

## Ret&Råd Sundhuset

Clarasvej 2 | 8700 Horsens | Telefon 7628 2010 | Fax 7565 7660 | E-mail: info@sundhuset.dk | www.sundhuset.dk

J.nr.: 24-68193 MJ/DSJ

### ERHVERVSLEJEKONTRAKT

mellem

Finn Hougaard ApS  
CVR-nr. 15097299  
Kyndesens Eng 3  
7160 Tørring  
(i det følgende kaldet *udlejer*)

og

Imerco A/S  
CVR-nr. 26572517  
Klovtoftegade 46  
2630 Taastrup

(i det følgende kaldet *lejer*)

vedrørende lejemålet:

Østergade 16, 7323 Give

## INDHOLDSFORTEGNELSE

|      |                                                                            |
|------|----------------------------------------------------------------------------|
| 1.0  | Det lejede                                                                 |
| 2.0  | Det lejedes benyttelse                                                     |
| 3.0  | Lejemålets begyndelse og ophør                                             |
| 4.0  | Lejens størrelse og regulering                                             |
| 5.0  | Skatter og afgifter                                                        |
| 6.0  | Det lejedes forsyning med varme, varmt vand, el/kraft samt øvrige udgifter |
| 7.0  | Depositum                                                                  |
| 8.0  | Vedligeholdelse                                                            |
| 9.0  | Renholdelse                                                                |
| 10.0 | Forandringer af det lejede                                                 |
| 11.0 | Skiltning                                                                  |
| 12.0 | Forsikringer                                                               |
| 13.0 | Lejemålets overtagelse og aflevering                                       |
| 14.0 | Afståelse og genindtræden                                                  |
| 15.0 | Fremleje                                                                   |
| 16.0 | Merværdiafgift                                                             |
| 17.0 | Pligtige pengeydelse i lejeforholdet                                       |
| 18.0 | Tinglysning                                                                |
| 19.0 | Omkostninger                                                               |
| 20.0 | Lejelovgivningens almindelige bestemmelser                                 |
| 21.0 | Fravigelser af lejelovgivningens almindelige bestemmelser                  |
| 22.0 | Særlige bestemmelser om erstatning og godtgørelse                          |
| 23.0 | Rådgivning                                                                 |

## **1. Det lejede:**

- 1.1. Det lejede omfatter ca. 530 m<sup>2</sup> erhvervslokaler, beliggende i den udlejer tilhørende ejendom Østergade 16, 7323 Give, jfr. tegning over lejemålet, der vedlægges som bilag 1 til nærværende lejekontrakt. Lejemålet omfatter kontorareal, butiksareal og lagerlokale.
- 1.2 Der medfølger ikke inventar til lejemålet.
- 1.3 Uanset lejemålet måtte blive opmålt efter lejekontraktens underskrivelse, og denne opmåling måtte udvise en afvigelse på +/- 5% eller derunder i forhold til det i punkt 1.1. anførte areal, foretages der ikke regulering af betalingerne, herunder den aftalte leje i henhold til denne kontrakt.
- 1.4 Lejer har brugsret til 2 særskilt markerede personaleparkeringspladser.
- 1.5. Lejer er gjort opmærksom på, at udlejer er i færd med at udstykke ejendommen i ejerlejligheder således, at lejemålet vil komme til at udgøre en ejerlejlighed.

## **2. Det lejedes benyttelse:**

- 2.1 Det lejede må ikke uden udlejers skriftlige samtykke anvendes til anden virksomhed end salg af varer og tjenesteydelser indenfor isenkræmmerhandel og dermed relateret virksomhed.
- 2.2. Udlejer er uden ansvar for, at lokalerne lovligt kan anvendes til den i pkt. 2.1. anførte virksomhed.
- 2.3 Lejer er ansvarlig for, at den faktiske brug af det lejede sker i overensstemmelse med den herfor gældende lovgivning, offentlige forskrifter samt med respekt af de på ejendommen tinglyste servitutter. Eventuel ombygning, istandsættelse og indretning, der måtte blive forlangt af bygningsmyndighederne, Arbejdstilsynet, Miljøtilsynet eller andre myndigheder/koncessionerede virksomheder, som vilkår for den af lejer påtænkte anvendelse af det lejede, foretages af lejer for egen regning.
- 2.4 Lejer skal under lejemålets løbetid omgås det lejede forsvarlig og er pligtig at erstatte alle skader, som ved vanrøgt eller forsømmelse forvoldes på det lejede eller ejendommen i øvrigt af lejer, lejers personale eller andre personer, som har fået adgang til ejendommen og det lejede af lejer.
- 2.5 Motorer, faste maskiner, klimaanlæg eller lignende anbragt i det lejede, skal forsynes med støjdæmpende underlag, afskærmninger eller andet, således at de ik-

ke ved støj, rystelser, radiostyrende signaler eller på anden måde kan være til ulempe for omgivelserne.

- 2.6 Deponering af farlige eller forurenende stoffer må ikke ske på, i eller ved det lejede.

### **3. Lejemålets begyndelse og ophør:**

- 3.1 Lejemålet tager sin begyndelse den 1.5.2008. Lejer har dog adgang til lejemålet 14 dage for lejemålets begyndelse med henblik på istandsættelse jf. bilag 2.

- 3.2 Lejemålet er fra lejers side uopsigeligt i 5 år, og fra udlejers side uopsigeligt i 10.

Opsigelse kan efter udløbet af uopsigeligheden ske med 6 måneders forudgående skriftligt varsel i henhold til lejelovgivningens regler.

### **4. Lejens størrelse og regulering:**

- 4.1 Den årlige leje (basislejen) er aftalt til kr. 254.400,00 som erlægges månedsvis forud hver den 1. i måneden med kr. 21.200,00. Første gang den 1.5.2008 med virkning for perioden fra den 1.5.2008 til den 31.5.2008.

- 4.2 Uanset aftalt uopsigelighed forhøjes den årlige leje en gang årligt hver den 1.7. med 100 % af stigningen i nettoprisindekset fra april måned året før til april måned samme år. Første gang den 1.7.2009.

Uanset udviklingen i nettoprisindekset forhøjes den årlige leje dog med mindst 2 % pr. år og maksimalt 3 % pr. år.

Reguleringen sker på grundlag af den gældende leje inkl. alle tillæg og tidligere forhøjelser af lejen.

Uanset aftalt uopsigelighed og den ovennævnte regulering er udlejer under alle omstændigheder berettiget til at forhøje lejen i overensstemmelse med den til enhver tid værende lejelovgivning, det være sig som følge af den lejedes værdi, skatte- og afgiftsforhøjelser, forbedringsforhøjelser mv.

Den årlige leje kan ikke fastsættes eller ændres til et beløb lavere end basislejen.

- 4.3 Under henvisning til lov om leje af erhvervslokaler m.v. § 13, har parterne fra-skrevet sig retten til at kræve lejen reguleret med henvisning til markedslejen i 4 år regnet fra lejemålets begyndelse.

## **5. Skatter og afgifter:**

- 5.1 Pålægges der ejendommen nye eller øgede skatter og afgifter til det offentlige og andre øgede udgifter af den art, som er nævnt i lov om leje af erhvervslokaler m.v. § 10 og § 11, kan udgiftsforhøjelsen udlignes gennem en lejeforhøjelse.
- 5.2 Lejeforhøjelsen som følge af stigning i de ejendommen påhvilende skatter og afgifter m.v. jfr. pkt. 5.1. sker med udgangspunkt i de ejendommen pr. 1.1.2008 påhvilende skatter og afgifter og fordeles i henhold til det lejedes areal.
- 5.3 Lejer har ikke ret til at kræve lejen nedsat med henvisning til reduktion i eller bortfald af de i pkt. 5.1. nævnte skatter og afgifter.

## **6. Det lejedes forsyning med varme, varmt vand, el/kraft samt øvrige udgifter:**

El/kraft/varme.

- 6.1 Udgifter til det lejedes forsyning med el/kraft og varme påhviler lejer udover den årlige leje, jfr. pkt. 4.

Udlejer har grundet sin korte ejertid ikke indgående kendskab til størrelsen af de årlige udgifter.

Lejeren registrerer sig hos elselskabet som selvstændig bruger og betaler dermed direkte til forsyningsselskabet.

Den årlige udgift estimeres til kr. 36.000,00. Udlejer har netop fået installeret fjernvarme i lejemålet, hvorfor udlejer derfor ikke har kendskab til de årlige udgifter til varme

Der opkræves a conto kr. 3.000,00 pr. måned for varme. Beløbet forfalder sammen med lejen. Udlejer kan regulere a conto opkrævningen løbende, så opkrævningen svarer til lejers faktiske forbrug.

Øvrige udgifter udover lejen:

- 6.2 Udover lejen, jfr. pkt. 4, betaler lejer også for vand og vandaflædningsafgift m.v. ifølge måler.

Den årlige udgift til vand og vandaflledning estimeres til kr. 1.800.

Udlejer opkræver a conto kr. 150,00 pr. måned for udgiften til vandforbrug og vandafledningsafgift.

Lejers årlige vandforbrug opgøres efter aflæsning af lejemålets vandmåler.

## **7. Depositum.**

- 7.1 Ved kontraktens underskrift betales et beløb svarende til 3 måneders leje i alt kr. 63.600 som depositum til sikkerhed for lejerens forpligtelser i henhold til nærværende kontrakt og lejelovgivningens regler, herunder forpligtelser i forbindelse med fraflytning.
- 7.2 Depositum reguleres løbende i henhold til reguleringen af lejens størrelse, således at depositum til enhver tid svarer til 3 måneders leje.
- 7.3 Depositum afregnes overfor lejer efter lejemålets ophør, når udlejer har konstateret, at det lejede er afleveret kontraktmæssigt og når eventuel mellemregning er opgjort. Udlejer er berettiget til at tilbageholde depositum til lejers betaling af eventuel tilsvarende i henhold til regnskab for driftsudgifter udarbejdet efter den ordinære regnskabsperiodes afslutning.
- 7.4 Depositum forrentes ikke overfor lejer.

## **8. Vedligeholdelse:**

- 8.1 Den indvendige vedligeholdelse af det lejede, herunder fornøden fornyelse, påhviler lejer, der stedse skal omgås det lejede forsvarligt og holde det lejede i god stand.
- 8.2 Lejers vedligeholdelsespligt omfatter blandt andet istandsættelse samt fornøden fornyelse af eksempelvis vægbeklædning, gulvbelægning, indvendige døre, låse, nøgler, vinduer og døre, dørgreb, elektriske installationer, elafbrydere, armaturer, lyskilder, vandhaner, wc-skåle, cisterner, håndvaske, vandlås, afløb, radiatorventiler, elevatorer, evt. køle- og ventilationsanlæg, sprinkleranlæg, maskiner og pumper hertil, hårde hvidevarer samt eventuel postkasse. Installationer overtages i fuld funktionsdygtig stand.
- 8.3 Udlejer er berettiget til at besigtige det lejede for konstatering af, om vedligeholdelsesforpligtelsen er opfyldt, og såfremt lejer ikke uden ugrundet ophold efter at have modtaget udlejers påkrav herom opfylder sin vedligeholdelsesforpligtelse kan udlejer lade istandsættelsen foretages for lejers regning.
- 8.4 Den udvendige vedligeholdelse påhviler udlejer.

## **9. Renholdelse:**

- 9.1 Renholdelse af det lejede og udenomsarealerne, herunder fejning, snerydning, glatførebekæmpelse m.v. påhviler lejereren, der stedse skal sikre, at det lejede og udenomsarealerne fremstår i pæn og renholdt stand.
- 9.2 Lejers renovationsbehov opfyldes ved lejers egen foranstaltning og for lejers regning.

## **10. Forandringer af det lejede:**

- 10.1 Al indretning og installation udføres og bekostes af lejer.
- 10.2 Lejer kan ikke uden udlejers skriftlige samtykke foretage forandringer eller ombygninger af de lejede lokaler, hvorved der gøres indgreb i bygningens bestanddele.
- 10.3 Lejer er ansvarlig for, at alle forandringer eller ombygninger af det lejede udføres i overensstemmelse med byggelovgivningen og øvrige krav fra offentlige myndigheder og /eller koncessionerede selskaber. Udlejer har krav på at få udleveret eksemplar af projektmateriale i forbindelse med forandringen eller ombygningen.

## **11. Skiltning:**

- 11.1 Lejeren har ret til sædvanlig skiltning, der forinden opsætning på forhånd skal godkendes af udlejereren med hensyn til udformning og placering.
- 11.2 Såfremt skiltning m.m. kræver myndighedsgodkendelse, er lejer forpligtet til at indhente nødvendig godkendelse.
- 11.3 Lejer skal ved sin skiltnings udformning og placering tage tilbørligt hensyn til ejendommen, samt øvrig skiltning på ejendommen, og skal stedse sørge for, at skiltningen fremtræder i pæn og vel vedligeholdt stand.
- 11.4 Ved fraflytning påhviler det lejer at fjerne skiltningen for egen regning, herunder at fjerne ethvert spor heraf på bygningen eller ejendommen, samt foretage nødvendig afrensning af vinduesruder.

## **12. Forsikringer:**

- 12.1 Udlejer tegner og opretholder sædvanlig ejendomsforsikring og lovpligtig bygningsbrandforsikring.
- 12.2 Forsikring af driftsinventar og varelagre og forsikringer i øvrigt vedrørende lejers forretning og drift heraf, er udlejer uvedkommende.
- 12.3 Lejer tegner selv glasforsikring for det lejede.

## **13. Lejemålets overtagelse og aflevering:**

- 13.1 Det lejede overtages nystandsatsat jf. bilag 2.
- 13.2 Ved lejemålets ophør skal lejer senest kl. 12.00 den dag, det lejede skal fraflyttes – selvom dette er en helligdag –, aflevere det lejede, med alt hvad dertil hører, nystandsatsat jf. punkt 13.1, dog med fradrag for almindelig slid og ælde. Ved fraflytning skal det lejede dog være nymalet som ved overtagelsen.
- 13.3 Lejer er pligtig at foretage retablering af forandring eller ombygning gennemført af lejer efter overtagelsen af lejemålet, medmindre udlejer har givet skriftligt samtykke til, at der ikke skal ske retablering ved fraflytning. Udlejer kan i stedet for retablering kræve, at lejer betaler retableringsudgifterne i henhold til indhentede tilbud kontant til udlejer.
- 13.4 Ved lejemålets ophør foretager lejer og udlejer fælles gennemgang af det lejede (flyttesyn). Udlejer skal senest 4 uger efter fraflytning reklamere over mangler ved det lejede samt udfærdige fraflytningsrapport. Skjulte fejl og mangler kan dog gøres gældende efter udløbet af reklamationsfristen. Endvidere aflæser lejer og udlejer i fællesskab diverse forbrugsmålere.
- 13.5 Opfylder det lejede på ophørsdagen ikke den stand, som er angivet overfor, er udlejer berettiget til at istandsætte det lejede for lejers regning.
- 13.6 Udlejer kan kræve betaling af leje og andre ydelser i henhold til nærværende kontrakt for den periode, der medgår til istandsættelsen, idet det påhviler udlejer at fremme sådanne arbejder mest muligt.
- 13.7 Lejer er pligtig at aflevere samtlige nøgler til låse i døre og lignende, herunder også sådanne låse, som lejer selv har installeret.

## **14. Afståelse og genindtræden:**

- 14.1 Lejer har afståelses- og genindtrædelsesret i samme omfang som i lov om leje af erhvervslokaler m.v. § 55.
- 14.2 Lejer har ret til at afstå rettigheder og forpligtelser i henhold til nærværende kontrakt til en anden lejer til samme anvendelse som anført i pkt. 2.1. til en af udlejer på forhånd skriftlig godkendt ny lejer. Udlejer er pligtig til at godkende den nye lejer medmindre udlejer kan fremsætte berettigede indsigelser mod dennes økonomiske og faglige kvalifikationer.
- 14.3 Ved afståelse indtræder den nye lejer i den hidtidige lejers rettigheder og forpligtelser ifølge kontrakten og hæfter for opfyldelse heraf.
- 14.4 Den oprindelige lejer har ret til at genindtræde i lejemålet i henhold til lov om leje af erhvervslokaler m.v. 55, stk. 2 og 3.
- 14.5 Lejer/den nye lejer afholder omkostningerne ved oprettelse af lejekontrakttilæg ved afståelse. Lejekontrakttilægget udarbejdes af udlejers advokat.

## **15. Fremleje:**

- 15.1 Fremleje kan kun ske med udlejerens skriftlige samtykke.
- 15.2 Udlejer er pligtig til at godkende en fremlejetager, medmindre udlejer kan fremsætte berettigede indsigelser mod fremlejetagers økonomiske og faglige kvalifikationer.
- 15.3 Lejer har pligt til at fremsende kopi af den mellem lejer og fremlejetager indgåede fremlejekontrakt.
- 15.4 Såfremt fremleje sker til en højere leje end lejer betaler i henhold til nærværende kontrakts pkt. 4, er udlejer berettiget til en fremlejeafgift pr. måned udgørende 25 % af overskydende leje. Beløbet betales hver den første i måned direkte til udlejer.

## **16. Merværdiafgift:**

- 16.1 Nærværende lejemål er momsregistreret og samtlige lejers momspligtige ydelser ifølge nærværende kontrakt tillægges moms (p.t.25 %).
- 16.2 Udlejer er berettiget til med 3 måneders varsel til et kvartals begyndelse at ændre ejendommens momsregistreringsforhold.
- 16.3 Såfremt lejen pålægges anden lovmæssig ydelse af en hvilken som helst art, betaler lejereren dette i tillæg til lejen efter samme regler som moms.

## **17. Pligtige pengeydelse i lejeforholdet:**

- 17.1 Betalinger ifølge nærværende kontrakt er pligtige pengeydelse i lejeforholdet, herunder betalinger af pkt. 4, 5, 6, 7, 12, 15.4 og 16.

## **18. Tinglysning:**

- 18.1 Lejer er berettiget til at tinglyse nærværende lejeaftale på ejendommen. Ved tinglysning af lejekontrakten respekterer denne størst mulig nuværende og fremtidige offentlige lån samt øvrige pantehæftelser og byrder, som var tinglyst ved aftalens anmeldelse til tinglysning.
- 18.2 Ved lejemålets ophør skal lejers skriftlige opsigelse tjene udlejer som tilstrækkelig fuldmagt til at begære lejekontrakten slettet af tingbogen. Lejer er forpligtet til at kvittere lejekontrakten til aflysning samtidig med fraflytning af lejemålet.
- 18.3 Omkostninger ved tinglysning og aflysning afholdes af lejer.
- 18.4 Tinglysning sker uden præjudice for nuværende og fremtidige pantehæftelser.

## **19. Omkostninger:**

- 19.1 Lejer afholder egne omkostninger til eventuel advokatbistand.
- 19.2 Udlejer betaler for oprettelsen af nærværende kontrakt.

## **20. Lejelovgivningens almindelige bestemmelser:**

- 20.1 Lov om leje af erhvervslokaler m.v. er gældende for dette lejemål medmindre andet fremgår af denne kontrakts bestemmelser.

## **21. Fravigelser af lejelovgivningens almindelige bestemmelser:**

- 21.1 I en del paragraffer er der tillagt lejer mere byrdefulde forpligtelser eller mindre vidtgående rettigheder end i lejelovgivningens deklaratoriske regler.

## **22. Særlige bestemmelser om erstatning og godtgørelse**

- 22.1 I tilfælde af, at udlejerens opsiger denne kontrakt modtager lejer en erstatning svarende til 3 måneders leje på opsigelsestidspunktet, jfr. lov om leje af erhvervslokaler m.v. § 66, stk. 1 og 2.
- 22.2 Det er endvidere mellem parterne aftalt, at i tilfælde af, at udlejerens opsiger denne kontrakt modtager lejer, udover ovennævnte erstatning, en godtgørelse svarende til 3 måneders leje på opsigelsestidspunktet, jfr. lov om leje af erhvervslokaler m.v. § 66, stk. 3.
- 22.3 Såfremt parterne ved aftale vælger at bringe denne kontrakt til ophør indenfor 2 år efter lejeaftalens indgåelse er lejer kun berettiget til en erstatning, jfr. pkt. 22.1, og en godtgørelse, jfr. pkt. 22.2, på i alt 1 måneds leje på tidspunktet for lejeaftalens ophør.
- 22.4 Lejer er ikke berettiget til erstatning og godtgørelse såfremt lejer misligholder sine forpligtelser i henhold til denne kontrakt, udlejerens ophæver lejeaftalen i medfør af reglerne i lov om leje af erhvervslokaler m.v. § 69, lejer selv opsiger nærværende kontrakt eller der er tale om opsigelse af lokaler omfattet af lov om leje af erhvervslokaler m.v. § 61, stk. 1, jfr. i øvrigt lov om leje af erhvervslokaler m.v. § 66.
- 22.5 Lejer er forpligtet til at begrænse sit tab.

## **23. Rådgivning**

- 23.1. Lejer erklærer ved sin underskrift på nærværende lejekontrakt at være blevet opfordret til at søge sagkyndig bistand forinden underskrivelsen af denne lejekontrakt. Lejer har endvidere modtaget og gennemgået Boligministeriets tjekliste til brug for indgåelsen af erhvervslejekontrakter. Tjeklisten vedlægges som lejekontraktens bilag 3.

Den /

Som udlejer:

for Finn Hougaard ApS

Den /

Som lejer:

for Imerco A/S

**Bilag:**

- Bilag 1: Skitse over lejemålet
- Bilag 2: Istandsættelsesbilag
- Bilag 3: Boligministeriets tjekliste

**Butik 33680**

## **Tillæg til lejekontrakten**

**Tillæg nr. 1** til lejekontrakt af 1. maj 2008 mellemudlejer Finn Hougaard ApS og Imerco A/S som lejer vedrørende lejemålet Østergade 16, Give

---

### **§ 1**

#### **Ad lejekontraktens § 4**

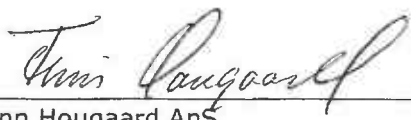
Det er mellem parterne aftalt, at den årlige leje ikke kan pristalsreguleres i årene 2012 og 2013. Lejen kan herefter tidligst pristalsreguleres pr. 1. juli 2014.

### **§ 2**

Ud over ovennævnte ændringer er lejekontraktens vilkår uændret gældende.

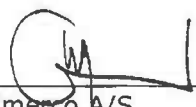
Som udlejer:

, den <sup>10</sup>14 2012

  
Finn Hougaard ApS

Som lejer:

Herlev, den <sup>28</sup>24 2012

  
Imerco A/S  
Villy Gravengaard

## Tillæg til lejekontrakten

**Tillæg nr. 2** til lejekontrakt af 1. maj 2008 med tillæg nr. 1 af 23. april 2012 mellem udlejer Finn Hougard ApS og Imerco A/S som lejer vedrørende lejemålet Østergade 16, Give

---

### § 1

Det er mellem parterne aftalt, at lejer pr. 1. juli 2013 afgiver et lager på ca. 70 m<sup>2</sup>. Udlejer bekoster rumadskillelsen, jf. den af udlejer udarbejdede og vedlagte tegning, som illustrerer rumadskillelsen.

### § 2

Med virkning pr. samme dato nedsættes den årlige leje som følge heraf med kr. 24.000,00 pr. år, hvorefter den årlige leje udgør kr. 249.156,00 pr. år.

Alle ovenanførte beløb er ekskl. moms.

### § 3

Lejer yder udlejer en uopsigelighed på 2 år fra 1. juli 2013, hvorefter lejemålet tidligst kan opsiges til fraflytning den 1. juli 2015 med 6 måneders forudgående skriftligt varsel.

### § 4

Ud over ovennævnte ændringer er lejekontraktens samt tillæg nr. 1's vilkår uændret gældende.

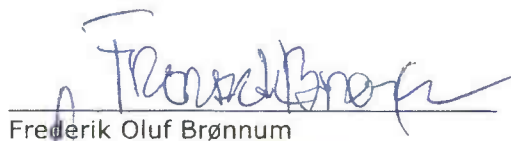
Som udlejer:  
Finn Hougard ApS

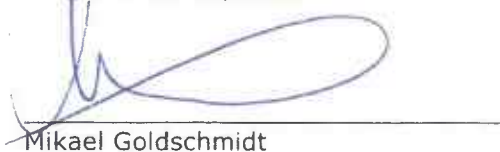
Som lejer:  
Imerco A/S

Torring, den 2/3 2013

Herlev, den 28/2 2013

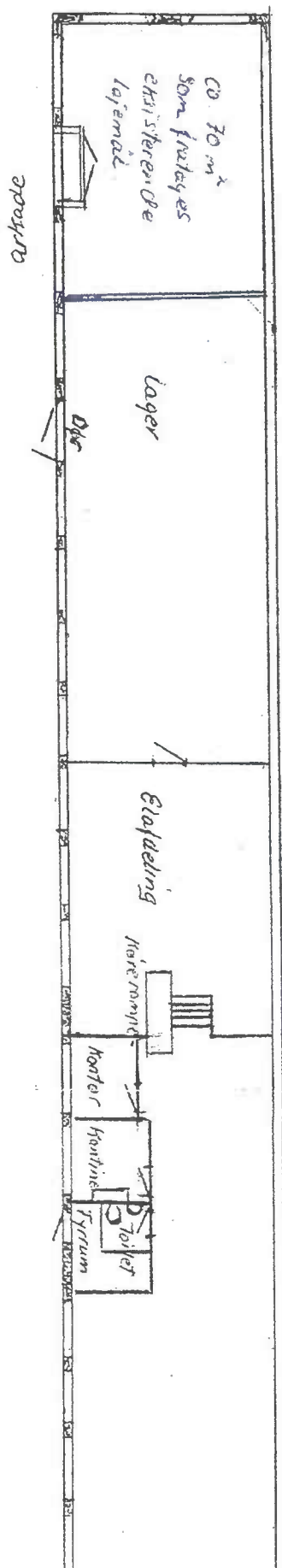
  
\_\_\_\_\_

  
Frederik Oluf Brønnum

  
Mikael Goldschmidt

  
Søren Bjørn Hansen

Facade mod Bøgetorvet



Tørring d. 24/2-2013

Finn Hougård ApS

Kyndesens Eng 3 - 7160 Tørring

Tlf. 75 80 10 49

## Tillæg til lejekontrakten

**Tillæg nr. 3** til lejekontrakt af 1. maj 2008 med tillæg nr. 1 af 23. april 2012 og tillæg nr. 2 af 2. marts 2013 mellem udlejer Investeringselskabet af 1.10.2008 ApS og Imerco A/S som lejer vedrørende lejemålet Østergade 16, Give

### § 1

Med virkning pr. 1. marts 2016 er det mellem parterne aftalt, at den årlige leje nedsættes kr. 30.000 til kr. 224.139,12 pr. år.

Alle ovenanførte beløb er ekskl. moms.

### § 2

Som modydelse for ovennævnte lejerreduktion yder lejer 2 års uopsigelighe fra 1. marts 2016. Lejemålet kan derfor tidligst opsiges af lejer til fraflytning den 1. marts 2018 med 6 måneders skriftligt varsel.

### § 3

Ud over ovennævnte ændringer er lejekontraktens samt tillæg nr. 1-2's vilkår uændret gældende

Som udlejer

Som lejer:  
Imerco A/S

*PH*

*flb*

2015

Herlev, den

*22 12*

( In \_\_\_\_\_ selskabet af 1.10.2008 ApS  
nr. 3177 3261

Fre \_\_\_\_\_ Oluf B \_\_\_\_\_ um

Mi \_\_\_\_\_ Idschmidt

## Tillæg til lejekontrakten

**Tillæg nr. 4** til lejekontrakt af 1. maj 2008 med tillæg nr. 1 af 23. april 2012, tillæg nr. 2 af 2. marts 2013 og tillæg nr. 3 af 2. februar 2015 mellem udlejer Investeringselskabet af 1.10.2008 ApS og Imerco A/S som lejer vedrørende lejemålet Østergade 16, Give

---

### § 1

I henhold til tillæg 3 til lejekontrakten, hvor lejer oppebar en lejenedsættelse, accepterer lejer ved indgåelse af nærværende tillæg 4, at der fra lejers nuværende lager fragår 22 m<sup>2</sup>, jf. vedhæftede tegning dateret 14. marts 2016.

Lejemålet vil herefter være 438 m<sup>2</sup>.

### § 2

Udlejer opfører og bekoster ny skillevæg mellem lejers nuværende lager og det fraskilte areal på 22 m<sup>2</sup>. Skillevæggen opsættes efter nærmere aftale med lejers distriktschef.

Lejer vil inden opsættelse af skillevæg sørge for, at området er ryddet. Udlejer skal sikre, at er fortsat udefra er fri adgang gennem dør til Imercos lager.

### § 3

Ud over ovennævnte ændringer er lejekontraktens samt tillæg nr. 1-3's vilkår uændret gældende.

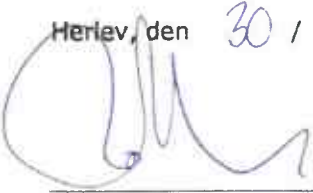
Som udlejer:

Som lejer:  
Imerco A/S

28.3., den / 2016

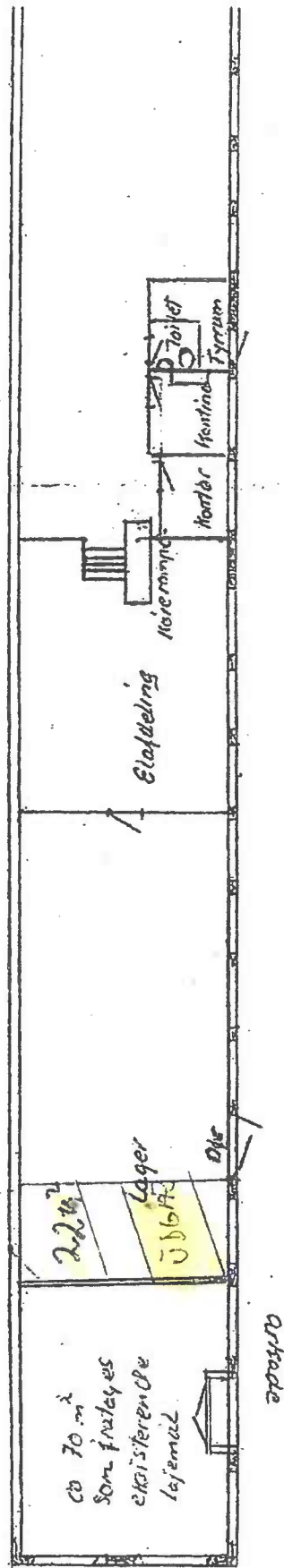
Herlev, den 30 / 3 2016

  
Investeringselskabet af 1.10.2008 ApS  
CVR.nr. 3177 3261

  
Frederik Oluf Brønnum

  
Søren Bjørn Hansen

Facade mod Bøgeforret



14.3.2016

3

## Tillæg til lejekontrakten

**Tillæg nr. 5** til lejekontrakt af 1. maj 2008 med tillæg nr. 1 af 23. april 2012, tillæg nr. 2 af 2. marts 2013, tillæg nr. 3 af 2. februar 2015 og tillæg nr. 4 af 28. marts 2016 mellem udlejer Investeringsselskabet af 1.10.2008 ApS og Imerco A/S som lejer vedrørende lejemålet Østergade 16, Give

---

### § 1

Det er mellem parterne aftalt, at lejer får lejerfrihed, svarende til tre måneders leje. Lejerfriheden fratrækkes de månedlige lejebetaling over seks måneder, dvs. i månederne august 2020, september 2020, oktober 2020, november 2020, december 2020 og januar 2021, hvorfor der alene skal betales 50% af lejen i disse måneder.

Herudover er det aftalt, at den årlige leje pr. 1. juni 2022 nedsættes med kr. 35.000 af den til enhver til gældende leje pr. 31. maj 2022.

Alle ovenanførte beløb er ekskl. moms.

### § 2

Den årlige leje reguleres næste gang 1. juli 2020 i henhold til nettoprisindekset, dog bortfalder minimum og maksimumsregulering på hhv. 2 og max 3% fra denne dato og fremover.

### § 3

Som kompensation for ovennævnte yder lejer en uopsigelighed således, at lejer tidligst kan udtræde af lejemålet den 1. februar 2022 med 6 måneders forudgående skriftligt varsel.

### § 4

Lejer afgiver ca. 26 m2 lagerareal (benævnt Østergade 16 B) i henhold til vedhæftede tegning, hvorefter lejemålet udgør i alt ca. 412 m2.

Lejer foranlediger, at alarmcensor flyttes for udlejers regning – en udgift på ca. kr. 2.500 + moms. Så snart tillægget er underskrevet af alle parter, er lejer indstillet på at rydde arealet således, at udlejer kan opsætte væg. Lejer vil ligeledes kontakte alarmselskab og sikre, at censoren flyttes for udlejers regning.

Senest den 1. september 2020 sørger udlejer for, at el, vand og varme opdeles således, at lejer fremadrettet ikke betaler for forbrug for det areal (ca. 26 m2), der afgives. Lejer deltager endvidere alene med i alt 412 m2 i varmeregnskabet, dvs. 225 m2 vedr. Østergade 16 A og 187 m2 vedr. Østergade 16 B. Dokumentation for opdeling af forbrugsmålere sendes til [lwo@imerco.dk](mailto:lwo@imerco.dk).

17. juli 2020/LWO  
Give - Tillæg 5 Lejerfrihed uops. m.m



Butik 33680

Udlejer bygger senest den 1. september 2020 et træskur på 2 x 4 x 2,1 med 1 meter bred af-låselig dør, jf. vedhæftede tegning. Udlejer er ansvarlig for, at træskuret opføres iht. gældende bygningsreglement.

**§ 5**

Ud over ovennævnte ændringer er lejekontraktens samt tillæg nr. 1-4's vilkår uændret gæl-dende.

Som udlejer:

Som lejer:  
Imenco A/S

Give, den 27/7 2020

Herlev, den / 2020

  
Investeringsselskabet af 1.10.2008 ApS  
CVR.nr. 3177 3261

  
Mikael Goldschmidt

  
Frederik Oluf Brønnum

Østergade 16  
GIVE

10 06 0520

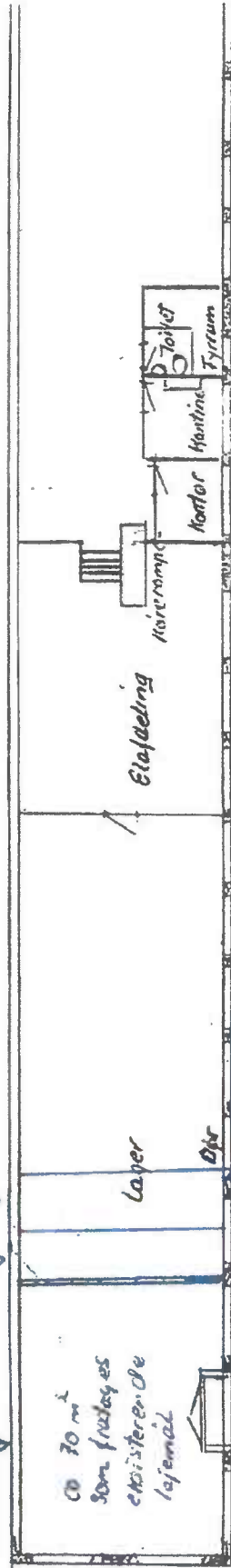
BILAG TIL TILÆG 5.

CA. 26 m<sup>2</sup> Afgræs (6195 m<sup>2</sup> x 3,70 m<sup>2</sup>)  
I 84. 49009 5

22 m<sup>2</sup> BLEN  
AFGIVET MARS 2016  
I 84. 49009 5

INERCO AFGAV  
DETTE AREAL 1/4-13

Facade mod Røgeforret



TRÆSKUR  
- 4 m<sup>2</sup> Bred  
- 2 m<sup>2</sup> Dybt  
- 2,1 m<sup>2</sup> Høj  
- 1 m<sup>2</sup> Bred 14v

Tørring d. 24/2-2013

Finn Hougård ApS  
Kyndesens Eng 3 - 7150 Tørring  
Tlf. 75 80 10 49