

J.nr. 30152 - KAS/MP

## **ERHVERVSLEJEKONTRAKT**

### **PARTERNE**

Mellem undertegnede

**Esther Hansen**

Østergade 7 A  
Faaborg

( i det følgende kaldet udlejer)

og medundertegnede

**Marianne Jensen & Mette Pedersen**

Østergade 5  
5600 Faaborg

( i det følgende kaldet lejer)

er indgået følgende lejekontrakt: § 1 - § 20

## 1. OMFANG

Det lejede består af erhvervs- og forretningslokale med toilet og håndvask samt et kælderrum i ejendommen Østergade 7, 5600 Faaborg.

Lokalerne har et samlet areal i forretningen på anslået ca. 200 m<sup>2</sup>.

## 2. ANVENDELSE

Det lejede skal anvendes til detailhandel og må ikke uden udlejers skriftlige samtykke benyttes til andre formål. Fraflytter lejer før tiden eller ændrer lejer anvendelsen af lokalerne, bliver lejer erstatningsansvarlig overfor udlejer for det tab, som denne måtte få i den anledning, f.eks. mistet afskrivningsret.

Lejer er såvel overfor udlejer som overfor offentlige myndigheder ansvarlig for, at det lejedes benyttelse er lovlig og i enhver henseende i overensstemmelse med offentlige vedtægter og forskrifter.

Der må ikke fra det lejede drives virksomhed, der kan genere ejendommens øvrige beboere ved lugt, støj, rystelser eller lignende.

Påbud fra offentlige myndigheder vedrørende de lejede lokalers indretning eller benyttelse skal ikke kunne påføre udlejer ansvar eller udgifter overfor lejeren eller det offentlige. Det er dog udlejers ansvar, at det lejede fra starten kan benyttes til det aftalte formål.

## 3. OVERTAGELSE OG OPSIGELSE

Lejemålet overtages den **1. november 2007** og fortsætter indtil det opsiges med 6 måneders varsel enten fra udlejers eller lejers side.

Udlejer kan ikke opsiges lejemålet de første 10 år, det vil sige indtil **1. november 2017**.

Opsigeligheden er ikke til hinder for forhøjelse af lejen til markedslejen i overensstemmelse med Erhvervslejelovens § 13. Dette gælder også såfremt lejen sænkes.

## 4. DET LEJEDES TILSTAND

Det lejede stilles fra udlejers side til rådighed for lejer i den stand, lokalerne nu

har og som beset af lejer og uden mangelsansvar for udlejer jfr. dog afsnit 2, stk. 4, 2. pkt.

Mangler som lejer vil gøre gældende skal påberåbes overfor udlejer skriftligt inden 14 dage efter overtagelsesdagen.

## **5. ÆNDRINGER**

Lejeren har en ufravigelig ret til at foretage sædvanlige installationer, se Erhvervslejelovens § 37 og ombygninger og installationer, der er forlangt af offentlige myndigheder, se Erhvervslejelovens § 38, stk. 2. Det skal ske uden ulempe for ejendommen eller dennes lejere og efter udlejerens rimeligt begrundende anvisninger.

Udlejer forbeholder sig inden arbejdets igangsættelse at få indbetalt et depositum til sikkerhed for opfyldelse af lejers retableringsforpligtelse ved fraflytning. Depositum er pligtig pengeydelse.

Alle øvrige ændringer kræver udlejers skriftlige accept.

Foretager lejer egentlige forbedringer af det lejede med udlejers samtykke, er udlejer forpligtet delvis at godtgøre lejeren udgiften til forbedring i tilfælde af, at lejeren fraflytter inden for 10 år efter forbedringens foretagelse. Dersom lejeren fraflytter efter 1 år efter forbedringens foretagelse, skal udlejer godtgøre lejeren 9/10 af forbedringsudgiften. Flytter lejeren efter 2 år 8/10 og så fremdeles.

Det er et krav fra udlejers side, at butikken stedse bevarer sit præg af forretning, blandt andet ved fortsat løbende åbning i almindelig forretningstid og det er at betragte som misligholdelse af denne kontrakt, såfremt denne status ændres.

## **6. INVENTAR M.V.**

Der medfølger intet inventar lejemålet.

## 7. VEDLIGEHOJDELSE

Indvendig vedligeholdelse påhviler lejer, herunder for vedligeholdelse og fornøden fornyelse af låse, nøgler, ruder, vandhaner og el-installationer. Lejer skal endvidere sørge for fejning, snerydning og rengøring foran det lejede.

Øvrig udvendig vedligeholdelse påhviler udlejer.

## 8. FRAFLYTNING

Ved lejemålets fraflytning skal det lejede afleveres i samme stand som ved overtagelsen.

## 9. LEJEN

Lejen andrager **kr. 122.400,00** årligt – skriver kroner ethundredetotitusinde-firehundrede 00/100.

Lejen betales månedsvis forud med **kr. 10.200,00** hver den 1. ste i en måned.

Første gang den 1. november 2007.

Herefter betales den 1. december 2007 og så fremdeles.

Udover lejen betales á conto varmebidrag med **kr. 1.300,00** pr. måned.

El betales i henhold til særskilt måler.

Alle betalinger skal være pligtige pengeydelse i lejeforholdet, således at udlejer er berettiget til at hæve ved forsinket betaling.

Udlejer sørger for sædvanlig bygnings- og brandforsikring, men ikke glasforsikring. En forøgelse af præmien hertil, som skyldes lejerens særlige brug af det lejede, skal lejereren betale senest 7 dage efter påkrav. Betaling er pligtig pengeydelse i lejeforholdet, således at udlejer er berettiget til at hæve aftalen ved forsinket betaling.

Den månedlige leje kr. 10.200,00 samt á conto varme kr. 1.300,00 eller i alt pr. måned **kr. 11.500,00** skal indbetales på udlejers konto i **Sydbank reg.nr. 7059 konto 442756-2.**

## **10. SKATTER OG AFGIFTER**

For så vidt angår skatter og afgifter er det aftalt, uanset den aftalte uopsigelighed og særskilte reguleringsklausuler kan lejen reguleres som følge af ændringer i skatte- og afgifter eller ved pålæg af nye afgifter.

Det er aftalt at den nuværende leje er incl. skatte- og afgifter for året 2007.

## **11. LEJENS REGULERING**

Det er aftalt at nærværende årlige basisleje kr. 122.400,00 er fast indtil 1. november 2008.

Lejen kan reguleres til markedslejen i overensstemmelse med Erhvervslejens § 13, jfr. § 3.

## **12. DEPOSITUM**

Der betales et depositum på **kr. 30.600,00** svarende til 3 måneders husleje.

Depositum stilles gennem bankgaranti og erlægges samtidig med underskrift af nærværende lejekontrakt.

Det er ligeledes en forudsætning at bankgaranti er erlagt forinden lejer har rådighed over det lejede til istandsættelse og istandsættelse sker for lejers egen regning.

## **13. SKILTNING**

Lejer har ret til at foretage sædvanlig skiltning og reklamering på de til det lejede hørende vinduer.

Tilladelser hertil fra ejendommen, myndigheder m.v. må lejer selv indhente.

## 14. TILLADELSER

Lejer er selv forpligtet til og ansvarlig for stedse at overholde offentlige krav, og så miljømæssige som måtte blive stillet overfor denne virksomhed, alt uden ansvar for udlejer.

## 15. AFSTÅELSE, GENINDTRÆDELSE, FREMLEJE

### AFSTÅELSESRET

#### *Stk. 1.*

Lejeren har ret til at lade en anden lejer indenfor samme branche fortsætte lejeforholdet på uændrede vilkår, medmindre udlejeren har vægtige grunde, herunder den indtrædende lejers økonomi eller branchekendskab til at modsætte sig dette.

#### *Stk. 2.*

Lejeren har ligeledes ret til at afstå lejemålet til et aktie- eller anpartsselskab, hvis lejeren ejer samtlige aktier/anpartar i selskabet og kun hvis lejeren ved selvskyldnerkaution eller lignede garantier for ethvert krav ifølge kontrakten mod selskabet fra den til enhver tid værende udlejers side.

#### *Stk. 3.*

Lejer skal på anfordring overfor udlejer dokumentere ejerforholdene i et eventuelt selskab, der er indtrådt i lejemålet efter stk. 2.

#### *Stk. 4.*

Såfremt de i stk. 2 anførte betingelser ikke stedse er opfyldt, bortfalder lejeaftalen.

#### *Stk. 5.*

Et A/S eller ApS, der er indtrådt i lejeforholdet efter stk. 2 har på tilsvarende måde ret til at afstå til et A/S eller ApS, hvis en fysisk person stedse ejer samtlige aktier og anpartar i selskabet og opfylder tilsvarende branche og økonomiske kvalifikationer som anført i stk. 1 og indestår ved selvskyldnerkaution som anført i stk. 2.

#### *Stk. 6.*

Ved videre afståelse af lejemålet finder stk. 5 tilsvarende anvendelse.

## GENINDTRÆDELSE

Lejeren har genindtrædelsesret.

## FREMLEJE

Lejeren har ikke ret til at foretage fremleje eller fremforpagtning af det lejede eller nogen dele heraf.

## **16. TVISTER**

Enhver tvist mellem dette lejeforholds parter afgøres af boligretten i første instans.

## **17. BRAND ELLER ANDEN ULYKKE**

Lejeaftalen bortfalder, hvis det lejede måtte blive ødelagt ved brand eller anden ulykke.

Erhvervslejelovens § 24 skal ikke være gældende for denne lejeaftale.

## **18. ÆNDRINGER I LEJEAFTALENS VILKÅR**

Dette lejemål er erhvervsbeskyttet.

## **19. OPFORDRING TIL LEJER OM SAGKYNDIG ASSISTANCE**

Lejer bekræfter, at udlejer har overgivet lejer et eksemplar af By- og Boligministeriets tjekliste inden lejers underskrivelse af lejeaftalen.

Lejer bekræfter endvidere at være opfordret til at gennemlæse og overveje tjeklisten.

Endelige bekræfter lejer at være opfordret til at søge sagkyndig assistance hos advokat inden underskrivelsen af lejeaftalen, såfremt lejer ikke selv besidder sådanne sagskunderskaber.

**20. OMKOSTNINGER**

Hver part betaler egne rådgiver.

***For lejemålet gælder i øvrigt Erhvervslejelovens almindelige regler, får så vidt disse ikke er fraveget gennem foranstående bestemmelser.***

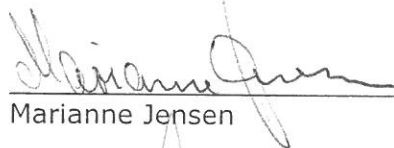
Faaborg, den 28/9 2007.

Som udlejer:

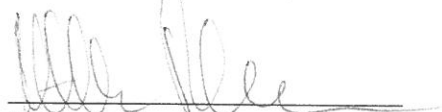


Esther Hansen

Som lejer:



Marianne Jensen



Mette Pedersen

**BILAG:**

Boligministeriets tjekliste.



31-1-2013

Jeg opsiges hermed mit lejemål  
og overdrager det til Maria Hansen

Assensvej 412 Hillinge pr. 1 aug 2013

i henhold til lejekontrakten

Aftalte leje og forbrug udlejer kr. 8.500 +

forbrug pr. måned. 1.000,-

Depositum 3 mdr. husleje som

erlægges pr. 1/8-2013.

Maria Hansen

Nicolai Hansen

Maria Hansen