



Dato 8. marts 2016

Sagsbehandler:
John Romlund
Telefon 43 57 71 10
E-mail: jrk@ishoj.dk

**Egnsteateraftale mellem
Ishøj Byråd & Ishøj Teater S/I
For perioden 1.1.2017 – 31.12.2020**

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.....	3
§10 Ledelse og organisation.....	4
§11 Budget, aktivitetsplan, årsregnskab, årsberetning og tilsyn.....	4
§12 Aftaleændring, genforhandling og ophør.....	5
§13 Evaluering.....	5
§14 Misligholdelse af aftale.....	5
Bilag A – Lejekontrakt.....	6
Bilag B – Bestyrelsesliste for Ishøj Teater.....	7
Bilag C – Vedtægter for den selvejende institution Ishøj Teater.....	8
Bilag D – Virksomhedsplan for den selvejende institution Ishøj Teater.....	9
Bilag E – Produktionsplan og medarbejdere for år 2017.....	10
Bilag F – Estimeret grundbudget for år 2017.....	11

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 teatret) og Ishøj Kommune (herefter kaldt kommunen)

§ 2. Aftaleperiode

01.01.2017 - 31.12.2020

§ 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. 759 af 24/06/2014).

§ 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 teatrets virksomhed.

Aftalen skal tilvejebringe et langsigtet og aftalt grundlag for teatrets 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 teatrets 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. Egnsteatrets 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 egnsteatrets virksomhed, men en del af virksomheden skal være stationær. Teatret 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 teatrets primære opgave.

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

§ 6. Delmål

Teatret har som overordnet strategi for aftaleperioden at konsolidere og udvikle teatret 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 inddrager løbende ekstern ekspertise på kunstneriske fag således, at der både sikres et varieret udtryk og kunstnerisk varieret udvikling i repertoiret.
- Ishøj Teater producerer PR-materiale i form af for eksempel forestillingsbrochure, bøger/hæfter og plakater til samtlige af teatrets stationære forestillinger.
- Ishøj Teater sikrer, at der anvendes moderne og sociale medier som kommunikationsmiddel.
- Ishøj Teater søger synlighed gennem samarbejde med TV-Ishøj.
- Ishøj Teater søger samarbejde med Ishøj Kulturskole om dramaundervisning i kommunens børnehaveklasseer.
- Ishøj Teater skal under hensyntagen til teatrets 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 teatrets egne produktioner tilbyde kommunens institutioner følgende:
 - o Supervision af skole- og klassekomedier
 - o Dramaundervisning af børn på teatret og i institutionerne
 - o Kurser for pædagoger og lærere

§ 7. Lokaler og husleje

Teatret har hjemsted Brentedalen 8, 2635 Ishøj.

Lejemålet omfatter lokaler til administration, prøvesal, værksteder, depoter, foyer, teatersal m.v. For hele lejemålet svarer teatret en årlig leje på 271.863 kr. i 2016. Huslejen forhøjes én gang årligt med stigningen i nettoprisindekset fra november til november.

§ 8. Økonomi

Driften finansieres af teatrets 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 teatrets pengeinstitut.

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

	2017	2018	2019	2020
	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

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

§ 10. Ledelse og organisation

Teatrets bestyrelse ansætter og afskediger teaterledelsen.

Ishøj Byråds kontakt til Ishøj Teater er Kultur- og Fritidscentret.

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

Teatrets budget- og regnskabsår følger kalenderåret.

Teatret 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 teatrets formål og udmønte teatrets 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 teatrets drift og status,
- udarbejdes i overensstemmelse med god offentlig revisionsskik og
- opstilles således, at der er direkte sammenlignelighed mellem budget og regnskab.

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

§ 12. 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 31.12.2020, hvorefter aftaleparterne er frit stillet. Det er dog aftalt, at der i efteråret 2019 optages forhandling mellem parterne om en eventuel forlængelse af aftalen med henblik på, at forhandlingerne herom skal afsluttes senest den 28.02.2020. Kulturstyrelsen skal have udkast til forlængelse af aftalen i hænde senest den 01.04.2020.

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

§ 13. Evaluering

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

§ 14 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 8. marts 2016

Ishøj Byråd

Ole Bjørstorp, Borgmester

Ishøj Kommune

Anders Hvid Jensen, Kommunaldirektør

Ishøj Teater S/I



Nina Schiøttz, Formand

Bilag A – Lejekontakt

KOPI
ISHØJ KOMMUNE

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

Typeformular H, 1. udgave

Lejemåls nr.
Stempel kr. Fremlagt i byrådets møde

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 *skriftlige* samtykke benyttes til andet end: teatervirksomhed
-
- Brugsret: Efter aftalen har lejer endvidere efter udlejers anvisninger adgang og brugsret til følgende lokaliteter:
-
-
-
-
- Udstilling / reklamer: *Udlejeren kan bestemme, hvordan udhængsskabe og automater skal anbringes, og hvordan varer skal udstilles på fortov og lignende sted. Det samme gælder særlig læjrefaldende 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.*
-
- Ekstraordinære udgifter: *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.*
-
- 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. Udlejning til forretninger i andre brancher, der sædvanomæssigt eller grundet brancheglidning forhandler samme varer, er dog ikke udelukket.
- 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. 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.

§ 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 lejerens uopsigelighed, er den aftalte uopsigelighed 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 lejerens 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 lejerens 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.

I alt 71.250, 00 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)

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Komfur | <input type="checkbox"/> Opvaskemaskine |
| <input type="checkbox"/> Køleskab | <input type="checkbox"/> Vaskemaskine |
| <input type="checkbox"/> Emhætte | <input type="checkbox"/> Tørretumbler |
| <input type="checkbox"/> Ventilation | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <input checked="" type="checkbox"/> se vedh. | <input type="checkbox"/> |

§ 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 lejerens opnår færre rettigheder eller pålægges større forpligtigelser end efter de almindelige bestemmelser i lejelovgivningen.

ad § 1

Bruttoarealet udgør 647 m², heraf kælder 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 lejerens.

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

Per Madsen
borgmester

T. Højrup

som lejer

Ole Olsen
kommunalinspektør

Stempel

STEMPELMÆRKE

RETTE N I
TÅSTRUP 01

MIN GYLDIG MED AFSTEMNING AF
DOMMERKONTURETS KASSEKONTROLAPPARAT

M 784768

27.08.97 10:24

0002850.00

301056 SM 01

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 lejeren har efter lejelovgivningen, f.eks. afståelsesret og genindtrædelsesret.

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

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

Brugen.

Lejeren 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 butiklokaler, bevertningslokaler og lign. skal bortset fra midlertidig lukning pga. ferie, opførelse, retslig registrering eller lign., holde virksomheden åben i sædvanligt omfang samt drive den forsvarligt, med mindre 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.

Lejeren 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. Lejeren 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 lejeren skal have ret til at fremleje lokalerne, og det kan i denne forbindelse aftales, om der skal betales en fremlejeafgift til udlejerens 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 måneders 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 lejeren, 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 lejeren opmærksom på de særlige regler i lejelovens §§ 88-90, idet opsigelsen ellers vil være ugyldig.

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

Der kan ved opsigelse gives lejeren 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 lejeren, 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.

Opsigelighed.

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

Afståelsesret og genindtrædelsesret.

Ved afståelsesret forstås, at lejer 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 lejer 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 lejer ikke skal have ret til at afstå lejemålet til en anden lejer, og at lejer ikke skal have ret til at genindtræde i lejemålet. Afkrydsning skal da ske i "nej"-rubrikkerne i kontraktens § 3.

Det kan mellem parterne aftales afståelsesret og genindtrædelsesret med et andet indhold end det, som er anført ovenfor. Det kan f.eks. aftales, at lejer 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 lejer 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 lejer, 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:

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

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 uopsigelighed, 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 lejemållets indgåelse kan det aftales, at lejeren skal betale et depositum til sikkerhed for sine forpligtelse 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 varme-forsyningsanlæggets.

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 beslattes 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 vedligehold 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 vedligehold 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 vedligehold 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 vedligehold 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 skyldes

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 lejermålet nystandsset ved indflytningen, kan det dog aftales, at lejermålet skal afleveres nystandsset ved fraflytning. Aftalen skal indføres i kontraktens § 11. Udgiften til lejermålets istandsættelse betales da af lejeren.

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 lejermålets 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 lejermålets begyndelse var nystandsset, ligeledes ved lejermålets aflevering skal være nystandsset. 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 udlejer at sørge for, at der i det hele hersker orden i ejendommen. Reglerne herfor kan være nedskrevet i en husorden.

Lejeren 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 lejeren opnår færre rettigheder eller pålægges større forpligtelser end efter de almindelige bestemmelser i lejelovgivningen.

Allonge

Til lejekontrakt af 1. januar 1997

Mellem parterne

Udlejer:

Ishøj Kommune
Ishøj Store Torv 20
2635 Ishøj

Og

Lejer:

Ishøj Teater
Brentedalen 8
2635 Ishøj

Er der pr. 1. juli 2013 indgået følgende aftale:

§ 4. Betaling af leje m.v.

Basislejen andrager kr. 285.000.

Den årlige husleje nedsættes til 270.000 pr. 1. juli 2013 i perioden 2013 til 2016.

§ 7. Vand.

Lejeren afregner pr. 1. juli 2013 selv direkte til Ishøj Forsyning al a/c bidrag, vandforbrug, mv.

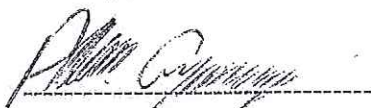
§ 11. Særlige vilkår.

Den til enhver tid gældende basisleje forhøjes én gang årligt med stigningen i nettoprisindekset fra november til november, første gang 1. januar 2014.

Lejekontraktens øvrige bestemmelser forbliver uændret.

Ishøj, den 28. juni 2013

Som lejer:



Ishøj Teater

som udlejer:

Ishøj Kommune

Bilag B - Bestyrelsesliste for Ishøj Teater S/I pr. 1. marts 2016

	Funktion	Navn	Repræsentation	Indtrådt d.d.
1	Formand	Nina Schjøttz	Scenograf	Indtrådt i bestyrelsen pr. 11.08.2011
2	Menigt medlem	Poul Rosenbaum	Pianist. Leder af Ishøj Kulturskole, leder af MGK	Indtrådt i bestyrelsen pr. 11.08.2011
3	Menigt medlem	Sussi Andersen	Skuespiller. Medarbejderrepræsentant	Indtrådt i bestyrelsen før 1990
4	Menigt medlem	Anni Pedersen	Repræsentant for brugerne af Ishøj Teater. Tidligere daginstitutionsleder	28.09.2008
5	Menigt medlem	Henrik Olsen	Repræsenterer Ishøj Kommune	25.09.2007

Bilag C – Vedtægter for den selvejende institution Ishøj Teater

Vedtægter for den selvejende institution:

Ishøj Teater

CVR: 22520815

§ 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.

Et medlem af bestyrelsen kan fratræde nårsomhelst 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.

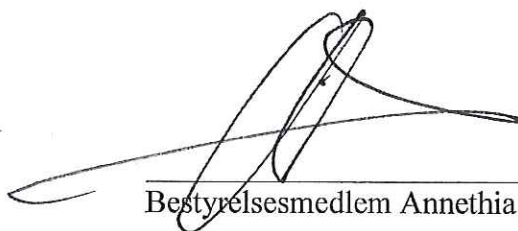
Vedtægt af bestyrelsen den 10. august 2011



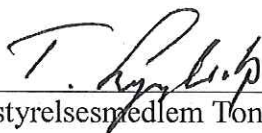
Formand Henrik Olsen



Bestyrelsesmedlem Sussi Andersen



Bestyrelsesmedlem Annetia Lilballe



Bestyrelsesmedlem Tonny Lyngbirk



Bestyrelsesmedlem Anni Pedersen

Bilag D – Virksomhedsplan for den selvejende institution Ishøj Teater S/I

Virksomhedsplan for Ishøj Teater S/I

Bestyrelsen og ledelsen for Ishøj Teater



2017-2020

Virksomhedsplan for Ishøj Teater S/I 2017-2020

Indhold

Forord.....	2
1. Indledning.....	3
2. Formål.....	3
3. Ansvars- og ledelsesfordeling.....	4
4. Vision	5
5. Personale	5
6. Mål for fremtiden	5
7. Udfordringer	6
8. Samarbejdspartnere	7
9. Aktivitetsplaner	7
10. Vedtagelse	9

Forord

Denne virksomhedsplan er udarbejdet for at sikre en kontinuerlig fremgang og rettesnor for driften og den kunstneriske udfoldelse på Ishøj Teater i perioden 1. januar 2017 – 31. december 2020. Virksomhedsplanen angiver de overordnede retningslinjer for teateret i aftaleperioden som egnsteater samt produktions- og aktivitetsplaner for det første år i aftalen. Planen viser Ishøj Teaters vilje til at gennemføre arbejds- og forandringsprocesser, som er nødvendige for teaterets status som professionelt producerende teater.

1. Indledning

Ishøj Teater er en selvejende institution grundlagt af Jytte og Tonny Lyngbirk i 1965. 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.

Ishøj Teater er trods det gamle, velkendte navn i dag et helt nyt teater. Teateret har været igennem en stor forandringsproces siden 1. maj 2011, hvor teateret fik ny ledelse. Bestyrelsen blev styrket med kunstnerisk professionelle medlemmer. Det kunstneriske personale i alle funktioner findes blandt professionelle fagfolk. Teateret udfordrer sig selv, sit publikum og vekslende kunstnere med nye produktionsformer og udtryk.

Virksomhedsplanen skal understøtte Ishøj Teaters formål og udmønte teaterets virksomhed i operationelle, kvalitative og kvantitative mål, herunder med beskrivelse af visioner, aktuelle og fremtidige aktiviteter og planer.

Ishøj Kommune er hovedbidragsyder i den egnsteateraftale, der danner basis for Ishøj Teaters status som egnsteater.

2. Formål

Jævnfør teaterets vedtægter § 3 er institutionens formål som kulturformidler at virke til forøgelse af kvaliteten i det offentlige rum. Dette gøres bl.a. ved at producere og præsentere teaterforestillinger af høj kvalitet.

Hermed forstås, at teateret skal bidrage til kunstnerisk dannelse ved primært at opføre professionelt producerede stationære og evt. turnerende teaterforestillinger, sekundært at arrangere og medvirke i øvrige kulturelle aktiviteter som fx kurser og foredrag med kulturelt og kunstnerisk sigte.

3. Ansvars- og ledelsesfordeling

Det er bestyrelsen og teaterlederen, der sammen har ansvaret for ledelsen af Ishøj Teater. I dette afsnit er beskrevet ansvarsområderne for henholdsvis bestyrelsen og teaterlederen.

Bestyrelsen for Ishøj Teater

- Bestyrelsens sammensætning, pligter og ansvar følger de til enhver tid gældende vedtægter, love og bestemmelser for egnsteatre.
- Bestyrelsen er den øverste myndighed på Ishøj Teater S/I. Bestyrelsen skal sikre, at der er et flertal af eksterne medlemmer og at bestyrelsessammensætningen har overvægt af kunst- og teaterfaglige kompetencer således, at den samlede bestyrelse kan sikre en kontinuerlig, nutidig udvikling på Ishøj Teater.
- Bestyrelsen skal sikre retningen for den dynamiske og kreative udvikling på Ishøj Teater.
- Bestyrelsen skal sikre, at bestyrelsesmedlemmer ikke har personlige interesser i teateret, der kan medføre mistanker om inhabilitet.

Teaterlederen for Ishøj Teater

- Teaterlederen har det fulde kunstneriske og administrative ansvar for den daglige drift af Ishøj Teater.
- Teaterlederen skal sikre et professionelt og indbydende repertoire, der gør Ishøj Teater til et attraktivt besøgsmaal for børn og voksne.
- Teaterlederen har ansvar for, at de konkrete delmål for egnsteatervirksomheden indfries således, at egnsteateraftalen indgået med Ishøj Kommune til enhver tid overholdes.

Der må ikke uden Kulturministeriets godkendelse gøres indskrænkninger i teaterlederens ret til frit og uafhængigt at træffe bestemmelser om repertoire, engagement og øvrige kunstneriske gøremål, jf. Teaterlovens § 31.

Grundlæggende har teateret en værdibaseret ledelse med fokus på åbenhed, tillid og samarbejde. De ansatte har ansvaret for den kunstneriske og praktiske afvikling af forskellige specifikke ansvarsområder i den daglige teatervirksomhed.

4. Vision

Visionerne for Ishøj Teater er blandt andet:

- at være et kunstnerisk fyrtårn for kommunen og stå stærkt blandt øvrige egns-teatre
- at skabe et levende teater, der udfordrer, pirrer, skaber forventning og glæder.
- at være en kunstnerisk smeltedigel, der præger den professionelle scene-kunst og er med til at sikre teaterlivets mangfoldighed.
- at være en attraktiv arbejdsplads for medarbejdere i alle funktioner.

5. Personale

Der ansættes fagligt professionelt personale for de forskellige faggrupper.

Ansættelser sker på tidsbegrænsede, korte eller længerevarende kontrakter i forhold til engagement/arbejdsopgave for de enkelte funktioner/fagområder.

Arbejdsklimaet sikres blandt andet gennem jævnlig afholdelse af produktions-, personale- og medarbejdermøder.

6. Mål for fremtiden

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

- Skabe et teater, som giver kunstneriske oplevelser af høj kvalitet for børn, unge og voksne i et nært teatermiljø.
- Sikre en professionel kunstnerisk profil.
- Samarbejde med andre kommunale institutioner og gennem drama-pædagogiske virkemidler udvikle og styrke personlige egenskaber hos børn og unge.
- Samarbejde med andre teaterfaglige institutioner for at udvikle, styrke og øge gennemslagskraften af produktioner og projekter.
- Skabe grobund for nye kunstnere, nye arbejdsmetoder og resultater.
- Tiltrække og fastholde talentfulde, veluddannede, kompetente og omsorgsfulde medarbejdere.
- Være en god og eftertragtet arbejdsplads med et godt arbejdsmiljø og respekt for medarbejdernes individuelle kvaliteter og kompetencer.

7. Udfordringer

Ishøj Teater har gennem de mange år, det har eksisteret, skabt et særegent brand. En bevidsthed hos publikum om spillestil, indhold og kvalitet, der har gjort teateret til et af de mest besøgte børneteatre i Danmark.

Ishøj Teater skal fortsat baseres på et altid højt professionelt kunstnerisk og kvalitetsmæssigt niveau med et vedkommende indhold uanset spillestil og skiftende kunstnere. Det eksisterende publikumsgrundlag skal ikke bare forsøges fastholdt, men også udbygges gennem nye satsninger. Der skal holdes fokus på en kontinuerlig vekslen mellem forskellige kunstneriske udtryk og virkemidler af høj kvalitet og der skal løbende være fokus på at øge teaterets synlighed.

Ønskemål bliver udfordret af den politiske og samfundsøkonomiske situation både nu og i fremtiden. Det er derfor vigtigt, at teateret løbende søger nye veje for at binde de visionære tanker og de praktisk opnåelige ambitioner sammen og sikre teaterets fremtidige virke.

Besparelser, ned- og sammenlægninger af institutioner går ikke upåagtet hen. Ud over den ringere økonomi i de institutioner, som har været teaterets største publikum, har sammenlægningerne betydet færre beslutningstagere, hvilket har vist sig også at være en udfordring.

Skolereformen har desværre også vist sig at være en stopklods for de stationære teatre. Der synes at mangle både penge, tid og overskud til at tage eleverne på tur. Fritidsordningerne er nedlagte eller så korte tidsmæssigt på grund af længere skoledage at disse børn og unge heller ikke kommer ud på teatrene.

Ishøj Teater har taget udfordringen op. Gennem en stærkere markedsføring 2015 er det lykkedes at tiltrække ikke bare et større publikum end i året før, men også et andet publikum. Hvor det tidligere hovedsageligt var institutioner med mange børn og få voksne der kom, kommer der nu langt flere familier med mange voksne. Det stiller store pladskrav. De små og i et vist omfang manglende lokaler til personale og arbejdsrum er også en udfordring. Den positive dialog, der er igangsat med Ishøj Kommune om udvidelse af teateret, vil vi gøre alt for at fortsætte.

I den kommende egnsteaterperiode sættes der også ind ved blandt andet at oprette et lille ensemble, som kan sikre mere fleksibilitet, en bedre kontinuitet og stabilitet i løsning af teaterets opgaver. De økonomiske ressourcer vil kunne udnyttes bedre. Ved nye arbejdsformer vil teateret søge at øge egen-indtjeningen til gavn for stadig bedre og mere produktivitet.

Teateret har endvidere planer om at indtænke dele af sin turnéproduktion i en international sammenhæng til gavn for både den lokale turisme og præsentation af dansk børneteaters formåen i udlandet.

8. Samarbejdspartnere

- Ishøj Teater fortsætter sit traditionelt tætte samarbejde med kommunens børneinstitutioner og formidler ydelser og specielle tilbud, der stimulerer børns kreativitet og fremmer børns interesse for teater og kultur.
- Ishøj Kulturskole og Ishøj Teater ønsker fortsat at udvikle et godt samarbejde med kortere eller længere undervisningsforløb i kommunens skoler, navnlig de yngre klasser.
Konkret omfang, ressourcfordeling og tilrettelæggelse skal aftales nærmere, men det er et fælles ønske at sikre et stærkere bånd mellem institutionerne om samarbejder, der vil understøtte og styrke hinanden i arbejdet med de kunstneriske profiler.
- Teaterets leder har startet indledende samtaler om samarbejde med den nye leder af Ishøj Kulturcafe. Samarbejdet søges udviklet i den kommende periode.
- Ishøj Bibliotek og Ishøj Teater samarbejder om arrangementer, events og teaterforestillinger i muligt omfang.
- Teateret har benyttet manuskriptforfattere fra blandt andet "Dramatiker væksthushus". Det er ledelsens ønske at søge at udbygge samarbejdet og lade teaterets fine rammer være med til at skabe grobund blandt andet for nye dramatikere.
- Kunstmuseet Arken og Ishøj Teater afsøger mulighederne for samarbejde om events og arrangementer.
- Teateret har de seneste år haft gode samarbejder med andre af landets teatre og grupper. Denne udvikling fortsættes.

9. Aktivitetsplaner

Aktivitetsplanerne for den kunstneriske udfoldelse på Ishøj Teater:

Overordnede aktivitetsplaner for 1. januar 2017 – 31. december 2020:

Primære aktiviteter:

- Minimum to opsætninger på den stationære scene jævnfør loven for egns-teatre.

Sekundære aktiviteter:

- Turnéforestillinger
- Teater- og kulturtilbud til børnehaver i Ishøj Kommune
- Teater- og kulturtilbud til skoler og fritidsordninger i Ishøj Kommune
- Samarbejde med Kulturskolen
- Samarbejde med Ishøj-TV i forbindelse med teaterets forestillinger og øvrige aktiviteter
- Samarbejde med Bredekærgård

Produktions- og aktivitetsplaner for 1. januar 2017 – 31. december 2017:

Primære aktiviteter:

- Forårsforestillingen hedder "Livs forunderlige verden". Ny dansk dramatik der skrives og instrueres af den engelskfødte instruktør og dramatiker Janice Dunn for den stationære scene. En historie om den lille, men meget livlige pige Liv, der finder sine legekammerater i fantasiens verden, da hendes mor en tidlig morgen er for træt til at lege med hende.
Forestillingen forberedes til efterfølgende at kunne komme på turné efter at have været vist på Aprilfestivalen 2017 i Sønderborg Kommune.
Forestillingen henvender sig til børn i alderen 3 – 9 år.
- Efterårsforestillingen byder på H. C. Andersen i ny forklædning. Ud fra de kendte eventyr udfordrer teaterets kunstnere til at lave en forestilling efter devising metoden. Fortolkningen skal blande udtryksformerne lys, sang og musik, masker, fysisk komik og enkle teatraliske virkemidler til et poetisk univers, som stimulerer tilskuerens fantasi.
Forestillingen vil kunne forstås på alle sprog, så den kan gøre sig internationalt og forberedes til at gå på turné i 2018.
Forestillingen henvender sig til børn i alderen 3 – 9 år.
- Juleforestillingen "Hans og Grethes jul" på den stationære scene er inspireret af brødrene Grimms eventyr om Hans og Grethe. Historien tager udgangspunkt i en nutidig kontekst og handler om en sammenbragt familie med nutidens mange udfordringer. På grund af misforståelser og forviklinger kastes familien og ikke mindst børnene ud i en række udfordringer. En historie om fortvivlelse, ønsker og håb og ikke mindst om vilje og kærlighed.

Ny dansk dramatik der naturligvis også indeholder nisser og eventyr.
Forestillingen henvender sig til børn i alderen 3 – 9 år.


Sekundære aktiviteter:

- Turnéforestillinger
Såfremt der er efterspørgsel og reservationer på de to turnéforestillinger "Dyt, Båt og Kling Klang" produceret i samarbejde med Rumlerim og operaforestillingen "Byen uden lyde" produceret i samarbejde med Musikteateret Saltomortale, vil disse blive spillet.
- Løbende teater- og kulturtilbud til børnehaver i Ishøj Kommune
- Teater- og kulturtilbud til skoler og fritidsordninger i Ishøj Kommune evt. i samarbejde med Kulturskolen
- Løbende samarbejde med Ishøj-TV i forbindelse med teaterets forestillinger og øvrige aktiviteter

10. Vedtagelse

Virksomhedsplanen for Ishøj Teater er vedtaget på ordinært bestyrelsesmøde mandag, den 8. marts 2016.


Nina Schiøttz, formand


Allan Grynnerup, teaterleder


Poul Rosenbaum


Henrik Olsen


Sussi Andersen


Anni Pedersen

Bilag E – Produktionsplan og medarbejdere for år 2017

Bilag

Vedr. kunstnerisk aktivitet

Produktions- og aktivitetsplaner for 1. januar 2017 – 31. december 2017:

Primære aktiviteter:

- Forårsforestillingen hedder "Livs forunderlige verden". Ny dansk dramatik der skrives og instrueres af den engelskfødte instruktør og dramatiker Janice Dunn for den stationære scene. En historie om den lille, men meget livlige pige Liv, der finder sine legekammerater i fantasiens verden, da hendes mor en tidlig morgen er for træt til at lege med hende.
Forestillingen forberedes til efterfølgende at kunne komme på turné efter at have været vist på Aprilfestivalen 2017 i Sønderborg Kommune.
Forestillingen henvender sig til børn i alderen 3 – 9 år.
- Efterårsforestillingen byder på H. C. Andersen i ny forklædning. Ud fra de kendte eventyr udfordrer teaterets kunstnere til at lave en forestilling efter devising metoden. Fortolkningen skal blande udtryksformerne lys, sang og musik, masker, fysisk komik og enkle teatraliske virkemidler til et poetisk univers, som stimulerer tilskuerens fantasi.
Forestillingen vil kunne forstås på alle sprog, så den kan gøre sig internationalt og forberedes til at gå på turné i 2018.
Forestillingen henvender sig til børn i alderen 3 – 9 år.
- Juleforestillingen "Hans og Grethes jul" på den stationære scene er inspireret af brødrene Grimms eventyr om Hans og Grethe. Historien tager udgangspunkt i en nutidig kontekst og handler om en sammenbragt familie med nutidens mange udfordringer. På grund af misforståelser og forviklinger kastes familien og ikke mindst børnene ud i en række udfordringer. En historie om fortvivlelse, ønsker og håb og ikke mindst om vilje og kærlighed.
Ny dansk dramatik der naturligvis også indeholder nisser og eventyr.
Forestillingen henvender sig til børn i alderen 3 – 9 år.

Sekundære aktiviteter:

- Turnéforestillinger
Såfremt der er efterspørgsel og reservationer på de to turnéforestillinger "Dyt, Båt og Kling Klang" produceret i samarbejde med Rumlerim og "Byen uden lyde" produceret i samarbejde med Musikteateret Saltomortale, vil disse blive spillet
- Løbende teater- og kulturtilbud til børnehaver i Ishøj Kommune
- Teater- og kulturtilbud til skoler og fritidsordninger i Ishøj Kommune evt. i samarbejde med Kulturskolen

Bilag

Vedr. kunstnerisk aktivitet

**Tilknyttede medarbejdere på Ishøj Teater samt for aktivitetsplanerne for perioden
1. januar 2017 – 31. december 2017:**

Ledelse og administration

Allan Grynnerup

Nanna Nordhavn

Kunstnerisk personale (alfabetisk rækkefølge)

Anders Bøgelund

Anna Schulin-Zeuthen

Annevig Schelde Ebbe

Cille Buch

Claudia Victoria Friedrich

Emil Ritter

Filippa Berglund

Gunvor Reynberg

Matteo Destro

Jan Irhøj

Janice Dunn

Jesper Falkenstein

Marianne Lyngbirk

Mette Alvang

Vika Dahlberg-Hansen

Nynne Moe

Peter Gregersen

Phillip Faber

Rasmus Jørgensen

Sofie Faurschou Hastrup

Solveig Weinkouff

Stefan Bauer

Sussi Andersen

Tineke Noordhoek

Tobias Ørum

Bilag F – Estimeret grundbudget for år 2017

Indtægter

	Kr.
Egenomsætning i alt	
Salg af forestillinger/produktioner	50.000
Entreindtægter	857.992
Indtægt på øvrige aktiviteter	65.500
Kommunale tilskud (excl. særligt statsligt driftstilskud)	x
Statslige tilskud (excl. kommunalt driftstilskud)	1.200.000
Private sponsorer, fonde o. lign.	x
Offentlige driftstilskud i alt	x
Kommunalt driftstilskud (jf. egnsteateraftale)	2.777.787
Særligt statsligt tilskud (det tidl. amtstilskud)	x
Omsætning i alt	4.951.279

Udgifter

	Kr.
Husleje	271.863
Produktion	314.000
Turnéomkostninger	25.742
Løn (faste og eksterne)	3.284.127
Øvrige omkostninger	1.055.547
Omkostninger i alt	4.951.279
Resultat	0

Bemærkninger til estimeret grundbudget:

Indtægter – Statslige tilskud = Billetkøbsordningen

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

Årsrapporter fra tidligere år kan findes på www.ishojteater.dk/node/7