

Lejebetingelser for LD Studios ApS

Version 2.1

Velkommen til LD Studios. Vi glæder os til at byde jer velkommen i vores studiefaciliteter. Disse lejebetingelser er udarbejdet for at sikre et klart og gnidningsfrit samarbejde. Ved indgåelse af lejeaftale accepterer lejereren nærværende betingelser. Eventuelle fravigelser fra disse standardvilkår skal altid aftales skriftligt.

1. Anvendelsesområde, parter og definitioner

1.1 Aftalepart. Udlejer er LD Studios ApS, CVR-nr. 42177075, med forretningssted og studiefaciliteter på Naverland 15, 2600 Glostrup ("LD Studios").

1.2 Alene erhvervsforhold. LD Studios indgår alene aftaler med erhvervsdrivende med gyldigt CVR-nummer eller tilsvarende udenlandsk virksomhedsregistrering. Disse betingelser finder ikke anvendelse på forbrugeraftaler, og LD Studios udlejer ikke til privatpersoner. Lejer indestår ved aftaleindgåelsen for at handle som led i sit erhverv. Bookinger foretaget af en forbruger kan afvises eller annulleres af LD Studios uden ansvar.

1.3 Aftalegrundlag. Aftalegrundlaget består af, i prioriteret rækkefølge: den skriftlige ordrebekræftelse, det afgivne tilbud, eventuelle særskilt aftalte studie- og udstyrsspecifikationer samt nærværende lejebetingelser. Lejers egne indkøbsbetingelser eller standardvilkår finder ikke anvendelse, uanset om de fremsendes eller henvises til, medmindre LD Studios udtrykkeligt og skriftligt har accepteret dem.

1.4 Skriftlighed og meddelelser. Hvor disse betingelser kræver skriftlighed, opfyldes kravet ved e-mail. Meddelelser til LD Studios sendes til kontakt@ldstudios.dk. Meddelelser til lejer sendes til den e-mailadresse, som lejer har oplyst ved bookingen. En meddelelse anses for modtaget den førstkomende hverdag efter afsendelsen, medmindre afsenderen modtager fejlmeddelelse om manglende levering. Hver part er ansvarlig for at holde sine kontaktoplysninger opdaterede.

1.5 Definitioner.

- **Listepris:** LD Studios' pris for den pågældende ydelse før rabat. Listeprisen for den konkrete ordre angives på tilbuddet og ordrebekræftelsen ved siden af den rabatterede pris og udgør en del af aftalegrundlaget.
- **Lejeperiode:** det aftalte tidsrum, hvor lejer har rådighed over de bookede faciliteter, inklusive rigge- og nedtagningstid, medmindre andet fremgår af ordrebekræftelsen.
- **Lejesum:** det samlede aftalte vederlag for lejen af faciliteterne ekskl. moms, ekskl. overtid, forbrug og tillægsydelse.

2. Generelle vilkår for leje

LD Studios tilbyder moderne TV-studier (Studie 1, 2 og 3) samt tilhørende fællesfaciliteter, herunder lounge, toiletter, bad, sminkerum og kantine. Vores faciliteter er ideelle til en bred vifte af medieproduktioner, streaming, produktionsøvelser og lignende formål.

Udlejning sker på dagsbasis, hvor en standarddag omfatter 8 timer, medmindre andet er skriftligt aftalt. Minimumsleje er som udgangspunkt 1 dag (8 timer). Detaljerede specifikationer for hvert studie og deres udstyr er en integreret del af jeres lejeaftale.

Priser for leje af studierne fastsættes individuelt og fremgår af det konkrete tilbud eller den indgåede ordre. Skulle jeres produktion strække sig ud over den aftalte lejeperiode på 8 timer, håndteres overtid med en tillægspris pr. påbegyndt time. Aktuelle tillægspriser for overtid er DKK 1.200,- for Studie 1, DKK 1.000,- for Studie 2 og DKK 500,- for Studie 3, medmindre andet er skriftligt aftalt.

Alle priser er ekskl. moms.

3. Booking, betaling og afbestilling

3.1 Booking. Booking af studiefaciliteter er først bindende, når den er bekræftet skriftligt af LD Studios via e-mail.

3.2 Betaling. Det fulde aftalte beløb for lejen skal være LD Studios i hænde, før studiet tages i brug, medmindre andet er skriftligt aftalt. Overtid, forbrug, affaldstømning, rengøring og øvrige tillægsydelser faktureres efterfølgende med betalingsfrist 8 dage netto.

3.3 Afbestilling. Afbestilling skal ske skriftligt og har virkning fra det tidspunkt, meddelelsen er modtaget, jf. pkt. 1.4. Ved afbestilling betaler lejer følgende andel af lejesummen:

- Mere end 60 kalenderdage før lejeperiodens start: 25 % af lejesummen.
- 30 til 60 kalenderdage før lejeperiodens start: 50 % af lejesummen.
- Mindre end 30 kalenderdage før lejeperiodens start: 100 % af lejesummen.

Allerede afholdte udgifter til underleverandører, bestilt udstyr, bookedte fiberforbindelser og bookedte medarbejdere faktureres ud over ovenstående. Lykkes det LD Studios at genudleje faciliteterne helt eller delvist i den afbestilte periode, reduceres lejers betaling forholdsæssigt.

3.4 Ombooking. Lejer kan anmode om at flytte en booking til en anden dato. LD Studios er ikke forpligtet til at imødekomme anmodningen. Imødekommes den, betragtes flytningen ikke som afbestilling, forudsat at den nye dato ligger inden for 6 måneder efter den oprindelige, og at anmodningen fremsættes mere end 30 kalenderdage før lejeperiodens start.

3.5 Reklamation over fakturaer. Indsigelser mod en faktura skal fremsættes skriftligt senest 8 dage efter fakturadatoen. Herefter anses fakturaen for godkendt. Indsigelse mod en del af en faktura giver ikke ret til at tilbageholde den ubestridte del.

3.6 Forsikring. Vi anbefaler, at lejeren tegner en passende forsikring, der dækker eventuelle tab ved afbestilling.

3.7 Afbrud på produktionen. LD Studios påtager sig intet ansvar for omkostninger, tabt fortjeneste eller andre følgevirkninger ved afbrud på optagelser eller produktioner. Dette inkluderer, men er ikke begrænset til, tekniske fejl, strømafbrydelser og uforudsete hændelser. Ansvarsfraskrivelsen gælder ikke ved forsæt eller grov uagtsomhed fra LD Studios' side, jf. pkt. 6.5.

4. Priser, rabatter og betalingsmisligholdelse

4.1 Rabatter er betingede. Enhver form for rabat, herunder mængderabat, pakkepris, kampagnepris, loyalitets- eller partnerrabat samt enhver aftalt pris under listepriis, ydes udelukkende under den udtrykkelige forudsætning, at lejer overholder de aftalte betalingsbetingelser fuldt ud og rettidigt. Rabatten er dermed en betinget prisfastsættelse og ikke en ubetinget rettighed.

4.2 Bortfald ved manglende betaling. Betaler lejer ikke rettidigt, fremsender LD Studios skriftligt påkrav med en frist på 10 kalenderdage til at bringe betalingen i orden. Er betalingen ikke modtaget ved fristens udløb, bortfalder samtlige ydede rabatter. Prisen beregnes herefter til den listepriis, der fremgår af tilbuddet og ordrebekræftelsen, for hele ordren, herunder for allerede leverede og fakturerede ydelser. Differencen mellem den rabatterede priis og listepriisen forfalder til betaling 8 dage efter fakturering.

4.3 Rammeaftaler og løbende samarbejder. Er der indgået rammeaftale eller aftalt rabat på tværs af flere bookinger, omfatter bortfaldet efter pkt. 4.2 samtlige ordrer under aftalen, som endnu ikke er endeligt betalt, samt alle fremtidige bookinger, indtil hele mellemværendet er udlignet.

4.4 Genindtræden. Rabatter genindtræder ikke automatisk. Når det fulde mellemværende inklusive renter og gebyrer er betalt, kan LD Studios efter en konkret vurdering vælge at genindføre rabatter med fremadrettet virkning. Bortfaldne rabatter for allerede leverede ydelser godskrives ikke.

4.5 Renter og gebyrer. Ved forsinket betaling påløber der rente med 2 % pr. påbegyndt måned fra forfaldsdagen. Der pålægges endvidere rykkergebyr på DKK 100,- pr. rykker samt kompensationsbeløb i henhold til renteloven. Rimelige og dokumenterede omkostninger til inddrivelse, herunder inkasso og advokatbistand, afholdes af lejer.

4.6 Tilbageholdelsesret. Er lejen ikke betalt inden lejeperiodens start, er LD Studios berettiget til at nægte adgang til faciliteterne eller annullere bookingen, uden at dette anses som misligholdelse fra LD Studios' side. Lejer forbliver forpligtet til at betale efter pkt. 3.3 og pkt. 4.2.

4.7 Modregning. Lejer kan ikke tilbageholde betaling eller foretage modregning i LD Studios' tilgodehavender med krav, der ikke er skriftligt anerkendt af LD Studios eller fastslået ved endelig afgørelse.

4.8 Sikkerhedsstillelse. LD Studios kan, når LD Studios vurderer det relevant, kræve depositum eller anden sikkerhedsstillelse som betingelse for en booking. Kravets størrelse og betalingsfrist oplyses skriftligt senest ved ordrebekræftelsen. Er depositum ikke betalt rettidigt, er LD Studios berettiget til at annullere bookingen, jf. pkt. 4.6. Depositum modregnes i slutfregningen, og et eventuelt overskydende beløb frigives senest 14 dage efter lejeperiodens afslutning, når faciliteterne er gennemgået uden anmærkninger.

4.9 Annullering ved udestående betaling. Har lejer forfalden og ubetalt gæld til LD Studios, uanset om gælden vedrører den pågældende booking eller en anden ordre, er LD Studios berettiget til efter eget valg at:

- kræve fuld forudbetaling eller sikkerhedsstillelse som betingelse for at fastholde en eller flere bekræftede bookinger, eller
- annullere en eller flere bekræftede bookinger, herunder bookinger der ikke i sig selv er misligholdt.

Annullering forudsætter, at LD Studios skriftligt har varslet det med mindst 5 kalenderdage, og at gælden ikke er indfriet ved fristens udløb. Annullering efter dette punkt anses ikke som misligholdelse fra LD Studios' side. Lejer betaler afbestillingsvederlag efter pkt. 3.3 for de annullerede bookinger, som var afbestillingen sket af lejer. LD Studios kan endvidere afvise at modtage nye bookinger fra lejer, indtil mellemværendet er udlignet.

4.10 Koncernforbundne selskaber. LD Studios ApS og Light-Design ApS er koncernforbundne. Forfalden og ubetalt gæld til det ene selskab anses ved anvendelsen af pkt. 4.2, 4.6 og 4.9 som gæld til det andet.

5. Flytning af booking til alternativ lokation

5.1 LD Studios' ret til at flytte en booking. LD Studios er berettiget til at flytte en bekræftet booking til et andet studie i egne faciliteter eller til en alternativ, tilsvarende lokation, jf. pkt. 5.3. Retten kan blandt andet anvendes, hvis LD Studios modtager forespørgsel på en længerevarende udlejning eller et samlet større projekt, der omfatter hele eller væsentlige dele af studiemassen, eller ved driftsforstyrrelser, ombygning, vedligehold eller lignende forhold.

5.2 Varsel. Flytning varsles skriftligt til lejer senest 7 kalenderdage før lejeperiodens start. Flytning kan ikke gennemføres efter udløbet af denne frist, medmindre den skyldes force majeure eller akutte driftsforstyrrelser, jf. pkt. 12.

5.3 Hvad der forstås ved en tilsvarende lokation. En alternativ lokation anses for tilsvarende, når den samlet set opfylder følgende:

- Gulvareal og frihøjde svarer til det oprindeligt bookedede studie, dog således at gulvarealet maksimalt må være 15 % mindre.
- Der er adgang til strømforsyning, rigge- og ophængsmuligheder samt fællesfaciliteter (sminke, toiletter, bad og opholdsområde) i et omfang, der er egnet til den aftalte produktion.
- Lokationen ligger inden for 30 km fra Naverland 15, 2600 Glostrup.
- Lokationen er til rådighed i hele den aftalte lejeperiode og i samme tidsrum.

5.4 LD Studios' omkostningsdækning. Ved flytning gælder:

- Lejer betaler aldrig mere end den oprindeligt aftalte lejepris. Er lejen på den alternative lokation lavere, betaler lejer den lavere pris.
- LD Studios dækker lejers dokumenterede, rimelige merudgifter til transport af udstyr og personale som direkte følge af flytningen, dog maksimalt et beløb svarende til 25 % af lejesummen.
- Krav om dækning skal fremsættes skriftligt og dokumenteres senest 14 dage efter lejeperiodens afslutning.

5.5 Lejers ret til at afvise. Kan lejer ikke acceptere den anviste lokation, skal dette meddeles LD Studios skriftligt senest 3 kalenderdage efter modtagelsen af varslet efter pkt. 5.2 og under alle omstændigheder inden lejeperiodens start. Aftalen bortfalder herefter, allerede indbetalte beløb refunderes fuldt ud, og lejer betaler ikke afbestillingsvederlag efter pkt. 3.3. Ingen af parterne kan i den situation rejse yderligere krav mod hinanden. Har LD Studios ikke modtaget skriftlig afvisning inden fristens udløb, anses den anviste lokation for accepteret.

5.6 Ingen yderligere ansvar. Ud over hvad der følger af pkt. 5.4 og 5.5, er LD Studios ikke ansvarlig for tab, meromkostninger, tabt fortjeneste eller andre direkte eller indirekte følgevirkninger af en flytning. Begrænsningen gælder ikke ved forsæt eller grov uagtsomhed, jf. pkt. 6.5.

5.7 Skriftlig fravigelse. Ønsker lejer sikkerhed for en bestemt lokation, kan retten efter pkt. 5.1 fraviges ved særskilt skriftlig aftale, eventuelt mod et pristillæg.

6. Ansvar og forsikring

6.1 Lejers ansvar for faciliteterne. Lejer bærer det fulde ansvar for studiet og dets faciliteter i hele lejeperioden, herunder også om natten mellem produktionsdage. Dette ansvar omfatter eventuelle skader på udstyr eller faciliteter, der måtte opstå under lejeperioden.

6.2 Lejers eget udstyr. LD Studios er ikke ansvarlig for tab, tyveri eller beskadigelse af lejers medbragte udstyr, rekvisitter, personlige ejendele eller andre genstande, der opbevares i eller benyttes i vores lokaler.

6.3 Forsikring. Vi opfordrer kraftigt til, at lejeren tegner en passende forsikring, der dækker eget udstyr og ansvar for skader på tredjeparts ejendom, herunder LD Studios' faciliteter og udstyr, samt personskade under lejeperioden. En all-risk forsikring, der dækker produktionsudstyr og ansvar, anbefales. LD Studios kan forlange dokumentation for forsikringsdækning inden lejeperiodens start.

6.4 Skader. Eventuelle skader på studiet eller dets udstyr, der opstår under lejeperioden, vil blive faktureret lejeren til fuld erstatning og reetablering samt leje indtil endelig reetablering er udført. Dette inkluderer skader forårsaget af manglende overholdelse af regler for brug af studiet, herunder forbuddet mod at gå på rundhorisonten i Studie 2. Hvis der registreres skader eller afmærkninger efter gang på rundhorisonten, vil lejer blive faktureret for udbedring heraf.

6.5 Ansvarsbegrænsning. LD Studios' samlede erstatningsansvar over for lejer kan ikke overstige den betalte lejesum for den pågældende booking. LD Studios er i intet tilfælde ansvarlig for indirekte tab, driftstab, tabt fortjeneste, tab af data eller tredjemands krav. Begrænsningerne og fraskrivelserne i disse betingelser gælder ikke ved forsæt eller grov uagtsomhed fra LD Studios' side, ved personskade eller i det omfang ansvar ikke kan begrænses efter ufravigelig lovgivning.

7. Brug af studierne og faciliteter

Brugen af studierne og fællesfaciliteterne skal altid ske i overensstemmelse med de aftalte formål og gældende regler. Den tilladte anvendelse af studiet aftales ved aftaleindgåelse, og kun det aftalte er tilladt. Lejer er ansvarlig for at overholde det maksimale personantal på 149 personer i den samlede studiemasse (Studie 1, 2, 3 og fællesfaciliteter).

For at sikre et godt miljø for alle gælder følgende regler:

- **Støjbelastning:** Maksimal støjbelastning er 90 dBA målt over 15 minutter, A-vægtet. Lejer er ansvarlig for at overholde denne grænse.

- **Affaldshåndtering:** Affald skal sorteres og håndteres korrekt. Tømning af affald faktureres med DKK 890,- pr. tømning.
- **Rengøring:** Lokalerne, herunder studierne og fællesarealer, skal afleveres i samme stand og med samme rengøringsniveau, som de blev modtaget. Hvis der ikke er ryddet op eller gjort rent tilstrækkeligt, faktureres dette efter forbrug.
- **Internet/Wi-Fi:** Der er gratis Wi-Fi i alle studier og fællesarealer. Brugen af Wi-Fi skal ske i overensstemmelse med almindelig dansk lovgivning. En Global Connect fiberforbindelse kan bestilles separat.
- **Parkering:** Der er gratis parkering i forbindelse med studierne. Skiltning og afmærkninger skal dog altid overholdes. LD Studios er ikke ansvarlig for parkeringsforholdene på matriklen, og det er til enhver tid lejers ansvar at overholde parkeringsreglerne.
- **Udstyr og personale:** Lejer er ansvarlig for eget medbragt udstyr og personale. Hvis lejer ønsker at leje teknisk udstyr fra LD Studios, sker dette separat gennem Light-Design ApS. Lejer kan medbringe eget teknisk personale eller, efter aftale, booke personale gennem LD Studios. LD Studios påtager sig intet ansvar for lejers medbragte personale eller for udførelsen af deres arbejde.

Arbejds miljø og rollefordeling: LD Studios stiller lokaler og faciliteter til rådighed. Lejer og lejers underleverandører er hver især arbejdsgivere for eget personale og har ansvaret for planlægning, instruktion og udførelse af eget arbejde, herunder arbejde i højden, rigning, ophængning og el-arbejde, samt for at det sker i overensstemmelse med arbejdsmiljølovgivningen. Er der flere arbejdsgivere til stede samtidig, er lejer ansvarlig for koordineringen mellem dem. Denne fordeling ændrer ikke ved de pligter, der efter ufravigelig lovgivning påhviler LD Studios som den, der stiller faciliteterne til rådighed.

8. Sikkerhed

Sikkerheden i studierne og de fælles faciliteter er en høj prioritet for LD Studios. Der forefindes relevant brandmateriel i studierne, og flugtveje er tydeligt opmærket. For at øge sikkerheden er der opsat videoovervågning i fællesarealerne.

Lejer er forpligtet til at sætte sig ind i og overholde alle sikkerhedsinstruktioner og -procedurer, der er gældende for LD Studios' faciliteter, samt at sikre, at lejers personale, underleverandører og gæster gør det samme. Flugtveje, branddøre og gangarealer må ikke blokeres. LD Studios kan bortvise personer, der ikke overholder sikkerhedsinstruktionerne, uden at dette giver lejer ret til afslag i lejen.

9. Immaterielle rettigheder

Alle immaterielle rettigheder, herunder ophavsret, til det indhold, der produceres i LD Studios' faciliteter, tilhører udelukkende lejeren. LD Studios gør ikke krav på nogen rettigheder til det producerede indhold.

Lejer er dog ansvarlig for at sikre, at alt indhold, der produceres i studierne, overholder gældende lovgivning vedrørende ophavsret og andre immaterielle rettigheder. LD Studios fraskriver sig ethvert ansvar for krænkelse af tredjeparts immaterielle rettigheder, der måtte opstå som følge af lejers brug af studierne, og lejer skal holde LD Studios skadesløs for krav rejst af tredjemand i den anledning.

10. Persondata

LD Studios ApS, CVR-nr. 42177075, er dataansvarlig for behandlingen af personoplysninger om lejers kontaktpersoner. Oplysningerne behandles med henblik på indgåelse og opfyldelse af lejeaftalen samt til bogføring, og de opbevares så længe det er nødvendigt hertil, herunder efter bogføringslovens regler.

Videoovervågning i fællesarealer sker af hensyn til sikkerhed og forebyggelse af kriminalitet. Optagelser slettes senest 30 dage efter optagelsen, medmindre de er nødvendige for behandlingen af en konkret sag. Der er opsat tydelig skiltning ved de overvågede områder. Lejer skal orientere eget personale, underleverandører og gæster

om, at der forekommer videoovervågning i fællesarealerne.

Yderligere information om behandlingen og om de registreredes rettigheder findes i LD Studios' privatlivspolitik på www.ldstudios.dk, og henvendelser kan rettes til kontakt@ldstudios.dk.

11. Misligholdelse og ophør

11.1 Væsentlig misligholdelse. Hver part kan ophæve aftalen ved den anden parts væsentlige misligholdelse, som ikke er afhjulpet inden 10 kalenderdage efter skriftligt påkrav.

11.2 Ophævelse uden varsel. LD Studios kan ophæve aftalen med øjeblikkelig virkning, hvis lejer anvender faciliteterne til andet end det aftalte formål, overtræder sikkerhedsinstruktioner eller lovgivning, overskrider det maksimale personantal, eller hvis lejer tages under konkurs-, rekonstruktions- eller likvidationsbehandling eller på anden måde må antages at være ude af stand til at betale.

11.3 Virkning. Ved LD Studios' berettigede ophævelse skal lejer straks rømme faciliteterne. Lejer betaler den fulde lejesum til listeprijs, jf. pkt. 4.2, samt LD Studios' dokumenterede tab.

11.4 Bestemmelser der overlever. Pkt. 4 til 6 og pkt. 9 til 12 forbliver i kraft efter aftalens ophør.

12. Diverse bestemmelser

Lovvalg og værneting: Disse lejevilkår er underlagt dansk ret med undtagelse af lovvalgsregler. Enhver tvist afgøres ved Retten i Glostrup som første instans, uanset lejers hjemsted eller forretningssted.

Ændring af betingelser: LD Studios forbeholder sig retten til at ændre disse lejevilkår med passende varsel. For allerede bekræftede bookinger gælder de betingelser, der var gældende på bekræftelsestidspunktet. De gældende lejevilkår er tilgængelige på www.ldstudios.dk eller kan rekvireres direkte.

Fravigelse af standardvilkår: Alle fravigelser fra disse standardvilkår skal aftales skriftligt mellem LD Studios og lejeren for at være gyldige.

Overdragelse: Lejer kan ikke overdrage sine rettigheder eller forpligtelser efter aftalen til tredjemand uden LD Studios' skriftlige samtykke. LD Studios kan overdrage aftalen til et koncernforbundet selskab.

Ugyldighed: Hvis en bestemmelse i disse betingelser måtte blive anset for ugyldig eller uvirksom, berører det ikke gyldigheden af de øvrige bestemmelser. Den pågældende bestemmelse erstattes af en gyldig bestemmelse, der ligger så tæt som muligt på den oprindelige hensigt.

Force majeure: LD Studios er ikke ansvarlig for manglende opfyldelse af forpligtelser, der skyldes omstændigheder uden for LD Studios' rimelige kontrol, herunder, men ikke begrænset til, naturkatastrofer, krig, terrorisme, strejker, lockouts, strømafbrydelser, internetudfald, brand, vandskade, myndighedspåbud eller andre uforudsete hændelser. Varer forholdet mere end 30 dage, kan hver part opsige den berørte booking uden erstatningsansvar, og allerede indbetalte beløb refunderes.

Kontaktinformation

LD Studios ApS, CVR 42177075

Forretningssted og studiefaciliteter: Naverland 15, 2600 Glostrup

+45 69 14 26 00

kontakt@ldstudios.dk

www.ldstudios.dk