

# Tidsbegrænset ERHVERVS- LEJEKONTRAKT

(ikke-erhvervsbeskyttede)

Mellem

**Københavns Kommune,  
Kultur- og Fritidsforvaltningen,  
Københavns Ejendomme,  
Gyldenløvesgade 15, 5. sal,  
postboks 228,  
1502 København V**

som udlejer

og

**Fonden Jagtvej 69**  
Advokaterne Foldschack & Forchhammer  
Skindergade 23, 4. sal  
Postboks 2257  
1019 København K

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 og vand)
- § 8. Øvrige udgifter og udgiftsarter
- § 9. Aftalt regulering af lejen
- § 10. Regulering af leje til markedslejen
- § 11. Vedligeholdelse og fornyelser
- § 12. Ændring af lejevilkår – genforhandling – opsigelse
- § 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. Særlige forhold i relation til offentlighedsloven
- § 20. Bilag

## ***Parterne***

Denne lejekontrakt indgås mellem

**Udlejer:** Navn:

**Københavns Kommune,  
Kultur- og Fritidsforvaltningen,  
Københavns Ejendomme,**

Adresse:  
**Gyldenløvesgade 15, 5. sal,  
postboks 228,  
1502 København V**

CVR-nr. **5917 4851**

(herefter kaldet udlejer)

Og

**Lejer:** Navn:

**Fonden Jagtvej 69**

Adresse:

**Advokaterne Foldschack & Forchhammer  
Skindergade 23, 4. sal  
Postboks 2257  
1019 København K**

CVR-nr. **xx mangler**

(herefter kaldet lejer)

Der henvises i det hele til By- og Boligministerens checkliste vedr. erhvervslejeloven, vedlagt i **bilag 1**.

### **§ 1. Det lejede**

- 1.1. Det lejede er beliggende på matr.nr.1442 Utterslev, København, hvis grund og bygninger herefter er kaldet ejendommen. Lejemålets postadresse er Dortheavej 61, 2400 København NV.
- 1.2. Lejemålet opgøres i henhold til arealbekendtgørelsen, bkg. nr. 311 af 27.6.1983; dog opgøres lejemålets andel af adgangs- og fællesarealer som lejemålets forholdsmæssige andel af ejendommens samlede adgangs- og fællesarealer, jf. § 1.3. Lejemålet omfatter følgende lokaler, som herefter er kaldet "det lejede":

1. Del af hovedbygningen	1.010 m <sup>2</sup>
2. Annekset	587 m <sup>2</sup>
<b>I alt bruttoetageareal</b>	<b>1.597 m<sup>2</sup></b>

Parterne er enige om, at ovennævnte m<sup>2</sup>-areal – uanset evt. opmålingsfejl bl.a. i forhold til arealbekendtgørelsen – skal lægges til grund ved legeberegningen.

- 1.3. Ejendommens samlede bruttoetageareal er 3.108 m<sup>2</sup>. Det lejedes fordelingsbrøk udgør således (det lejedes bruttoetageareal)/(ejendommens bruttoetageareal) eller 51,38 %.
- 1.4. I bruttoetagearealet kan indgå eventuelle flugtveje/flugtkorridorer/nøddugange uanset de hertil knyttede begrænsninger.
- 1.5. Lejemålets beliggenhed og udformning fremgår af vedlagte tegning **bilag 2** og er markeret med lysegrønt.
- 1.6. Lejer har fuld brugsret over **580 m<sup>2</sup>** af ejendommens udenomsareal, som fremgår af vedlagte tegning **bilag 3** og er markeret med lysegrønt. Med brugsretten gives der ikke tilladelse til på nogen måde, at ændre i det lejede uden forudgående skriftlig aftale med udlejer. I forbindelse med at udlejer skal etablere et nyt bibliotek og eventuelle andre ombygninger på matriklen, kan udlejer kræve at der er adgangsvej hertil for alle ejendommens brugere via lejers udenomsareal. Der er aftalt særlige opsigelsesbestemmelse for udenomsarealet jf. § 4.4.
- 1.7. Udover det areal nævnt i § 1.6 har lejer ikke brugsret til fælles udenomsareal.
- 1.8. Til det lejede hører de installationer, som fremgår af **bilag 4**.
- 1.9. Eventuelle p-pladser lejes ved særskilt aftale.

## **§ 2. Anvendelse**

- 2.1. Det lejede skal anvendes til Ungdomshus. Det lejede skal anvendes i overensstemmelse med lejers formålsbestemmelse, der går ud på at drive et ungdomshus med henblik på at tilbyde ungdomskulturelle aktiviteter i Københavns Kommune i overensstemmelse med lejers vedtægter, der vedlægges som **bilag 7**. Ungdomshuset drives som et åbent værested for byens unge og med særlig opmærksomhed på at favne den sociale, kulturelle og etniske mangfoldighed som København og Ungdomshusbevægelsen rummer. Ungdomshuset skal kunne rumme forskellige aktiviteter, såsom øvelokaler, musikarrangementer, værksteder, mødeaktiviteter, café-drift, dramatik og udstillinger m.v. Det lejede må ikke uden udlejers forudgående skriftlige samtykke anvendes til andet formål.  
Dette gælder uanset om lejer ændrer sine vedtægter.

### *Forholdet til myndigheder og tredjemand*

- 2.2. Udlejer indestår for, at det lejede ved lejeaftalens indgåelse lovligt i planmæssigt henseende kan anvendes til det formål, der fremgår af § 2.1, jf. dog § 2.3.
- 2.3. Lejer bærer ansvar, herunder det økonomiske for lejers konkrete anvendelse og indretning af det lejede, herunder for om antallet af personer i det lejede medfører særlige miljøkrav eller krav til brandsikkerhed m.v.

- 2.4. Lejer 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 vedrørende det lejede og modtage kopi af de fornødne tilladelser.
- 2.5. Lejers anvendelse må ikke medføre unormale lugt-, støj-, eller lysgener eller på anden måde være til gene for øvrige lejere i ejendommen eller andre. Lejer skal sikre, at dennes personale og andre, der får adgang til det lejede omgås dette forsvarligt.
- 2.6. Udlejer er berettiget til at udleje eller anvende andre lokaler i ejendommen til samme branche og samme anvendelse som lejers.

### *Fysiske forhold, herunder skiltning*

- 2.7. 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.
- 2.8. Ændringer i det lejede må kun foretages med udlejers forudgående 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.
- 2.9. 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. Lejer har den fulde vedligeholdelses- og fornyelsespligt af ændringer i det lejede, ligesom lejer refunderer merudgifter til vedligeholdelse af ejendommen, som er en følge af lejers ændringer.
- 2.10. 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.
- 2.11. 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. Udlejer kan forlange, at lejer, inden en ændring foretages, indbetaler et rimeligt depositum til sikkerhed for opfyldelsen af retablelingspligten.
- 2.12. Ved fraflytning skal lejer for egen regning fjerne ethvert spor af skilte, skiltning og andre genstande anbragt på ejendommen i henhold til ovennævnte, med mindre udlejer skriftligt frafalder kravet herom.

### **§ 3. Ikrafttræden/overtagelse**

- 3.1. Annekset delen af lejemålet (bygning 5) jf. § 1.2 overtages af lejer den **1. juli 2008**, hvilket tidspunkt herefter er kaldet ikrafttrædelsestidspunktet. Fra den **1. januar 2009** overtages yderligere dele af hovedbygningen (bygning 1) og udenomsarealet.
- 3.2. Lejemålet overtages i den stand, hvori det er og forefindes og som beset og godkendt af lejer.
- 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 (f.eks. dennes manglende rettidige fraflytning eller manglende istandsættelse) eller uventede istandsættelsesbehov, 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 til at afhjælpe eventuelle mangler indenfor rimelig tid.

### **§ 4. Opsigelse/ophør**

- 4.1. Såvel lejers som udlejers opsigelse skal ske med 6 måneders varsel til fraflytning den 1. i en måned.
- 4.2. Herudover kan lejeforholdet opsiges af udlejer i henhold til kontraktens § 12.
- 4.3. Lejer har ikke krav på erstatning ved opsigelse fra udlejers side. Erhvervslejelovens § 66 er således fraveget på dette punkt.
- 4.4. Uanset ovennævnte er lejemålet tidsbegrænset, således at lejemålet uden yderligere varsel ophører den 31. december 2012, idet dog den del af lejemålet der vedrører udenomsarealet, jf. § 1.6, ophører uden yderligere varsel 31. december 2009. Tidsbegrænsningen er begrundet i at ejendommen er erhvervet til kommunalt brug.

### **§ 5. Fremleje og afståelse**

- 5.1. Lejer må ikke fremleje eller på anden måde helt eller delvist overlade brugen af det lejede til andre end nævnt i § 2.1 heller ikke til samme formål. Dog kan café-drift eller anden kommerciel aktivitet drives under særskilt CVR-nr, men fortsat i Ungdomshusbevægelsens regi. Lejer kan desuden fremleje til lejere, der på tidspunktet for lejers overtagelse af lejemålet har aftale med tidligere lejer om anvendelse af arealer i det lejede.
- 5.2. Lejer har ikke afståelses- og genindtrædelsesret.

## § 6. Årlig ydelse og depositum

6.1. Den årlige leje er aftalt til **1.383.350 kr.** og er fremkommet på følgende måde

1. Hovedbygningen (bygning 1)	1.010 m <sup>2</sup> á kr.	950	= kr.	959.500
2. Annekset (bygning 5)	587 m <sup>2</sup> á kr.	550	= kr.	322.850
3. Udenomsareal	580 m <sup>2</sup> á kr.	175	= kr.	101.500
<b>samlet leje</b>	<b>2.187</b>		<b>= kr.</b>	<b>1.383.350</b>

6.2. I lejen indgår skatter og afgifter pr. 1. januar 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. Lejen forfalder til betaling kvartalsvis forud hver den 1. januar, 1. april, 1. juli og 1. oktober. Senest på ikrafttrædelsestidspunktet betales leje for perioden fra ikrafttrædelsestidspunktet og til udgangen af det pågældende kvartal, d.v.s. for perioden 1. juli 2008 til 31. september 2008 med **kr. 80.712,50**. Fra den 1. januar 2009, hvor hovedbygningen indgår i lejemålet er lejen pr. kvartal **kr. 345.962,50**.

6.4. Senest samtidig med lejers underskrift på denne kontrakt betaler lejer et depositum svarende til 6 måneders leje. Udlejer kan forlange, at depositum reguleres således, at det til enhver tid svarer til 6 måneders aktuel leje. Depositum forrentes ikke.

6.5. Depositum 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, når lejemålet er ophørt, lejekontrakten er aflyst, og ethvert krav fra udlejers side er fyldestgjort.

6.6. Udover lejen betaler lejer en andel af udgifterne i henhold til forbrugsregnskabet, jf. § 7. Der henvises til bilag 6, hvor disse ydelser er specificeret.

6.7. Alle krav som udspringer af denne lejekontrakt eller erhvervslejeloven er pligtig pengeydelse.

## § 7. Forbrugsregnskab (varme og vand)

7.1. Udlejer sørger for levering af varme og varmt vand. Lejer er pligtig at aftage hele sit forbrug af varme og varmt vand efter udlejers anvisning herom, og lejer betaler herfor efter nedenstående retningslinier. 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 varmforsyning.

- 7.3. I § 7.4. og i vedlagte **bilag 6** ("specifikation af ydelser i henhold til § 7") er specificeret, hvilke 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. Udlejers betaling for brændsel og øvrige udgifter til ejendommens forsyning med varme og varmt vand, herunder effektafgift til Københavns Energi.
  - 7.4.2. Service, reparation og vedligeholdelse af varmeanlæg.
  - 7.4.3. Varmemesterløn.
  - 7.4.4. Energimærkningsordning og andre lovpligtige kontrolordninger og lignende.
  - 7.4.5. Enhver udgift forbundet med udarbejdelse af varmeregnskab.
  - 7.4.6. El-forbrug vedr. varmeanlæg.
  - 7.4.7. Afskrivning / henlæggelse for varmeanlæg.
  - 7.4.8. Leje/leasing af vand-/varme-/øvrige forbrugsmålere.
- 7.5. Endelig opgørelse over forbrugsudgifterne foretages en gang årligt, for tiden for perioden 01.01 – 31.12. Tillægsbetaling og tilbagebetaling vedrørende forbrugsregnskabet opkræves/tilbagebetales sammen med den første lejebetaling, der skal finde sted, når der er forløbet 1 måned efter, at lejerer har modtaget regnskabet. 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 på grundlag af fordelingsmålere i lejemålene, i det omfang sådanne findes. Findes ingen fordelingsmålere, fordeles forbrugsudgifterne på grundlag af forholdet mellem størrelsen af det enkelte lejemåls bruttoetageareal og ejendommens samlede bruttoetageareal. 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. § 6.3.
- 7.8. Udlejer er uden ansvar for forbigående forstyrrelser i leveringen af vand og varme, men er forpligtet til hurtigst muligt at tilkalde assistance til afhjælpning af disse.
- 7.9. Udlejer arbejder på at gøre det muligt, at aftage varme og varmt vand direkte fra leverandøren. Såfremt det bliver muligt, skal lejerer betale forbrugsafgifterne direkte til leverandøren.

## **§ 8. Øvrige udgifter og udgiftsarter**

- 8.1. Udover lejen, jf. § 6, og de i § 7 nævnte udgifter, skal lejerer, i det omfang det er muligt, betale følgende udgifter direkte til leverandøren:
- 8.1.1. Elforbrug i det lejede.
  - 8.1.2. Vandforbrug og de hertil knyttede afgifter, herunder til vandafledning, grønne afgifter m.v.

- 8.1.3. Bortskaffelse af virksomhedsaffald. Placeringen af affaldscontainere skal ske efter udlejers anvisning.
- 8.2. 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.
- 8.3. Hvis udlejer som følge af lejers misligholdelse overfor leverandøren må betale forfaldne ydelser, er udlejers krav på refusion heraf pligtig pengeydelse i lejeforholdet.

## **§ 9. Aftalt regulering af lejen**

- 9.1. Hvert år pr. den 1. april, første gang den 1. april 2009, reguleres uden særskilt varsel den umiddelbart forud for reguleringen gældende årlige leje med den procentvise ændring i nettoprisindekset fra februar måned det foregående år til februar måned forud for reguleringstidspunktet.

De årlige lejereguleringer kan beregnes efter følgende formel:

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

- 9.2. Den til enhver tid gældende leje skal dog stige min. 3 % ved hver regulering.
- 9.3. 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 markedslejen**

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

## **§ 11. Vedligeholdelse og fornyelser**

- 11.1. Den indvendige vedligeholdelse og fornyelse af det lejede påhviler lejer. Lejer er herved forpligtet til at vedligeholde og forny tapet, hvidtning og maling af lofter og vægge, så ofte, at det lejede til enhver tid er i vel vedligeholdt stand. Lejer er endvidere forpligtet til at vedligeholde og forny maling af vinduer på indvendig side, dørkarme, faste stole og borde, træpaneler m.v. og gulve med hensyn til lakering, afhøvling, samt evt. gulvbelægning. Derudover er lejer forpligtet til at vedligeholde og, når vedligeholdelse ikke længere er økonomisk forsvarlig eller hensigtsmæssig, udskifte låse, nøgler, dørhåndtag og pumper, ruder herunder termoruder, vandhaner, afløb, vandlåse, elinstallationer fra hovedtavlen, wc-kummer, cisterner, vaskekummer, køleskabe, komfurer, vaskemaskiner, andre lignende installationer og/eller inventar og brandslukningsanlæg.



- 11.2. **Lejer** er også forpligtet til at vedligeholde og forny særinstallationer, hvorved forstås anlæg, installationer el. lign. som er opsat af lejer og/eller overtaget af lejer fra en tidligere lejer, herunder f.eks. edb-anlæg inkl. ledningsnet, el, m.v., porttelefoner, elektriske brugsgenstande, lamper, hårde hvidevarer, køkkenmaskiner o.lign, kantinemaskineri, ud- og indvendig adgangskontrol, separate kølingsanlæg, andre lignende installationer og markiser.
- 11.3. Den udvendige vedligeholdelse påhviler **udlejer**, der herunder er forpligtet til at vedligeholde og forny klimaskærm, herunder f.eks. fundament, bygningskonstruktioner, tagbeklædning og facader, belægninger og installationer i og på terræn, udendørs inventar, medmindre dette er opsat og bekostet af lejer og radiatorer/radiatorventiler.
- 11.4. **Udlejer** er derudover forpligtet til at vedligeholde og forny basisinstallationer, som ikke er etableret/installeret af eller overtaget af lejer, herunder f.eks. kloak- og drænanlæg, brønde/pumper, udvendig belysning, faldstammer, varmeanlæg, højspændingsanlæg, lavspændingsanlæg, hovedtavler, etagetavler, automatisk brandalameringsanlæg og andre lignende installationer.
- 11.5. Udlejer er berettiget, men ikke forpligtet, til at foretage en årlig gennemgang af det lejede og ejendommen i øvrigt med henblik på vurdering af vedligeholdelsesstand m.v.
- 11.6. Udlejer er berettiget til at iværksætte arbejder såvel i det lejede som udenfor det lejede i overensstemmelse med reglerne i erhvervslejelovens kap 5.
- 11.7. Den indvendige renholdelse af lejemålet, herunder forholdsmæssigt andel af eventuelle fællesarealer, påhviler lejer.

## **§ 12. Ændring af vilkår - genforhandling - opsigelse**

- 12.1. Udlejer er berettiget til i overensstemmelse med reglerne i erhvervslejelovens § 14 at kræve vilkårene for lejeaftalen ændret, idet 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.
- 12.2. Ændring af lejevilkårene efter denne bestemmelse kan tidligst få virkning 8 år efter leje-periodens begyndelse (ikrafttrædelsestidspunktet) eller 8 år efter at vilkårene, herunder lejen, sidst er ændret efter denne bestemmelse. Ændring af lejevilkårene kan ligeledes tidligst få virkning 4 år efter, at der sidst er trådt en lejeforhøjelse i kraft efter erhvervslejelovens § 13. En ændring af lejevilkårene, herunder af lejen, der i øvrigt er aftalt mellem parterne, medfører ikke, at der løber en ny 4- eller 8 års frist, med mindre dette fremgår af ændringsaftalen.
- 12.3. Hvis lejer gør indsigelse mod udlejers krav om vilkårsændring, skal udlejer indkalde lejer til forhandling om de fremtidige lejevilkår. Hver af parterne kan når som helst meddele den anden part, at han anser forhandlingsmulighederne for udtømte.

- 12.4. Hvis forhandlingerne ikke fører til enighed om de fremtidige lejevilkår, kan udlejer med et varsel på 6 måneder opsigse lejeforholdet. Opsigelse skal ske senest 6 uger efter det tidspunkt, da meddelelse om, at forhandlingsmulighederne er udtømt, er kommet frem til modparten. Sker opsigelse ikke rettidigt, fortsætter lejeforholdet på de hidtil gældende vilkår.
- 12.5. Hvis udlejer opsiges lejeforholdet efter erhvervslejelovens § 14, og lejer vil kræve erstatning, er det udtrykkeligt aftalt, at lejer ikke har krav på erstatning ved opsigelse fra udlejerens side, jf. kontraktens § 4.3.
- 12.6. Hvis lejer vil bestride gyldigheden af ovenstående aftale, skal sag herom være anlagt senest 1 år efter denne lejeaftales indgåelse.

### **§ 13. Husorden og brug af udenoms- og fællesarealer m.v.**

- 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 lejers interesser ikke krænkes, hvorved særligt fremhæves:
- at* lejer skal omgås forsvarligt med det lejede og dets tilbehør samt ejendommen i øvrigt, og
- at* der ikke må parkeres cykler udenfor de dertil indrettede og anviste stativer. Biler tilhørende lejer og hans personale og besøgende må kun parkeres på ejendommen efter udlejers anvisninger.
- 13.2. Udlejer kan til enhver tid udfærdige en husorden og ordensregler for udenoms- og fællesarealer m.v. samt en husorden, der regulerer forholdet mellem lejerne i ejendommen. Alle lejerne i ejendommen skal være underlagt samme regler og pligtig til at overholde disse.
- 13.3. Lejer forpligter sig til at rømme lagerrum, der tillige fungerer som sikringsrum, inden for den til enhver tid gældende lovmæssige tidsramme.
- 13.4. Uanset om en del af ejendommens fællesareal er indregnet i bruttoetagearealet for det lejede, kan udlejer i rimeligt omfang disponere over disse fællesarealer, herunder bl.a. til udlejning af reklameplads, mobilantener m.v. Udlejers dispositionsret omfatter såvel indvendige som udvendige fællesarealer.

## 14. Ansvar og risiko

- 14.1. Lejer drager selv omsorg for inden ikrafttrædelsestidspunktet, d.v.s. inden indretningen af det lejede med inventar m.v. og varelager, at tegne sædvanlig erhvervsforsikring omfattende brand, tyveri og driftstab samt glas- og kummeforsikring.
- 14.2. Skulle der i lejeforholdets løbetid opstå skader på lejers ejendom (f.eks. inventar og lignende) som følge af fejl, mangler eller undladelser ved det lejede, kan udlejer kun gøres ansvarlig herfor, såfremt skaderne skyldes udlejers uagtsomme adfærd eller i øvrigt dækkes af udlejers forsikring.
- 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 skal lejer tilbagelevere det lejede med hvad dertil hører i ryddet og rengjort stand og i øvrigt i den stand, det var på ikrafttrædelsestidspunktet. Hvis ophørstidspunktet er en helligdag eller dagen før en helligdag er lejer forpligtet til på samme måde at tilbagelevere det lejede sidste forudgående hverdag, ligesom lejer er forpligtet til at acceptere at flyttesyn, jf. § 15.5, afholdes senest denne dag.
- 15.2. Det lejede skal være fraflyttet senest kl. 12.00 på fraflyttingsdagen. Såfremt lejeren på dette tidspunkt ikke har fjernet sine ejendele, herunder genstande som nævnt i § 2.12, fra de lejede lokaler, er udlejeren berettiget til at bortskaffe dem for lejerens regning. Lejeren er endvidere forpligtet til at betale leje, indtil bortfjernelsen har fundet sted samt erstatte udlejeren ethvert tab i den anledning, f.eks. lejetab og erstatning til en anden lejer.
- 15.3. 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. ikrafttrædelsestidspunktet.
- 15.4. 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.
- 15.5. 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.

- 15.6. 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 billigste tilbud indhentet af udlejer. I stedet for konvertering til kontantbeløb kan udlejer vælge at kræve vedligeholdelses- og retableringsarbejderne udført for lejers regning og risiko.
- 15.7. 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 4 uger fra flyttesynet.
- 15.8. 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.

## § 16. Moms

- 16.1. Udlejningen af lejemålet er på ikrafttrædelsestidspunktet ikke frivilligt momsregistreret, hvorfor lejen ikke tillægges moms. Udlejer forbeholder sig med 3 måneders varsel at lade udlejningsvirksomheden frivilligt momsregistrere med den følge, at samtlige ydelser ifølge denne kontrakt tillægges moms.

## § 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 leje-kontrakt, herunder honorar til egne rådgivere, advokat m.v.

## § 19. Særlige forhold i relation til offentlighedsloven

- 19.1. Lejer er bekendt med at udlejer er en offentlig forvaltningsenhed og at der derfor bl.a. vil kunne indrømmes aktindsigt i denne kontrakt eller dele af den efter offentlighedslovens regler.

## § 20. Bilag

- 20.1. Til denne kontrakt hører følgende bilag:

- Bilag 1. By- og Boligministerens checkliste vedr. erhvervslejeloven.
- Bilag 2. Tegning af lejemålets beliggenhed og udformning.
- Bilag 3. Tegning af brugsret til grundareal.
- Bilag 4. Opgørelse af installationer hørende til det lejede.
- Bilag 5. Driftsoverenskomsten
- Bilag 6. Specifikation af ydelser i henhold til § 7
- Bilag 7. Fonden Jagtvej 69's Vedtægter

- 20.2. Lejer bekræfter at have gennemlæst samtlige bilag til denne kontrakt.

Dato: .....

Dato: .....

Som udlejer:

Som lejer:

---

**Københavns Kommune,**  
Kultur- og Fritidsforvaltningen,  
Københavns Ejendomme,  
Gyldenløvesgade 15, 5. sal,  
postboks 228,  
1502 København V

---

**Fonden Jagtvej 69**  
Advokaterne Foldschack & Forchhammer  
Skindergade 23, 4. sal  
Postboks 2257  
1019 København K

Denne vejledning er tænkt som en hjælp til lejere og udlejere, der skal indgå en lejekontrakt om erhvervslokaler. Det er vigtigt at være opmærksom på, at vejledningen ikke kan "stå alene", men skal læses sammen med lovteksten.

Vejledningen er blevet til efter høring af Ejendomsforeningen Danmark, Jydske Grundejerforeninger, Lejernes Landsorganisation, Erhvervslejernes Landsorganisation, Dansk Handel & Service og De Samvirkende Købmænd.

Erhvervslejeloven er en lov, der bygger på en høj grad af aftalefrihed. Aftalefriheden betyder, at udlejer og lejer - udover lejens størrelse og regulering - skal tage stilling til en række spørgsmål, f.eks. om lejeforholdets varighed, fordelingen af vedligeholdelsespligten, lejers afståelsesret, erstatning osv. Lejens størrelse bør afspejle, hvilke øvrige vilkår, man har forhandlet sig frem til.

Samtidig stiller aftalefriheden nogle krav til både lejer og udlejer om at "være vågne", når der forhandles en lejekontrakt om et erhvervslejemål.

Nedenfor er nævnt de områder, som man skal være særligt opmærksom på ved indgåelse af en erhvervslejekontrakt. Desuden beskrives opsigelsesreglerne i korte træk.

### **Indgåelse af lejeaftale**

Parterne bør indgå en skriftlig lejekontrakt, selv om dette ikke er et krav ifølge loven.

Der gælder ikke særlige regler for udformningen af lejekontrakten. Der er heller ikke krav om anvendelse af specielle blanketter el.lign.

By- og Boligministeriet kan ikke anbefale, at parterne anvender den standardblanket, der betegnes typeformular H, 1. udgave, af 2. januar 1996, på lejekontrakter, der indgås i henhold til den nye lov, og har derfor ophævet denne ved en bekendtgørelse, der træder i kraft samtidig med erhvervslejeloven.

Lejekontrakter, der indgås den 1. januar 2000 eller senere, er fritaget for stempelpligt.

Det er kun nødvendigt at tinglyse en lejekontrakt, hvis der er aftalt rettigheder for lejeren, som ikke følger af loven. Lejekontrakten får ved tinglysningen den prioritetsstilling, som følger af aftalen eller tinglysningslovgivningen.

### **Udgifter ud over lejen (herunder forbrugsafgifter) § 5**

Bestemmelsen stiller nogle krav til udlejeren om, hvilke oplysninger, udlejeren skal give i lejekontrakten.

Udlejeren skal blandt andet ifølge § 5, stk. 2 oplyse om, hvilke typer udgifter der skal betales til udlejeren ud over lejen. Udlejeren skal også anslå størrelsen af den enkelte udgift.

Denne oplysningspligt gælder ifølge § 5, stk. 3 også for udgifter, der indgår i forbrugsregnskabet, bortset fra udgifter til brændsel.

Virksomheden af, at udlejeren ikke har oplyst dette i lejekontrakten, er, at udlejeren ikke kan opkræve udgiften hos lejeren, bortset fra i sådanne tilfælde, hvor lejeren ikke er blevet stillet dårligere ved den manglende oplysning, f.eks. fordi lejeren på anden måde har fået at vide, at lejeren skal betale udgiften.

### **Ændringer af lejen til markedsleje § 13**

Bestemmelsen handler om udlejers og lejers ret til at forlange lejen forhøjet eller sat ned hvert 4. år, så lejen kommer til at svare til dét, der må betragtes som markedslejen for de lejede lokaler.

Bestemmelsen gælder, medmindre det er aftalt, at den ikke skal gælde. Parterne kan hver for sig eller gensidigt give afkald på at anvende § 13. Det kan også aftales, at kun dele af § 13 skal gælde, f.eks. ved at man aftaler et andet reguleringsforløb end de 4-årige perioder.

Parterne skal altså tage stilling til, om lejen skal reguleres efter § 13 og/eller på anden måde. Hvis § 13 fraviges helt eller delvis, bør dette fremgå af aftalen for at undgå tvivl.

Efter § 13 skal der gives 3 måneders varsel, før lejen kan forhøjes eller nedsættes. § 13, stk. 8 indeholder nogle betingelser, som varslingen skal opfylde for at være gyldig.

#### **Aftale om ændring af lejevilkår (opsigelse, erstatning m.v.) § 14**

Når man forhandler en erhvervslejekontrakt, skal man tage stilling til, om udlejeren skal have ret til at anvende § 14.

Bestemmelsen indeholder i modsætning til § 13 kun en ret for udlejer.

Bestemmelsen giver udlejeren ret til at kræve lejevilkårene ændret hvert 8. år. Udlejers krav kan gå ud på ændring af lejens størrelse, men også alle mulige andre ændringer af lejeforholdet.

§ 14 giver også udlejeren ret til at opsiges lejer til udgangen af det 8. år, hvis lejer og udlejer ikke efter en forhandling kan blive enige om de vilkår, som skal gælde fremover.

Bestemmelsen kan ikke aftales i de såkaldte erhvervsbeskyttede lejeforhold, dvs. lejeforhold, hvor lejer driver en erhvervsvirksomhed, hvis stedlige forbliven i ejendommen er af væsentlig betydning og værdi for virksomheden. Dette vil typisk være butikker og restauranter, men ikke altid! Det afgørende er, om lejeforholdet er erhvervsbeskyttet på det tidspunkt, hvor § 14 aftales.

Det er endvidere meget vigtigt at tage stilling til spørgsmålet, om lejer skal have erstatning for sit tab ved en opsigelse.

Ifølge bestemmelsen har lejer ret til at få erstattet det tab, lejer lider som følge af opsigelsen, men lejer kan give afkald på denne ret på forskellig måde. For eksempel kan erstatningens størrelse aftales på forhånd, ligesom det kan aftales, at lejer slet ikke skal have erstatning.

Man skal være opmærksom på, at en aftale om § 14 vil påvirke værdien af en eventuel afståelsesret, fordi man ikke kender de fremtidige vilkår for lejeforholdet.

Udlejer kan som nævnt kun bruge § 14, hvis det er aftalt mellem udlejer og lejer, at udlejer skal have denne mulighed. Det kræves derfor i bestemmelsen, at der skal indgås en skriftlig aftale om anvendelse af § 14. For at aftalen er gyldig, skal det oplyses, at udlejer har ret til at opsiges lejer efter bestemmelsen. Det skal også stå i aftalen, om lejer har krav på erstatning for opsigelsen.

Hvis lejer efterfølgende mener, at § 14-aftalen er ugyldig, f.eks. fordi det ikke står i aftalen, at udlejer har ret til at opsiges lejer, kan lejer anlægge sag om aftalens ugyldighed.

En sag om sådanne formelle mangler skal være anlagt senest 1 år efter aftalens indgåelse.

Lejer kan også anlægge sag om aftalens ugyldighed, hvis lejer mener, at lejemålet var erhvervsbeskyttet, da § 14-aftalen blev indgået. For en sådan sag gælder 1-årsfristen ikke.

Bestemmelsen indeholder i øvrigt en række varslingsregler og fristregler. Man kan ikke aftale frister, der stiller lejer dårligere end disse regler.

Man skal være opmærksom på, at det har væsentlige konsekvenser for parterne, hvis man ikke overholder disse regler.

#### **Vedligeholdelse i lejeperioden § 16**

Ifølge bestemmelsen har udlejer pligten til al vedligeholdelse af ejendommen og de lejede lokaler.

Det kan aftales, at lejer skal overtage vedligeholdelsespligten helt eller delvis.

#### **Lejers ombygninger, installationer og retablering §§ 36-39 og § 75**

Bestemmelserne drejer sig om, hvilke ombygninger og installationer, lejer har ret til at gennemføre i det lejede.

Udgangspunktet er ifølge § 36, at lejer skal have samtykke fra udlejer til at forandre de lejede lokaler.

Hvis udlejer efter § 36 giver lejer samtykke til at foretage en ændring, så er udgangspunktet, at lejer ikke skal fjerne ændringen igen ved fraflytning (retablering). Udlejer kan dog kræve retablering (§ 75, stk. 2).

Hvis lejereren gerne vil fjerne ændringen, skal lejereren aflevere de lejede lokaler til udlejereren i samme stand som ved overtagelsen (§ 75, stk. 1).

Ifølge § 37 har lejereren ret til at foretage sædvanlige installationer i sit lejemål. Dette gælder dog ikke, hvis udlejereren kan påvise, at ejendommens el- og afløbskapacitet ikke er tilstrækkelig. Lejereren skal give besked til udlejereren i rimelig tid, inden installationen foretages. Denne ret kan ikke fraviges i lejekontrakten.

Ifølge § 39 har lejereren også ret til at opsætte skilte, udhængsskabe og automater m.v. i sædvanligt omfang.

I begge disse tilfælde er udgangspunktet, at lejereren ikke har pligt til at fjerne installationen eller skiltet ved fraflytningen. Hvis lejereren gerne vil fjerne ændringen, gælder det også her, at lejereren skal aflevere de lejede lokaler til udlejereren i samme stand som ved overtagelsen (§ 75, stk. 1).

Det fremgår af § 38, at lejereren ifølge stk. 1 har ret til at foretage ombygninger, der er sædvanlige for lejerens virksomhed, og kan gennemføre disse efter at have givet udlejereren meddelelse om ombygningen.

Udlejereren kan dog modsætte sig ombygningen, hvis den vil være til ulempe for ejendommen eller de andre lejere.

Bestemmelsen gælder, hvis parterne ikke har aftalt noget andet i lejekontrakten.

Ifølge stk. 2 har lejereren også ret til at foretage sådanne installationer og ombygninger, som er nødvendige for at opfylde krav fra en offentlig myndighed. Denne ret kan ikke fraviges i lejekontrakten.

Der er heller ikke i denne situation noget krav om, at udlejereren skal give samtykke, men udlejereren skal have mulighed for til en vis grad at bestemme, f.eks. hvor den nødvendige installation skal placeres.

Lejereren skal være opmærksom på, at, hvis ikke andet er aftalt, har lejereren ifølge § 38 pligt til at fjerne ombygningen eller installationen ved lejeforholdets ophør. Når lejereren forlader lejemålet, skal de lejede lokaler altså se ud som dengang, lejeperioden begyndte.

Der er som nævnt både i § 37, § 38 og § 39 tale om en ret for lejereren, men i forbindelse med en opsigelse kan lejereren kun få erstatning for de ændringer, som er gennemført med udlejerens samtykke.

#### **Istandsættelse ved fraflytning §§ 74**

Hvis ikke andet er aftalt, skal lejereren aflevere det lejede i samme vedligeholdelsesstand som ved overtagelsen. Det vil sige, at lejereren skal betale for istandsættelse af de dele af lejemålet, som lejereren har vedligeholdelsespligten til ifølge lejekontrakten.

Bestemmelsen kan fraviges ved aftale, hvilket vil sige, at parterne i lejekontrakten kan tage stilling til, i hvilken stand de lejede lokaler skal være ved lejerens fraflytning.

#### **Afståelsesret § 55**

Man skal ved indgåelse af lejekontrakten være opmærksom på, at det skal aftales, om lejereren skal have afståelsesret.

Skriver man ikke noget om det i kontrakten, har lejereren ifølge bestemmelsen afståelsesret til lejemålet. Det vil sige, at lejereren har ret til at lade en anden lejer inden for samme branche fortsætte lejeforholdet på uforandrede vilkår.

Udlejereren kan dog modsætte sig, at lejereren afstår lejemålet til en anden lejer, der f.eks. har en dårlig økonomi eller ikke har kendskab til den branche, som drives i de lejede lokaler.

Når lejereren har afståelsesret "inden for samme branche", bør parterne afklare i kontrakten, hvad der skal forstås ved "samme branche", f.eks. om der kun kan afstås til en lejer, der vil anvende de lejede lokaler til nøjagtig det samme formål, som den hidtidige lejer.

Det er vigtigt at tage stilling til, om lejereren skal kunne afstå lejemålet til et selskab.



## **By- og Boligministerens checkliste vedr. erhvervslejeloven.**

## **BILAG 1**

Hvis ikke andet er aftalt, giver en afståelsesret lejerens ret til at afstå til et aktie- eller anpartsselskab under visse betingelser.

Udlejer og lejer bør i deres aftale tage stilling til, om lejer skal have en sådan ret til at afstå lejemålet til et aktie- eller anpartsselskab og i givet fald under hvilke betingelser, dette kan ske. Da udlejer i sådanne tilfælde ikke længere har en aftale med en lejer, der hæfter personligt for sine forpligtelser ifølge lejekontrakten, er det af betydning at tage stilling til i hvilket omfang lejerens ret til at afstå skal stille sikkerhed for opfyldelse af udlejers krav mod selskabet. Det er endvidere vigtigt at tage stilling til, hvad der skal gælde ved overdragelse af aktier/anparter.

### **Branchebeskyttelse**

Loven indeholder ikke nogen beskyttelse mod, at udlejer udlejer andre lokaler i ejendommen til en tilsvarende virksomhed som lejerens eller selv driver en konkurrerende virksomhed i samme branche. Det er derfor op til parterne at aftale det, hvis de ønsker, at der skal gælde en sådan beskyttelse for lejerens.

### **Opsigelse og erstatning kapitel 11**

Reglerne i opsigelseskapitlet gælder, selv om de ikke er aftalt. Lovens ordning om opsigelse fra udlejers side kan kun fraviges til fordel for lejerens.

Lejerens er som hovedregel beskyttet mod opsigelse. Undtagelsen er de opsigelsesgrunde, som står i § 61 og den særlige bestemmelse i § 14 om udlejers ret til at kræve lejevilkårene ændret.

Udlejer og lejer kan aftale, at lejeforholdet skal være uopsigeligt i en periode, hvorefter det fortsætter på lovens almindelige opsigelsesvilkår, jf. nedenfor. Man kan også aftale, at lejeforholdet skal være tidsbestemt.

### **Lejers opsigelse**

Lejerens kan efter § 60 opsiges lejekontrakten uden særlig grund.

Er der aftalt uopsigelighed fra lejerens side, kan lejerens dog ikke opsiges lejekontrakten i uopsigelighedsperioden.

Er lejekontrakten tidsbestemt, kan lejerens efter § 63 kun opsiges, hvis det er aftalt med udlejerens, at opsigelse kan ske i lejeperioden.

Opsigelsesvarslet er efter § 64 3 måneder, dog 1 måned for garager, stalde og lignende, medmindre andet varsel, kortere eller længere, er aftalt med udlejerens.

Der siges op til den første i en måned.

### **Udlejers opsigelse**

Udlejerens kan efter § 61, bortset fra opsigelse efter § 14, kun opsiges lejekontrakten, når en af lovens særlige opsigelsesgrunde foreligger.

Udlejerens kan dog opsiges lejeforhold om garager, stalde og lignende og de såkaldte etablisementslejeforhold uden særlig grund.

### **Lovens opsigelsesgrunde er følgende:**

1. Når udlejerens selv vil benytte det lejede. En opsigelse af denne grund skal være rimelig ud fra en vurdering af begge parter forhold.
2. Når nedrivning eller ombygning af ejendommen medfører, at det lejede må fraflyttes. Udlejerens skal samtidig med opsigelsen tilbyde lejerens at leje lokaler af samme art som de opsagte, hvis der efter genopførelsen eller ombygningen sker udleje af lokaler.
3. Når god skik og orden er tilsidesat fra lejerens side. Det er ligegyldigt, om den pågældende adfærd udøves af lejerens selv, dennes personale eller andre, som lejerens har givet adgang til det lejede.

4. Når vægtige grunde i øvrigt gør det særligt magtpåliggende for udlejeren at blive løst fra lejeforholdet.

Er der aftalt uopsigelighed fra udlejerens side, kan udlejeren kun opsige med den begrundelse, at god skik og orden er tilsidesat (eller opsige efter § 14, hvis det er aftalt, at denne bestemmelse skal gælde).

Er lejekontrakten tidsbestemt, kan udlejeren efter § 63 kun opsige, hvis det er aftalt med lejeren, at opsigelse kan ske i lejeperioden. Opsigelse kræver dog altid, at lovens almindelige opsigelsesbetingelser, herunder kravet om en opsigelsesgrund, er opfyldt (eller at det er aftalt, at § 14 skal gælde).

### **Særligt om erhvervsbeskyttede lejemål**

En erhvervsbeskyttet lejer kan, når der ses bort fra tilsidesættelse af god skik og orden, kun opsiges, hvis opsigelsen er rimelig ud fra en vurdering af begge parter forhold. Endvidere gælder, at en erhvervsbeskyttet lejer ikke kan opsiges med den begrundelse, at udlejeren selv vil benytte det lejede, hvis dette sker med henblik på at drive erhverv i samme branche som lejeren.

### **Opsigelsesvarsler**

Opsigelsesvarslet er efter § 64 3 måneder, dog 1 måned for garager, stalde og lignende og 1 år for opsigelse med den begrundelse, at udlejeren selv vil benytte det lejede. Der kan aftales længere varsler fra udlejerens side, men ikke kortere varsler.

Der siges op til den første i en måned. Ved opsigelse med den begrundelse, at udlejeren selv vil benytte det lejede, siges der op til aftalt flyttedag.

### **Erstatning**

Lejere i alle typer af lejeforhold - bortset fra garager, stalde og lignende og de såkaldte etablissemmentslejerforhold - har efter § 66 ret til erstatning for at få dækket det tab, som lejeren lider som følge af opsigelsen. Undtaget er dog de tilfælde, hvor opsigelse sker på grund af lejeren misligholdelse.

For ikke-erhvervsbeskyttede lejemål kan en lejer dog give afkald på erstatning på forskellig måde. F.eks. kan erstatningens størrelse aftales, ligesom det kan aftales, at lejeren slet ikke skal have erstatning.

### **Tvistebehandling § 77**

Udgangspunktet er, at en tvist f.eks. om lejens størrelse skal afgøres af boligretten.

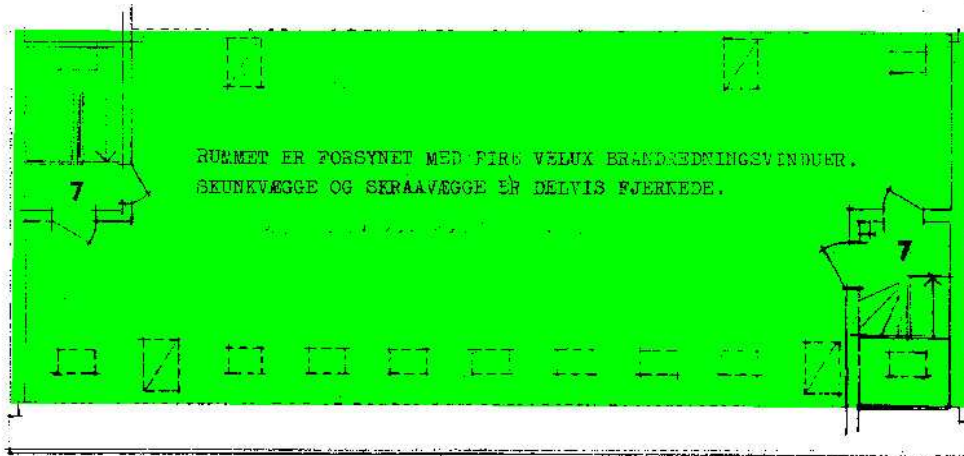
Man skal dog være opmærksom på, at man kan aftale voldgiftsbehandling. Det vil sige, at en tvist i stedet skal afgøres af en voldgiftsret.

Man kan aftale, at alle tvister eller bestemte typer af tvister skal afgøres ved voldgift.

Fordelen ved voldgiftsbehandling er, at tvisten normalt vil blive afgjort hurtigere. Til gengæld er voldgift ofte dyrere, og en voldgiftsavgørelse kan ikke ankes. Det er vigtigt, at en aftale om voldgiftsbehandling er klar, så der ikke opstår tvivl, om det virkelig er det, parterne ønsker.

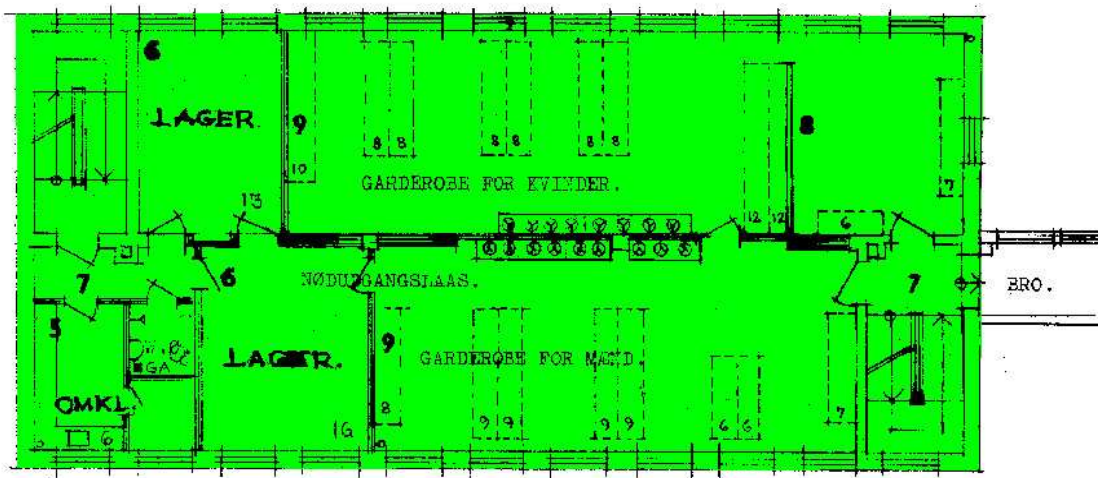
### **Urimelige aftaler § 7**

Hvis f.eks. en forskel i styrkeforholdet mellem parterne har ført til en urimelig aftale, kan boligretten/voldgiftsretten tilsidesætte en sådan aftale helt eller delvis.



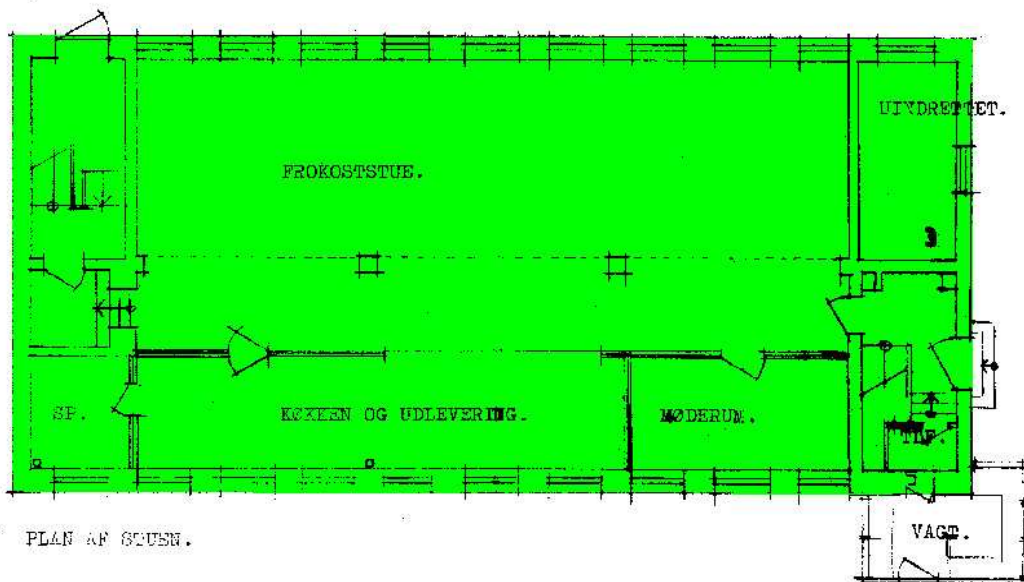
PLAN AF 2. SAL.

TIDLIGERE KANTINE.



PLAN AF 1. SAL.

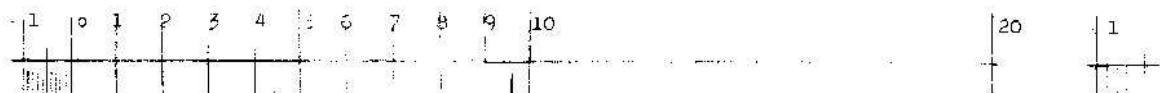
VÆNDRET.



PLAN AF GRUND.

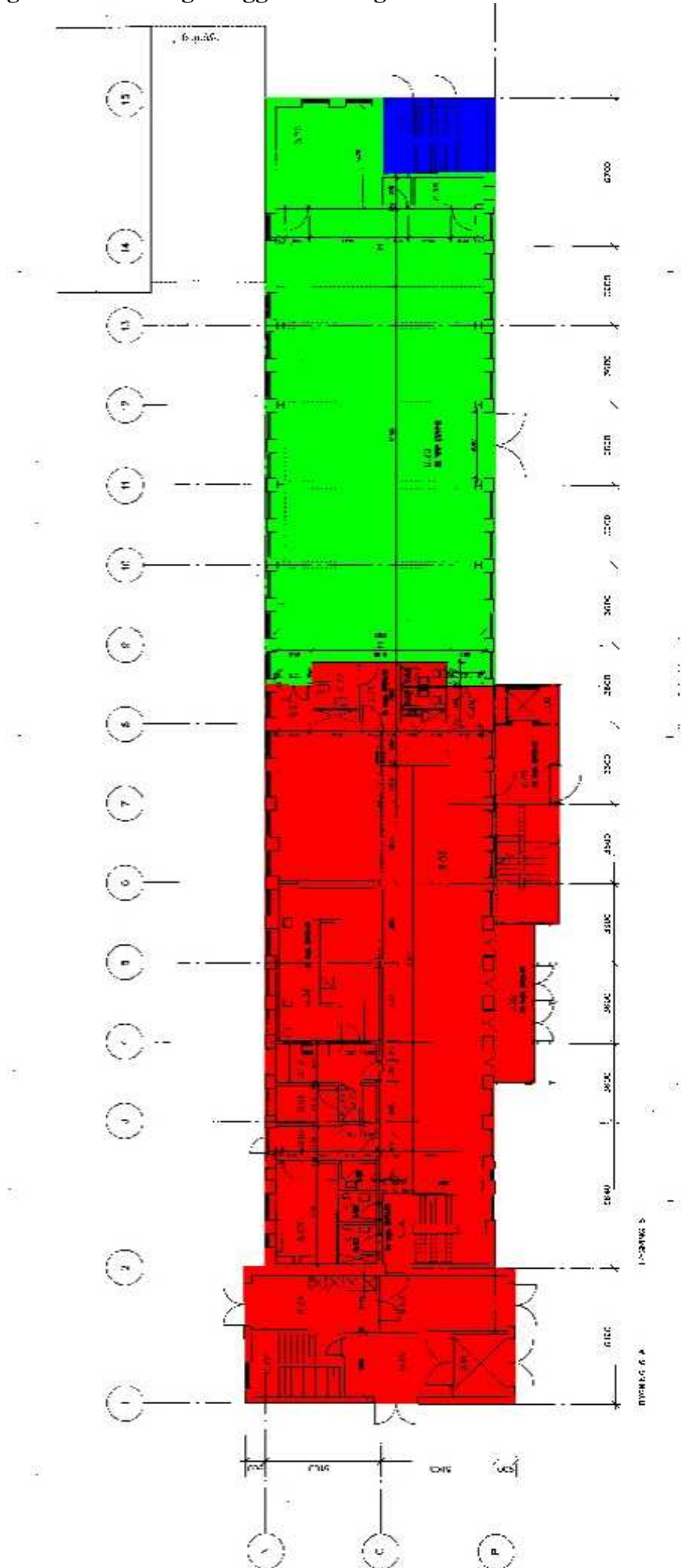
MAAL 1 : 100.

MAAL 1 : 100.



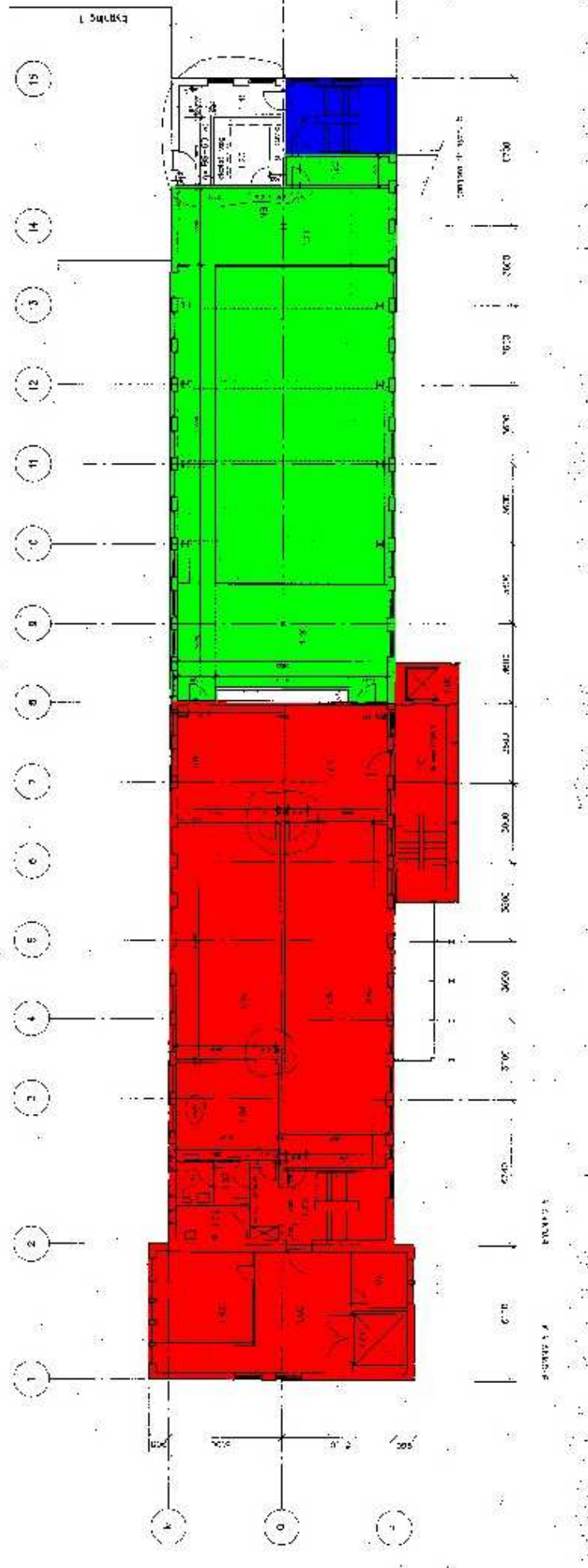
Stuen Bygning 1. De indvendige vægge kan afvige fra det eksisterende.

BILAG 2



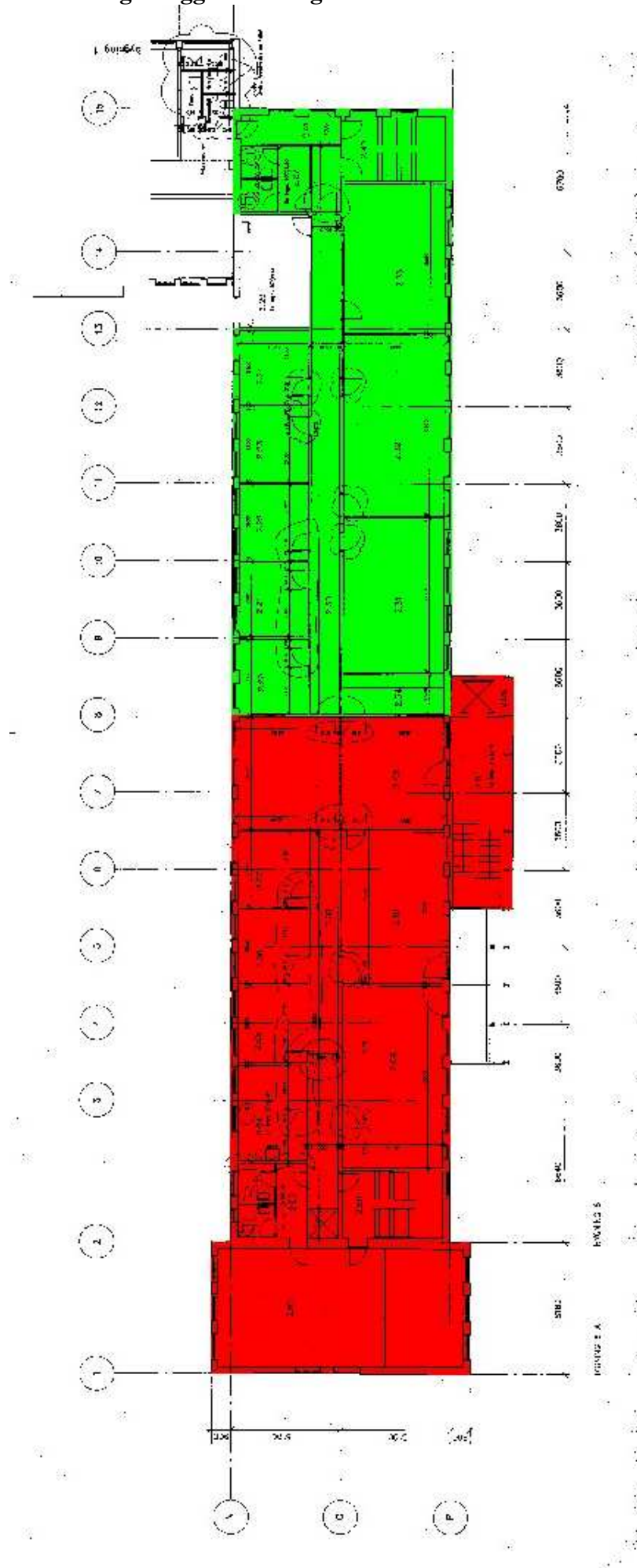
1. sal Bygning 1. De indvendige vægge kan afvige fra det eksisterende.

BILAG 2



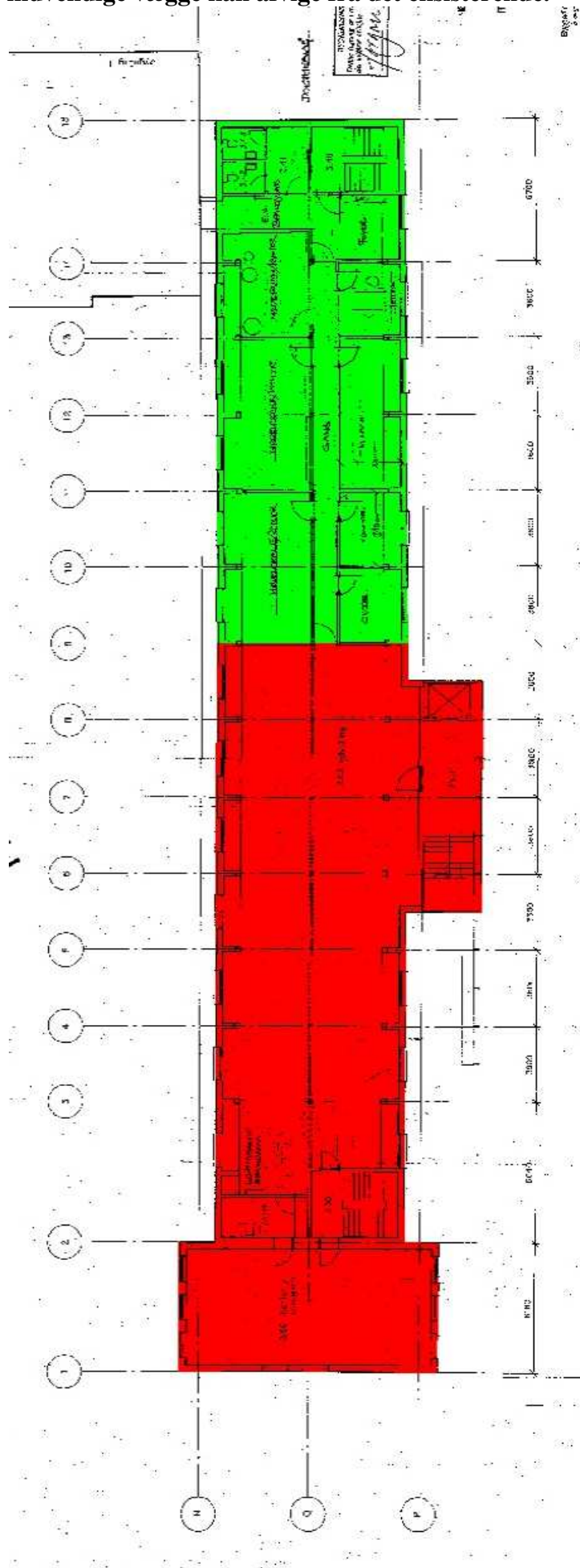
2. sal Bygning 1. De indvendige vægge kan afvige fra det eksisterende.

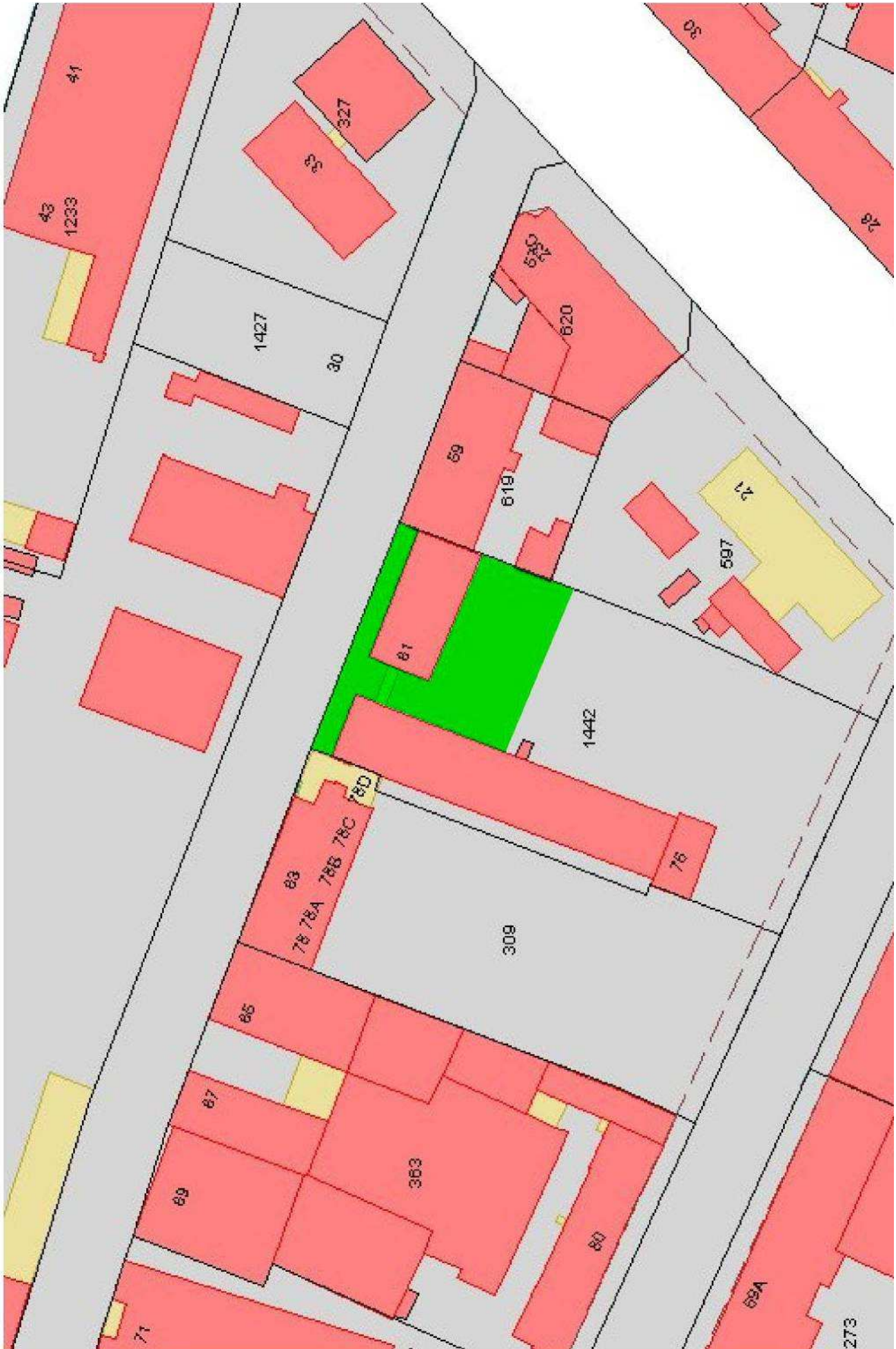
BILAG 2



3. sal Bygning 1. De indvendige vægge kan afvige fra det eksisterende.

BILAG 2







## Dortheavej 61

Beskrivelse af tekniske installationer som de så ud d. 25/6-2008.

Generelt indtryk:

De tekniske installationer så pæne ud.

### **Bygning 5 - Anneks:**

#### **Stueplan:**

##### WC / forrum:

1 vask m. Grohe blandingsbatteri

Gustavsberg wc m. høj/lav skyl.

##### Snedkerværksted:

1 radiator m. defekt varmen registreringsmåler

7 CEE stik

##### ler / tekstil værksted:

1 håndvask demonteret

Udtag til vask. Pex slange ligger hen over gulv. Afløb fra vask er ikke monteret korrekt.

Udslagsvask. Rustfast stål m. armatur, typen hvor det er et brusehoved der m. slange der kan trække ud.

##### Kompressorrum:

Kompressor 1 stk. 500/10022.

Kanalventilator

Udsugningsanlæg (ældre model)

Styring

##### Trapperum:

Eltavle

### **1. Sal.**

Eltavle 1 CEE stik

##### WC:

2 Gustavsberg toiletter m. høj/lav skyl

2 håndvaskarmaturer Grohe 1 grebs.

1 radiator m. Danfoss termostat

##### Bad:

2 Grohe termostat blandingsbatterier uden slange / brusehoved.

## 1. Sal. (fortsat)

### Andre rum på 1. sal:

Alle velforsynet med radiatorer

1 håndvask / udslagskumme i rustfaststål. Med 2 grebs blandingsbatteri.

1 køkken demonteret.

### WC:

1 Gustavsberg wc

1 håndvask m. Grohe blandingsbatteri.

Puslebord væghængt

### Bad:

Termostatblandingsbatteri Grohe m. slange + brusehoved.

Vask: termostatblandingsbatteri Grohe.

## 2. Sal:

### Køkken:

1 komfur. Glaskeramisk kogeplade. Glasplade revnet. Mærke WERY.

### Varmtvandsbeholder:

Placeret bag væg. Adgang til underside af beholder gennem en lem. Mærke Metro 160 L

Under alle overskabe er der placeret lysarmaturer. 3 i alt.

### Festsal:

8 radiatorer m. Danfoss termostater.

CEE stik

### Siderum til festsal:

eltavle

## 3. sal:

luftudlader 2 stk.

## ***Bygning 1 - Hovedbygning.***

Under de fleste vinduer er der placeret radiatorer alle med Danfoss termostatventiler.

### **Stueplan:**

#### Sal:

1 lysbom med spil.

1 hejseværk m. spil.

Lysstyring

Mørklægningsgardiner elektronisk styring.

Brandslangevinde

### **1 sal:**

I forbindelse med festsal:

#### Teknikrum:

Hoved eltavle,

Elskab. Mærket nødstrøm.

#### I festsal 1. sal:

Brandslangevinde

### **2. sal**

#### Ventilationsrum:

Lille udsugningsventilator. Til bl.a. WC

Exhausto P114380/97 nr.: 0300375

I= 1,8A, U=230 V. P=0,35 kW

Stort ventilationsanlæg bil 90-91

Exhausto vex 5.5S-4-3MPR EVR57-3V/62. Brugsanvisning sidder på anlægget.

Håndvask m. blandingsbatteri mrk. Oras

Vaskemaskine Asko Vølund W6341

Tørretrumbler TRA 4350.

#### Toilet:

2 \* IFÖ høj/lav skyl

2\* blandingsbatteri Børma

Fordeling af vandrør over loft bag inspektionslem

### **3. sal**

#### Toilet

2 \* IFÖ høj/lav skyl

2\* blandingsbatteri

Brandslangevinde



**Budget for forbrugsregnskabet 1/3 til 28/02 Varme og varmt vand, El, vand og renovation - specifikation af de anslåede størrelser af de udgifter som lejer skal betale i henhold til lejekontraktens § 7.**

Ejendommens samlede areal udgør i m <sup>2</sup> :	3.108 m <sup>2</sup> .
Lejemålets areal indtil <b>1. januar 2009</b> udgør i m <sup>2</sup> :	<u>587 m<sup>2</sup>.</u>
Lejers årlige á conto beløb udgør herefter:	Ejendommens Udgifter/ejd.s kvm * Lejemålets kvm

**Varme og varmt vand**

7.4.1. Brændselsudgift inkl. Effektafgift
7.4.2. Service, reparation & vedligeholdelse af varmeanlæg
7.4.3. Varmemesterløn
7.4.4. Energimærkning m.v.
7.4.5. Udarbejdelse af varmeregnskaber
7.4.6. El-forbrug vedr. varmeanlæg
7.4.7. Afskrivning af vand, varme- og ventilationsanlæg pt.
7.4.8. Leje af varmemålere/forbrugsmålere pt.

<b>Ejendommen</b>	<b>Ejendommen</b>	<b>Lejemålet</b>
Udgifter	Udgifter	Udgifter
Ekskl. Moms	Incl. moms	Incl. moms
kr. 240.000	kr. 300.000	kr. 56.610
kr. 0	kr. 0	kr. 0
kr. 0	kr. 0	kr. 0
kr. 0	kr. 0	kr. 0
kr. 10.000	kr. 12.500	kr. 2.359
kr. 8.000	kr. 10.000	kr. 1.887
kr. 0	kr. 0	kr. 0
kr. 0	kr. 0	kr. 0
<b>kr. 258.000</b>	<b>kr. 322.500</b>	<b>kr. 60.856</b>

I alt

**Pr kvartal varme og varmt vand**

**kr. 15.214**

**Elforbrug**

8.1.1. Elforbrug i det lejede.

I alt

<b>Ejendommen</b>	<b>Ejendommen</b>	<b>Lejemålet</b>
Udgifter	Udgifter	Udgifter
Ekskl. Moms	Incl. moms	Incl. moms
kr. 190.000	kr. 237.500	kr. 44.816
<b>kr. 190.000</b>	<b>kr. 237.500</b>	<b>kr. 44.816</b>

**Pr kvartal el**

**kr. 11.204**

**Vandforbrug**

8.1.2. Vandforbrug i det lejede.

I alt

<b>Ejendommen</b>	<b>Ejendommen</b>	<b>Lejemålet</b>
Udgifter	Udgifter	Udgifter
Ekskl. Moms	Incl. moms	Incl. moms
kr. 12.000	kr. 15.000	kr. 2.828
<b>kr. 12.000</b>	<b>kr. 15.000</b>	<b>kr. 2.828</b>

**Pr kvartal vandforbrug**

**kr. 707**

**Virksomhedsaffald**

8.1.3. Bortskaffelse af virksomhedsaffald

I alt

<b>Ejendommen</b>	<b>Ejendommen</b>	<b>Lejemålet</b>
Udgifter	Udgifter	Udgifter
Ekskl. Moms	Incl. moms	Incl. moms
kr. 23.000	kr. 28.750	kr. 5.424
<b>kr. 23.000</b>	<b>kr. 28.750</b>	<b>kr. 5.424</b>

**Pr kvartal virksomhedsaffald**

**kr. 1.356**

**Budget for forbrugsregnskabet 1/3 til 28/02 Varme og varmt vand, EI, vand og renovation - specifikation af de anslåede størrelser af de udgifter som lejer skal betale i henhold til lejekontraktens § 7.**

Ejendommens samlede areal udgør i m <sup>2</sup> :	3.108 m <sup>2</sup> .
Lejemålets areal efter <b>1. januar 2009</b> udgør i m <sup>2</sup> :	<u>1.597 m<sup>2</sup>.</u>
Lejers årlige á conto beløb udgør herefter:	Ejendommens Udgifter/ejd.s kvm * Lejemålets kvm

**Varme og varmt vand**

7.4.1. Brændselsudgift inkl. Effektafgift	
7.4.2. Service, reparation & vedligeholdelse af varmeanlæg	
7.4.3. Varmemesterløn	
7.4.4. Energimærkning m.v.	
7.4.5. Udarbejdelse af varmeregnskaber	
7.4.6. EI-forbrug vedr. varmeanlæg	
7.4.7. Afskrivning af vand, varme- og ventilationsanlæg pt.	
7.4.8. Leje af varmemålere/forbrugsmålere pt.	
I alt	

<b>Ejendommen</b>	<b>Ejendommen</b>	<b>Lejemålet</b>
Udgifter	Udgifter	Udgifter
Ekskl. Moms	Incl. moms	Incl. moms
kr. 240.000	kr. 300.000	kr. 154.140
kr. 0	kr. 0	kr. 0
kr. 0	kr. 0	kr. 0
kr. 0	kr. 0	kr. 0
kr. 10.000	kr. 12.500	kr. 6.422
kr. 8.000	kr. 10.000	kr. 5.138
kr. 0	kr. 0	kr. 0
kr. 0	kr. 0	kr. 0
<b>kr. 258.000</b>	<b>kr. 322.500</b>	<b>kr. 165.700</b>

**Pr kvartal varme og varmt vand****kr. 41.425****Elforbrug**

8.1.1. Elforbrug i det lejede.
I alt

<b>Ejendommen</b>	<b>Ejendommen</b>	<b>Lejemålet</b>
Udgifter	Udgifter	Udgifter
Ekskl. Moms	Incl. moms	Incl. moms
kr. 190.000	kr. 237.500	kr. 122.028
<b>kr. 190.000</b>	<b>kr. 237.500</b>	<b>kr. 122.028</b>

**Pr kvartal el****kr. 30.507****Vandforbrug**

8.1.2. Vandforbrug i det lejede.
I alt

<b>Ejendommen</b>	<b>Ejendommen</b>	<b>Lejemålet</b>
Udgifter	Udgifter	Udgifter
Ekskl. Moms	Incl. moms	Incl. moms
kr. 12.000	kr. 15.000	kr. 7.708
<b>kr. 12.000</b>	<b>kr. 15.000</b>	<b>kr. 7.708</b>

**Pr kvartal vandforbrug****kr. 1.927****Virksomhedsaffald**

8.1.3. Bortskaffelse af virksomhedsaffald
I alt

<b>Ejendommen</b>	<b>Ejendommen</b>	<b>Lejemålet</b>
Udgifter	Udgifter	Udgifter
Ekskl. Moms	Incl. moms	Incl. moms
kr. 23.000	kr. 28.750	kr. 14.772
<b>kr. 23.000</b>	<b>kr. 28.750</b>	<b>kr. 14.772</b>

**Pr kvartal virksomhedsaffald****kr. 3.693**

Dato:

Dato:

Som udlejer:

Som lejer:

**Københavns Kommune,**  
Kultur- og Fritidsforvaltningen,  
Københavns Ejendomme,  
Gyldenløvesgade 15, 5. sal,  
postboks 228,  
1502 København V

**Fonden Jagtvej 69**  
Advokaterne Foldschack &  
Forchhammer  
Skindergade 23, 4. sal  
Postboks 2257  
1019 København K

**Vedtægter**  
**for**  
**Fonden Jagtvej 69**

**Fondens navn og hjemsted:**

**§ 1.**

Fondens navn er Fonden Jagtvej 69.

**§ 2.**

Fondens grundkapital udgør ved stiftelsen pr. 21. november 2007 kr. 300.000.

**§ 3.**

Fondens hjemsted er Københavns Kommune.

**Fondens formål:**

**§ 4.**

Fondens etiske grundlag, der tager udgangspunkt i Den Europæiske Menneskerettighedskonvention, vedrører særligt forbud mod forskelsbehandling på grund af køn, race, farve eller seksuel orientering.

Fondens formål er at tilvejebringe et selvstyrende ungdomshus med en mangfoldighed af ungdomskulturelle aktiviteter, der skal være et åbent tilbud til alle byens unge. Huset skal drives på et socialt ansvarligt og bæredygtigt grundlag og bredt kunne favne beboergrupper, institutioner og foreninger i nærområdet. Det er tillige Fondens formål at kunne stille lokaler til rådighed for personer/grupper, institutioner, foreninger eller andre former for samenslutninger, hvis aktiviteter er i overensstemmelse med fondens etiske grundlag.

Ungdomshuset kan etableres i samarbejde med Københavns Kommune. Samarbejdet fastlægges med respekt for de kommunalretlige principper nærmere i en driftsoverenskomst og eventuelt en lejeaftale.

Fonden indgår aftale med husets brugere om den daglige drift og anvendelse af huset.

Herudover vil der i fondens regi være forbud mod vold og hårde stoffer.

Brugere af huset skal respektere fondens aftalegrundlag med kommunen.

Det hører under fondens formål, i respekt for nærværende paragrafs øvrige bestemmelser, at drive virksomhed på et socialt ansvarligt og bæredygtigt grundlag.

Med henblik på at give husets brugere mulighed for at udvikle og tilegne sig faglige kompetencer, er det fondens formål, gennem brugernes aktive deltagelse, at give disse mulighed for at tilegne sig viden og erfaring indenfor en række fagområder, herunder drift af cafe, bar og koncert-/teatersted, design og styring af lys og lyd i forbindelse med afholdelse af koncerter og opførelse af teaterforestillinger, varetagelse af vedligeholdelses- og istandsættelsesprojekter, informations- og formidlingsvirksomhed m.m.

For i overensstemmelse med Københavns Kommunes politik for medborgerhuse, at sikre brugerindflydelse, udarbejdes der en samarbejdskontrakt mellem husets brugere og fondens bestyrelse.

Samarbejdskontrakten revideres løbende, såfremt parterne finder behov derfor.

Fonden skal via sit virke være almennyttig og (erhvervsdrivende).

Fonden kan med respekt for aftalegrundlaget med Københavns Kommune direkte eller indirekte iværksætte aktiviteter eller virksomhedstiltag af enhver art, blandt andet i forbindelse med køb af fast ejendom af enhver art, for derved gennem, direkte eller indirekte at fremme formålet.

#### **§ 5.**

Fonden kan ved et eventuelt driftsoverskud med respekt for aftalegrundlaget med Københavns Kommune via udlodning vælge at støtte formålet, jf. § 4.

Fonden kan på eget initiativ uddele legater til, eller på anden måde støtte, personer/grupper, institutioner, foreninger eller andre former for sammenlutninger hvis aktiviteter er i overensstemmelse med fondens etiske grundlag.

#### **Fondens bestyrelse:**

#### **§ 6.**

Fondens bestyrelse består ved fondens stiftelse af følgende 7 medlemmer:

- Anders Olesen, TIB
- Lulla Forchhammer, advokat



- Knud Foldschack, advokat
- Anders Gadegaard, domprovst
- Per Schultz Jørgensen, professor emer., dr. phil.
- Leif Skov, kulturentreprenør
- Martin Sundbøll, elinstallatør.

Den første bestyrelse skal godkendes i sin helhed af stifter. Bestyrelsen er selvsupplerende og kan, ved medlemmers udtræden, træffe beslutning om at decimere antallet af bestyrelsesmedlemmer, dog til minimum 5.

Ved valg af nye medlemmer til bestyrelsen, skal det iagttages, at medlemskredsen stedse består af personer, der har følgende indsigt/kompetencer:

- En person der er advokat
- En person der har økonomisk indsigt
- En person der har indsigt i sociale forhold
- En person der har byggeteknisk indsigt
- En person der er tidligere bruger af Ungdomshuset på Jagtvej

#### § 7.

Bestyrelsen konstituerer sig med en formand, der skal være advokat, og en næstformand.

Såfremt det anses for nødvendigt, kan bestyrelsen vælge at udpege en sekretær.

Konstitueringen skal ske på det første bestyrelsesmøde efter fondens stiftelse og efter ændring af bestyrelsens sammensætning.

#### § 8.

Bestyrelsen holder møde mindst 2 gange årligt, eller når 1 medlem og/ eller formanden/revisor finder det nødvendigt. Mødet indkaldes skriftligt med 10 dages varsel.

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst 2/3 af medlemmerne er til stede, og mødet er indkaldt med ovennævnte varsel. Denne regel gælder også, hvis bestyrelsen decimeres til 6 medlemmer. Såfremt bestyrelsen kommer til at bestå af 5 medlemmer, er den beslutningsdygtig når mindst 3/5 af medlemmerne er til stede.

Et bestyrelsesmøde, der ikke er indkaldt i overensstemmelse med varslingsreglen, er beslutningsdygtigt, når samtlige medlemmer er til stede og er enige i mødets afholdelse, ligesom mødet er beslutningsdygtigt, såfremt alle ikke tilstedeværende medlemmer har tiltrådt at det afholdes.

Afgørelser i bestyrelsen træffes ved simpelt flertal, cfr. dog reglerne vedrørende vedtægtsændring, opløsning og væsentlige beslutninger i øvrigt.

Ved stemmelighed er formandens stemme afgørende.

Bestyrelsen fastsætter selv sin forretningsorden.

**§ 9.**

Bestyrelsen overvåger fondens drift og påser, at der udarbejdes budget og føres et nøjagtigt regnskab.

Budget for fonden, som skal være udarbejdet senest med udgangen af november måned i året før det pågældende budgetår, skal fremsendes til stifter.

Bestyrelsen kan overlade den daglige administration af ejendommen til en administrator.

Bestyrelsen meddeler de nødvendige post-, giro- og bankfuldmagter til de personer, som forestår den daglige ledelse, og som bestyrelsen er berettiget til at meddele prokura.

Fonden tegnes af bestyrelsesformanden i forening med et andet medlem af bestyrelsen, eller i tilfælde af bestyrelsesformandens forfald, af 3 medlemmer af bestyrelsen i forening.

**§ 10.**

Over forhandlingerne i bestyrelsen føres en protokol, hvori alle beslutninger indføres. Protokollen underskrives af de tilstedeværende bestyrelsesmedlemmer senest ved første efterfølgende møde.

**§ 11.**

Fondens regnskabsår følger kalenderåret. Den reviderede årsrapport for det forløbne år fremlægges inden 1. maj hvert år.

Bestyrelsen påser, at der føres nøjagtigt regnskab, som viser drifts-, anlægs- og etableringsudgifter samt formuebevægelser i øvrigt.

Den reviderede og af bestyrelsen underskrevne årsrapport fremsendes til stifter og tilsynsmyndighed senest 5 måneder efter regnskabsårets afslutning.

**§ 12.**

For fondens forpligtelser hæfter alene dens formue. Klausuler på gaver og tilskud til fonden skal respekteres.

§ 13.

Væsentlige beslutninger fonden vedrørende, som f.eks. køb og salg af fast ejendom, indgåelse af lejeaftaler og eventuelle driftsoverenskomster med Københavns Kommune, træffes af bestyrelsen med 2/3 flertal.

**Vedtægtsændringer og opløsning:**

§ 14.

Ændringer i nærværende vedtægt kan ske med 2/3 flertal, når det besluttet af bestyrelsen på to på hinanden følgende møder afholdt med mindst 14 dages og højst 1 måneds mellemrum.

§ 15.

Alle beslutninger om ændring af vedtægterne skal godkendes af eventuel tilsynsmyndighed og stifter.

§ 16.

Beslutning om opløsning af fonden kræver at mindst ¾ af samtlige bestyrelsens stemmer for. En opløsning af fonden forudsætter tillige fondsmyndighedens tilladelse.

I tilfælde af opløsning skal fondens midler anvendes i overensstemmelse med anvendelse af overskud jf. § 5, eller andet beslægtet formål.

København den 21. november 2007.


Således vedtaget:



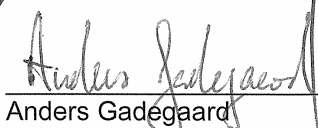
Anders Olesen



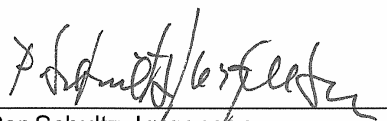
Lulla Forchhammer



Knud Foldschack



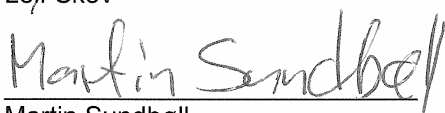
Anders Gadegaard



Per Schultz Jørgensen



Leif Skov



Martin Sundbøll

