underskrives i to enslydende eksemplarer, af hvilke udlejer opbevarer det ene og lejer det andet.

§ 20

BILAG

Nedenstående bilag, som er vedhæftet lejekontrakten, indgår som en integreret del af lejeaftalen:

- Bilag 1: Lejemålsplan
- Bilag 2: Lejemålsbeskrivelse
- Bilag 3: Beskrivelse af opsættelse af sprinkleranlæg
- Bilag 4: Fordeling af ansvar for drift

Lejeaftalen indgås fra lejers side på betingelse af godkendelse i Københavns Borgerrepræsentation. Såfremt Borgerrepræsentationens godkendelse ikke foreligger, bortfalder aftalen i sin helhed, og ingen af parterne har noget krav mod den anden part som følge af aftalens bortfald.

Udlejer er bekendt med, at lejer er en offentlig forvaltningsvirksomhed, og at der derfor blandt andet kan indrømmes aktindsigt i denne kontrakt eller dele af den efter offentlighedslovens regler.

København, den

Som udlejer:



Udviklingselskabet By & Havn I/S

Som lejer:

21/12-2016



Københavns Kommune
CAROLINE KÆRST

John Dahl-Pedersen

Bilag 1

Kloak, vand, fjernvarme, tele



A-1-1-00 A

- Standardiserede**
- Beton
 - Mur
 - Isolering
 - Gulvbelægning
 - Loftbelægning
 - Vægbelægning
 - Dør
 - Vindue
 - Stige
 - Rampe
 - Elev
 - Teknisk udstyr
 - Møbler
 - Belysning
 - Ventilering
 - Brandbeskyttelse
 - Lydisolering
 - Energiforbrug
 - Tilgængelighed
 - Andre
- NOTE**
- Se tegning A-1-1-00 for yderligere oplysninger.

Fig. 1. Et. Neden

Fig. 1. Et. Neden

Ny parkeringshus Løders, København
Heisingsgade 22-30

A-1-1-00 A

Projekt	Udviklingsstudium By & Natur	By & Natur	1:100	1:100
Udgave	5	1:100	1:100	1:100
Udgivelsesdato	11.11.2014	11.11.2014	11.11.2014	11.11.2014
Udgiver	ANSTØRNERE ARKITEKTER	ANSTØRNERE ARKITEKTER	ANSTØRNERE ARKITEKTER	ANSTØRNERE ARKITEKTER
Forfatter	INGENJØRNE	INGENJØRNE	INGENJØRNE	INGENJØRNE

Bilag 2. Lejemålsbeskrivelse

Genbrugsstationen overdrages til Lejers brug som en uisoleret betonbygning, med åben facade, med udvendig facadeafdækning og uden tekniske installationer.

Rummet er ca. 23 meter langt og 17 meter bredt.

Min. fri loftshøjde over kote til fortov: 3,2 meter.

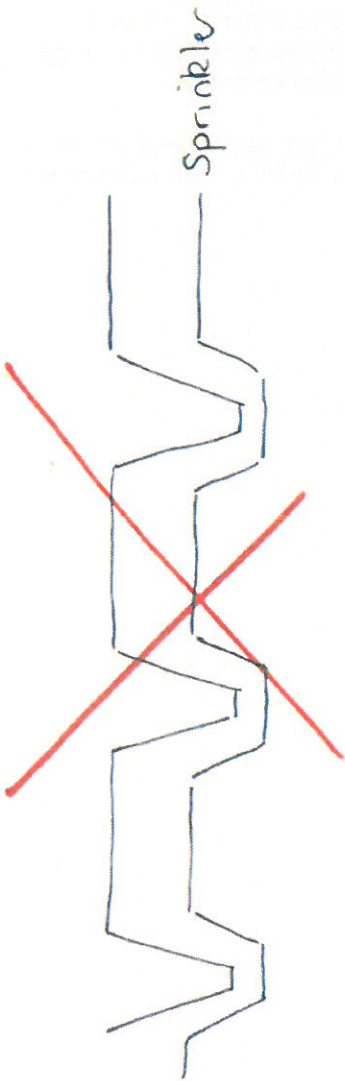
Fri passage i de tre åbninger ud mod Helsinkigade: Ca. 6,5 meter.

Terrændækket overdrages som grusplanum uden fast belægning, så indretningen frit kan foretages efter Lejers behov.

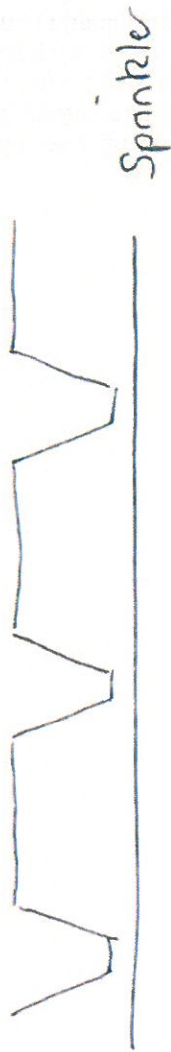
Ved overdragelsen vil følgende ledninger være ført ind i lejemålet og afsluttet under terrænniveau:

- Varme fremføres fra Helsinkigade – tilslutningsafgift afregnes af lejer med HOFOR VARME
- Vand fremføres fra Helsinkigade – tilslutningsafgift afregnes af lejer med HOFOR VAND
- Afløb fremføres fra Helsinkigade – tilslutningsafgift afregnes af lejer med HOFOR AFLØB
- Tele fremføres fra Helsinkigade, alternativt internt i huset fra Telekrydspunkt i P-huset – Lejer vælger selv teleoperatør og træffer aftale med denne om indføring af telekommunikation
- El – trækrør føres frem til lejemålet fra transformerrum i P-huset.
- Sprinkler – rør til tilslutning til fælles sprinklercentral for hele bygningen. Sprinklersystemet er et tørt anlæg og skal færdigprojekteres efter retningslinjer udstukket af By & Havn. Lokale dybdepunkter i det færdige sprinkleranlæg accepteres ikke.

Bilag 3



Sprinkler



Sprinkler

Bilag 4 til lejekontrakt vedr. genbrugsstation

Dato

Delelement	Etableringsansvar						Driftsansvar						Lovfattet eftersyn og/eller service	Bemærkninger
	Udlejer	Lejer	HOFOR/DONG mv	TDC/Yousee	Udlejer	Lejer	Udlejer	Lejer	HOFOR/DONG mv	TDC/Yousee mv.	Udlejer	Lejer		
(50)	Afløb i jord	X					X				X			
	Pumpebrønde, spildevand og dræn	X					X				X			
	Anlæg med fedtudskiller i jord	X					X				X			
	Vandstik til og med hovedafspæringsventil, Brandhaner	X		X					X					
	Fjernvarmestik i jord til og med afspæringsventiler i bygning		X						X					
	Oliefudskiller i jord						X				X			
(52)	Afløbsinstallationer i lejemål (faldstammer)	X					X							F.eks rensning af gulvafløb, vandløse mv.
	Faldstammer	X					X							
	Afløbsinstallationer på anden etage, som betjener lejemål	X					X							F.eks reparation af utætheder
	Afløbsinstallationer på anden etage, som betjener flere lejemål	X					X							
	Anlæg med fedtudskiller i bygning	X					X					X		
	Rensning af tagrender og tagbrønde	X					X							
(53)	Sanitetsgenstande og blandingsbatterier	X					X				X			Pakninger, pelatorere afkalkninger mm.
	Hovedvandmåler	X	X				X	X			X			
	Bivandmålere	X					X				X			Fordeleingsregnskab udarbejdes af udlejer
	Brugsvandsinstallationer i lejemål	X					X				X			F.eks. rensning af perlatorer
	Brugsvandsinstallationer på anden etage, som betjener lejemål	X					X				X			
	Brugsvandsinstallationer på anden etage, som betjener flere lejemål	X					X				X			
	Varmtvandsbeholder til lejemål	X					X				X			Rensning
	Varmtvandsbeholder til flere lejemål	X					X				X			Kræver overvågning via CTS
	Evt. slangevindere i lejemål	X					X				X			
(55)	Kølerørinstallationer i lejemål	X					X				X			F.eks. Fancolls, kølebatier mv.

Delelement	Etableringsansvar						Driftsansvar				Bemærkninger	
	Udlejer	Lejer	HOFOR/DONG mv	TDC/Yousee	Udlejer	Lejer	HOFOR/DONG mv	Lejer	TDC/Yousee mv.	Lovbrevet eftersyn og/eller service		
Kølerørinstallationer på anden etage, i jord eller på terræn, når kølerør tillige forsyner anden lejer Kølerørinstallation på anden etage, i jord eller på terræn, når kølerør forsyner lejer Køleproduktionsanlæg, når anlæg forsyner lejer Køleproduktionsanlæg, når anlæg forsyner flere lejere		X				X						
		X					X					
		X						X			X	
		X						X			X	
		X						X			X	
(56) Hovedenergimåler- varme Varmeproduktionsanlæg - veksleranlæg, når anlæg forsyner lejer Bimålere - varme Varmeinstallation i lejemål Varmeproduktionsanlæg - veksleranlæg, når anlæg forsyner flere lejere Varmeinstallation på anden etage, når rør forsyner lejemål Varmeinstallation på anden etage, når rør forsyner flere lejemål		X	X			X	X	X				Leveres af HOFOR
		X					X					
		X						X				
		X						X				Bl.a. termostater
		X					X					
		X					X					
		X					X					
(57) Ventilationsanlæg og komponenter i lejemål Ventilationsanlæg og komponenter uden for lejemål Ventilationsanlæg uden for lejemål, der betjener flere lejere Røgventilations anlæg (incl. Oplukkelige enheder) der dækker flere lejemål Røgventilationsanlæg (incl. Oplukkelige enheder) selvstændigt anlæg for lejemål Overtrykventilation i fælles flugtveje, der dækker flere lejemål Overtrykventilation for dette lejemål. Røg og brandautomatik for ventilationsanlæg for flere lejere Røg og brandautomatik for ventilationsanlæg for denne lejer		X					X					
		X					X				X	
		X					X				X	
		X					X				X	F.eks. i trapper
		X					X				X	F.eks. i trapper
		X					X				X	F.eks. i trapper
		X					X				X	F.eks. i trapper
		X					X				X	F.eks. i trapper
		X					X				X	F.eks. i trapper
		X					X				X	F.eks. i trapper

Bilag 4 til lejekontrakt vedr. genbrugsstation

Dato

Delelement	Etableringsansvar						Driftsansvar	Lovbefalet eftersyn og/eller service	Bemærkninger
	Udlever	Lejer	HOFOR/DONG mv	TDC/Yousee	Udlever	Lejer			
(58)									
Sprinkleranlæg - central	X						X		
Sprinklersystem i lejemål	X						X		Lejer afholder udgifter til fejlalarm
Brandstignør i trapper									
(60)									
Elforsyning i jord			X						
Terrænbelysning	X				X				
(62)									
EI-måler, Ejendomshovedmåler, Lejemålsmåler	X		X		X				Leveres af DONG
EI-Måler, Bimålere	X					X			
Nødstrømsanlæg, generator / UPS anlæg		X				X			
Eltavler		X				X			Lejer står for skift af sikringer mm.
(63)									
Eltavler		X					X		
Belysningsanlæg i lejemål, fast installation/grundinstallation		X					X		
Belysningsarmaturer i lejemål		X					X		Inkl. udskiftning af lyskilder
KNX, Dali eller tilsvarende lysstyringsanlæg		X					X		
Elinstallation i lejemål, Kraft. Stikkontakter og anden fast installation		X					X		
EI-tracing af installationer i og uden for lejemål, når anlæg betjener flere lejere		X					X		
EI-tracing af installationer i og uden for lejemål, når anlæg betjener lejer		X					X		
(64)									
Elinstallation i lejemål, svagstrøm, PDS, telefon med krydsfelt og fast installation		X					X		
Backbone forbindele (forbindelse mellem server/serverrum og krydsfelt)		X					X		
Oprettelse af telefonlinier ved udbyder		X					X		

Delelement	Etableringsansvar						Driftsansvar			Bemærkninger	
	Udlever	Lejer	HOFOR/DONG mv	TDC/Yousee	Udlever	Lejer	HOFOR/DONG mv	TDC/Yousee mv.	Lovbefalet eftersyn og/eller service		
(65)		X				X		X			
	Opretelse af internetforbideelse ved udbyder										
	ABA, Automatisk Brandalamerings Anlæg, ejendomsanlæg der dækker flere lejemål	X					X				Inkl. telefonforbindelse til teleudbyder
	ABA, Automatisk Brandalamerings anlæg, selvstændigt anlæg for lejemål.	X					X				Inkl. telefonforbindelse til teleudbyder
	Varslingsanlæg, ejendomsanlæg der dækker flere lejemål	X					X		X		Inkl. telefonforbindelse til teleudbyder
	Varslingsanlæg, selvstændigt anlæg for lejemål.	X					X		X		Inkl. telefonforbindelse til teleudbyder
	ABDL, Automatisk Branddøranslæg, ejendomsanlæg der dækker flere lejemål		X								
	ABDL, Automatisk Branddøranslæg, selvstændigt anlæg for lejemål		X								
	AIA, Automatisk Indbrudsalarm, ejendomsanlæg der dækker flere lejemål		X					X			Inkl. telefonforbindelse til teleudbyder
	AIA, Automatisk Indbrudsalarm, selvstændigt anlæg for lejemål		X					X			Inkl. telefonforbindelse til teleudbyder
	Antenneinstallation i lejemål, fast installation.		X					X			
	Porte og automatisk døråbner		X					X			
	Tyverialarm		X					X			
(66)											
	Aktivt udstyr i krydsfelt										
	Trådløse routere i lejemål						X				
	Installation for AV udstyr						X				
	AV, føringsveje og forsyning										
	AV, aktivt udstyr		X								
	CCTV (Closed-Circuit Television), installation		X								
	CCTV, aktivt udstyr, kamera, skærme optagerenheder		X								
	Elevatore		X							X	
	Handicaplifte		X							X	

Bilag 4 til lejekontrakt vedr. genbrugsstation

Dato

Delelement	Etableringsansvar						Driftsansvar			Bemærkninger
	Udlejer	Lejer	HOFOR/DONG mv	TDC/Yousee	Udlejer	Lejer	HOFOR/DONG mv	TDC/Yousee mv	Lovbefalet eftersyn og/eller service	
(68)										
CTS hvor lejer selv foretager drift af tekniske anlæg	X						X			
CTS hvor lejer ønsker udlejer foretager drift af tekniske anlæg		X					X			
Solafskærmning, automatisk / manuel		X					X			
Facadeskilte / reklamer, føringsveje og forsyning		X					X			
Facadeskilte / reklamer		X					X			
(90)										
Pudsning af vinduer		X								
Fejning af skorsten									X	

