

Matr. nr. 15 c  
Ejend. Frederiksberg  
Beliggende Godthåbsvej 74, 1.  
2000 Frederiksberg

Anmelder:

Advokat Troels Wenzel Østergaard  
SelskabsAdvokaten ApS  
Christian X's Allé 168, 1. sal  
2800 Kgs. Lyngby - Tlf. 45 33 10 51

## LEJEKONTRAKT

**Erhvervslejemålet Godthåbsvej 74, 1. 2000 Frederiksberg**

**Lejemål 170-0003**

GENPART 022266 02 0000.0022 22.08.2007  
1.400,00

Indholdsfortegnelse:

1. Parterne og det lejede
2. Lejemålets anvendelse
3. Lejemålets begyndelse og ophør
4. Lejen
5. Regulering af lejen
6. Depositum
7. Andre ydelser
8. Vedligeholdelse
9. Lejemålets stand ved overtagelse og aflevering
10. Ansvar
11. Myndighedsgodkendelse
12. Fremleje og afståelse
13. Tvister og voldgift
14. Andre bestemmelser
15. Forholdet til erhvervslejeloven
16. Tinglysning
17. Omkostninger

## **1. Parterne og det lejede:**

Mellem undertegnede A/B Duegården v/ bestyrelsen  
C/o Advokatfirmaet Nicolai Giødesen  
Frederiksholms Kanal 18  
1220 København K

(i det følgende kaldet udlejer)

og

Tandlæge Kathrine Kjær ApS  
Godthåbsvej 74  
2000 Frederiksberg

CVR/Se nr.: 29632863

(i det følgende kaldet lejer)

er der herved indgået følgende lejeaftale:

Lejemålet er beliggende i ejendommen Duevej 4-28 og Godthåbsvej 74, 2000 Frederiksberg, med adressen Godthåbsvej 74, 1. 2000 Frederiksberg.

Det lejede areal fordeler sig således:

267,3 m<sup>2</sup> klinik  
samt 2 tilhørende kælderrum à 3 m<sup>2</sup>

6 medfølgende p-pladser til benyttelse for klinikkens personale. P-pladserne skal ikke knyttes til bestemte køretøjer med bestemte registreringsnumre. Jævnfør oplysningerne vedrørende p-arealerne på kontraktens side 3.

## **2. Lejemålets anvendelse:**

Det lejede skal benyttes til tandlægeklinik, og må ikke uden udlejers skriftlige samtykke benyttes til andet formål end tandlæge- og tandplejevirksomhed samt hermed beslægtet virksomhed..

Lejers anvendelse må ikke medføre, lugt-, støj- eller lysgener eller på anden måde være til gene for øvrige beboere i ejendommen eller andre. Lejer skal behandle det lejede forsvarligt og skal sørge for, at både de i virksomheden ansatte og andre, der får adgang til det lejede, omgås forsvarligt med

det lejede. Lejeren er erstatningsansvarlig for skade, som forvoldes ved uforsvarlig adfærd af lejer selv, lejers ansatte og andre, som lejer har givet adgang til det lejede.

Lejer friholder udlejer for ethvert myndighedskrav, som måtte blive rejst i anledning af benyttelse af det lejede i strid med lejeaftalen.

Reklameskiltning på muren udvendig, og ved indgang og etablering af markise mod Godthåbsvej skal godkendes af bestyrelsen og under forudsætning af, at lejer på egen bekostning og foranledning opnår offentlige myndigheders eventuelt nødvendige godkendelse. Lejer hæfter for eventuelle følgeskader i forbindelse med skiltningen og må ved fraflytning sørge for fuld retablering af facader, skiltestandere m.v.

Som patientindgang skal udelukkende benyttes nuværende interne trappeopgang til nuværende fysioterapiklinik. inkl. elevator. Glasdør ud til svalegang må ikke benyttes til patienter. Indgangen i lejemålet skal således "vendes" og lejer skal snarest muligt og senest pr. 1.2.2009 sørge herfor. Istandsættelse af indgangsparti og opgange foretages af foreningen efter nærmere orientering til lejer.

Lejer har ret til at etablere sædvanlige klinikinstallationer, og ret til etablering af ny udsugning til mindst mulig gene for beboerne og ejendommen, inklusiv på det flade tag over supermarkedets loft. Såfremt det i den forbindelse er nødvendigt at lejer skal ind i supermarkedets lejemål, forudsættes det, at lejer selv indhenter tilladelse fra Supermarkedet. Ellers etablerer lejer udsugning ud mod gaden. Udsugningen må ikke efter etablering larme mere end det nuværende anlæg.

Lejer kan benytte ejendommens almindelige affaldsordning efter de til enhver tid gældende retningslinier, men skal selv på lovlig vis bortskaffe eventuelt sundhedsskadeligt affald.

Det tilhørende p-areal agtes sikret af udlejer med bom/gitterport eller lignende. Såfremt sikringen fordres betjent med fjernebetjening, udleveres til lejer fjernbetjening svarende til antal af p-pladser.

Lejer påtænker at investere 5,4 mill. kroner i indretning, ud over allerede foretagne investeringer i eksisterende klinik.

Lejer har ret til frit at foretage bygningsmæssige ændringer under forudsætning af, at sådanne bygningsmæssige ændringer vedrører etablering, vedligeholdelse eller ændring af installationsmæssige og/eller bygningsmæssige forhold som led i tandlæge- og tandplejevirkosomhed, under forudsætning af at ændringerne er sædvanlige for en sådan virksomhed og ikke til gene for ejendommen og dens beboere. Det forudsættes, at sådanne ændringer i enhver henseende godkendes af de offentlige myndigheder på lejers bekostning inden igangsætningen. Når ombygningen er foretaget, skal udlejer have forevist ibrugtagningstilladelse og øvrige myndighedsgodkendelser.

Lejer har ikke retableringspligt hvis udlejer på en tidspunkt opsiger lejeaftalen bortset fra opsigelse på grund af misligholdelse.

### **3. Lejemålets begyndelse og ophør:**

Lejemålet tager sin begyndelse den 1. august 2007 og vedvarer indtil det skriftligt opsiges af én af parterne med 6 måneders varsel til fraflytning den sidste i én måned.

Lejemålet er dog uopsigeligt fra udlejers side i 15 år, fra lejemålets start, idet lejemålet fra udlejers side dog altid skal opsiges med et varsel på minimum 2 år. *Lejemålet kan tidligst opsiges til ophør 1.8.2022*

Fra lejers side er lejemålet uopsigeligt i 1 år, hvorefter det kan opsiges med det ovenfor nævnte varsel.

Lejemålet er erhvervsbeskyttet og opsigelse bortset fra misligholdelse medfører pligt til, fra udlejer at udbetale kompensation (erstatning og godtgørelse) i overensstemmelse med erhvervslejelovens § 66, idet det bemærkes, at udlejer er bekendt med de betydelige investeringer lejer foretager – og allerede har foretaget i det lejede i forbindelse med etablering, vedligeholdelse og løbende ændringer som led i tandlæge- og tandplejevirkosomhed.

### **4. Lejen.**

Den årlige leje er aftalt til kr. 1.100,- pr. m<sup>2</sup> for klinikken på i alt 267,30 m<sup>2</sup> eller i alt kr. 294.030,00 samt for de to kælderrum på i alt 6 m<sup>2</sup> til kr. 300 pr. m<sup>2</sup>. eller i alt kr. 1.800,00 skriver Ettusindottehundrede 00/100

Lejen betales månedsvis forud hver den 1. i måneden første gang den 1.8.2007.

Henset til lejers virksomhed som tandlæge er det udtrykkeligt aftalt, at lejen hverken nu eller senere kan tillægges moms.

### **5. Regulering af lejen:**

Lejen reguleres hvert år den 1. januar, første gang den 1. januar 2008 med den procentvise stigning i nettoprisindekset i det forudgående kalenderår.

Den procentvise stigning i nettoprisindekset i et kalenderår beregnes som ændringen fra 1. oktober til efterfølgende års 1. oktober.

Som udgangspunkt tages således nettoprisindekset pr. 1. oktober 2006 og første stigning beregnes som stigningen fra 1. oktober 2006 til 1. oktober 2007.

Den årlige lejestigning skal dog minimum udgøre 3% af forudgående års betalte leje. Er den procentvise stigning i nettoprisindekset i et kalenderår således mindre end 3% reguleres lejen i dette år med 3%.

Såfremt ovennævnte indekstal ikke længere måtte blive beregnet, reguleres lejen i overensstemmelse med udviklingen i et andet eksisterende indekstal, eller hvis et sådant ikke findes efter principper der ligger den anførte indeksregulering så nær som muligt.

Herudover kan lejen, uanset indrømmet uopsigelighed, forhøjes med en forholdsmæssig andel af stigninger i foreningens forsikringer, skatter og afgifter med de for året 2007 gældende som udgangspunkt. Endvidere kan lejen forhøjes med eventuelle nye afgifter til det offentlige, som pålægges foreningen.

Lejen kan endvidere reguleres med almindelig regulering i markedslejen, dog ikke de første 6 år. Lejen kan herefter reguleres i overensstemmelse med den til enhver tid gældende erhvervslejelovgivnings almindelige regler, dog kun hvert 4. år jfr. Erhvervslejelovens § 13.

Lejen kan dog aldrig reguleres til et beløb under den i pkt. 4 aftalte begyndelsesleje med tillæg af de i nærværende paragraf aftalte forhøjelser.

Forhøjelse af alle former for pengeydelse i henhold til nærværende kontrakt træder i kraft fra det tidspunkt, hvorpå de i henhold til kontraktens regler kan beregnes, uden at yderligere varsel er nødvendigt.

## **6. Depositum**

Til sikkerhed for lejers forpligtelser i henhold til nærværende kontrakt betales i forbindelse med kontraktens underskrift et beløb svarende til 6 måneders leje kr. 147.015,00 som almindeligt depositum.

Udlejer er berettiget til at kræve det oprindeligt stillede depositum reguleret, når der sker lejestigninger, således at det til enhver tid svarer til 6 måneders aktuelt leje.

Den personlige ejer af lejer kan til enhver tid mod yderligere deponering af 6 måneders leje (således at der i alt er deponeret et beløb svarende til 12 måneders leje) frigøre sig for sin selvskyldnerkaution vedrørende lejers forpligtelser i henhold til nærværende lejekontrakt.

## **7. Andre ydelser - forbrugsregnskab**

Den lejer påhvilende andel, af foreningens udgifter til varme, varmt og koldt vand, fælles el, ELO varmemesterløn, reparation og vedligeholdelse og afskrivninger på varmeanlæg samt udgift til udarbejdelse af varmeregnskab fordeles efter måler eller efter bruttoetagemeter.

Varmeårets skæringsdato er 1.9-31.8.

For varmeåret 1.9.-2005 til 31.8.2006 udgjorde lejemålets andel i varmeudgifterne kr. 14.652,32.

A/conto varmebidraget andrager p.t. kr. 1.770,00 pr. måned.

Elforbrug i det lejede betales af lejer direkte til værket i henhold til særskilt måler.

## **8. Vedligeholdelse**

Al indvendig vedligeholdelse, af de lejede lokaler og af installationer, der anvendes af lejer i forbindelse med lokalernes brug, påhviler lejer, i det omfang dette er nødvendigt, for at det lejede kan holdes i god og forsvarlig vedligeholdelsesmæssig stand.

Lejer er herunder forpligtet til at vedligeholde og/eller forny maling, låse, ruder, vandhaner, forsynings- og afløbsledninger til disses tilslutning til hovedledninger, elektriske installationer, armaturer og lyskilder af enhver art.

Det påhviler lejer at tegne særskilt glas- og kumreforsikring.

Den udvendige bygningsvedligeholdelse påhviler udlejer.

Lejer kan ikke kræve nedslag i lejen eller nogen form for erstatning for den tid, der medgår til vedligeholdelses- reparations- og/eller udvendige ombygningsarbejder. Udlejer har dog erstatningspligt efter dansk rets almindelige regler, såfremt arbejder, der i denne forbindelse påhviler udlejer, er af et sådant omfang, at de udelukker lejer fra at udøve sin virksomhed.

## **9. Lejemålets stand ved overtagelse og aflevering:**

Lejemålet overtages, således som beset og forefundet af lejer.

Ved fraflytning afleveres lejemålet af lejer i ryddeliggjort stand.

Lejeren har ret til inden fraflytningsdagen at fjerne alt løsøre og inventar installeret af lejeren, herunder eventuelle tekniske installationer, mod at bringe det lejede tilbage i den oprindelige tilstand.

Det er herved aftalt, at lejeren, når han ved fraflytning har ryddeliggjort lokalerne, indkalder udlejer eller en befuldmægtiget repræsentant for denne til fælles besigtigelse af lokalerne, under hvilken der udarbejdes fortegnelse over, hvilke vedligeholdelsesarbejder, der skal foretages for at lejemålet kan anerkendes som kontraktmæssigt afleveret, jfr. to forrige afsnit.

Depositum kan lejer fordres frigivet, når lejers forpligtelser herefter kan opgøres, og lejers eventuelle tilsvær er modregnet i forbindelse med frigivelsen, herunder også husleje i tiden indtil kontraktmæssig aflevering har fundet sted.

## **10. Ansvar**

Lejer er pligtig at drage omsorg for, at såvel de i virksomheden ansatte som andre, der af lejer får adgang til det lejede, omgås dette forsvarligt.

Lejer er erstatningspligtig for enhver skade, som lejer eller dennes repræsentant, herunder kunder og leverandører, påfører det lejede udover normal slitage.

Eventuelle forsikringer for skader for hvilke lejer har vedligeholdelsespligten (f.eks. glas- og kummeforsikring) er udlejer uvedkommende.

Lejer er forpligtet til at holde det lejede frostfrit samt til at holde varmeinstallationerne og øvrige installationer, som befinder sig i lejers lejemål i forsvarlig stand.

Lejer er forpligtet til at friholde fælles adgangs- og tilkørselsarealer til trafik.

## **11. Myndighedsgodkendelser**

Lejer skal dog selv til enhver tid sørge for alle nødvendige myndighedsgodkendelser i forbindelse med den brug, som lejer gør af det lejede. Udlejer indestår dog for at lejemålet kan benyttes til kontor/liberalt erhverv.

Nærværende lejer får til brug for indhentelse af nødvendig tilladelse fuldmagt til at søge Kommunen.

Såfremt Kommunen ikke giver tilladelse til lejers ønskede virksomhed, er lejer ikke forpligtet af nærværende kontrakt, og lejemålet fortsætter herefter med nuværende lejer.

Eventuel forsinkelse af lejers fremskaffelse af nødvendige tilladelser, skal ikke ændre den fastsatte begyndelsesdato for lejemålet.

## **12. Fremleje og afståelse, genindtrædelse**

Lejer har ret til afståelse – også i uopsigelsesperioden - til en ny lejer, inden for samme branche dvs. tandlæge- og/eller tandplejevirksomhed samt dermed beslægtet virksomhed. Det er en forudsætning, at den nye virksomhed er i en standard som nuværende lejers, eller på et i øvrigt højt niveau og som for ejendommen til enhver tid vil indgå og fremtræde som en del af ejendommens høje standard.

Udlejer er berettiget til at nægte godkendelse, hvis udlejer har berettigede indsigelser mod ny lejers faglige kvalifikationer, økonomiske forhold, eller andre vægtige grunde. I denne forbindelse har udlejer ret til at kræve yderligere information om lejers forhold, herunder blandt andet med hensyn til lejers branchekendskab eller erklæring fra lejers bankforbindelse, revisor eller brancheforening.

Lejeren har kun genindtrædelsesret i lejemålet, så længe denne har et økonomisk tilgodehavende hos ny lejer, jfr. Overdragelsesdokumentet. Genindtrædelsesretten kan kun gøres gældende, hvis den nye lejer misligholder sine forpligtelser i henhold til overdragelsesdokumentet og/eller nærværende lejekontrakt og senere allonger og hvis lejeren samtidig med sin genindtræden skadesløsholder udlejer for ethvert tab (incl. Renter og omkostninger) denne måtte have lidt ved lejemålets overgang til ny lejer.

Hvis lejer er et selskab, vil overdragelse af aktier eller anparter, i et sådant omfang, at den dominerende indflydelse i selskabet ændres betragtes overdragelsen som afståelse, der skal ske i henhold til nærværende paragraf. Kathrine Kjær kan dog frit overdrage lejer til et af hende kontrolleret holdingselskab.

Med hensyn til overdragelse af lejemålet indenfor lejers koncern er dette tilladt og betragtes ikke som afståelse, men kan betinges af, at det overdragende selskab indestår for opfyldelse af lejeaftalen i sin helhed.

Ved afståelse godkendt af udlejer betaler lejeren et vederlag til udlejer på kr. 3.000 (momsfrit) hvilket beløb dækker udlejers udarbejdelse af allonge til eksisterende lejekontrakt samt korrespondance. Vederlaget på kr. 3.000 reguleres hvert år den 1. januar med den procentvise stigning i nettoprisindekset fra oktober til oktober, akkumulerende.

## **13. Tvister og voldgift**

Enhver uenighed mellem deltagerne om nærværende kontrakt, som ikke kan løses i mindelighed, afgøres endeligt og bindende under anvendelse af dansk ret ved voldgift. En voldgiftssag skal føres i København i henhold til "regler for behandling af sager ved Det Danske Voldgiftsinstitut" (Danish Arbitration).

Processproget er dansk. Herudover gælder reglerne i lov om voldgift. Voldgiftsretten fastsætter selv sagens behandlingsmåde og skal give sin kendelse hurtigst muligt.



Voldgiftsretten træffer beslutning om sagens omkostninger.

Kendelsen er bindende for parterne.

Sagens behandling for voldgiftsretten og voldgiftskendelsen skal ikke være offentlig tilgængelig.

#### 14. Forholdet til erhvervslejeloven

For lejemålet gælder i øvrigt erhvervslejelovens almindelige regler, f.s.v. disse ikke er fraveget i denne kontrakt.

Nærværende kontrakt indeholder bestemmelser, hvorved der tillægges lejer mindre vidtgående rettigheder eller pålægges lejer mere vidtgående forpligtelser end angivet i erhvervslejeloven, hvilket lejers opmærksomhed udtrykkeligt er henledt på inden kontraktens underskrift.

#### 15. Tinglysning.

Lejer er berettiget til ved egen foranstaltning at lade sit eksemplar af lejekontrakten tinglyse på ejendommen, idet kontrakten skal respektere ejendommens nuværende og fremtidige tinglyste servitutter, byrder og pantehæftelser. ~~Nærværende lejekontrakt begæres tinglyst på matr. nr. 15 C Frederiksberg. Servitutter, byrder og pantehæftelser respekteres.~~

Når lejers lejemål er ophørt, er lejer selv forpligtet til at aflyse lejekontrakten. Besørger lejer ikke dette inden 14 dage efter lejemålets ophør, er udlejer berettiget til at foretage det videre fornødne for lejers regning, idet lejers skriftlige opsigelse kan tjene udlejer som tilstrækkelig legitimation til begæring om afløsningen.

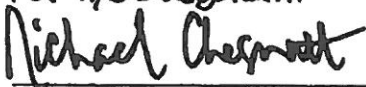
#### 16. Omkostninger


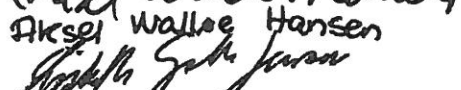
Udgift til nærværende kontrakts eventuelle tinglysning betales af lejer, der ligeledes betaler salær til egen advokat, mens udlejer betaler salær til sin advokat.

København, den 16/8-07

København, den 13/8-07


Som Udlejer:  
For A/B Duegården:

  
Michael Chesnutt

  
Aksel Walloe Hansen  
  
Lisbeth Gath Jensen

Merete Engel

Merete Engel

  
ALLAN BERTELSEN

Som Lejer:

For ~~Andlæge~~ Kathrine Kjær ApS:

  
Kathrine Kjær

Som selvskyldner kautionist:

  
Kathrine Kjær