

ERHVERVSLEJEKONTRAKT

Hvor intet andet er anført i denne kontrakt, reguleres lejers og udlejers rettigheder og pligter af den på tidspunktet for kontraktens indgåelse gældende erhvervslejelovgivning.

§ 1. Parterne

Udlejer:	Navn:	Vexa Ejendomme I ApS	CVR-nr./reg.nr.:30 53 54 05
	Adresse:	Farvervej 5, DK-8800 Viborg	
Lejer:	Navn:	Houkær Løb & Motion (HLM)	CVR-nr./reg.nr.: 35173498
		v. Rasmus Sigvardsen	
	Adresse:	Hedevænget 3B, 8800 Viborg	

§ 2. Det lejede

Lejemålet er beliggende: Farvervej 5

By: DK-8800 Viborg

Det lejedes areal udgør ca. 60 m². Heraf: 60 m² klublokale. Hertil kommer adgang til ca. 50 m² andel af fællesarealer (indgang, garderobe, køkken, toilet/bad mv.)

1. Klublokaler inkl. fællesarealer	60 m ²
------------------------------------	-------------------

I bruttoarealet kan indgå eventuelle flugtveje/flugtkorridorer/nødudgange uanset de hertil knyttede begrænsninger.

§ 3. Brugen af det lejede

Lejemålet må ikke uden udlejers skriftlige samtykke bruges til andet end (evt. flere krydser)

kontor - nej butik - nej lager - nej fabrikation - nej mødevirksomhed - nej undervisning - nej

andet (hvad) – Klublokale for HLM - JA.

Indenfor følgende branche(r)/varegrupper: løbeklub og mødested for klubbens medlemmer.

Udlejer påtager sig hverken ansvar eller risiko for, om lejemålet kan anvendes til det aftalte formål, men oplyser, at der ham bekendt ikke er noget til hinder for den aftalte anvendelse.

Lejer skal under lejemålets beståen omgås det lejede forsvarligt. Lejer er pligtig at erstatte alle skader, som ved vanrøgt og/eller forsømmelse forvoldes på det lejede eller ejendommen i øvrigt af lejer, lejers personale eller andre personer, lejer har givet adgang. Dette uanset at skader måtte være sket uforsætligt.

Lejer er forpligtiget til at overholde den til enhver tid værende husorden for ejendommen.

Udlejer er berettiget til at udleje eller selv anvende andre lokaler i ejendommen til tilsvarende virksomhed.

Skiltning og opsætning af udhængsskabe, automater, markiser m.v. skal ske efter udlejers skriftlige anvisning. Lejer betaler enhver udgift forbundet hermed og sørger selv for eventuelle nødvendige tilladelser fra myndigheder og andre.

Lejer må efter udlejers nærmere anvisning opsætte antenner til modtagelse af radio- og tv-signaler
Ja (X) nej

Lejer har ret til at foretage ombygninger at det lejede, der er sædvanlige for den type virksomhed, der efter denne kontrakt skal drives i lejemålet:

Indenfor lejemålets fysiske afgrænsning	ja	nej (X)
Lejemålets facade	ja	nej (X)
Ejendommen i øvrigt - eventuel nærmere aftale herom anføres i § 20	ja	nej (X)

Lejer skal før påtænkt ombygning give udlejer 8 ugers skriftligt varsel, og udlejer kan modsætte sig ombygningen, hvis den vil være til ulempe for ejendommen eller dens lejere.

Lejer har ret til efter udlejers rimeligt begrundede anvisninger at foretage installationer og ombygninger, når ændringerne sker for at opfylde krav fra offentlig myndighed vedrørende kontraktmæssig anvendelse af lejemålet.

Lejer sørger for egen regning for at indhente nødvendige tilladelser fra myndigheder og andre til påtænkte installationer og ombygninger.

Enhver ændring af lejemålet eller ejendommen, der foretages af lejer, skal reableres ved fraflytning, medmindre udlejer skriftligt har givet afkald herpå. Udlejer kan forlange, at lejer, inden en ændring foretages, indbetaler et rimeligt depositum til sikkerhed for reetableringspligten.

Hvis lejers installationer og ombygninger eller driften af virksomheden bevirker forøgede udgifter til forsikringspræmier, offentlige afgifter, renovation, vandforbrug m.v., skal lejer refundere sådanne forøgede udgifter.

Lejer er erstatningsansvarlig for enhver skade – herunder hændelig – som påføres det lejede eller ejendommen i øvrigt som følge af lejers installationer eller ombygninger.

§ 4. Lejemålets begyndelse og ophør

Lejemålet begynder den 1. januar 2014. det er dog mellem parterne aftalt, at lejemålet allerede stilles til lejers rådighed fra ca. 1. oktober 2013, eller når lejemålet er klargjort og indrettet som klublokale.

Lejemålet er ikke tidsbegrænset., hvorfor lejemålet fortsætter indtil det opsiges af én af parterne. Der er ikke aftalt uopsigelsesperiode. Ved enhver opsigelse skal lejemålet være fraflyttet senest 14 dage før lejemålet ophører.

Opsigelse skal ske skriftligt til den 1. i et kvartal.

Opsigelsesvarslet ved lejers opsigelse er 3 måneder.

Opsigelsesvarslet ved udlejers opsigelse er 6 måneder.

Aftalt uopsigelse er ikke til hinder for lejeregulering efter kontraktens § 8.

Opsigelse fra udlejers side kan ske, når en af de i erhvervslejelovens § 61 nævnte opsigelsesgrunde er til stede.

Hvis genforhandlingsadgang efter erhvervslejelovens § 14 er aftalt, kan opsigelse fra udlejers side desuden ske, hvis parterne ikke kan enes om nye vilkår, jf. kontraktens § 10.

Såfremt det lejede ødelægges af brand eller anden ulykke, bortfalder lejekontrakten, og udlejer har ikke pligt til at tilbyde lejeren at leje andre lokaler i ejendommen, hverken før eller efter ombygning.

§ 5. Erstatning ved opsigelse

Ved opsigelse fra udlejers side har lejer krav på erstatning efter reglerne i erhvervslejeloven

Ja

nej (X)

§ 6. Betaling af leje m.v.

Den årlige leje er:

1. Klublokaler	kr. 36.000,00
2. Dækning af løbende driftsudgifter (fast)	kr. 12.000,00
I alt,	kr. 48.000,00

Lejen erlægges kvartalsvist forud. Lejen tillægges moms.

Der er dog for 2014 aftalt en reduceret leje inkl. drift på kr. 800,- mdl. (ex. moms), da foreningstilskud først kan forventes oppebåret for 2015. Første gang der skal betales normal leje er således pr. 1. januar 2015, med kr. 4.000,- mdl. inkl. drift (ex moms). Der er fra lejers side gjort opmærksom på, at lejer er afhængig af tildeling af lokale- /driftstilskud iht. normale foreningsregler. Opnås dette tilskud ikke kan lejer uden varsel fritstilles for kontrakten.

Lejer skal betale driftsudgifter ud over ovenstående, jf. § 12

ja	nej (X)
----	---------

Leje m.v. forfalder i øvrigt til betaling forud den første i hvert kvartal.

Lejen m.v. udgør pr. betalingstermin (kvartal): kr. 12.000,00 + moms.

Lejemålet er momsregistreret

ja (X)	nej
--------	-----

Udlejer er berettiget til senere at ændre lejemålets momsstatus

ja (X)	nej
--------	-----

Lejen m.v. betales på udlejers kontonummer 7605 – 1308526

I Vestjysk Bank eller på det af udlejer anviste sted.

Indeholdt i lejen er internet-opkobling (mdr. abb. betales af udlejer). Forbrugsudgifter (vand, varme og el), jf. § 11 samt udgifter til alm. drift af lokalerne, f.eks. let rengøring. Lejemålet indgår i kontorfællesskab med husets øvrige lejere. Der stilles inventar (borde, stole, projektor, service, mv. til rådighed).

Udlejer har forsikret ejendommen og bærer udgifter hertil. Udgift til forsikring af lejers evt. eget indbo samt evt. egen forvoldt skade på bygning / inventar afholdes af lejer, der ligeledes selv er ansvarlig for behørig forsikring.

§ 7. Depositum eller anden sikkerhedsstillelse

Depositum udgør 0 mdr. husleje inkl. moms og skal indbetales ved lejeforholdes påbegyndelse.

Depositum udgør ved lejekontaktens underskrift

Depositum	kr. 4.000,- * 0 mdr.	kr. 0,-
+ moms		kr. 0,-
I alt		kr. 0,-

Der skal indbetales på konto 7605-1308526 ved lejekontraktens underskrift. Depositum kan forlanges reguleret, så dette til enhver tid udgør 0 mdr. aktuel leje. Depositum forrentes ikke.

§ 8. Lejeregulering

I lejen indgår skatter og afgifter pr. 1. oktober 2012. Ved fremtidige ændringer i skatter og afgifter vil denne dato blive taget som udgangspunkt. Lejeændring som følge af stigninger eller fald i skatter og afgifter beregnes på grundlag af såvel satsændringer som forbrugsændringer.

Lejen kan kræves reguleret til markedsleje efter erhvervslejelovens § 13

af udlejer	ja (X)	nej
af lejer	ja	nej (X)

Lejen kan herudover kræves reguleret efter følgende princip:

lejen forhøjes hvert år den 1. oktober med 3,0 % af den umiddelbart før reguleringen gældende samlede leje, f.g. den 1. januar 2014. Dog vil lejen altid skulle reguleres med minimum kr. 100 + moms, og oprundet til nærmeste kr. 50,-.

§ 9. Fremleje og afståelse

Lejer har ret til at fremleje lejemålet	ja	nej (X)
Lejer har ret til at afstå lejemålet efter erhvervslejelovens § 55	ja	nej (X)
Lejer har genindtrædelsesret efter erhvervslejelovens § 55	ja	nej (X)

§ 10. Genforhandling af vilkår - opsigelse

For lejemål, der ikke er erhvervsbeskyttede, kan det aftales, at udlejer kan kræve lejevilkårene ændret.

For erhvervsbeskyttede lejemål kan genforhandlingsadgang ikke aftales.

Er genforhandlingsadgang aftalt

ja (X)

nej

Hvis genforhandlingsadgang er aftalt, medfører denne aftale, at udlejer er berettiget til i overensstemmelse med reglerne i erhvervslejelovens § 14 at kræve vilkårene for lejeaftalen ændret.

§ 11. Forbrugsregnskabet

Forbrugsafgifter (el, vand, varme, renovation, internet & alarmdrift) afholdes af udlejer og er indeholdt i lejen med et fast beløb, jf. § 6.

Der udarbejdes ikke særskilt forbrugsregnskab for lejemålet. De samlede driftsudgifter for ejendommen er anslået til kr. 50.000,- årligt. Afvigelse heraf kan efter forudgående varsel på 3 mdr. & fremadrettet opkræves som huslejestigning.

§ 12. Andre udgifter, der betales ud over lejen

Ud over lejen og forbrugsudgifter jf. § 11 betaler lejereren følgende udgifter ud over lejen. Skiltning, Lejers EDB-installationer, omkostninger ved evt. fejlalarmer, nødvendig vedligeholdelse af lejers lokaler samt øvrige udgifter som er foranlediget af lejer.

§ 13. Direkte kundeforhold

Lejer er forpligtet til at betale følgende udgifter direkte til leverandøren:

Varme	ja	nej (X)
Vand	ja	nej (X)
El	ja	nej (X)
Gas	ja	nej (X)

Lejer er forpligtet til at sende kopi af årsafregning til udlejer senest 2 uger efter modtagelsen heraf.

§ 14. Lejemålets stand ved indflytning

Ved lejers overtagelse af lejemålet fremstår dette pænt og ny istandsat. Dette gælder gulve, vægge og lofter. Det samme er gældende for fællesområderne. Lejemålet er nymalet og ny indrettet.

§ 15. Vedligeholdelse i lejeperioden

Den udvendige vedligeholdelse påhviler udlejer. Dog er følgende særskilt aftalt. Lejer skal vedligeholde og om fornødent forny:

Indvendig vedligeholdelse - art:

Alt inden for lejemålets fysiske afgrænsning

ja

nej (X)

Hvis nej: Lejer skal vedligeholde og om fornødent forny:

Maling, hvidtning og tapetsering

ja (X)

nej

Låse og nøgler

ja (X)

nej

Vand- og gashaner

ja

nej (X)

Elafbrydere

ja (X)

nej

Wc-kummer og cisterner

ja

nej (X)

Vaskekummer

ja

nej (X)

Køleskabe, komfurer, vaskemaskiner og lignende installationer

ja

nej (X)

Ventilations- og klimaanlæg

ja

nej (X)

Forsynings- og afløbsledninger fra den individuelle forgrening til Lejemålet

ja

nej (X)

Anden vedligeholdelse - art:

Ruder	ja (X)	nej
Butiksdøre og vinduer såvel indvendigt som udvendigt	ja (X)	nej
	ja (X)	nej

Al anden vedligeholdelse påhviler udlejer.

§ 16. Lejemålets stand ved fraflytning

Ved lejemålets ophør skal lejemålet afleveres rengjort og i øvrigt (evt. flere krydser)

I samme stand som ved overtagelsen – nymalet og med pæne tæpper.

Medmindre udlejer skriftligt frafalder kravet om retablering, er lejer ved fraflytning forpligtet til at fjerne ethvert spor efter sine skilte og efter installationer, der er foretaget af ham. Lejer foretager desuden retablering efter ombygninger foretaget af ham, uanset om disse er udført med hjemmel i erhvervslejelovens § 28, med udlejers samtykke eller ulovligt.

Hvis lejemålet ikke er i den aftalte stand ved lejers fraflytning, er udlejer berettiget til at kræve betaling af leje, forbrugsudgifter og eventuelle andre udgifter, der skal betales ud over lejen i istandsættelsesperioden.

§ 17. Tinglysning

Lejer er ikke berettiget til at lade kontrakten tinglyse på ejendommen, ej heller med prioritetsstilling efter allerede tinglyste byrder og hæftelser.

§ 18. Omkostninger

Hver af parterne betaler egne omkostninger til sagkyndig bistand ved kontraktforhandlinger.

§ 19. Bilag

Som bilag til denne lejekontrakt vedhæftes

Bilag 1: Plantegning over Farvervej 5

§ 20. Særlige vilkår

Her anføres aftalte fravigelser og tilføjelser i forhold til erhvervslejelovens regler og ovenstående §§ 1-18.
Ingen aftalt

Hovedlejeaftalen har forrang for nærværende kontrakt

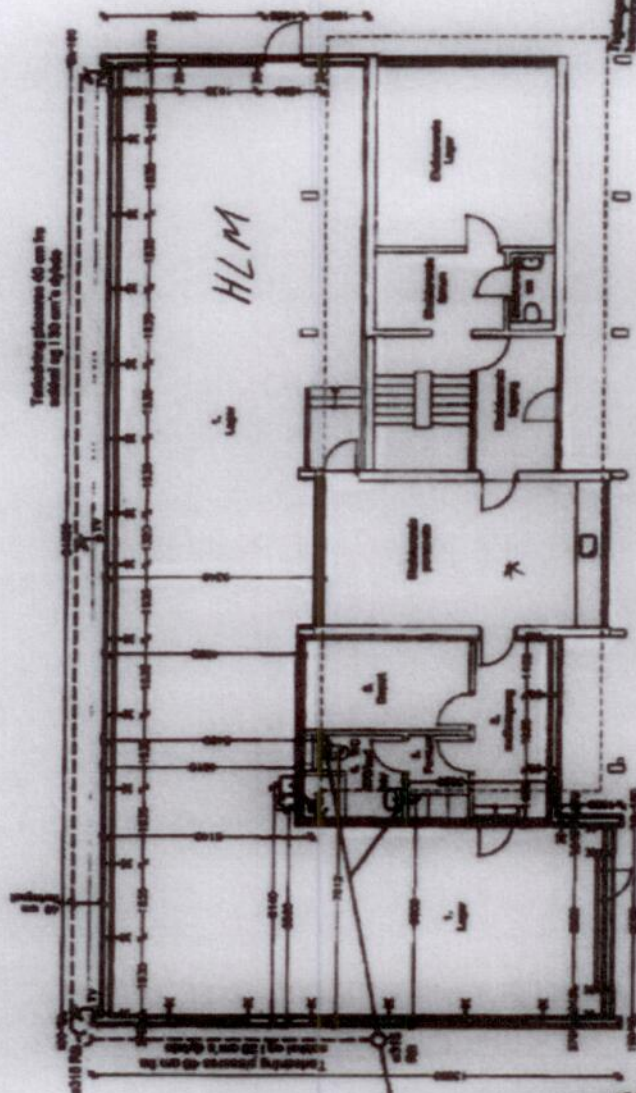
§ 21. Underskrift

Dato: 19. september 2013

Udlejer
Vexa Ejendomme I ApS
Sign: Jesper Kortbæk Slot

Dato: 19. september 2013

Lejer
Houkær Løb & Motion
Sign: Formand, Rasmus Sigvardsen



REGISTRATION-09 IS OVERLAP

STUFEPLAN

* Follies

06 FEB 2003

WORLD KONGRESS
wird fortgesetzt

SYNOPSIS

[illegible]

PEABY	Sgt.	Ronald Peltier	DOB	08-11-69
SPAX FAMILONE	Cpt	Middleton of Johnston pt Pomery #	DOB	08-12-2000
			Inn. N.	07-40
Fundamentals - of Washington			Signer (page 4)	
DATE OF BIRTH	GRADE	UNIT	STATUS	DATE