

LEJEKONTRAKT

MELLEM I/S VESTFORBRÆNDING

OG [...]

INDHOLDSFORTEGNELSE

1.	BAGGRUND.....	4
2.	DEFINITIONER.....	4
3.	LEJEMÅLET.....	5
4.	ANVENDELSE.....	5
5.	IKRAFTTRÆDEN OG STAND.....	6
6.	OPSIGELSE.....	6
7.	LEJE.....	6
8.	LEJEREGULERING.....	7
9.	DEPOSITUM.....	7
10.	SKATTER OG AFGIFTER.....	8
11.	DRIFTSUDGIFTER.....	8
12.	FORSYNINGSDGIFTER (VAND, VARME, VENTILATION, KØLING MV.).....	8
13.	ANDRE FORBRUGSDGIFTER.....	8
14.	VEDLIGEHOLDELSE.....	8
15.	RENHOLDELSE.....	8
16.	ÆNDRINGER AF LEJEMÅLET.....	9
17.	BRUG AF UDENOMS- OG FÆLLESAREALER.....	9
18.	ANSVAR OG RISIKO.....	10
19.	FRAFLYTNING OG AFLEVERING AF LEJEMÅLET.....	10
20.	AFSTÅELSE.....	10
21.	FREMLEJE.....	10
22.	MOMS.....	10
23.	TINGLYSNING.....	11
24.	TVISTER.....	11
25.	ØVRIGT.....	11
26.	BETINGELSER.....	11
27.	UNDERSKRIFTER.....	12

BILAG

Bilag 1.1	Oversigt med beskrivelse af faciliteterne
Bilag 3.1	Oversigt over de lejede arealer
Bilag 4.3	Udlejers miljøgodkendelse
Bilag 5.2	Lejemålsbeskrivelse
Bilag 7.1.1	Beregning af Lejen
Bilag 25.2	Erhvervsstyrelsens tjekliste til erhvervslejeloven
Bilag 26.1.1	Kontrakten
Bilag 26.1.2	Overdragelsesaftalen

LEJEKONTRAKT

MELLEM I/S Vestforbrænding
Indkøb og Udbud
Ejby Mosevej 219
2600 Glostrup

("Udlejer")

OG [Kontrakhavers navn]
[CVR]
[Adresse]
[Postnr.] [By]

("Lejer")

(begge tilsammen benævnt "**Parterne**" og hver for sig en "**Part**")

1. BAGGRUND

- 1.1 Udlejer ejer arealerne med tilhørende bygninger og Faciliteter, jf. bilag 1.1, på matr.nr. 1H, beliggende Strandvangen 15, Frederikssund ("**Ejendommen**").
- 1.2 Lejer ønsker at leje en del af Ejendommen, hvorfor Parterne herefter indgår denne lejekontrakt ("**Lejekontrakten**") med henblik på at fastlægge vilkårene for Lejers anvendelse.

2. DEFINITIONER

- 2.1 Bortset fra hvor andet konkret er anført eller åbenbart fremgår af sammenhængen, skal nedenstående udtryk i Lejekontrakten have den her anførte betydning:

" Depositummet "	Det af Lejer indbetalte depositum, jf. punkt 9.
" Ejendommen "	Ejendommen, matr.nr. 1H, beliggende Strandvangen 15, Frederikssund.
" Faciliteter(ne) "	Faciliteterne som beskrevet i bilag 1.1.
" Fraflytningssyn "	Fællesbesigtigelse af Lejemålet som beskrevet i punkt 19.2.
" Fællesarealer(ne) "	De arealer, som er omfattet af Lejemålet, og som Udlejer også har ret til at anvende.
" Ikrafttrædelsestidspunktet "	Som angivet i punkt 5.1.
" Indflytningsrapporten "	Den af Parterne i fællesskab udarbejdede rapport i forbindelse med indflytning og som beskrevet i punkt 5.3.
" Kontrakten "	Den kontrakt, som Parterne har indgået på baggrund af udbudsbekendtgørelse 2023/S [...] [...],

	og som vedrører Lejers forpligtelse til at modtage og neddele umalet indendørs træ, udendørs og malet træ samt haveaffald, og som er vedlagt Lejekontrakten som bilag 26.1.1.
"Lejekontrakten"	Denne lejekontrakt inklusive bilag.
"Lejemålet"	Som beskrevet i pkt. 3.1.
"Lejen"	Den leje, som betales af Lejer, og som er beskrevet i pkt. 7.1.
"Ophørstidspunktet"	Tidspunktet for ophør af Lejemålet og som beskrevet i punkt 19.1.
"Overdragelsesaftalen"	Den kontrakt, som Parterne har indgået vedrørende Lejers køb af de nedbrydningsmaterielle og vandkanoner, som Udlejer indtil Kontraktens indgåelse har anvendt til at udføre modtagelse og neddeling af umalet indendørs træ, udendørs og malet træ samt haveaffald, og som er vedlagt Lejekontrakten som bilag 26.1.2.

3. LEJEMÅLET

- 3.1 Arealerne er vist på den som bilag 3.1 vedlagte oversigt over Ejendommen og udgør sammen med Faciliteterne lejemålet ("**Lejemålet**").
- 3.2 Lejer er desuden berettiget til at anvende de på Ejendommen værende parkeringspladser.
- 3.3 Lejemålets areal er fastlagt efter bekendtgørelse nr. 311 af 27. juni 1983 (Arealbekendtgørelsen).

4. ANVENDELSE

- 4.1 Lejemålet skal anvendes til Lejers opfyldelse af Kontrakten og må ikke uden Udlejers forudgående skriftlige samtykke anvendes til andre formål.
- 4.2 Udlejer indestår for, at den under pkt. 4.1 anvendelse på intet tidspunkt i lejeperioden strider mod eventuel for Ejendommen gældende lokalplan eller anden offentlig planlægning.
- 4.3 Lejers anvendelse af Lejemålet må ikke medføre støv-, lugt-, støj- eller lysgener eller på anden måde være til gene for tredjemand, ud over det som følger af Kontraktens opfyldelse, ligesom Lejers anvendelse af Lejemålet til enhver tid skal ske under overholdelse af Udlejers miljøgodkendelse, jf. bilag 4.3. Lejer skal sikre, at dennes personale og andre, som gives adgang til Lejemålet, omgås dette forsvarligt.
- 4.4 Lejer er erstatningsansvarlig for enhver – herunder hændelig – skade, som påføres Lejemålet, bygninger, køretøjer mm., som følge af Lejers installationer, ombygninger eller øvrige råden over Lejemålet.

5. IKRAFTTRÆDEN OG STAND

- 5.1 Lejemålet træder i kraft på tidspunktet for Kontraktens ikrafttræden ("**Ikrafttrædelsestidspunktet**").
- 5.2 Lejemålet overtages i den stand, som dette er og forefindes på Ikrafttrædelsestidspunktet, og Lejer er derfor ikke berettiget til at rette krav mod Udlejer i anledning af Lejemålets stand pr. Ikrafttrædelsestidspunktet. Lejemålet er som beskrevet, jf. den som bilag 5.2 vedlagte lejemålsbeskrivelse.
- 5.3 På Ikrafttrædelsestidspunktet afholdes en overdragelsesforretning, og Udlejer udarbejder på grundlag heraf en indflytningsrapport med angivelse af Lejemålets stand pr. Ikrafttrædelsestidspunktet ("**Indflytningsrapporten**"). Eventuelle indsigelser fra Lejer over indholdet af Indflytningsrapporten skal være modtaget af Udlejer senest 14 kalenderdage efter modtagelsen af Indflytningsrapporten, idet indholdet af Indflytningsrapporten i modsat fald anses for godkendt af Lejer.

6. OPSIGELSE

- 6.1 Ophører Kontrakten, uanset årsagen hertil, ophører Lejekontrakten senest samtidig med Kontraktens ophør.
- 6.2 Uanset pkt. 6.1 kan Lejemålet fra Udlejers side opsiges med 12 måneders forudgående skriftligt varsel til fraflytning den første i en måned.
- 6.3 Lejemålet kan fra Lejers side ikke opsiges.
- 6.4 Parterne er enige om, at Lejemålet ikke er omfattet af reglerne i erhvervslejelovens § 62 vedrørende erhvervsbeskyttede lejemål.

7. LEJE

- 7.1 Den månedlige leje for Lejemålet udgør på Ikrafttrædelsestidspunktet 209.727 kr. ekskl. moms ("**Lejen**").
- 7.1.1 Baggrunden for Lejens beregning følger af bilag 7.1.1.
- 7.2 Uanset hvorvidt der måtte ske en ændring af baggrunden for Lejens beregning, jf. bilag 7.1.1, sker der ingen ændring i Lejen, som fortsat skal beregnes på baggrund af fordelingen som denne følger af bilag 7.1.1.
- 7.3 Lejen betales månedligt forud.
- 7.4 Lejen betales til en af Udlejer anvist konto, og Lejer afholder selv eventuelle gebyrer eller andre omkostninger forbundet med betalingen af Lejen.
- 7.5 Første betaling af leje sker pr. Ikrafttrædelsestidspunktet.
- 7.6 Ud over Lejen er Lejer forpligtet til at betale de under pkt. 12 angivne forbrugsudgifter.

- 7.7 Alle krav, som udspringer af Lejekontrakten eller Lejemålet i øvrigt, er pligtige pengeydelse i lejeforholdet.
- 7.8 Lejer er ikke berettiget til at foretage modregning i nogen betalinger til Udlejer, uanset hvorvidt dette måtte være konnektse eller ukonnektse krav.

8. LEJEREGULERING

- 8.1 Den under pkt. 7 aftalte leje reguleres én gang årligt med den procentvise stigning i det af Danmarks Statistik beregnede nettoprisindeks.
- 8.2 Regulering sker i henhold til indeks for henholdsvis november. Første regulering finder sted med virkning fra aftalestart den 1. januar 2025 på baggrund af indeks for november 2024. Startindeks udgøres af indeks for maj 2023.
- 8.3 Udlejer fremsender senest en måned før reguleringen reguleringsindeks samt beregningen af den nye lejepris, der skal være gældende for det kommende år.

Regneeksempel:

- Lejepris: 100 kr. pr. måned
- Startindeks: 103,7
- Indeks ved regulering: 104,2
- Lejepris efter regulering: $(100/103,7) \times 104,2 = 100,48$ kr.

- 8.4 Indeksreguleringen beregnes på baggrund af nedenstående formel:

Pris (efter regulering) = tilbudspris / (startindeks x indeks)

- 8.5 Hvis Danmarks Statistik ophører med at udregne nettoprisindekset, er Parterne enige om at anvende et andet prisindeks, som i størst muligt omfang svarer til det udgåede indeks.
- 8.6 Hvis Udlejer måtte glemme at foretage en eller flere reguleringer af lejen i henhold til denne bestemmelse, fortaber Udlejer ikke retten til på et hvilket som helst senere tidspunkt at foretage de glemte reguleringer og således afkræve Lejer den heraf følgende lejeforhøjelse med tilbagevirkende kraft. Dette skal være gældende, medmindre Udlejer udtrykkeligt har givet afkald på at foretage sådanne reguleringer.

9. DEPOSITUM

- 9.1 Lejer betaler senest 1. januar 2024 Depositummet, der svarer til 4 gange Lejen, i alt 838.908 kr. ekskl. moms.
- 9.2 Depositummet betales til en af Udlejer anvist konto, og Lejer afholder selv eventuelle gebyrer eller andre omkostninger forbundet med betalingen af Lejen.
- 9.3 Depositummet indestår til sikkerhed for ethvert mellemværende mellem Lejer og Udlejer i anledning af Lejemålet og Lejekontrakten, herunder til sikkerhed for Lejers forpligtelser i forbindelse med fraflytning af Lejemålet. Depositummet tilbageholdes, indtil ethvert mellemværende mellem Lejer og Udlejer i anledning af lejeforholdet er afklaret.

10. SKATTER OG AFGIFTER

10.1 Samtlige de til Lejemålet hørende skatter og afgifter er indeholdt i den aftalte leje.

11. DRIFTSUDGIFTER

11.1 Samtlige driftsudgifter til Lejemålet er indeholdt i den aftalte Leje.

12. FORSYNINGSUDGIFTER (VAND, VARME, VENTILATION, KØLING MV.)

12.1 Udlejer sørger for levering af varme, ventilation, samt koldt og varmt vand til Lejemålet. Lejer må ikke etablere anden forsyning for varme og ventilation til Lejemålet uden Udlejers skriftlige samtykke.

12.2 Udlejer er uden ansvar for forstyrrelser i leveringen af vand, varme, ventilation og køling, men er pligtig til at søge disse afhjulpet snarest muligt, hvis sådanne forstyrrelser skyldes Udlejers anlæg eller Udlejers forpligtelser til at servicere eller ren- og vedligeholde Ejendommen. Udlejer er desuden berettiget til at afbryde forsyningen for vand, varme, ventilation og køling i kortere perioder med henblik på at foretage eftersyn, reparationer og lignende af anlæggene.

13. ANDRE FORBRUGSUDGIFTER

13.1 Ud over Lejen og de under punkt 12 anførte udgifter betaler Lejer følgende udgifter direkte til Udlejer ud fra målt forbrug:

- Elforbrug inklusive alle afgifter mv. i Lejemålet. Elforbruget opgøres på bimålere og Udlejer afregner månedligt bagud med samme takst som forsyningsselskabet opkræver på hovedmåleren.
- Diesel tanket fra Udlejers tankeanlæg. Forbrug registreres ved tankning fra anlægget, og Udlejer afregner månedligt bagud med samme takst som dieselleverandøren opkræver Udlejer.

13.2 Udlejer er uden ansvar for forstyrrelser i leveringen af de under punkt 13.1 anførte leverancer, men er pligtig til at søge disse afhjulpet snarest muligt, hvis sådanne forstyrrelser skyldes Udlejers anlæg eller Udlejers forpligtelser til at servicere eller ren- og vedligeholde Ejendommen.

14. VEDLIGEHOLDELSE

14.1 Udgifter til vedligeholdelse og fornyelse af Ejendommen påhviler Udlejer.

15. RENHOLDELSE

15.1 Udlejer forestår renholdelse af Lejemålet og Ejendommen, hvilket også omfatter udførelse af snerydning og saltning/grusning af udendørsarealer samt vandsugning.

16. ÆNDRINGER AF LEJEMÅLET

- 16.1 Lejer er ikke uden Udlejers forudgående skriftlige samtykke berettiget til at foretage ændringer af eller i Lejemålet eller i øvrigt foretage installationer i Lejemålet, ud over hvad der fremgår af erhvervslejelovens §§ 37 og 38, stk. 2.
- 16.2 Lejer er særskilt gjort opmærksom på, at Udlejers eventuelle samtykke til Lejers ønske om ændringer af Lejemålet eller foretagelse af installationer heri kan betinges af Lejers sikkerhedsstillelse for eventuelle retableringsforpligtelser i forbindelse med Lejers fraflytning.
- 16.3 Lejer er som udgangspunkt forpligtet til at foretage retablering af enhver sådan ændring eller installation i forbindelse med fraflytning af Lejemålet, medmindre Udlejer udtrykkeligt frafalder et sådant krav. Udlejers frafald af kravet om retablering skal være udtrykkeligt og kan ske enten i forbindelse med Udlejers godkendelse af ændringerne eller installationerne eller i forbindelse med Lejers fraflytning. Hvis Udlejer frafalder kravet om retablering, er Lejer ikke berettiget til at foretage retablering, men er i så fald forpligtet til at aflevere ændringen eller installationen til Udlejer i overensstemmelse med det under punkt 19 anførte.
- 16.4 Lejer er erstatningsansvarlig for enhver skade – herunder hændelig – som påføres Lejemålet, Ejendommen eller tredjemand som følge af Lejers installationer eller ændringer af Lejemålet.

17. BRUG AF UDENOMS- OG FÆLLESAREALER

- 17.1 Lejer er bekendt med og accepterer, at Ejendommen og Lejemålet også bruges af Udlejer. Lejer skal tåle enhver trafik fra Udlejer og skal til enhver tid følge de anvisninger, herunder blandt andet i forhold til sikkerhedsrunderinger og brandøvelser, som måtte blive anvist af Udlejer, og skal derover til enhver tid indgå i en åben og konstruktiv dialog med Udlejer.
- 17.2 Fællesarealerne er underlagt Udlejers anvisninger, og Lejer er til enhver tid forpligtet til at følge disse.
- 17.3 Det påhviler Lejer at sikre, at Lejemålet forvaltes på en sådan måde, at Udlejers og andres interesser ikke krænkes, hvorved det særligt fremhæves, at Lejer skal omgås forsvarligt med Lejemålet og dets tilbehør samt Ejendommen i øvrigt.
- 17.4 Udlejer er til enhver tid berettiget til at udfærdige en husorden, samt andre ordensregulativer vedrørende Ejendommen, som Lejer er pligtig til nøje at overholde, herunder særligt vedrørende Lejers adfærd på de arealer, som er fælles.
- 17.5 Hvis Lejer uden Udlejers forudgående skriftlige godkendelse eller i strid med vilkårene i en sådan godkendelse anbringer skilte, markiser, stativer eller lignende på eller ved Lejemålet eller Ejendommen, er Udlejer berettiget til uden forudgående varsel at bortfjerne de omhandlede effekter for Lejers regning og risiko.

18. ANSVAR OG RISIKO

- 18.1 Udlejer tegner sædvanlig bygnings- og brandforsikring vedrørende Ejendommen. Herudover drager Lejer selv omsorg for og er selv ansvarlig for inden Ikrafttrædelsestidspunktet at tegne sådanne forsikringer, som Lejer måtte finde relevante.

19. FRAFLYTNING OG AFLEVERING AF LEJEMÅLET

- 19.1 Senest kl. 12:00 på ophørsdagen ("**Ophørstidspunktet**"), og uanset om dette er en helligdag eller dagen før en helligdag, skal Lejer aflevere Lejemålet, med hvad der dertil hører, ryddet og rengjort.
- 19.2 Senest på Ophørstidspunktet gennemføres efter indkaldelse fra Udlejer en fælles besigtigelse af Lejemålet ("**Fraflytningssyn**") med henblik på at fastlægge arten og omfanget af Lejers istandsættelses- og retableringsforpligtelse. Almindeligt slid på Lejemålet er ikke omfattet af istandsættelses- og retableringsforpligtelse.
- 19.3 Ved Fraflytningssynets afslutning afleverer Lejer samtlige nøgler til Lejemålet, herunder også nøgler til låse, som Lejer selv har anbragt i Lejemålet, samt eventuelle koder til installerede alarmanlæg eller lignende.
- 19.4 Efter Fraflytningssynet er Lejer ikke længere berettiget til at have adgang til Lejemålet eller i øvrigt foretage arbejder i Lejemålet eller på Ejendommen.
- 19.5 Lejers ændringer af Lejemålet og særinstallationer i Lejemålet skal fjernes, og Lejemålet retableres, medmindre Udlejer skriftligt frafalder eller har frafaldet et sådant krav.
- 19.6 Alt, hvad Lejer måtte have installeret i Lejemålet, såsom diske, skabe, borde, maskiner mv., tilhører Lejer, og Lejer er berettiget og forpligtet til ved lejeforholdets ophør at medtage sådanne, idet der samtidig skal foretages fuldstændig retablering efter fjernelser.

20. AFSTÅELSE

- 20.1 Lejer er ikke berettiget til at afstå Lejemålet i overensstemmelse med erhvervslejelovens § 55.

21. FREMLEJE

- 21.1 Lejer er ikke berettiget til at fremleje Lejemålet helt eller delvist.

22. MOMS

- 22.1 Da Ejendommen er momsregistreret, tillægges samtlige Lejers betalinger i henhold til Lejekontrakten, herunder Depositummet, den til enhver tid gældende momssats, p.t. 25 %, hvilken i lighed med Lejers øvrige betalinger anses for værende pligtig pengeydelse i lejeforholdet.

23. TINGLYSNING

- 23.1 Lejer er berettiget til for egen regning og på egen foranledning af lade Lejekontrakten tinglyse på Ejendommen med respekt for samtlige på tinglysningstidspunktet lyste byrder og servitutter, samt med respekt for nuværende og fremtidige pantehæftelser.
- 23.2 Lejer er forpligtet til at aflyse Lejekontrakten fra Tingbogen senest på Ophørstidspunktet. I modsat fald er Udlejer berettiget til at lade Lejekontrakten aflyse for Lejers regning.
- 23.3 Lejekontrakten kan aflyses efter begæring af Udlejer enten mod forevisning af Lejers opsigelse, udlejers ophævelse af Lejemålet, udskrift fra Fogedbogen, der bekræfter Lejers udsættelse af Lejemålet, eller hvis Udlejer på anden vis godtgør, at Lejer er fraflyttet Lejemålet. Lejer er forpligtet til at afholde samtlige Udlejers eventuelle omkostninger forbundet med en sådan aflysning af Lejekontrakten.
- 23.4 Udlejer er ikke forpligtet til at tilbagebetale eventuelt overskydende depositum til Lejer, før Lejekontrakten er aflyst fra Ejendommen.

24. TVISTER

- 24.1 Samtlige tvister, som måtte udspringe af Lejekontrakten eller lejeforholdet i øvrigt, afgøres af Boligretten i første instans.

25. ØVRIGT

- 25.1 Hver Part afholder omkostninger til egne rådgivere i forbindelse med indgåelsen af Lejekontrakten.
- 25.2 Som [bilag 25.2](#) vedlægges Erhvervsstyrelsens tjekliste til erhvervslejeloven, som Lejer ved sin underskrift på Lejekontrakten bekræfter at have modtaget og gennemgået.

26. BETINGELSER

- 26.1 Lejekontrakten er fra Udlejers side betinget af:
- 26.1.1 at Lejer indgår Kontrakten, jf. bilag 26.1.1, med Udlejer.
- 26.1.2 at Lejer indgår Overdragelsesaftalen, jf. bilag 26.1.2, med Udlejer.
- 26.2 Hvis betingelserne i pkt. 26.1.1 til 26.1.2 ikke er opfyldt eller frafaldet af Udlejer senest 15. januar 2024, er hver af Parterne berettiget til at træde tilbage fra Lejekontrakten, uden at nogen af Parterne skal have noget krav mod den anden i anledning af Lejekontrakten.

- - UNDERSKRIFTSSIDE FØLGER - -

27. UNDERSKRIFTER

Den:
Sted:

Den:
Sted:

For Udlejer:

For Lejer:
