

Advokat Ole Kildeby
Danmarksgade 81.2.th.
9900 Frederikshavn
Tlf.nr. 98 42 91 11

LEJEKONTRAKT

1.

Parterne

- 1.1. Mellem Fonden Tordenskiold, Frederikshavn som udlejer, og Tordenskiolds Soldater Fladstrand som lejer, er indgået følgende lejekontrakt:

2.

Det lejedes omfang

- 2.1. Det lejede omfatter bygning nr. 4 på lejet grund Knallen 4, matr. Nr. 507cl. samt bygning bygrund på lejet grund, Knallen 5., bygning 13 på lejet grund matr. nr. 507 a Frederikshavn Bygrunde
- 2.2. Lejemålet omfatter 3 uopvarmede lagerhaller benævnt hal 1, hal 2 og hal 3 med samlet etageareal 546 m², samt en værkstedejendom m/toilet, værksteder, depot og vindfang og samlingslokale med samlet etageareal på 223 m².
- 2.3. Udover pkt. 2.1 og pkt. 2.2 har parterne indgået aftale om at de gensidigt kan benytte hinandens bygninger i det omfang de er ledige og anvendes til Tordenskioldsaktiviteter. Fonden Tordenskiold er i den forbindelse Knallen 2, matr. Nr. 507L Frederikshavn Bygrunde – bebygget areal 190 m².

3.

Anvendelse

- 3.1. Det lejede skal benyttes til aktiviteter for Tordenskiolds Soldater Fladstrand samt lager til materiel.
- 3.2. Lejemålet må ikke uden udlejers skriftlige samtykke anvendes til andre formål, det være sig helt eller delvist.

4.

Lejemålets begyndelse og ophør

- 4.1. Lejemålet tog sin begyndelse den 1. november 2008 og kan af hver af parterne opsiges med 6 måneders skriftlig varsel til den første i en måned.
- 4.2. Fra udlejer side kan lejemålet – bortset fra tilfælde, hvor lejereren ikke iagttager god skik og orden, jfr. Erhvervslejelovens § 61 stk. 2 nr. 2 – tidligst opsiges med forudgående kontraktmæssig varsel til ophør den 1. januar 2031.

5.

Lejens størrelse og regulering

- 5.1. Ved lejemålets start udgør den årlige leje 50% af de samlede dokumenterede omkostninger, som Fonden Tordenskiold har til driften af de 2 ejendomme.

6. Forbrug

- 6.1. Udlejer sørger for levering af varme og varmt vand. Lejer må ikke etablere anden varmforsyning uden udlejers skriftlige samtykke. Forbrugsregnskabet udarbejdes samlet for lokaler i ejendommen eller for enheder, som har fælles varmforsyning med denne. Udlejer kan indskrænke eller udvide de enheder, som har fælles varmforsyning med ejendommen, samt ændre i fordelingen blandt de enheder, som deltager i den fælles varmforsyning.
- 6.2. I forbrugsregnskabet indgår følgende udgifter:
 - a. Brændsel, herunder el og gas til opvarmning.
 - b. Vandforbrug og vandaflædningsafgifter.Lejers samlede andel af ovennævnte udgør 50% af de faktiske udgifter.



Specifikationen omfatter ikke udgiftsarter, der ikke er kendt ved denne aftales indgåelse, hvilke udgifter udlejer derfor tillige senere kan lade indgå i forbrugsregnskabet.

- 6.3. Udlejer er forpligtet til at holde bygningen bygnings- og brandforsikret. Er der andre forsikringer, herunder eventuel glasforsikring m.v., påhviler det lejer selv at tegne i så fald for lejers egen regning, idet lejer bærer det fulde ansvar for glas og sanitet.

7.

Depositum

- 7.1. Der betales ikke depositum, men udlejer har ret at modregne eventuel ikke betalt husleje m.m. i den årlige apanage og andre betalinger fra Fonden til Tordenskiolds Soldater Fladstrand.

8.

Moms

- 8.1. Lejer er bekendt med, at ejendommen ikke er momsregistreret.
- 8.2. Såfremt udlejer lader ejendommen momsregistrere, er lejer forpligtet til, efter udlejers påkrav og med et varsel på tre måneder til den første i en måned at respektere enhver ændring i ejendommens momsregistreringsforhold, herunder forpligtet til at betale moms af lejen.
- 8.3. Moms er pligtig pengeydelse i lejeforholdet, og skal betales samtidig med ydelserne ifølge nærværende kontrakt.

9.

Vedligeholdelse

- 9.1. Lejemålet er overtaget som beset. Al omforandring i forbindelse med lejers anvendelse af lokalerne er udlejer uvedkommende, men skal godkendes af udlejer.
- 9.2. Al indvendig vedligeholdelse, herunder fornøden fornyelse, påhviler således lejer, der stedse skal omgås det lejede tilbørligt og holde det sømmeligt ved lige, og således foretage maling, hvidtning, tapetsering og lignende så ofte, at det lejede stedse fremtræder i ordentlig og forsvarlig stand.
- 9.3. Lejers vedligeholdelsespligt omfatter tillige istandsættelse samt fornøden fornyelse af låse, dørhåndtag, nøgler og beslag.

- 9.4. Den udvendige vedligeholdelse påhviler i øvrigt udlejer, evt. skilte som er godkendt af udlejer vedligeholdes af lejer.
- 9.5. Lejer bærer selv ansvaret for de fornødne myndighedsgodkendelser til fremtidig brug af lokaler, som bruges af Tordenskiolds Soldater Fladstrand.

10.

Renholdelse

- 10.1. Renholdelse af det lejede og fortov/udenomsarealer, herunder fejning, snerydning og glatførebekæmpelse ud for det lejede påhviler lejer.
- 10.2. Lejers renovationsbehov opfyldes ved lejers egen foranstaltning og for lejers regning.

11.

Fraflytning

- 11.1. Det lejede overtages af lejer i den stand, hvori det er besigtiget og godkendt af lejer.

Ved lejemålets ophør afleveres det lejede i samme stand som ved overtagelsen, dog med de af udlejer godkendte forandringer, det vil sige i velvedligeholdet stand uden mangler af nogen art og med samtlige installationer i god og brugbar stand.

12.

Forandringer i eksisterende bygninger

- 12.1. Lejer må ikke uden udlejers forudgående skriftlige tilladelse foretage nogen form for ændringer af bygningsmæssig karakter. Eventuelle ændringer skal opfylde myndighedskrav, og det påhviler lejer at indhente samtlige tilladelser og opfylde myndighedskrav samt at dokumentere overfor udlejer, at de nødvendige tilladelser foreligger. Samtlige udgifter i forbindelse med ændringerne, herunder udgifter til opfyldelse af eventuelle myndighedskrav samt eventuelle andre udgifter, er udlejer uvedkommende.

- 12.2. Ved lejemålets ophør er lejer forpligtet til i det omfang det kræves af udlejer at foranledige fornøden reetablering af det lejede gennemført, dog med undtagelse af de af udlejer godkendte forandringer, uden udgift for udlejer.

13.

Fremleje

- 13.1. Lejer har ikke fremlejeret.

14.

Afståelse

- 14.1. Lejer har ret til at lade en anden lejer indenfor samme branche fortsætte lejeforholdet på uændrede vilkår imod, at udlejer i det hele kan godkende den nye lejer.
- 14.2. Lejer har ret til at afstå lejemålet til et aktie- eller anpartsselskab, hvis lejer ejer samtlige aktier/anparter i selskabet, og kun hvis lejer ved selvskyldnerkaution eller på lignende måde garanterer for ethvert krav ifølge kontrakten mod selskabet fra den til enhver tid værende udlejers side.
- 14.3. Lejer skal på anfordring overfor udlejer dokumentere ejerforholdene i et eventuelt selskab, der er indtrådt i lejemålet efter stk. 2.
- 14.4. Såfremt de i § 14.2. anførte betingelser ikke stedse er opfyldt, bortfalder lejeaftalen.
- 14.5. Et aktieselskab/anpartsselskab, der er indtrådt i lejeforholdet efter § 14.2, har på tilsvarende måde ret til at afstå til et aktieselskab/anpartsselskab, hvis en fysisk person, som i det hele er godkendt af udlejer, stedse ejer samtlige aktier/anparter i selskabet, og indestår ved selvskyldnerkaution som anført i § 14.2.
- 14.6. Ved senere afståelse af lejemålet finder 3. pkt. tilsvarende anvendelse.

15.

Skiltning

- 15.1. Lejer har ret til sædvanlig skiltning. Skiltning kan alene ske efter forudgående godkendelse af udlejer og med hensyn til udformning og placering. Skiltningen må ikke være til gene for ejendommen eller de øvrige lejere i ejendommen.

16.

Øvrige vilkår

- 16.1. Ethvert påkrav om ændring/forbedringer/vedligeholdelse eller anden fra myndighedernes side vedrørende lokalernes stand til brug for den heri drevne virksomhed, er udlejer uvedkommende. Det påhviler således lejer selv at sørge for, at sådanne krav opfyldes.
- 16.2. Ved lejemålets ophør er lejer forpligtet til at aflevere samtlige nøgler til låse, herunder låse som lejer selv har anbragt.
- 16.3. Udover de anførte vilkår for lejemålet gælder vilkårene i den af Boligstyrelsens seneste udstedte typeformular. I det omfang der er uoverensstemmelse mellem de i denne formular anførte vilkår og forannævnte vilkår, skal sidstnævnte vilkår være gældende.
- 16.4. Lejers opmærksomhed er særligt henledt på, at der i nærværende kontrakt kan være pålagt lejer mere vidtgående forpligtelser og indrømmet lejeren mindre vidtgående rettigheder end Erhvervslejeloven har fastsat.

17.

Kontraktsomkostninger

- 17.1. Nærværende lejekontrakt er stempelfri. Afgift i forbindelse med eventuel tinglysning af nærværende lejekontrakt betales af lejer.
- 17.2. Hver part betaler udgifter til egen juridisk eller anden bistand i forbindelse med lejeaftalens indgåelse.

Dato: 27/9-2012

Dato

Som udlejer:

Dato

Som lejer:

[Signatures and stamps follow]

LARS MØLLER
FORHAND
JØRGEN JENSEN
IV. FORMAND
PAULI JØRGENSEN
Laurens Jørgensen
KARL ERIC BLUMKE