



LEJEKONTRAKT

for erhverv

Lejekontrakt til anvendelse i lejeaftaler i private udlejningsejendomme om lokaler, der udelukkende anvendes til andet end beboelse (erhverv).

Udarbejdet af Bygge- og Boligstyrelsen den 2. januar 1996.

Lejekontrakten indeholder en angivelse af parterne og en beskrivelse af det lejede samt lejerens betaling for lejemålet.

Herudover er udlejers og lejers rettigheder og pligter i lejerforholdet reguleret i den til enhver tid gældende lejelovgivning, medmindre parterne aftaler andet.

En række bestemmelser i lejelovgivningen er ufravigelige, medens andre gyldigt kan fraviges ved aftale. Ønsker parterne at aftale fravigelser af lejelovgivningens almindelige regler og/eller lejekontrakten, skal det aftalte anføres i kontraktens § 11.

Aftalte fravigelser kan ikke anføres direkte i kontraktteksten (ved overstregning eller lign.), medmindre der i den fortrykte tekst er givet særlig adgang hertil.

Enkelt vilkår i den fortrykte tekst er fremhævet med kursiv. Disse vilkår er fravigelser af lejelovgivningens almindelige regler. Hvis parterne har aftalt de forhold, der er kursiveret i kontrakten, er det ikke nødvendigt tillige at anføre de samme forhold i kontraktens § 11.

Som bilag til lejekontrakten hører vejledning vedrørende lejekontrakt til anvendelse i lejeaftaler om lokaler, der udelukkende anvendes til andet end beboelse (erhverv).

§ 1. Parterne og det lejede.

Lejemålet:	Ejendommens navn: Beliggende:	Banesvinget 7B By: 9530 Støvring
Udlejer:	Navn: Adresse:	Støvring Kommune SE-nr./reg.nr.: 34859213 Hobrovej 88, 9530 Støvring
Lejer:	Navn: Privatadresse:	Støvring Jagtforening SE-nr./reg.nr.: v/fmd. Per Henriksen Nørre Allé 3, 9530 Støvring
Areal:	Lejemålets samlede bruttoetageareal udgør	48 m ² . ifølge BBR
Tegning:	Tegning over lejemålet er vedhæftet? (sæt x)	<input type="radio"/> Ja <input checked="" type="radio"/> Nej

Beskrivelse: Eventuel beskrivelse af det lejede: Det lejede er et areal med flugtskydningsbane og klubhus. Det lejede areal er 17.600 m². Herudover har lejerens ret til at benytte resten af ejendommen matr.nr. 1 f Buderupholm Hovedgaard, Buderup til jagthundetræning 10 gange om året. Restarealet er 37.400 m², og det indgår ikke i lejemålet.

§ 2. Særlige regler om brugen af det lejede.

Benyttelse: Det lejede må ikke uden udlejers **skriftlige** samtykke benyttes til andet end:
Flugtskydningsbane og jagthundetræning.

Brugsret: Efter aftalen har lejer endvidere efter udlejers anvisninger adgang og brugsret til følgende lokaliteter:

- Ingen

Udstilling /
reklamer:

Udlejeren kan bestemme, hvordan udhængsskabe og automater skal anbringes, og hvordan varer skal udstilles på fortov og lignende sted. Det samme gælder særlig iøjnefaldende skiltning. Lysreklamer må først sættes op, efter at udlejeren skriftligt har samtykket i det. Lejeren må betale eventuelle afgifter i forbindelse med lysreklamer eller andet og må selv sørge for en eventuel tilladelse fra myndighederne.

Ekstraordinære
udgifter:

Hvis driften af en forretning bevirker en ekstraordinær forhøjelse af ejendommens forsikringspræmier eller afgifter til det offentlige, herunder renovation, skal lejeren afholde disse forhøjelser. Medfører driften af virksomheden særligt vandforbrug, kan udlejeren kræve, at der for lejers regning bliver sat vandmåler op. Lejeren betaler vandforbruget særskilt, efter hvad måleren viser.

Branche:

Når et lokale er udlejet til forretning i en bestemt branche, må ejeren, medmindre der er aftalt andet, ikke udleje andre lokaler i samme ejendom til en tilsvarende forretning eller selv bruge dem til at drive en sådan. Ved "forretning i en bestemt branche" forstås ikke engrosforretning, og ved "ejendom" forstås en selvstændig vurderet ejendom. Udlejning til forretninger i andre brancher, der sædvanemæssigt eller grundet brancheglidning forhandler samme varer, er dog ikke udelukket.

Hvis der er lejet ud til en specialforretning, kan et andet lokale i ejendommen godt lejes ud til mere almindelig forretning, selv om den delvis fører samme varer som specialforretningen. Hvis der er lejet ud til en almindelig forretning, kan et lokale i ejendommen godt bruges eller lejes ud til specialforretning, selv om den fører nogle af de samme varer som den almindelige forretning.

§ 3. Lejemålets begyndelse og ophør.

Begyndelse: Lejemålet begynder den 01.05.01 og fortsætter, indtil det opsiges.

Opsigelse: Medmindre andet er aftalt og anført i kontraktens § 11, kan lejer opsiges lejeaftalen med 3 måneders varsel til den første hverdag i en måned.

Medmindre andet er aftalt og anført i kontraktens § 11, kan lejer dog opsiges lejeaftaler om garager og stalde med 1 måneds varsel til den første hverdag i en måned.

Opsigelse fra udlejers side kan kun ske efter ~~§§ 82 og 83 i lejeloven~~ kapitel 11 i Erhvervslejeloven.

2/15

3. Lejemålet begynder og opstår - fortsat

Opsigelsen skal være skriftlig fra begge parter side.

Bemærk: En aftalt tidsbegrænsning og/eller uopsigelighed skal anføres i kontraktens § 11.

Afståelse: Lejer har ret til afståelse af lejemålet ? (sæt x) Ja **Nej**

Genindtrædelse: Hvis ja til afståelse, har lejer tillige ret til genindtrædelse ? (sæt x) Ja **Nej**

Bemærk: Eventuelle særlige vilkår aftalt for lejers afståelses- og genindtrædelsesret skal anføres i kontraktens § 11.

§ 4. Betaling af leje m.v.

Årlig leje: Den årlige leje er 0,00 kr.

Betaling: Lejen m.v. forfalder til betaling den _____ i hver (sæt x) måned **kvartal**

Lejen m.v. udgør:	Leje	excl. moms	moms	i alt
		kr.	kr.	kr.
	A conto varmebidrag	kr.	kr.	kr.
	A conto vandbidrag	kr.	kr.	kr.
	Antennebidrag	kr.	kr.	kr.
	Driftsudgifter ud over lejen:			
		kr.	kr.	kr.
		kr.	kr.	kr.
		kr.	kr.	kr.
		kr.	kr.	kr.
	I alt pr. måned/kvartal	_____ kr.	_____ kr.	_____ kr.

Er lejemålet momsregistreret ? (sæt x) Ja **Nej**

Bemærk: Hvis lejemålet ikke er momsregistreret, er det tilstrækkeligt at udfylde i alt - kolonnen.

Driftsudgifter: Det er aftalt, at lejer ud over lejen skal betale driftsudgifter ? (sæt x) **Ja** **Nej**

Bemærk: Hvis ja, skal det i kontraktens § 11 specificeret angives, hvilke udgifter der skal betales, og med hvilke beløb udgifterne anslås.

Skatter og afgifter: I lejen indgår ^{ikke} skatter og afgifter pr. Ved fremtidige ændringer i skatter og afgifter vil denne dato blive taget som udgangspunkt.

Betalingssted: Lejen m.v. betales på udlejers kontonr. _____ i _____ (pengeinstitut) eller på det af udlejer anviste sted. Betaling til et pengeinstitut anses for betaling på det anviste betalingssted.

Regulering: **Det er mellem parterne aftalt, at lejen ved særlige reguleringsklausuler skal kunne reguleres på anden måde end efter det lejedes værdi ?** (sæt x) Ja **Nej**

3/13

§ 4. Betaling af leje m.v. TOTALT

Bemærk: Er det aftalt, at lejen skal kunne reguleres ved en særlig reguleringsklausul, skal reguleringsklausulen anføres i kontraktens § 11 tillige med illustrerende regneeksempler.

Det er endvidere mellem parterne aftalt, at udlejer tillige skal kunne regulere lejen efter det lejedes værdi ? (sæt x)

Ja Nej

Bemærk: **Hvis udlejer har indrømmet lejeren uopsigelighed, er den aftalte uopsigelighed ikke til hinder for gennemførelse af lejeforhøjelser efter lejelovgivningens almindelige regler eller eventuelt aftalte særlige reguleringsklausuler.**

§ 5. Depositum:

Depositum: **Senest den** _____ **betaler lejeret et depositum på** _____ **kr., 0,00**
svarende til _____ **måneders leje.**

Bankgaranti: Er depositum helt eller delvis stillet i form af en bankgaranti ? (sæt x) Ja Nej

Hvis ja, udgør beløbet _____ kr.

Forhøjelse: **Det er aftalt, at depositum kan forhøjes, når lejen forhøjes ? (sæt x)** Ja Nej

Indbetaling: Senest den _____ betaler lejeret i alt _____ kr., svarende til:

Leje m.v. (totalbeløb overført fra § 4)	kr.
Depositum	kr.
Kontraktens stempeling/tinglysning	kr.
Dørskilt	kr.
	kr.
	kr.
	kr.
I alt	_____ 0,00 kr.

Første gang, der herefter skal betales husleje, er den _____

§ 6. Varme

Varme: Udlejer leverer varme og varmt vand ? (sæt x) Ja Nej

Der indgår i varmeregnskabet andre udgifter end brændselsudgifter ? (sæt x) Ja Nej

Bemærk: Hvis ja, skal det i kontraktens § 11 specificeret angives, hvilke udgifter der skal betales, og med hvilke beløb udgifterne anslås.

Varmeregnskabsåret begynder den _____

§ 7. Vand

- Vand: Udlejer leverer vand til lejemålet? (sæt x) Ja N
- Målere: Udgiften til vand fordeles på grundlag af individuelle forbrugsmålere? (sæt x) Ja N
- Der indgår i vandregnskabet andre udgifter end udgifter til forbrug af vand? (sæt x) Ja N
- Bemærk: Hvis ja, skal det i kontraktens § 11 specificeret angives, hvilke udgifter der skal betales, og med hvilke beløb udgifterne anslås.
- Vandregnskabsåret begynder den

§ 8. Inventar

Følgende inventar i det lejede tilhører ved lejemålets indgåelse udlejer: (sæt x)

- | | |
|--------------------------------------|---|
| <input type="checkbox"/> Komfur | <input type="checkbox"/> Opvaskemaskine |
| <input type="checkbox"/> Køleskab | <input type="checkbox"/> Vaskemaskine |
| <input type="checkbox"/> Emhætte | <input type="checkbox"/> Tørretumbler |
| <input type="checkbox"/> Ventilation | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

§ 9. Vedligeholdelse

- Indvendig: **Den indvendige vedligeholdelse af lejemålet påhviler:** (sæt x) Udlejer Lejer
- Udvendig: Medmindre andet er aftalt og anført i kontraktens § 11, påhviler den udvendige vedligeholdelse, bortset fra låse og nøgler, udlejer.

§ 10. Husdyrhold og husorden

- Husdyr: Det er tilladt at holde husdyr i ejendommen? (sæt x) Ja Nej
- Bemærk: Er der aftalt særlige vilkår for husdyrtilladelsen, anføres disse i kontraktens § 11.
-
- Husorden: Der foreligger ved kontraktens oprettelse en husorden for ejendommen? (sæt x) Ja Nej
- Husordenen vedlægges, såfremt en sådan findes for ejendommen.

§ 11. Særlige vilkår.

Fravigelser: Her anføres aftalte fravigelser og tilføjelser i forhold til lejelovgivningens almindelige regler og standardkontraktens §§ 1-10.

Sådanne aftaler vil kunne medføre, at lejer opnår færre rettigheder eller pålægges større forpligtelser end efter de almindelige bestemmelser i lejelovgivningen.

1. Parterne er enige om, at klubhusbygningen på ejendommen tilhører lejer og vedligeholdes af lejer. Ved ophør af lejeaftalen kan lejer fjerne alle anlæg og bygninger, der er etableret i forbindelse med aktiviteten Flugtskydningsbanen. Alternativt kan anlæg og bygninger overdrages til udlejer uden omkostninger for udlejer og lejer. Bestemmelse herom træffes alene af lejer. Arealet skal ved lejeophør altid afleveres ryddeligt og alt affald, også itu skudte lerduer, skal være fjernet.
2. Udlejer kan i medfør af lejeaftalen give tilladelse til udvidelse af klubhuset. Lejer forestår selv ændringen/udvidelsen såvel fysisk som økonomisk. Lejer henter selv de nødvendige tilladelser til ændringen, herunder tilladelse fra udlejer til at udvide den investerede kapital på det lejede areal.
3. Ved ophør af lejeaftalen kan en eventuel udvidelse vederlagsfrit overgå til udlejer. Se pkt. 1. Hvis udgiften til udvidelsen overstiger kr. 100.000,-, kan lejer kræve godtgørelse for bygningsudvidelsen, hvis den overdrages til udlejer. Det er en forudsætning, at lejer har brugt bygningsudvidelsen mindst 5 år, og at udlejers godtgørelse er afskrivningsværdien for en 10 årig periode regnet fra opførelsestidspunktet. D.v.s. at i 6. år betaler udlejer 4/10 af investeringen, i år 7 3/10 af investeringen o.s.v., og efter år 10 overdrages udvidelsen vederlagsfrit.
4. Det er kun tilladt at skyde 2 søndage om året på søndage i tidsrummet 14.08 - 19.06
5. Udlejer har uden indskrænkninger adgang til pumpestation og regnvandsbassinet på ejendommen. Pumpestationen og regnvandsbassinet vedligeholdes af udlejer.

§ 12. Underskrift.

Dato: 12.06.2001

Dato: 8/6 2001


som **ANNY WINTHER**
Borgmester


Morten Nielsen som lejer
Kommunaldirektør



Stempel.

Støvring & omegns Jagtforening
Formand Per Henriksen
Nørrealle 3
9530 Støvring
98 37 26 53

9/15