

HALDGUTTENBERG

A D V O K A T F I R M A

25. februar 2011
J.nr. 10.656

ERHVERVSLEJEKONTRAKT

PARTERNE

Denne lejekontrakt indgås mellem

Givrum Facilities S.M.B.A.

Cvr.nr. 33 16 53 23

Sortedam Dossering 103, 2. tv.

2100 København Ø

(herefter kaldet udlejer)

og

[Navn]

[CVR.nr.]

[Adresse]

[Postnummer] [By]

(herefter kaldet lejer)

BAGGRUND OG FORMÅL

Givrum Facilities S.M.B.A. er et selskab under interesseorganisationen Givrum.nu og har til formål – som et naturligt led i interesseorganisationens formål – at facilitere livsskabende aktiviteter, vedligeholdelse og rengøring af ejendomme ved hjælp af og til gavn for kulturelle og sociale projekter.

Givrum Facilities S.M.B.A. har til dette formål indgået en aftale med Akzo Nobel Deco A/S om brug af dette selskabs ejendom matr.nr. 351 Amagerbro Kvarter, København, beliggende Prags Boulevard 43, 2300 København S.

HALDGUTTENBERG

A D V O K A T F I R M A

Aftalen er indgået på lånebasis og er tidsbegrænset til den 31. december 2012, men således at Givrum Facilities S.M.B.A. betaler en række nærmere definerede omkostninger ved driften af ejendommen, og således at Givrum Facilities S.M.B.A. har påtaget sig at vedligeholde ejendommen i det omfang det er påkrævet for at ejendommen kan benyttes til formålet og afleveres til bage i samme stand som ved låneforholdets begyndelse. Den tidsbegrænsede låneaftale er vedlagt nærværende lejekontrakt som **bilag 1**.

Ejendommen, der tidligere har været brugt til industrivirksomhed, har henstået tom i flere år samt været udsat for hærværk og tyveri af såvel bygningsdele som installationer mv. Af samme årsag er ejendommen uden forsyning med varme og vand og er kun i meget begrænset omfang forsynet med el. Derudover er ejendommen forurennet som følge af den tidligere industrivirksomhed.

Nærværende kontrakt er en aftale om Givrum Facilities S.M.B.A.'s fremudlejning af lokaler i ejendommen til **[Lejers navn]**.

Det er en forudsætning for fremudlejningen, at **[Lejers navn]** indordner sig under samtlige de begrænsninger, der følger af forpligtelserne i den tidsbegrænsede låneaftale med ejeren af ejendommen, jf. bilag 1. Det er dermed også med nærværende kontrakt tilstræbt, at **[Lejers navn]** ikke får flere rettigheder over for Givrum Facilities S.M.B.A., end de rettigheder Givrum Facilities S.M.B.A. har overfor ejeren af ejendommen.

Det er endvidere en betingelse for fremudlejningen, at **[Lejers navn]** i fremlejeperioden stedse er medlem af foreningen Arbejdsfællesskabet Prags Boulevard 43. Arbejdsfællesskabet Prags Boulevard 43 er en lokalforening under interesseorganisationen Givrum.nu, og Arbejdsfællesskabet Prags Boulevard 43 er automatisk medlem af Givrum.nu. Da Givrum Facilities S.M.B.A. som fremlejegiver imidlertid er et selskab uafhængigt af af både Givrum.nu og Arbejdsfællesskabet Prags Boulevard 43, er det på sigt ambitionen at omdanne Givrum Facilities S.M.B.A. til et andelsselskab, et såkaldt A.M.B.A., på hvilken baggrund **[Lejers navn]** i givet fald vil være forpligtet til være medlem af dette andelsselskab i stedet for Arbejdsfællesskabet Prags Boulevard 43, og på hvilken baggrund det således er tanken, at andelsselskabet indtræder som udlejer i henhold til nærværende lejekontrakt i stedet for Givrum Facilities S.M.B.A.

Det betyder, at såfremt **[Lejers navn]** ekskluderes af Arbejdsfællesskabet Prags Boulevard 43 eller det andelsselskab, der senere måtte træde i stedet herfor, jf. ovenfor, så bringes fremlejemålet til ophør.

Det betyder endvidere, at såfremt hovedkontrakten mellem ejer af ejendomme, Akzo Nobel Deco A/S, og Givrum Facilities S.M.B.A. eller det andelsselskab der senere måtte træde i stedet herfor, jf. ovenfor, bringes til ophør, så bringes fremlejemålet ligeledes til ophør.

HALDGUTTENBERG

A D V O K A T F I R M A

Parterne er enige om, at erhvervslejelovens regler, herunder præceptive regler, om opsigelse og ophævelse ikke til hinder for, at fremlejeforholdet bringes til ophør som følge af eksklusion af foreningen eller som følge af, at ejeren af ejendommen bringer hovedlejeforholdet til ophør, idet fremlejeforholdet er en integreret og subsidiær del af det til enhver tid værende foreningsmedlemskab som ovenfor nævnt. På samme baggrund er parterne enige om, at [Lejers navn] i disse tilfælde ikke kan kræve kompensation eller erstatning overfor Givrum Facilities S.M.B.A., Arbejdsfælleskabet Prags Boulevard 43, det andelsselskab der senere måtte træde i stedet for såvel Givrum Facilities S.M.B.A. som Arbejdsfælleskabet Prags Boulevard 43, jf. ovenfor eller Givrum.nu ud over erlagt depositum.

Herudover er det dog aftalt, at erhvervslejelovens regler gælder for fremlejeforholdet, såfremt fremlejeforholdet omfatter eksklusiv brugsret til mindst ét helt lokale – uanset om dette ville gælde eller i ej i mangel af anden aftale.

Givrum Facilities S.M.B.A. eller det andelsselskab der senere måtte træde i stedet herfor, jf. ovenfor, er herefter i sin egenskab af fremlejgiver benævnt udlejer, og [Lejers navn] er i sin egenskab af fremlejetager benævnt lejer.

1. DET LEJEDE

- 1.1. Det lejede er beliggende på matr.nr. 351 Amagerbro Kvarter, København, beliggende Prags Boulevard 43, 2300 København S, hvis grund og bygninger herefter er kaldet ejendommen. Lejemålets postadresse er Prags Boulevard 43, 2300 København S.
- 1.2. Det lejede omfatter følgende lokale i ejendommen, hvortil lejer [har eksklusiv brugsret / dog ikke har eksklusiv brugsret / dog ikke har eksklusiv brugsret for en del af arealet]:

Lokale nr. [nr.] [xx] m²

Beregningen af arealet er sket efter skøn i forhold til forhåndenværende tegninger eller helt overordnede opmålinger og er bindende foretaget af udlejer, hvorfor lejer ikke kan gøre et krav gældende mod udlejer som følge af eventuelle afvigelser. I beregningen kan indgå eventuelle flugtveje, flugtkorridorer eller nødudgange uanset de hertil knyttede begrænsninger.

[I det omfang lejer har eksklusiv brugsret til sine lokaler, er lejer selv ansvarlig for behørig aflåsning af lokalerne, såfremt dette ønskes. Under alle omstændigheder har lejer selv ansvaret for, at der ikke sker skade på inventar, effekter mv. der hen-

HALDGUTTENBERG

A D V O K A T F I R M A

står på det lejede areal, samt at der løbende foretages den fornødne vedligeholdelse og renholdelse på det lejede areal.]

[I det omfang lejer ikke har eksklusiv brugsret til sine lokaler, må lejer være indstillet på, at også andre af ejendommens lejere og besøgende færdes og opholder sig på arealerne, ligesom lejer under alle omstændigheder selv har ansvaret for, at der ikke sker skade på inventar, effekter mv. der henstår på det lejede areal, samt at der løbende foretages den fornødne vedligeholdelse og renholdelse på det lejede areal.]

Lejemålets beliggenhed og udformning fremgår af vedlagte skitsetegning, **bilag 2**.

- 1.3. Lejer er herudover berettiget til at benytte de til enhver tid værende fællesarealer på ejendommen. Lejer må dog som en del af det kreative miljø samt ejendommens eventuelle brugsmæssige begrænsninger af enhver art påregne, at de fællesarealer, der måtte være på ikrafttrædelsestidspunktet, kan blive inddraget eller nedlagt, ligesom nye kan opstå. Af samme årsag må lejer ligeledes påregne, at fællesarealer helt eller delvist kan blive udlejet til brug for andre lejere, arrangementer el.lign. Lejer har således ikke krav på stedse at kunne benytte sådanne fællesarealer, som måtte forefindes på ikrafttrædelsestidspunktet, men kan benytte disse, så længe de forefindes. Såfremt lejer ønsker at disponere over fællesarealer – være sig inde eller ude – kan dette kun ske på baggrund af en særskilt kontrakt, som indgås uafhængigt af nærværende kontrakt.

2. ANVENDELSE

- 2.1. Det lejede skal anvendes til **anvendelsesformål** og må ikke uden udlejers skriftlige samtykke anvendes til andet formål.
- 2.2. Det er en betingelse, at det lejede allerede fra ikrafttrædelsestidspunktet, jf. afsnit 3.1., anvendes aktivt i overensstemmelse med det aftalte formål. Uden forudgående skriftlig tilladelse kan det herunder ikke accepteres, at lejer ikke umiddelbart efter ikrafttrædelsen tager lejemålet i brug til formålet eller senere i lejeperioden ikke benytter lejemålet aktivt. Som ikke-aktiv benyttelse anses bl.a. perioder med istandsættelse eller opmagasinering på mere end 2 uger eller hyppig gentagelse af sådanne perioder uanset længden af disse perioder, når ikke den væsentligste del af det lejede samtidig benyttes i henhold til lejekontraktens formål.

Forholdet til myndigheder og tredjemand

- 2.3. Udlejer påtager sig hverken ansvar eller risiko for, at lejemålet lovligt kan anvendes til det aftalte formål, idet lejer selv undersøger dette.

HALDGUTTENBERG

A D V O K A T F I R M A

- 2.4. Udlejer påtager sig derudover hverken ansvar eller risiko for lejers konkrete anvendelse af lejemålet, herunder for om antallet af personer i lejemålet medfører særlige miljøkrav eller krav til brandsikkerhed m.v.
- 2.5. Lejer har ansvaret for, at den aftalte anvendelse ikke omfattes af særlige offentlige forskrifter og har pligt til at indhente og opretholde alle tilladelser, der kræves med hensyn til det lejedes indretning og drift, herunder forskrifter vedrørende miljø- og brandforhold. Udlejer skal uden ugrundet ophold underrettes om myndighedskrav og modtage kopi af de fornødne tilladelser.
- 2.6. Lejers anvendelse må ikke medføre lugt-, støj-, eller lysgener eller på anden måde være til gene for udlejer, øvrige lejere, besøgende eller andre. Lejer skal sikre, at dennes personale og andre, der får adgang til det lejede omgås dette forsvarligt.
- 2.7. Udlejer er berettiget til at udleje eller anvende andre lokaler i ejendommen til samme branche og samme anvendelse som lejers.

Fysiske forhold, herunder skiltning

- 2.8. 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.
- 2.9. Udlejer kan forlange, at skiltning m. v. på ejendommen følger en af udlejer udarbejdet skilteplan, som bl.a. kan omfatte fælles henvisningsskilte. Udgifterne til tilvejebringelsen og den løbende ajourføring af denne skilteplan samt alle tiltag omkring dennes udførelse afholdes af lejer.
- 2.10. Ændringer i det lejede må kun foretages med udlejers skriftlige godkendelse. Lejer har efter udlejers rimeligt begrundede anvisninger ret til at foretage installationer og ombygninger, når ændringerne sker for at opfylde krav fra en offentlig myndighed vedrørende kontraktmæssig anvendelse af det lejede.
- 2.11. Alle omkostninger i forbindelse med ovennævnte tiltag betales af lejer, der er pligtig til selv at indhente alle myndighedsgodkendelser samt sørge for, at eventuelle betingelser for godkendelsen til stadighed opfyldes.
- 2.12. Lejer er erstatningsansvarlig for enhver skade – herunder hædelig – som påføres det lejede eller ejendommen i øvrigt som følge af lejers skilte m.v., installationer eller ombygninger.

HALDGUTTENBERG

A D V O K A T F I R M A

- 2.13. Hvis lejer foretager ændringer af det lejede, er lejer ved lejeforholdets ophør forpligtet til at retablere det lejede i det omfang, udlejer ikke ønsker at bibeholde ændringerne. I den forbindelse er lejer forpligtet til at indkalde udlejer til en foreløbig fraflytningsforretning senest 14 dage før lejemålets ophør med henblik på at gennemgå ændringerne, på hvilken baggrund udlejer hurtigst muligt tager stilling til de enkelte ændringer. Udlejer kan forlange, at lejer, inden fremtidige ændringer foretages, indbetaler et rimeligt depositum til sikkerhed for opfyldelsen af retableringspligten.
- 2.14. Ved fraflytning skal lejer for egen regning fjerne ethvert spor af skilte og andre genstande anbragt på ejendommen i henhold til ovennævnte, med mindre udlejer skriftligt frafalder kravet herom.

3. IKRAFTTRÆDEN/OVERTAGELSE

- 3.1. Nærværende kontrakt træder i kraft den [tal], [månednavn] 2011, hvilket tidspunkt herefter er kaldet ikrafttrædelsestidspunktet.
- 3.2. Lejemålet overtages som det er og forefindes. Hvis lejer ønsker at kunne modtage post, må lejer selv og for egen regning opsætte en postkasse efter de til enhver tid værende offentlige forskrifter og efter udlejers forudgående godkendelse. Lejer kan herudover ikke forvente at kunne tage lejemålet i brug uden selv at foretage betydelige reparationer eller istandsættelse af såvel bygningsdele som installationer mv., og lejer kan følgelig ikke gøre mangelskrav gældende mod udlejer af nogen art. Af samme årsag vil der ikke blive udarbejdet en egentlig indflytningsrapport, men det lejede vil i forbindelse med indflytningen blive fotograferet til dokumentation for det lejedes indretning.

4. OPSIGELSE/OPHØR

- 4.1. Lejemålet er tidsbegrænset og ophører derfor automatisk og uden yderligere varsel den 31. december 2012 i overensstemmelse med låneaftalen mellem ejeren af ejendommen og udlejer, jf. bilag 1.
- 4.2. I lejeperioden kan opsigelse ske med 3 måneders skriftligt varsel til fraflytning den 1. i en måned fra såvel udlejers som lejer side.
- 4.3. Senest 3 måneder inden lejemålets ophør i henhold til den aftalte tidsbegrænsning skal lejer skriftligt meddele udlejer, hvorvidt lejer ønsker at forlænge den tidsbe-

HALDGUTTENBERG

A D V O K A T F I R M A

grænsede periode med ét år for det tilfælde, dels at udlejer får mulighed herfor i overensstemmelse med den tidbegrænsede låneaftale med ejeren af ejendommen, jf. bilag 1, dels at udlejer ønsker dette. Såfremt lejer ønsker at forlænge den tidsbegrænsede periode som anført, skal udlejer meddele sin stillingtagen hertil seneste 14 dage efter modtagelsen af lejers meddelelse herom.

- 4.4. Såfremt kontrakten mellem ejeren af ejendommen og udlejer bringes til ophør i lejeperioden, og dette uanset årsag, bringes lejemålet ligeledes til ophør. I tilfælde af ejerens opsigelse betyder dette, at lejemålet vil ophøre det tidspunkt, hvor ejeren har opsagt kontrakten til. I tilfælde af ejerens ophævelse betyder det, at lejemålet vil ophøre med øjeblikkelig virkning.
- 4.5. Såfremt lejer ekskluderes af foreningen Arbejdsfællesskabet Prags Boulevard 43 eller det andelsselskab der senere måtte træde i stedet herfor, jf. under baggrund og formål, bringes lejemålet ligeledes til ophør med øjeblikkelig virkning.
- 4.6. Hvis det lejede ødelægges ved brand eller anden ulykke, bortfalder lejekontrakten, og udlejer er ikke forpligtet til at tilbyde lejeren at leje andre lokaler i ejendommen efter genopbygningen.

5. FREMLEJE OG AFSTÅELSE

- 5.1. Lejeren må ikke fremleje eller på anden måde helt eller delvist overlade brugen af det lejede til andre. Dog kan lejeren efter udlejers forudgående skriftlige godkendelse lade andre benytte dele af sine lokaler i overensstemmelse med nærværende lejekontrakt, men således at lejer under ingen omstændigheder må kræve betaling herfor udover lejen i medfør af nærværende kontrakt.
- 5.2. Lejer har ikke afståelses- og genindtrædelsesret. Såfremt lejer er et selskab, betragtes overgang af den bestemmende indflydelse i selskabet som en afståelse.

6. ÅRLIG YDELSE, DRIFTSUDGIFTER OG DEPOSITUM

- 6.1. Lejen udgør månedligt kr. [tal] svarende til en månedlig kvadratmeterleje på kr. [xx (dvs. kr. 35,00 eller 25,00)]. Lejen er fastsat gunstigt for lejer under hensyn til udlejers formål med udlejningen sammenholdt med ejendommens generelle stand og anvendelsesbegrænsninger. [Derudover er det aftalt, at lejer i perioden fra ikrafttrædelsestidspunktet til [xx dato], i alt [X] måneder får nedsat den månedlige leje til kr. [xx] svarende til en månedlig kvadratmeterleje på kr. 15,00. Den midlertidige

HALDGUTTENBERG

A D V O K A T F I R M A

nedsættelse af lejen er ment som et tilskud til lejers istandsættelse af lokalerne, uanset om lejer foretager istandsættelse eller ej. Det er dog op til lejer selv at vurdere, i hvilket omfang istandsættelse skal foretages.

- 6.2. Lejen forfalder til betaling månedsvis forud, og forfalder første gang pr. ikrafttrædelsestidspunktet, hvor der betales leje for perioden fra ikrafttrædelsestidspunktet og til udgangen af den pågældende måned.
- 6.3. Ved lejemålets ikrafttrædelse leverer udlejer hverken varme, vand eller el. I det omfang lejemålet på et senere tidspunkt forsynes med varme vand eller el, skal lejeren i det omfang det er muligt indgå aftale med og betale direkte til leverandøren. I det omfang udlejer på et senere tidspunkt måtte vælge at levere varme, vand eller el til lejemålet, og lejer ønsker at gøre brug heraf, er udlejer berettiget til – såvel før som siden – at kræve, at lejer for egen regning sørger for, at der opsættes nødvendige målere til registrering af forbruget samt løbende at foretage a conto opkrævning af udgifter af enhver art i forbindelse hermed over for lejer månedsvist forud samtidig med lejen. I det omfang udlejer forsyner fællesarealer med varme, vand og el, er udgifterne hertil indeholdt i lejen, idet lejer dog kun efter forudgående godkendelse og nærmere anvisning må aftappe vand fra fællesinstallationer. Lejer sørger i øvrigt selv for bortskaffelse af affald e.lign af enhver art, mindre udlejer vælger at opstille containere til fælles brug, idet lejer i givet fald er forpligtet til at sortere affald som anvist.
- 6.4. Senest samtidig med lejers underskrift på denne kontrakt betaler lejer et depositum på kr. [tal] svarende til 3 måneders leje. 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 forrentes ikke og tilbagebetales helt eller delvist, når lejemålet er ophørt, og ethvert krav fra udlejers side er fyldestgjort.
- 6.5. Alle krav som udspringer af denne lejekontrakt eller erhvervslejeloven er pligtig pengeydelse. Manglende eller for sen betaling kan derfor medføre ophævelse af lejemålet.

7. VEDLIGEHOLDELSE OG FORNYELSER

- 7.1. Enhver udvendig vedligeholdelse og fornyelse af bygningen, herunder af klimaskærmen, hvorved forstås tag, facade og den udvendige side af døre og vinduer samt renholdelse af såvel udvendige som indvendige fællesarealer, herunder pasning af de på ejendommen værende beplantninger samt fornøden snerydning, grusning og saltning af adgangsarealer af enhver art på ejendommen påhviler

HALDGUTTENBERG

A D V O K A T F I R M A

samtlig lejere i fællesskab, idet samtlige lejere forudsættes koordinere disse forpligtelser som et led i samtlige lejerers pligt til at være medlem af Arbejdsfællesskabet Prags Boulevard 43 eller det andelsselskab, der senere måtte træde i stedet herfor, jf. under baggrund og formål.

- 7.2. Al indvendig vedligeholdelse og fornyelse af det lejede – dvs. alt inden for lejemålets fysiske rammer – påhviler lejer, i det omfang dette er nødvendigt for, at lejer kan benytte det lejede i overensstemmelse med bestemmelserne i denne kontrakt. Udlejer er berettiget, men ikke forpligtet, til at foretage en årlig gennemgang af det lejede med henblik på vurdering af vedligeholdelsesstand m.v.

8. HUSORDEN OG BRUG AF UDENOMS- OG FÆLLESAREALER

- 8.1. 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 lejerers interesser ikke krænkes. Herved fremhæves særligt, at lejer skal omgås forsvarligt med det lejede og dets tilbehør samt ejendommen i øvrigt, at biler og cykler mv. tilhørende lejer og dennes besøgende kun må parkeres på ejendommen efter udlejers anvisninger, samt at lejer ikke må hensætte effekter, affald, affaldscontainere e.lign. på fællesarealer uden udlejers forudgående godkendelse og anvisning.
- 8.2. Udlejer kan til enhver tid udfærdige en husorden samt ordensregler, som lejer er pligtig at overholde.

9. ANSVAR OG RISIKO

- 9.1. Ejeren af ejendommen holder bygningen bygnings- og brandforsikret.
- 9.2. Øvrige forsikringer af relevans for lejer tegnes af lejeren for dennes egen regning.
- 9.3. 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 udlejer har handlet uagtsomt.
- 9.4. Ifalder udlejer i medfør af foranstående erstatningsansvar, kan erstatningsansvaret samlet set maksimalt udgøre et beløb svarende til det af lejer aktuelt indbetalte depositum på skadestidspunktet.

HALDGUTTENBERG

A D V O K A T F I R M A

10. FRAFLYTNING OG TILBAGELEVERING AF DET LEJEDE

- 10.1. Senest kl. 12.00 på ophørsdagen, hvilket tidspunkt herefter er kaldet ophørstidspunktet – og uanset om dette er en helligdag eller dagen før en helligdag – skal lejer tilbagelevere det lejede med hvad dertil hører i ryddet og rengjort stand og i øvrigt som minimum i samme stand som på ikrafttrædelsestidspunktet. Herudover skal det lejede reetableres, i det omfang udlejer ikke har givet forudgående skriftligt samtykke til ændringer og udlejer ikke ønsker at bibeholde disse ændringer helt eller delvist, jf. afsnit 2.13.
- 10.2. Senest på ophørstidspunktet gennemføres efter indkaldelse fra en af parterne en fælles besigtigelse af det lejede (flyttesyn) for fastsættelse af det eventuelle vedligeholdelses- og reetableringsarbejder, som skal udføres for lejers regning. Ved flyttesynet skal det lejede være ryddet og rengjort. Ved afslutningen af flyttesynet afleverer lejer samtlige, eventuelle nøgler til det lejede, og udlejer udarbejder derefter en fraflytningsrapport. Efter flyttesynet er lejer følgelig afskåret fra at foretage vedligeholdelses- og reetableringsarbejder i det lejede.
- 10.3. Udlejer kan herefter forlange, at værdien af de vedligeholdelses- og reetableringsforpligtelser, der påhviler lejer, konverteres til et beløb, som betales kontant af lejer til udlejer. Konvertering til kontantbeløb sker på grundlag af tilbud indhentet af udlejer. I stedet for konvertering til kontantbeløb kan udlejer vælge at kræve vedligeholdelses- og reetableringsarbejderne udført for lejers regning og risiko.
- 10.4. Bortset fra skjulte fejl og mangler ved det lejede, kan udlejer ikke gøre istandsættelseskrav, hvis der er forløbet mere end 8 uger fra flyttesynet.
- 10.5. De ved flyttesynet konstaterede vedligeholdelses- og reetableringsforpligtelser, der påhviler lejer, som ikke er konverteret til kontantbeløb, udbedres af udlejer for lejers regning. Er udbedringen ikke tilendebragt på ophørstidspunktet, kan udlejer kræve lejebetaling, jf. afsnit 6.1., for den periode, der medgår til istandsættelsen og indtil lejemålet er gjort i kontraktmæssig stand.

11. MOMS

- 11.1. Udlejer er frivilligt momsregistreret for udlejning af lejemålet.
- 11.2. Som følge heraf vil lejeudlejningen i henhold til denne kontrakt blive tillagt moms, p.t. 25 % i overensstemmelse med de til enhver tid gældende regler herfor. I det omfang

HALDGUTTENBERG

A D V O K A T F I R M A

udlejer måtte påtage sig at levere varme og vand til lejemålet mod særskilt betaling, er udlejer berettiget til at tillægge disse ydelser moms på samme vis.

12. TVISTER

- 12.1. Enhver tvist, som måtte opstå i forbindelse med denne lejekontrakt, skal indbringes for boligretten i første instans.

13. TINGLYSNING OG OMKOSTNINGER

- 13.1. Lejer er ikke berettiget til at lade nærværende kontrakt tinglyse på ejendommen.
- 13.2. Lejer er forpligtet til at betale et gebyr på kr. 2.500 ekskl. moms for udlejers arbejde i forbindelse med oprettelsen af nærværende kontrakt. Når der bortses fra dette, afholder hver part egne omkostninger i forbindelse med oprettelsen af nærværende lejekontrakt, herunder honorar til egne rådgivere, advokat m.v.

14. BILAG

- 14.1. Til denne kontrakt hører følgende bilag:

Bilag 1 Tidsbegrænset låneaftale mellem Akzo Nobel Deco A/S og Givrum Facilities S.M.B.A.

Bilag 2 Skitsetegning af lejemålets beliggenhed og udformning.

HALDGUTTENBERG

ADVOKATFIRMA

København, den / 2011
f. udlejer, Givrum Facilities S.M.B.A.

København, den / 2011

f. udlejer, Givrum Facilities S.M.B.A.

[

København, den / 2011

Som selvskyldnerkautionist for lejers forpligtelser i henhold til nærværende kontrakt

(kun hvis lejer er et selskab)

]