

Bent Skov & Partnere
Advokataktieselskab

ERHVERVSLEJEKONTRAKT

1 Parterne.

Mellem undertegnede

Hammed Qassem
Mohamed
Odensevej 189
4700 Røstved

Finn Hougaard Aps.

Bygade 28,
7160 Tørring

og

er der dags dato indgået følgende erhvervslejekontrakt:

LB24041SD /sd

Overdragelse af lejekontrakt

Efter aftale med Hamed Qassem Mohamed overdrages lejekontrakt Østergade 16 E st. 7323 Give til Azar Ahmed.

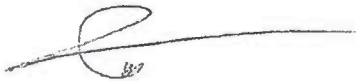
Lejekontrakten overdrages pr. 01-09-2011 og lejen er kr. 2918,- + moms pr. måned. Der betales kr. 600 aconto til varme og kr. 200 til vand + moms. Netto lejen reguleres næste gang d.01-06-2012 med nettoprisindekset.

I øvrigt henvises til kontrakten.

Parterne sørger selv for aflæsning af el, og meddeler ejerskift til MES i Brande.

Udlejer sørger for aflæsning af vand og varme.

Nuværende lejer
Hamed Mohamed



Ny Lejer
Azar Ahmed



Ejer af Ejendommen
Finn Hougaard ApS

INDHOLDSFORTEGNELSE

1	<u>Parterne</u>	3
2	<u>Lejemålets omfang</u>	4
3	<u>Anvendelse</u>	4
4	<u>Ikrafttræden</u>	4
5	<u>Opsigelse</u>	4
6	<u>Lejemålets overtagelse</u>	4
7	<u>Lejen og dens betaling</u>	5
8	<u>Regulering af lejen</u>	5
9	<u>Depositum</u>	6
10	<u>Skatter og afgifter m.m.</u>	7
11	<u>Moms m.v.</u>	7
12	<u>Forsikringer</u>	7
13	<u>Renovation</u>	7
14	<u>El, vand- og varmebetaling og øvrige udgifter</u>	8
15	<u>Lejemålets fraflytning og aflevering</u>	8
16	<u>Vedligeholdelse og renholdelse</u>	9
17	<u>Skiltning</u>	9
18	<u>Afståelsesret</u>	9
19	<u>Genindtrædelsesret</u>	10
20	<u>Fremleje og fremforpagtning</u>	10
21	<u>Rådgivning og orientering</u>	10
22	<u>Bilag</u>	10

LB24041SD /sd

2 Lejemålets omfang.

- 2.1 Lejemålet omfatter erhvervslokaler i den udlejerens tilhørende ejendom beliggende Østergade 16, Give.
- 2.2 Det lejede areal andrager 50 kvm og er beliggende i stueetagen i ejendommen, jf. vedhæftede skitse, hvor det lejede areal er indtegnet (Bilag 1).
- 2.3 Parterne er enige om, at dette kvm-areal - uanset evt. opmålingsfejl skal lægges til grund ved legeberegningen og ved den indbyrdes fordeling af skatter og afgifter, driftsudgifter m.v. mellem ejendommens lejere.

3 Anvendelse.

- 3.1 Det lejede skal benyttes til frisørbutik.
- 3.2 Det lejede må ikke uden udlejers skriftlige tilladelse benyttes til andet formål.
- 3.3 Det er ikke tilladt at benytte det lejede på en sådan måde, at dette ved lugt, støj, rystelser el. lign. kan medføre gener for ejendommen, dens øvrige brugere eller naboer.

4 Ikrafttræden.

- 4.1 Det lejede overtages af lejer den 1. maj 2007, hvilket tidspunkt herefter er kaldet ikrafttrædelsestidspunktet.

5 Opsigelse.

- 5.1 Lejemålet vedvarer, indtil det skriftligt opsiges af en af parterne til den 1. i en måned med 3 måneders forudgående varsel.

6 Lejemålets overtagelse.

- 6.1 Lejeren overtager lokalerne som beset og forestår selv istandsættelse.

- 6.2 Lejeren er berettiget til for egen regning og efter skriftlig godkendelse fra udlejer at forsyne det lejede med de yderligere installationer, som lejeren finder nødvendig til brug for sin virksomhed.
- 6.3 Lejeren er selv forpligtet til at indhente alle fornødne myndighedsgodkendelser til udøvelse af den påtænkte erhvervsvirksomhed fra de lejede lokaler i forbindelse med det lejedes overtagelse, eller såfremt man under lejemålets forløb ønsker at foretage ændringer af det lejede. Omkostninger med henblik på at opfylde eventuelle myndighedskrav ved lejemålets indretning afholdes alene af lejer.
- 6.4 Lejer er bekendt med, at den samlede ejendom vil blive renoveret, hvorfor lejer accepterer, at der kan forekomme evt. gener i forbindelse hermed.

7 Lejen og dens betaling.

- 7.1 Der betales en årlig basisleje på kr. 32.400,00 – skriver tretitusive firehundrede kroner 00 øre.
- 7.2 Det anførte lejebeløb skal tillægges den momssats, der til enhver tid er gældende, p.t. 25%.
- 7.3 Lejen med tillæg af moms betales månedsvis forud med 1/12 hver den 1. i måneden. Samtlige pengeydelse i lejeforholdet betales på den måde og på det sted, der anvises af udlejer.
- 7.4 Alle betalinger er pligtig pengeydelse i lejeforholdet, således at udlejer er berettiget til at hæve lejeaftalen ved for sen betaling.
- 7.5 Samtlige pengeydelse i lejeforholdet betales på den måde og på det sted, der anvises af udlejer.

8 Regulering af lejen.

- 8.1 Lejen reguleres i henhold til nettoprisindekset én gang årligt hver den 1. juni med den stigning, der kan konstateres pr. 1. maj året før i forhold til 1. maj samme år. Første regulering pr. 1. juni 2008 foretages således med den stigning, der kan konstateres i nettoprisindekset pr. 1. maj 2008 i forhold til nettoprisindekset pr. 1. maj 2007. Regulering efter nettoprisindekset foretages således:

$$\frac{\text{basisleje} \times \text{nettoprisindekset på reguleringstidspunktet}}{\text{nettoprisindekset på ikrafttrædelsestidspunktet}}$$

- 8.2 Regulering sker på grundlag af den gældende leje, således incl. alle tillæg til lejen, såsom forhøjelser i medfør af Erhvervslejelovens § 13, forbedringsforhøjelser, stigning i skatter og afgifter etc.
- 8.3 Såfremt ovennævnte indekstal ikke længere beregnes, reguleres lejen i overensstemmelse med udviklingen i et andet tilsvarende indekstal eller - hvis et sådant ikke findes - efter principper som ligger den anførte indeksregulering så nært som muligt.
- 8.4 Uanset udviklingen i nettoprisindekset forhøjes den til enhver tid gældende leje hvert år med mindst 2 % af den umiddelbart forinden gældende årlige leje incl. alle tillæg til lejen, såsom forhøjelser i medfør af Erhvervslejelovens § 13, forbedringsforhøjelser, skatter og afgifter etc. Også denne adgang til lejeforhøjelse gælder uanset aftalt uopsigelighed.
- 8.5 Udlejer er berettiget til at forhøje lejen i overensstemmelse med den til enhver tid gældende lejelovgivnings regler p.t. Erhvervslejelovens § 13.
- 8.6 Den til enhver tid gældende leje kan ikke nedsættes, med mindre andet er aftalt mellem udlejer og lejer i nærværende kontrakt eller følger af anden særskilt skriftlig aftale.

9 Depositum.

- 9.1 Til sikkerhed for lejerens forpligtelser i henhold til denne kontrakt betales der i forbindelse med kontraktens underskrift et beløb stort kr. 8.100,00.
- 9.2 Depositum henstår til enhver tid til sikkerhed for lejerens opfyldelse af enhver forpligtelse over for udlejer, såvel under lejemålets beståen som ved lejemålets ophør og aflevering. Beløbet frigives først, efter der ved lejemålets ophør er foretaget afregning parterne imellem vedr. deres slutmellemværende.
- 9.3 Depositum forrentes ikke.

10 Skatter og afgifter m.m.

- 10.1 I basislejen på tidspunktet for lejemålets ikrafttræden er indeholdt skatter og afgifter og forsikringer m.v. pr. 1. januar 2007.
- 10.2 Udlejer er berettiget til at kræve udligning af nye eller forøgede udgifter til skatter og afgifter af enhver art.

11 Moms m.v.

- 11.1 Ejendommen er momsregistreret, og samtlige lejerens ydelser ifølge denne kontrakt pålægges moms, p.t. 25 %. Momsen erlægges samtidig med lejerens øvrige ydelser i forbindelse med de almindelige betalingsterminer. Betaling af moms er pligtig pengeydelse i lejeforholdet, således at udlejer er berettiget til at hæve lejeaftalen ved for sen betaling.
- 11.2 Udlejer er berettiget til med 3 måneders varsel til et kvartals begyndelse at ændre ejendommens momsregistreringsforhold.
- 11.3 Såfremt lejen pålægges anden lovmæssig ydelse af en hvilken som helst art, betaler lejerer dette i tillæg til lejen efter samme regler som moms.

12 Forsikringer.

- 12.1 Lejerer afholder selv udgifterne til glasforsikring og evt. tyveriforsikring.
- 12.2 I det omfang udlejer udgifter til ejendommens forsikringer måtte blive forøget som følge af lejerers virksomhed i lejemålet, skal sådanne forøgelser fuldt ud refunderes af lejer.

13 Renovation.

- 13.1 Plads til fornødne affaldsbeholdere og lignende anvises af udlejer. Emballage og lignende må ikke henstilles udenfor det lejede.
- 13.2 Lejer afholder selv udgiften til renovation.

14 El, vand- og varmebetaling og øvrige udgifter.

- 14.1 Lejeren afholder selv samtlige udgifter til lejemålets drift, herunder udgifter til det lejedes forsyning med el, varme, herunder varmt vand, kraft, vand samt renovation, og lejeren tilmeldes som forbruger ved forsyningsselskabet f.s.v angår el-brugforbrug.
- 14.2 Elforbruget betales af lejeren efter egen måler.
- 14.3 Lejers skønnede forbrug opkræves a conto hver måned sammen med huslejen.

15 Lejemålets fraflytning og aflevering.

- 15.1 Lejemålet afleveres ved fraflytning i mindst samme stand som ved overtagelsen, bortset fra almindelig slid og ælde.
- 15.2 Lejeren har, såfremt udlejer kræver det, retableringspligt, således at samtlige forandringer i lejemålets indretning fjernes inden fraflytningen, og således at det lejede ved lejemålets ophør fremtræder, som det var indrettet ved lejemålets begyndelse.
- 15.3 Udlejer kan dog ikke kræve retablering af de forandringer, som lejeren har gennemført efter forud at have indhentet udlejers skriftlige samtykke hertil.
- 15.4 Det er mellem parterne aftalt, at udlejer for at kunne gøre mangelskrav gældende mod lejeren, skal fremsætte skriftligt krav overfor denne, således at kravet kommer frem til lejeren inden 4 uger efter fraflytningsdagen. Denne frist gælder dog ikke, såfremt lejeren har handlet svigagtig, eller manglerne ikke kan erkendes ved anvendelse af sædvanlig agtpågivenhed. I sidstnævnte tilfælde skal udlejer rette påkrav til lejeren senest 4 uger efter, at manglen er opdaget eller burde være opdaget.
- 15.5 Ved lejemålets ophør skal lejeren have tilendebragt fraflytning af det lejede senest kl. 12.00 den pågældende fraflytningsdag, uanset om dette måtte være lørdag, søndag eller helligdag, og lejeren skal senest på fraflytningsdagen kl. 12.00 aflevere det lejede med, hvad dertil hører, i god og velvedligeholdt samt rengjort stand, således at lejemålet fremtræder som ved lejerens overtagelse af dette, og således at det lejede uden udgift for udlejer kan udlejes til en ny lejer.
- 15.6 Såfremt det lejede ikke efterlades i kontraktmæssig stand, er lejeren forpligtet til at betale leje i tre uger efter lejemålets ophør af hensyn til foretagelse af nødvendige reparations- og vedligeholdelsesarbejder.

- 15.7 Lejer er frem til fraflytningsdagen berettiget til selv at udføre mangelsudbedring samt istandsættelsesarbejder betinget af, at han anvender anerkendte momsregistrerede håndværkere. Arbejdet skal udføres i overensstemmelse med gældende normer og håndværksmæssigt korrekt. Efter lejemålets ophør og lejerens fraflytning af det lejede overgår retten til at vælge håndværkere til udlejer.

16 Vedligeholdelse og renholdelse.

- 16.1 Den udvendige vedligeholdelse påhviler udlejer.
- 16.2 Snerydning og rengøring af fortov påhviler lejereren
- 16.3 Enhver indvendig vedligeholdelse, herunder fornøden fornyelse af det lejede samt vedligeholdelse og evt. udskiftning af facadevinduer, påhviler lejereren således, at det lejede stedse holdes i god og forsvarlig vedligeholdelsesstand.

17 Skiltning.

- 17.1 Lejereren har ret til sædvanlig skiltning mod selv at afholde omkostningerne hertil.
- 17.2 Skiltene skal inden opsætning dog altid godkendes af udlejereren samt evt. af de offentlige myndigheder. Tilladelse til skiltning indhentes af lejer.
- 17.3 Lejereren er under lejemålets bestående forpligtet til at sørge for, at skiltningen hele tiden fremtræder pæn og vedligeholdt og i øvrigt ikke er til gene for ejendommen og de øvrige brugere af ejendommen.
- 17.4 Ved lejemålets ophør er lejereren forpligtet til at fjerne skiltningen for egen regning, herunder at fjerne ethvert spor fra ejendommen af skilte, reklamer o. lign.

18 Afståelsesret.

- 18.1 Lejereren har ret til at lade en anden lejer indenfor samme branche fortsætte lejemålet på uændrede vilkår, medmindre udlejereren har vægtige grunde, herunder den indtrædende lejers økonomi eller branchekendskab, til at modsætte sig dette.

19 Genindtrædelsesret.

19.1 Lejeren har ikke genindtrædelsesret.

20 Fremleje og fremforpagtning.

20.1 Lejeren er ikke berettiget til at foretage fremleje eller fremforpagtning af det lejede eller nogen del heraf.

21 Rådgivning og orientering.

21.1 Lejer erklærer ved sin underskrift på nærværende lejekontrakt at være blevet opfordret til at søge sagkyndig bistand forinden underskrivelsen af denne kontrakt og at have modtaget og gennemgået Boligministeriets checkliste til brug for indgåelse af erhvervslejekontrakter, der vedhæftes nærværende kontrakt som 2.

22 Bilag.

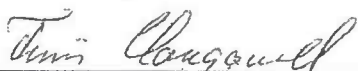
Bilag 1 Plantegning,

Bilag 2 Boligministeriets checkliste

Dato: 11-9-08

som udlejer:

f. : Finn Hougaard ApS


Finn Hougaard

Hammed Gassem Mohamed
Odensevej. 189 Næstved.

Dato:

som lejer:



Tillæg til lejekontrakt mellem Finn Hougaard ApS og Hammed Mohamed.

Lejekontrakten er overtaget efter tidligere lejer Ayed Sadeg, men med samme betingelser.

Depositum kr. 8100,- er nu tilhørende Hammed Mohamed

Lejer er bekendt med at huslejen reguleres en gang årlig og er højere end grundbeløbet som står i lejekontrakten.

Lejemålet overtages pr. 01.09.2008

Dato. 1/9-08

Som udlejer.



Finn Hougaard ApS

Dato.

Som lejer.



Hammed Mohamed