

Mellem
undertegnede

Grundejerforeningen Ørestad [NAVN]
C/O Grundejerforeningssekretariatet Ørestad
Arne Jacobsens Allé 15
2300 København S
(herefter benævnt "udlejer")

og
undertegnede

Bygherre: [GRUNDEJER] [EJENDOM]
GADE + NR
POSTNUMMER + BY
CVR-NR: XXX
(herefter benævnt "lejer")

er der dags dato indgået nedenstående

**LEJEKONTRAKT
BYGGEPLADSAREAL**

INDHOLDSFORTEGNELSE

§ 1 Baggrund og formål	3
§ 2 Kontakt.....	3
§ 3 Det lejede	3
§ 4 Det lejedes anvendelse	4
§ 5 Lejemålets ikrafttræden og opsigelse	4
§ 6 Lejens størrelse, betaling og regulering.....	5
§ 7 Depositum.....	5
§ 8 Skatter og afgifter	5
§ 9 Renholdelse, indhegning m.v.....	5
§ 10 Fremleje	6
§ 11 Afståelse.....	6
§ 12 Forurening.....	6
§ 13 Adgang til det lejede	6
§ 14 Skiltning m.v.	6
§ 15 Misligholdelse	6
§ 16 Fraflytning.....	6
§ 17 Retablering.....	7
§ 18 Tilsyn.....	7
§ 19 Støj, gener, bod m.v.....	7
§ 20 Tvister	8
§ 21 Underskrivelse.....	8
§ 22 Bilag	8

§ 1 Baggrund og formål

- 1.1 Grundejerforeningen har jf. foreningens vedtægter til formål at sikre de rekreative værdier i området og forestå drift, vedligeholdelse og fornyelse af fælles områder og fælles anlæg samt at sikre offentlighedens færdselsret på veje, pladser og fællesarealer.
- 1.2 Grundejere kan i perioder have brug for at inddrage grundejerforeningens arealer til nybyggeri, bygningsvedligehold, renovering m.v. Byggepladsaktivitet kræver ekstra ressourcer fra grundejerforeningen til administration, tilsyn, genopretning m.v.
- 1.3 For at minimere gener og udgifter for foreningen mest muligt er det den enkelte grundejer, som belaster fællesområder til renovering m.v., der afholder udgifterne forbundet med det.
- 1.4 Den ansvarlige grundejer skal derfor betale leje af grundejerforeningens areal, som inddrages i forbindelse med arbejdet, og grundejeren skal betale gebyr for administration og udarbejdelse af aftale samt stille et depositum som sikkerhed for evt. skader.
- 1.5 Grundejerforeningen har fastsat lejen til et niveau, der ligger væsentligt lavere end Københavns Kommunes takster. Grundejerforeningen opkræver alt efter arealets størrelse kr. 115-150 pr. kvadratmeter pr. år (2023-priser ekskl. moms), mens Københavns Kommunes kvadratmeterpris er kr. 656-3.967 pr. år (2023-priser ekskl. moms).
- 1.6 Indtægterne for byggepladsaktivitet indgår i grundejerforeningens samlede driftsøkonomi. Håndtering af byggepladsaftaler, ekstra tilsyn m.v. er jf. grundejerforeningens samarbejdsaftale med Grundejerforeningssekretariatet Ørestad en særydelse.

§ 2 Kontakt

- 2.1 Kontaktperson for udlejer vedr. denne aftale:
[NAVN]
Grundejerforeningen Ørestad City
C/O Grundejerforeningssekretariatet Ørestad
Arne Jacobsens Allé 15, 2300 København S
drift@orestad.net
[TELEFONNUMMER]

Daglige kontakt:
[NAVN]
[MAIL]
[TELEFONNUMMER]
- 2.2 Lejer er forpligtet til at forsyne udlejer med et altid opdateret telefonnummer og en mail-adresse til den repræsentant for lejer, som udlejer til enhver tid kan kontakte. Lejer er forpligtet til at opdatere udlejer om evt. ændringer.
- 2.3 Kontaktperson for lejer (dvs. grundejer fx ejerforening, bestyrelse eller lignende) vedr. denne aftale:
[NAVN]
[EJENDOM/VIRKSOMHED]
[MAIL]
[TELEFONNUMMER]

Evt. repræsentant (fx entreprenør, rådgiver eller lignende) for lejer, som skal kontaktes ifm. byggepladsen:
[NAVN]
[EJENDOM/VIRKSOMHED]
[MAIL]
[TELEFONNUMMER]

§ 3 Det lejede

- 3.1 Lejekontrakten omfatter et areal på:
[X] m²
matr.nr.: [X, YYY, København]
beliggende: [GADE, NR, POSTNUMMER, BY]

(i det følgende benævnt "det lejede").

- 3.2 Det lejede inkl. adgangsveje er vist på vedlagte kort (bilag 1).
- 3.3 Det lejede overtages, som det er og forefindes ved lejemålets begyndelse. Det lejede og relevante tilstødende arealer gennemgås og fotoregistreres med udlejers repræsentant, inden det lejede tages i brug.

§ 4 Det lejedes anvendelse

- 4.1 Det lejede må ikke uden udlejers skriftlige samtykke benyttes til andre formål end byggeplads for lejer og lejers entreprenører vedrørende renovering af ejendommen. Der må ikke opføres bebyggelse på arealet, og længerevarende henstilling af containere, skurvogne, mandskabsvogne m.v., som skal fungere som kontor for håndværkere m.v., skal forudgående godkendes af udlejer.
- 4.2 Planer til alle anlæg på det lejede, inklusive hegn og overkørsler, skal forud godkendes af udlejer. Lejer skal overholde de forskrifter, som myndighederne eventuelt måtte udstede om det lejedes benyttelse.
- 4.3 Lejer er i enhver henseende ansvarlig for, at lejers benyttelse af det lejede ikke er i strid med offentlige forskrifter. Såfremt lejers benyttelse 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 eventuelle krav og skal sende udlejer kopi af disse krav og tilladelser.
- 4.4 Lejer kan ikke gøre erstatningsansvar gældende over for udlejer, hvis det viser sig, at myndighederne - uanset hvilken årsag - ikke giver de nødvendige tilladelser til det lejedes benyttelse og drift som byggeplads. Lejer er i så tilfælde berettiget til at opsige lejemålet med omgående virkning.
- 4.5 Såfremt cykelsti, fortov eller anden følsom belægning benyttes til overkørsel eller adgangsvej til det lejede, skal belægningerne m.v. beskyttes bedst muligt mod slid. Lejer skal herved som minimum udlægge et passende lag sand og derpå udlægge køreplader af stål. Sandet skal være i sådant et lag, at kørepladerne ikke kan trykkes ned i belægningen og dermed beskadige denne. Der skal i øvrigt udvises ekstra hensyn ved kantstene, som skal behandles som særligt sårbare.
- 4.6 Arealet må ikke bebos, og der må ikke ske overnatning på arealet.
- 4.7 Det lejede må ikke indrettes og bruges til parkering for lejers håndværkere, underentreprenører eller andre. I Ørestad er mulighederne for terrænparkering begrænsede iht. lokalplanerne for området, og der henvises til parkeringshuse i området.
- 4.8 Lejer er ansvarlig for skader, der hidrører fra vanrøgt, forsømmelse eller anden uforsvarlig behandling af arealet. Endvidere er lejer ansvarlig for skader, der påføres arealet i forbindelse med drift af den virksomhed, der drives på arealet, selv om lejer ikke har handlet uforsvarlig, samt skader der påføres arealet af andre, som lejer har givet adgang til arealet.
- 4.9 Det er ikke tilladt at benytte arealet på en sådan måde, at lugt, støj eller lignende kan medføre gene eller ulempe for det omkringliggende område, øvrige brugere eller arealets naboer. Udlejer accepter den rimelige og sædvanlige støj, der er forbundet med arealets anvendelse i henhold til pkt. 4.1.
- 4.10 Udlejer har oplyst, at arealet tidligere har været anvendt til militært skydeterræn, hvorfor der i området kan findes forsaget ammunition. Forsvaret har ryddet arealet for overfladeammunition til en dybde af 80 cm i forhold til oprindeligt terræn, således at man kan færdes frit overalt på arealet.

§ 5 Lejemålets ikrafttræden og opsigelse

- 5.1 Lejemålet træder i kraft den [DATO] og kan af lejer til enhver tid opsiges med 1 måneds skriftligt varsel til den sidste i en måned.
- 5.2 Lejemålet er tidsbegrænset til den [DATO], hvor det ophører uden yderligere varsel.

§ 6 Lejens størrelse, betaling og regulering

- 6.1 Den årlige leje er fastsat til 156/120 kr./m² svarende til kr. [BELØB] (ekskl. moms) årligt for det lejede areal.
- 6.2 Lejen tillægges et gebyr på kr. 3.500 (ekskl. moms) for udarbejdelse af nærværende aftale.
- 6.3 Lejen opkræves af udlejer første gang den [DATO] for perioden [DATO] til [DATO] og opkræves derefter kvartalsvis forud med [BELØB] hver den [DATO], [DATO], [DATO] og [DATO].
- 6.4 Når arealet er taget i brug, kan begge parter foranledige lejemålet opmålt for egen regning. I givet fald påtegnes lejekontrakten om lejemålets nøjagtige størrelse, og lejen reguleres i overensstemmelse hermed.
- 6.5 Lejen reguleres hvert års 1. januar i opadgående retning med 2,5 % af den til enhver tid gældende leje inkl. reguleringer m.v., første gang således pr. 1. januar [ÅR].

§ 7 Depositum

- 7.1 Sammen med første opkrævning opkræves også et depositum på kr. [BELØB] (ekskl. moms). Lejer er ikke berettiget til at anvende det lejede, før depositum er indbetalt, men bliver ikke fritaget for at betale leje m.v. fra det aftalte ikrafttrædelsestidspunkt ved forsinkelse hermed.
- 7.2 Depositum er beregnet med udgangspunkt i arealets nuværende stand og den risiko for skader, brugen som byggeplads medfører. Det opkrævede depositum er dog ikke udtryk for det maksimale krav, som udlejer kan rejse over for lejer i anledning af lejers eventuelle misligholdelse m.v.
- 7.3 Depositum tjener til sikkerhed for udlejers eventuelle krav mod lejer af enhver art, herunder eksempelvis udgifter, som udlejer måtte blive påført til reetablering af det lejede og/eller veje, stier, fortove m.v., som lejer måtte have beskadiget.
- 7.4 Depositum forrentes ikke og tilbagebetales, når lejer har opfyldt sine forpligtelser i forbindelse med lejemålets ophør.
- 7.5 Depositum tillægges moms.
- 7.6 Lejer kan stille anfordringsgaranti i stedet for at indbetale depositum, såfremt i) garantien udstedes af et anerkendt dansk pengeinstitut godkendt af udlejer, ii) garantien omfatter det fulde depositum tillagt moms, og iii) det klart fremgår af garantien, at der vil ske udbetaling under garantien uden videre, når udlejer anmoder herom. Der må således ikke være knyttet betingelser eller vilkår til garantens honorering af garantiforpligtelsen, herunder må det ikke være et krav for udbetaling, at der foreligger accept fra lejer eller dokumentation for udlejers krav.

§ 8 Skatter og afgifter

- 8.1 Den i § 6 anførte leje indeholder skatter og afgifter pr. 1. januar [ÅR].
- 8.2 Fremtidige stigninger i skatter og afgifter vil blive pålignet lejen forholdsmæssigt med virkning fra det tidspunkt, hvor udgiftsstigningen er pålagt ejendommen.
- 8.3 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, skorstensfejnning m.v. eller andre nye bidrag til det offentlige. Skatter og afgifter for hele ejendommen fordeles på de enkelte lejemål forholdsmæssigt i forhold til den til enhver tid gældende leje.
- 8.4 Bortfald eller nedsættelse af skatter og afgifter kan på intet tidspunkt føre til, at årslejen bliver mindre end den aftalte årsleje ved lejemålets begyndelse med eventuelle efterfølgende forholdelser som måtte følge af lejekontrakten eller særskilt aftale.
- 8.5 8.5 Lejeforhøjelser som følge af ændrede skatter og afgifter m.v. tillægges moms i lighed med den øvrige del af lejen.

§ 9 Renholdelse, indhegning m.v.

- 9.1 Lejer skal sørge for vedligeholdelse og renholdelse, herunder snerydning og grusning i glat føre, af hele det lejede areal.
- 9.2 Snerydningen m.v. skal følge de bestemmelser, som myndighederne til enhver tid fastsætter.
- 9.3 Lejer skal sørge for, at eventuelle hegn og låger holdes vedligeholdte, og at arealet holdes rent og ryddeligt under fornøden hensyntagen til lejers tilladte brug af arealet.
- 9.4 Såfremt indhegningen til det lejede ikke er lukket ved arbejdstids ophør, jf. pkt. 4.2, kan udlejer afgive påkrav over for lejer om øjeblikkelig lukning af hegnet. Såfremt hegnet fortsat ikke er lukket 1 time efter det modtagne påkrav, kan udlejer foranledige hegnet lukket for lejers

- regning. Lejer vil i den forbindelse blive opkrævet timeløn samt udrykningsgebyr. Udlejers eventuelle udgifter til materialeforbrug eller materielleje refunderes påhviler også lejer.
- 9.5 Såfremt der spredes affald i området ved lejers (eller lejers entreprenører m.v.) aktiviteter, kan udlejer afgive oprydningsspåkrav over for lejer om. Såfremt oprydning ikke er tilendebragt 24 timer efter udlejers påkrav, kan udlejer foretage oprydningen for lejers regning. Lejer er forpligtet til at drage omsorg for, at spredning af affald ikke gentager sig.
- 9.6 Lejer er forpligtet til at forsyne udlejer med opdaterede kontaktoplysninger jf. § 1. Udlejer er berettiget til at foranstalte hegnet lukket, oprydning iværksat m.v. for lejers regning øjeblikkeligt, hvis lejer ikke er kontaktbar – uanset årsagen. Udlejers udgifter til lukning af hegn og oprydning m.v. er pligtig pengeydelse i lejeforholdet og kan fratrækkes lejers depositum.

§ 10 Fremleje

- 10.1 Lejer har ikke ret til at fremleje eller på anden måde overlade brugsretten til det lejede areal til tredjemand, hverken helt eller delvist og uanset om lejer modtager vederlag herfor.

§ 11 Afståelse

- 11.1 Lejer har ikke ret til at afstå det lejede.

§ 12 Forurening

- 12.1 Lejer er ansvarlig for enhver form for jordforurening eller anden forurening m.v., som måtte finde sted af det lejede areal eller af andre arealer i forbindelse med lejers aktiviteter. Begrebet "jordforurening" skal forstås med udgangspunkt i jordforureningsloven, jf. særligt §§ 1 og 2, samt tillige omfattende slagter, affald, stabilgrus, opfyld m.v.
- 12.2 Ansvar for eventuel forurening bortfalder ikke ved lejemålets ophør.
- 12.3 Anvender lejer det lejede areal således, at der pålægges udlejer eller nabo lejere forhøjede brandpræmier, skal lejer efter påkrav godtgøre disse og/eller udlejer sådanne tillægspræmier.

§ 13 Adgang til det lejede

- 13.1 Udlejer skal, så vidt muligt efter forudgående varsel, gives adgang til det lejede areal.
- 13.2 Lejer kan ikke gøre krav gældende over for udlejer i forbindelse med afbrydelser eller ulemper i brugen af det lejede areal, som hidrører fra udlejers vedligeholdelsesarbejder eller lignende i området.

§ 14 Skiltning m.v.

- 14.1 Opsætning af skilte, flag, o. lign. på arealet skal forudgående godkendes af udlejer.
- 14.2 I det omfang sådanne foranstaltninger kræver godkendelse af offentlige myndigheder, påhviler det lejer at indhente disse tilladelser uden udgift for udlejer.
- 14.3 Skilte, flag, o. lign. skal holdes i god og forsvarlig stand og skal tilses løbende af lejer.

§ 15 Misligholdelse

- 15.1 Hvis leje, depositum, regulering af depositum, skatter og afgifter m.v. ikke betales rettidigt, opkræver udlejer et gebyr på kr. 220 samt 2 % af det skyldige beløb ud over kr. 3.000 kr. Gebyret er en pligtig pengeydelse i lejeforholdet.
- 15.2 Berigtiges restance af leje m.v. ikke senest 3 hverdage efter, at skriftligt påkrav er kommet frem til lejer, kan udlejer straks og uden hensyn til opsigelsesfristen i § 3 ophæve lejeaftalen.
- 15.3 Hvis udlejer ophæver lejeaftalen, skal lejer straks fraflytte og rydde det lejede, jf. § 14, samt betale leje m.v. for tiden, indtil lejer kunne fraflytte med kontraktmæssigt varsel, jf. § 3. Lejer skal endvidere erstatte udlejer ethvert tab, herunder omkostningerne ved lejers udsættelse af det lejede samt omkostninger udlejer måtte blive påført i anledning af lejers fraflytningsforpligtelser, jf. navnlig § 14.

§ 16 Fraflytning

- 16.1 Det lejede skal være fraflyttet senest kl. 12.00 på fraflytningdagen, uanset om denne er en helligdag eller dagen før en helligdag. Det lejede gennemgås ved fraflytning med en repræsentant fra udlejer.

- 16.2 Ved lejemålets ophør skal det lejede areal leveres tilbage, som det blev modtaget, medmindre der træffes anden skriftlig aftale med udlejer.
- 16.3 Forsømmer lejer at rydde det lejede, vil udlejer lade arbejdet udføre for lejers regning og fratække udgifterne hertil fra depositummet. Endvidere kan udlejer i henhold til lejekontrakten kræve betaling af ydelser for den periode, der faktisk medgår, eller må forventes at medgå, til rydning af arealet. Udlejers krav er ikke afhængigt af, om rydningen faktisk gennemføres.
- 16.4 Såfremt der som følge af lejers anvendelse af arealet er sket skader på det lejede og/eller de omliggende arealer og anlæg, er udlejer berettiget til at lade disse skader genoprette og fratække udgifterne hertil fra depositummet.

§ 17 Retablering

- 17.1 Arealet returneres i samme stand, som det overtages, eller der indgås skriftlig aftale med udlejer om rimelig kompensation for græs, træer mv.
- 17.2 Såfremt der har været udlagt jernplader på et græsareal, skal græsset reetableres til samme stand som før lejen begyndte, det vil sige der skal planeres og udsås græsfrø, og området skal hegnes af indtil græsset er højt nok til at blive klippet.
- 17.3 Efter endt retablering skal der foreligge kvalitetssikring af det retablerede område med beskrivelse af anvendte arbejdsmetoder samt kvalitet af valgte materialer. Lejer skal fremsende dokumentation for kvalitetssikringen til udlejer, før depositum tilbagebetales.

§ 18 Tilsyn

- 18.1 Lejer er forpligtet til at føre tilsyn og sikre, at denne aftale samt gældende regler og lovgivning bliver overholdt.
- 18.2 Udlejer fører tilsyn og påtaler evt. overtrædelser til lejer, der er forpligtet til at rette op på forholdene hurtigst muligt. Udlejers tilsyn kontakter Vejmyndigheden, såfremt overtrædelser foregår på vejareal.

§ 19 Støj, gener, bod m.v.

- 19.1 Københavns Kommune har udgivet "[Bygge- og anlægskforskrifter i København 2024](https://kk.sites.itera.dk/apps/kk_pub2/index.asp)", som er vedtaget af Københavns Borgerrepræsentation. I forbindelse med byggestart er lejer forpligtet til at rekvirere seneste udgave af notatet og sikre, at forskrifternes efterleves. Publikationen kan søges frem via: https://kk.sites.itera.dk/apps/kk_pub2/index.asp
- 19.2 Lejer er forpligtet til at informere udlejer om, hvordan naboer m.fl. varsles m.v.
- 19.3 Ved støjgener fra det lejede, som overstiger grænseværdierne fastsat af Københavns Kommune, jf. pkt. 18.1, ifalder lejer bod på kr. 12.000 pr. hændelse. Bodden forudsætter, at udlejer kan godtgøre, at støjen hidrører fra byggepladsen eller har relation til byggepladsen.
- 19.4 Ved blokering af stisystemer samt vejanlæg uden for byggepladsen kan udlejer påbyde lejer at få blokeringen bragt til ophør inden for 1 time. Såfremt dette ikke efterkommes rettidigt, ifalder lejer en bod på kr. 7.000. Såfremt blokeringen fortsat består derefter, ifalder lejer en bod på kr. 7.000 pr. døgn, indtil blokeringen er ophørt.
- 19.5 Der må ikke henstilles byggematerialer uden for det lejede areal. Det påhviler lejer at tilsikre, at alle materialer holdes inde på byggepladsen. Såfremt der forefindes byggematerialer uden for pladsen, kan udlejer påbyde materialerne bortfjernet inden for 24 timer. Såfremt dette ikke efterkommes rettidigt, ifalder lejer bod på kr. 12.000. Hvis nyt materiel ankommer efter udstedelse af påbuddet, men inden 24 timer er gået, vil dette blive omfattet af påbuddet med samme starttid og frist for tilendebragt oprydning som det oprindelige påbud. For hvert yderligere døgn efter udlejers påbud om oprydning, der fortsat forefindes byggematerialer uden for det lejede areal, ifalder lejer bod på kr. 12.000.
- 19.6 Såfremt lejers håndværkere, underentreprenører eller andre med relation til byggepladsen parkerer på det lejede areal jf. 4.7, ifalder lejer en bod på kr. 7.000 pr. parkeret køretøj.
- 19.7 Betaling af bod er pligtig pengeydelse i lejeforholdet, og udlejer er berettiget til at fratække bodsbeløb fra lejers depositum. Bodsbeløb pålægges ikke moms, men hvis SKAT måtte beslutte, at bodsbeløb er momsplichtige, er lejer forpligtet til at foretage efterbetaling af moms.

§ 20 Tvister

20.1 Enhver tvist mellem parterne vedrørende lejekontrakten skal søges løst ved forhandling. Såfremt det ikke er muligt at opnå en forhandlingsmæssig løsning, kan hver af parterne indbringe tvisten for Københavns Byret.

§ 21 Underskrivelse

21.1 Lejekontrakten underskrives digitalt af parterne, som hver modtager en kopi.

§ 22 Bilag

Bilag 1: Kortbilag over areal og adgangsveje.

EKSEMPEL