

Udkast til lejekontrakt

Sekretariat og Jura

Telefon 4477 2000

Sagsnr. 82.16.05-Ø54-5-18

E-mail Juridisk-kontor@balk.dk

Dato 8. september 2025

Erhvervslejekontrakt Marbækvej 12, 2750 Ballerup

1. Parterne og det lejede

1.1. Udlejer	Ballerup Kommune, Hold-an Vej 7, 2750 Ballerup.
1.2. Lejer	
1.3. Det lejede	Det lejede omfatter det på vedhæftede tegning viste køkken med depot, gang og toilet på 57,62 m², beliggende på kommunens ejendom Marbækvej 12, matrikel nr. 18 A Skovlunde By, Skovlunde. Lejer råder over klublokale på 190 m² til serveringsområde og et udeareal på 45,5 m² til servering.

2. Lejeforholdets begyndelse og ophør.

2.1. Begyndelse	Lejemålet træder i kraft den 1. november 2025.
2.2. Ophør	Lejemålet kan af begge parter opsiges skriftligt med 6 måneders varsel til den 1. i en måned.

3. Det lejede

3.1. Anvendelse	Det lejede skal anvendes til cafeteria. Det lejede må ikke uden Ballerup Kommunes forudgående skriftlige samtykke benyttes til andet formål. Lejer er forpligtet til at sørge for overholdelse af gældende lovgivning, lokalplan 116, forskrifter, regulativer osv., fx fødevarerlov-
-----------------	--



	ning, miljølovgivning, planlovgivning, byggellovgivning vejlovgivning, politiets ordensforskrifter og brandmyndighedernes forskrifter.
3.2. Bygningsmæssige ændringer mv.	Der må ikke foretages ændringer af det lejede uden Ballerup Kommunes forudgående skriftlige samtykke. Lejer har ret til sædvanlig skiltning i forbindelse med lejemålets anvendelse til cafeteria. Skiltning skal i øvrigt ske i overensstemmelse med kommunens godkendte retningslinjer og skal godkendes af kommunen inden opsætning. Radio- og tv-antenner må kun anbringes på ejendommen med kommunens forudgående skriftlige godkendelse.
4. Overdragelse af lejede	
	Hel eller delvis fremleje samt bortforpagtning kan kun ske med udlejerens forudgående skriftlige tilladelse. Lejer har ikke ret til at afstå det lejede, erhvervslejeloven § 55 er således ikke gældende.
5. Betaling af leje	
5.1. Leje	Den årlige leje udgør 30.000 kr.
5.2. Regulering af lejen	Lejen reguleres uden særskilt varsel en gang årligt. Den til enhver tid gældende leje forhøjes hvert år pr. 1. januar som hidtil med 3 % af foregående års leje. Lejen reguleres første gang den 1. januar 2027.
5.3. Betaling	Lejen forfalder til betaling månedsvis forud, hver den 1. Lejen forfalder til betaling første gang den 1. december 2025.
5.4. Betalingssted	Ballerup Kommune sender opkrævning for betaling af lejen.
6. Depositum	
	Depositum svarer til enhver tid til 3 måneders leje.



	Forhøjelse af depositum betales hvert år den 1. januar samtidigt med regulering af lejen. Depositum forhøjes første gang den 1. januar 2027. Depositum forrentes ikke.
7. Varme, vand el og renovation	
7.1. Varme, vand og el	Ballerup Kommune leverer varme, vand og el, og udgifterne er indeholdt i lejen.
8. Renovation og fedtudskiller	
8.1. Renovation	Lejers affald fra køkken og cafeteria skal placeres i en særskilt affaldscontainer, som placeres og tømmes i overensstemmelse med kommunens erhvervsaffaldsregulativ. Udgiften hertil er ikke indeholdt i lejen og vil blive opkrævet særskilt.
8.2. Fedtudskiller	Køkkenet skal være forsynet med fedtudskiller. Lejer skal afholde enhver udgift til vedligeholdelse og tømning af fedtudskilleren.
9. Det lejedes stand ved overtagelse og ophør	
9.1. Overtagelse	Det lejede overtages som beset.
9.2. Aflevering	Ved lejeforholdets ophør skal lejer aflevere det lejede ryddet, rengjort og vedligeholdt, bortset fra slid og ælde. Enhver af parterne kan forlange, at der senest 14 dage før flyttedagen afholdes en fælles besigtigelse af det lejede med henblik på at aftale omfanget og gennemførelsen af lejers istandsættelsesforpligtelse. Såfremt istandsættelse ikke er fuldført - eller efter udlejers skøn ikke er udført tilfredsstillende – inden det lejedes aflevering, sker istandsættelse ved udlejers foranledning og for lejers regning. Særindretninger skal fjernes og lokalerne retableres, med mindre udlejer bestemmer, at særindretningerne skal forblive i det lejede.
10. Vedligeholdelse af det lejede i lejeperioden.	
10.1. Udvendig vedligeholdelse	Den udvendige vedligeholdelse påhviler udlejer. Udlejer er i øvrigt forpligtet til at holde ejendommen løbende vedlig.



	Udlejer er endvidere forpligtet til at foretage løbende vedligeholdelse af: • udearealer omkring bygningen • snerydning
10.2. Indvendig vedligeholdelse	Den indvendige vedligeholdelse af køkken, depot, gang og toilet påhviler lejer. Ballerup Kommune er berettiget til at foretage en årlig gennemgang med henblik på en vurdering af lejemålets vedligeholdelsesstand. Ballerup Kommune kan forlange at lejer straks efter skriftligt varsel udfører de af lejer påhvilende vedligeholdelses- og istandsættelsesarbejder, hvis en mangel konstateres.
11. Hvidevarer, inventar mv.	
11.1. Hvidevarer	Det lejede omfatter hvidevarer, jf. bilag 2.
11.2. Vedligeholdelse af hvidevarer	Lejer vedligeholder og sørger for reparation af de hvidevarer, som indgår i lejekontrakten. Alle reparationer skal ske på håndværksmæssig forsvarlig måde og udføres af autoriserede håndværkere.
11.3. Fornyelse og udskiftning af hvidevarer	Lejer sørger for udskiftning, fornyelse og bortskaffelse af hvidevarer. Lejers installering af hvidevarer skal udføres af autoriserede håndværkere. Lejer skal skriftligt med mindst 8 dages varsel underrette udlejer skriftligt om ovenstående ændringer.
11.4. Lejers hvidevarer, køkkenudstyr, service, inventar mv.	Ved lejemålets ophør kan lejer medtage hvidevarer, køkkenudstyr, service, inventar mv., som er anskaffet af lejer.
12. Cafeteria	
12.1. Catering	Lejer har tilladelse til at drive cateringvirksomhed. Det er dog en betingelse, at den ikke påvirker lejers mulighed for at udføre den primære opgave at dække det serveringsbehov, som brugerne af klubhuset medfører.
12.2. Bispisning og servering af drikkevarer	Alle former for bispisning og servering af drikke i og omkring det lejede er omfattet af kontrakten.
12.3. Forplejning og drikkevarer	Al forplejning og drikkevarer skal købes hos lejer, hvorfor mad og drikkevarer ikke må medtages og nydes i det lejede område.



12.4. Arrangementer, fester ol.	Der er mulighed for at afholde arrangementer og lignende i et mindre omfang. Lejer skal i hvert tilfælde have tilladelse fra kommunen. Kommunen vil i den forbindelse inddrage Ballerup-Skovlunde Fodbold.
13. Varesortiment	
13.1. Varesortiment	Varesortimentet skal indeholde sund mad, frugt, snacks samt sunde drikke og understøtte motion, bevægelse og sund livsstil.
14. Åbningstider	
14.1. Åbningstider	Cafeteriets minimumåbningstider er: Mandag til torsdag kl. 16-21, dog således at der holdes åbent til 22 såfremt der er aktiviteter i klubhuset. Lørdage, søn- og helligdage: åbnes en time før start af første kamp og lukkes en time efter afslutning af sidste kamp.
14.2. Særlige arrangementer	Ved særlige arrangementer, stævner ol. skal cafeteriet holde åbent, så længe arrangementet varer.
14.3. Lukkeperioder	Lejer har mulighed for at holde op til fire ugers sammenhængende sommerferie. Lejer har mulighed for at holde cafeteriet lukket i samme periode. Lejer har mulighed for at holde lukket mellem jul og nytår.
14.4. Skiltning	Cafeteriets åbningstider og priser skal fremgå med tydelig skiltning.
15. Særlige vilkår	
15.1. Hotel- og restaurationsvirksomhed	Det lejede skal drives på forsvarlig måde under overholdelse af reglerne i lov om restaurations- og hotelvirksomhed m.v. samt iagttage alle myndighedsforskrifter, herunder krav om hygiejne og kvalitet såvel i anvendte råvarer og halvfabrikata som i produktionslokaler og opbevaringsrum. Køkken- og serveringsarealer skal fremstå indbydende og rent og hygiejnestandarden skal være upåklagelig.
15.2. Rygepolitik	Cafeteriet skal være røgfrit i overensstemmelse med Ballerup Kommunes rygepolitik.
15.3. Musikbokse, spilleautomater ol.	Opsætning af musikbokse, spilleautomater ol. er ikke tilladt.
15.4. Toiletforhold	Lejers gæster kan bruge klubhusets toilet.



15.5. Rengøring af serveringslokale, udendørsserveringsområde og klubhusets toiletter	Rengøring af serveringslokale, udendørsserveringsområde og klubhusets toiletter aftaler lejer med Ballerup-Skovlunde Fodbold.
15.6. Møbler, service mm.	Lejers brug af møbler, service mv. aftaler lejer med Ballerup-Skovlunde Fodbold.
15.7 Uenigheder	Kan der ikke opnås enighed mellem lejer og Ballerup-Skovlunde Fodbold i henhold til pkt. 12.4, 15.4, 15.5 og 15.6, kan hver af parterne indbringe spørgsmålet for kommunen. Kommunen vil derefter med inddragelse af parterne træffe beslutning i sagen.
16. Bilag	
	Bilag 1. Udbudsmaterialet Bilag 2. Tilbudsmaterialet fra vindende tilbudsgiver

17. Underskrifter	
Dato: Ballerup Kommune	Dato:
Borgmester Jesper Würtzen	
Kommunaldirektør	