

Modtaget

02 FEB. 2001

Svendebjerggård

ERHVERVSLEJEKONTRAKT

§ 1

Parterne og det lejede

Mellem udlejer	Frelsens Hærs Bygnings- og Forretningsaktieselskab Frederiksberg Alle 9 1621 København V.
og lejer	Den Selvejende Institution Svendebjerggård Cathrine Boothsvej 20 2650 Hvidovre

er der dags dato indgået denne lejekontrakt vedrørende lokaler i ejendommen "Svendebjerggård", Cathrine Boothsvej 20, 2650 Hvidovre.

Lejemålet omfatter 1.286 m² bruttoetageareal ifølge BBR, beliggende i stueetagen og på 1. sal, foruden brugsret til delvis høj kælder og udenomsplads. Lejemålet omfatter ikke funktionærboligen.

§ 2

Anvendelse.

Det lejede areal skal fremdeles benyttes til institutionsformål og må ikke uden udlejers tilladelse anvendes til andet formål.

Lejer bærer ansvar og risiko for lejers fremtidige anvendelse af lejemålet. Lejer har ansvaret for, at alle nødvendige myndigheders godkendelse til lejemålets fremtidige anvendelse indhentes og at alle forskrifter vedrørende miljø- og brandforhold overholdes.

Lejer skal underrette udlejer om eventuelle myndighedskrav og tilsende udlejer kopi af indhentede tilladelser.

§ 3

Ikrafttræden og opsigelse.

Lejemålet træder i kraft pr. 1. januar 2001. Denne aftale er en fortsættelse af tidligere lejeaftale mellem samme parter.

Opsigelsesvarslet er 9 måneder både fra lejers og udlejers side og skal ske skriftligt til fraflytning den 1. januar.

Lejemålet er fra udlejers side uopsigeligt i 5 år fra ikrafttræden.

Uopsigeligheden og opsigelsesvarslet er ikke til hinder for gennemførelse af lejeforhøjelser, jf. herved § 6 in fine.

§ 4

Fremleje og afståelse.

Lejeren er berettiget til at fremleje dele af eller hele det lejede i overensstemmelse med ovennævnte formål under forudsætning af, at fremlejeaftalen respekterer alle bestemmelser i nærværende kontrakt. Udlejer orienteres om fremlejeaftalens indgåelse og indhold samt om fremlejetagers identitet.

Lejeren er ansvarlig overfor udlejer for alle kontraktsforhold i forbindelse med fremleje.

Lejer har sædvanlig afståelsesret med genindtrædelsesret, jf. Lejelovens § 74a og Erhvervslejelovens § 55, stk. 2.

§ 5

Leje og depositum.

Den årlige leje er pr. 1. januar 2001 principielt og i overensstemmelse med lejevarsling af 29.09.2000 aftalt til kr. 771.600, svarende til kr. 600 pr. m² bruttoetageareal. I overensstemmelse med lejelovgivningens optrappingsregel gælder dog følgende: Hidtil gældende leje er kr. 424.993. Den varslede og accepterede lejeforhøjelse er i alt kr. 346.607. Denne lejeforhøjelse skal efter loven fordeles ligeligt over 4 år, således at reguleringen pr. år udgør ¼ eller kr. 86.651,75. D.v.s. at lejen pr. 1. januar 2001 som udgangspunkt udgør kr. 511.644,75, pr. 1.01.2002 kr. 598.296,50, pr. 1.01.2003 kr. 684.948,25 og først pr. 1.01.2004 kr. 771.600.

Af hensyn til budgetlægningen for lejer og efter aftale med Københavns Amt gælder yderligere at lejeforhøjelsen der principielt skulle træde i kraft den 1.01.2001 først træder i kraft pr. 1.04. (1. april) 2001.

Lejen erlægges månedsvis forud til udlejer, hver den 1. i måneden.

Der erlægges efter omstændighederne intet depositum.

Enhver ydelse i henhold til denne kontrakt anses for pligtig ydelse i lejeforholdet, og skal erlægges senest 3 hverdage efter forfaldstidspunktet. Ved senere betaling er udlejer berettiget til en rente på den til enhver tid fastsatte diskonto med et tillæg på 5% fra forfaldstidspunktet og indtil betaling sker.

Lejemålet er ikke momspligtigt.

§ 6

Lejeregulering.

Lejen kan forhøjes med 3 måneders varsel ved stigning i skatter og afgifter, ifølge Erhvervslejelovens § 10, stk. 4. Lejeforhøjelsen kan dog kræves med virkning fra det tidspunkt, hvor udgiften er pålagt ejendommen, hvis kravet om lejeforhøjelse fremsættes senest 5 måneder efter dette tidspunkt.

Udgangspunktet er skatter og afgifter pr. 1. januar 2000.

Lejen reguleres i takt med den procentvise ændring i nettoprisindekset fra Danmarks Statistik, der pr. december 1999 er 325,0. Reguleringen foretages én gang årligt pr. 01.01, første gang den 01.01.2002 i overensstemmelse med udviklingen i indekset fra oktober 2000 til oktober 2001. Reguleringen sker på grundlag af den gældende leje inkl. alle tillæg til lejen.

Uanset udviklingen i nettoprisindekset, og uanset aftalt uopsigelighedsperiode, forhøjes den til enhver tid gældende leje hvert år med mindst 2% af den umiddelbart forinden gældende leje inkl. alle tillæg. Nedenfor anføres illustrerende regnecksempel for en 12 års periode, baseret på en indekssstigning på 2% p.a. og under forudsætning af, at lejen ikke pålægges yderligere tillæg:

Pr. 01.01.2001	kr. 771.600
Pr. 01.01.2002	kr. 771.600 x (1,02) = 787.032
Pr. 01.01.2003	kr. 771.600 x (1,02) ² = 802.773
Pr. 01.01.2004	kr. 771.600 x (1,02) ³ = 818.828
Pr. 01.01.2005	kr. 771.600 x (1,02) ⁴ = 835.205
Pr. 01.01.2006	kr. 771.600 x (1,02) ⁵ = 851.909
Pr. 01.01.2007	kr. 771.600 x (1,02) ⁶ = 868.947
Pr. 01.01.2008	kr. 771.600 x (1,02) ⁷ = 886.326
Pr. 01.01.2009	kr. 771.600 x (1,02) ⁸ = 904.052
Pr. 01.01.2010	kr. 771.600 x (1,02) ⁹ = 922.133
Pr. 01.01.2011	kr. 771.600 x (1,02) ¹⁰ = 940.576
Pr. 01.01.2012	kr. 771.600 x (1,02) ¹¹ = 959.388
Pr. 01.01.2013	kr. 771.600 x (1,02) ¹² = 978.575

Uanset aftalt uopsigelighed og uanset den ovenfor omtalte regulering af lejen, er udlejer berettiget til at forhøje lejen i overensstemmelse med den til enhver tid gældende lejelovgivnings regler, p.t. Erhvervslejelovens § 13. Herefter kan såvel lejer som udlejer kræve en leje, der afviger væsentligt fra markedslejen, reguleret til markedslejen hvert 4. år.

§ 7

Elektricitet, varme, gas og vand.

Lejer betaler for lejemålets forbrug af varme, el, gas og vand efter måler eller areal, jf. § 1. Lejer betaler ligeledes for kommunale renovationsudgifter. Lejer betaler så vidt muligt direkte til leverandørerne. Forbrugsrelaterede udgifter er i enhver henseende udlejer uvedkommende.

§ 8

Forsikring.

Ejendommen skal ved udlejers foranstaltning være omfattet af sædvanlig bygningsforsikring, herunder forsikring mod svamp og insekter samt så vidt muligt også for skjulte rør (fuld bygningskaskoforsikring).

Såfremt lejerens særlige brug af det lejede medfører en forøgelse af udlejers præmieudgift til forsikringer vedrørende ejendommen m.v., påhviler det lejereren at betale den forøgede forsikringspræmie. Betaling skal ske senest 7 dage efter påkrav.

§ 9

Stand og indretning.

Lejeren overtager lejemålet, som det er og forefindes. Alle udgifter vedrørende indretning af institution, herunder bygningsændringer, ændring og særlig istandsættelse af installationer samt indvendig istandsættelse i øvrigt, med undtagelse af vedligeholdelsesudgifter jf. § 11, er bekostet af udlejer, herunder også evt. udgifter som følge af myndighedskrav.

Udlejer skal i det hele sørge for, at lejemålet er i tidssvarende stand til institutionsbrug, jf. dog § 11 for så vidt angår almindelig indvendig vedligeholdelse og § 2 for så vidt angår fremtidige myndighedskrav.

Ændringer, der måtte være eller blive påbudt, påkrævet eller hensigtsmæssige at udføre i forbindelse med den fastsatte anvendelse til institutionsbrug kan lejer foretage for lejers egen regning, jf. i denne forbindelse § 2, stk. 2, uden retableringspligt.

Øvrige ændringer påhviler lejer, men kræver udlejers skriftlige godkendelse, for så vidt der er tale om større arbejder, i henhold til Erhvervslejelovens § 36. Udlejer er berettiget til, som en betingelse for godkendelsen, at stille krav om passende sikkerhed for retableringspligten.

Det præciseres, at der er tale om fortsættelse af bestående brugsforhold ved ændret lejekontrakt.

§ 10

Pasning og renholdelse.

Lejeren betaler alle udgifter vedrørende indvendig renholdelse.

Al pasning og udvendig renholdelse af bygningen, grunden, fortov og vej samt hegn, træer og beplantninger påhviler udlejer.

§ 11

Leiers omsorgspligt m.v.

Lejeren skal behandle det lejede forsvarligt, herunder holde lejemålet frostfrit, overholde almindelige ordensregler, samt efterkomme andre rimelige påbud, der skal sikre god husorden og forsvarlig brug af det lejede.

Lejeren er erstatningsansvarlig for skade på ejendommen, som forvoldes ved uforsvarlig adfærd af lejer selv, institutionens brugere, eller af andre, som lejer har givet adgang til ejendommen.

Skader, hvis udbedring er uopsættelig, skal lejeren straks anmelde til udlejeren. Andre skader skal anmeldes uden ugrundet ophold.

Lejeren skal sørge for, at de pligter, der følger af denne bestemmelse, også iagttages af institutionens brugere.

§ 12

Vedligeholdelse og fornyelse.

Indvendig vedligeholdelse af det lejede, det vil sige alt indenfor lejemålets fysiske rammer, påhviler lejer i det omfang, dette er nødvendigt for, at det lejede kan holdes i en god vedligeholdelsesstand.

Indvendig vedligeholdelse omfatter blandt andet maling, gulvbelægning, vægge, vinduer og ruder, indvendige døre, køkken, armaturer, lyskilder, låse, vandhaner, wc-skåle, håndvaske mm., samt løbende ordinære udskiftninger af installationer og rørføringer. Opregningen er ikke udtømmende.

Udlejer er berettiget, men ikke forpligtet, til at foretage en årlig gennemgang af det lejede med henblik på vurdering af vedligeholdelsesstandarder m.v.

Udvendig vedligeholdelse påhviler udlejer og omfatter udvendige vinduer og døre, kloakrensning, pasning af afvandringsanlæg og lignende, rensning af tagrender samt vedligeholdelse af grundens installationer af hvad art tænkes kan, eksempelvis belysning. Udskiftning af termoruder påhviler tillige udlejer.

Udlejer er berettiget til at iværksætte arbejder såvel i som udenfor det lejede i overensstemmelse med reglerne i Erhvervslejelovens kapitel 5.

§ 13

Retablering og aflevering.

Ved lejeaftalens ophør kan udlejer kræve fjernelse af særlige installationer, som vil nedsætte udlejers mulighed for genudlejning af det af lejemålet omfattede til sædvanlig erhvervmæssig brug, sammenholdt med hvorledes det lejede fremtrådte før etableringen af de særlige installationer.

Ved lejemålets ophør forbliver de på ejendommen opførte bygninger og disses mur- og nagelfaste tilbehør og installationer af enhver art udlejers ejendom.

Lejer har dog ret til at fjerne alt løsøre og inventar samt tekniske installationer bekostet af lejer, såsom møbler, maskin- og inventardele, reklameskilte og lignende, som ikke tilhørte ejendommen ved lejemålets påbegyndelse.

Udlejer er uanset lejelovgivningens regler berettiget til inden 1 måned fra fraflytning og aflevering at fremkomme med mangelsindsigelser vedrørende det lejede, når blot sådanne indsigelser fremkommer i rimelig tid efter konstateringen heraf.

Udlejer forbeholder sig ret til at tilbageholde depositum i forbindelse hermed.

§ 14

Misligholdelse

Ved væsentlig misligholdelse fra en parts side er den anden part berettiget til at hæve lejeaftalen, såfremt det hævebegrundende forhold ikke bringes til ophør uden ugrundet ophold efter skriftligt påkrav herom.

Ved lejeforholdets ophævelse på grund af misligholdelse, er den misligholdende part erstatningspligtig overfor den anden part efter dansk rets almindelige regler.

§ 15

Omkostninger og tinglysning.

Hver part afholder egne omkostninger i forbindelse med oprettelse af nærværende lejekontrakt, herunder honorar til egne rådgivere, advokat m.v.

ADVOKAT TOMAS O. BERG

Lejeren er berettiget til ved egen foranstaltning og uden udgift for udlejer at lade sit eget eksemplar af lejekontrakten tinglyse på ejendommen. Lejekontrakten skal herved respektere nuværende servitutter samt prioritering af enhver art

Det bemærkes, at denne lejeaftale kan indeholde forpligtelser og rettigheder for lejer udover, hvad der følger af lejelovgivningens almindelige og fravigelige regler.

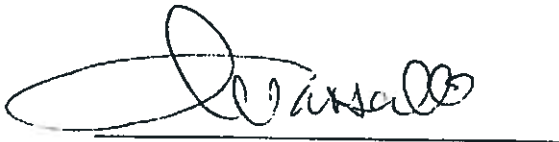
Freisens Hærs Bygnings- og
Forretningsaktieselskab
Frederiksberg Allé 9
1621 København V - 33 31 41 92

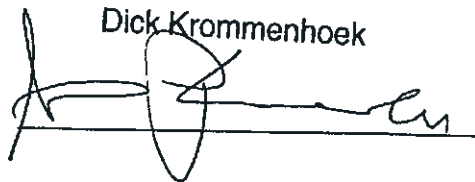
For lejer:

København den 28/11 01

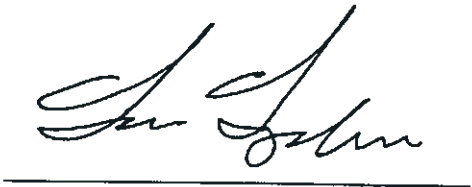
For udlejer:

København, den 4, 10 2001



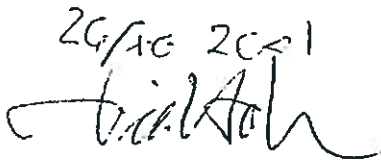
Dick Krommenhoek


Annie Kristensen





KØBENHAVNS AMT
SOCIAL- OG SUNDHEDSFORVALTNINGEN
Sekretærers- og Udviklingsafdelingen
Stationsparken 27 - 2600 Glostrup
Tlf 43 22 22 22

26/10 2001


Niels Holm

Tillæg

Til lejekontrakt, oprettet den 28. november 2001 mellem Frelsens Hærs Bygnings- og Forretningsaktieselskab som udlejer og Den Selvejende Institution Svendebjerggård som lejer vedrørende lejemålet, i ejendommen "Svendebjerggård", beliggende Cathrine Boothsvej 20, 2650 Hvidovre.

§ 1.

Lejemålet Cathrine Boothsvej 20, 1. tv., 2650 Hvidovre, der indgår i bygningen "Svendebjerggård" og udgør en funktionærbolig, indgår ikke i dette kontraktforhold, jf. § 1 ligesom der ikke betales leje for lejligheden, som udlejer har udlejet til anden side til beboelse.

§ 2.

Udlejer foranlediger opsætning af elmåler til registrering af elforbrug i lejligheden, hvorefter elforbrug i lejligheden fra 1. juli 2009 alene vil være et mellemværende mellem beboelseslejereren af funktionærboligen og el-selskabet. Fra og med 1. juli 2009 vil det beløb som Frelsens Hær refunderer Den Selvejende institution Svendebjerggård blive udregnet ud fra det samlede varmemeforbrug og vandafgift for Svendebjerggård. Varmeforbruget udregnes forholdsvis efter areal idet funktionærlejligheden andrager brutto 148 m² og ejendommen Svendebjerggård andrager 1.286 m² uden funktionærboligen - ialt 1.434 m². Vandafgift udregnes i forhold til hele ejendommen, jf. bilag 1.

Udlejers betaling til lejer finder sted hvert måned første gang 1. juli 2009 og beregnes af seneste regnskabsårs forbrug. Lejer fremsender dokumentation til udlejer for det samlede forbrug af vandafgift og varme for hele ejendommen, næste gang senest inden udgangen af juni 2010 med virkning pr. 1. juli 2010 og så fremdeles. Udlejer udfærdiger regnskab og refunderer i forholdet 148/1.434, jf. bilag 1, der indeholder forbrugsudgifterne for perioden 1. juni 2007 - 31. maj 2008. Bilag 1 indgår som del af denne kontrakt. Den månedlige betaling pr. 1. juli 2009 andrager kr. 2.355,50, jf. bilag 1.

§ 3.

I øvrigt ratihaberes kontrakt af 28. november 2001 i alle dets ord og punkter.

København, den / 2009

Som udlejer :

Frelsens Hær

v/CEJ Ejendomsadministration A/S

København, den 27/ 2009

Som lejer:

Annemette Dalland

Den Selvejende Institution Svendebjerggård

Frelsens Hærs Krisecenter

Svendebjerggård

Cath. Boothsvej 20

2650 Hvidovre

Tlf. 36 49 65 77 - Fax 36 49 65 68

Email: svendebjerggaard@kbhamt.dk

Tiltrædes af Region Hovedstaden

BILAG 1

Udgifter til varme f.t. 01.06.07 - 31.05.08	kr. <u>246.630,64</u>
Varmeudgifter for funktionærboligen 148/1.434 eller p.a.	kr. 25.454,21
Vandafgift stigning for hele ejendommen kr. 49.894,41, jf. bilag.	
Vandafgiftstigning for erhvervsandel på 2.029 m ² *	
incl. funktionærbolig kr. 38.548,76jf. bilag	
Funktionærboligens andel af stigning: Kr. 38.548,76/2.029 * 148	kr. 2.811,84
Ialt p.a.	kr. 28.266,05
eller pr. måned	kr. <u>2.355,50</u>

*Erhvervsarealet omfatter Svendbjerggård 1.286 m², funktionærboligen 148 m² og Solgården 595 m² -alt 2.029 m².