

Druegaarden ApS

Gammel Køgelandevej 869, 2665 Vallensbæk Strand

CVR 1445 0378 – Tlf. 4354 33 33 - Fax 4354 0488 – dkl@aovp.dk

Nykredit Bank: 5473 – 1504698

Hjemsted: Baldersbækvej 22. 2., 2635 Ishøj

R/22. september 2011

LEJEKONTRAKT

Udvidet

BUTIK, RESTAURANT M.V.

(erhvervsbeskyttende)

Mellem Druegaarden ApS som udlejer

Og _____ som lejere

Parterne

Baggrund og formål

- § 1. Det lejede
- § 2. Anvendelse
- § 3. Ikrafttræden/overtagelse
- § 4. Opsigelse/ophør
- § 5. Fremleje og afståelse
- § 6. Årlig ydelse og depositum
- § 7. Forbrugsregnskab (varme og vand)
- § 8. Ejendomsregnskab (skatter, afgifter, driftsudgifter og øvrige omkostninger)
- § 9. Øvrige udgifter og udgiftsarter
- § 10. Aftalt regulering af lejen
- § 11. Regulering af leje til markedslejen
- § 12. Vedligeholdelse og fornyelser
- § 13. Husorden og brug af udenoms- og fællesarealer
- § 14. Ansvar og risiko
- § 15. Fraflytning og tilbagelevering af det lejede
- § 16. Moms
- § 17. Tvister
- § 18. Tinglysning og omkostninger
- § 19. Bilag

Parterne

Denne lejekontrakt indgås mellem

Udlejer Navn: Druegaarden ApS
Adresse: Greve Strandvej 44, 2670 Greve
CVR 14450378
(herefter kaldet udlejer)

Og
Lejer: Navn: _____
Adresse: _____
(herefter kaldet lejer)
CPR nr.
CPR nummer anføres med lejers samtykke, idet udlejer oplyser, at nummeret udelukkende vil blive brugt som identifikation, hvis lejer misligholder denne aftale.

Baggrund og formål

Lejer overtager de lejede lokaler således som beset - uistandsat - og i øvrigt som anført nedenfor.

Ejendommens stueplan er d.d. indrettet med selskabslokaler. Nærværende lejemål inddeles i en nærmere ved grundplanstegning **bilag 1** angivet andel af stueplanet med egne serveringsområder, køkken, (hvor der alene er forberedt installationer for lejers egen etablering af inventar og maskineri og indretning m.m.), garage, lobby (garderobe/omklædning for personale). Lejer har brugsret til toilet og badefacilitet for personale på 1. sal.

Lejemålet får fælles indgangsparti (foyer) med udlejer, der fortsat driver lokalerne på 1. sal til erhverv.

Gårdhaven på 137 m² er fællesareal, der indgår i nævnte. Udlejer har ind- og udgang af dør til gårdhaven mod Søagervej, hvilken ikke må spærres. Udlejer har via udvendig brandtrappe adgang fra gårdhaven til 1. sal, hvilken ikke må spærres.

I gårdhaven hensidder 5 lydtafler på væggene. Disse må ikke fjernes. Skal hænge forsvarligt.

Støjbegrænsningsanlæg, som er installeret i lejemålet, skal være slået til konstant. Offentligt miljøkrav. Der skal laves service på nævnte støjbegrænsningsanlæg sammen med service på alarmanlæg for lejers regning.

Lejer har brugsret til parkeringsplads mod Greve Strandvej - ikke parkering mod Søagervej.

Til lejemålet medfølger inventar i henhold til **bilag 2**.

Såfremt lamperne ønskes demonteret, foranlediger udlejer demontering af samtlige lamper i serveringsområderne (Gule/Druesal/pariser) for lejers regning.

Lejer har ret til at etablere håndvask og vandtilslutning/afløb i (Druesalen) for egen regning. Udlejer skal have dokumentation for at arbejdet er udført korrekt og lovligt.

Udlejer afspærre de 3 ventilations-indblæsnings anlæg og disses kaloriferer. De 3 udsugningsanlæg forbliver. Bruttoarealet øges med 15 m², som det antages at ventilations-udsugningsanlæggene for lejers areal fylder.

Udlejer påbegynder indretning af køkken, fælles omklædning ca. __/__/2011 og forventes afsluttet d. __/__/2011, hvorefter lejere får adgang for egne installationer i råkøkken mm. angivet i § 3.

Lejer får adgang til lejemålets primære areal angivet som serveringsområde d. _/_ 2011 med henblik på egen indretning og ombygning efter nærmere aftale med udlejer af lejers primære egne serveringsområder.

§ 1. Det lejede

- 1.1 Det lejede er beliggende på matr. nr. 13 ca & 13 y Greve By, Greve, hvis grund og bygninger herefter er kaldet ejendommen. Lejemålets postadresse er Greve Strandvej 44, 2670 Greve
- 1.2 Det lejede omfatter følgende arealer:
- | | |
|--|------------------------|
| 1. restaurant incl. andel af fællesareal | ca.346 m ² |
| 2. garage/lobby areal til rådighed | ca. 46 m ² |
| 3. Udsagningsanlæg på overloft | ca. 15 m ² |
| I alt bruttoareal | ca. 407 m ² |
- Som herefter er kaldet det lejede.
- 1.3 Beregningen af bruttoarealet er bindende foretaget af udlejer. Arealbekendtgørelse nr. 311 af 27. juni 1983 finder ikke anvendelse. I stedet er anvendt følgende opmålingsprincip: tegning grundplan
- 1.4 I bruttoarealet kan indgå eventuelle flugtveje/flugtkorridorer/nødudgange uanset de hertil knyttede begrænsninger.
- 1.5 Lejemålet beliggenhed og udformning fremgår af vedlagte tegning **bilag 1**.

§ 2 Anvendelse

- 2.1 Det lejede skal anvendes til _____ og må ikke uden udlejers skriftlige samtykke anvendes til andet formål.

Forholdet til myndigheder og tredjemand

- 2.2 Udlejer indestår for at anvendelsen af det lejede til det ovenfor angivne erhverv på ikrafttrædelsestidspunktet jf. § 3.1 ikke strider mod gældende kommuneplan eller anden offentlig planlægning.
- 2.3 Udlejer bærer hverken ansvar eller risiko for lejers konkrete anvendelse af lejemålet, herunder for om antallet af personer i lejemålet medfører særlige miljøkrav eller krav til brandsikkerhed m.v.
- 2.4 Lejer har ansvaret for at den aftalte anvendelse ikke omfattes af særlige offentlige forskrifter og har pligt til at indhente og opretholde alle tilladelser, der kræves med hensyn til det lejedes indretning og drift, herunder forskrifter vedrørende miljø- og brandforhold. Udlejer skal uden ugrundet ophold underrettes om myndighedskrav og modtage kopi af de fornødne tilladelser.
- 2.5 Lejers anvendelse må ikke medføre lugt-, støj-, eller lysgener eller på anden måde være til gene for øvrige lejere i ejendommen eller andre.
Specielt bemærkes at der i gårdhaven ikke må afspilles eller fremføres musik og at ophold i gårdhaven fra kl. 22:00 til kl. 07:00 ikke er tilladt.
Lejer skal sikre, at dennes personale og andre, der går adgang til det lejede omgås dette forsvarligt.
- 2.6 Udlejer er berettiget til at udleje eller anvende andre lokaler i ejendommen eventuelt til samme branche og samme anvendelse som lejers.

Virksomhedens drift

- 2.7 Lejer må ikke uden udlejers skriftlige tilladelse ændre og/eller udvide sit varesortiment til produkttyper, der falder uden for restaurations- og varekategori, som er indeholdt i ovennævnte anvendelse.
- 2.8 Faktiske ændringer af branche, varesortiment, produkttyper eller forretningskoncept, der er i strid med ovenstående bestemmelse, og som sker uden udlejers skriftlige samtykke skal ikke kunne påberåbes af lejer i senere tvister om branche, varesortiment, produkttyper eller forretningskoncept.

Fysiske forhold, herunder skiltning

- 2.9 Skiltning, flagning og anden form for reklame på og ved ejendommen samt opsætning af markiser, solafskærmning og lignende må kun foretages efter udlejers forud indhentede skriftlige anvisning og godkendelse og skal i øvrigt ske i overensstemmelse med de servitutter og de til enhver tid gældende myndighedskrav, der er gældende for ejendommen.
- 2.10 Udlejer kan forlange, at skiltning m.v. på ejendommen følger en af udlejer udarbejdet skilteplan, som bl.a. kan omfatte fælles henvisningsskilte. Udgifterne til tilvejebringelsen og den løbende ajourføring af denne skilteplan samt alle tiltag omkring dennes udførelse er en fællesudgift, som indgår i ejendomsregnskabet jf. § 8.
- 2.11 Lejer må ikke opstille nogen form for gevinst- eller morskabsautomater på ejendommen, ej heller inden for det lejede. Anbringelse af udhængsskabe og automater samt udstilling af varer må ikke finde sted uden for det lejede uden udlejers skriftlige godkendelse.
- 2.12 Ændringer i de lejede må kun foretages med udlejers skriftlige godkendelse. Lejer har efter udlejers rimeligt begrundede anvisninger ret til at foretage installationer og ombygninger, når ændringer sker for at opfylde krav fra en offentlig myndighed vedrørende kontraktmæssig anvendelse af det lejede.
- 2.13 Alle omkostninger i forbindelse med ovennævnte tiltag betales af lejer, der er pligtig til selv at indhente alle myndighedsgodkendelser samt sørge for at eventuelle betingelser for godkendelsen til stadighed opfyldes.
- 2.14 Lejer er erstatningsansvarlig for enhver skade - herunder hændelig - som påføres det lejede eller ejendommen i øvrigt som følge af lejers skilte m.v. installationer eller ombygninger.
- 2.15 Hvis lejeren har foretaget ændringer af det lejede, er lejeren ved lejeforholdets ophør forpligtet til at retablere det lejede, med mindre udlejer skriftligt har frafaldet dette krav. Udlejer kan forlange, at lejeren inden en ændring foretages indbetaler et rimeligt depositum til sikkerhed for opfyldelsen af retableringspligten.
- 2.16 Ved fraflytning skal lejer for egen regning fjerne ethvert spor af skilte og andre genstande anbragt på ejendommen i henhold til ovennævnte, med mindre udlejer skriftlig frafalder kravet herom.

§ 3 Ikrafttræden/overtagelse

- 3.1 Det lejede overtages af lejer den __/__/2011 for installation af egne funktioner herunder maskineri, udsugning, fedtudskiller, maling, el-udrustning med lamper, møblering m.m., hvilket tidspunkt herefter er kaldet ikrafttrædelsestidspunktet.

- 3.2 Det er specielt aftalt, at lejer overtager de lejede lokaler således som beset - uistandsat. Lejemålets tilstand og indretning på ikrafttrædelsestidspunktet fremgår af vedlagte beskrivelse **bilag 3**.
- 3.3 Eventuelle mindre væsentlige mangler ved det lejede, der ikke hindrer lejers brug heraf, udskyder ikke ikrafttrædelsestidspunktet og berettiger ikke lejer til afslag i lejen.
- 3.4 Såfremt det lejede ikke kan tages i brug på ikrafttrædelsestidspunktet og dette skyldes den tidligere lejers forhold (fx. dennes manglende rettidige fraflytning) kan udlejer udskyde ikrafttrædelsestidspunktet med det tidsrum, som denne forsinkelse medfører. Udlejer er dog ikke berettiget til at udskyde ikrafttrædelsestidspunktet med mere end 3 måneder.
- 3.5 Senest på ikrafttrædelsestidspunktet afholdes en overdragelsesforretning og udlejer udarbejder på grundlag heraf en indflytningsrapport. Lejer skal senest 14 dage efter modtagelse af indflytningsrapporten meddele udlejer eventuelle indsigelser mod denne. Udlejer har ret og pligt til at afhjælpe eventuelle mangler inden for rimelig tid.

§ 4 Opsigelse/ophør

- 4.1 Lejeforholdet kan fra lejers side tidligst opsiges til fraflytning d. __/__/2014
- 4.2 Herefter kan lejer opsiges med 12 måneders varsel til fraflytning den 1. i en måned.
- 4.3 Lejeforholdet løber til fraflytning d. __/__/2018, hvor det således ophører uden yderligere varsel for lejer. Lejeforholdet løber i samme periode uopsigeligt for udlejer forudsat, der ikke sker misligholdelse.

§ 5 Fremleje og afståelse

- 5.1 Lejeren må ikke fremleje eller på anden måde helt eller delvist overlade brugen af det lejede til andre uden udlejers skriftlige accept.
- 5.2 Lejer har ret til at afstå det lejede i overensstemmelse med erhvervslejelovens § 55 med nedenstående ændringer.
- 5.2.1 Det er en betingelse for afståelsesretten, at afståelse sker til en lejer i samme branche, der også vil anvende de lejede lokaler til nøjagtigt det samme formål.
- Det er specielt aftalt, at udlejer eller en af udlejer anden valgt lejer kan udleje andre lokaler i ejendommen til tilsvarende virksomhed som lejerens eller selv drive en konkurrerende virksomhed i samme branche.
- 5.2.2 Når lejer har indgået aftale om afståelse, skal han senest 2 uger efter aftalens indgåelse og i god tid før den aftalte overtagelsesdag skriftligt meddele udlejer dette. Med meddelelsen skal følge kopi af afståelsesaftalen, kopi af erhververens selvangivelse eller regnskab for de seneste tre år samt en nærmere redegørelse for erhververens branchekendskab og forretningsmæssige erfaringer. Erhververen skal via regnskab udfærdiget af registreret eller autoriseret revisor dokumentere, at denne i 3 på hinanden følgende år har haft et netto overskud på min. 10% af den nominelle bruttoomsætning. Erhververen må ikke være registreret som dårlig betaler eller være i restancer overfor det offentlige.
- 5.2.3 Udlejer kan senest 2 uger efter modtagelse af meddelelse om afståelsen forlange yderligere oplysninger til belysning af erhververens forhold,

herunder fx. erklæring fra hans bank eller revisor vedrørende hans økonomiske forhold samt uddybende oplysninger om hans faglige kvalifikationer, og hans personlige regnskab for de sidste 3 år, og bopæl(e).

- 5.2.4 Udlejer kan desuden forlange de nødvendige oplysninger til vurdering af overdragelsesprisens rimelighed.
- 5.2.5 Udlejer er berettiget til at nægte at godkende afståelsen, hvis de forlangte oplysninger ikke på tilfredsstillende måde dokumenterer erhververens økonomiske og faglige kvalifikationer til at videreføre virksomheden.
- 5.2.6 Udlejer er desuden berettiget til at betinge sin godkendelse af at overdragelsesprisen nedsættes, hvis den skønnes at være fastsat på en sådan måde, at den vil blive en væsentlig belastning for erhververens muligheder for at videreføre virksomheden.
- 5.2.7 Hvis udlejer vil nægte at godkende afståelsen eller gøre sin godkendelse betinget, skal han sende skriftlig meddelelse om dette til lejer senest 3 uger efter at han har modtaget lejers meddelelse om afståelsen eller de krævede supplerende oplysninger.
- 5.2.8 I alle tilfælde, hvor lejer ønsker at afstå lejemålet, har udlejer forkøbsret på de vilkår, som lejer ifølge afståelsesaftalen kan opnå ved afståelse til anden side. Udlejer skal inden udløbet af den i § 5.2.7 fastsatte frist meddele lejer, om udlejer ønsker at udnytte forkøbsretten.
- 5.2.9 Har udlejer ikke rettidigt givet meddelelse efter § 5.2.7 eller § 5.2.8, kan lejer sende et rec. påkrav med en svarfrist på 4 hverdage. Svarer udlejer ikke inden udløbet af den sidstnævnte frist, har lejer ret til at afstå lejemålet til den pågældende tredjemand på de vilkår, som er oplyst til udlejer.
- 5.2.10 Lejer kan afstå lejemålet til et selskab forudsat at dette stiller selvskyldnerkautionist, der skal stille sikkerhed i fast ejendom inden for 70% af forsigtig sat handelspris.
- 5.3 Den tidligere lejer har ret til at genindtræde i lejeforholdet i overensstemmelse med erhvervslejelovens § 55 med nedenstående ændringer.
- 5.3.1 Sker afståelse i flere led, tilkommer genindtrædelsesretten kun den lejer, som sidst har afstået lejemålet.
- 5.3.2 Når lejemålet med den indtrådte lejer ophører på grund af dennes misligholdelse eller opsigelse, kan udlejer forlange at få en nøjagtig opgørelse over den tidligere lejers krav mod den indtrådte lejer. Udlejer kan herefter vælge at indfri dette krav med den virkning, at genindtrædelsesretten ikke kan gøres gældende. Udlejer indtræder i så fald i den tidligere lejers krav mod den indtrådte lejer.
- 5.4 Udlejer skal ved hver afståelse have afståelsesgebyr på 20% af afståelsesbeløbet dog min. dkk 200.000.

§ 6 Årlig ydelse og depositum

- 6.1 Basislejen udgør de første 2 år ex. moms dkk _____ p.a.

Lejeregulering: se § 10.1

I ombygningsperioden fra d. __/__/2011 til d. __/__/2011 betales dog 50% af den med månedlige leje.

- 6.2 Lejen forfalder til betaling månedsvis forud og forfalder første gang pr. __/__/2011 ikrafttrædelsestidspunktet, hvor der betales forholdsmæssig leje for perioden fra ikrafttrædelsestidspunktet til udgangen af den pågældende måned. Lejen betales i øvrigt månedsvis forud hver den 1. i måneden.
- 6.3 Senest samtidig med lejers underskrift på denne kontrakt betaler lejer et depositum svarende til 6 måneders leje og giver udlejer anden, nærmere aftalt sikkerhed for yderligere 6 måneders leje.
- 6.4 Depositum og ejerpantebrev indestår til sikkerhed for ethvert mellemværende mellem lejer og udlejer i forbindelse med lejeforholdet, herunder til sikkerhed for lejers forpligtelser i forbindelse med fraflytning. Depositum tilbagebetales helt eller delvist og ejerpantebrev udleveres, når lejemålet er ophørt, lejekontrakten afløst og ethvert krav fra udlejers side er fyldestgjort.
- 6.5 Depositum forrentes ikke. Udlejer kan forlange, at depositum reguleres således, at det til enhver tid svarer til 6 måneders aktuel leje og anden nærmere aftalt sikkerhed, så det svarer til 1 års leje.
- 6.6 Udover lejen betaler lejer en andel af udgifterne i henhold til forbrugsregnskabet, jf. § 7 samt en andel af udgifterne i henhold til ejendomsregnskabet jf. § 8. Der henvises i øvrigt til **bilag 4**, hvor disse ydelser er specificeret.
- 6.7 Alle krav, som udspringer af denne lejekontrakt eller erhvervslejeloven er pligtig pengeydelse. Manglende eller for sen betaling kan derfor medføre ophævelse af lejemålet.

§ 7. Forbrugsregnskab (varme og vand)

- 7.1 Udlejer sørger for levering af varme og varmt vand. Lejer er pligtig at aftale hele sit forbrug af varme og vand efter udlejers anvisning herom, og lejer betaler herfor efter nedenstående retningslinjer. Lejer må ikke etablere anden varmforsyning uden udlejers skriftlige samtykke.
- 7.2 Forbrugsregnskabet udarbejdes samlet for lokaler i ejendommen eller for enheder, som har fælles varmforsyning med denne. Udlejer kan indskrænke eller udvide de enheder, som har fælles varmforsyning med ejendommen, samt ændre i fordelingen blandt de enheder, som deltager i den fælles varme forsyning.
- 7.3 I § 7.4. og i vedlagte **bilag 4** ("Specifikation af ydelserne i henhold til §§ 7 og 8") er specificeret, hvilke anslåede udgifter, der indgår i forbrugsregnskabet., Specifikationen omfatter ikke udgiftsarter, der ikke er kendt ved denne aftales indgåelse, hvilke udgifter udlejer derfor tillige senere kan lade indgå i forbrugsregnskabet.
- 7.4 I forbrugsregnskabet indgår følgende udgifter:
- 7.4.1 Alle udgifter til brændsel m.m. samt alle udgifter knyttet til driften af varmforsyningen, herunder skorstensfejning, personaleudgifter, udgifter til pasning og tilsyn samt vedligeholdelse og reparation af varmforsyningsanlæg, herunder reservedele og værktøj, alle udgifter til kontrol, eftersyn og vedligeholdelse af tekniske anlæg/fastbrændselskedler, herunder kedelanlæg, varmevekslere, varmeanlæg, ventilations- og klimaanlæg samt andre energiforbrugende anlæg samt alle udgifter til udarbejdelse af energimærkning og energiplan m.v.

- 7.4.2 Udgifter til alarm- og serviceordninger, teknisk bistand samt administrationsudgifter, herunder udgifter til udarbejdelse af forbrugsregnskabet.
- 7.4.3 Vandforbrug, vandaflædningsafgifter, kloakafgifter og gasforbrug og gasafgift for ejendommen, herunder fælles forbrug af vand og vandaflædning, afregnes overfor udlejer hver den 1. i måneden aconto, idet udlejer ca. d. 25. i måneden før aflæser forbrug og meddeler lejer dette i forbindelse med opkrævning af den månedlige husleje.
- 7.4.4 Enhver anden udgift, der har tilknytning til ejendommens forsyning med vand og varme, og som ved kontraktens indgåelse ikke er kendt afregnes a conto af lejer direkte overfor udlejer kontant omgående. Er der flere lejere i ejendommen fordeles sådan udgift i henhold til indvendigt areal.
- 7.5 Endelig opgørelse over forbrugsudgifterne foretages en gang årligt, for tiden for perioden 01.01. til 31.12. Udlejer kan med 2 ugers skriftligt varsel omlægge forbrugsregnskabsperioden. Omlægningsperioden kan omfatte mere eller mindre end 12 måneder.
- 7.6 Forbrugsudgifterne fordeles mellem lejerne indbyrdes dels på grundlag af fordelingsmålerne i lejemålene i det omfang sådanne findes, og dels under hensyn til areal og værelses og haneandele efter følgende principper forholdstal 407/571. Udlejer forbeholder sig ret til når som helst og uden varsel at ændre fordelingskriterierne, hvis dette giver en mere korrekt fordeling af udgifterne.
- 7.7 Til dækning af forbrugsudgifterne fastsætter udlejer aconto beløb, som forfalder til betaling samtidig med lejen, jf. § 6.2. Tillægsbetaling vedrørende forbrugsregnskabet forfalder til betaling efter påkrav fra udlejer.
- 7.8 Udlejer er uden ansvar for forbigående forstyrrelser i leveringen af vand og varme, men er forpligtet til at søge disse afhjulpet snarest muligt.
- 7.9 Udlejer bekoster opsætning af separat el-måler, vand- og varmemåler til 1. sal.
- 7.10 Udlejer kan når som helst låse sig ind og kontrollere alt.

§ 8. Ejendomsregnskab (skatter, afgifter, driftsudgifter og øvrige omkostninger)

- 8.1 Udover den aftalte leje og de i § 7 nævnte udgifter er udlejer berettiget til hos lejer at kræve refusion af samtlige skatter, afgifter, driftsudgifter og øvrige omkostninger af enhver art vedrørende ejendommen og den hertil knyttede udlejningsvirksomhed. Med mindre andet er anført, forestår udlejer alle tiltag vedrørende ejendomsudgifterne mod refusion af disse, jf. nedenfor.
- 8.2 De nedenfor anført udgifter er specificeret og anslået i vedlagte bilag 4 ("Specifikation af ydelser i henhold til §§ 7 og 8"). Specifikationen omfatter ikke udgiftsarter, der ikke er kendt ved denne aftales indgåelse, hvilke udgifter udlejer derfor tillige senere kan lade indgå i ejendomsregnskabet.
- 8.3 Ejendomsudgifterne omfatter bl.a. følgende:
- 8.3.1 Grundskyld, dækningsafgifter, miljøafgifter, renovationsbidrag og vejbidrag og enhver anden afgift, der måtte blive pålagt ejendommen eller udlejningsvirksomheden af det offentlige eller efter sats fastsat eller godkendt af det offentlige.

- 8.3.2 Forsikringspræmier vedrørende ejendommen og selvrisikobeløb vedrørende regnskabsåret, bidrag til eller afskaffelse af materiel til civilforsvarsforanstaltninger samt grundejerforeningskontingent.
- 8.3.3 Ejendommens forbrug af fælles el, herunder fælles elforbrug til fx. indvendig og udvendig belysning m.v.
- 8.3.4 Udvendig renholdelse, graffiti-bekæmpelse efter regning eller ved abonnement, vedligeholdelse og fornyelse af belægninger og friarealer m.v. herunder pasning af de ved ejendommen værende beplantninger og fællesarealer samt snerydning, grusning og saltning i fornødent omfang på veje, parkeringspladser og gårdarealer, etablering, renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af al udvendig belysning, henvisningsskilte samt rensning af kloakker.
- 8.3.5 Indvendig renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af fællesarealer, herunder fælles trapperum, gangarealer samt installationer, som er fælles for flere lejere i ejendommen.
- 8.3.6 Renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af bygningen, herunder installationer og anlæg m.v. i det omfang disse udgifter ikke skal afholdes endeligt af udlejer i henhold til § 12.1, eller forholdet særskilt henføres til en enkelt lejers vedligeholdelsespligt.
- 8.3.7 Udgifter til senere ændringer af ejendommens fælles indretning, fælles installationer, herunder vedrørende elinstallation, fælles vand- og varmforsyningsanlæg i det omfang disse ændringer kan henføres til ændrede eller skærpede myndighedskrav, med mindre parterne er enige om at behandle udgiften som en forbedringsudgift.
- 8.3.8 Såfremt en skade eller manglende generel vedligeholdelse eller fornyelse ikke kan henføres til et enkelt lejemål udføres reparationen, vedligeholdelsen eller fornyelsen af udlejer og udgiften indgår til fordeling blandt lejerne i overensstemmelse med nærværende bestemmelse.
- 8.3.9 Enhver anden driftsudgift, der ikke er omfattet af § 7, og som ved kontraktens indgåelse ikke er kendt.
- 8.4 Endelig opgørelse over ejendomsudgifterne foretages en gang årligt for tiden for perioden 1. januar til 31. december. Udlejer kan med 2 ugers skriftlig varsel omlægge regnskabsperiode og omlægningsperioden kan omfatte en periode på mere eller mindre end 12 måneder.
- 8.5 Ejendomsudgifterne fordeles mellem lejerne i ejendommen i forhold til de lejede bruttoarealer. Ejendommens samlede areal udgør ved kontraktens indgåelse (407/571 m²), excl. gårdhave og parkering. Udlejer er berettiget til når som helst og uden varsel at ændre fordelingsnøglen ved ændringer i lejemålets eller ejendommens arealer. Udgifter, som alene kan henføres til et eller flere af de enkelte lejemål i ejendommen, fordeles blandt disse lejere i forhold til de involverede bruttoarealer.
- 8.6 Til dækning af ejendomsudgifterne fastsætter udlejer aconto beløb, som forfalder til betaling samtidig med lejen, jf. § 6.2. Tillægsbetaling vedrørende ejendomsregnskabet forfalder til betaling efter påkrav fra udlejer.

§ 9 Øvrige udgifter og udgiftsarter

- 9.1 Udover lejen, jf. § 6, og de i §§ 7 og 8 nævnte udgifter skal lederen i det omfang det er muligt betale følgende udgifter direkte til leverandøren:

- 9.1.1 Elforbrug i det lejede
- 9.1.2 Vandforbrug og de hertil knyttede afgifter, herunder til vandafledning, grønne afgifter m.v.
- 9.1.3 Bortskaffelse af virksomhedsaffald. Placeringen af affaldscontainere skal ske efter udlejers anvisning.
- 9.1.4 Varmeforbrug i det lejede
- 9.1.5 Forbrug afregnes efter måler eller kvm fordeling alt efter udlejers ønske, helt eller delvist.
- 9.2 Hvis udlejer trods det direkte kundeforhold mellem lejer og leverandøren hæfter over for leverandøren for nogen af de nævnte leverancer, kan udlejer forlange et særskilt depositum til sikkerhed for lejers betalinger.
- 9.3 Hvis udlejer som følge af lejers misligholdelse overfor leverandøren må betale forfaldne ydelser, er udlejers krav på refusion heraf pligtig pengeydelse i lejeforholdet.

§ 10 Aftalt regulering af lejen

- 10.1 Hvert år pr. d. (_/_) første gang den (_/_ 2013) reguleres uden særskilt varsel den umiddelbart forud for reguleringen gældende årlige leje med den procentvise ændring i netto-prisindekset fra marts måned det foregående år (gammelt indeks) til marts måned forud for reguleringstidspunktet (nyt indeks), dog min. 3%.

De årlige lejereguleringer kan beregnes efter følgende formel:

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

- 10.2 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 denne kontrakt pristalreguleres.
- 10.3 Pr. _/_ 2013 reguleres lejen den førstkommande første derefter jf. § 10.1

§ 11 Regulering af leje til markedslejen

- 11.1 Hver part kan forlange lejen reguleret til markedslejen i overensstemmelse med reglerne i § 13 i erhvervslejeloven. Lejen kan dog aldrig nedsættes til et beløb lavere end basislejen.

§ 12 Vedligeholdelse og fornyelser

- 12.1 Udgifter til vedligeholdelse og fornyelse af fundamenter, stikledninger udenfor lejemålets fysiske afgrænsning samt klimaskærm, hvorved forstås tag og facade, men ikke vinduer og døre, afholdes endeligt af udlejer, hvorimod øvrige vedligeholdelses- og fornyelsesudgifter betales af lejerne over ejendomsregnskabet, jf. § 8, i det omfang vedligeholdelses- og fornyelsespligten ikke påhviler lejer selv.
- 12.2 Al indvendig vedligeholdelse og fornyelse af det lejede - dvs. alt indenfor lejemålets fysiske rammer - påhviler lejer i det omfang dette er nødvendigt, for at det lejede kan holdes i god vedligeholdelsesmæssig stand svarende til den standard, hvori det lejede blev overtaget på ikrafttrædelsestidspunktet. Lejer er desuden forpligtet til at

vedligeholde og om fornødent forny lejemålets vinduer, ruder og døre såvel indvendigt som udvendigt.

- 12.3 Lejer er herunder forpligtet til at foretage maling, hvidtning og tapetsering og vedligeholdelse og om fornødent forny gulvbelægninger, vand- og gashaner, elafbrydere, wc-kummer, cisterner, vaskekummer, pissoir, hårde hvidevarer og eventuelle andre installationer af enhver art samt låse og nøgler. Opregningen af førnævnte dele lejer skal vedligeholde, er ikke udtømmende, men blot eksempler.
- 12.4 Udlejer er berettiget, men ikke forpligtet, til når som helst at foretage en gennemgang af det lejede og ejendommen i øvrigt med henblik på vurdering af vedligeholdelsesstand mv.
- 12.5 Udlejer er berettiget til at iværksætte arbejder såvel i det lejede som udenfor det lejede i overensstemmelse med reglerne i erhvervslejelovens kap. 5.
- 12.6 Lejer er forpligtet til at afholde omkostninger til vedligeholdelse og service på alarmanlæg, varmeanlæg og lydanlæg.
- 12.7 Udlejer kan når som helst låse sig ind og kontrollere alt.
- 12.8 Udlejer kan når som helst bebygge areal foran bygningen med 4,5 x 11 meter samt nyt indgangsparti for 1. salen foran flugtvejsdøren.

§ 13 Husorden og brug af udenoms- og fællesarealer

- 13.1 Det påhviler lejer at iagttage, at der er god orden i det lejede, og at dette forvaltes på en sådan måde, at udlejers og de øvrige lejeres interesser ikke krænkes, hvorved særligt fremhæves
- at lejer skal omgås forsvarligt med det lejede og dets tilbehør samt ejendommen i øvrigt*
at biler tilhørende lejer, hans personale og besøgende må kun parkeres på p-pladsen mod Greve Strandvej
- 13.2 Udlejer kan til enhver tid udfærdige en husorden samt ordensregler, som lejer er pligtig at overholde
- 13.3 Lejer forpligter sig til at overholde lovmæssige krav til flugtveje.

§ 14 Ansvar og risiko

- 14.1 Lejer drager selv omsorg for inden ikrafttrædelsestidspunktet, dvs. inden indretningen af det lejede med inventar m.v. og varelager at tegne sædvanlig butiks- og/eller erhvervsforsikring omfattende brand, tyveri og driftstab. Forsikringen bør som minimum omfatte såvel varelager og inventar som "årlig fortjeneste" samt glas- og kummeforsikring.
- 14.2 Skulle der i lejeforholdets løbetid opstå skader på lejers ejendom (fx. inventar og lignende) som følge af fejl, mangler eller undladelser ved det lejede, kan udlejer kun gøres ansvarlig herfor, såfremt udlejer har handlet uagtsomt.
- 14.3 Ifalder udlejer i medfør af foranstående erstatningsansvar, kan erstatningsansvaret pr. skadesbegivenhed maksimalt udgøre et beløb svarende til det af lejer aktuelt indbetalte depositum på skadestidspunktet.

§ 15 Fraflytning og tilbagelevering af det lejede

- 15.1 Senest kl. 12:00 på ophørsdagen, hvilket tidspunkt herefter er kaldet ophørstidspunktet - og uanset om dette er en helligdag eller dagen før en helligdag skal lejer tilbagelevere det lejede med hvad dertil hører i ryddet og rengjort stand og i øvrigt i den stand, det var på ikrafttrædelsestidspunktet.
- 15.2 Inden ophørstidspunktet jf. 15.4 har lejer - med mindre andet aftales med udlejer - ret og pligt til at fjerne lamper. Alt andet løsøre uanset dette er mur- og nagelfast, og inventar samt tekniske installationer, uanset dette er bekostet af lejer, forbliver udlejers ejendom.
- 15.3 Med mindre parterne skriftligt har aftalt, at ændringer i det lejedes indretning ikke skal tilbageføres, har lejer pligt til at tilbageføre disse ændringer inden ophørstidspunktet, således at det lejede fremtræder som det var indrettet på ikrafttrædelsestidspunktet. Udlejer kræver, at senest på ophørstidspunktet jf. 15.4 skal alle lofter, vægge og træværk nymales i farver anvist af udlejer til fuld dækning i god håndværksmæssig standard. Trægulve i Druesalen og Pariserstuen skal slibes/høvles og påføres 4 gange nyt, tykt lak med mellemslibning. Arbejderne skal udføres af udlejers håndværkere for lejers regning.
- 15.4 Senest 1 måned før ophørstidspunktet gennemføres efter indkaldelse fra en af parterne en fælles besigtigelse af det lejede (flyttesyn) for fastsættelse af de vedligeholdelses- og retableringsarbejder, som skal udføres for lejers regning. Ved flyttesynet skal det lejede være ryddet og rengjort. Ved afslutningen af flyttesynet afleverer lejer samtlige nøgler til det lejede og udlejer udarbejder en fraflytningsrapport. Efter flyttesynet er lejer følgelig afskåret fra at foretage vedligeholdelses- og retableringsarbejder i det lejede.
- 15.5 Udlejer kan herefter forlange, at værdien af de vedligeholdelses- og retableringsforpligtelser, der påhviler lejer, konverteres til et beløb, som betales kontant af lejer til udlejer. Konvertering af kontantbeløb sker på grundlag af tilbud indhentet af udlejer. I stedet for konvertering til kontantbeløb kan udlejer vælge at kræve vedligeholdelses- og retableringsarbejderne udført for lejers regning og risiko.
- 15.6 Bortset fra skjulte fejl og mangler ved det lejede, kan udlejer ikke gøre krav i medfør af § 15.1 - 15.4 gældende, hvis der er forløbet mere end 12 uger fra flyttesynet.
- 15.7 De ved flyttesynet konstaterede vedligeholdelses- og retableringsforpligtelser, der påhviler lejer, som ikke er konverteret til kontantbeløb, udbedres af udlejer for lejers regning. Er udbedringen ikke tilendebragt på ophørstidspunktet, kan udlejer kræve betaling af ydelserne i henhold til §§ 6, 7 og 8 samt friholdelse for udgifterne i henhold til § 9 for den periode, der medgår til istandsættelsen og indtil lejemålet er gjort i kontraktmæssig stand.

§ 16 Moms

- 16.1 Udlejer er frivilligt momsregistreret både for udlejning af lejemålet og for leveringen af varme og varmt vand.
- 16.2 Som følge heraf vil alle ydelser og udgifter, som lejer skal betale til udlejer i henhold til denne kontrakt blive tillagt moms, p.t. 25% i overensstemmelse med de til enhver tid gældende regler herfor.

§ 17 Tvister

- 17.1 Enhver tvist, som måtte opstå i forbindelse med denne lejekontrakt, skal indbringes for boligretten i første instans.

§ 18 Tinglysning og omkostninger

- 18.1 Lejer er berettiget til at lade nærværende kontrakt lyse på ejendommen. Kontrakten skal respektere nuværende og fremtidige hæftelser samt byrder, der var tinglyst før kontraktens anmeldelse til tinglysning.
- 18.2 Når lejeforholdet ophører, er lejer forpligtet til at aflyse den tinglyste lejekontrakt. Der foretages ikke tilbagebetaling af depositum, hverken helt eller delvist, før kontrakten er aflyst. Er dette ikke sket inden 14 dage efter lejeforholdets ophør, er udlejer berettiget, men ikke forpligtet til at foretage aflysningen for lejers regning, idet lejers skriftlige opsigelse eller fogedens notering på fundamentet ved en udsættelsesforretning kan danne grundlag for aflysningen.
- 18.3 Hver part afholder egne omkostninger i forbindelse med oprettelsen af nærværende lejekontrakt, herunder honorar til egne rådgivere, advokat m.v.
- 18.4 Lejer afholder omkostninger i forbindelse med oprettelse af ejerpantebrev jf. §§ 6.3, herunder retsafgift, stempler, oprettelsesomkostninger m.v.

§ 19 Bilag

Til denne kontrakt hører følgende bilag:

- Bilag 1: tegning af lejemålets beliggenhed og udformning
Bilag 2: Specifikation over inventar
Bilag 3: beskrivelse af lejemålets tilstand og indretning pr. ikrafttrædelsestidspunktet ved beskrivelse og fotos
Bilag 4: specifikation af ydelser i henhold til §§ 7 og 8.
Bilag 5: by- og boligministeriets tjekliste

- 19.1 Lejer bekræfter at have gennemlæst samtlige bilag til denne kontrakt jf. ovenfor.

Hvor ovennævnte ikke krydser, gælder erhvervslejeloven.

Underskrifter:

Dato _____

Dato _____

Som udlejer:

Som lejer:
