

# ERHVERVSLEJEKONTRAKT

## § 1

### Udlejer, lejer og det lejede

Undertegnede

ME Ejendomme I/S  
Bellisvænget 19  
Grønnemose  
5560 Aarup  
CVR nr. 30 33 08 97

(i det følgende kaldet udlejer)

udlejer herved til

Fredericia Judo Ju-Jutsu klub  
v/formand Lasse Svane Weimar  
Vestre Ringvej 100  
7000 Fredericia  
Mail: [formand@fjk.dk](mailto:formand@fjk.dk)

(i det følgende kaldet lejer)

lejemålet beliggende, del af

**Nørrebrogade 131, 7000 Fredericia**

Det lejedes beliggenhed og afgrænsning fremgår af vedhæftede skitse (BILAG 1).

Der foretages følgende ændringer i lejemålet (BILAG 2 efter aftale)

Det lejede areal er opgjort til 800 m<sup>2</sup> bruttoetageareal.

Til lejemålet hører følgende inventar, som er udlejers ejendom:

Calofere varmeblæser, ventilationsanlæg, lamper, gulvtæpper, fast inventar i baderum samt brandalarm.

Lejer er ikke berettiget til at anvende fællesarealer til oplagring eller henstilling af varer, emballage eller lignende.

Personaleparkering henvises til fælles parkeringspladser - gerne bag bygningen

Udlejer har ret til at anbringe lysreklamer på ejendommen.

**§ 2.  
Anvendelse**

Det lejede skal benyttes til træningsrum samt anden hermed forbunden virksomhed, og må ikke uden udlejers skriftlige tilladelse benyttes til andet formål.

**§ 3.  
Ikrafttræden og opsigelse**

Lejemålet træder i kraft den **01.06.2019** og vedvarer til det skriftligt opsiges af en af parterne. Lejer kan opsiges lejemålet med 6 mdr. varsel. Lejer kan dog tidligst opsiges lejemålet pr. 31.05.2029.

**§ 4.  
Leje, lejeregulering, depositum**

Lokalets anvendelse: Lokaler til træning

Den årlige leje er aftalt til: **kr. 312.000,00**

Lejen betales månedsvis forud hver den 1. i måneden.

Husleje pr måned	kr.	26.000,00
A conto varme	kr.	3.000,00
A conto vand	kr.	1.000,00
	<b>kr.</b>	<b><u>30.000,00</u></b>

Lejemålet er ikke momspligtigt.

Det aftales at huslejen nedsættes de første 3 måneder dvs juni, juli og august 2019, således at lejer får tilskud til afvikling af nuværende lejemål.

Husleje er i den periode pr. måned kr. 13.000,00

A conto varme og vand betales som ovenfor med varme kr. 3.000,00 og vand kr. 1.000,00

Lejen reguleres én gang om året – første gang den 01.09.2020 – i forhold til den ændring, der er konstateret i nettoprisindekset i op- eller nedadgående retning i den forudgående 12 måneders periode fra 01.06.2019-01.06.2020. Lejen beregnes efter formlen

$$\frac{\text{gammel leje} \times \text{nyt pristal}}{\text{gammelt pristal}}$$

Udlejer og lejer kan endvidere kræve lejen reguleret til markedslejen, jf. Erhvervslejelovens § 13. D

**Depositum**

Der betales senest den 15.05.2019 kontant depositum på kr. 104.000,00 svarende til 4 måneders husleje ud fra den årlige husleje på kr. 312.000,00 – beløbet reguleres sammen med lejen jf. ovenfor.

## **§ 5 Tillæg til lejen, skatter og afgifter**

Den i § 4 anførte leje indeholder de skatter og afgifter for året 2019, der er pålagt ejendommen ved lejemålets underskrift den 01.05.2019

Lejen kan af udlejer og lejer kræves reguleret i overensstemmelser med Erhvervslejelovens §§ 10-12.

Parterne krav på regulering gælder såvel satsændringer som forbrugsændringer. Udgiftsstigninger kan stedse kræves reguleret af udlejer med virkning fra det tidspunkt, hvor udgiften er pålagt ejendommen.

Udlejer er yderligere berettiget til at kræve lejen forhøjet i det omfang, udlejer pålægges ydelser til det offentlige.

Ejendommen er pt. fritaget for dækningsafgift.

## **§ 6. Driftsomkostninger/fællesudgifter**

Intet

## **§ 7. El, varme, vand og fællesudgifter**

Lejemålet er opvarmet ved fjernvarme, og lejer afregner efter forbrug med udlejeren. Forbrug afregnes efter bimåler. – radiatormåler – energimåler.

Udgifter til varme, vand, vandaflødnings- og kloakafgift betales i forhold til et en gang årligt opgjort regnskab for kalenderåret. Det månedsvise acotobeløb er foreløbig fastsat til kr. 4.000,00. Regnskabet skal være kommet frem til lejeren senest 6 måneder efter regnskabsårets udløb.

Udgiften opgøres efter måler.

Der betales a conto varme med kr. 3.000,- pr. md.

Der betales a conto vand med kr. 1.000,- pr. md.

Varme og vand leveres til indkøbspriser, der tillægges udgift til varme- og vandregnskab efter fordelingstal. Vandregnskab pr. 1. januar – Varmeregnskab pr. 1. januar.

## **§ 8. Vedligeholdelse og aflevering**

Ved lejemålets ikrafttræden er det lejede ikke nystandsatt efter aftale med lejer (BILAG 1) og overtages i den stand, hvori det er og forefindes på overtagelsestidspunktet og som besat af lejer. Dog udføres det i bilag 2 nævnte arbejder.

Ved overtagelsen udfærdiges overtagelsesrapport hvori det aftales, hvilke eventuelle mangler lejer ikke hæfter for ved fraflytning.

Udlejer oplyser, at det lejede bruges til det i § 2 anførte formål er i overensstemmelse med lovgivningen og andre offentlige forskrifter, servitutter og andre rettigheder over ejendommen, som er gældende ved nærværende lejekontrakts ikrafttræden.

### **Den løbende vedligeholdelse af lejemålet.**

Lejer har pligt til indvendig vedligeholdelse og renholdelse af det lejede. Renholdelse omfatter foruden sædvanlig rengøring af lokaler tillige rensning af vandlåse, gulvafløb, ventilationsrør og gulvbelægninger samt vinduespolering såvel indvendig som udvendig.

Lejers pligt til indvendig vedligeholdelse omfatter:

- a. Maling af vægge, lofter, paneler, karme og døre m.v.
- b. Vedligeholdelse og nødvendig udskiftning af tæpper, vinyl- og linoleumsbelægninger og lignende, når vedligeholdelse ikke længere er økonomisk forsvarligt eller hensigtsmæssigt.
- c. Vedligeholdelse og nødvendig udskiftning af låse, nøgler, persienner, indvendige døre, vand- og gashaner, stikkontakter, el-afbrydere, lampeudtag, udløbsrosetter, lysdæmpere, antenne- og telefonstik, EDB-stik og andre EDB-installationer, fast monteret ovenlys m.v.
- d. Vedligeholdelse og nødvendig udskiftning af WC-kummer, cisterner, vaskekummer, badekar og øvrige sanitære installationer i køkken og toiletter samt eventuelle hårde hvidevarer.
- e. Vedligeholdelse og nødvendig udskiftning af tekniske installationer ved lejemålets døre og vinduer.

Hvis lejer ikke efter påkrav opfylder sin vedligeholdelsesforpligtelse senest 8 dage efter, at udlejer opfordrer lejer hertil, kan udlejer lade istandsættelse og vedligeholdelse og om fornødent fornyelse foretage for lejers regning.

Udlejer forestår og bekoster vedligeholdelse og fornyelse af tag, facader, udvendige døre, kloak, faldstammer, el-, gas- og vandrør samt vinduer.

Udvendig vedligeholdelse og renholdelse og fornyelse af tilliggende arealer påhviler udlejer.

### **Lejemålets stand ved opsigelse og aflevering**

Lejer skal give udlejer adgang til at bese lejemålet, jf. EHL § 73, når opsigelse er afgivet eller ejendommen eller det lejede påtænkes solgt.

Det lejede skal være fraflyttet senest kl. 12.00 på fraflytningsdagen, uanset om denne er en helligdag eller dagen før en helligdag.

Lejer har ret til inden fraflytningsdagen at fjerne alt tilbehør og inventar samt tekniske installationer bekostet af lejer og indsat i det lejede med eller uden udlejers tilladelse, og som ikke hører til ejendommen eller omfattes af lejemålet, mod at bringe det lejede tilbage til dets tilstand ved overtagelsen.

Ved lejemålets ophør skal det lejede afleveres rengjort og i samme stand som ved overtagelsen, bortset fra den forringelse der skyldes almindelig slid og ælde. Udlejer kan ikke kræve, at nogen del af lejemålet bringes i en bedre stand end ved overtagelsen. Ej heller i lejeperioden.

Er det lejede på fraflytningstidspunktet ikke i den stand, som kan kræves i henhold til nærværende bestemmelse, er udlejer berettiget til at istandsætte det lejede for lejers regning. Lejer er forpligtet til at betale leje i den periode, der medgår til istandsættelse indtil lejemålet er afleveret kontraktmæssigt.

Lejer har pligt til at aflevere samtlige nøgler til låse i døre og lignende, herunder også sådanne låse, som lejer selv har installeret.

### **§ 9.**

#### **Ændringer i lejemålet**

Lejer må ikke uden udlejers skriftlige godkendelse foretage ændringer i det lejedes indretning.

Såfremt ombygning, indretning eller installationer medfører udgifter for udlejer, herunder forøget forsikringspræmie, kan udlejer som vilkår for godkendelsen kræve sådanne udgifter dækket af lejer.

### **§ 10.**

#### **Afståelse og fremleje**

Lejeren har ret til at afstå lejemålet på de hidtil gældende vilkår – herunder samme branche – til en person, der har den daglige ledelse af den virksomhed der drives fra de lejede lokaler, og mod hvis sagkundskab, økonomiske eller personlige forhold udlejeren ikke kan fremsætte vægtige rimeligt begrundede indsigelser.

Det er en betingelse for afståelse, at lejeren fremsender kopi af bekræftet genpart af den fulde skriftlige aftale mellem den indtrædende og den udtrædende lejer.

### **§11.**

#### **Renholdelse**

Udlejer rengør og vedligeholder udendørs arealer.

Udlejer stiller en standard renovationsenhed til rådighed for lejer, som selv må sørge for og bekoste bortskaffelse af yderligere affald, emballage etc..

### **§ 12.**

#### **Forsikring**

Udlejer tegner almindelig bygningsbrand- og ejendomsforsikring vedrørende lejemålet. Lejer må for egen regning tegne eventuelle øvrige forsikringer, herunder inventar-, ansvars- og glasforsikringer.

### **§ 13. Skiltning**

Lejer har ret til sædvanlig skiltning, som ikke i urimelig grad må være til gene for andre brugere af ejendommen. Lejer skal forinden der foretages skiltning indhente ejers og i fornødent omfang myndighedernes godkendelse af skiltningen.

Skiltningen skal fremstå vel vedligeholdt og eventuelle pålæg fra offentlige myndigheder skal straks efterkommes.

Ved fraflytning skal lejer fjerne den af lejer opsatte skiltning og foretage reetablering.

### **§ 14. Tinglysning**

Lejer kan for egen regning kræve lejekontrakten tinglyst. Den tinglyste lejekontrakt respekterer størst mulige lån og øvrige panthæftelser, såvel eksisterende som fremtidige, ligesom servitutter opstået i forbindelse med ejendommens bebyggelse og eventuelle udstykning.

Aflysning af kontrakten kan ske mod forevisning af lejerens skriftlige opsigelse eller udskrift af fogedbogen om lejerens udsætning af det lejede eller på tilsvarende måde.

### **§ 15. Lejekontrakten og erhvervslejeloven**

For kontraktforholdet gælder bestemmelserne i Erhvervslejeloven, lov nr. 934 af 20. december 1999, i det omfang bestemmelserne ikke er fraveget i denne kontrakt.

Bilag 1-2 udgør en del af kontraktgrundlaget mellem udlejer og lejer.

### **§ 16. Rådgivning**

Lejer har fået udleveret Boligministeriets checkliste vedrørende leje af erhvervslokaler og er blevet opfordret til at søge sagkyndig rådgivning.

### **§17. Hæftelse**

Lejer er forpligtiget til at holde udlejer orienteret om hvem der er i bestyrelsen for lejer og lejers kontaktperson til udlejer.

Lejer sender lejers årsregnskabsrapport til udlejer hvert år når årsrapporten er revideret

**§ 18.  
Omkostninger**

Der har ikke medvirket mægler. Hver part betaler egne advokatomkostninger.

Det aftales, at al korrespondance kan fremsendes via email. Lejer forpligtiger sig til altid at en email adresse som er anvist udlejer.

**Dato:**

**Dato:**

**Som udlejer**

ME Ejendomme I/S Erik Hansen

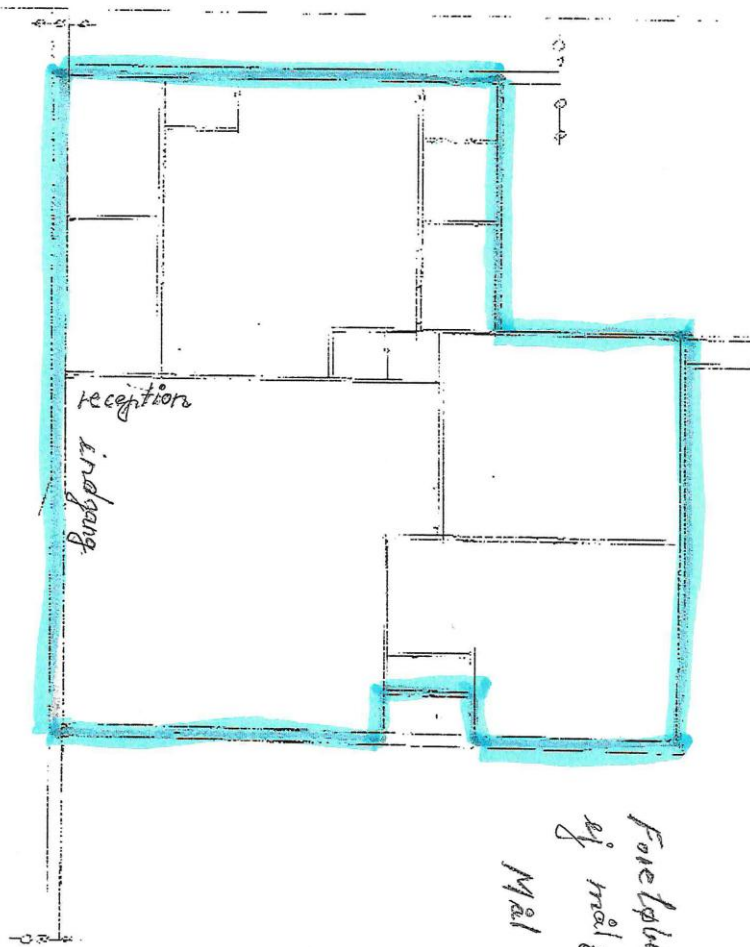
**Som lejer**

Fredericia Judo og Ju-Jitsu Klub  
v/formand Lasse Svane Weimar  
Vestre Ringvej 100  
7000 Fredericia

**Bilag 1: Plantegning af de lejede lokale**

**Bilag 2: Opgaver udføres af udlejer**

Bilag 1.



Foreløbig tegning  
af mødelok  
Mål 1:20



## **Bilag 2:**

### **Udføres af udlejer**

- Udlejer skifter batterier i trykknop til bruserne