



Dato 24. marts 2020

Sagsbehandler:
Jeanet Flørnæss
Telefon 43 57 71 13
E-mail: jefke@ishoj.dk

**Egnsteateraftale mellem
Ishøj Byråd & Ishøj Teater S/I
For perioden 1.1.2021 – 31.12.2024**

Indhold

§ 1 Aftaleparter.....	2
§ 2 Aftaleperiode.....	2
§ 3 Lovgrundlag.....	2
§ 4 Aftalens mål og status.....	2
§ 5 Egnsteaterets formål.....	2
§ 6 Delmål.....	3
§ 7 Lokaler og husleje.....	3
§ 8 Økonomi.....	3
§ 9 Vedtægter.....	4
§10 Ledelse og organisation.....	4
§11 Budget, aktivitetsplan, årsregnskab, årsberetning og tilsyn.....	4
§ 12 Åbenhed og gennemsigtighed.....	5
§13 Aftaleændring, genforhandling og ophør.....	5
§14 Evaluering.....	5
§15 Misligholdelse af aftale.....	5
 Bilag A – Lejekontrakt.....	 7
Bilag B – Teaterets organisation.....	22
 Bilag C – Vedtægter for den selvejende institution Ishøj Teater.....	 23
Bilag D – Teaterets virksomheds-/strategiplan i aftaleperioden 2021-2024.....	25
Bilag E – Teaterets plan for kunstneriske aktiviteter i 2021.....	27
Bilag F – Estimeret grundbudget for år 2021.....	29

Formålet med aftalen er at sikre rammerne for styring af egnsteatervirksomheden Ishøj Teater samt sikre dialog og udvikling mellem involverede parter.

§ 1. Aftaleparter

Ishøj Teater (herefter kaldt teateret) og Ishøj Kommune (herefter kaldt kommunen)

§ 2. Aftaleperiode

01.01.2021 - 31.12.2024

§ 3. Lovgrundlag

Egnsteateraftalen er indgået i henhold til lov om scenekunst (jf. LBK nr. 30 af 14/01/2014) med tilhørende bekendtgørelse om egnsteatre (jf. BEK nr. 1099 af 26/10/2019).

§ 4. Aftalens formål og status

Formålet med egnsteateraftalen er at fastlægge rammerne for styring af egnsteatervirksomheden og for dialogen mellem aftaleparterne om den fortsatte udvikling af teaterets virksomhed.

Aftalen skal tilvejebringe et langsigtet og aftalt grundlag for teaterets strategi og økonomi, som hviler på lovgrundlaget og de politiske og økonomiske forudsætninger, der eksisterer på tidspunktet for aftalens indgåelse.

Aftalen er en gensidig tilkendegivelse om den ønskede fremtidige udvikling i teaterets aktiviteter og de vilkår, der politisk og økonomisk gives herfor.

Væsentlige ændringer af strategi, aktiviteter eller institutionens bevillingsmæssige grundlag kan give anledning til en genforhandling af aftalen mellem aftaleparterne. En eventuel genforhandling af aftalen giver ikke mulighed for en ændring af det årlige refusionsgrundlag fra staten i aftaleperioden.

Gældende lovgivning og hjemmelskrav, budget- og bevillingsregler m.v. skal følges med mindre, der er tilvejebragt hjemmel til fravigelse.

Egnsteateraftalen er ikke en aftale i almindelig juridisk forstand.

§ 5. Egnsteaterets formål

Ishøj Teater er et professionelt producerende teater, hvis primære opgave er at producere minimum 2 scenekunstforestillinger årligt.

Ishøj Teater udbyder scenekunstforestillinger hen over teatersæsonen.

Ishøj Teaters virksomhed er primært stationær i kommunen. Turnévirksomhed kan indgå i egnsteaterets virksomhed, men en del af virksomheden skal være stationær. Teateret kan endvidere indgå i samproduktioner med andre teatre.

Ishøj Teater kan bidrage til at udvikle scenekunsten i lokalområdet med aktiviteter, der ligger i umiddelbar tilknytning til teaterets primære opgave.

Teaterets faglige og kunstneriske niveau skal leve op til det generelle niveau hos landets øvrige egnsteatre.

§ 6. Delmål

Teateret har som overordnet strategi for aftaleperioden at konsolidere og udvikle teateret som institution i kommunen og i feltet af professionelle egnsteatre i Danmark.

Konkret aftalte delmål:

- Ishøj Teater producerer mindst 2 stationære forestillinger i hvert aftaleår
- Ishøj Teater skal fortsat søge samarbejde med eksterne professionelle scenekunstnere (dramatikere, instruktører, skuespillere m.v.) samt med andre institutionsteatre og projektteatre med henblik på en fortsat udvikling af teaterets kunstneriske profil
- Ishøj Teater producerer PR-materiale i form af eksempelvis forestillingsbrochure, bøger/hæfter og plakater til teaterets forestillinger og sikrer anvendelse af moderne og sociale medier som del af teaterets kommunikation.
- Ishøj Teater søger synlighed gennem samarbejde med TV-Ishøj.
- Ishøj Teater søger samarbejde med Ishøj Kulturskole om dramaundervisning i kommunens børnehaveklasser
- Ishøj Teater skal under hensyntagen til teaterets egne produktioner søge kontakt og indgå kultur- og teateraftaler med børne- og ungeinstitutioner samt kommunens øvrige kulturinstitutioner
- Ishøj Teater skal mod rimelig betaling og under hensyntagen til teaterets egne produktioner tilbyde kommunens institutioner følgende:
 - Supervision af skole- og klassekomedier
 - Dramaundervisning af børn på teateret og i institutionerne
 - Kurser for pædagoger og lærere

§ 7. Lokaler og husleje

Teateret har hjemsted Brentedalen 8, 2635 Ishøj.

Lejemålet omfatter lokaler til administration, værksteder, depoter, foyer, teatersal m.v. For hele lejemålet svarer teateret en årlig leje på 271.863 kr. i 2021. Huslejen forhøjes én gang årligt med stigningen i nettoprisindekset fra november til november.

§ 8. Økonomi

Driften finansieres af teaterets egne indtægter og af driftstilskud fra kommunen.

Eventuelle kommunale tilskud ud over det aftalte tilskud kan ikke udløse statsrefusion.

Det kommunale tilskud udbetales kvartalsvist forud ved overførsel til teaterets pengeinstitut.

Teaterets kommunale driftstilskud til hvert af tilskudsårene udgør i årets tal følgende beløb:

	2021	2022	2023	2024
	Kr.	Kr.	Kr.	Kr.
Ishøj Kommune	2.777.787	2.777.787	2.777.787	2.777.787

Beløbet reguleres ifølge det til enhver tid i finansloven fastsatte minimumstilskud.

§ 9. Vedtægter

Teateret er organiseret som en selvejende institution i henhold til vedtægterne. Vedtægterne skal godkendes af teaterets bestyrelse og af kommunen.

§ 10. Ledelse og organisation

Teaterets bestyrelse ansætter og afskediger teaterledelsen.

Ishøj Byråds kontakt til Ishøj Teater er Center for Kultur og Fritid.

Der må ikke uden Kulturministerens godkendelse gøres indskrænkninger i teaterledelsens ret til frit og uafhængigt at træffe bestemmelser om repertoire, engagement og øvrige kunstneriske gøremål, jf. § 31, stk. 2 i lov om scenekunst.

§ 11. Budget, aktivitetsplan, årsregnskab, årsberetning og tilsyn

Teaterets budget- og regnskabsår følger kalenderåret.

Teateret udarbejder årligt et budget og en aktivitetsplan.

Budget og aktivitetsplan skal tjene som informationsmateriale og styringsgrundlag såvel internt som i forhold til kommunen og andre tilskudsgivere og samarbejdspartnere.

Budget og aktivitetsplan for det kommende kalenderår fremsendes hvert år til orientering til kommunen efter godkendelse i bestyrelsen senest den 31.10.

Budgettet skal på en overskuelig måde redegøre for forventede indtægter og udgifter, antal forestillinger, publikumsforventninger, ansættelser m.v.

Aktivitetsplanen skal understøtte teaterets formål og udmønte teaterets virksomhed i operationelle, kvalitative og kvantitative mål, herunder med beskrivelse af aktuelle aktiviteter, planer, perspektiver og visioner.

Revideret regnskab, revisionsprotokollat og ledelsesberetning for det afsluttede regnskabsår fremsendes senest den 31.03. til godkendelse i kommunen efter godkendelse i bestyrelsen. Kommunen indsender det af kommunen skriftligt godkendte regnskab til Kulturstyrelsen senest fem måneder efter regnskabsårets afslutning.

Årsregnskabet skal:

- følge den til enhver tid gældende kommunale regnskabsinstruks,
- revideres af en registreret eller statsautoriseret revisor,
- på en overskuelig og retvisende måde belyse teaterets drift og status,
- udarbejdes i overensstemmelse med god offentlig revisionsskik og
- opstilles således, at der er direkte sammenlignelighed mellem budget og regnskab.

I forbindelse med revisionen af årsregnskabet skal revisor påse, at teaterets udgifter til husleje overholder bestemmelserne i den til enhver tid gældende egnsteaterbekendtgørelse – samt indhente en redegørelse fra teateret om hvordan huslejen er finansieret, hvis den overstiger 15 % af det samlede offentlige tilskud.

Ledelsesberetningen skal indeholde en beskrivelse af årets aktiviteter med udgangspunkt i aktivitetsplanen for samme periode. Det skal af beretningen fremgå, på hvilken måde og i hvilket omfang de opstillede mål er opfyldt. Beretningen skal tillige indeholde økonomiske nøgletal samt opgørelse over antal forestillinger, arrangementer, besøgende mv. Opstillingen skal følge skabelon udarbejdet af Slots- og Kulturstyrelsen

Ishøj Teater er underlagt tilsyn fra Ishøj Kommune, som er den offentlige hovedtilskudsyder.

§ 12. Åbenhed og gennemsigtighed

Ishøj Teater kommunikerer åbent om sin virksomhed som egnsteater. Det sker blandt andet ved at egnsteateraftale, vedtægter, årsrapporter, aktivitetsplan, oplysninger om bestyrelse og daglig ledelse, evt. evaluering m.v. er tilgængeligt på teaterets hjemmeside.

§ 13. Aftaleændring, genforhandling og ophør

Denne aftale gælder for hele aftaleperioden dog med forbehold for konkrete forhold, som aftaleparterne ikke har indflydelse på herunder f.eks. ændringer i lovgivningen eller påbud fra andre offentlige myndigheder.

Egnsteateraftalen udløber den 31.12.2024, hvorefter aftaleparterne er frit stillet. Det er dog aftalt, at der i efteråret 2023 optages forhandling mellem parterne om en eventuel forlængelse af aftalen med henblik på, at forhandlingerne herom skal afsluttes senest den 28.02.2024. Kulturstyrelsen skal have udkast til forlængelse af aftalen i hænde senest den 01.04.2024.

I tilfælde af aftalens ophør skal evt. overskud anvendes i henhold til vedtægterne.

§ 14. Evaluering

I tilfælde af at Statens Kunstfond jf. § 19 i bekendtgørelse om egnsteatre beslutter at iværksætte en evaluering af Ishøj Teater, skal teateret og kommunen indgå i dialog med den eksterne evaluator udpeget af Statens Kunstfond. Evalueringen finansieres af Statens Kunstfond.

§ 15 Misligholdelse af aftalen

Dansk rets almindelige regler om misligholdelse af aftaler gælder for denne egnsteateraftale. Det betragtes som en væsentlig misligholdelse af aftalen, hvis Ishøj Teater S/I ikke rettidigt indsender budget, virksomhedsplan, årsregnskab og årsberetning.

Ishøj, den 24. marts 2020

Ishøj Byråd

Ole Bjørstorp, Borgmester

Ishøj Kommune

Kåre Svarre Jakobsen, Kommunaldirektør

Ishøj Teater S/I


Nina Schiøttz, Formand

Bilag A – Lejekontakt

FREMLAGT I ØKONOMIUDVALGET 09/5-2006
SAG NR. 49 DEN 09/5-2006

KOP
ISHØJ KOMMUNE

Typeformular H, 1. udgave

Lejemåls nr. 256
Stempel kr. 6/6-2006
Sag nr. 256 den 6/6-2006

LEJEKONTRAKT for erhverv

Lejekontrakt til anvendelse i lejeaftaler i private udlejningsejendomme om lokaler, der udelukkende anvendes til andet end beboelse (erhverv).

Udarbejdet af Bygge- og Boligstyrelsen den 2. januar 1996

Lejekontrakten indeholder en angivelse af parterne og en beskrivelse af det lejede samt lejerens betaling for leje- målet.

Herudover er udlejers og lejers rettigheder og pligter i lejeforholdet reguleret i den til enhver tid gældende lejelovgivning, medmindre parterne aftaler andet.

En række bestemmelser i lejelovgivningen er ufravigelige, medens andre gyldigt kan fraviges ved aftale. Ønsker parterne at aftale fravigelser af lejelovgivningens almindelige regler og/eller lejekontrakten, skal det aftalte anføres i kontraktens § 11.

Aftalte fravigelser kan ikke anføres direkte i kontraktteksten (ved overstregning eller lign.), medmindre der i den fortrykte tekst er givet særlig adgang hertil.

Enkelte vilkår i den fortrykte tekst er fremhævet med kursiv. Disse vilkår er fravigelser af lejelovgivningens almindelige regler. Hvis parterne har aftalt de forhold, der er kursiveret i kontrakten, er det ikke nødvendigt tillige at anføre de samme forhold i kontraktens § 11.

Som bilag til lejekontrakten hører vejledning vedrørende lejekontrakt til anvendelse i lejeaftaler om lokaler, der udelukkende anvendes til andet end beboelse (erhverv).

§ 1. Parterne og det lejede.

Lejemålet: Ejendommens navn: Matr. nr. 8y, Tranegilde by, Ishøj
Beliggenhed: Brentedalen 8 By: 2635 Ishøj

Udlejer: Navn: Ishøj kommune SE-nr./reg.nr.:
Adresse: Ishøj Store Torv 20 2635 Ishøj

Lejer: Navn: Ishøj Teater SE-nr./reg.nr.: 22320815
Privatadresse: Brentedalen 8

Areal: Lejemålets samlede bruttoetageareal udgør 647 m².

Tegning: Tegning over lejemålet er vedhæftet? (sæt x) ☒ Ja ☐ Nej

Beskrivelse: Eventuel beskrivelse af det lejede:

§ 2. Særlige regler om brugen af det lejede

Benyttelse:	Det lejede må ikke uden udlejers <i>skriftlige</i> samtykke benyttes til andet end: teatervirksomhed
Brugsret:	Efter aftalen har lejer endvidere efter udlejers anvisninger adgang og brugsret til følgende lokaliteter: - - -
Udstilling / reklamer:	<i>Udlejeren kan bestemme, hvordan udhængsskabe og automater skal anbringes, og hvordan varer skal udstilles på fortov og lignende sted. Det samme gælder særlig fjænefaldende skiltning. Lysreklamer må først sættes op, efter at udlejeren skriftligt har samtykket i det. Lejeren må betale eventuelle afgifter i forbindelse med lysreklamer eller andet og må selv sørge for en eventuel tilladelse fra myndighederne.</i>
Ekstraordinære udgifter:	<i>Hvis driften af en forretning bevirker en ekstraordinær forhøjelse af ejendommens forsikringspræmier eller afgifter til det offentlige, herunder renovation, skal lejeren afholde disse forhøjelser. Medfører driften af virksomheden særligt vandforbrug, kan udlejeren kræve, at der for lejers regning bliver sat vandmåler op. Lejeren betaler vandforbruget særskilt, efter hvad måleren viser.</i>
Branche:	Når et lokale er udlejet til forretning i en bestemt branche, må ejeren, medmindre der er aftalt andet, ikke udleje andre lokaler i samme ejendom til en tilsvarende forretning eller selv bruge dem til at drive en sådan. Ved "forretning i en bestemt branche" forstås ikke engrosforretning, og ved "ejendom" forstås en selvstændig vurderet ejendom. <i>Udlejning til forretninger i andre brancher, der sædvanemæssigt eller grundet brancheglidning forhandler samme varer, er dog ikke udelukket.</i> Hvis der er lejet ud til en specialforretning, kan et andet lokale i ejendommen godt lejes ud til mere almindelig forretning, selv om den delvis fører samme varer som specialforretningen. <i>Hvis der er lejet ud til en almindelig forretning, kan et lokale i ejendommen godt bruges eller lejes ud til specialforretning, selv om den fører nogle af de samme varer som den almindelige forretning.</i>

§ 3. Lejemålets begyndelse og ophør

Begyndelse:	Lejemålet begynder den 01.01.1997 og fortsætter, indtil det opsiges.
Opsigelse:	Medmindre andet er aftalt og anført i kontraktens § 11, kan lejer opsiges lejeaftalen med 3 måneders varsel til den første hverdag i en måned. Medmindre andet er aftalt og anført i kontraktens § 11, kan lejer dog opsiges lejeaftaler om garager og stalde med 1 måneds varsel til den første hverdag i en måned. Opsigelse fra udlejers side kan kun ske efter §§ 82 og 83 i lejeloven.

§ 3. Lejemålets begyndelse og ophør - fortsat*Opsigelsen skal være skriftlig fra begge parter side.*

Bemærk: En aftalt tidsbegrænsning og/eller uopsigelighed skal anføres i kontraktens § 11.

Afståelse: Lejer har ret til afståelse af lejemålet? (sæt x) ☐ Ja ☒ Nej

Genindtrædelse: Hvis ja til afståelse, har lejer tillige ret til genindtrædelse? (sæt x) ☐ Ja ☐ Nej

Bemærk: Eventuelle særlige vilkår aftalt for lejers afståelses- og genindtrædelsesret skal anføres i kontraktens § 11.

§ 4. Betaling af leje m.v.

Årlig leje: Den årlige leje er 285.000,00 kr.

Betaling: Lejen m.v. forfalder til betaling den 1. i hver (sæt x) ☐ måned ☒ kvartal

		excl. moms	moms	i alt
Lejen m.v. udgør:	Leje	kr.	kr.	71.250,00 kr.
	A conto varmebidrag	kr.	kr.	kr.
	A conto vandbidrag	kr.	kr.	kr.
	Antennebidrag	kr.	kr.	kr.
	Driftsudgifter ud over lejen:			
		kr.	kr.	kr.
		kr.	kr.	kr.
		kr.	kr.	kr.
		kr.	kr.	kr.
	I alt pr. måned/kvartal	kr.	kr.	71.250,00 kr.

Er lejemålet momsregistreret? (sæt x) ☐ Ja ☒ Nej

Bemærk: Hvis lejemålet ikke er momsregistreret, er det tilstrækkeligt at udfylde i alt - kolonnen.

Driftsudgifter: Det er aftalt, at lejer ud over lejen, skal betale driftsudgifter? (sæt x) ☒ Ja ☐ Nej

Bemærk: Hvis ja, skal det i kontraktens § 11 specificeret angives, hvilke udgifter der skal betales, og med hvilke beløb udgifterne anslås.

Skatter og afgifter: I lejen indgår skatter og afgifter pr. 01.01.1997
Ved fremtidige ændringer i skatter og afgifter vil denne dato blive taget som udgangspunkt.

Betalingssted: Lejen m.v. betales på udlejers kontonr. se § 11 i
(pengeinstitut) eller på det af udlejer anviste sted.
Betaling til et pengeinstitut anses for betaling på det anviste betalingssted.

Regulering: Det er mellem parterne aftalt, at lejen ved særlige reguleringsklausuler skal kunne reguleres på anden måde end efter det lejedes værdi? (sæt x) ☒ Ja ☐ Nej

§ 4. Betaling af leje m.v. - fortsat

Bemærk: Er det aftalt, at lejen skal kunne reguleres ved en særlig reguleringsklausul, skal reguleringsklausulen anføres i kontraktens § 11 tillige med illustrerende regneeksempler.

Det er endvidere mellem parterne aftalt, at udlejeren tillige skal kunne regulere lejen efter det lejedes værdi? (sæt x) ☐ Ja ☒ Nej

Bemærk: Hvis udlejer har indrømmet lejeren uopsigelig, er den aftalte uopsigelig ikke til hinder for gennemførelse af lejeforhøjelser efter lejelovgivningens almindelige regler eller eventuelt aftalte særlige reguleringsklausuler.

§ 5. Depositum.

Depositum Senest den 01.01.1997 betaler lejeren et depositum på 0,00 kr., svarende til måneders leje.

Bankgaranti: Er depositum helt eller delvis stillet i form af en bankgaranti? (sæt x) ☐ Ja ☐ Nej

Hvis ja, udgør beløbet kr.

Forhøjelse: Det er aftalt, at depositum kan forhøjes, når lejen forhøjes? (sæt x) ☐ Ja ☒ Nej

Indbetaling: Senest den 01.01.1997 betaler lejeren i alt 71.250,00 kr., svarende til:

Leje m.v. (totalbeløb overført fra § 4)	71.250,00 kr.
Depositum	kr.
Kontraktens stempeling/tinglysning	kr.
Dørskilt	kr.
	kr.
	kr.
I alt	<u>71.250,00</u> kr.

Første gang, der herefter skal betales husleje, er den 01.04.1997

§ 6. Varme.

Varme: Udlejer leverer varme og varmt vand? (sæt x) ☒ Ja ☐ Nej

Der indgår i varmeregnskabet andre udgifter end brændselsudgifter? (sæt x) ☐ Ja ☒ Nej

Bemærk: Hvis ja, skal det i kontraktens § 11 specificeret angives, hvilke udgifter der skal betales, og med hvilke beløb udgifterne anslås.

Varmeregnskabsåret begynder den 01.01.1997

§ 7. Vand.

- Vand: Udlejer leverer vand til lejemålet? (sæt x) ☒ Ja ☐ Nej
- Målere: Udgiften til vand fordeles på grundlag af individuelle forbrugsmålere? (sæt x) ☐ Ja ☒ Nej
- Der indgår i vandregnskabet andre udgifter end udgifter til forbrug af vand? (sæt x) ☐ Ja ☒ Nej
- Bemærk: Hvis ja, skal det i kontraktens § 11 specificeret angives, hvilke udgifter der skal betales, og med hvilke beløb udgifterne anslås.
- Vandregnskabsåret begynder den

§ 8. Inventar.

Følgende inventar i det lejede tilhører ved lejemålets indgåelse udlejer: (sæt x)

- | | |
|--|---|
| ☐ Komfur | ☐ Opvaskemaskine |
| ☐ Køleskab | ☐ Vaskemaskine |
| ☐ Emhætte | ☐ Tørretumbler |
| ☐ Ventilation | ☐ |
| ☒ se vedh. | ☐ |

§ 9. Vedligeholdelse.

- Indvendig: Den indvendige vedligeholdelse af lejemålet påhviler: (sæt x) ☐ Udlejer ☒ Lejer
- Udvendig: Medmindre andet er aftalt og anført i kontraktens § 11, påhviler den udvendige vedligeholdelse, bortset fra låse og nøgler, udlejer.

§ 10. Husdyrhold og husorden.

- Husdyr: Det er tilladt at holde husdyr i ejendommen? (sæt x) ☐ Ja ☐ Nej
- Bemærk: Er der aftalt særlige vilkår for husdyrtilladelsen, anføres disse i kontraktens § 11.
-
- Husorden: Der foreligger ved kontraktens oprettelse en husorden for ejendommen? (sæt x) ☐ Ja ☐ Nej
- Husordenen vedlægges, såfremt en sådan findes for ejendommen.

§ 11. Særlige vilkår.

Fravigelser: Her anføres aftalte fravigelser og tilføjelser i forhold til lejelovgivningens almindelige regler og standardkontraktens §§ 1-10.

Sådanne aftaler vil kunne medføre, at lejereren opnår færre rettigheder eller pålægges større forpligtelser end efter de almindelige bestemmelser i lejelovgivningen.

ad § 1

Bruttoarealet udgør 647 m², heraf kældere 175 m².

ad § 3.

Bestemmelserne i denne lejekontrakt træder i kraft den 1. januar 1997 og afløser tidligere lejekontrakt af 19. december 1985.

ad § 4.

Den årlige leje udgør pr. 1. januar 1997 kr. 285.000,00. Lejen er beregnet på baggrund af reglerne i teaterloven vedrørende driftstilskud til egnsteatre og er fastsat udfra et samlet tilskudsgrundlag på 1,9 mill.kr.

Huslejen kan reguleres i takt med stigningen i minimumstilskuddet, der fastsættes på finansloven.

Huslejen betales hvert kvartal ved modregning i tilskudsudbetalingen fra kulturel forvaltning, Ishøj kommune.

Såfremt der foretages lovmæssige indgreb, der bevirker, at udlejer ikke hos lejer kan få helt eller delvist refunderet de i denne kontrakt omhandlede beløb, skal udlejer være berettiget til at hæve den i § 4 nævnte leje.

ad § 6.

Ejendommen er gasopvarmet. Lejer betaler det fulde forbrug efter måler på baggrund af et af HNG udarbejdet varmeregnskab. Varmeregnskabsperioden følger kalenderåret, 1/1 - 31/12.

På baggrund af regnskabet betales hvert års 1. april og 1. oktober et a'contobidrag svarende til det forventede årsforbrug af kubikmeter gas.

ad § 8.

Der henvises til vedhæftede inventarliste af 10. juni 1997. Almindelig vedligeholdelse af det lejede inventar påhviler lejeren.

§ 11. Særlige vilkår - fortsat

ad § 9.

Den indvendige vedligeholdelse af ejendommen påhviler lejer.

Det lejede er overtaget pr. datoen for kommunens køb af ejendommen og i den stand som er lejerens bekendt.

For lejemålet gælder iøvrigt lejelovens almindelige regler, for så vidt disse ikke er fraveget gennem foranstående bestemmelser.

§ 11. Særlige vilkår - fortsat

§ 11. Særlige vilkår - fortsat

§ 12. Underskrift.

Dato:

Dato: 17. 8. 97.

ISHØJ BYRÅD

p. b. v. ih. t. underskrifts-
bemyndigelse af 8/12-1993

som udlejer

Per Madsen
borgmester

Ole Olsen
kommunaldirektør

T. Højberg
som lejer

Stempel:

STEMPELMÆRKE

RET TEN I
TÅSTRUP 01

KUN GYLDIG MED AFSTÆKLING AF
KOMMUNKONTORETS KASSEKONTROLAPPARAT

M 784768

27.08.97 10:24
0002850.00
301056 SH 01

Bilag

Vejledning nr. 1 af 2. januar 1996
til typeformular H,
1. udgave, af 2. januar 1996.

VEJLEDNING

for erhverv

Vejledning vedrørende lejekontrakt til anvendelse i lejeaftaler om lokaler, der udelukkende anvendes til andet end beboelse (erhverv).

Denne vejledning er bilag til den af Bygge- og Boligstyrelsen den 2. januar 1996 udarbejdede lejekontrakt, typeformular H, 1. udgave, af 2. januar 1996.

Lejekontrakten er til brug i private udlejningsejendomme, herunder offentligt ejede udlejningsejendomme.

Lejekontrakten indeholder en angivelse af parterne og en beskrivelse af det lejede samt lejerens betaling for lejemålet.

Herudover er udlejers og lejers rettigheder og pligter i lejeforholdet reguleret i den til enhver tid gældende lejelovgivning, medmindre parterne aftaler andet.

Ønsker parterne at aftale fravigelser af lejelovgivningens almindelige regler og/eller lejekontrakten, skal det aftalte anføres i kontraktens § 11. Aftalte fravigelser kan ikke anføres direkte i kontraktteksten (ved overstregning eller lign.), medmindre der i den fortrykte tekst er givet særlig adgang hertil.

Enkelte vilkår i kontraktens fortrykte tekst er fremhævet med kursiv. Disse vilkår er fravigelser af lejelovgivningens almindelige regler. Hvis parterne har aftalt de forhold, der er kursiveret i kontrakten, er det ikke nødvendigt tillige at anføre de samme forhold i kontraktens § 11.

Ønsker parterne ved lejeaftalens indgåelse at aftale fravigelser af lejelovgivningens almindelige regler og/eller lejekontrakten, kan de særlige aftaler, i stedet for i kontraktens § 11, anføres i et til lejekontrakten hørende særligt tillæg. Et sådant tillæg skal opfylde kravene i lejelovens § 5.

Efter lejelovens § 5 skal blanketbestemmelser, der pålægger lejerens større forpligtelser eller giver lejerens mindre rettigheder end angivet i loven, fremhæves for at være gyldige. Dette krav gælder også for andre skriftlige aftaler, der indeholder ensartede lejevilkår for flere lejere i samme ejendom, når de fremtræder på en sådan måde, at lejerens må opfatte dem som standardiserede.

Ved indgåelse af lejeaftaler om lokaler, der udelukkende anvendes til andet end beboelse, stilles ikke krav om anvendelse af en af Bygge- og Boligstyrelsen autoriseret blanket. Anvendes imidlertid en blanket, gælder ovennævnte krav om fremhævelse.

Denne vejledning indeholder med henvisning til kontraktens bestemmelser en beskrivelse af den gældende lejelovgivning. En række bestemmelser i lejelovgivningen kan ikke fraviges til skade for lejerens, medens andre bestemmelser kan fraviges ved aftale. I vejledningen er det særligt fremhævet med skyggetekst, på hvilke områder udlejer og lejer kan aftale andet end lovgivningens almindelige bestemmelser. Sådanne aftaler vil kunne medføre, at lejerens opnår mindre rettigheder eller pålægges større forpligtelser end efter de almindelige bestemmelser i lejelovgivningen. Vejledningen er ikke udtømmende.

For nærmere information henvises til den til enhver tid gældende lejelovgivning, særligt til lov om leje og lov om lejeregulering i erhvervslokaler m.v.

Denne vejledning er udarbejdet i begyndelsen af december 1995. Opmærksomheden henledes på, at lovgivningen kan være ændret på enkelte punkter efter dette tidspunkt.

I det følgende findes oplysninger med henvisning til de enkelte bestemmelser i lejekontrakten:

1. Til lejekontraktens § 1: Parterne og det lejede.

Lejelovens beskyttelse.

De almindelige rettigheder i lejelovgivningen, som gives lejer i lejeforholdet, er gyldige mod enhver uden tinglysning. Lejers rettigheder er derfor sikret i de situationer, hvor ejendommen f.eks. videresælges. En ny ejer af ejendommen må respektere de almindelige rettigheder, som lejereren har efter lejelovgivningen, f.eks. afståelsesret og genindtrædelsesret.

Har en lejer derimod ved lejeaftale erhvervet særlige rettigheder som f.eks. aftalt uopsigelighe, er denne ret ikke uden videre sikret overfor en ny ejer af ejendommen og kan derfor af lejereren kræves tinglyst. Udgiften betales af lejer, medmindre andet aftales.

2. Til lejekontraktens § 2: Særlige regler om brugen af det lejede.

Brugen.

Lejereren må ikke uden udlejerens tilladelse bruge det lejede til andet formål end det i kontrakten anførte og må ikke overlade brugen af det lejede til andre.

Lejere af butikslokaler, bevertningslokaler og lign. skal, bortset fra midlertidig lukning pga. ferie, opgørelse, retslig registrering eller lign., holde virksomheden åben i sædvanligt omfang samt drive den forsvarligt, medmindre andet er aftalt og anført i

Udlejer kan ikke pålægge lejere af forretninger i butikcentre eller lign. butiksfællesskaber at holde åbent efter kl. 20.00.

Lejereren har ret til at foretage skiltning på mure, døre og vinduer, der hører til det lejede, i det omfang det er sædvanligt efter hans forretnings og ejendommens art. Lejereren har endvidere ret til at anbringe markiser, udhængsskabe, automater, varer og lign. i sædvanligt omfang.

Parterne bør være opmærksomme på, at det kan aftales, at udlejer i opsigelsesperioden har ret til at anbringe skilt eller plakat med teksten "TIL LEJE" i lokalets facade. En aftale herom skal anføres i kontraktens § 11.

Begrænsning for udlejer.

I den fortrykte kontrakttekst aftaler parterne visse begrænsninger for udlejerens brug af ejendommen. Ligeledes er der i den fortrykte tekst taget stilling til spørgsmålet om brancheglidning og om udlejning til almindelige forretninger og specialforretninger i konkurrence. Parterne kan indgå andre aftaler ved at anføre disse i kontraktens § 11.

Fremleje.

Det kan aftales, at lejereren skal have ret til at fremleje lokalerne, og det kan i denne forbindelse aftales, om der skal betales en fremlejeafgift til udlejereren herfor. Det aftalte skal anføres i lejekontraktens § 11.

3. Til lejekontraktens § 3: Lejemålets begyndelse og ophør

Lejers opsigelse

Lejeaftalen kan af lejer opsiges med 3 måneders varsel, medmindre andet varsel udtrykkeligt er aftalt imellem parterne. Aftale herom anføres i kontraktens § 11.

Lejer kan med 1 måneds varsel opsiges lejeforhold om garager, stalde og lign., medmindre andet opsigelsesvarsel er aftalt. Aftale herom anføres i kontraktens § 11.

Udlejers opsigelse.

Lejeaftalen kan af udlejer kun opsiges i tilfælde, som er omfattet af reglerne i lejelovens §§ 82 og 83, og med det varsel, der efter reglerne i lejelovens § 86 er knyttet til den enkelte type opsigelse, hvoraf det bl.a. fremgår:

- At opsigelsesvarslet for garager, stalde og lign. er 1 måned, og
- at opsigelsesvarslet for et erhvervslejemål, som udlejer selv agter at benytte uden at ville drive erhverv i samme branche som lejerens, er 1 år.

Loven indeholder enkelte andre opsigelsesgrunde, herunder lejers manglende iagttagelse af god skik og orden. Opsigelsesvarslet er her 3 måneder.

Uanset opsigelsesvarslets længde gælder det, at der siges op til den 1. hverdag i en måned, der ikke er dagen før en helligdag.

Erhvervsbeskyttede lejemål.

Ved erhvervsbeskyttede lejemål forstås lejemål til virksomheder, hvis stedlige forbliven i ejendommen har væsentlig betydning og værdi for virksomheden. Ved opsigelse af sådanne lejemål skal udlejer gøre lejer opmærksom på de særlige regler i lejelovens §§ 88-90, idet opsigelsen ellers vil være ugyldig.

Opsigelse af erhvervslejer med erhvervsbeskyttede lejemål kan tilsidesættes, hvis opsigelsen ikke er rimelig ud fra en vurdering af begge parter forhold.

Der kan ved opsigelse gives lejer erstatning for opsigelsen bl.a. for goodwill, flytteudgifter og tab på inventar.

Reglerne om udlejers opsigelse, herunder reglerne om erhvervsbeskyttede lejemål, kan ikke aftales fraveget til skade for lejer, før udlejer har opsagt lejekontrakten.

Tidsbegrænsede lejeaftaler.

Parterne kan i de tilfælde, hvor udlejer har en særlig begrundelse herfor, ved lejeaftalens indgåelse aftale, at lejeaftalen skal være tidsbegrænset. En aftale om tidsbegrænsning af lejeaftalen skal indføres i lejekontraktens § 11.

Tidsbegrænsede lejeaftaler ophører uden opsigelse, når den aftalte lejeperiode udløber. En tidsbegrænset lejeaftale kan kun bringes til ophør i lejeperioden, hvis dette er udtrykkeligt aftalt mellem parterne og anført i lejekontraktens § 11. Er det mellem parterne aftalt, at lejemålet i lejeperioden skal kunne opsiges, gælder lejelovens almindelige regler herfor, jf. ovenfor.

Opsigelighe

Det kan aftales, at lejemålet skal være uopsigeligt med eller uden tidsbegrænsning enten kun fra udlejers side eller gensidigt uopsigeligt. Dette skal fremgå af lejekontraktens § 11.

Afståelsesret og genindtrædelsesret.

Ved afståelsesret forstås, at lejereren har ret til at afstå lejemålet, dvs. at lade en anden lejer inden for samme branche fortsætte lejemålet på uændrede vilkår. Udlejer kan dog modsætte sig afståelsen, såfremt der foreligger vægtige grunde hertil, herunder den indtrædende lejers dårlige økonomi eller manglende branchekendskab.

Ved genindtrædelsesret forstås, at lejereren har ret til at genindtræde i lejemålet, hvis det er afstået, og den nye lejer misligholder sine forpligtelser over for udlejer. Genindtrædelsesretten er betinget af, at den lejer, der benytter genindtrædelsesretten, inden 14 dage godtgør udlejer alle dokumenterede omkostninger i forbindelse med lejemålets ophør, herunder lejerestancer.

Parterne kan aftale, at lejereren ikke skal have ret til at afstå lejemålet til en anden lejer, og at lejereren ikke skal have ret til at genindtræde i lejemålet. Afkrydsning skal da ske i "nej"-rubrikkerne i kontraktens § 3.

Der kan mellem parterne aftales afståelsesret og genindtrædelsesret med et andet indhold end det, som er anført ovenfor. Det kan f.eks. aftales, at lejen og de øvrige lejevilkår kan justeres i forbindelse med afståelsen, ligesom lejer og udlejer kan tage stilling til, om lejers genindtrædelsesret f.eks. skal være betinget af et økonomisk mellemværende mellem den nuværende og den tidligere lejer. Aftalen anføres i kontraktens § 11.

**4. Til lejekontraktens § 4:
Betaling af leje m.v.****Fastsættelse og regulering.**

Lejen fastsættes og reguleres efter reglerne i erhvervslejerreguleringsloven og lejeloven.

Lejens fastsættelse.

Udgangspunktet er, at parterne frit kan aftale lejens størrelse.

Lejeregulering.

Såfremt der aftales en leje, der væsentligt overstiger det lejedes værdi, kan lejereren tidligst forlange lejen nedsat til det lejedes værdi 4 år efter lejeforholdets påbegyndelse. Lejenedsættelsen har kun virkning for fremtiden og tidligst 3 måneder efter kravets fremsættelse. Lejenedsættelsen fordeles over 4 år, således at nedsættelsen pr. år udgør $\frac{1}{4}$ af den samlede lejenedsættelse.

I lejeperioden kan lejer herudover tidligst kræve lejen nedsat 4 år efter, at der sidst er trådt en lejenedsættelse i kraft som følge af, at lejen var væsentligt højere end det lejedes værdi. En lejenedsættelse har virkning som ovenfor beskrevet.

Udlejer kan hvert 4. år forlange lejen reguleret, hvis lejen er væsentligt lavere end det lejedes værdi. Lejeforhøjelsen skal fordeles over 4 år, således at lejeforhøjelsen pr. år udgør $\frac{1}{4}$ af den samlede lejeforhøjelse.

Reglerne om regulering efter det lejedes værdi kan ikke ved aftale fraviges til skade for lejereren, jf. dog nedenfor om en aftalt fredningsperiode og om den situation, hvor lejer selv bestemmer lejemålets udformning og indretning.

Skatter og afgifter.

Uanset om lejen reguleres efter reglerne om det lejedes værdi og/eller efter en aftalt reguleringsklausul, har udlejer efter erhvervslejerreguleringsloven mulighed for at kræve lejeforhøjelser som følge af stigninger i ejendommens skatter og afgifter, medmindre andet er aftalt og fremgår af lejekontraktens § 11.

Aftalt regulering.

Det kan aftales, at lejen i medfør af særlige reguleringsklausuler skal kunne reguleres på anden måde end efter det lejedes værdi. Indgås en sådan aftale, afkrydses "ja"-rubrikken i kontraktens § 4. Reguleringsklausulen angives i kontraktens § 11 med et illustrerende regneeksempel, der er relevant i forhold til denne særlige reguleringsklausul, og som viser lejens størrelse i hvert af årene i en 12-årig periode efter lejeaftalens indgåelse. Hvis parterne har aftalt, at lejen tillige skal kunne reguleres efter det lejedes værdi, og hvis der er aftalt en fredningsperiode, skal det illustrerende regneeksempel omfatte den aftalte fredningsperiode. Hvis lejeaftalen ikke angiver dette regneeksempel, kan udlejer ikke kræve lejen reguleret efter de særlige reguleringsbestemmelser.

Såfremt lejen tillige skal kunne reguleres efter det lejedes værdi af udlejer, skal det i kontraktens § 4 angives ved afkrydsning i "ja"-rubrikken.

Eksempel på en procentreguleringsklausul:

Den årlige leje stiger hvert år uvarslet den 1. februar med 3% af den samlede leje for foregående kalenderår. Første regulering sker pr. 1. februar 1996.

Procentreguleringens konsekvenser for udviklingen i lejens størrelse illustreres ved nedenstående eksempel:

Side 12 af 15

Årleje pr. 01.07.1995.	kr. 48.000,00
Årleje pr. 01.02.1996.	kr. 49.440,00
Årleje pr. 01.02.1997.	kr. 50.923,20
Årleje pr. 01.02.1998.	kr. 52.450,90
Årleje pr. 01.02.1999.	kr. 54.024,43
Årleje pr. 01.02.2000.	kr. 55.645,16
Årleje pr. 01.02.2001.	kr. 57.314,51
Årleje pr. 01.02.2002.	kr. 59.033,95
Årleje pr. 01.02.2003.	kr. 60.804,97
Årleje pr. 01.02.2004.	kr. 62.629,12
Årleje pr. 01.02.2005.	kr. 64.507,99
Årleje pr. 01.02.2006.	kr. 66.443,23
Årleje pr. 01.02.2007.	kr. 68.436,53

Hvis man ønsker, at en aftalt regulering skal omfatte lejeforhøjelser efter det lejedes værdi, forbedringsforhøjelser og skatte- og afgiftsforhøjelser, således at reguleringen skal ske på grundlag af den således forhøjede leje, skal der tages forbehold herom i § 11.

Fredningsperiode.

Udlejer og lejer kan aftale, at de i indtil 12 år efter lejeforholdets påbegyndelse gensidigt fraskriver sig retten til at kræve lejen reguleret efter det lejedes værdi, jf. ovenfor, uanset at lejen afviger væsentligt fra det lejedes værdi. Det er en betingelse for en sådan aftale, at lejeren efter lejekontraktens bestemmelser har afståelsesret og genindtrædelsesret i mindst samme omfang som angivet ovenfor i afsnittet om afståelsesret og genindtrædelsesret. Aftalen skal fremgå af lejekontraktens § 11.

Regulering efter det lejedes værdi, jf. ovenfor, kan også fraviges i lejeaftaler, hvor lejemålet først påbegyndes opført efter lejeaftalens indgåelse, og hvor lejeren har bestemt lejemålets udformning og indretning. Fravigelsen skal fremgå af lejekontraktens § 11.

Forbedringer.

Såfremt udlejer har gennemført forbedringer af det lejede, kan der kræves lejeforhøjelse herfor.

Regulering ved uopsigelig.

Selv om udlejer og lejer har aftalt, at lejemålet skal være uopsigeligt enten tidsbegrænset eller uden tidsbegrænsning, kan det aftales, at lejen skal kunne reguleres efter bestemmelserne i den til enhver tid gældende lejelovgivning eller eventuelle aftalte særlige reguleringsklausuler.

I lejekontraktens § 4 er der i den fortrykte tekst med kursiv indsat et aftalevilkår, hvorefter udlejer, efter at have indrømmet lejer uopsigelig, kan gennemføre lejeforhøjelser efter lejelovgivningens almindelige regler eller eventuelle aftalte reguleringsklausuler. Anden aftale kan anføres i kontraktens § 11.

Andre udgifter end leje.

Det kan aftales, at lejer ud over lejen skal betale driftsudgifter, jf. kontraktens § 4. Det skal i så fald i kontraktens § 11 specificeret angives, hvilke udgifter der skal betales, og med hvilke beløb udgifterne anslås. Der kan f.eks. være tale om udgifter til administration, revisor, forsikringer og lign. Dette gælder dog ikke for udgiftsarter, som parterne ikke kendte på tidspunktet for lejeaftalens indgåelse.

Såfremt lejeaftalen ikke indeholder disse oplysninger, kan udlejer ikke opkræve de pågældende udgifter.

Betaling af leje m.v.

Udlejer bestemmer, hvor og hvordan lejen og de hertil knyttede bidrag skal betales. Indbetalingen kan dog altid ske til et pengeinstitut, herunder postvæsenet.

Pligtige pengeydelse.

For en række betalinger i lejeforholdet gælder, at de er "pligtige pengeydelse", hvilket betyder, at udlejer kan ophæve lejeaftalen under iagttagelse af visse betingelser, såfremt de pligtige pengeydelse ikke betales. Beløb, der er pligtige pengeydelse, er bl.a. lejen, varmebidrag, antennebidrag, eventuelle a conto bidrag for vand og betaling af gebyr for påkrav som følge af for sen betaling.

Det kan aftales, at lejen skal betales for en periode af mere end én måned ad gangen. I kontraktens § 4 angives ved afkrydsning den aftalte betalingsperiode.

Forfalder lejen m.v. til betaling på en helligdag, en lørdag eller grundlovsdag, udskydes forfaldsdagen til den efterfølgende hverdag. Betaling anses for rettidig, når den sker senest den 3. hverdag efter forfaldsdagen. Er denne hverdag en lørdag, er betaling den følgende hverdag rettidig.

Betales lejen ikke rettidigt, kan udlejer afgive påkrav herom efter sidste rettidige betalingsdag og kan kræve et gebyr herfor, som er fastsat i lejeloven.

5. Til lejekontraktens § 5: Depositum.

Ved lejemålets indgåelse kan det aftales, at lejeren skal betale et depositum til sikkerhed for sine forpligtelser ved fraflytning.

Det kan aftales, at depositum skal kunne forhøjes, når lejen forhøjes. Aftalen angives ved afkrydsning af "ja"-rubrikken i kontraktens § 5.

6. Til lejekontraktens §§ 6 og 7: Varme og vand.

I ejendomme, hvor udlejer leverer varme og varmt vand, og i ejendomme, hvor betaling for vand sker efter forbrugsmålere, indbetales et a conto beløb til dækning af udlejers udgifter.

Indgår der i varme- og/eller vandregnskabet andre udgifter end brændsel-/vandudgifter, skal det i kontraktens § 11 specificeret angives, hvilke udgifter der skal betales, og med hvilke beløb udgifterne anslås. Der kan f.eks. være tale om udgifter til aflæggelse af regnskab og måler aflæsning.

Ved regnskabsårets udløb skal udlejer fremsende regnskaber over de afholdte udgifter og indbetalte a conto beløb for regnskabsperioden.

Regnskabet vedrørende udgifterne til ejendommens opvarmning og forsyning med varmt vand skal være kommet frem til lejerne senest 4 måneder efter varme-regnskabsårets udløb. Sker leverancen fra et kollektivt varmforsyningsanlæg, skal regnskabet dog være kommet frem til lejerne senest 3 måneder efter, at udlejer har modtaget endelig afregning fra varmforsyningsanlægget.

Sker varmeleverancen fra et kollektivt varmforsyningsanlæg, skal varmeregnskabsåret følge varmeforsyningsanlæggets.

Regnskabet for vandforbruget skal være kommet frem til lejerne senest 3 måneder efter, at udlejer har modtaget endelig afregning vedrørende levering af vand fra kommunen eller vandværket.

Har lejer betalt for lidt i a conto bidrag, kan udlejer kræve tillægsbetaling ved den første lejebetaling, der skal finde sted, når der er forløbet 1 måned efter, at lejer har modtaget regnskabet. Ved a conto bidrag for varme gælder dog, at en tillægsbetaling, der overstiger 3 måneders leje, af lejer kan besluttet betalt i 3 lige store månedlige rater.

Har lejer betalt for meget i a conto bidrag, gælder for begge regnskaber, at det for meget betalte skal tilbagebetales til lejer, enten kontant eller ved fradrag i første lejebetaling efter, at regnskabet er udsendt.

Kommer varme- og/eller vandregnskabet for sent frem, kan udlejer ikke kræve tillægsbetaling efter regnskabet. Fremsendes varme- og/eller vandregnskabet ikke inden yderligere 2 måneder efter de nævnte frister, kan lejer undlade at indbetale a conto bidrag, indtil lejer har modtaget regnskabet og har modtaget et eventuelt for meget betalt varme- og/eller vandbidrag for den afsluttede regnskabsperiode.

Det kan aftales, at betaling for vand samt for varme og varmt vand skal være indeholdt i lejen. Aftalen skal fremgå af lejekontraktens § 11.

7. Til lejekontraktens § 9: Vedligeholdelse.

Indvendig vedligeholdelse.

Den indvendige vedligeholdelse omfatter maling, hvidtning, tapetsering og lakering af gulve i det lejede.

Maling omfatter maling af radiatorer og træværk i lejemålet, herunder døre, karme, gerigter, paneler og entredør på den indvendige side og indvendige vinduesrammer til rammernes kant og fals.

Hvis ikke andet aftales, påhviler den indvendige vedligeholdelse af lejemålet udlejer.

Lejer kan kræve, at udlejer foretager indvendig vedligeholdelse af lejemålet, så det lejede altid er i god vedligeholdet stand.

Det kan aftales, at den indvendige vedligeholdelse påhviler lejer. Dette indebærer, at lejer ud over lejen selv skal afholde udgifter til maling, hvidtning, tapetsering og lakering af gulve i det lejede. Udlejer kan kræve, at vedligeholdelse skal ske så ofte, at det lejede altid er i god vedligeholdet stand. Aftalen skal anføres i kontraktens § 11.

Udvendig vedligeholdelse.

Al anden vedligeholdelse end maling, hvidtning, tapetsering og lakering af gulve betragtes som udvendig vedligeholdelse.

Hvis ikke andet aftales, påhviler den udvendige vedligeholdelse, bortset fra låse og nøgler, udlejer.

Er der ikke aftalt andet, skal lejer således i lejeperioden foretage vedligeholdelse og fornøden fornyelse af låse og nøgler, så disse altid er i god vedligeholdet stand.

Der kan mellem lejer og udlejer aftales en anden vedligeholdelsesfordeling. Aftaler, hvorefter lejer påtager sig at vedligeholde andet end låse og nøgler, skal indføres i lejekontraktens § 11.

Er der mellem lejer og udlejer aftalt en sådan anden vedligeholdelsesfordeling, skal lejer i lejeperioden foretage vedligeholdelse så ofte, at det, der er omfattet af lejers vedligeholdelsespligt, altid er i god vedligeholdet stand.

Er der tale om effekter, som lejer har installeret, har lejer vedligeholdelsespligten heraf.

Istandsættelse ved fraflytning - indvendig.

Har udlejer pligten til at foretage den indvendige vedligeholdelse af lejemålet, vil lejer alene kunne blive mødt med krav om at male osv., såfremt lejer har misligholdt lejemålet.

Har lejer ved aftalen overtaget den indvendige vedligeholdelsesforpligtelse, skal lejer ved lejemålets ophør aflevere lejemålet i samme stand som ved overleveringen med undtagelse af den forringelse, der skyl-

des almindelig slid og ælde. Det betyder, at lejerer inden fraflytning skal udføre den vedligeholdelse af behandlingen på lofter, vægge, gulve osv., som burde have været udført i løbet af lejeperioden.

Er lejemålet nyistandsat ved indflytningen, kan det dog aftales, at lejemålet skal afleveres nyistandsat ved fraflytning. Aftalen skal indføres i kontraktens § 11. Udgiften til lejemålets istandsættelse betales da af lejerer.

Det kan ikke aftales, at det lejede skal afleveres i bedre stand, end det var ved indflytningen.

Istandsættelse ved fraflytning - udvendig.

Låse og nøgler og eventuelt andet, som efter aftalen er omfattet af lejers udvendige vedligeholdelsesforpligtelse, skal ved lejemålets ophør afleveres i samme stand som ved overleveringen med undtagelse af den forringelse, som skyldes almindeligt slid og ælde, dog under forudsætning af, at det pågældende har været løbende vedligeholdt.

Det kan aftales, at genstande, der ved lejemålets begyndelse var nyistandsatte, ligeledes ved lejemålets aflevering skal være nyistandsatte. Aftalen skal indføres i kontraktens § 11.

Det kan ikke aftales, at det lejede skal afleveres i en bedre stand, end det var ved indflytningen.

8. Til lejekontraktens § 10: Husorden.

Det påhviler udlejerer at sørge for, at der i det hele hersker orden i ejendommen. Reglerne herfor kan være nedskrevet i en husorden.

Lejerer skal følge disse regler og andre rimelige påbud til sikring af god husorden og en forsvarlig brug af det lejede.

Lejer og udlejer kan inden kontraktens indgåelse særligt aftale, hvilke ordensregler der af lejer skal overholdes med hensyn til støj, affald, ildelugt og lign. Ligeledes kan det aftales, hvem af parterne der i forbindelse med et eventuelt myndighedskrav skal foretage det fornødne.

9. Til lejekontraktens § 11: Særlige vilkår.

Her skal anføres alle aftalte fravigelser fra lejelovgivningen og lejekontraktens trykte bestemmelser. Sådanne aftaler vil kunne medføre, at lejerer opnår færre rettigheder eller pålægges større forpligtelser end efter de almindelige bestemmelser i lejelovgivningen.

Teateret s organisation

Ishøj Teater I/S er en selvejende institution

Bestyrelsen består jævnfør vedtægterne af 5 - 8 medlemmer. Bestyrelsen supplerer sig selv og vælger selv sin formand. Bestyrelsen består pr. 28.11.2019 af nedenstående 7 medlemmer.

	Funk- tion	Navn	Adresse	Repræsenta- tion	Indtrådt dato
1	For- mand	Nina Schiøttz	Otto Mønstedts Gade 1 1571 København V	Scenograf	11.08.2011
2	Medlem	Henrik Olsen	Ågaarden 72. 4 m.f. 2635 Ishøj	Repræsenterer Ishøj Kommune	25.9.2007
3	Medlem	Sussi Andersen	Tåstrup Have 38, 1 th. 2630 Tåstrup	Skuespiller	indtrådt før 1990
4	Medlem	Lars Fjeldmose	Christoffers Alle 182 2800 Kongens Lyngby	Komponist – kapelmester – pianist	18.01.2017
5	Medlem	Jens Gehl	Damstien 27 2720 Vanløse	Advokat	21.03.2017
6	Medlem	Christine Albrechtslund	Boltonvej 17 2300 København S	Skuespiller, in- struktør	28.11.2019
7	Medlem	Amalie Strøm- berg Loft	Ingerslevs Boulevard 19 8000 Aarhus C	Advokat	28.11.2019

Teaterets faste medarbejdere:

Allan Grynnerup – teaterleder

Nanna Nordhavn – billet- og lønkontor m.m.

Rasmus Jørgensen – scenebygger/tekniker

Ricardo A. C. Rodriguez – scenografi/sy-værksted/koreograf/underviser

Løst tilknyttede medarbejdere:

Teateret har vekslende samarbejder og kunstnerisk personale og afholder med jævne mellemrum auditions for skuespillere. Nedenfor nævnes blot medarbejdere, teateret har jævnlige samarbejder med.

Mette Alvang – skuespiller

Annevig Schelde Ebbe – skuespiller

Vika Dahlberg-Hansen – skuespiller, dramaturg

Christina Ørbæk Mølgård – skuespiller, koreografi

Emil Bodenhoff-Larsen – skuespiller

Jan Irhøj – musiker, skuespiller

Jesper Falkenstein – skuespiller

Erkan Uyaniksoy – skuespiller, instruktør

Pia Rosenbaum – skuespiller, instruktør

Anders Bøgelund – musiker/komponist, skuespiller, dramatiker

Charlotte Calberg – scenograf

Laura Madsen – dramatiker

Gunvor Reynberg – dramatiker

Bo Skødeberg – instruktør, skuespiller, dramatiker

Kenneth Thodal – komponist

Christian Dahlberg – komponist

Tineke Noordhoek – musiker

Bilag C – Vedtægter for den selvejende institution Ishøj Teater

Vedtægter for den selvejende institution:

Ishøj Teater

CVR: 22320815

§ 1

Teatrets navn: Ishøj Teater

§ 2

Hjemsted: Brentedalen 8, 2635 Ishøj

§ 3

Institutionens formål er som kulturformidler at virke til forøgelse af kvaliteten i det offentlige rum. Dette gøres bl.a. gennem at producere og præsentere teaterforestillinger af høj kvalitet.

§ 4

Den selvejende institution ledes af en bestyrelse på 5-8 medlemmer.

Bestyrelsen supplerer sig selv og vælger selv sin formand.

Det påhviler medlemmerne at sikre bredest mulig diversitet af relevante kompetencer repræsenteret i bestyrelsen.

Et medlem af bestyrelsen kan fratræde når som helst og er pligtig at gøre dette, når den øvrige bestyrelse enstemmigt vedtager det. Der skal dog gives den pågældende lejlighed til at udtale sig.

§ 5

Det påhviler formanden at indkalde til bestyrelsesmøde så ofte, som dette skønnes påkrævet. Formanden har pligt til at indkalde til bestyrelsesmøde, dersom 3 medlemmer af bestyrelsen fremsætter ønske herom med angivelse af dagsorden.

Der skal én gang årligt i marts måned afholdes bestyrelsesmøde til drøftelse af institutionens virksomhed i det forløbne år og godkendelse af det reviderede regnskab. Indkaldelse til bestyrelsesmøde skal ske skriftligt med mindst 8 dages varsel.

Beslutninger tages ved almindelig stemmeflerhed. Ved stemmelighed er formandens stemme afgørende.

§ 6

Bestyrelsen antager en kunstnerisk og en administrativ leder, der dog kan være samme person.

Den offentlige hovedtilskudsyder, dvs. Ishøj kommune, skal godkende løn- og ansættelsesvilkår for teaterlederen eller -ledelsen, jf. teaterlovens § 31, stk. 1.

Der må ikke uden kulturministerens godkendelse gøres indskrænkninger i teaterledelsens ret til frit og uafhængigt at træffe bestemmelse om repertoire, engagement og øvrige kunstneriske spørgsmål.

Ishøj kommunes driftstilskud til Egnsteatret Ishøj Teater ydes, såfremt Ishøj kommune indgår en minimum 3-årig skriftlig aftale om driftstilskud med Ishøj Teater. Det årlige kommunale refusionsberettigede driftstilskud til egnsteatret skal mindst udgøre et minimum, der angives på de årlige finanslove.

§ 7

Institutionens regnskaber skal revideres af en af bestyrelsen antaget registreret revisor og fremsendes til Ishøj Kommune senest 31. marts efter regnskabsårets afslutning.

§ 8

For de af institutionen indgåede forpligtelser hæfter alene institutionen med den af denne tilvejebragte kapital.

Institutionens midler kan ikke anvendes til andre formål end angivet i denne vedtægts formålsparagraf.

Institutionen forpligtes ved underskrift af formanden og den af bestyrelsen ansatte teaterleder.

Ved køb, salg og pantsætning af fast ejendom skal dog flertallet af styrelsen underskrive.

Vedtægter for den selvejende institution:

Ishøj Teater

CVR: 22320815

§ 9

Revideret regnskab godkendes af Ishøj Teaters hovedtilskudsyder, dvs. Ishøj Kommune. Det godkendte regnskab indsendes til Kunststyrelsen senest 4 måneder efter regnskabsårets afslutning.

Regnskabet skal følge den til enhver tid gældende regnskabsinstruks fra Kunststyrelsen.

Afgivne tilsagn kan bortfalde, og udbetalte tilskud kan kræves tilbagebetalt, i tilfælde hvor tilskudsmodtager ikke opfylder betingelserne for tilskuddet eller ikke gennemfører den forudsatte aktivitet.

§ 10

Vedtægterne skal godkendes af teatrets hovedtilskudsyder, dvs. Ishøj Kommune.

§ 11

Ved institutionens ophævelse anvendes dens eventuelle nettokapital i henhold til institutionens formål efter indstilling af den sidst afgående bestyrelse og efter godkendelse af den kommunale hovedtilskudsyder og Kulturministeriet.

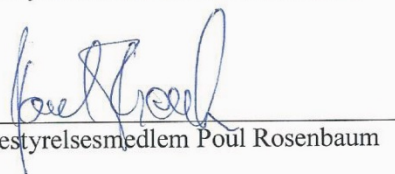
Vedtaget af bestyrelsen den 20. september 2016



Formand Nina Schiøttz



Bestyrelsesmedlem Sussi Andersen



Bestyrelsesmedlem Poul Rosenbaum



Bestyrelsesmedlem Henrik Olsen



Bestyrelsesmedlem Anni Pedersen

Bilag D – Teaterets virksomheds-strategiplan i aftaleperioden 2021-2024

1. Indledning

Ishøj Teater er en selvejende institution grundlagt i 1969. Siden 1972 har teateret haft sin nuværende placering beliggende i Tranegilde. Ishøj Teater har gennem årene specialiseret sig i teater for børn med hovedvægten på børn i alderen 3-9 år med både stationære egenproduktioner og turnéforestillinger og har i mange år været et af landets mest besøgte børneteatre.

Teateret fortsætter en succesfuld forandringsproces, der startede i 2011, hvor teateret fik ny ledelse, ligesom bestyrelsen løbende er blevet styrket. I 2017 fik teateret en flot evaluering af Statens Kunsthøjesterets Projektstøtteudvalg for Scenekunst.

Teateret balancerer mellem at bevare værdifulde traditioner og at udfordre sig selv, sit publikum og kunstnere med vekslende produktionsformer og udtryk.

2. Profil

Udgangspunktet for teaterets forestillinger har oftest sit udspring i emner, som er aktuelle og/eller relevante for det at være menneske – det almenmenneskelige eller samfundsrelevante. Fortællerammerne kan både være eventyret, fantasiens univers og nutidige, hverdagskendte rammer, og vi stiller høje krav til den kunstneriske og håndværksmæssige kvalitet.

På teateret er vi observante på samfundet og publikum og inviterer løbende forskellige kunstnere til at byde ind med deres kompetencer. Vi giver nye kunstnere mulighed for at afprøve og udvikle deres kunnen og gør brug af de erfaringer med deres færdigheder.

Vi lever i en globaliseret verden. Mennesker fra fjerne egne "bor i vores baghave". Der er behov for kommunikation, refleksion, indsigt og udsyn. Det behov vil vi som teater gerne være med til at afdække og opfylde. Vi ønsker at skabe modvægt mod den massive skærmskultur.

3. Udviklingsplan og strategi

Bestyrelsen og ledelsen har nedskrevet en række mål for fremtiden, som Ishøj Teater fremover vil arbejde for at indfri.

Teateret har længe manglet bedre rammer og mere plads for at kunne højne og udvikle teateret. Med ambitionerne for fremtiden er behovet blevet yderligere presserende.

Teaterets målsætning er:

- at optimere og forbedre oplevelsen for publikum
- at optimere og kvalificere rammerne for teaterets egenproduktioner samt samarbejder
- at optimere og forbedre arbejdsbetingelserne for de ansatte
- at kunne tilbyde flere og bedre forestillinger
- at have mulighed for at kunne give forestillingerne et længere liv/spilleperiode
- at kunne tiltrække gæstespil fra ind- og udland
- at have rum til teaterrelaterede arrangementer som netværksmøder, konferencer og kurser m.v.

I 2013 startedes drøftelserne om, hvilke behov og muligheder teateret så.

I 2015 fik teateret en positiv tilkendegivelse fra Ishøj Kommune med økonomisk hjælp til udfærdigelse af et prospekt for en udbygning og fornyelse af Ishøj Teater.

I 2020 sendes det færdige prospekt og fondsansøgninger afsted. Der vil derfor i den kommende egnsteaterperiode 2021-2024 være stor fokus på at få tilvejebragt de nødvendige donationer, så byggeriet kan sættes i gang. Teateret håber at opnå de nødvendige donationer inden for 1,5 - 2 år.

Byggeprocessen forventes at tage 2 - 2,5 år fra første spadestik.

Teaterets andet store fokuspunkt bliver derfor at arbejde på at sikre teaterets virke og drift i byggeperioden. Dette gøres ved at tilpasse produktionerne til at kunne spille på andre lokationer. Der arbejdes endvidere på et tættere samarbejde med Ishøj Kommune og kommunens øvrige kulturinstitutioner om mulige spillesteder.

Teateret arbejder løbende på:

- at give vedkommende, kunstneriske oplevelser af høj kvalitet for børn, unge og voksne i et nært teatermiljø
- at sikre en professionel kunstnerisk profil
- at samarbejde med andre teaterfaglige institutioner for at udvikle, styrke og øge gennemslagskraften af produktioner og projekter
- at skabe grobund for nye kunstnere, nye arbejdsmetoder og resultater
- at tiltrække og fastholde talentfulde, veluddannede, kompetente og omsorgsfulde medarbejdere
- at være en god og eftertragtet arbejdsplads med et godt arbejdsmiljø og respekt for medarbejdernes individuelle kvaliteter og kompetencer



Bilag E – Teaterets plan for kunstneriske aktiviteter i 2021

Primære aktiviteter 1. halvår 2021

Eddy Spaghetti (ny egenproduktion)

Aldersgruppe 3 - 9 år

Eddy er meget kræsen. Han vil aldrig spise andet end pasta, og det synes mor og far naturligvis ikke er godt. En dag ved sengetid får han besked om, at nu går den ikke længere. Det bliver Eddys mareridt. Han vågner op til en ny verdensorden. Al pastahøst er slået fejl. Alle spaghetti marker ligger øde hen. Der er kun én i hele verden, der kan redde situationen, og det er Eddy Spaghetti, den modige, tapre og ædle ridder og vores tids nye superhelt.

Med udgangspunkt i en spisesituation tages der, på en sjov og legende måde, fat på spisevaner og kræsenhed.

DNA (af Dennis Kelly)

Aldersgruppe 12 – 16 år

Menneskenes fællesskab er et kosmos. Ingen kan undværes. Vi er flokdyr, vi lever sammen, vi blomstrer sammen, vi falder sammen. En måde vi er sammen på: Vi leger med Adam. Det er sjovt at lege med Adam. Adam er med på de skøreste ting. Men nu er Adam død, og det er vist nok vores skyld. Fuck. Hvad gør vi?

En forestilling om mobning, bandemedlemskab, socialt ansvar, moral og lederskab.

Forestillingen laves i samarbejde med Skuespillerskolen Ophelia som led i Ishøj Teaters arbejde med publikumsudvikling.

Primære aktiviteter 2. halvår 2021

Mus og venner (egenproduktion – produceret til turné i efteråret 2020)

Aldersgruppe 3 – 7 år

Det er ikke altid lige let at flytte til et nyt sted. Man skal lære nye omgivelser at kende og ikke mindst finde nye venner. Og det er meget svært, når man er en husmus, der flytter fra byen ud i skoven. Her møder husmusen en halvgnaven skovmus, som elsker at bestemme samt en nysgerrig, svagtseende muldvarp. Men man skal ikke tro, man er noget, bare fordi man kommer fra byen.

En eventyrlig historie om at finde nye venner.

Jul 2021 (titel ikke endeligt fastlagt – ny egenproduktion)

Aldersgruppe 3 – 9 år

Sekundære aktiviteter 2021

Nuværende planlagte

Workshops

- for alle 9. klasser på skoler i Ishøj i forbindelse med kulturpakke
- for unge i samarbejde med Urban Dance i Helhedsplanen i Vejleåparken i Ishøj
- under Det Grønne Ishøj - workshops m.m. for børn og deres voksne i samarbejde med Bredekærgård
- for børn og deres voksne ved Byhavefestival i Ishøj
- workshop og opvisning for børn i alle aldre i samarbejde med Den Klassiske Ballet-skole
- workshop/underholdning i samarbejde med Lions Club Ishøj

Landsbyens fortællinger

Projekt med lokale medvirkende i samarbejde med Tranegilde Bylaug, Thorslunde-Ishøj Lokalhistorisk Forening og Lokalhistorisk Arkiv, Bredekærgård, Ishøj Naturcenter og Kroppedal Museum og Ishøj Kommune.

Aprilmfestival

Teateret forventer at deltage på børneteaterfestivalen med følgende forestillinger:
Den grimme ælling – Tommelise - Så du lyden - Eddy Spaghetti – DNA - Mus og venner.

Turnéforestillinger

Nedenstående forestillinger er i udbud som turné og spiller i det omfang, der er mulighed for det:

Den grimme ælling – Tommelise - Eddy Spaghetti – DNA - Mus og venner - Så du lyden - Dyt, Båt og Kling Klang.

Kunstnerisk personale

Der forhandles stadig cast, derfor nævnes kun dem, der er aftale med.

Skuespillere:

Christina Ørbæk Mølgård, Cecilie Josefine Bangsgaard Glæsel, Jacob Skyggebjerg, Jesper Møller, Kirstine Vibeke Sjølin Scharfs, Lise Pleidrup, Malene Norreen, Marco Grimnitz, Martin Dupont, Mette Omann Hansen, Sofie Faurschou, Päivi Raninen, Mette Alvang, Vika Dahlberg, Annevig Shelde Ebbe

Musiker/komponist:

Jan Irhøj, Anders Bøgelund, Jesper Falkensten

Instruktører:

Carsten Kressner, Kit Eichler, Mette Ovesen

Dramatikere:

Johanne Petrine Reynberg, Anders Bøgelund.

Lysdesigner:

Mikkel Magnus Olsen

Scenografer:

Ricardo Axel Castillo Rodriguez

Bilag F – Estimeret grundbudget for år 2021**1.a****Indtægter**

	Kr.
Egenomsætning i alt	
<i>Salg af forestillinger/produktioner</i>	165.000
<i>Entreindtægter</i>	860.000
<i>Indtægt på øvrige aktiviteter</i>	48.000
<i>Kommunale tilskud (excl. særligt statsligt driftstilskud)</i>	x
<i>Statslige tilskud (excl. kommunalt driftstilskud)</i>	1.000.000
<i>Private sponsorer, fonde o.lign.</i>	x
Offentlige driftstilskud i alt	x
<i>Kommunalt driftstilskud (jf. egnsteateraftale)</i>	2.777.787
<i>Særligt statsligt tilskud (det tidl. amtstilskud)</i>	x
Omsætning i alt	4.850.787

Udgifter

	Kr.
<i>Husleje</i>	271.863
<i>Produktion</i>	350.500
<i>Turnéomkostninger</i>	25.000
<i>Løn (faste og eksterne)</i>	2.960.172
<i>Øvrige omkostninger</i>	1.268.252
Omkostninger i alt	4.850.787
Resultat	0

Bemærkninger til estimeret grundbudget:

Indtægter – Statslige tilskud = Billetkøbsordningen

Udgifter – Øvrige omkostninger = Lønafhængige bidrag, Administration, Salgsomkostninger, Afskrivninger, Lokaleomkostninger inkl. rengøringsfirma, Renovation m.v.

1. b

Årsrapporter kan findes på teaterets hjemmeside <http://ishojteater.dk/om.html> under fanebladet Organisation og historie.

Estimeret grundbudget vedrørende Slots- og Kulturstyrelsens udviklingstilskud
Journalnummer UTT.2019-0008

Indtægter

	Kr.
Indtægter	
<i>Overført fra 2020</i>	680.691
<i>Entreindtægter</i>	16.960
<i>Indtægt på øvrige aktiviteter</i>	20.000
<i>Statslige tilskud (Billetkøbsordningen)</i>	24.000
<i>Statsligt udviklingstilskud 2021</i>	297.670
<i>Private sponsorer, fonde o.lign.</i>	x
Offentlige driftstilskud i alt	x
<i>Kommunalt driftstilskud (jf. egnsteateraftale)</i>	x
<i>Særligt statsligt tilskud (det tidl. amtstilskud)</i>	x
Omsætning i alt	1.039.321

Udgifter

	Kr.
<i>Produktion</i>	35.000
<i>Turnéomkostninger</i>	40.000
<i>Løn (faste og eksterne)</i>	623.249
Omkostninger i alt	698.249
Resultat – overføres til 2022	341.072