

Lejekontrakt for erhvervslejemål

§ 1

Lejemålet

Butiks/erhvervslejemål 4-27-3003-4 beliggende i ejendommen,
Kongevejen/Badstuevælen på adressen Badstuevælen 2 B, 2791 Dragør.

Denne kontrakt erstatter tidligere kontrakt af den 1. februar 2016 samt allonge af den 1. marts 2018. Lejemålet er overtaget som afslutning og er derfor en fortsættelse af det tidligere lejeforhold.

Udlejer

Dragør Kommune
v/KAB
Enghavevej 81
2450 København SV

Lejer

Ulle Væl ApS
v/Julie Thit Kjærsvold-Niclasen
Strandbakken 22
2791 Dragør
CVR: 42569089

Lejemålet omfatter

Det lejede består af 1 forretningslokale med 2 baglokaler og et loftrum.

Areal

Lokalerne udgør et samlet bruttoetageareal på 58 m². Såfremt lejearealet ved en opmåling måtte afvige fra det anførte areal, sker der ikke regulering af leje eller andre ydelser i henhold til denne aftale.

Benyttelse

Det lejede må ikke uden udlejers skriftlige samtykke benyttes til andet end **leje og**
brugskunst (se § 7).

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

§ 2

Begyndelse og ophør

Stk. 1. Lejemålet begynder den **1. februar 2022** og fortsætter indtil det skriftligt opsiges.

Stk. 2. Opsigelsesvarslet er 3 måneder til den 1. i en måned.

Stk. 3. Det er aftalt, at der i lejeperioden kan ske opsigelse og ophævelse fra udlejers side efter erhvervslejelovens §§ 61, 62 og 69.

Stk. 4. Ved opsigelse fra udlejers side har lejer ikke krav på erstatning.

Stk. 5. Såfremt der ved lejemålets begyndelse er mindre væsentlige mangler ved det lejede, der ikke hindrer lejers brug heraf, vil det ikke kunne berettige lejeren til at fordre en udskydelse af ikrafttrædelsestidspunktet eller et afslag i lejen.

Såfremt det lejede ikke kan tages i brug på ikrafttrædelsestidspunktet, og dette skyldes

den tidligere lejers forhold (f.eks. dennes manglende 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.

Stk. 6. Når lejemålet er opsagt, har udlejeren ret til at anbringe eget udlejningsskilt eller tilsvarende på og i lejemålets vinduer og på lejemålets facade i opsigelsesperioden. I samme periode er lejer forpligtet til – på udlejers anmodning – at give mulige fremtidige lejere adgang til besigtigelse af lejemålet.

§ 3

Leje og afgifter

Stk. 1. Den årlige leje udgør [redacted] kr., som betales på den af udlejer anviste måde sammen med afgifter månedsvis forud hver den 1. således

Leje	kr.	[redacted]
a conto varmebidrag	kr.	[redacted]
Fællesfaciliteter	kr.	[redacted]
I alt pr. måned	kr.	[redacted]

Senest samtidig med kontraktens underskrift er der i alt betalt [redacted] for tiden fra den 1. februar 2022 til den 28. februar 2022. Første gang der herefter skal betales husleje er den 1. marts 2022.

Stk. 2. Udlejer er ikke momsregistreret.

Såfremt udlejer på et senere tidspunkt bliver momsregistreret tillægges lejen og andre betalinger i henhold til nærværende kontrakt moms med den til enhver tid gældende takst pt. 25 %.

Depositum

Senest samtidig med lejers underskrift på denne kontrakt betaler lejer et depositum på [redacted] svarende til 3 måneders leje. Depositum overføres fra tidligere lejer. Depositum reguleres således, at det til enhver tid svarer til 3 måneders aktuel leje. Depositum forrentes ikke.

Depositum indestår til sikkerhed for ethvert mellemværende mellem lejer og udlejer i forbindelse med fraflytning. Depositum tilbagebetales helt eller delvist, når lejemålet er ophørt, og ethvert krav fra udlejers side er fyldestgjort.

Pengeydelse

Alle betalingskrav, som udspringer af denne lejekontrakt eller erhvervslejeloven, er pligtig pengeydelse i lejerforholdet. Manglende eller for sen betaling kan derfor medføre ophævelse af lejemålet.

Varme- og vandregnskab

Varmeleveransen sker fra et kollektivt varmforsyningsanlæg. Varmeregnskabsperioden er p.t. regnskabsåret. Varmeregnskabet udarbejdes i henhold til erhvervslejelovens § 45. Vandregnskab udarbejdes i henhold til erhvervslejelovens § 45.

Der opkræves for tiden ikke vand og vandafledningsafgift. Der er derfor indføjet et

~~skønsmæssigt beløb på lejers andel af afgiften.~~

- ~~- Vand og vandaflenningsafgifter mv. er anslået for ejendommen 20.000,00 kr. og for lejemålet 5.625,00 kr.~~
- ~~- Målerpasning i forbindelse med forbrugsafregning for varme: er anslået for ejendommen 5.100,00 kr. og for lejemål 716,16 kr.~~

~~Ved fraflytning i løbet af forbrugsregnskabsåret foretages måleraflæsning for lejers regning.~~

EI

Lejers elforbrug omfattes ikke af udlejers ydelser og betales af lejer direkte til forsyningselskabet efter måler opsat og bekostet af udlejer.

Skatter og afgifter

I lejen indgår skatter og afgifter pr. 1. januar 2011. Ved fremtidige ændringer i skatter og afgifter vil denne dato blive taget som udgangspunkt.

§ 4

Lejeregulering

~~Stk. 1. Uanset det i nærværende kontrakt aftalte om lejemålets tidsmæssige tidsbegrænset/tidsubestemt/uopsigeligt - kan lejen reguleres som efterfølgende beskrevet.~~

~~Stk. 2. Den årlige leje reguleres én gang årligt uden særskilt varsel, hver den 1. januar, med den procentvise ændring i det af Danmarks Statistik beregnede nettoprisindeks (januar 2011 = 100 som basistal) fra juni måned det foregående år til juni måned forud for reguleringen.~~

~~Den årlige lejeregulering beregnes efter følgende formel:~~

~~Årsleje (gl) x nyt indeks / gl. indeks = årsleje (ny)~~

~~Den årlige leje reguleres dog uanset § 4 stk. 2, 1. afs., med minimum 2 %.~~

~~Selv om udlejer måtte glemme at foretage én eller flere reguleringer af lejen, i henhold til denne bestemmelse, mister udlejer dog ikke retten til, på et hvilket som helst senere tidspunkt, at foretage de glemte reguleringer, og således afkræve lejer den heraf følgende leje-forhøjelse med tilbagevirkende kraft, medmindre udlejer udtrykkeligt har givet afkald herpå.~~

~~Stk. 3. I tilfælde af, at grundlaget for pristalsregulering måtte blive ændret eller erstattet af et andet kriterium, skal det ændrede pristal eller det nye kriterium være gældende ved fremtidig lejeregulering. Det er dog en forudsætning, at parterne herved i al væsentligt ses på samme måde som hidtil.~~

~~Stk. 4. Udlejer forbeholder sig ret til at regulere lejen til markedslejen i henhold til erhvervslejelovens § 13. Lejen kan dog ingensinde blive lavere end den i nærværende lejekontrakt aftalte leje.~~

~~Stk. 5. Lejen kan reguleres med lejemålets andel af de skatter og afgifter der pålignes ejendommen jf. erhvervslejeloven §§ 10 og 11.~~

~~Stk. 6. I forbindelse med udlejers forbedringer i ejendommen og det lejede kan der ske regulering af huslejen efter erhvervslejeloven § 31 om forbedringsforhøjelse.~~

~~Stk. 7. Grundlaget for enhver regulering af lejen efter pkt. 2, 3, 4, 5 og 6 er den samlede husleje, som er gældende umiddelbart før reguleringen.~~

Stk. . Ud over ovennævnte kan der ske regulering af antennebidrag, a conto varmebidrag, a conto vandbidrag (evt. andet der betales ud over huslejen).

Stk. 9. Såfremt lejers virksomhed bevirker særligt vandforbrug, opsættes vandmåler og lejer er forpligtet til at betale forbruget efter, hvad måleren viser.

§ 5

Overtagelsesstand

Stk. 1. Lejemålet er af lejer ikke overtaget nystandsatsat men vel vedligeholdt og med gode og funktionsduelige installationer og må ikke afleveres i ringere stand.

Stk. 2. Ved fraflytning afleveres det lejede rengjort og i samme stand som ved overtagelsen. Dette gælder også udenomsarealer. I modsat fald vil lejemålet blive gjort i stand for lejers regning.

§ 6

Vedligeholdelse

Indvendig.

Stk. 1. Den indvendige vedligeholdelse påhviler fuldt ud lejeren, dvs. alt indenfor lejemålets fysiske rammer. Radiatorer, faldstammer og stigrør er dog undtaget.

Lejer er således forpligtet til almindelig indvendig vedligeholdelse, såsom fornyelse af hvidtning, maling, tapetsering.

Stk. 2. Lejer er endvidere forpligtet til at vedligeholde og/eller udskifte, låse, nøgler, beslag, vinduer, ruder, butiksdøre.

Stk. 3. Lejers pligt til vedligeholdelse omfatter tillige den indvendige side af alle vinduer, vægbeklædninger og gulvbelægninger af enhver art. Lejer sørger for og betaler for servicering af klimaanlæg samt eventuel fedtudskillers opsætning, drift og vedligeholdelse samt fornyelse.

Stk. 4. Lejemålet skal til enhver tid fremtræde i god vedligeholdelsesstand.

Stk. 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.

Udvendig.

Stk. 1. Den udvendige vedligeholdelse af bygninger påhviler udlejer. Endvidere vedligeholder og udskifter udlejer alle rørføringer og elkabler, der er ført til lejemålet.

§ 7

Brug

Stk. 1. Lejer er forpligtet til at drage omsorg for, at såvel de i virksomheden eller lignende ansatte personer som andre, der af lejer får adgang til det lejede, omgås forsvarligt med det lejede. Lejer er erstatningspligtig for enhver skade, som lejer eller dennes repræsentant og besøgende, f.eks. kunder og leverandører, påfører det lejede.

Stk. 2. Lejer er forpligtet til at efterleve og overholde ejendommens ordensreglement (husorden).

Stk. 3. Lejer er forpligtet til, bortset fra midlertidig lukning på grund af almindelig ferie, opgørelse, retslig registrering eller lignende, at holde virksomheden åben samt drive den forsvarligt. Såfremt det lejede er en detailhandelsforretning skal forretningen tillige fremstå som åben. Vinduer må således ikke tildækkes, og der skal opretholdes et normalt varelager.

Stk. 4. Indhentning og opnåelse af alle tilladelser fra offentlige myndigheder til drift af virksomheden påhviler lejer og for dennes regning, og er som sådan boligselskabet uvedkommende. Udlejer bærer hverken ansvar eller risiko for lejers konkrete anvendelse af lejemålet.

Stk. 5. Det lejede skal anvendes til tøj og brugskunst. Lejer må ikke uden udlejers skriftlige tilladelse ændre og/eller udvide sit varesortiment til produkttyper, der falder udenfor denne butiks- og varekategori, som er indeholdt i ovennævnte anvendelse. Ligeledes må lejer ikke uden udlejers skriftlige samtykke ændre sit forretningskoncept. Enhver overtrædelse af ovennævnte begrænsninger vil blive betragtet som misligholdelse af lejekontrakten, og kan i givet fald medføre øjeblikkelig ophævelse af denne.

Stk. 6. Gården tilhører lejemålet Kongevejen 11 (guldsmed), og er som sådan ikke fælles gård. Ansvar for beplantning m.m. har guldsmeden. Kommunen renholder kun for sne. Øvrige lejemål må passere gården, herunder aflevere affald i renovationsække mm. Lejeren af 1. sal må benytte gården uden for guldsmedens åbningstid. Lejeren skal benytte lågen på Kongevejen og har ikke adgang til gården via forretningen. Lejemålet Kongevejen 11C (slagteren) har en kompressor i gården, som er forsvarligt indhegnet med brædder.

§ 8

Renholdelse

Det påhviler lejer for egen regning at sørge for, at alt affald og lignende fra virksomhedsdriften fjernes. Affald og lignende må ikke henstilles på ejendommens område. Lejer er forpligtet til at renholde fortov og gaden udenfor det lejede.

§ 9

Forsikring

Udlejer tegner ikke glasforsikring for lejemålet.

§ 10

Ændring i lejemålet

Stk. 1. Lejer er i lejeperioden kun berettiget til efter forudgående skriftligt samtykke fra udlejer at udføre ændringer af det lejede, såfremt disse ikke er til skade for eller forringer værdien af det lejede og ikke er til forøget gene for andre lejere. Udlejer kan i den forbindelse kræve, at der stilles separat sikkerhed for lejers pligt til at retablere ved fraflytning. I øvrigt henvises til erhvervslejeloven §§ 36, 37 og 38.

Stk. 2. Såfremt udlejer giver tilladelse til ændringer af det lejede, er lejer forpligtet til ved sin fraflytning at bringe det lejede tilbage i sin oprindelige skikkelse, såfremt udlejer måtte kræve dette. I øvrigt henvises til erhvervslejeloven § 38, stk. 4.

Stk. 3. Enhver udgift foranlediget af krav fra myndigheder, og de særlige foranstaltninger i forbindelse med lokalernes benyttelse af lejer, som måtte blive forlangt, udføres og betales af lejer uden udgift for udlejer. Lejer er i den forbindelse forpligtet til at meddele udlejer disse krav skriftligt.



Stk. 4. Udgifter til senere ændringer af ejendommens fælles indretning, fælles elinstallationer, fælles vand- og varmforsyningsanlæg, der påføres udlejer som følge af ændrede eller skærpede myndighedskrav, betales af lejer i det omfang, sådanne krav direkte eller indirekte er foranlediget af lejer.

Stk. 5. Lejer skal efterkomme myndighedernes eventuelle krav vedrørende lejers egen indretning af lokaler, herunder opstilling af reoler og placering af varer m.v. såvel inde som udenfor det lejede.

Stk. 6. Såfremt lejers installationer kræver udvidelse af ejendommens forsynings- eller afløbskapacitet, betales dette af lejer.

Stk. 7. Indhentning og opnåelse af tilladelse til ændringer og opfyldelse af myndighedskrav af lejers virksomhed samt betaling herfor påhviler lejer, og er udlejer uvedkommende.

Stk. 8. Lejer er forpligtet til efter påkrav at give udlejer eller dennes repræsentant adgang til det lejede inden for normal arbejdstid.

Såfremt der ikke gives adgang, kan lejemålet ophæves i henhold til erhvervslejelovens § 69, stk. 1, nr. 3.

Såfremt adgang sker i forbindelse med udførelse af arbejde, herunder afhjælpningsarbejde efter opførelse, ombygning og renovering af ejendommen, kan lejer ikke gøre noget krav gældende mod udlejer eller dennes repræsentant for gener, ulemper, driftstab eller lignende.

§ 11

Skiltning

Stk. 1. Opsætning af skilte m.v. må kun foregå efter skriftlig godkendelse og på det/de af udlejer anviste sted/steder, såfremt skiltning m.v. i øvrigt er i overensstemmelse med myndighedernes krav og er af sædvanlig art for forretningen m.v.

Stk. 2. Lejer har pligt til selv at sørge for, at skiltning og anbringelse af denne er i overensstemmelse med de på ejendommen hvilende servitutter og myndighedernes krav, ligesom lejer selv skal afholde enhver form for omkostninger i forbindelse med installation.

Stk. 3. Opsætning og ændring af skilte må kun foretages med udlejers skriftlige godkendelse .

Stk. 4. Ved fraflytning skal lejer fjerne sådan installation og ethvert spor herefter, såfremt udlejer kræver dette.

Stk. 5. Det er ikke tilladt lejer at skilte i offentlige eller fælles arealer på anden måde end den af udlejer angivne.

§ 12

Brugsrettens overgang Til andre

Det er ikke lejeren tilladt at overlade brugen af det lejede til andre. Lejemålet må således hverken fremlejes, bortforpagtes eller på anden måde benyttes af andre end lejeren selv.

§ 13



~~Lejer har afståelsesret til samme branche. Afståelsen skal dog godkendes af Økonomiudvalget, og det er endvidere en betingelse at afståelsen skal kunne rummes indenfor den gældende lokalplan.~~

~~Lejer kan ikke afstå til et selskab. Lejer kan dog både udlejer tage stilling til afståelse til et konkret selskab. Udlejer vil i den forbindelse være berettiget til at afstå afståelsen til et selskab eller at betinge et tilsagn om behørig garantistillelse o.l.~~

Genindtrædelse

Der er ikke tillagt tidligere eller ny lejer genindtrædelsesret i lejemålet.

§ 14

Lejemålets ophør

Stk. 1. Ved lejemålets ophør forbliver de på ejendommen opførte bygninger og disses mur- og nagelfaste tilbehør og installationer af enhver art udlejers ejendom.

Stk. 2. Lejer har dog ret til at fjerne de af lejer bekostede særindretninger og særlige tekniske installationer samt alt løsøre og inventar, som er indsat i det lejede, såsom kontormøbler, reklameskilte, maskin- og inventardele, som ikke hører til ejendommen, mod at bringe det lejede tilbage til dets oprindelige stand.

Stk. 3. Udlejer kan forlange, at lejer ved fraflytning medtager særindretninger og installationer og retablerer lejemålet til dets oprindelige stand.

Stk. 4. Lejer skal aflevere det lejede i god vedligeholdet stand herunder med hele og vedligeholdte vægge, lofter og gulve.

Stk. 5. Mangler ved lejers fraflytning, som ved almindelig agtpågivenhed burde være bemærket af udlejer, skal af denne påtales senest 8 uger fra lejemålets ophør ved skriftlig meddelelse herom til lejer, medmindre lejer på anden måde er eller burde være bekendt med, at udlejer vil gøre lejer ansvarlig herfor.

Stk. 6. Såfremt udlejer måtte ønske det gennemføres senest på ophørstidspunktet efter indkaldelse en fælles besigtigelse/afleverings-forretning af det lejede for fastsættelse af de evt. mangler, som skal afhjælpes for lejers regning. Ved denne besigtigelse/afleveringsforretning skal det lejede være ryddet og rengjort. Ved afslutning af denne besigtigelse/afleveringsforretning, skal lejer aflevere samtlige nøgler til det lejede. Alle mangler og manglende vedligeholdelse udbedres af udlejer for lejers regning og risiko.

Stk. 7. Ved fraflytning skal lejer dokumentere at el og VVS installationer er lovligt udført og overholder gældende lov.

Stk. 8. Er udbedringen af mangler ikke tilendebragt på lejemålets ophørstidspunkt, kan udlejer kræve betaling for ydelser i henhold til § 3 (leje og a conto varme og vand) samt friholdelse for udgifter for den periode, der medgår til istandsættelsen, og indtil lejemålet er bragt i kontraktmæssig stand.

§ 15

Aftale grundlag

I det omfang, der ikke i nærværende individuelle kontraktbestemmelser er truffet særlige aftaler, henvises til den til enhver tid gældende erhvervslejelov for så vidt de ikke er fraveget i nærværende kontrakt.

§ 16



Kontrakt omkostninger

Sik. 1. De ved nærværende lejekontrakts indgåelse og oprettelse forbundne omkostninger betales af lejer, der ligeledes betaler egen juridisk bistand.

Sik. 2. Lejer opfordres til at søge juridisk bistand inden underskrivelse af nærværende kontrakt. Lejer betaler selv udgifter til juridisk bistand.

§ 17

Tinglysning

Nærværende lejekontrakt kan ikke tinglyses på ejendommen.

§ 18

Bilag

Ingen bilag.

Underskrifter

Ved underskrift på nærværende lejekontrakt erklærer parterne at have gennemlæst lejekontrakten.

Parterne er enige om, at der er aftalt skriftlighed for lejeaftalen, således at enhver ændring af eller tilføjelse til parternes aftale skal foreligge skriftligt for at få gyldighed imellem parterne.

København, den

 4/12 21

dato:

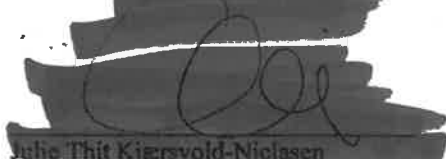
 4/12 21

Som udlejer



Mette Abramson

for ApS LILLE VÆL



Julie Thit Kjærsvold-Nielsen

