

ERVERVSLEJEKONTRAKT

Vedrørende leje af erhvervslejemål beliggende Gefionsvej 20/Vølundsvej 10, 3400 Hillerød

mellem K/S Gefionsvej 20, Hillerød

og Lindstrøm Lager

INDHOLDSFORTEGNELSE

BILAGSFORTEGNELSE	3
1 DET LEJEDE	5
2 ANVENDELSE	6
3 IKRÆFTTRÆDEN/OVERTAGELSE	6
4 VARIGHED	7
5 LEJEN	7
6 LEJEREGULERING	8
7 SKATTER OG AFGIFTER MV.....	8
8 VARM, EL OG VAND MV,.....	9
9 EJENDOMSREGNSKAB (ANDEL AF FÆLLES DRIFTSUDGIFTER)	9
10 ØVRIGE UDGIFTER	11
11 FORSIKRINGER	11
12 VEDLIGEHOLDELSE.....	11
13 ÆNDRINGER I DET LEJEDE.....	12
14 FRAFLYTNING.....	12
15 FREMLEJE OG AFSTÅELSE	13
16 TVISTER	14
17 TINGLYSNING	14
18 KONTRAKTÆNDRINGER	14
19 RYGNING.....FEJL! BOGMÆRKE ER IKKE DEFINERET.	
20 UNDERSKRIFTER OG ORIGINALE EKSEMPLARER.....	15

Bilagsfortegnelse

- Bilag 1:** Bygningsplantegning af det lejede med påførte markeringer af nyindretning jf. 1.4.
- Bilag 2:** Driftsbudget 2020
- Bilag 3:** Ejendomsskattebillet 2020.

Der er dags dato mellem følgende parter

K/S Gefionsvej 20, Hillerød
CVR-nr.: 29 16 80 67
Allégade 8H
2000 Frederiksberg

(herefter kaldet "Udlejer")

og

Lindstrøm Lager ApS
CVR-nr.: 36 03 78 73
Rønnevangsalle 8
3400 Hillerød

(herefter kaldet "Lejer")

(Udlejer og Lejer kaldes herefter samlet "Parterne" og hver især en "Part")

indgået følgende erhvervslejekontrakt (herefter kaldet "Kontrakten") vedrørende neden-
nævnte lejemål på følgende vilkår:

1 Det lejede

- 1.1 Lejemålet omfatter lejemålsnr. 1, beliggende i Gefionsvej 20/Vølundsvej 10, 3400 Hillerød (herefter kaldet "Lejemålet"), som angivet i **bilag 1**. Lejemålet udgør en del af ejendommen matr.nr. 1nf Trollesminde, Hillerød Jorder (herefter kaldet "Ejendommen").
- 1.2 Lejemålets bruttoetagearealet udgør ca. 1.200 m².
- 1.3 Udlejer har ikke foretaget opmåling i overensstemmelse med By- og Boligstyrelsens arealbekendtgørelse nr. 311 af 27. juni 1983, der finder anvendelse på Lejemålet.
- 1.4 I forbindelse med Lejers indflytning udfører Udlejer følgende arbejder på ejendommen udvendigt og på udearealer:
- Taget udskiftes
 - Facader afrenses
 - Kørerampe ved bagerste port fjernes
 - Belægninger på p-arealer afrenses og der opstribes for parkering
 - Bede klippes ned og bed/bevoksning foran ejendommen mod Vølundsvej ændres til Græs med enkelte træer.
- 1.5 Inden Lejers indflytning 1. april 2021, udfører Udlejer følgende arbejder i lejemålet:
- Toiletter, antal ændres fra 1 til 2.
 - Der etableres trinette/te køkken i personalerum. Hvidevarer leveres

med køleskab, komfur og/eller kogeplader og opvaskemakine.

- Der etableres skillevægge i gips for 2 kontere ud mod Vølundsvej.
- Eks. Butiksgulv med T Hansenlogo fjernes i lagerområdet.
- Dør mellem lagerhaller udvides til 2,5 m bredde og 3 m højde. Porten placeres ved genbrug af det eksisterende dørhul, med mindre andet aftales.
- Beton reparereres ved fuger, langsgående ved østfacaden midt i lokalet.
- Belysning i lager flyttes til op under loft og der etableres nye armaturer for LED belysning. Udlejer betaler for montage, mens armaturer og pærer mm. betales af Lejer.

2 Anvendelse

- 2.1 Det lejede skal anvendes til lager, kontor og showroom, samt naturligt tilhørende aktivitet og må ikke uden Udlejers samtykke anvendes til andet.
- 2.2 Udlejer indestår for, at det lejede kan anvendes til det i pkt. 2.1 anførte formål og ikke strider mod servitutter, offentlig planlægning eller andre myndighedskrav. Udlejer indestår for godkendelse af bygningen og dens installationer og sørger for, at det lejede bygningsmæssigt er og stedse forbliver lovligt. Lejer sørger dog for særlige tilladelser fra veterinær- og sundhedsmyndigheder til Lejers formål samt afholder eventuelle udgifter, der er forbundet med disse foranstaltninger. Disse tilladelse og udgifter er Udlejer uvedkommende.
- 2.3 Lejer har pligt til at holde lejemålet åben i sædvanligt omfang, ligesom Lejer har ret til at holde åbent i samme omfang, som lovgivningen åbner mulighed for.

3 Ikræfttræden/overtagelse

- 3.1 Lejemålet træder i kraft den 1. april 2021 (herefter kaldet "Overtagelsesdagen").
- 3.2 Det lejede overtages som de står og forefindes, jf. **bilag 1**. Udlejer udfører arbejder nævnt under pkt. 1. Lejer bekoster og udfører egen indretning.
- 3.3 Inden 7 dage før overtagelsesdagen udarbejder Parterne i fællesskab men på Lejers foranledning en tilstandsrapport i 2 eksemplarer, der underskrives. Samtlige mangler, hvad enten de måtte kunne betegnes som væsentlige eller uvæsentlige, skal udbedres uden unødigt ophold af Udlejer, jf. i øvrigt Erhvervslejelovens kap. 4.
- 3.4 Lejer er berettiget til at få lejefri adgang til Lejemålet ved underskrift med henblik på egen indretning af Lejemålet. Lejers arbejder skal koordineres med Udlejer og dennes istandsættelse af lokalerne.

4 Varighed

- 4.1 Lejemålet kan af hver af parterne opsiges med 12 måneders skriftligt varsel til fraflytning den 1. i en måned.
- 4.2 Lejemålet er uopsigeligt for Lejer i 7 år fra indgåelsen af lejemålet, dvs. til 1. april 2028. Lejemålet er uopsigeligt for Udlejer i 14 år fra indgåelsen af lejemålet, dvs. til 1. april 2035.

5 Lejen

- 5.1 Den årlige leje udgør inkl. moms:

Bruttoetageareal 1.200 m² à kr. 650.-, i alt kr. 780.000,- årligt ekskl. moms

- 5.2 Det er aftalt en trappeleje, således at Lejer det første år betaler en leje svarende til kr. 500,- pr. m² pr. år, eller i alt kr. 600.000,- årligt ekskl. moms. Andet år betales en leje svarende til kr. 575,- pr. m² pr. år, eller i alt kr. 690.000,- årligt ekskl. moms.

- 5.3 Lejen betales månedsvi forud, første gang på Overtagelsesdagen. Huslejeopkrævning fremsendes per mail.
- 5.4 Lejer betaler depositum, kr. 180.000,- ekskl. moms , svarende til 3 måneders normalhusleje. Depositum stilles ved underskrift, idet lejer har 15 arbejdsdage til deponeringen. Depositummet henstår til sikkerhed for Lejers forpligtelser i henhold til Kontrakten. Depositummet forrentes ikke.
- 5.5 Lejen og øvrige pligtige pengeydelse skal betales ved bankoverførsel til Udlers konto.

6 Lejeregulering

- 6.1 Den årlige leje reguleres en gang årligt i forhold til den til enhver tid gældende leje. Det starter dog først efter trappelejens ophør.
- 6.2 Reguleringen sker første gang pr. den 1. marts 2023. Denne dato er herefter reguleringstermin. Reguleringen sker i henhold til den procentvise ændring i nettoprisindekset, dog minimum 2%, for oktober måned det foregående år til oktober måned forud for reguleringstidspunktet.
- 6.3 Lejereguleringen sker i forhold til den til enhver tid gældende leje efter følgende formel:

$$\text{Seneste årsleje} + \frac{(\text{nyt indeks} - \text{gl. indeks}) \times \text{bruttolejen}}{(\text{gl. indeks})} = \text{Ny årsleje,}$$

- 6.4 Nettoprisindekset beregnes i medfør af lovbekendtgørelse nr. 76 af 3. februar 1999 med senere ændringer, hvor nettopristallet for januar 2000 (=100) er basistal.

7 Skatter og afgifter mv.

- 7.1 Lejen omfatter ikke de skatter, afgifter mv., der fremgår af ejendomsskattebilletten, jf. **bilag 3**, idet disse udgifter betales af Lejer ud over selve lejen. Såfremt Lejemålet er beliggende i en ejendom med flere lejemål, betaler Lejer

alene en andel af disse udgifter, idet udgifterne fordeles ud fra Lejemålets fordelingstal beregnet på baggrund af bruttoetageareal.

- 7.2 Lejer skal betale disse skatter, afgifter mv. med en forholdsmæssig andel på de tidspunkter, der fremgår af ejendomsskattebilletten. Lejers betalingspligt er dog betinget af, at Udlejer senest 14 dage før betalingstidspunktet sender et påkrav vedrørende betalingen. Påkravet skal være vedlagt en kopi af ejendomsskattebilletten.

8 Varm, el og vand mv,

- 8.1 Lejer betaler efter måler udgifterne til vand og el og hertil knyttede afgifter, målerleje m.v. direkte til leverandørerne som selvstændig bruger. Udlejer skal sørge for tilmelding af lejemålet til forsyningsselskaberne fra ikrafttrædelsesdagen.
- 8.2 Hvis Lejer ikke kan registreres som selvstændig bruger, som følge af forsyningsselskabets forhold, for eksempel hvis der i ejendommen findes flere lejere, fordeles forbrugsudgifterne indbyrdes mellem lejerne på grundlag af forbrugsmålere opsat ved indgang til de enkelte lejemål. Hvis forbrugsmålere ikke forefindes, er Lejer berettiget til at kræve sådanne opsat.
- 8.3 Lejers renovationsbehov opfyldes ved Lejers egen foranstaltning og for Lejers egen regning.

9 Ejendomsregnskab (andel af fælles driftsudgifter)

- 9.1 Der opkræves driftsbidrag udover den aftalte leje med en forholdsmæssig andel af Ejendommens årlige driftsudgifter. Udgifternes art og den anslåede størrelse af den enkelte udgift vedrørende Lejemålet fremgår af driftsbudget 2018, jf. **bilag 2**. Lejers andel beregnes forholdsmæssigt efter areal.
- 9.2 Udlejer gør opmærksom på, at de i bilag 2 nævnte udgifter er anslåede. Alle forhøjelser af enhver art samt nye, ikke kendte udgifter, vil blive pålagt. Samtlige udgifter tillægges moms.

9.3 Ejendomsudgifterne omfatter bl.a. følgende:

- Grundskyld, dækningsafgifter, miljøafgifter, renovationsbidrag og vejbidrag, og enhver anden afgift, der måtte blive pålagt ejendommen eller udlejningsvirksomheden af det offentlige eller efter sats fastsat eller godkendt af det offentlige.
- Forsikringspræmier vedrørende ejendommen og selvrisikobeløb vedrørende regnskabsåret, bidrag til eller anskaffelse af materiel til civilforsvarsforanstaltninger samt grundejerforeningskontingent.
- Ejendommens forbrug af fælles el, herunder fælles elforbrug til f.eks. indvendig og udvendig belysning m.v.
- Udvendig renholdelse, vedligeholdelse af belægnings- og friarealer m.v., herunder pasning af de ved ejendommen værende beplantninger og fællesarealer samt snerydning, grusning og saltning i fornødent omfang på veje, parkeringspladser og gårdarealer, etablering, renholdelse, vedligeholdelse af al udvendig belysning, henvisningsskilte samt rensning af kloakker.
- Indvendig renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af fællesarealer, herunder fælles trapperum, fælles gangarealer samt installationer, som er fælles for flere lejere i ejendommen.

9.4 Lejers andel af de nævnte udgifter erlægges efter Udlejers anvisning sammen med lejen kvartalsvist. Beløbet er foreløbigt ansat, og Udlejer er berettiget til med 6 ugers varsel at forhøje a conto beløbet på baggrund af indtrådte eller (dokumenterede) forventede stigninger i de anførte udgifter. Beløbet er pligtig pengeydelse i lejeforholdet.

9.5 Udlejer er berettiget til hos Lejer at kræve refusion af forøgede eller nye skatter

og afgifter af enhver art, herunder dækningsafgift m.m. samt stigning i Ejendommens forsikringer, i henhold til Erhvervslejelovens §§ 10-12, herunder varslingsbestemmelsen på 3 måneder i § 10, stk. 4. Herudover er Udlejer berettiget til at kræve refusion af andre forbrugsbetingede afgifter, som har karakter af driftsudgifter i fælles lokaliteter såvel indendørs som udendørs i henhold til ovenstående.

9.6 Med udgangspunkt i endelig opgørelse af refusionsbeløb udarbejdet af Udlejer én gang årligt, reguleres efterbetaling respektive tilbagebetaling i lejebetalingen for juli måned samme år.

9.7 Ejendomsudgifterne fordeles mellem lejerne i ejendommen i forhold til bruttoarealer.

10 Øvrige udgifter

10.1 Udlejer afholder samtlige udgifter til energimærkning og øvrige foranstaltninger, der fremgår af lov om fremme af energibesparelser i bygninger (Energispareloven).

11 Forsikringer

11.1 Udlejer sørger for at tegne sædvanlig bygnings- og brandforsikring, eksklusiv glas- og kumreforsikring, for ejendommen. Udgifterne hertil er ikke inkluderet i den i pkt. 5.1 anførte årlige leje.

11.2 Lejer tegner herudover selv de forsikringer, som Lejer måtte finde hensigtsmæssige.

12 Vedligeholdelse

12.1 Lejer har den indvendige vedligeholdelses-, fornyelses- og renholdelsespligt og dermed forpligtelsen til at vedligeholde alle tekniske installationer, samt vedligeholde og forny malning, tapetsering og hvidtning af vægge, lofter, træværk, låse, nøgler, vandhaner, skylleventiler, cisterner, vaskekummer og håndvaske,

samt vedligeholde gulve.

- 12.2 Al udvendig vedligeholdelse påhviler Udlejer. Dog påhviler den udvendige renholdelse af p-pladser og adgangsveje forholdsmæssigt Lejer efter driftsregnskab, jf. bilag 4.
- 12.3 Vedligeholdelse af udvendige arealer, fællesarealer, herunder fælles teknikrum, adgangsveje og parkeringspladser påhviler Udlejer.

13 Ændringer i det lejede

- 13.1 Udlejer kan foretage ændringer i det lejede, såfremt Lejer forinden skriftligt tiltræder dette, jf. herved tillige Erhvervslejelovens § 26.
- 13.2 I øvrigt finder reglerne i Erhvervslejelovens kap. 7 anvendelse.
- 13.3 Iværksættelse af arbejder i eller uden for det lejede kan kun finde sted efter forudgående skriftlig aftale med Lejer og dennes godkendelse af detailtidsplan.

14 Fraflytning

- 14.1 Fraflytning sker efter reglerne i Erhvervslejelovens kap. 13. Lejer skal aflevere det lejede i samme stand som ved indflytningen, jf. pkt. 3.2, med undtagelse af ælde og almindeligt slid, som må forventes i lejeperioden.
- 14.2 Indretninger og installationer, som Lejer har udført, skal, hvis Udlejer ønsker det, bortfjernes pr. fraflytningstidspunktet uden udgift for Udlejer. Lejer er dog alene forpligtet til at foretage retablering, hvis dette er skriftligt aftalt med Udlejer, eller hvis Udlejer ved accept af indretningen har taget forbehold for retablering.
- 14.3 Senest en uge før fraflytningen gennemføres en afleveringsforretning efter indkaldelse fra Udlejer. Manglende indkaldelse fra Udlejer fratager ikke Udlejer retten til at deltage og varetage sine interesser i forbindelse med fremgangsmåden efter pkt. 14.6.

- 14.4 På afleveringsforretningen gennemgås den i pkt. 3.3 anførte tilstandsrapport, og på Udlejers foranledning udfærdiges en afleveringsrapport i 2 eksemplarer, der underskrives af Udlejer og Lejer. I det omfang der ikke er enighed om det lejedes stand eller af Lejers vedligeholdelsespligt, skal dette specifikt fremgå af afleveringsrapporten.
- 14.5 Udlejer skal i afleveringsrapporten konvertere værdien af de konstaterede mangler m.v. til et kontantbeløb, idet der herved skal tages hensyn til almindelig slid og ælde, ske fradrag for nyt-for-gammelt samt ske fradrag for eventuelle forbedringer opstået ved istandsættelsen. Lejer kan vælge at betale beløbet kontant til Udlejer, at lade manglerne udbedre eller at gå frem efter pkt. 14.6. Eventuelle udbedringer eller reparationer sker ved Udlejers foranstaltning for Lejers regning.
- 14.6 Såfremt parterne ikke er enige i vurderingen af det lejedes stand og de anslåede beløb, kan parterne i fællesskab eller en af parterne hver for sig anmode Danske Arkitekters Landsforbund om at udmelde en sagkyndig skønsmand, der snarest muligt i en skønsrapport skal beskrive og dokumentere det lejedes stand, manglernes omfang samt foretage en prissætning og konvertering af manglerne til kontantbeløb. Skønsmanden skal derimod ikke tage stilling til forhold af juridisk karakter, herunder om fortolkning af lejekontraktens bestemmelser, samt stillingtagen til, hvem der ifølge lejekontrakten skal udføre eller bekoste en eventuel istandsættelse. Den part, der har rekvireret skønsmanden, afholder i første omgang udgifter og honorar til skønsmanden. Lejer kan vælge at betale de af skønsmanden vurderede beløb kontant til Udlejer eller at lade manglerne udbedre, ligesom parterne kan vælge at indbringe skønsmandens vurdering for retten, jf. pkt. 15.

15 Fremleje og afståelse

- 15.1 Lejer har ret til hel eller delvis fremleje af det lejede.
- 15.2 Lejer har ret til hel eller delvis afståelse samt genindtrædelsesret af det lejede i overensstemmelse med Erhvervslejelovens § 55. I forbindelse med afståelse

forbeholder Udlejer sig dog retten til at kræve lejevilkårene genforhandlet. Kan der ikke opnås enighed om de nye vilkår, kan Udlejer modsætte sig afståelsen. I øvrigt fortsætter lejeforholdet på uændrede vilkår.

16 Tvister

- 16.1 Hver af parterne kan indbringe skønsmandens vurdering, jf. pkt. 14.6 for retten, ligesom alle øvrige tvister behandles for retten efter Erhvervslejelovens § 76.
- 16.2 Hvis parterne er enige, kan der alternativt nedsættes en voldgiftsret, der beklædes af en enevoldgiftsmand eller alternativt består af 3 personer. I sidstnævnte tilfælde udpeger hver part en voldgiftsmand, som skal have faglig indsigt i de spørgsmål, som tvisten vedrører. Formanden for voldgiftsretten udpeges i forening af de 2 voldgiftsmænd eller i mangel af enighed af præsidenten for Østre Landsret. Voldgiftsretten fastsætter selv nærmere regler for proceduren for Voldgiftsrettens behandling af tvister. Begge parter forpligter sig til at deponere et beløb, der fastsættes af Voldgiftsretten til dækning af Voldgiftsrettens honorar og omkostninger. I øvrigt gælder Lov om voldgift.

17 Tinglysning

- 17.1 Lejer er berettiget til selv og uden udgift for Udlejer at lade sit eksemplar af lejekontrakten tinglyse på ejendommen.
- 17.2 Lejekontrakten respekterer de pantehæftelser, servitutter og andre ejendomsbyrder, der er tinglyst på tidspunktet for underskrift af lejekontrakten, ligesom lejekontrakten fremtidig skal respektere størst mulig realkreditbelåning. Lejekontrakten respekterer endvidere ejendommens opdeling i ejerlejligheder.
- 17.3 Aflysning af lejekontrakten kan finde sted, når Lejeren skriftligt har bekræftet, at lejeforholdet er opsagt, og at lejemålet er overdraget til Udlejer.

18 Kontraktændringer

- 18.1 Alle aftaler, der ændrer eller supplerer denne kontrakt, skal være skriftlige for

at være bindende og skal vedhæftes kontrakten som allonger med fortløbende nummerering.

- 18.2 Medmindre andet fremgår af parternes aftale, skal ændringer og tilføjelser til denne kontrakt ikke indebære, at der anses at foreligge en ny lejeaftale mellem parterne.

19 Rygning

- 19.1 Rygning er ikke tilladt indendørs i lejemålet, men er tilladt på udearealer. Lejer er selv forpligtiget til renholdelse af rygearealer, herunder opsamling af skodder mm.

20 Underskrifter og originale eksemplarer

- 20.1 Kontrakten underskrives i 2 originale, enslydende eksemplarer, ét til hver af Parterne.

---ooOoo---

På vegne af Udlejer:

KBH, den 2/12 2020


Michael Sheikh

På vegne af Lejer:

HILLERØD, den 27/11 2020

