

ERHVERVSLEJEKONTRAKT

(Ikke-erhvervsbeskyttet lejemål)

Undertegnede

FDF Ørums Venner
CVR: 35181822
c/o Britta Breinbjerg Andersen
Vestergade 56, Ørum
8830 Tjele

- herefter benævnt "UDLEJER"

udlejer herved til

FDF Ørum
CVR: 30231066
c/o Britta Breinbjerg Andersen
Vestergade 56, Ørum
8830 Tjele

- herefter benævnt "LEJER"

§ 1. Det lejedes omfang

- 1.1 Det lejede omfatter "Gården", ejendommen matr.nr. 1a Ørum By, Ørum beliggende Præstegårdsvej 4, Ørum, 8830 Tjele. Bygninger iht. vedhæftede BBR-udskrift, tinglyste servitutter samt omkringliggende grønt område. Bruttoareal iht. §1.2.

Bruttoarealet lægges til grund ved beregning af leje og fordeling af skatter og afgifter samt driftsomkostninger, medmindre andet er aftalt i lejekontrakten.

- 1.2 Grundarealer og bygningsarealer fremgår af vedhæftede tingbogsoplysning af _____ (bilag 1) og vedhæftede BBR-udskrift af _____ (bilag 2). Der er ikke foretaget en særskilt opmåling af lokalerne efter Boligministeriets arealbekendtgørelse Uanset lejemålet og/eller ejendommen måtte blive opmålt efter lejekontraktens underskrivelse, og uanset om den opmåling måtte udvise en afvigelse i det anførte areal, foretages der ingen regulering af betalingerne, herunder lejen i henhold til lejekontrakten.
- 1.3 Under lejemålet henhører det UDLEJER tilhørende faste inventar og installationer, herunder tekniske installationer. Alt løsøre og småbygninger på det grønne område tilhører LEJER.

§ 2. Det lejedes benyttelse

- 2.1 Det lejede skal benyttes til Folkekirkeligt børne- og ungdomsarbejde samt arrangementer indenfor spejderbevægelsens og FDF Ørums formål.
- 2.2 LEJER er ansvarlig for, at det lejede lovligt kan anvendes til den i § 2.1 anførte funktion. LEJER er ansvarlig for, at den faktiske brug af det lejede sker i overensstemmelse med den herfor gældende lovgivning, offentlige forskrifter samt med respekt af de på ejendommen tinglyste servitutter, således at ethvert ansvar i så henseende i forhold til tredjemand, herunder offentlige myndigheder, er UDLEJER uvedkommende. LEJER bærer endvidere ansvaret for, at lejemålet opfylder alle miljøretlige forhold og har således ansvaret for forurening af enhver art, som hidrører fra LEJERS aktiviteter.
- 2.3 LEJER skal under lejemålets beståen omgås det lejede forsvarligt og er pligtig at erstatte alle skader, som ved vanrøgt eller forsømmelse forvoldes på og i det lejede eller ejendommen i øvrigt af LEJER, LEJERS personale eller andre personer, der har fået adgang til ejendommen og det lejede.
- 2.4 Det er ikke tilladt at udøve brugen af det lejede på en sådan måde, at brugen ved lugt, støj, rystelser eller lignende kan medføre gene for ejendommen, de mulige øvrige brugere eller naboer.
- 2.5 LEJER har ikke ret til at opbevare emballage, affald, lagervarer etc. uden for bygningerne. LEJER er uanset UDLEJERS eventuelle godkendelse til enhver tid ansvarlig for, at opbevaring og bortskaffelse af affald m.v. sker i overensstemmelse med eventuelle myndighedsbestemmelser herom.
- 2.6 LEJER har pligt til at benytte lejemålet og har bortset fra sædvanlige ferieperioder pligt til at holde aktiviteter iht. FDF Ørums formål, åben og i sædvanlig drift. Misligholdelse af denne pligt kan give UDLEJER ret til at hæve lejeforholdet.

§ 3. Lejemålets overtagelse og ophør

- 3.1 Lejemålet træder i kraft den 01.10.2013.
- 3.2 Lejemålet kan fra LEJERS side tidligst opsiges til fraflytning den 30.09.2033.
Lejemålet kan fra UDLEJERS side tidligst opsiges til fraflytning den 30.09.2033.
Såvel LEJERS som UDLEJERS opsigelse skal ske med 6 måneders skriftligt varsel til fraflytning ved udgangen af en måned.
- 3.3 Når opsigelse er afgivet, eller lejekontrakten ophører af anden årsag, er UDLEJER berettiget til i opsigelsesperioden at anbringe udlejnings- og/eller salgsskilte i lejemålet og/eller uden på ejendommens facade.

§ 4. Lejens størrelse og regulering

- 4.1 Fra den 01.10.2013 er det aftalt, at den årlige leje udgør kr. 57.600,00
- 4.2 Lejen betales månedsvis forud.

Lejen forfalder første gang til betaling pr. ikrafttrædelsestidspunktet, hvor der betales leje for perioden fra ikrafttrædelsestidspunktet til udgangen af den pågældende måned.

Lejen betales i øvrigt forud hver den 1. i måneden.

- 4.3 Ud over lejen betaler LEJER driftsomkostningerne.
- 4.4 Samtlige beløb, der skal betales af LEJER til UDLEJER, skal betales ved bankoverførsel til en af UDLEJER anvist konto. **Andelskassen reg. 5966 kontonr. 1268611**
- 4.5 Den årlige leje reguleres en gang om året uden særskilt varsel, hver den 1. januar, med den procentvise ændring i det af Danmarks Statistik beregnede nettoprisindeks (januar 2000 = 100 som basistal) fra oktober måned det foregående år til oktober måned forud for reguleringstidspunktet. Regulering sker første gang den 1. januar 2015.

De årlige lejereguleringer beregnes efter følgende ligning:

$(\text{Nyt indeks} / \text{gammelt indeks}) \times \text{gammel årsleje} = \text{Ny årsleje}$

Regulering sker af den umiddelbart før reguleringstidspunktet gældende årsleje uden tillæg af de driftsomkostninger, som påhviler LEJER.

- 4.6 Såfremt nettoprisindekset ophører med at blive udregnet, er LEJER og UDLEJER enige om at anvende et andet prisindeks, som mest muligt svarer til nettoprisindekset. Såfremt der ikke findes et andet prisindeks, der er anvendeligt som grundlag for lejeregulering, skal der i stedet gennemføres en årlig forhøjelse, der svarer til den gennemsnitlige årlige procentuelle stigning i nettoprisindekset for de 3 foregående år for lejekontrakten.
- 4.7 Begge parter er uanset særligt aftalte reguleringsklausuler berettigede til at forlange regulering af lejen i overensstemmelse med den til enhver tid gældende lejelovgivning. Reguleringen fordeles dog ikke over 4 år, men træder i kraft i sin helhed på det tidspunkt, forhøjelsen er varslet til. Lejen kan på intet tidspunkt blive mindre end startlejen.

§ 5. Skatter og afgifter m.v.

- 5.1 Skatter og afgifter for 2013 er inkluderet i lejen.
- 5.2 Pålægges der ejendommen nye eller forøgede ejendomsskatter, afgifter, bidrag eller pålæg af enhver art vedrørende ejendommen, herunder bl.a. miljøtilsvar, spildevandsafgift, renovationsbidrag, vandafgift, vandforbrug, vejbidrag, bidrag til kloak og parkeringsanlæg etc. eller afgifter og bidrag, som er nævnt i erhvervslejelovens §§ 10 – 11, er UDLEJER berettiget til at udligne omkostningsforøgelsen gennem en lejeforhøjelse efter samme bestemmelser, og det uanset ydelsen skal betales til det offentlige eller private, og uanset ydelsen pålægges ejendommen, ejendommens ejer eller ejers udlejningsvirksomhed. Det er en betingelse for udligningen, at LEJER har adgang til den/de indretninger eller faciliteter, som den nye eller forøgede omkostning vedrører.
- 5.3 Tilsvarende gælder for bidrag pålagt af det offentlige til specielle formål, som f.eks. forsikringsbidrag til brandvæsenet, omkostninger til brandslukningsmateriel og sprinkling, civilforsvar og lign., hvad enten ydelserne skal betales til det offentlige eller private, og uanset ydelsen pålægges ejendommen, ejendommens ejer eller ejers udlejningsvirksomhed.

§ 6. El, vand og varme

6.1 LEJER betaler direkte til forsyningsselskab og lignende enhver omkostning, som skyldes LEJERS brug af det lejede og LEJERS virksomhed i øvrigt, herunder men ikke begrænset til:

- a. El-forbrug
- b. Vandforbrug, herunder vandafledningsafgift
- c. Varmeforbrug

LEJER er forpligtet til at holde lejemålet frostfrit.

6.2 LEJER afholder desuden en forholdsmæssig andel af de med varme- og vandforsyningen forbundne driftsomkostninger af enhver art, herunder tekniske driftsomkostninger, serviceeftersyn, reparation og vedligeholdelse samt eventuel mål-service i henhold til varme- og driftsregnskabet, som udarbejdes af UDLEJER.

6.3 UDLEJER er uden ansvar for forbigående forstyrrelser i leveringen af vand, varme m.v., men er forpligtet til at søge eventuelle forstyrrelser afhjulpet snarest muligt.

6.4 LEJER betaler direkte til rette vedkommende omkostninger til servicekontrakt på eventuelle sprinkleranlæg og/eller alarm-, overvågnings- eller andre sikkerhedsanlæg m.v., som er installeret af LEJER selv.

§ 7. Moms

7.1 Lejemålet er ikke momspligtigt, men UDLEJER kan med 3 måneders varsel foretage momsregistrering, hvorefter LEJER er forpligtet til at betale moms af samtlige ydelser i henhold til lejekontrakten.

§ 8. Vedligeholdelse

8.1 Den udvendige vedligeholdelse af det lejede, herunder vedligeholdelse af tag, facade, døre, vinduer (undtagen glas), porte, ramper, udvendige belægninger m.v. påhviler UDLEJER. Vedligeholdelse og udskiftninger af installationer, der forsyner lejemålet med vand og varme, forestås af UDLEJER, men bekostes af LEJER over varme- og driftsregnskabet.

8.2 Al indvendig vedligeholdelse, herunder fornøden fornyelse af tapet, oliering/lakering og maling – af døre, vinduer, træpaneler, vægge, gulve m.v. – påhviler LEJER, der til enhver tid skal holde lejemålet i god vedligeholdt stand.

8.3 Lejer skal ligeledes foretage vedligeholdelse af låse, nøgler, dørgreb, dørpumper, hængsler, beslag, vandhaner, afløb, vandlåse, el-installationer, herunder ledninger, kontakter, afbrydere, stik og relæ, lyskilder, ventilations- og klimaanlæg, telefon-, alarm, IT- og signalanlæg, wc-kummer, cisterner, vaskekummer, hårde hvidevarer, udvendige skilte og tilsvarende, der henhører under lejemålet.

8.4 LEJERS vedligeholdelsespligt omfatter udskiftning, når vedligeholdelse ikke længere er økonomisk forsvarligt eller hensigtsmæssigt.

8.5 UDLEJER er berettiget til – til enhver tid – at besigtige det lejede for konstatering af, om vedligeholdelsespligten er opfyldt.

8.6 LEJER er forpligtet til straks at lade udføre sådanne vedligeholdelsesarbejder m.v., som UDLEJER kræver til vedligeholdelsespligtens opfyldelse. Såfremt LE-

JER ikke uden ugrundet ophold efter skriftlig opfordring har udført et ham påhvilende vedligeholdelses- eller istandsættelsesarbejde, er UDLEJER berettiget til at lade de omhandlede arbejder udføre for LEJERS regning.

§ 9. Renholdelse

- 9.1 Al indvendig renholdelse af lejemålet med tilhørende installationer påhviler LEJER – uanset om disse installationer er bekostet af LEJER eller UDLEJER. Tilsvarende gælder renholdelse af installationer til og fra lejemålet frem til disses tilslutning til fællesinstallation, fordelingsinstallation eller andres installation. Dette gælder bl.a. vandforsyning og afløb.
- 9.2 LEJER forestår såvel indvendig som udvendig polering af lejemålets vinduer.
- 9.3 Renholdelse af udvendige belægninger og friarealer, pasning af ejendommens udendørs beplantninger og græsarealer, fejning, snerydning og glatførebekæmpelse på fortov og gade m.v. påhviler LEJER. Emballage, affald, lagervarer etc. må ikke henstilles uden for det lejede, jf. dog § 2.5.
- 9.4 LEJERS renovationsbehov opfyldes ved LEJERS egen foranstaltning og for LEJERS egen regning.

§ 10. Det lejedes overlevering og aflevering

- 10.1 Lejemålets stand og indretning ved ikrafttræden fremgår af vedhæftede mere detaljerede beskrivelse (bilag 4), som beset ved fælles gennemgang af LEJER og UDLEJER.
- 10.2 Mangler ved det lejede, som LEJER vil gøre gældende i forhold til UDLEJER, skal påberåbes over for UDLEJER ved skriftlig reklamation, som skal være kommet frem til UDLEJER senest 2 uger efter lejemålets overlevering.
- 10.3 Ved lejemålets ophør skal det lejede afleveres i samme stand som ved overtagelsen, dvs. jf. bilag 4, og uden mangler af nogen art, herunder med samtlige installationer i velvedligeholdt og brugbar stand.
- 10.4 Afleveres lejemålet desuden ikke ryddet og rengjort kl. 12.00 på fraflytningsdagen, er LEJER forpligtet til at betale leje samt øvrige ydelser ifølge denne kontrakt i istandsættelsesperioden, indtil UDLEJER har bragt lejemålet i aftalt stand.
- 10.5 LEJER er frem til fraflytningsdagen berettiget til at vælge momsregistrerede håndværkere til udførelse af mangeludbedringer samt istandsættelsesarbejder. Arbejdet skal udføres i overensstemmelse med gældende normer og håndværksmæssigt korrekt. Efter kl. 12.00 på fraflytningsdagen overgår retten til at vælge håndværkere til UDLEJER. LEJER er følgelig afskåret fra at foretage yderligere afhjælpning af mangler i lejemålet.
- 10.6 Parterne gennemfører efter indkaldelse fra UDLEJER en fælles besigtigelse af lejemålet (flyttesyn) for fastsættelse af de mangler, som skal afhjælpes. UDLEJER udarbejder en flytterapport herom. UDLEJER kan forlange, at værdien af de konstaterede mangler konverteres til et beløb, som betales kontant af LEJER. Konvertering til kontantbeløb sker på baggrund af tilbud indhentet af UDLEJER. LEJER er pligtig at betale kontantbeløbet, uanset om UDLEJER måtte beslutte, at manglerne ikke skal udbedres, og uanset årsagen til dette, herunder eksempelvis ønske om salg, nedrivning, ombygning, ændret indretning eller anvendelse af det lejede. Førnævnte gælder, uanset om den opnåede pris ved et senere salg måtte

være upåvirket af, at manglerne ikke er udbedret. Tilsvarende gælder førnævnte, uanset om lejen ved genudlejning måtte være upåvirket af, at manglerne ikke er udbedret.

- 10.7 LEJERS eventuelle indsigelser til UDLEJERS flytterapport, herunder fastsættelsen af beløb til dækning af manglerne, som LEJER vil gøre gældende i forhold til UDLEJER, skal påberåbes over for UDLEJER ved skriftlig reklamation, som skal være kommet frem til UDLEJER senest 1 uge efter LEJERS modtagelse af flytterapporten. Kan UDLEJER ikke acceptere LEJERS indsigelser, skal UDLEJER, senest 1 uge efter UDLEJERS modtagelse af indsigelserne, meddele dette til LEJER, som senest efter 1 uge fra UDLEJERS afvisning af LEJERS indsigelser, skal anmode Det Danske Voldgiftsinstitut om at udpege en egnet skønsmand, der hurtigst muligt kan registrere manglerne og foretage en konvertering til kontantbeløb. Omkostningerne til skønsforretningen, herunder leje og ydelser i henhold til lejekontrakten i perioden fra flyttesynet og indtil skønsmanden har endeligt registreret lejemålets mangler, afholdes af LEJER. UDLEJER afholder omkostningerne til eventuelle egne rådgivere.
- 10.8 Bortset fra skjulte fejl og mangler kan UDLEJER ikke gøre krav gældende for mangler, når der er forløbet mere end 2 uger fra flyttesynet.
- 10.9 De mangler, som UDLEJER ikke konverterer til kontantbeløb, udbedres af UDLEJER for LEJERS regning. LEJER kan forlange, at UDLEJER dokumenterer sine omkostninger med fakturaer fra momsregistrerede håndværkere. Er udbedringen ikke tilvejebragt på lejekontraktens ophørstidspunkt, kan UDLEJER kræve betaling for leje og ydelser i henhold til lejekontrakten for perioden, der medgår til istandsættelsen, og indtil lejemålet er bragt i kontraktmæssig stand.
- 10.10 Eventuelle andre tvister, som måtte opstå i forbindelse med denne lejekontrakt, afgøres af Boligretten som første instans i den retskreds, hvor ejendommen er beliggende.

§ 11. Forandringer af de eksisterende bygninger

- 11.1 LEJER må ikke uden forudgående skriftlig tilladelse fra UDLEJER foretage nogen form for ændring af bygningsmæssig karakter. Ændring af bygningsmæssig karakter skal i alle tilfælde opfylde myndighedernes krav. Det påhviler LEJER at afholde samtlige omkostninger i forbindelse med ændringerne, herunder omkostningerne til opfyldelse af eventuelle myndigheders krav samt eventuelle omkostninger pålagt UDLEJER. UDLEJER vil dog ikke modsætte sig LEJERS ønsker om ændringer, såfremt disse ikke – efter en objektiv vurdering – må antages at være værdiforringende for ejendommen.
- 11.2 Inden for grænserne af erhvervslejelovens §§ 37 og 38 er LEJER – mod at stille rimelig sikkerhed for retablering af arbejderne – berettiget til at foretage installations- og bygningsmæssige forandringer i det lejede.
- 11.3 Inden ophørstidspunktet har LEJER ret og pligt til at fjerne alt løsøre, inventar, skilte og installationer, indsat i lejemålet af LEJER mod at bringe det lejede tilbage til den oprindelige stand på ikrafttrædelsestidspunktet, jf. bilag 4.
- 11.4 De på ejendommen opførte bygninger og disses mur- og nagelfaste tilbehør og installationer af enhver art forbliver UDLEJERS ejendom.
- 11.5 LEJER bærer det fulde ansvar for indhentelse af nødvendige myndighedstilladelser og godkendelser til ombygning/udvidelse af det lejede. Lejers om- og tilbygningsarbejder udføres for lejers regning og risiko og skal udføres af professionel-

le, ansvarsforsikrede håndværkere. LEJER er erstatningsansvarlig for enhver skade – herunder hændelig – som påføres det lejede eller ejendommen i øvrigt som følge af lejers ombygning/tilbygning samt lejers virksomhed i øvrigt.

- 11.6 Ved ophør af lejemålet er LEJER ikke forpligtet til at foretage retablering af de i bilag x anførte ombygninger, idet ejendomsretten til disse samt alle tilhørende installationer og fast inventar ved lejers fraflytning tilfalder UDLEJER. LEJER skal dog ved fraflytning aflevere det lejede inklusiv de foretagne ombygninger/tilbygninger i vel vedligeholdet, nymalet og rengjort stand, idet samtlige skader skal være udbedret af LEJER og for lejers regning.

§ 12. Forsikringer

- 12.1 Det påhviler UDLEJER at holde ejendommen brand- og bygningskaskoforsikret.
- 12.2 Hvis driften af LEJERS virksomhed medfører en ekstraordinær forhøjelse af ejendommens forsikringspræmier, skal LEJER afholde disse forhøjelser.
- 12.3 Det påhviler LEJER at tegne løsøre- og inventarforsikring, der omfatter det til lejemålet hørende løsøre og inventar. LEJER opfordres til at tegne glasforsikring samt ansvarsforsikring overfor UDLEJER.

§ 13. Fremleje

- 13.1 LEJER har ret til hel eller delvis fremleje af det lejede til samme anvendelse som anført i lejekontraktens § 2.1.

§ 14. Skiltning

- 14.1 LEJER har ret til sædvanlig skiltning. Skiltningen skal dog på forhånd godkendes af UDLEJER med hensyn til udformning og placering og må ikke være til gene for ejendommen samt øvrig skiltning på ejendommen. Alle omkostninger til skiltning, herunder vedligeholdelse, afholdes af LEJER.
- 14.2 Skiltningen skal overholde de på ejendommen hvilende servitutter og følge den kommunale anvisning. Såfremt skiltningen kræver indhentelse af myndighedsgodkendelser, er LEJER ansvarlig for så vidt angår egen skiltning, og UDLEJER ansvarlig for så vidt angår skilteplanen, hvis UDLEJER har indført dette.
- 14.3 Ved fraflytning skal LEJER for egen regning fjerne ethvert spor af genstande anbragt på ejendommen, jf. lejekontraktens § 14.1, medmindre UDLEJER skriftligt frafalder kravet herom.

§ 15. Tinglysning

- 15.1 LEJER er berettiget til at tinglyse denne lejekontrakt på ejendommen. Ved tinglysning af lejekontrakten respekterer den de på tinglysningstidspunktet værende pantehæftelser og servitutter samt fremtidige realkreditlån og ejendommens eventuelle udstykning og/eller opdeling i ejerlejligheder.

- 15.2 Ved lejemålets ophør skal LEJERS skriftlige ophævelse/opsigelse, UDLEJERS skriftlige ophævelse/opsigelse eller fogedens notering på fundamentet ved en udsættelsesforretning tjene UDLEJER som tilstrækkeligt grundlag til at begære lejekontrakten slettet af tingbogen.
- 15.3 Omkostningerne ved tinglysningen afholdes af LEJER. Omkostningerne ved aflysningen afholdes ligeledes af LEJER, og UDLEJER er, såfremt han afholder omkostningerne, berettiget til at modregne disse i det indbetalte depositum.

§ 16. Konkurrenceforhold

- 16.1 UDLEJER er berettiget til i den udlejede ejendom at foretage udlejning af lokaler eller selv benytte lokaler i ejendommen til drift af virksomhed i samme branche som LEJER.
- 16.2 I øvrigt afgøres alle tvister mellem ejendommens lejere om grænserne for deres virksomheds områder udelukkende mellem lejerne indbyrdes og er således UDLEJER uvedkommende. UDLEJER bevarer dog retten til påtale, såfremt LEJERS virksomhed ikke er i overensstemmelse med § 2.

§ 17. Ændringer i lejekontrakten

- 17.1 Aftaler, der ændrer eller supplerer lejekontrakten, skal være skriftlige, og ved ændringer, der ikke er uvæsentlige, udfærdiges aftalen som et tillæg til denne lejekontrakt.
- 17.2 Medmindre andet følger af sådanne aftaler, betyder ændringer og tilføjelser til lejekontrakten ikke, at der derved er indgået en ny lejekontrakt.

§ 18. Rådgiveromkostninger

- 18.1 Hver part betaler egne omkostninger til sine rådgivere.

§ 19. Øvrige vilkår

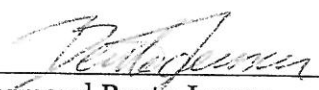
- 19.1 LEJER er udtrykkeligt gjort opmærksom på, at lejekontrakten tillægger LEJER mere vidtgående forpligtelser og færre rettigheder end fastsat i lejelovgivningen.
- 19.2 I det omfang andet ikke er aftalt eller følger af denne kontrakt, finder reglerne i den på aftaletidspunktet gældende lejelovgivning anvendelse.
- 19.3 Krav, der udspringer af denne kontrakt eller har hjemmel i lejelovgivningen, udgør pligtige pengeydelse i lejeforholdet.
- 19.4 LEJER er gjort bekendt med den af By- og Boligministeriet udarbejdede checkliste, som vedhæftes lejekontrakten som bilag 3.
- 19.5 LEJER er opfordret til at søge advokatbistand i forbindelse med indgåelsen af denne lejekontrakt.
- 19.6 Lijekontrakten er fra UDLEJERS side betinget af, at der opnås de fornødne byggetilladelser på baggrund af de foreliggende tegninger og beskrivelser.

§ 20. Lejekontraktens bilag

- Bilag 1 Tingbogsattest
- Bilag 2 BBR-udskrift
- Bilag 3 By- og Boligministeriets tjekliste checkliste
- Bilag 4 Beskrivelse af hvordan lejemålets stand og indretning skal være ved lejemålets ikrafttræden

Dato 1/10-13

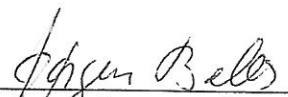
Som UDLEJER:
FDF Ørums Venner

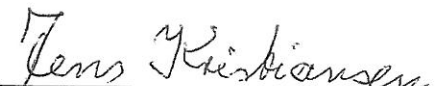

Formand Bente Jensen


Næstformand Gunner Jensen

Dato 1/10-13

Som LEJER:
FDF Ørum


Formand Jørgen Boller


Kredsleder Jens Kristiansen