

ERHVERVSLEJEKONTRAKT

Mellem undertegnede

Borreby Teaters Fond
CVR-nr. 35406492

som lejer

(i det følgende kaldet lejer)

og

Borreby Gods v/ Joachim Castenschiold
CVR-nr. 12406045
Borrebyvej 47
4230 Skælskør

som udlejer

(i det følgende kaldet udlejer)

er der dags dato indgaet følgende erhvervslejekontrakt:

§ 1 Det lejede

- 1.1. Det lejede omfatter teatersal, loft samt café i den gamle vognport på Borreby Gods, beliggende Borrebyvej 47, 4230 Skælskør, på matr. nr. 1a m.fl., Borreby Gods, Borreby (i det følgende benævnt det lejede).
- 1.2. Endvidere har lejer brugsret til toiletter, passage ved trappe i det tidligere kornmagasin samt parkeringsareal i forbindelse med forestillinger og lignende arrangementer.
- 1.3. I perioder, hvor lejer ikke benytter sig af de i punkt 1.2. nævnte faciliteter, har udlejer ubegrænset ret til vederlagsfrit at benytte sig heraf.
- 1.4. På tidspunkter, hvor den udlejede teatersal eller café ikke benyttes af lejer i forbindelse med forestillinger og lignende arrangementer, har udlejer mulighed for vederlagsfrit at benytte sig af såvel teatersalen som caféen.
- 1.5. Skitse over det lejede fremgår af bilag A til nærværende lejekontrakt.

§ 2 Anvendelse

- 2.1. Det lejede må kun anvendes til produktion samt opførelse af teater- og musikforestillinger samt festivaler, rollespil og lignende events i overensstemmelse med formålet for Borreby Teaters Fond samt til udlejning til tilsvarende formål.
- 2.2. Det lejede kan i lejeperioden anvendes til andre aktiviteter og i øvrigt til andre formål i henhold til nærmere skriftlig aftale mellem lejer og udlejer.
- 2.3. Udlejer oplyser, at det lejedes anvendelse til ovennævnte ikke strider mod offentlige bestemmelser, herunder lokalplaner, ved lejemålets ikrafttræden. Udlejer bærer dog hverken ansvar eller risiko for lejers konkrete anvendelse af det lejede, herunder i forhold til gældende brand-, arbejdsmiljø- samt miljøbestemmelser, ændret anvendelse af lejemålet eller ændrede regler vedrørende den af lejer drevne virksomhed.
- 2.4. Det påhviler udlejer at indhente og opretholde alle tilladelser, der kræves med hensyn til det lejedes indretning og drift, herunder forskrifter vedrørende brand-, arbejdsmiljø- samt miljøforhold.
- 2.5. Ændringer i det lejede må kun foretages med udlejers skriftlige godkendelse. Udlejers skriftlige godkendelse er betinget af, at ændringerne er godkendt af bygningsmyndighederne og andre, hvor der skal søges godkendelse vedrørende de omhandlede ændringer. Lejer har efter udlejers rimeligt begrundede anvisninger dog ret til at foretage installationer og ombygninger, når ændringerne sker for at opfylde krav fra en offentlig myndighed vedrørende kontraktmæssig anvendelse af det lejede. Alle omkostninger i forbindelse med ændring af det lejede skal betales af lejer, herunder indhentelse af myndighedsgodkendelser.

- 2.6. Lejer kan hverken i lejeperioden eller efter lejeperiodens ophør gøre krav gældende mod udlejer i anledning af udgifter til ændringer eller forbedringer af det lejede afholdt af lejer.
- 2.7. Lejer er erstatningsansvarlige for enhver skade, herunder hændelig skade, som påføres det lejede eller Borreby Herreborg i øvrigt som følge af lejers anvendelse af det lejede, lejers installationer eller ombygninger eller andre forhold fra lejers side.
- 2.8. Det påhviler lejer at tegne erhvervsforsikring, som omfatter enhver skade på det lejede forvoldt ved lejers drift og brug heraf.
- 2.9. Lejers erstatningsansvar er ikke beløbsmæssigt begrænset til noget beløb.

§ 3 Overtagelse af lejemålet

- 3.1. Det lejede er overtaget af lejer den 1. januar 2012, idet lejer indtræder i tidligere lejers forpligtelser.
- 3.2. Lejer erklærer ved underskrivelse af nærværende lejekontrakt at være fuldt bekendt med det lejede, herunder lejemålets stand og indretning.

§ 4 Ophør og uopsigelighed

- 4.1. Nærværende lejekontrakt ophører uden særskilt opsigelse pr. 31. december 2031.
- 4.2. Indtil 31. december 2031 er kontrakten uopsigelig for såvel lejer som udlejer.
- 4.3. Udlejer er berettiget til uden varsel at ophæve lejekontrakten, såfremt lejer misligholder det lejede, og misligholdelsen er af en sådan karakter, at den berettiger til ophævelse af lejekontrakten.
- 4.4. Såfremt udlejer ophæver lejekontrakten som følge af lejers misligholdelse, kan lejer ikke gøre krav på erstatning eller andre krav i anledning af ophævelse af lejekontrakten gældende over for udlejer.
- 4.5. Selv om udlejer i løbet af lejeperioden ophæver lejemålet, er lejer forpligtet til frem til udløbet af uopsigelighedsperioden at betale leje for det lejede.

§ 5 Fremleje og afståelse

- 5.1. Lejer har hverken ret til hel eller delvis fremleje eller bortforpagtning af det lejede.
- 5.2. Lejer har ikke afståelsesret.

§ 6 Årlig ydelse og depositum

- 6.1. Den årlige leje er aftalt til 350.000 kr. med tillæg af moms.
- 6.2. Lejen erlægges månedsvis forud med 1/12-del af den årlige leje svarende til 29.166 kr. med tillæg af moms.
- 6.3. I lejen indgår skatter, afgifter og forsikring pr. 1. januar 2012. Ved fremtidige ændringer i skatter, afgifter og forsikring vil denne dato blive taget som udgangspunkt. Lejeforhøjelser eller lejenedsættelser vil ske på grundlag af savel satsændringer som forbrugsændringer.
- 6.4. Ud over lejen skal lejer betale de udgifter, der er anført nedenfor under §§ 7 og 8.
- 6.5. Lejer indbetaler ikke et depositum.
- 6.6. Alle krav, som udspringer af denne lejekontrakt eller af den til enhver tid gældende lov om leje af erhvervslokaler m.v. (erhvervslejeloven), er pligtig pengeydelse i lejeforholdet. Manglende eller for sen betaling kan derfor medføre ophævelse af lejemalet, jf. § 4.3.

§ 7 Betaling af udgifter ud over lejen, jf. erhvervslejelovens § 5

- 7.1. Alt forbrug af el, vand og varme m.m. i lejemalet betales af lejer.
- 7.2. Udlejer leverer el til det lejede, og lejer betaler herfor i henhold til særskilt aftale, idet lejemalet ikke er forsynet med elmåler. Lejers forbrug af el afregnes overfor lejer ved udlejers pakrav herom med udgangspunkt i et årligt forbrug på 12.000 kwh, og således at der årligt indgas aftale om betalingen af forbruget mellem lejer og udlejer.
- 7.3. Udlejer leverer vand til det lejede fra eget vandværk. Lejers forbrug afregnes over for lejer ved udlejers pakrav herom i henhold til maleraflæsning.
- 7.4. Udlejer leverer varme til det lejede fra egen varmforsyning (halm). Lejers forbrug af varme afregnes over for lejer ved udlejers pakrav herom, og således at der årligt indgas aftale om betalingen af forbruget mellem lejer og udlejer.

§ 8 Øvrige udgifter og udgiftsarter

- 8.1. Ud over lejen og de i § 7 nævnte afgifter skal lejeren, i det omfang dette er muligt, betale de i § 8.2. og 8.3. nævnte udgifter direkte til leverandøren.
- 8.2. Lejer foranlediger og bekoster selv bortskaffelse af alt affald, der hidrører fra lejemalet. Placeringen af eventuelle affaldscontainere fastlægges efter aftale med udlejer.
- 8.3. Afgift til genbrugspladser etc., som pålignes udlejer i anledning af lejers virksomhed, skal refunderes af lejer efter pakrav til udlejer.

§ 9 Regulering af lejen

- 9.1. Der er ikke mellem parterne aftalt nogen regulering af lejen.

§ 10 Regulering af lejen til markedslejen

- 10.1. Det er mellem parterne aftalt, at lejen i henhold til nærværende lejekontrakt kan reguleres efter det lejedes værdi. Såvel udlejer som lejer kan derfor påberåbe sig en sådan regulering. Dette gælder under hele lejeforholdet.

§ 11 Vedligeholdelse og fornyelse

- 11.1. Al indvendig vedligeholdelse af det lejede påhviler lejer.
- 11.2. Den udvendige vedligeholdelse påhviler udlejer.
- 11.3. Udlejer er berettiget men ikke forpligtet til at foretage en årlig gennemgang af det lejede og samt den udvendige ejendom i øvrigt med henblik på vurdering af vedligeholdelsesstand m.v.
- 11.4. Udlejer er berettiget til at iværksætte arbejder såvel i det lejede som udenfor det lejede i overensstemmelse med reglerne i erhvervslejelovens kapital 5.

§ 12 Husorden

- 12.1. Det påhviler lejer at iagttage, at der er god orden i og på det lejede, og at dette forvaltes på en sådan måde, at udlejers interesser ikke krænkes.

§ 13 Fraflytning og tilbagelevering af det lejede

- 13.1. Ved lejers fraflytning overtager udlejer det lejede i samme indretning, som lejemålet har været i ved lejeforholdets begyndelsestidspunkt, eller samme indretning, som det lejede i henhold til aftale med udlejer er bragt i.
- 13.2. Hverken i lejeperioden eller i forbindelse med fraflytning har lejer ret til at fjerne eller bortskaffe løsøre, inventar, tekniske installationer eller lignende indretninger, som har været til stedet i det lejede ved lejeforholdets begyndelsestidspunkt, eller som i henhold til aftale med udlejer er tilføjet eller installeret i det lejede i lejeperioden. Dette gælder, uanset om det pågældende løsøre, inventar, den tekniske installation eller lignende er bekostet og indsat i det lejede af lejer eller er finansieret ved midler tildelt lejer.
- 13.3. Senest kl. 12 på ophørsdagen skal lejer, uanset om dette er en helligdag eller dagen før en helligdag, tilbagelevere det lejede med hvad dertil hører i henhold til ovenstående i ryddet og rengjort stand og i øvrigt i den stand, det var i på overtagesdagen.

- 13.4. Senest på ophørstidspunktet gennemføres efter indkaldelse fra udlejer en fælles besigtigelse af det lejede (flyttesyn) for at få afklaret, hvorvidt der er forhold vedrørende det lejede, som skal afhjælpes for lejers regning. Ved flyttesynet skal det lejede være ryddet og rengjort.
- 13.5. Efter flyttesyn afleverer lejer samtlige nøgler til det lejede, og udlejer udarbejder derefter en fraflytningsrapport.
- 13.6. Udlejer kan herefter forlange, at værdien af konstaterede mangler konverteres til kontantbeløb, som efter påkrav herom betales kontant af lejer til udlejer. I stedet for konvertering til kontantbeløb kan udlejer vælge at kræve manglerne udbedret for lejers regning og risiko.
- 13.7. Efter flyttesynet er lejer afskåret fra at foretage egen afhjælpning af mangler i det lejede.
- 13.8. De ved flyttesynet konstaterede mangler, som ikke er konverteret til kontantbeløb, udbedres af udlejer for lejers regning. Er udbedringen ikke tilendebragt på ophørstidspunktet, kan udlejer kræve betaling for ydelser i henhold til § 6 og § 7, samt friholdelse for udgifter i henhold til § 8 for den periode, der medgår til istandsættelsen og indtil lejemalet er gjort i kontraktmæssig stand.
- 13.9. Bortset fra skjulte fejl og mangler ved det lejede, kan udlejer ikke gøre krav i medfør af § 14.1.-14.3. gældende, hvis der er forløbet mere end fire uger fra flyttesynet.

§ 14 Forkøbsret

- 14.1. Lejer har ingen forkøbsret til det lejede.

§ 15 Køberet

- 15.1. Lejer har ingen køberet til det lejede.

§ 16 Omkostninger og tinglysning

- 16.1. Udlejer afholder omkostningerne i forbindelse med udfærdigelse og oprettelse af nærværende lejekontrakt. Lejer betaler eventuelt honorar til egne rådgivere.
- 16.2. Eventuelle udgifter til tinglysning m.v. betales af lejer, idet det bemærkes, at lejer har ret til at kræve nærværende lejekontrakt tinglyst på ejendommen. Tinglysning sker ved lejers foranstaltning. Tinglyses lejekontrakten, skal lejekontrakten respektere nuværende og fremtidige hæftelser, samt byrder, der var tinglyst før lejekontraktens anmeldelse til tinglysning.

16.3. Når lejeforholdet ophører, er lejer forpligtet til at aflyse den tinglyste lejekontrakt. Der foretages hverken helt eller delvist tilbagebetaling af depositum, før lejekontrakten er aflyst.

§ 17 Forhold til erhvervslejeloven

17.1. For nærværende lejemål gælder i øvrigt lov om leje af erhvervslokaler m.v., i det omfang lovens bestemmelser ikke er fraveget i nærværende lejekontrakt.

§ 18 Underskrift

18.1. Nærværende erhvervslejekontrakt underskrives i to enslydende eksemplarer, hvoraf såvel lejer som udlejer modtager et eksemplar.

Borreby Gods, den

17/5 2017

Som udlejer:

Joak Carstensen

Som lejer:

Hansgaard

[Signature]

[Signature]

Joak Carstensen