



10-02-2024

Journal eller CPR-nummer:
20.01.02-A00-1-23

**Egnsteateraftale mellem
Ishøj Byråd & Ishøj Teater S/I
For perioden 1.1.2025 – 31.12.2028**

Indhold

Formål og indledning til egnsteateraftale	2
§ 1. Aftaleparter	2
§ 2. Aftaleperiode	2
§ 3. Lovgrundlag	2
§ 4. Aftalens formål og status	2
§ 5. Egnsteaterets formål	3
§ 6. Delmål	3
§ 7. Lokaler og husleje	4
§ 8. Økonomi	4
§ 9. Vedtægter	5
§ 10. Ledelse og organisation	5
§ 11. Budget, aktivitetsplan, årsregnskab, årsberetning og tilsyn	5
§ 12. Åbenhed og gennemsigtighed	6
§ 13. Aftaleændring, genforhandling og ophør	6
§ 14. Evaluering	6
§ 15 Misligholdelse af aftalen	7
Bilag A - Teaterets organisation	8
Bilag B – Vedtægter for den selvejende institution Ishøj Teater	9
Bilag C – Teaterets virksomheds- og strategiplan for aftaleperioden	10
Bilag D – Teaterets plan for kunstneriske aktiviteter i 2025	14
Bilag E – Estimeret grundbudget for 2025	17
Bilag F – Lejekontrakt	18



Formål og indledning til egnsteateraftale

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

I 2021 bevilligede A.P. Møller Fonden midler til opførelse af en ny teaterbygning. I efteråret 2022 flyttede Ishøj Teater ud, og der bliver indgået en midlertidig aftale om lokaler, så teateret kan producere og fungere under byggeperioden. Byggeprojektet er nu godt i gang, og vi forventer, at Ishøj Teater kan flytte ind medio 2025 og med første forestilling i efteråret 2025.

§ 1. Aftaleparter

Ishøj Teater (herefter kaldt teateret)
Brentedalen 8 (midlertidig adresse: Ishøj Bygade 54, 2635 Ishøj)
2635 Ishøj

og

Ishøj Kommune (herefter kaldt kommunen)
Ishøj Store Torv 20
2635 Ishøj

§ 2. Aftaleperiode

01.01.2025 - 31.12.2028

§ 3. Lovgrundlag

Egnsteateraftalen er indgået i henhold til lov om scenekunst (jf. LBK nr. 246 af 18/03/2020) 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, medmindre 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 desuden 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.

Ishøj Teaters formål er jf. vedtægterne:

"Ishøj Teaters formål som kulturformidler er at drive stationær og opsøgende teateraktivitet, herunder egenproduktioner primært med fokus på børn og unge, samt at udvikle scenekunsten i lokalmiljøet".

§ 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:

- A. Ishøj Teater producerer minimum 2 stationære forestillinger i hvert aftaleår.
- B. Ishøj Teater udbyder turnéforestillinger lokalt og på landsplan.
- C. Ishøj Teater vil opsøge og udvikle projekter med potentielle samarbejdspartnere i Ishøj Kommune.
- D. Ishøj Teater vil afsøge muligheden for at etablere et egnsspil i samspil med andre lokale kulturelle instanser og med afsæt i at involvere borgerne i produktionen.
- E. Ishøj Teater vil 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 og repertoire.
- F. Ishøj Teater producerer PR-materiale i form af f.eks. forestillingsbrochure, bøger/hæfter og plakater til teaterets forestillinger og sikrer anvendelse af sociale medier som del af teaterets kommunikation og markedsføring.
- G. Ishøj Teater vil etablere Klub Tranen, som er et børnefællesskab, der giver adgang til særlige oplevelser og medlemsfordele på Ishøj Teater.
- H. Ishøj Teater udvikler undervisningsmateriale til de enkelte forestillinger.

- I. Ishøj Teater vil forberede markedsføring og branding af det nye teaterhus med fokuseret tidslinje frem til åbningen.
- J. Ishøj Teater skal udvikle profilen til en dramaskole, der kan integreres, når den nye teaterbygning står færdig.
- K. Ishøj Teater vil tilbyde workshops, udviklet og tilpasset til både forestillinger samt enkeltstående events.
- L. 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 institutioner/skoler
 - Kurser for pædagoger og undervisere

§ 7. Lokaler og husleje

Ishøj Kommune er i gang med at etablere en ny teaterbygning til Ishøj Teater. Den forventes at stå færdig medio 2025. I byggeperioden er der indgået aftale om midlertidige lokaler; herunder Ishøj Bygade 54 til administration og værksted, Vejledalen 9 og Ishøj Østergade 28 til prøveforløb og scenefaciliteter.

Teateret overtager bygningen medio 2025 og vil derfra have 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 334.060 kr. i 2024. 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:

	2025	2026	2027	2028
	Kr.	Kr.	Kr.	Kr.
Ishøj Kommune	3.396.456	3.396.456	3.396.456	3.396.456

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 Slots- og 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 revisionsetik 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, i henhold til indgået egnsteateraftale.

§ 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 31.12.2028, hvorefter aftaleparterne er frit stillet. Det er dog aftalt, at der i efteråret 2027 optages forhandling mellem parterne om en eventuel forlængelse af aftalen med henblik på, at forhandlingerne herom skal afsluttes senest den 01.02.2028. Kulturstyrelsen skal have udkast til forlængelse af aftalen i hænde senest den 01.04.2028.

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.

Merete Amdisen Borgmester, Ishøj Byråd	Nina Schiøttz Formand, Ishøj Teater
Kåre Svarre Jakobsen Kommunaldirektør, Ishøj Kommune	Christine Albrechtslund Konstitueret teaterleder, Ishøj Teater

Ishøj, den 20. marts 2024

Bilag A - Teaterets organisation

Ishøj Teater I/S er en selvejende institution

Bestyrelsen består jævnfør vedtægterne af 5 - 7 medlemmer. Bestyrelsen supplerer sig selv og vælger selv sin formand. Bestyrelsen består pr. **11.01.2024** af nedenstående 6 medlemmer.

	Funktion	Navn	Adresse	Repræsentation	Indtrådt pr. dato
1	Formand	Nina Schiøttz	Otto Mønstedes Gade 1 1571 København V	Scenograf	11.08.2011
2	Medlem	Henrik Olsen	Ågården 72. 4 mf. 2635 Ishøj	Repræsenterer Ishøj Kommune	25.9.2007
3	Medlem	Amalie Strømberg Loft	Soldalen 8 2100 København Ø	Advokat	28.11.2019
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	Jakob Pelch	Sonnerupvej 101 2700 Brønshøj	Cand.scient.pol.	11.01.2024

Teaterets faste medarbejdere pr. 1. januar 2024:

Allan Grynnerup – teaterleder (sygemeldt)

Nanna Nordhavn – billet- og lønkontor m.m.

Emil Bodenhoff – skuespiller, turnéleder

Christine Albrechtslund – dramaturg (konstitueret teaterleder pr. 15/1 2024)

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, dramaturg

Niels Secher – scenograf

Kit Eichler - instruktør

Jesper Falkenstein – skuespiller

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

Mette Omann – skuespiller

Lene Poulsen – skuespiller

Thorkild Lindebjerg – instruktør

Bilag B – Vedtægter for den selvejende institution Ishøj Teater

Vedtægterne er vedhæftet i separat fil.

Bilag C – Teaterets virksomheds- og strategiplan for aftaleperioden

Teaterets virksomheds- og strategiplan for aftaleperioden 2025-2028

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, primært i alderen 3-9 år. Teateret producerer både stationære forestillinger og turnéforestillinger, og Ishøj Teater har i mange år været et af landets mest besøgte børneteatre.

Da den oprindelige bygning var nedslidt og ikke længere tidssvarende, lykkedes det at få bevilget midler til en ny teaterbygning. A.P. Møller Fonden og Ishøj Kommune har været bidragsydere. Der bygges nu et nyt eventyrligt og topmoderne teaterhus på samme adresse - midt i naturen i Tranegilde. Det nye Ishøj Teater forventes at stå færdigt til en åbningsforestilling i efteråret 2025.

Med et nyt teaterrum og en prøvesal, bliver det muligt at realisere ambitionerne om nye tiltag for fremtidens Ishøj Teater:

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 nytænke og udvikle nye produktionsformer.
- At samarbejde med andre teaterfaglige institutioner for at udvikle, styrke og sikre gennemslagskraften af produktioner og projekter.
- At skabe grobund for nye kunstnere, nye arbejdsmetoder og resultater.
- At tiltrække og fastholde talentfulde, veluddannede og kompetente medarbejdere.
- At være en god og eftertragtet arbejdsplads med et godt arbejdsmiljø og respekt for medarbejdernes individuelle kvaliteter og kompetencer.
- At skabe et moderne teater med højt til loftet i udførelse og vision.
- At tænke bæredygtigt i vores produktioner.

Teateret har mange traditionsrige værdier i sit fundament. Dem skal der bygges videre på, så Teateret fortsat udfordrer og omslutter både publikum og dets udøvende kunstnere i sit kunstneriske virke.

2. Profil - Ishøj Teater i Tranegilde

Ishøj Teater skaber forestillinger, der afspejler verden, som barnet oplever den, og hjælper til forståelse af det, der omgiver dem.

Teatrets opgave er bl.a. at give alle børn en fælles kulturel og æstetisk oplevelse. Dette er særlig vigtigt i Ishøj Kommune, hvor mange etniciteter er repræsenteret.

Vores repertoire består af nyskrevet dansk dramatik, ofte med nykomponeret musik og sange. Eventyret spiller gerne en betydelig rolle med arketyper, som publikum kan relatere til.

Vores iscenesættelser vægter humoren, med den latter som åbner sindet og sætter følelserne fri. Det vigtige er, at verden udvider sig gennem teateroplevelsen - inviterer til legen i samspil med poesi og eftertanke.

Vi udfordrer gerne vores kunstnere, og ikke mindst publikum, i genre og udtryk. Vores opgave er at sætte vigtige emner og finurlige historier i scene og skabe sjove, spændende og skæve forestillinger for børn og deres voksne. Teater med "kant", som sår frø til gode samtaler om at være et menneske i udvikling.

Vi ønsker frem for alt at skabe modvægt til den massive skærmkultur, der hersker for tiden.

Oplevelsen i Ishøj Teater skal være fuld af nærvær og øjeblikkets autenticitet. Fornemmelsen af at blive lukket ind i en boble af fortryllelse, hvor tiden står stille. Personalet har opmærksomhed på at skabe et varmt og trygt møde med scenekunsten for de nye små teatergængere.

I vores forestillinger ønsker vi at tale med børnene i øjenhøjde. At skabe rum til at lade sig rive med i et fællesskab med andre, hvor man er sammen om at opleve og indleve sig – gerne på tværs af generationer.

Den historie, der udspiller sig på scenen, genfortælles i en lille bog, som alle børn får med sig hjem. På den måde kan oplevelsen i teatterummet bearbejdes efterfølgende og samtidigt være et varigt minde.

3. Udviklingsplan og strategi

Teateret arbejder på at blive et stærkt regionalt forankret Teater og et kulturelt fyrtårn med synlighed i resten af landet.

Ishøj Teater har med et nyt hus mange mål for fremtiden, som Teateret fremover vil arbejde for at indfri. I tiden op til åbningen af det nye hus er Teateret i sparring med en ekstern medarbejder om branding af det nye Ishøj Teater. Der er også skabt kontakt med ekstern fundraiser, så muligheder for at øge økonomien og dermed aktivitetsniveauet afsøges.

Teateret får endelig bedre rammer og mere plads til at kunne højne og udvikle sine produktioner og forstærke publikums oplevelse.

Med ambitionerne for fremtiden ser teaterets målsætning således ud:

- At løfte og højne oplevelsen for publikum.
- At forbedre rammerne for teaterets egenproduktioner og co.-produktioner.
- At optimere arbejdsbetingelserne for de ansatte.
- At kunne tilbyde flere og bedre forestillinger.
- At producere forestillinger for flere alderstrin.
- At have mulighed for at kunne give forestillingerne en længere spilleperiode.
- At kunne tiltrække gæstespil fra ind- og udland og sætte dem på repertoire.
- At have rum til teaterrelaterede arrangementer som workshops, konferencer og kurser m.m.
- At udvikle strategier til at udvide og bibeholde et bredt publikumssegment.
- At optimere vores markedsføring på de sociale medier.
- At kunne tilbyde dramaundervisning til børn og unge.
- At skabe et stærkt brand for Ishøj Teater med genklang landet over.

I 2020 blev det færdige prospekt og fondsansøgning til et nyt Ishøj Teater sendt afsted. Byggeriet blev sat i gang i sommeren 2023, og et nyt teater bliver nu en realitet i efteråret 2025.

Forude venter en iværksættelse af en strategiplan for et nyt brand med ny profilering af Ishøj Teater. En ny hjemmeside baner allerede vejen for et nyt logo og en styrket profil.

Teateret vil indtil åbningen af den nye bygning have forestillinger på alternative spillesteder. Her er målet at fastholde publikum og indfri deres forventninger om den gode teateroplevelse. Et tættere samarbejde med Ishøj Kommune og kommunens øvrige kulturinstitutioner har muliggjort midlertidige 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 nytænke og udvikle nye produktionsformer.
- At samarbejde med andre teaterfaglige institutioner for at udvikle, styrke og sikre gennemslagskraften af produktioner og projekter.
- At skabe grobund for nye kunstnere, nye arbejdsmetoder og resultater.
- At tiltrække og fastholde talentfulde, veluddannede og kompetente medarbejdere.
- At være en god og eftertragtet arbejdsplads med et godt arbejdsmiljø og respekt for medarbejdernes individuelle kvaliteter og kompetencer.



ISHØJ TEATER
I TRANEGILDE

Nyt Teater – nyt logo

Konkurrencebillede af den nye teaterbygning fra Wohlert Arkitekter



Bilag D – Teaterets plan for kunstneriske aktiviteter i 2025

Primære aktiviteter 1. halvår 2025

Eddy Spaghetti

Delvis genopsætning med nybearbejdet manus, nyt kunstnerisk hold og scenografi

Dramatiker og komponist: Anders Bøgelund

Medvirkende: 2 skuespillere

Aldersgruppe: 3 – 9 år

Eddy er meget kræsen. Han vil aldrig spise andet end pasta, og det synes mor og far ikke er godt. En aften ved sengetid får Eddy at vide, at det er slut med at spise mere pasta. Det bliver Eddys mareridt. Han vågner op til en ny verdensorden. Al pastahøst er slået fejl. Alle spaghettimarker 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 at madvaner fylder ved middagsbordet i mange børnefamilier, tages der på legende vis fat på spisemønstre og kræsenhed.

Primære aktiviteter 2. halvår 2025

Tonni2ton

Frit efter forfatter Adam O, dramatiseret af Christine Albrechtslund

Komponist: Søren Siegumfeldt

Medvirkende: 3 – 4 skuespillere

Aldersgruppe: 4 – 10 år

Den danske børnebogsforfatter Adam O's fortryllende fortælling om Tonni2ton.

Ingeborg keder sig og savner én at lege med. Indenfor læser de voksne mest nyheder og udenfor graver byggefolkene huller til fremtiden.

Pludselig dukker Tonni op og bliver Ingeborgs ven, usynlig for alle andre.

Men usynlige venner og anden god fantasi passer ikke ind i skabelonen for lærdom og systemtænkning. Særligt ikke hvis man er skoleinspektør Blommegård, der helt har glemt sin egen bedste ven fra dengang, hvor legerum fyldte mere end alfabet og tabeller. Men måske bor det rum alligevel i nogle voksne og er fantasi ikke en menneskeret, der burde indgå i ethvert skoleskema?

Adam O's fortælling rammer barnet i os alle med stof til eftertanke.

En forestilling om, at fantasien er et vidunderligt sted at have kontakt til, uanset alder.

Rudolf

Dramatiker: Anna Panduro
Komponist: Rasmus Christensen
Scenograf: Camilla Bjørnvad
Medvirkende: 4 skuespillere
Målgruppe: 3 – 9 år

Den klassiske historie om rensdyret Rudolf, hvis næse er så rød, at den kan lyse mørket op. Historien om et rensdyr, hvis største svaghed er hans styrke.
Det er ikke nemt at skille sig ud, - især ikke hvis de andre driller.
De andre rensdyr griner af Rudolfs næse, og Rudolf gør alle tænkelige krumspring for at lave om på sit udseende og ligne alle andre.
Han overser helt den fanklub af snemænd, der har skiftet gulerodsnæserne ud med røde æbler, bare for at ligne ham.
Men er vejen frem at lave sig selv om? Eller skal man netop stå ved sig selv og lade sit lys skinne? Måske er det ligefrem en styrke at kunne få andre til at grine?
Der er meget på spil for Rudolf, der samtidig skal føre julemanden gennem snestormen og forhåbentlig redde julen.
En forestilling om at være glad for de talenter, man har, og ikke altid ønske sig det, man ser hos andre.
En livsbekræftende fortælling i en magisk verden af sne højt mod nord.
Akkompagneret af nyskreven musik og vokalharmonier, leveret med et glimt i øjet.

Sekundære aktiviteter 2025

Nuværende planlagte

- Projekt Wild Wild West – forumteater for udskoling. Om digital dannelse.
- Samarbejde med Bredekærgård – Juleteater til julestuen.
- Kultur på Recept – samarbejde med kommunen – projekt for langtidsledige.
- Ishøj Kulturpakke. Workshops for 9. klasser i Ishøj Kommune.
- Workshops tilknyttet de enkelte forestillinger.
- Enkeltstående arrangementer i forbindelse med åbningen af det nye teaterhus.

Aprilmfestival

Teateret forventer at deltage på børnefestivalen med følgende forestillinger:

- *Hvor Ærten?*
- *Tommelise*
- *Spillenissen*
- *Henrys Hawaii*
- *Mus og venner*
- *Eddy Spaghetti*
- *Fødselsdagsbamsen*
- *Dyt, båt & kling, klang*

Turnéforestillinger

Nedenstående forestillinger udbydes til turné:

Tommelise

Henrys Hawaii

Eddy Spaghetti

Husker du musikken? – (forestilling tiltænkt plejehjem)

Mus og venner

Hvor Ærten?

Dyt, båt, kling, klang

Fødselsdagsbamsen

Kunstnerisk personale

Da teateret generelt forsøger at afholde castings på de enkelte forestillinger, er de kunstneriske hold endnu ikke sat endeligt. Som det fremgår under de enkelte forestillinger, er der dog allerede indgået aftaler med dramatikere m.fl.

Normalt afholder Teateret auditions på de forskellige roller. Både åbne auditions og auditions med inviterede skuespillere. På den måde inviterer vi også nyuddannede skuespillere til at lægge deres kunstneriske visitkort, ligesom mere erfarne skuespillere får mulighed for at vise sig på ny. Det er vores erfaring, at netop denne proces giver det bedste resultat i den rette holdsætning.

Dramatikere, instruktører og scenografer vælges altid ud fra ønsker til historien og det kunstneriske udtryk.

Bilag E – Estimeret grundbudget for 2025

Estimeret grundbudget for år 2025

Indtægter

	Kr.
Egenomsætning i alt	2.169.000
<i>Salg af forestillinger/produktioner</i>	300.000
<i>Entreindtægter</i>	844.000
<i>Indtægt på øvrige aktiviteter</i>	75.000
<i>Kommunale tilskud (excl. kommunalt driftstilskud, som opføres nedenstående*)</i>	0
<i>Statslige tilskud (excl. særligt statsligt driftstilskud, som opføres nedenstående**)</i>	950.000
<i>Private sponsorer, fonde o. lign.</i>	
Offentlige driftstilskud i alt	3.396.456
<i>* Kommunalt driftstilskud (jf. egnsteateraftale)</i>	3.396.456
<i>**Særligt statsligt tilskud (det tidl. amtstilskud)</i>	
Omsætning i alt	5.565.456

Udgifter

	Kr.
<i>Husleje</i>	393.000
<i>Produktion</i>	498.000
<i>Turnéomkostninger</i>	67.000
<i>Løn (faste og eksterne)</i>	3.739.340
<i>Øvrige omkostninger</i>	1.396.800
Omkostninger i alt	6.094.140
Resultat	-528.684

Evt. bemærkninger til estimeret grundbudget:

Under øvrige omkostninger er afsat følgende:

El	45.000
Vand/varme	90.000

Det øgede budget for 2025 adskiller sig fordi det er samme år, som teatret overtager den nye bygning. Derfor er der afsat ekstra midler til kommunikation og markedsføring, åbningsevent, inventar og IT-udstyr.

Det negative resultat inddækkes af tidligere års positive resultater.

Bilag F – Lejekontrakt

Der vil i forbindelse med den nye teaterbygning ibrugtagen, udarbejdes en ny lejekontrakt for Brentedalen 8, 2635 Ishøj.

KOPI
ISHØJ KOMMUNE

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

Typeformular H, 1. udgave

Lejemåls nr. 256
Fremlagt i byrådets møde
Stempel kr.

Sag nr. 256 den 6/6-2006

LEJEKONTRAKT for erhverv

Lejekontrakt til anvendelse i lejeaftaler i private udlejningssejendomme 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 iøjnefaldende 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 sædvanemæssigt 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.	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.
		kr.	kr.	kr.	kr.
	I alt pr. måned/kvartal	kr.	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 udlejer tillige skal kunne regulere lejen efter det lejedes værdi? (sæt x) Ja Nej

Bemærk: Hvis udlejer har indrømmet lejeren 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 lejer 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 lejer 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)

- | | |
|--|---|
| <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

Ole Olsen
Ole Olsen
kommunaldirektør

T. Højgaard
som lejer

Stempel:

STEMPELMÆRKE

RETEN I
TÅSTRUP 01

WIN GYLDIGT MED AFSTEMPLING AF
DOMMERKONTORETS KASSEKONTROLAPPARAT

M 784768

27.08.97 10:24
0002850.00
301956 SM 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 lejeren større forpligtelser eller giver lejeren 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 lejeren 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 lejeren, 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 lejeren 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 lejer har efter lejelovgivningen, f.eks. afståelsesret og genindtrædelsesret.

Har en lejer derimod ved lejeaftale erhvervet særlige rettigheder som f.eks. aftalt uopsigelig, er denne ret ikke uden videre sikret overfor en ny ejer af ejendommen og kan derfor af lejer 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, bevaringslokaler og lign. skal, bortset fra midlertidig lukning pga. ferie, opgørelse, 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 lejer skal have ret til at fremleje lokalerne, og det kan i denne forbindelse aftales, om der skal betales en fremlejeafgift til udlejer 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 opsige 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 udlejer 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.

Opsigelighed.

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. Udlejereren 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 udlejereren. Genindtrædelsesretten er betinget af, at den lejer, der benytter genindtrædelsesretten, inden 14 dage godtgør udlejereren 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 nye 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.

Udlejereren 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 udlejereren 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 udlejereren ikke kræve lejen reguleret efter de særlige reguleringsbestemmelser.

Såfremt lejen tillige skal kunne reguleres efter det lejedes værdi af udlejereren, 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.

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

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

Ved regnskabsårets udløb skal udlejer fremsende regnskaber over de afholdte udgifter og indbetalt 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 lejeren 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 lejeren har modtaget regnskabet. Ved a conto bidrag for varme gælder dog, at en tillægsbetaling, der overstiger 3 måneders leje, af lejer kan besluttes betalt i 3 lige store månedlige rater.

Har lejeren betalt for meget i a conto bidrag, gælder for begge regnskaber, at det for meget betalte skal tilbagebetales til lejeren, 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 lejeren undlade at indbetale a conto bidrag, indtil lejeren 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.

Lejeren 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 lejeren. Dette indebærer, at lejeren 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 lejeren ved aftalen overtaget den indvendige vedligeholdelsesforpligtelse, skal lejeren 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 lejemålet nystandsset ved indflytningen, kan det dog aftales, at lejemålet skal afleveres nystandsset ved fraflytning. Aftalen skal indføres i kontraktens § 11. Udgiften til lejemålets 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 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 nystandsset, ligeledes ved lejemålets 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.