

Advokataktieselskabet  
Graven Nielsen og Kokkenborg  
Jernbanegade 37  
6870 Ølgod  
75 24 46 00  
J. nr. 82246/abn

## LEJEAFTALE

Mellem undertegnede

Hans Jørn Marcussen  
Fåresøvej 3  
6840 Oksbøl  
(i det følgende kaldet udlejer)

og medundertegnede

Varde Kommune  
Bytoften 2  
6800 Varde  
(i det følgende kaldet lejer)

er der dags dato indgået følgende aftale:

1.

### **Det lejede**

Hans Jørn Marcussen udlejer til Varde Kommune en del af lejemålet beliggende Industrivej 18, 6840 Oksbøl.

Lejemålet er i princippet en videreførelse af den lejeaftale, som Blåvandshuk Kommune (nu Varde Kommune) har indgået med Museet Danmarks Brandbiler om en del af lejemålet ved lejekontrakt af 1. februar 2005.

Det lejede består af en kontorbygning med indgang, kontor, forgang og toiletter samt ekspeditionslokale på i alt ca. 235 m<sup>2</sup> og en kælder på ca. 110 m<sup>2</sup>.

Lejemålet overtages uden inventar.

Til lejemålet hører parkeringsplads og udenomsarealer rundt om lejemålet. Disse faciliteter deles med de øvrige lejere i bygningen.

Lejer har ret til at anbringe reklamer på ejendommen.

## 2.

### **Anvendelse**

Det lejede skal benyttes til turistkontor med tilhørende kundefaciliteter og kontor samt lager, og det lejede må ikke uden udlejers skriftlige samtykke benyttes til andet formål.

Lejer skal selv sørge for eventuelle nødvendige offentlige tilladelser til den brug, som lejer vil gøre af lejemålet.

## 3.

### **Ikrafttræden og opsigelse**

Lejemålet træder i kraft den 1. juli 2007 og vedvarer, indtil det skriftligt opsiges af en af parterne med 6 måneders forudgående varsel til den 1. i en måned.

Fra såvel udlejers som lejers side er lejemålet dog uopsigeligt i 10 år at regne fra 1. maj 2005, hvorefter lejemålet kan opsiges som anført ovenfor.

## 4.

### **Leje og forbrugsafgifter**

Den årlige leje er aftalt til kr. 91.280,10, skriver nitientusinde tohundredeotteti kroner og 10 øre, excl. moms.

Lejen betales kvartalsvis forud hver den 1. i kvartalsmånederne. Den første leje betales den 1. juli 2007 for perioden 1. juli til 31. september 2007 og udgør 22.820,02 med tillæg af moms. Derefter

betales kr. 22.820,02 med tillæg af moms den 1. oktober 2007 for perioden 1. oktober til og med 31. december 2007 og så fremdeles.

Lejen tillægges den til enhver tid gældende moms-sats, p.t. 25%.

Udover lejen betaler lejer særskilt for forbrug af el efter måler, som er opsat/bliver opsat i lejemålet. Betaling af el sker til udlejer.

Endvidere betaler lejer særskilt for varme. Varmeforbruget måles under et for hele kontordelen af ejendommen, og forbruget fordeles mellem lejer i henhold til denne kontrakt og den anden lejer efter det antal m<sup>2</sup>, lejerne hver især råder over. Udlejer udarbejder en gang årligt en opgørelse over forbruget.

Lejer betaler á conto til udlejer et af udlejer anslået beløb, der er fastsat til kr. 4.300,00 pr. kvartal, indtil første årsregnskab foreligger. Forbrugsafgifterne betales sammen med huslejen og er pligtig pengeydelse i lejeforholdet.

## 5.

### **Regulering af lejen**

Én gang årligt hver den 1. maj reguleres den pr. 30. april samme år gældende leje, første gang med virkning fra den 1. maj 2008.

Lejen reguleres med 4 % af den aktuelle leje.

## 6.

### **Husleje garanti**

Udlejer har fra Blåvandshuk Kommune (nu Varde Kommune) modtaget en husleje garanti af 1. februar 2005. Denne garanti videreføres uændret for den periode, som husleje garantien er gældende for.

## 7.

### **Skatter og afgifter**

Den i punkt 4. anførte leje indeholder de skatter og afgifter, som er gældende for 2007.

Lejen kan af udlejer og lejer kræves reguleret i overensstemmelse med erhvervslejelovens §§ 10-12. Parternes krav på regulering gælder såvel satsændringer som forbrugsændringer. Udgiftsstig-

ninger kan stedse kræves reguleret af udlejer med virkning fra det tidspunkt, hvor udgiften er pålagt ejendommen.

Udlejer er yderligere berettiget til at kræve lejen forhøjet i det omfang, udlejer pålægges ydelser til det offentlige, herunder myndigheder nedsat med hjemmel i den til enhver tid gældende lejelovgivning. I det omfang sådanne ydelser er fastsat efter ejendommens samlede areal, fordeles lejeforhøjelsen mellem de enkelte i ejendommen værende lejere i forhold til de enkelte lejermåls bruttoetageareal.

## 8.

### **Vedligeholdelse**

Ved lejermålets oprindelige ikrafttræden i 2005 var det lejede nymalet. Lejermålet overtages i øvrigt i den stand, hvori det er og forefindes på overtagelsestidspunktet og som besat af lejer.

Lejer har pligt til indvendig vedligeholdelse og renholdelse af det lejede. Renholdelse omfatter foruden sædvanlig rengøring af lokaler tillige rensning af vandlåse, gulvafløb, ventilationsrør og gulvbelægninger samt vinduespolering såvel indvendigt som udvendigt.

Lejers pligt til indvendig vedligeholdelse omfatter:

- a. maling af vægge, lofter, paneler, karme, døre m.v.
- b. vedligeholdelse og nødvendig udskiftning af tæpper, vinyl- og linoleumsbelægninger og lignende, når vedligeholdelse ikke længere er økonomisk forsvarligt eller hensigtsmæssigt,
- c. vedligeholdelse og nødvendig udskiftning af låse, nøgler, ruder, persiener, indvendige døre, vandhaner, stikkontakter, el-afbrydere, lampeudtag, lysdæmpere, antenne- og telefonstik, edb-stik og andre edb-installationer samt fast monteret ovenlys,
- d. vedligeholdelse og nødvendig udskiftning af WC-kummer, cisterner, vaskekummer og øvrige sanitære installationer i personalerum og toilet samt eventuelle hårde hvidevarer.
- e. vedligeholdelse og nødvendig udskiftning af tekniske installationer ved ejendommens døre og vinduer.

Hvis lejer ikke efter påkrav opfylder sin vedligeholdelsesforpligtelse senest 8 dage efter, at udlejer har opfordret lejer hertil, kan udlejer lade istandsættelse og vedligeholdelse og om fornødent fornyelse foretage for lejers regning.

Vedligeholdelse og udskiftning af installationer i det lejede til det lejedes forsyning med varme og varmt og koldt vand forestås af udlejer og betales af denne.

Udlejer forestår og bekoster vedligeholdelse og fornyelse af tag, facader, udvendige døre, kloak, el- og vandrør samt vinduer (ikke ruder).

Lejer har pligt til at vedligeholde arealerne udenom bygningerne på ejendommen, således at disse til enhver tid henligger i vel vedligeholdet stand.

## 9.

### **Aflevering**

Lejer skal give udlejer adgang til at bese lejemålet, jf. erhvervslejelovens § 73, når opsigelse er afgivet, eller når ejendommen eller det lejede påtænkes solgt.

Det lejede skal fraflyttes senest kl. 12,00 på fraflytningsdagen, uanset om denne er en helligdag eller dagen før en helligdag.

Lejer har ret til inden fraflytningsdagen at fjerne alt tilbehør og inventar samt tekniske installationer bekostet af lejer og indsat i det lejede med eller uden udlejers tilladelse, og som ikke hører til ejendommen eller omfattes af lejemålet, mod at bringe det lejede tilbage til den tilstand, hvori det var ved overtagelsen.

Ved lejemålets ophør skal det lejede afleveres rengjort og i samme stand som ved overtagelsen. Det vil sige med nymalede vægge og lofter samt træværk og i øvrigt i vel vedligeholdet stand, således at det lejede kan udlejes til en ny lejer uden udgift for udlejer.

Enhver ændring i lejemålet, jf. punkt 10, skal skriftligt forelægges udlejer og skriftligt godkendes af denne.

Er det lejede på fraflytningstidspunktet ikke i den stand, som kan kræves i henhold til nærværende bestemmelse, er udlejer berettiget til at istandsætte det lejede for lejers regning. Lejer er forpligtet til at betale leje i den periode, der medgår til istandsættelse, indtil lejemålet er afleveret kontraktmæssigt.

Lejer har pligt til at aflevere alle nøgler til låse i døre og lignende, herunder også sådanne låse, som lejer selv har installeret.

## 10.

### **Ændringer i lejemålet**

Lejer må ikke uden udlejers skriftlige samtykke foretage ændringer i det lejedes indretning. Endvidere må lejer ikke uden udlejers skriftlige samtykke udføre arbejder, der ændrer bygningens bærende dele eller det lejedes ydre, uanset om det lejedes ydre grænser op til indvendige fællesarealer eller udgør en del af bygningens ydre, eller som ikke er nødvendige eller dog sædvanlige efter arten af lejers virksomhed eller ejendommens karakter.

Udlejer kan dog ikke vilkårligt give afslag på en anmodning om godkendelse af ændringer eller installationer, som bekostes af lejer, og som er nødvendige, for at lejer kan udøve den aftalte virksomhed i det lejede. Udlejer kan ikke modsætte sig foranstaltninger, der kræves af offentlige myndigheder, jf. erhvervslejelovens § 38, stk. 2.

Udlejer kan meddele sin skriftlige godkendelse af lejers anmodning efter stk. 1 på vilkår, at udlejer, forinden arbejdet iværksættes, forelægges et af en fagkyndig arkitekt eller ingeniør udarbejdet projekt samt byggetilladelse eller anden offentlig tilladelse i det omfang, en sådan skal foreligge forud for arbejdets lovlige iværksættelse, og at arbejdet udføres af momsregistrerede håndværkere i overensstemmelse med alle offentlige og privatretlige krav, forskrifter m.v.

Som vilkår for sin skriftlige godkendelse kan udlejer endvidere stille krav om, at lejer inden arbejdets iværksættelse stiller tidsubegrænset bankgaranti eller tilsvarende sikkerhed af en sådan størrelse, at udlejer for lejers regning kan foretage retablering uden udgift for udlejer. Garantien tilbageleveres senest, når lejer har opfyldt sine forpligtelser i forbindelse med aflevering efter lejemålets ophør.

Såfremt ombygning, indretning eller installationer medfører udgifter for udlejer, herunder forøget forsikringspræmie, kan udlejer som vilkår for godkendelsen kræve sådanne udgifter dækket af lejer.

## 11.

### **Afståelse**

Sammen med overdragelse af den virksomhed med tilhørende goodwill, som lejer driver fra lejemålet, har lejer ret til at overdrage sine rettigheder i henhold til nærværende lejekontrakt til en ny lejer, der skal videreføre virksomheden fra de lejede lokaler.

Overdragelsen af lejers rettigheder i henhold til kontrakten kan kun ske betinget af udlejers godkendelse.

Ved afståelse skal lejer inden 8 dage efter aftalens indgåelse til udlejer fremsætte skriftlig anmodning om godkendelse. Med anmodningen skal følge kopi af aftalegrundlaget, kopi af erhververs seneste selvangivelse eller regnskab samt en nærmere redegørelse for erhververs branchekundskab.

Udlejer kan, inden 8 dage efter at lejers anmodning med bilag som anført er kommet frem, kræve supplerende oplysninger, såfremt dette er nødvendigt, til belysning af den nye lejers forhold, herunder erklæring fra den nye lejers bankforbindelse, revisor eller lignende om den nye lejers økonomiske forhold, og fra den pågældendes brancheorganisation eller lignende om den nye lejers faglige kvalifikationer.

Udlejer er berettiget til at afslå godkendelse, såfremt de fremsatte oplysninger efter udlejers skøn ikke i tilstrækkelig grad kvalificerer den nye lejer til at videreføre forretningen.

Såfremt lejer er et I/S, kan udlejer kræve, at samtlige interessenter hver for sig opfylder de nævnte kvalifikationer.

Udlejers godkendelse skal være skriftlig og kan betinges af, at der fastsættes nye vilkår for lejeaftalen, dog indtræder den nye lejer i den tidligere lejers rettigheder i henhold til nærværende kontrakts punkter 1, 2, 4, 7, 8, 9 og 10, ligesom udlejer ikke kan kræve det lejedes størrelse eller beliggenhed ændret.

Frister for lejeforhøjelse regnes fra det tidspunkt, hvor det sidst er krævet lejeforhøjelse af den pågældende art over for den overdragende lejer. Der afholdes ikke afleveringsforretning med udlejers deltagelse ved afståelse. Den nye lejer indtræder i den overdragende lejers forpligtelse til vedligeholdelse og aflevering.

## 12.

### **Genindtrædelsesret**

Har lejer ved erhvervelsen eller senere indgået aftale om pantsætning af den samlede forretning med tilbehør, goodwill og rettighederne i henhold til nærværende lejekontrakt, og er dette ved pantsætningen meddelt udlejer, er panthaver, såfremt låneaftalen ophæves som misligholdt, berettiget til at indtræde som lejer på vilkår svarende til de om afståelse anførte vilkår.

Såfremt panthaver ikke selv er branchekyndig eller i øvrigt vil kunne afvises af udlejer efter regler svarende til det om afståelsesretten anførte, skal panthaver inden 3 måneder efter, at panthavers

rettigheder i henhold til nærværende bestemmelse er gjort gældende, have overdraget forretningen til en lejer, der opfylder betingelserne, og som inden samme frist skal have tiltrådt forretningens drift.

Er de i stk. 1 omhandlede aktiver og rettigheder pantsat til flere panthavere, kan genindtrædelsesretten alene påberåbes af den bedst prioriterede af disse. Gøres genindtrædelsesretten gældende af en sekundært prioriteret panthaver, må denne overfor udlejer dokumentere, at foranstående hæftelser er indfriet.

Er lejemålet pantsat som anført, og er dette meddelt udlejer, kan ophævelse fra udlejers side på grund af betalingsmisligholdelse ikke ske, forinden panthaver har modtaget anbefalet brev fra udlejer med et varsel på mindst 8 dage til berigtigelse af misligholdelsen.

Såfremt udlejer ved pantsætning har fået meddelelse herom, skal udlejer respektere en aftale mellem panthaver og lejer om, at gyldig opsigelse fra lejers side er betinget af panthavers godkendelse, så længe pantsætningen består. Erhvervslejelovens § 55 finder ikke anvendelse.

### 13.

#### Skiltning

Lejer har ret til sædvanlig skiltning.

Ved fraflytning skal lejer fjerne den af lejer opsatte skiltning og foretage retablering.

### 14.

#### Lejekontrakten og erhvervslejeloven

For kontraktsforholdet gælder lov nr. 934 af 20. december 1999 om leje af erhvervslokaler m.v. i det omfang, bestemmelserne ikke er fraveget i denne kontrakt.

Oksbøl, den 20 10 2007

Som udlejer:

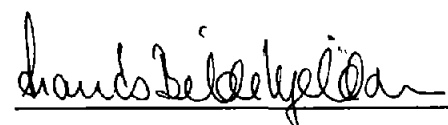


Hans Jørn Marcussen

Varde

Oksbøl, den 18 10 2007

Som lejer – for Varde Kommune:



Frants Bilde Kjeldsen  
Sekretariatschef