

08-06-2022

Lejekontrakt - vandareal Eng- have Brygge

Kanalerne Enghave Brygge

Kontrakt nr. 45.066/01

Indholdsfortegnelse

1.	Vandarealets omfang og overtagelse	2
2.	Vandarealets anvendelse.....	3
3.	Lejekontraktens begyndelse og opsigelse.....	4
4.	Lejens størrelse, betaling og regulering	4
5.	Depositum	5
6.	Skatter og afgifter	5
7.	Forsikring	5
8.	Skiltning.....	5
9.	Fremleje.....	6
10.	Afståelse	6
11.	Fraflytning	6
12.	Misligholdelse.....	6
13.	Særlige bestemmelser	7
14.	Øvrige vilkår.....	7
15.	Betingelser.....	8
16.	Bilag.....	8

Mellem undertegnede

Udviklingsselskabet By & Havn I/S
CVR-nr. 30 82 37 02
Nordre Toldbod 7
1259 København K
(i det følgende kaldet "Udlejer")

og

Grundejerforeningen Enghave Brygge
Cvr.nr. 39 60 83 08
c/o Udviklingsselskabet By & Havn
Nordre Toldbod 7
1259 København K
(i det følgende kaldet "Lejer")

er i dag indgået denne lejekontrakt ("Lejekontrakten") vedrørende brugsretten til nedennævnte vandareal på følgende vilkår:

1. Vandarealets omfang og overtagelse

- 1.1. Lejekontrakten omfatter retten til at placere lystbåde i vandarealet i kanalerne i Enghave Bygge inden for det med blå farve på bilag 1 skraverede vandareal ("Vandarealet").

Som **bilag 1** vedlægges tegning over Vandarealet.

- 1.2. Vandarealet overtages som det er og forefindes. Lejer er bekendt med vanddybderne inden for Vandarealet og må i lejeperioden ikke være årsag til at disse reduceres. Lejer er tilsvarende bekendt med højden af broerne over kanalerne og at denne kan variere ved høj- og lavvande. Brohøjderne indebærer en begrænsning for, hvilke lystbåde der kan henlægges inden for lejemålet.
- 1.3. Lejer skal – efter skriftligt varsel på mindst 2 måneder fra Udlejer - efterkomme Udlejers opfordring til at rydde Vandarealet og tåle, at lystbåden/lystbådene midlertidigt fjernes fra Vandarealet, i det omfang dette er nødvendigt for Udlejers vedligeholdelse mv. af Udlejers vandarealer, landarealer, bolværker, broer mv. Ved akut opstået behov for vedligeholdelsesarbejder må Lejer tåle at rydde Vandarealet med øjeblikkeligt varsel.
- 1.4. Udlejer er forpligtet til at gennemføre sådan vedligeholdelse mv. med størst mulig hensyntagen til Lejer. Lejer kan ikke gøre erstatningskrav gældende over for Udlejer som følge af afbrydelser/ulempen i brugen af Vandarealet, som hidrører fra Udlejers udførelse af vedligeholdelsesarbejder mv. Kan Udlejer ikke anviser en midlertidig erstatningsplads indenfor Københavns havns grænser, vil lejen blive reduceret, således at der ikke betales leje i den periode, hvor Vandarealet ikke har været til Lejers rådighed.

2. Vandarealets anvendelse

- 2.1. Inden for det lejede må kun henlægges de lystbåde, som lejer har anvist plads og som er forsynet med den nedenfor nævnte mærkat.
- 2.2. Lystbådene må max. være 10 meter.
- 2.3. Lystbådene skal mærkes med de af udlejer fremsendte mærkater, senest 1. juni hvert år.
- 2.4. Lystbådene må ikke gøres til genstand for bygningsmæssig udnyttelse, herunder beboelse, der ikke er af rent forbigående art. Tilsidesættelse af dette forbud anses for væsentlig misligholdelse.
- 2.5. Lystbådene må ikke fylde mere ud i kanalen end at By og Havn I/S's oprensingsfartøjer frit kan passere. Der skal minimum være 5 m fri passage, dog kan kanalen rundt om Sivholmen nøjes med en fri passage på 4,5 m, mod at kanalen bliver ensrettet.
- 2.6. Lejer er i enhver henseende ansvarlig for, at Lejers brug af Vandarealet ikke er i strid med offentlige forskrifter. Såfremt Lejers brug kræver tilladelse fra offentlige myndigheder, eller der stilles ændrede/yderligere krav fra offentlige myndigheder, er Lejer ansvarlig for, at sådanne krav opfyldes. Lejer skal uden ugrundet ophold underrette Udlejer om sådanne krav og skal sende Udlejer kopi af sådanne krav og tilladelser.
- 2.7. Lejer kan ikke gøre erstatningsansvar gældende over for Udlejer, hvis det viser sig, at myndighederne - uanset hvilken årsag - ikke giver de nødvendige tilladelser til Vandarealets benyttelse mv. Lejer er i så tilfælde berettiget til at opsige Lejekontrakten med omgående (eller senere) virkning uanset opsigelsesvarslet, jf. pkt. 3. Såfremt Lejer vil opsige Lejekontrakten i henhold til denne bestemmelse, skal opsigelsen være modtaget hos Udlejer senest 4 uger efter myndighedsafslag på den aftalte anvendelse, idet bestemmelsen ellers er bortfaldet.
- 2.8. Lejer skal overholde det til enhver tid gældende standardreglement for overholdelse af orden i danske erhvervshavne, der er vedlagt som **bilag 2**, samt det til enhver tid gældende havnereglement for Københavns havn, der er vedlagt som **bilag 3**.
- 2.9. Brugen af Vandarealet må ikke give anledning til gener for den søværts trafik eller for de øvrige brugere af vandarealerne.
- 2.10. Lejer er forpligtet til at forestå oprensning og fjernelse af affald indenfor det lejede Vandareal, ligesom Lejer er forpligtet til at forestå ren- og vedligeholdelse samt fornyelse af bolværker, indre træbrygger mv. jf. Vedtægterne for Grundejerforeningen Enghave Brygge, vedlagt som **bilag 4**.
- 2.11. Der må på Vandarealet ikke udføres vedligeholdelsesarbejder på lystbådene, herfra dog undtaget mindre reparationer, hvis udførelse ikke er til gene for omgivelserne.
- 2.12. Lejers brug af Vandarealet må ikke genere omgivelserne med støj, røg, støv, ilde lugt, eller på anden måde.
- 2.13. Lystbådene skal til enhver tid holdes sødygtige.

- 2.14. Lejer skal overholde de fartgrænser, der til enhver tid er gældende inden for havnens grænser.
- 2.15. Lejer er ansvarlig for skader, der hidrører fra vanrøgt, forsømmelse eller anden uforsvarlig behandling af Vandarealet eller de derpå liggende lystbåde.

3. Lejekontraktens begyndelse og opsigelse

- 3.1. Lejekontrakten træder i kraft den 1. april 2022 ("Ikrafttrædelsestidspunktet").
- 3.2. Opsigelse fra Lejers side kan ske med 3 måneders forudgående varsel til ophør ved udgangen af en måned, dog tidligst til ophør den 30.03.2023.
- 3.3. Opsigelse fra Udlejers side kan ske med 3 måneders forudgående varsel til ophør ved udgangen af en måned. Udlejer kan dog tidligst opsig Lejekontrakten til fraflytning den 30.09.2023, medmindre opsigelsen er begrundet i, at Lejer har misligholdt Lejekontrakten eller at Lejer ikke har iagttaget god skik og orden.
- 3.4. Hvis Lejer fraflytter før opsigelsesvarslet er udløbet eller før en aftalt uopsigelsesperiode er udløbet, er Lejer forpligtet til løbende at betale leje og alle andre ydelser vedrørende Lejekontrakten, indtil Lejekontrakten rettidigt kunne bringes til ophør.

4. Lejens størrelse, betaling og regulering

- 4.1. Den årlige leje er fastsat til:
 - Både op til 6 meter kr. 1.100,00 pr. henlagt båd
 - Både op til 10 meter kr. 1.650,00 pr. henlagt båd
- 4.2. Lejen betales en gang årligt pr. 1. juli. Svarende til det antal udleverede mærkater, som Lejer har modtaget, jf. § 4.3. Lejen forfalder pr. 1. juli.
- 4.3. Hvert år senest 1. maj skal Lejer meddele, hvor mange bådpladser der er udlejet for den kommende sæson. Herefter fremsendes årsmærkater, som skal placeres synligt på alle både der henligger inden for det lejede.
- 4.4. Lejen pålægges moms med den til enhver tid gældende momssats. Moms er pligtig pengeydelse i lejeforholdet og betales samtidig med lejen.
- 4.5. Lejen reguleres hvert år den 1. juli med 3 % af den til enhver tid gældende årsleje, første gang pr. 1. januar 2023.
- 4.6. Er vandareallejen lavere end den vandarealleje, der betales for tilsvarende og tilsvarende beliggende vandarealer, kan Udlejer forlange lejen forhøjet under hensyn hertil med 3 måneders skriftligt varsel. Der ses her ved bort fra enkelte lejeafgifter, som af bestemte grunde er fastsat særlig højt eller særlig lavt. Krav om lejeforhøjelse kan dog tidligst få virkning 4 år efter lejeforholdets begyndelse eller 4 år efter, at der sidst er trådt en lejeforhøjelse i kraft som følge af denne bestemmelse

5. Depositum

- 5.1. Til sikkerhed for Lejers opfyldelse af enhver forpligtelse i henhold til Lejekontrakten, herunder Lejers forpligtelser i forbindelse med fraflytning, indbetaler Lejer ved lejekontraktens underskrift et depositum stort kr. 10.000,00 med tillæg af moms.
- 5.2. Depositum forrentes ikke, men reguleres ved enhver ændring af lejen, jf. § 4.5.
- 5.3. Depositum tilbagebetales helt eller delvist, når Lejekontrakten er ophørt, og ethvert krav fra Udlejers side er fyldestgjort.

6. Skatter og afgifter

- 6.1. Lejer skal foruden leje betale de skatter og afgifter mv., som er eller måtte blive lagt på Vandarealet – på Ikrafttrædelsestidspunktet kr. 0,00. Skatter og afgifter mv. forfalder til betaling efter påkrav fra Udlejer, evt. ved videreendelse af opkrævning fra myndighederne. Lejer har endvidere pligt til at betale alle påløbne gebyrer og renter, såfremt disse kan henføres til Lejers forhold.
- 6.2. Skatter og afgifter tillægges moms.

7. Forsikring

- 7.1. Lejer er til enhver tid forpligtet til enten at holde lystbåden/lystbådene behørigt forsikret eller sikre, at fremlejetagerne holder lystbåden/lystbådene forsikret, således at forsikringen dækker alle tredje mands, herunder Udlejers, udgifter i forbindelse med lystbåden/lystbådernes brand, havari, løsrivelse, forurening mv., for så vidt ansvaret for dette kan pålægges Lejer eller dennes fremlejetager Endvidere skal forsikringen dække alle Udlejers udgifter til bortslæbning, hævnning, sikring mod forurening mv. i forbindelse med ovenstående. Ved fremleje er Lejer forpligtet til at sikre sig, at fremlejetager er behørigt forsikret.
- 7.2. Tilsidesættelse af forsikringspligten anses for væsentlig misligholdelse.

8. Skiltning

- 8.1. Skiltning, flagning og anden form for reklame på og ved Vandarealet, må kun foretages med Udlejers forudgående samtykke.
- 8.2. I det omfang sådanne foranstaltninger kræver godkendelse af offentlige myndigheder, påhviler det Lejer at indhente sådan tilladelse uden udgift for Udlejer. Skiltning mv. skal i øvrigt ske i overensstemmelse med de byrder og servitutter samt myndighedskrav, der til enhver tid gælder for Vandarealet.
- 8.3. Eventuelle skilte skal holdes i god og forsvarlig stand. Ved fraflytning skal Lejer fjerne den af ham opsatte skiltning mv. og foretage retablering.

9. Fremleje

- 9.1. Lejer har ret til at fremleje Vandarealet til tredjemand med henblik på placering af lystbåde. Lejer er ansvarlig for tredjemands brug af Vandarealet, og skal sørge for, at lejevilkår og bestemmelser i henhold til denne lejekontrakt bliver overholdt af tredjemand. Lejer er forpligtet til at gøre tredjemand bekendt med denne lejekontrakt inkl. bilag. Lejer skal til enhver tid føre en fortegnelse over de lystbåde, som har fast plads på Vandarealet og aktuelle kontaktoplysninger til ejerne af disse lystbåde.

10. Afståelse

- 10.1. Lejer har ikke ret til at afstå Vandarealet.

11. Fraflytning

- 11.1. Ved Lejekontraktens ophør skal lystbåden/lystbådene og alle faste indretninger fjernes af Lejer uden ansvar eller omkostning for Udlejer. Pæle skal trækkes op, med mindre der skriftligt aftales andet med Udlejer.
- 11.2. Forsømmer Lejer at rydde Vandarealet eller aflevere Vandarealet i samme stand, som Vandarealet blev modtaget ved Lejekontraktens ikrafttræden, kan Udlejer lade rydnings- og/eller istandsættelsesarbejdet udføre for Lejers regning eller kræve kontant betaling for de udgifter, der må forventes at medgå hertil.
- 11.3. Endvidere kan Udlejer kræve betaling af ydelser i henhold til lejekontrakten for den periode, der faktisk medgår eller må forventes at medgå til rydning af Vandarealet.

12. Misligholdelse

- 12.1. Udlejer er berettiget men ikke forpligtet til at hæve brugsretten til Vandarealet, hvis leje eller anden pligtig pengeydelse ikke betales rettidigt, eller hvis Lejer i øvrigt væsentligt misligholder sine forpligtelser efter denne lejekontrakt.
- 12.2. Betales leje, depositum, regulering af depositum, skatter og afgifter m.v. ikke rettidigt, pålægges rykkerskrivelsen et gebyr på p.t. 159,00 kr. + 2 % af det skyldige beløb som overstiger 1.000,00 kr. Gebyret er pligtig pengeydelse i lejeforholdet. Udlejer er desuden berettiget til at afkræve Rentelovens kompensationsgebyr, pt. kr. 310,00, jf. Rentelovens § 9a. stk. 3, hvilket gebyr ligeledes er pligtig pengeydelse i lejeforholdet.
- 12.3. 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 opsigelsesvarslet og uopsigeligheden i pkt. 3 hæve brugsretten til Vandarealet.
- 12.4. Når Udlejer hæver Lejekontrakten, skal Lejer straks fraflytte Vandarealet og betale leje og øvrige omkostninger for tiden, indtil Lejer kunne fraflytte med kontraktmæssigt varsel. Flytter Lejer ikke straks, er Lejer forpligtet til, at betale leje fra fraflytningstidspunktet/udsættelsestidspunktet til udløbet af kontraktmæssigt varsel. Lejer skal endvidere erstatte Udlejer ethvert

tab, herunder eventuelle omkostninger ved Lejers udsættelse af Vandarealet, herunder advokatomkostninger, som ikke er begrænset til sagsomkostninger tildelt af domstolene, samt omkostninger vedrørende istandsættelse jf. lejekontraktens pkt. 11.

13. Særlige bestemmelser

- 13.1. Til Vandarealet hører ingen særskilt ret til at benytte kajarealer, veje eller andre tilstødende arealer til parkering, oplægning af materialer eller andet.
- 13.2. Udlejer skal til enhver tid have adgang til Vandarealet.
- 13.3. Lejer er ansvarlig for enhver form for forurening, som følge af Lejers aktiviteter på og ved Vandarealet efter Lejekontraktens ikrafttræden.
- 13.4. Udlejer er ikke pligtig til at opretholde samme vanddybder som ved indgåelse af Lejekontrakten og Udlejer indestår ikke for at nuværende vanddybde ikke ændres i fremtiden som følge af vejrlig, herunder ændrede strømforhold, eller som følge af Udlejers forhold.
- 13.5. Lejer må ikke udlede spildevand eller andet affald i havnen.
- 13.6. Lejer må tåle, at broerne i Københavns havn i fremtiden ikke bevares som oplukkelige, og at der eventuelt anlægges nye broer, som ikke er oplukkelige. Såfremt broerne bevares som oplukkelige, vil Lejer evt. og efter aftale med Udlejer eller broens ejer og eventuelt mod særskilt betaling kunne få brooplukning. Tilsvarende må Lejer tåle, at nye eller ændrede anlæg og installationer kan ændre på adgangsforholdene i havnen.
- 13.7. Lejer har ikke krav på isbrydning og kan ikke gøre erstatningsansvar gældende overfor Udlejer for skade opstået som følge af isbrydning/mangelende isbrydning.
- 13.8. I tilfælde af adresseændring påhviler det Lejer straks at underrette Udlejer skriftligt herom. Alle meddelelser, herunder påkrav vedrørende betaling af skyldige ydelser, kan gyldigt stiles til den adresse, Lejer senest har opgivet til Udlejer.
- 13.9. Lejer er i øvrigt pligtig til at efterkomme de af Udlejer givne rimelige anvisninger og de ordensforskrifter, der til enhver tid måtte være gældende for området.
- 13.10. For en god orden skyld præciseres, at erhvervslejeloven ikke er gældende for nærværende lejekontrakt, idet der alene er tale om et vandareal.

14. Øvrige vilkår

- 14.1. Alle ydelser i lejeforholdet tillægges moms.
- 14.2. Enhver tvist mellem parterne vedrørende lejekontrakten skal søges løst ved forhandling. Såfremt det ikke er muligt at opnå forligsmæssig løsning, kan hver af parterne indbringe tvisten for Københavns Byret.

15. Betingelser

- 15.1. Nærværende lejekontrakt er betinget af at Lejer udlejer Vandarealet ud til Grundejerforeningen Enghave Brygges medlemmer.

16. Bilag

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

- Bilag 1: Lejemålsplan
Bilag 2: Standardreglement for overholdelse af orden i danske erhvervshavne.
Bilag 3: Havnereglement for Københavns Havn.
Bilag 4: Vedtægter for Grundejerforeningen Enghave Brygge

København, den

Udlejer:

Lejer:

Udviklingsselskabet By & Havn I/S

Bestyrelsen i Grundejerforeningen
Enghave Brygge

Pia Hansen

Anette Ingerslev

Navnet bedes skrevet med blokbogstaver under underskriften

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Anette Ingerslev

Ejendomsporteføljechef

På vegne af: Udviklingsselskabet By & Havn I/S

Serienummer: CVR:30823702-RID:39360511

IP: 157.167.xxx.xxx

2022-06-08 12:46:03 UTC

NEM ID 

Thomas Torre Christiansen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: G/F Enghave Brygge

Serienummer: PID:9208-2002-2-342664176480

IP: 194.182.xxx.xxx

2022-06-08 13:23:57 UTC

NEM ID 

Casper Hald

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: G/F Enghave Brygge

Afventer
underskrift 

Pia Hansen

Udlejer

På vegne af: Udviklingsselskabet By & Havn I/S

Afventer
underskrift 

Lars Christoffersen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: G/F Enghave Brygge

Afventer
underskrift 

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **<https://penneo.com/validate>**