

LEJEKONTRAKT

Institutionen Lyngdal

Mellem Lindbjerggruppen ApS
Lindbjerg Allé 28
8766 Nørre Snede
T: 75 77 01 72
F: 75 77 14 44
M: joh@post.tdcadsl.dk
Cvr-nr. 16 35 19 70

Som udlejer

Og Region Midtjylland
Skottenborg 26
8800 Viborg
T: 87 28 50 00
F: 87 28 59 00

Som lejer

Parterne

- § 1. Det lejede
- § 2. Anvendelse
- § 3. Ikrafttræden/overtagelse
- § 4. Opsigelse/ophør
- § 5. Fremleje og afståelse
- § 6. Årlig ydelse og depositum
- § 7. Forbrugsregnskab (varme, vand og el)
- § 8. Øvrige udgifter og udgiftsarter
- § 9. Aftalt regulering af lejen
- § 10. Regulering af leje til markedslejen
- § 11. Vedligeholdelse og fornyelse
- § 12. Ændring af lejevilkår – genforhandling – opsigelse
- § 13. Udenomsarealer.
- § 14. Fraflytning og tilbagelevering af det lejede
- § 15. Moms
- § 16. Tinglysning og omkostninger
- § 17. Bilag

Parterne

Denne lejekontrakt indgås mellem

Udlejer: Navn: Lindbjerggruppen ApS
Adresse: Lindbjerg Allé 28, 8766 Nørre Snede
(herefter kaldet udlejer)

Og

Region Midtjylland

Modt.: 25 APR. 2008

Lejer: Navn: Region Midtjylland
 Adresse: Skottenborg 26, 8800 Viborg
 (herefter kaldet lejer)

§ 1. Det lejede

- 1.1. Det lejede er beliggende på matr.nr. 35K og 35m, Hovedejerlavet, Nr. Omme, hvis grund og bygninger herefter er kaldet ejendommen. Lejemålets postadresse er (Lyngdal), Grønbjergvej 26, 6971 Spjald
- 1.2. Det lejede omfatter følgende arealer:
- | | | | |
|-------------------|----------------------------|-----------------------|--------------------|
| 1. | Institution | ca. | 760 m ² |
| 2. | Værksted og fyrrum | ca. | 111 m ² |
| 3. | Skur (fremgår ikke af BBR) | ca. 50 m ² | |
| I alt bruttoareal | | Ca. | 871 m ² |
- Det lejede omfatter tillige ejendommens grund med et areal på ca. 35.000 m²
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: BBR ejermeddelelse af 15/07 - 2002.
- 1.4. I bruttoarealet kan indgå eventuelle flugtveje/flugtkorridorer/nødudgange uanset de hertil knyttede begrænsninger.
- 1.5. Lejemålets udformning fremgår af vedlagte tegninger **bilag 1**.

§ 2. Anvendelse

- 2.1. Det lejede skal anvendes til døgninstitution med dertil hørende administration 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 på ikrafttrædelsestidspunktet, jf. § 3.1, er godkendt til døgninstitution til ophold for 10 beboere og dertil knyttet personale og administration, og ikke strider mod lokalplan 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.

Fysiske forhold, herunder skiltning

- 2.5. 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.

- 2.6. Ændringer i det lejede må kun foretages med udlejers skriftlige godkendelse. Lejer har efter udlejers rimeligt begrundede anvisninger ret til at foretage installationer og ombygninger, når ændringerne sker for at opfylde krav fra en offentlig myndighed vedrørende kontraktmæssig anvendelse af det lejede.
- 2.7. 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.
- 2.8. 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.
- 2.9. Hvis lejer har foretaget ændringer af det lejede, er lejer ved lejeforholdets ophør forpligtet til at retablere det lejede, med mindre udlejer skriftligt har frafaldet dette krav.
- 2.10. 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 skriftligt frafalder kravet herom.

§ 3. Overtagelse

- 3.1. Det lejede overtages af lejer så vidt muligt 01.06.2008 og senest den 01.08.2008, hvilket tidspunkt herefter er kaldet overtagelsestidspunktet.
- 3.2. Lejemålet overtages på overtagelsestidspunktet nystandsats således som aftalt, besigtiget og godkendt af lejer uden mangler af nogen art og med samtlige installationer eftersat og i god og brugbar stand. I øvrigt henvises til **bilag 2** (beskrivelse af lejemålets tilstand på overtagelsestidspunktet, herunder arbejder som udlejer skal foretage).
- 3.3. Bortset fra skjulte fejl og mangler ved det lejede, kan lejer ikke påberåbe sig mangler, der ikke skriftligt er gjort gældende over for udlejer senest to uger efter overtagelsestidspunktet.

§ 4. Opsigelse / ophør

- 4.1. Lejeforholdet kan fra lejers side tidligst opsiges til fraflytning den 01.08.2013.
- 4.2. Lejeforholdet er fra udlejers side uopsigelig bortset fra misligholdelse.
- 4.3. Lejers opsigelse skal ske med ½ års varsel til fraflytning den 1. i en måned.

§ 5. Fremleje og afståelse

- 5.1. Lejer har fremlejeret.
- 5.2. Lejer har afståelses- og genindtrædelsesret i overensstemmelse med erhvervslejelovens § 55.

§ 6. Årlig ydelse og depositum

6.1. Lejen udgør ekskl. moms:

1. Institution m.m. 871 m²

Der er aftalt følgende leje:

årlig leje ekskl. moms kr. 244.000,00

Det angivne lejebeløb reguleres endvidere i henhold til § 9.1

6.2. I lejen indgår skatter og afgifter pr. 01.01.2008. Ved fremtidige ændringer i skatter og afgifter vil denne dato blive taget som udgangspunkt. Lejeforhøjelse eller – nedsættelse vil ske på grundlag af såvel satsændringer som forbrugsændringer.

6.3. Der betales leje m.m. første gang fra overtagelsestidspunktet og til udgangen af det pågældende kvartal. Lejen betales i øvrigt kvartalsvis forud hver den 1. januar, 1. april, 1. juli og 1. oktober. Der fremsendes faktura fra udlejer.

6.4. Udover lejen betaler lejer en andel af udgifterne i henhold til forbrugsregnskabet, jf. § 7.

6.5. 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, vand og el)

7.1. Lejer sørger selv for levering af varme og varmt vand. Der er etableret Stokerfyr (etableret år 2002) og oliefyr (nyt fyr år 2000) samt varmtvandsanlæg (etableret år 2002) i ejendommen.

7.2. Der er etableret separate målere til det lejedes forsynings med vand og el, således at lejer er pligtig til at tilmelde sig leverandørerne som selvstændig bruger. Forbruget afregnes direkte til leverandørerne.

§ 8. Øvrige udgifter og udgiftsarter

8.1. Udover lejen, jf. § 6, og de i § 7 nævnte udgifter skal lejeren betale følgende udgifter:

8.1.1 Bortskaffelse af affald. Betales direkte til leverandøren.

Forsikring

8.2. Det påhviler udlejeren at holde ejendommen bygnings- og brandforsikret. En forøgelse af præmien der skyldes lejerens særlige brug af det lejede, betales af lejeren ved påkrav. Alle andre forsikringer påhviler lejer, herunder evt. glasforsikring. Ønsker lejer en sådan forsikring tegnes denne af lejeren selv for egen regning, idet lejeren bærer den fulde risiko for glas og sanitet, hvilket også gælder punkterede ruder.

§ 9. Aftalt regulering af lejen

- 9.1. Hvert år pr. den 1 april, første gang den 01.04.2009, reguleres uden særskilt varsel den umiddelbart forud for reguleringen gældende årlige leje m.m. med den procentvise ændring i nettoprisindekset fra januar måned det foregående år (gammelt indeks) til januar måned forud for reguleringstidspunktet (nyt indeks) . Reguleringen kan både være i op- og nedadgående retning.

De årlige lejereguleringer kan beregnes efter følgende formel:

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

- 9.2. 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 pristalsreguleres.

§ 10. Regulering af leje til markedsleje

- 10.1. Hver part kan forlange lejen reguleret til markedslejen i overensstemmelse med reglerne i § 13 i erhvervslejeloven.

§ 11. Vedligeholdelse og fornyelse

- 11.1. Den udvendige vedligeholdelse og fornyelse påhviler udlejer. Dette gælder dog ikke ejendommens ruder.
- 11.2. Al indvendig vedligeholdelse og fornyelse af det lejede – d.v.s. alt inden for 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 overtagelsestidspunktet. Lejer hæfter dog ikke for almindelig slid og ælde, der kommer af almindelig brug af det lejede. Udlejer hæfter ikke for det særlige slid, der skyldes, at ejendommen anvendes til institution. Lejer er desuden forpligtet til at vedligeholde og om fornødent forny lejemålets ruder og ruder i døre såvel indvendigt som udvendigt.
- 11.3. 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, badekar, hårde hvidevarer og eventuelle andre installationer af enhver art samt låse og nøgler. Alt i overensstemmelse med lejers forpligtelse i medfør af pkt. 11.2. Opregningen af førnævnte dele, lejer skal vedligeholde, er ikke udtømmende men blot eksempler.
- 11.4. Udlejer er berettiget til at iværksætte arbejder såvel i det lejede som udenfor det lejede i overensstemmelse med reglerne i erhvervslejelovens kap. 5.

§ 12. Ændring af lejevilkår – genforhandling – opsigelse

- 12.1. Ingen af parterne er berettiget til i overensstemmelse med reglerne i erhvervslejelovens § 14 at kræve vilkårene for lejeaftalen ændret. Det bemærkes, at lejemålet ikke er omfattet af erhvervslejelovens § 62, der omfatter erhvervsbeskyttede lejemål. Herved forstås lejemål hvorfra der drives erhvervsvirksomhed, hvis stedlige forbliven i ejendommen er af væsentlig betydning og værdi for virksomheden.

§ 13. Udenomsarealer

- 13.1. Det påhviler lejer at iagttage, at der er god orden i det lejede, og at dette forvaltes på en sådan måde, at udlejer og de øvrige naboers interesser ikke krænkes, hvorved særligt fremhæves: Ejendommens udenomsarealer og biler. Biler tilhørende lejer, hans personale og besøgende parkeres på ejendommens parkeringsplads.
- 13.2. Renholdelse af det lejede og udenomsarealer, herunder fejning og snerydning og glatførebekæmpelse af fortov påhviler lejer.

§ 14. Fraflytning og tilbagelevering af det lejede

- 14.1. 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 overtagelsestidspunktet, bortset fra almindeligt slid og ælde.
- 14.2. Lejemålet er af lejer overtaget nystandsatsat. Inden ophørstidspunktet har lejer – med mindre andet aftales med udlejer – ret og pligt til at fjerne alt løsøre og inventar samt tekniske installationer bekostet og indsat i det lejede af lejer mod at bringe det lejede tilbage til den oprindelige stand pr. overtagelsestidspunktet.
- 14.3. 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 overtagelsestidspunktet.
- 14.4. Senest på 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 derefter en fraflytningsrapport. Efter flyttesynet er lejer følgelig afskåret fra at foretage vedligeholdelses- og retableringsarbejder i det lejede.
- 14.5. 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 til kontantbeløb sker på grundlag af tilbud indhentet af henholdsvis lejer og udlejer, hvorefter det billigste tilbud danner grundlag for kontantbeløbet.
- 14.6. Bortset fra skjulte fejl og mangler ved det lejede, kan udlejer ikke gøre krav i medfør af §14.1 – 14.4 gældende, hvis der er forløbet mere end 4 uger fra flyttesynet.
- 14.7. 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 ydelser i henhold til §§ 6 og 7 samt friholdelse for udgifterne i henhold til § 8 for den periode, der medgår til istandsættelsen og indtil lejemålet er gjort i kontraktmæssig stand.

§ 15. Moms

- 15.1. Udlejer er frivilligt momsregistreret for udlejning af lejemålet.
- 15.2. 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.

§ 16. Tinglysning og omkostninger

- 16.1. 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.
- 16.2. Når lejeforholdet ophører, skal lejers skriftlige opsigelse tjene udlejer som tilstrækkelig fuldmagt til at begære lejekontrakten slettet af tingbogen. Omkostningerne til tinglysning samt aflysning afholdes af lejer.
- 16.3. Hver part afholder egne omkostninger i forbindelse med oprettelsen af nærværende lejekontrakt, herunder honorar til egne rådgivere, advokat m.v.

§ 17. Bilag

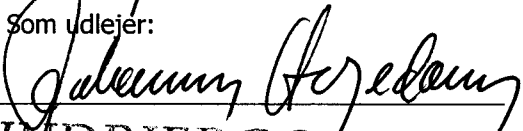
- 17.1. Til denne kontrakt hører følgende bilag:
- Bilag 1. Tegninger af lejemålets udformning.
 - Bilag 2. Beskrivelse af lejemålets tilstand på overtagelsestidspunktet dokumenteret med fotos og arbejder som udlejer skal foretage.
 - Bilag 3. By- og Boligministeriets checkliste.
- 17.2. Lejer bekræfter at have gennemlæst samtlige bilag til denne kontrakt, herunder vedlagte checkliste fra By- og Boligministeriet, **bilag 3**.

Dato: 23/04-08

Dato: _____

Som udlejer:

Som lejer:


LINDBJERGGRUPPEN

LEDELSE • SAMARBEJDE • ORGANISATION

Lindbjerg Allé 28 • 8766 Nørre Snede • tlf. 75 77 01 72

LEJEKONTRAKT

Institutionen Lyngdal

Mellem Lindbjerggruppen ApS
Lindbjerg Allé 28
8766 Nørre Snede
T: 75 77 01 72
F: 75 77 14 44
M: joh@post.tdcadsl.dk
Cvr-nr. 16 35 19 70

Som udlejer

Og Region Midtjylland
Skottenborg 26
8800 Viborg
T: 87 28 50 00
F: 87 28 59 00

Som lejer

Parterne

- § 1. Det lejede
- § 2. Anvendelse
- § 3. Ikrafttræden/overtagelse
- § 4. Opsigelse/ophør
- § 5. Fremleje og afståelse
- § 6. Årlig ydelse og depositum
- § 7. Forbrugsregnskab (varme, vand og el)
- § 8. Øvrige udgifter og udgiftsarter
- § 9. Aftalt regulering af lejen
- § 10. Regulering af leje til markedslejen
- § 11. Vedligeholdelse og fornyelse
- § 12. Ændring af lejevilkår – genforhandling – opsigelse
- § 13. Udenomsarealer.
- § 14. Fraflytning og tilbagelevering af det lejede
- § 15. Moms
- § 16. Tinglysning og omkostninger
- § 17. Bilag

Parterne

Denne lejekontrakt indgås mellem

Udlejer: Navn: Lindbjerggruppen ApS
Adresse: Lindbjerg Allé 28, 8766 Nørre Snede
(herefter kaldet udlejer)

Og

Lejer: Navn: Region Midtjylland
 Adresse: Skottenborg 26, 8800 Viborg
 (herefter kaldet lejer)

§ 1. Det lejede

- 1.1. Det lejede er beliggende på matr.nr. 35K og 35m, Hovedejerslavet, Nr. Omme, hvis grund og bygninger herefter er kaldet ejendommen. Lejemålets postadresse er (Lyngdal), Grønbjergvej 26, 6971 Spjald
- 1.2. Det lejede omfatter følgende arealer:
- | | | | |
|-------------------|----------------------------|-----|------------------------|
| 1. | Institution | ca. | 760 m ² |
| 2. | Værksted og fyrrum | ca. | 111 m ² |
| 3. | Skur (fremgår ikke af BBR) | ca. | 50 m ² |
| | | | <hr/> |
| I alt bruttoareal | | | Ca. 871 m ² |
- Det lejede omfatter tillige ejendommens grund med et areal på ca. 35.000 m²
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: BBR ejermeddelelse af 15/07 - 2002.
- 1.4. I bruttoarealet kan indgå eventuelle flugtveje/flugtkorridorer/nødudgange uanset de hertil knyttede begrænsninger.
- 1.5. Lejemålets udformning fremgår af vedlagte tegninger **bilag 1**.

§ 2. Anvendelse

- 2.1. Det lejede skal anvendes til døgninstitution med dertil hørende administration 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 på ikrafttrædelsestidspunktet, jf. § 3.1, er godkendt til døgninstitution til ophold for 10 beboere og dertil knyttet personale og administration, og ikke strider mod lokalplan 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.

Fysiske forhold, herunder skiltning

- 2.5. 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.

- 2.6. Ændringer i det lejede må kun foretages med udlejers skriftlige godkendelse. Lejer har efter udlejers rimeligt begrundede anvisninger ret til at foretage installationer og ombygninger, når ændringerne sker for at opfylde krav fra en offentlig myndighed vedrørende kontraktmæssig anvendelse af det lejede.
- 2.7. 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.
- 2.8. 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.
- 2.9. Hvis lejer har foretaget ændringer af det lejede, er lejer ved lejeforholdets ophør forpligtet til at retablere det lejede, med mindre udlejer skriftligt har frafaldet dette krav.
- 2.10. 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 skriftligt frafalder kravet herom.

§ 3. Overtagelse

- 3.1. Det lejede overtages af lejer så vidt muligt 01.06.2008 og senest den 01.08.2008, hvilket tidspunkt herefter er kaldet overtagelsestidspunktet.
- 3.2. Lejemålet overtages på overtagelsestidspunktet nystandsats således som aftalt, besigtiget og godkendt af lejer uden mangler af nogen art og med samtlige installationer eftersat og i god og brugbar stand. I øvrigt henvises til **bilag 2** (beskrivelse af lejemålets tilstand på overtagelsestidspunktet, herunder arbejder som udlejer skal foretage).
- 3.3. Bortset fra skjulte fejl og mangler ved det lejede, kan lejer ikke påberåbe sig mangler, der ikke skriftligt er gjort gældende over for udlejer senest to uger efter overtagelsestidspunktet.

§ 4. Opsigelse / ophør

- 4.1. Lejeforholdet kan fra lejers side tidligst opsiges til fraflytning den 01.08.2013.
- 4.2. Lejeforholdet er fra udlejers side uopsigelig bortset fra misligholdelse.
- 4.3. Lejers opsigelse skal ske med ½ års varsel til fraflytning den 1. i en måned.

§ 5. Fremleje og afståelse

- 5.1. Lejer har fremlejeret.
- 5.2. Lejer har afståelses- og genindtrædelsesret i overensstemmelse med erhvervslejelovens § 55.

§ 6. Årlig ydelse og depositum

6.1. Lejen udgør ekskl. moms:

1. Institution m.m.

871 m²

Der er aftalt følgende leje:

årlig leje ekskl. moms

kr. 244.000,00

Det angivne lejebeløb reguleres endvidere i henhold til § 9.1

- 6.2. I lejen indgår skatter og afgifter pr. 01.01.2008. Ved fremtidige ændringer i skatter og afgifter vil denne dato blive taget som udgangspunkt. Lejeforhøjelse eller – nedsættelse vil ske på grundlag af såvel satsændringer som forbrugsændringer.
- 6.3. Der betales leje m.m. første gang fra overtagelsestidspunktet og til udgangen af det pågældende kvartal. Lejen betales i øvrigt kvartalsvis forud hver den 1. januar, 1. april, 1. juli og 1. oktober. Der fremsendes faktura fra udlejer.
- 6.4. Udover lejen betaler lejer en andel af udgifterne i henhold til forbrugsregnskabet, jf. § 7.
- 6.5. 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, vand og el)

- 7.1. Lejer sørger selv for levering af varme og varmt vand. Der er etableret Stokerfyr (etableret år 2002) og oliefor (nyt fyr år 2000) samt varmtvandsanlæg (etableret år 2002) i ejendommen.
- 7.2. Der er etableret separate målere til det lejedes forsynings med vand og el, således at lejer er pligtig til at tilmelde sig leverandørerne som selvstændig bruger. Forbruget afregnes direkte til leverandørerne.

§ 8. Øvrige udgifter og udgiftsarter

- 8.1. Udover lejen, jf. § 6, og de i § 7 nævnte udgifter skal lejer betale følgende udgifter:
- 8.1.1 Bortskaffelse af affald. Betales direkte til leverandøren.

Forsikring

- 8.2. Det påhviler udlejer at holde ejendommen bygnings- og brandforsikret. En forøgelse af præmien der skyldes lejerens særlige brug af det lejede, betales af lejer ved påkrav. Alle andre forsikringer påhviler lejer, herunder evt. glasforsikring. Ønsker lejer en sådan forsikring tegnes denne af lejer selv for egen regning, idet lejer bærer den fulde risiko for glas og sanitet, hvilket også gælder punkterede ruder.

§. 9. Aftalt regulering af lejen

- 9.1. Hvert år pr. den 1 april, første gang den 01.04.2009, reguleres uden særskilt varsel den umiddelbart forud for reguleringen gældende årlige leje m.m. med den procentvise ændring i nettoprisindekset fra januar måned det foregående år (gammelt indeks) til januar måned forud for reguleringstidspunktet (nyt indeks) . Reguleringen kan både være i op- og nedadgående retning.

De årlige lejereguleringer kan beregnes efter følgende formel:

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

- 9.2. 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 pristalsreguleres.

§ 10. Regulering af leje til markedsleje

- 10.1. Hver part kan forlange lejen reguleret til markedslejen i overensstemmelse med reglerne i § 13 i erhvervslejeloven.

§ 11. Vedligeholdelse og fornyelse

- 11.1. Den udvendige vedligeholdelse og fornyelse påhviler udlejer. Dette gælder dog ikke ejendommens ruder.
- 11.2. Al indvendig vedligeholdelse og fornyelse af det lejede – d.v.s. alt inden for 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 overtagelsestidspunktet. Lejer hæfter dog ikke for almindelig slid og ælde, der kommer af almindelig brug af det lejede. Udlejer hæfter ikke for det særlige slid, der skyldes, at ejendommen anvendes til institution. Lejer er desuden forpligtet til at vedligeholde og om fornødent forny lejemålets ruder og ruder i døre såvel indvendigt som udvendigt.
- 11.3. 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, badekar, hårde hvidevarer og eventuelle andre installationer af enhver art samt låse og nøgler. Alt i overensstemmelse med lejers forpligtelse i medfør af pkt. 11.2. Opregningen af fornævnte dele, lejer skal vedligeholde, er ikke udtømmende men blot eksempler.
- 11.4. Udlejer er berettiget til at iværksætte arbejder såvel i det lejede som udenfor det lejede i overensstemmelse med reglerne i erhvervslejelovens kap. 5.

§ 12. Ændring af lejevilkår – genforhandling – opsigelse

- 12.1. Ingen af parterne er berettiget til i overensstemmelse med reglerne i erhvervslejelovens § 14 at kræve vilkårene for lejeaftalen ændret. Det bemærkes, at lejemålet ikke er omfattet af erhvervslejelovens § 62, der omfatter erhvervsbeskyttede lejemål. Herved forstås lejemål hvorfra der drives erhvervsvirksomhed, hvis stedlige forbliven i ejendommen er af væsentlig betydning og værdi for virksomheden.

§ 13. Udenomsarealer

- 13.1. Det påhviler lejer at iagttage, at der er god orden i det lejede, og at dette forvaltes på en sådan måde, at udlejer og de øvrige naboers interesser ikke krænkes, hvorved særligt fremhæves: Ejendommens udenomsarealer og biler. Biler tilhørende lejer, hans personale og besøgende parkeres på ejendommens parkeringsplads.
- 13.2. Renholdelse af det lejede og udenomsarealer, herunder fejning og snerydning og glatførebekæmpelse af fortov påhviler lejer.

§ 14. Fraflytning og tilbagelevering af det lejede

- 14.1. 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 overtagelsestidspunktet, bortset fra almindeligt slid og ælde.
- 14.2. Lejemålet er af lejer overtaget nystandsats. Inden ophørstidspunktet har lejer – med mindre andet aftales med udlejer – ret og pligt til at fjerne alt løsøre og inventar samt tekniske installationer bekostet og indsat i det lejede af lejer mod at bringe det lejede tilbage til den oprindelige stand pr. overtagelsestidspunktet.
- 14.3. 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 overtagelsestidspunktet.
- 14.4. Senest på 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 derefter en fraflytningsrapport. Efter flyttesynet er lejer følgelig afskåret fra at foretage vedligeholdelses- og retableringsarbejder i det lejede.
- 14.5. 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 til kontantbeløb sker på grundlag af tilbud indhentet af henholdsvis lejer og udlejer, hvorefter det billigste tilbud danner grundlag for kontantbeløbet.
- 14.6. Bortset fra skjulte fejl og mangler ved det lejede, kan udlejer ikke gøre krav i medfør af §14.1 – 14.4 gældende, hvis der er forløbet mere end 4 uger fra flyttesynet.
- 14.7. 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 ydelser i henhold til §§ 6 og 7 samt friholdelse for udgifterne i henhold til § 8 for den periode, der medgår til istandsættelsen og indtil lejemålet er gjort i kontraktmæssig stand.

§ 15. Moms

- 15.1. Udlejer er frivilligt momsregistreret for udlejning af lejemålet.
- 15.2. 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.

§ 16. Tinglysning og omkostninger

- 16.1. 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.
- 16.2. Når lejeforholdet ophører, skal lejers skriftlige opsigelse tjene udlejer som tilstrækkelig fuldmagt til at begære lejekontrakten slettet af tingbogen. Omkostningerne til tinglysning samt aflysning afholdes af lejer.
- 16.3. Hver part afholder egne omkostninger i forbindelse med oprettelsen af nærværende lejekontrakt, herunder honorar til egne rådgivere, advokat m.v.

§ 17. Bilag

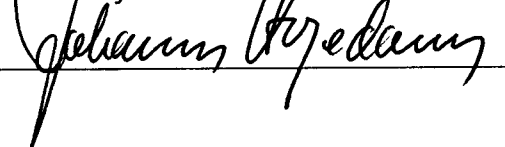
- 17.1. Til denne kontrakt hører følgende bilag:
- Bilag 1. Tegninger af lejemålets udformning.
 - Bilag 2. Beskrivelse af lejemålets tilstand på overtagelsestidspunktet dokumenteret med fotos og arbejder som udlejer skal foretage.
 - Bilag 3. By- og Boligministeriets checkliste.
- 17.2. Lejer bekræfter at have gennemlæst samtlige bilag til denne kontrakt, herunder vedlagte checkliste fra By- og Boligministeriet, **bilag 3**.

LINDBJERGGRUPPEN

LEDELSE / SAMARBEJDE • ORGANISATION

Lindbjerg Allé 28 • 8766 Nørre Snede • tlf. 75 77 01 72

Som udlejer:



Dato: _____

Som lejer:
