

LEJEKONTRAKT

Mellem undertegnede

Jeanette Juul Quaade

Langgade 26

7600 Struer

CVR.nr. 34 32 03 73

(som udlejer)

og medundertegnede

Velfærds KURScenter (VKURS)

Langgade 26

7600 Struer

(som lejer)

er indgået følgende lejekontrakt: § 1 - § 27

§ 1.

Beskrivelse af det lejede.

Stk. 1. Det lejede består af ejendommen matr.nr. 16bu og 16d, Struer, beliggende Langgade 26, 7600 Struer, med dertil hørende bygninger.

Lejemålet omfatter følgende bygninger:

Afsnit 1	Bygning 1a	Stueplan	148 kvm
	Bygning 1b	1. sal	50 kvm
	Bygning 1c	Kælder	4 kvm
Afsnit 2	Bygning 2	Udhus	52 kvm
Afsnit 3	Bygning 3	Carport	35 kvm

Lejemålet omfatter endvidere adgang til udendørs arealer, herunder have, drivhus, terrasser, gårdsplads mv. samt det tilstedeværende inventar og bohaves.

Udlejer anvender to værelser i bygning 1a til privat bolig. Udlejer har tillige adgang til anvendelse af køkken og bad i bygning 1a. Det samlede areal af udlejers private anvendelse af ejendommen, udgør 27,5 kvm.

§ 2.

Ikrafttræden. Det lejedes stand ved overtagelsen.

Stk. 1. Lejeren har overtaget det lejede den **1. februar 2020**

Stk. 2. Det lejede er overtaget af lejeren i vel vedligeholdt stand.

§ 3.

Det lejedes anvendelse.

Stk. 1. Det lejede skal anvendes til institution / værested, herunder kursusvirksomhed og drift af bed & breakfast, og må ikke uden udlejerens skriftlige samtykke anvendes til andet formål.

Stk. 2. Parterne er enige om, at lejemålet er erhvervsbeskyttet.

Stk. 3. Lejeren har pligt til i hele lejeperioden at anvende det lejede i sin fulde udstrækning til det formål, der er angivet i stk. 1. Lejeren er således uberettiget til uden udlejerens skriftlige samtykke at fraflytte det lejede før lejeforholdets ophør.

Stk. 4. Tilsidesættelse af pligten nævnt i stk. 3 indebærer, at lejeren bliver erstatningsansvarlig overfor udlejerens for det tab, som denne måtte lide i den anledning, f.eks. mistet afskrivningsret.

Stk. 5. Udlejerens indestår for, at det lejede ved lejeaftalens indgåelse lovligt kan anvendes til det aftalte formål. Efterfølgende myndighedskrav i forbindelse med lejerens brug af det lejede er udlejerens uvedkommende.

Stk. 6. Lejeren skal respektere de servitutter og andre ejendomsbyrder, der ved lejeaftalens indgåelse er tinglyst på ejendommen.

§ 4.

Konkurrenceforhold.

Stk. 1. Udlejeren er uberettiget til i den udlejede ejendom at foretage udlejning af lokaler eller selv benytte lokaler i ejendommen til drift af virksomhed i samme branche som lejerens.

§ 5.

Miljøspørgsmål.

Stk. 1. Lejerens brug må ikke medføre forurening af ejendommen. Deponering af farlige eller forurenende stoffer på ejendommen må ikke finde sted.

§ 6.

Regulering af lejen efter nettoprisindeks

Stk. 1. Den årlige leje (basislejen) er aftalt til kr. 84.000, månedlig leje kr. 7.000.

Stk. 2. Den aftalte leje reguleres én gang årligt med den procentvise ændring i nettoprisindekset. Procenten beregnes med 2 decimaler.

Stk. 3. Det anvendte nettoprisindeks er nærmere defineret i Lovbekendtgørelse nr. 76 af 3.2.1999 af Lov om Beregning af et Nettoprisindeks med senere ændringer.

Stk. 4. Reguleringen sker hvert års 1. januar, akkumulerende på grundlag af den på reguleringstidspunktet gældende leje med den procentvise ændring i oktober nettoprisindekset.

Stk. 5. Første regulering finder sted pr. 1. januar 2021 på grundlag af procentvise ændringer i nettoprisindekset fra oktober 2019 til oktober 2020.

Stk. 6. Regulering af lejen vil foregå således:

Leje på reguleringstidspunktet x seneste oktober nettoprisindeks = ny leje
forrige oktober nettoprisindeks

Stk. 7. Såfremt lovbekendtgørelse om beregning af nettoprisindekset eller beregningsmetoderne herfor ændres, skal regulering af lejen ske efter regler, der mest muligt svarer til de principper, der er gældende i den ovenfor nævnte lov og de principper, der på nuværende tidspunkt anvendes.

Stk. 8. Selvom udlejer måtte glemme at foretage én eller flere reguleringer af lejen i h.t. denne bestemmelse, mister, udlejer dog ikke retten til på et hvilket som helst senere tidspunkt at foretage de glemte reguleringer og således afkræve lejer den heraf følgende lejeforhøjelse med tilbagevirkende kraft, medmindre udlejer udtrykkelig har givet afkald herpå.

§ 7. Depositum.

Stk. 1. Der indbetales ikke depositum.

§ 8. Skatter og afgifter.

Stk. 1. Uanset særligt aftalte reguleringsklausuler kan lejen forhøjes som følge af stigninger i de skatter og afgifter, der påhviler ejendommen, eller ved pålæg af nye afgifter.

Stk. 2. Lejeforhøjelsen beregnes i forhold til de skatter og afgifter, der er pålagt pr. 1. januar 2020 og som anses som en bestanddel af lejen. Ved fald i eller bortfald af skatter og afgifter, skal der således ikke ske nedsættelse til et lavere beløb end det, som påhviler ejendommen denne dato.

Stk. 3. Lejeforhøjelse efter stk. 1 fordeles mellem ejendommens lokaliteter efter gældende leje pr. påligningstidspunktet.

§ 9.

Driftsudgifter.

Stk. 1. Udlejer forbliver registreret ved forsyningsselskaberne og er derved forpligtet til at afregne betaling for udgifter til el, vand og varme.

Betaling for el, vand, varme og vandafledning afregnes via udlejer og opgøres en gang årligt, pr. 31. december. Ved opgørelsen af årets udgifter tages der udgangspunkt i det faktiske forbrug for hele ejendommen, fratrukket en andel vedrørende udlejers private brug.

Den private andel udgøres af de for året gældende vejledende mindstesatser for værdiansættelse af privatforbrug, i henhold til Skattestyrelsen.

Stk. 2. Udlejeren sørger for sædvanlig bygnings- og brandforsikring, men ikke glasforsikring.

Stk. 3. Lejer har pligt til at foranledige at eventuelle lovkrav til indretning opfyldes i forbindelse med ejendommens ændrede anvendelse, herunder påhviler udgifter vedrørende imødekommelse af skærpede krav til brandsikring mv. lejer.

Stk. 4. Lejer forestår nødvendig udskiftning af nøgler samt etablering af eventuelle yderligere elinstallationer, edb-installationer mv., ligesom en ændret anvendelse af bygningerne skal bekostes af lejer.

Stk. 5. Lejer forestår den løbende vedligeholdelse af ejendommens pille- og oliefyr. Endvidere er lejer forpligtet til, at foretage en eventuel nødvendig udskiftning af anlægget, mod at investeringsbeløbet afvikles over den indgåede lejekontrakts restløbetid. Således vil udlejer i afviklingsperioden, være forpligtet til, at tilbagebetales den til enhver tid beregnede ultimo værdi, såfremt lejemålet opsiges / fraflyttes.

Stk. 6. Lejer har adgang til samtlige ejendommens udendørsarealer. Såfremt lejer ønsker at anvende arealerne til særlige formål, skal dette drøftes med udlejer.

Udgifter der er forbundet med lejers indretning til ovenstående, afholdes udelukkende af lejer. Udlejer kan kræve betaling for retablering af arealerne, såfremt det vurderes at dette vil medføre ekstraordinært store omkostninger.

Stk. 7. Såfremt lejer måtte ønske at indrette yderligere køkkener og badefaciliteter i ejendommen, opsætte skillevægge i fællesarealer og værelser eller at renovere de eksisterende værelser, afholdes indretningsudgifterne udelukkende af lejer. Eventuelle udgifter til byggetilladelser, besigtigelser, byggeforsikring mv. afholdes dog af udlejer som tillige er forpligtet til at assistere i forbindelse med en eventuel godkendelse af byggeriet.

Stk. 8. Såfremt lejer måtte ønske at etablere terrasser og ændre adgangsforhold til værelserne afholdes etableringsudgifterne udelukkende af lejer. Eventuelle udgifter til byggetilladelser, besigtigelser, byggeforsikring mv. afholdes dog af udlejer som tillige er forpligtet til at assistere i forbindelse med en eventuel godkendelse af byggeriet.

Stk. 9. Ejendommens bygning 2 henstår ved overtagelsen med en stormskade. Lejer kan genopføre og indrette bygningen efter eget ønske og med anvendelse af forsikringssummen på 160.670 kr.

Bygningen skal være genopført senest den 6. december 2022.

§ 10.

Forbedringer og forbedringsforhøjelser.

Stk. 1. Udlejeren kan foretage nødvendige forbedringer og varsle hertil svarende forbedringsforhøjelser i henhold til den lejelovgivning, der er gældende på varslingsstidspunktet.

Stk. 2. Forbedringsforhøjelsen fordeles på ejendommens lokaliteter i forhold til lokaliteternes øgede brugsværdi som følge af forbedringen.

Stk. 3: Det er ikke muligt for udlejer at kræve forhøjelse af huslejen på baggrund af forbedringer foretaget af lejer i henhold til § 9 stk. 3-9

§ 11.

Eventuel momsregistrering.

Stk. 1. Ved lejeaftalens indgåelse er ejendommen ikke momsregistreret.

Stk. 2. Udlejeren er berettiget til med 3 måneders varsel til et kvartals begyndelse at ændre ejendommens momsregistreringsforhold. Ændring af ejendommens momsregistreringsforhold kan kun foretages, såfremt lejer kan få fradrag for momsen.

Stk. 3. Såfremt udlejer lader ejendommen momsregistrere, er lejeren forpligtet til at betale moms af samtlige ydelser efter denne kontrakt, herunder allerede stillet depositum. Leje og øvrige ydelser forhøjes ikke som følge af udlejers momsregistrering.

Stk. 4. Momsen betales samtidig med lejers ydelser efter denne kontrakt i forbindelse med de almindelige betalingsterminer, jf. § 13. Betaling af moms er pligtig pengeydelse i leje forholdet, således at udlejeren er berettiget til at hæve lejeaftalen ved for sen betaling.

Stk. 5. Såfremt lejen pålægges anden lovmæssig ydelse af en hvilken som helst art, betaler lejeren dette i tillæg til lejen efter samme regler som moms.

§ 12.

Betaling.

Stk. 1. Alle ydelser fra lejeren betales forud månedsvis. Lejen for februar 2020 forfalder samtidig med depositum ved kontraktens indgåelse.

Stk. 2. Alle betalinger er pligtig pengeydelse i lejeforholdet, således at udlejeren er berettiget til at hæve lejeaftalen ved for sen betaling, jf. Erhvervslejelovens § 69 stk. 2.

§ 13.

Vedligeholdelsespligt.

Stk. 1. Lejeren har den fulde indvendige vedligeholdelsespligt samt en delvis udvendig vedligeholdelsespligt vedrørende de arealer, lejer disponerer over, jf. stk. 2 og 3. Lejer bærer tillige risikoen for ruder, herunder punktering af termoruder.

Stk. 2. Lejerens indvendige vedligeholdelsespligt efter stk. 1 omfatter følgende:

- a) maling, hvidtning og tapetsering
- b) gulve og gulvbelægninger, herunder tæpper
- c) maling af vinduesrammer indvendig
- d) installationer og fast inventar af enhver art, herunder VVS-installationer, elinstallationer og hvidevarer (vaskemaskiner / tørretumblere mv.)
- e) rensning af afløb
- f) indvendige bygningsdele, herunder låse, nøgler, beslag og dørhåndtag
- g) køkkenelementer og hvidevarer i køkken og grovkøkken

Stk. 3. Lejerens udvendige vedligeholdelsespligt efter stk. 1 omfatter følgende:

- a) træværk på ejendommene bestående af udhæng, facader mv. (herunder renholdelse, maling og afdækning)
- b) terrasser og stakit (herunder renholdelse, maling og afdækning)
- c) have, græsplæne mv. (renholdelse og pasning af areal)

Bortset herfra påhviler vedligeholdelses pligt udlejer.

Stk. 4. Det lejede skal til enhver tid fremtræde i vel vedligeholdt stand. Udlejer og hans repræsentanter er til enhver tid berettiget til at besigtige det lejede med henblik på konstatering af, om lejerens vedligeholdelsesforpligtelse er opfyldt.

Stk. 5. Lejeren er forpligtet til straks at udføre sådanne vedligeholdelsesarbejder, som udlejer kan kræve til opfyldelse af stk. 1 - 3. Såfremt lejer ikke uden ugrundet ophold efter modtagelse af skriftligt påkrav har udført et påkrævet vedligeholdelsesarbejde, er udlejer berettiget til at lade arbejdet udføre for lejerens

regning. Det beløb, som udlejeren har lagt ud til dette formål, skal betales af lejeren senest 7 dage efter påkrav. Betaling af dette beløb anses som pligtig pengeydelse i lejeforholdet, således at udlejeren er berettiget til at hæve lejeaftalen ved for sen betaling.

Stk. 6. Til udførelse af vedligeholdelsesarbejder er lejeren forpligtet til at vælge anerkendte og momsregistrerede håndværkere med mindre andet aftales. Brugere og personale, der er tilknyttet lejers virksomhed, kan som led i institutionens / værestedets drift, deltage som part i eventuelle vedligeholdelsesarbejder. Udlejeren kan modsætte sig anvendelse af bestemte håndværkere, såfremt han har rimelig grund hertil. Alt arbejde skal udføres fagmæssigt korrekt.

§ 14.

Lejeforholdets ophør. Lejerens fraflytning.

Stk. 1. Lejekontrakten er uopsigelig i 5 år fra kontraktens indgåelse.

Stk. 2. Er der afgivet opsigelse, eller skal det lejede af anden grund fraflyttes, skal lejeren give adgang til besigtigelse af det lejede. Lejeren fastsætter tiden herfor. Den skal være mindst 2 timer på en hverdag på et tidspunkt, der er bekvemt for en besigtigelse. Besigtigelse kan kun finde sted med deltagelse af udlejeren eller dennes stedfortræder. Såfremt lejeren ikke er til stede eller er repræsenteret ved en anden, kan besigtigelse kun finde sted, såfremt udlejeren eller en fast repræsentant for denne deltager i besigtigelsen.

Stk. 3. Medmindre andet aftales, skal lejeren fraflytte det lejede senest 15 dage forinden tidspunktet for lejeforholdets ophør af hensyn til det lejedes istandsættelse. Ved vanrøgt eller anden uforsvarlig omgang med det lejede er lejeren endvidere forpligtet til at betale leje i perioden fra lejeforholdets ophør, og indtil istandsættelse har fundet sted. Istandsættelsen, der sker ved udlejerens foranstaltning - idet udlejeren vælger de håndværkere, der skal udføre arbejdet - skal ske uden u fornødent ophold.

Stk. 4. Det lejede skal være fraflyttet senest kl. 12.00 på fraflytningsdagen. Såfremt lejeren på dette tidspunkt ikke har fjernet sine ejendele fra de lejede lokaler, er

udlejerens berettiget til at bortskaffe dem for lejerens regning. Udlejeren skal dog forinden have afgivet påkrav til lejeren med angivelse af en rimelig frist, som skal være udløbet, uden at lejeren har fjernet sine ejendele. Lejeren er endvidere forpligtet til at betale leje, indtil bortfjernelsen har fundet sted samt erstatte udlejerens ethvert tab i den anledning, f.eks. lejetab og erstatning til en anden lejer.

Stk. 5. Lejeren betaler aflæsningsgebyr i forbindelse med opgørelse af varme- og vandforbrug.

§ 15.

Det lejedes stand ved fraflytningen.

Stk. 1. Lejeren skal aflevere det lejede i samme stand som ved indflytningen, jf. § 2, med undtagelse af ælde og almindeligt slid.

Stk. 2. Medmindre andet aftales, sker istandsættelsen ved udlejerens foranstaltning, idet udlejerens vælger de håndværkere, der skal udføre arbejdet.

Stk. 3. Det lejede skal af lejeren på fraflytningstidspunktet afleveres fuldstændigt rengjort. Er dette ikke tilfældet, vil rengøring blive foretaget for lejerens regning.

Stk. 4. På udlejerens forlangende skal de indretninger og installationer, som lejeren har udført, uden udgift for udlejerens være bortfjernet på fraflytningstidspunktet. Lejeren er ikke berettiget til at foretage sådan retablering, medmindre det er aftalt. Eventuelle efter reparationer sker ved udlejerens foranstaltning, idet udlejerens vælger de håndværkere, der skal udføre arbejdet, medmindre andet aftales.

Stk. 5. Umiddelbart efter fraflytningstidspunktet skal lejeren aflevere samtlige nøgler til låse i døre og lignende. Dette gælder også nøgler til låse, som lejeren har isat. Afleveres nøglerne ikke som anført, vil udskiftning af låse ske for lejerens regning.

§ 16.

Afleveringsforretning og reklamation.

Stk. 1. Udlejeren indkalder med mindst 1 uges varsel til en afleveringsforretning, der - medmindre andet aftales - skal afholdes snarest muligt og senest 1 uge efter fraflyt-

ningen. Såfremt udlejeren ikke foretager indkaldelse som anført, eller udlejeren ikke giver møde under afleveringsforretningen, er lejerens berettiget til for udlejerens regning at gå frem efter stk. 5 og 6.

Stk. 2. Ved afleveringsforretningen udfærdiges en fortegnelse ("afleveringsrapport") over, hvilke vedligeholdelsesarbejder mv., der skal udføres for at bringe det lejede i aftalt stand, jf. § 19. Fortegnelsen underskrives af begge parter. Er parterne ikke enige om omfanget af lejerens vedligeholdelses pligt, skal det fremgå af fortegnelsen, hvori uenigheden består. Såfremt parterne ikke bliver enige om en anden fremgangsmåde, er hver af parterne berettiget til at gå frem efter stk. 5 og 6.

Stk. 3. I forbindelse med afleveringsforretningen overgives lejerens en kopi af afleverings rapporten, jf. dog stk. 8. Ved sin underskrift på afleveringsrapporten kvitterer lejerens for modtagelsen heraf, hvorefter der er indgået en bindende aftale mellem parterne om lejerens vedligeholdelsespligt; af denne grund er reklamation fra udlejeren overflødig.

Stk. 4. Såfremt lejerens ikke giver møde under afleveringsforretningen, er udlejeren berettiget til for lejerens regning at gå frem efter stk. 5 og 6.

Stk. 5. I de tilfælde, der er omtalt i stk. 1, 2 og 4, er hver af parterne berettiget til at anmode Danske Arkitekters Landsforbund om så snart som overhovedet muligt at udpege en sagkyndig, der har særligt kendskab til istandsættelses- og vedligeholdelsesarbejder for så vidt angår fast ejendom. Den sagkyndige skal uden ugrundet ophold og uden at afvente syns- og skønstemaer fra parterne bindende for begge parter:

- a) beskrive det lejedes vedligeholdelsesmæssige tilstand,
- b) tage stilling til omfanget af og udgiften ved den istandsættelse, der er fornøden for at opfylde kravene i § 16,
- c) tage stilling til rimeligheden af størrelsen af evt. indhentede håndværker tilbud, og
- d) om fornødent tage stilling til et udført arbejdes kvalitet.
- e) beskrive eventuelt ulovlige installationer og bygningsindretninger i det lejede.

Stk. 6. Den sagkyndige tager med bindende virkning for parterne stilling til forholdene nævnt i stk. 5 litra a) - e), men skal ikke tage stilling til juridiske spørgsmål, herunder fortolkningsmæssige spørgsmål. Disse spørgsmål afgøres om fornødent af voldgiftsretten omtalt i § 23, jf. nærmere denne bestemmelses stk. 4.

Stk. 7. Den sagkyndige tager under hensyntagen dels til stk. 1, 2 og 4, dels til, hvem der har fået medhold, stilling til, hvem af parterne der skal betale den sagkyndiges udgifter og honorar, eller hvorledes disse beløb skal fordeles mellem parterne. Denne afgørelse kan af hver af parterne indbringes for voldgiftsretten omtalt i § 23.

Stk. 8. Medmindre fremgangsmåden i stk. 3 er fulgt, skal udlejeren, for at kunne gøre mangels krav gældende mod lejeren, fremsende skriftligt krav mod denne, således at kravet kommer frem til lejeren inden 4 uger fra fraflytningsdagen. Denne frist gælder dog ikke, såfremt lejeren har handlet svigagtigt, eller manglerne ikke kan erkendes ved anvendelse af sædvanlig agtpågivenhed. I sidstnævnte tilfælde skal udlejeren rette påkrav til lejeren senest 4 uger efter, at manglen er opdaget eller burde være opdaget.

Stk. 9. For at bevare sine indsigelser mod krav fremsat i medfør af stk. 3 og 8, skal lejeren give udlejeren skriftlig meddelelse herom, der skal være kommet frem inden udløbet af 2 uger fra modtagelsen af udlejerens krav.

§ 17.

Lejerens omsorgspligt mv.

Stk. 1. Lejeren skal behandle det lejede forsvarligt.

Stk. 2. Lejeren er forpligtet til at holde lejemålets bygning 1a, 1b og 2 frostfrit.

Stk. 3. Lejeren er erstatningsansvarlig for skade på ejendommen, som forvoldes ved uforsvarlig adfærd af ham selv, hans personale eller andre, som han har givet adgang til det lejede.

Stk. 4. Skader, hvis udbedring er uopsættelig, skal lejeren straks anmelde til udlejeren. Andre skader skal han anmelde uden grundet ophold.

Stk. 5. Lejeren skal overholde de almindelige ordensregler, der gælder for ejendommen, og skal efterkomme andre rimelige påbud, der skal sikre god husorden og forsvarlig brug af det lejede.

Stk. 6. Lejeren skal sørge for, at de pligter, der påhviler ham efter stk. 1, 2, 4 og 5, også iagttages af de personer, for hvis handlinger han er ansvarlig efter stk. 3.

Stk. 7. Udlejeren kan udfærdige en husordensforskrift inden for de grænser, som er almindeligt gældende herfor. Lejeren er forpligtet til at overholde sådanne ordensregler.

§ 18.

Misligholdelse.

Stk. 1. Ved væsentlig misligholdelse fra en parts side, er den anden part berettiget til at hæve leje aftalen, såfremt det hæve begrundende forhold ikke bringes til ophør uden ugrundet ophold efter skriftligt påkrav herom.

Stk. 2. Ved lejeforholdets ophævelse pga. misligholdelse, er den misligholdende part forpligtet til at betale den anden part erstatning efter dansk rets almindelige regler. Erstatningskravet omfatter også driftstab, avancetab eller andet indirekte tab.

Stk. 3. Såfremt en af parterne går konkurs, og boet har ret til at indtræde i aftalen i medfør af konkurslovens regler, skal boets erklæring om indtræden være fremme hos den anden part senest 1 uge efter, at boet har modtaget forespørgsel om indtræden i aftalen.

§ 19.

Afståelsesret og genindtrædelsesret.

Lejeren har ikke afståelsesret og heller ikke genindtrædelsesret. Gældende erhvervslejelovs § 55 gælder således ikke for lejeforholdet.

§ 20.

Fremleje og fremforpagtning.

Lejeren er ikke berettiget til at foretage fremleje eller fremforpagtning af det lejede eller nogen del heraf, bortset fra korttidsudlejning i tilknytning til aktiviteterne jf. §3, stk. 1

§ 21.

Lejerens forkøbsret til ejendommen.

Stk. 1. Ved enhver overdragelse af ejendommen har lejeren forkøbsret på samme vilkår, som udlejerens bevisligt kan opnå ved salg til anden side, jf. stk. 5. Forkøbsretten gælder ved enhver overdragelse, herunder ved tvangsauktion, gave, fusion og mageskifte, jf. dog stk. 2. Forkøbsretten er ikke til hinder for, at udlejerens også foretager væsentlig ombygning af ejendommen eller nedrivning af væsentlige dele af denne.

Stk. 2. Forkøbsretten kan dog ikke udnyttes ved arveudlæg eller ved ejendommens salg til udlejerens søskende, ægtefælle eller livsarvinger eller disses ægtefæller eller ved udlejerens salg i forbindelse med skattefri virksomhedsomdannelse eller i det hele taget til et aktie- eller anpartsselskab behersket af udlejerens. Ved overdragelse af aktier og anparter i aktie- og anpartsselskaber kan forkøbsretten alene gøres gældende, såfremt erhververen herved opnår den bestemmende majoritet i selskabet.

Stk. 3. Forkøbsretten bortfalder ved udlejerens ophævelse af lejeforholdet som følge af lejeren misligholdelse og ved opsigelse fra en af parternes side. I sidstnævnte tilfælde bortfalder forkøbsretten, når opsigelseserklæringen er kommet frem til den anden part.

Stk. 4. Forkøbsretten udnyttes ved, at udlejerens snarest muligt efter, at han har indgået en skriftlig og i øvrigt bindende aftale med en bestemt tredjemand, fremsender skriftligt tilbud til lejeren om dennes overtagelse af ejendommen på samme vilkår som tredjemand. Tilbuddet skal være vedlagt aftalen med tredjemand og øvrigt materiale, som måtte være udleveret eller meddelt tredjemand.

Stk. 6. Såfremt aftalen med tredjemand ikke indeholder sædvanlige oplysninger om vilkår, eller der er tale om en gave- eller byttehandel, eller hvor der i øvrigt foreligger særlige forhold, der begrundet det, skal købesummen og øvrige vilkår fastsættes af den voldgiftsret, der er nævnt i § 23, idet der tillige skal udpeges særlige sagkyndige efter stk. 3 i denne bestemmelse.

Stk. 7. Bortset fra tilfældene nævnt i stk. 6, skal lejerens accept være kommet frem til udlejer senest 2 uger fra lejerens modtagelse af udlejerens tilbudsskrivelse i overensstemmelse med stk. 5.

Stk. 8. Såfremt forkøbsretten ikke udnyttes, er udlejer forpligtet til at gennemføre aftalen med tredjemand.

§ 22.

Twister.

Stk. 1. Enhver tvist mellem dette lejeforholds parter afgøres ved boligretten.

§ 23.

Lejekontraktens tinglysning.

Stk. 1. Lejeren er berettiget til ved egen foranstaltning og uden udgift for udlejer at lade sit eget eksemplar af lejekontrakten tinglyse på ejendommen.

Stk. 2. Ved tinglysning respekterer lejekontrakten de frem til tinglysningen tinglyste servitutter og andre byrder. Endvidere respekteres ejendommens nuværende belåning uden begrænsning samt senere yderligere belåning med offentlige midler og/eller realkreditlignende lån samt anden belåning af enhver art, når blot den fremtidige yderligere belåning ligger indenfor 80 % af den offentlige vurdering eller indenfor 80 % af ejendommens kontante handelsværdi, fastsat af uvildige vurderingsmænd med indsigt i omsætning af erhvervsejendomme.

§ 24.

Kontrakts ændringer.

Stk. 1. Alle aftaler, der ændrer eller supplerer denne kontrakt, skal være skriftlige for at være bindende.

Stk. 2. Medmindre andet fremgår af parternes aftale, skal ændringer og tilføjelser til denne kontrakt ikke indebære, at der anses at foreligge en ny lejeaftale mellem parterne.

§ 25.

Lovændringer.

Ved ændringer i lovgivningen om erhvervslejemål, der træder i kraft efter indgåelsen af denne aftale, skal de lovbestemmelser, der gælder på aftaletidspunktet, fortsat være gældende, medmindre andet fremgår af denne aftales bestemmelser.

§ 26.

Kontrakts omkostninger.

Stk. 1. Eventuel tinglysningsafgift, for tiden 1.400 kr., betales af lejeren.

Stk. 2. I øvrigt betaler hver part de udgifter, han måtte have haft til juridisk eller anden assistance i forbindelse med lejeaftalens indgåelse.

§ 27

Bilag

Stk. 1. Følgende bilag vedrørende ejendommen vedlægges:

Bilag 1 Rids over ejendommen og bygningernes beliggenhed, med angivelse af de i lejekontakten anvendte bygningsbetegnelser.

Bilag 2 Billeder af de udlejede bygninger (indvendigt & udvendigt) fra tidspunktet for lejekontraktens underskrift.

Struer, den / - 2020

Som udlejer:

Jeanette Juul Quade

Som lejer:

f. Velfærds KURScenter (VKURS)

Per-Goran Paavo

Bente Søvnald

Peter Poulsen

Grethe Hestbech

Lars Møller Pedersen

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Jeanette Juul Quaade (CPR valideret)

Udlejer

Serienummer: PID:9208-2002-2-732633446601

IP: 83.89.xxx.xxx

2020-02-10 10:20:56Z

NEM ID 

Grethe Hestbech (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-158125374528

IP: 131.165.xxx.xxx

2020-02-11 10:42:43Z

NEM ID 

Grethe Hestbech (CPR valideret)

Lejer

Serienummer: PID:9208-2002-2-158125374528

IP: 131.165.xxx.xxx

2020-02-11 10:42:43Z

NEM ID 

Bente Frøjk Søvnald (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-623234037514

IP: 152.115.xxx.xxx

2020-02-14 07:40:20Z

NEM ID 

Bente Frøjk Søvnald (CPR valideret)

Lejer

Serienummer: PID:9208-2002-2-623234037514

IP: 152.115.xxx.xxx

2020-02-14 07:40:20Z

NEM ID 

Peter Poulsen (CPR valideret)

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-649370101010

IP: 61.19.xxx.xxx

2020-02-14 10:05:48Z

NEM ID 

Peter Poulsen (CPR valideret)

Lejer

Serienummer: PID:9208-2002-2-649370101010

IP: 61.19.xxx.xxx

2020-02-14 10:05:48Z

NEM ID 

Per-Gøran Paavo (CPR valideret)

Lejer

Serienummer: PID:9208-2002-2-612876018255

IP: 185.59.xxx.xxx

2020-02-16 14:43:09Z

NEM ID 

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Per-Gøran Paavo (CPR valideret)

Næstformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-612876018255

IP: 185.59.xxx.xxx

2020-02-16 14:43:09Z

NEM ID 

Lars Møller Pedersen

Bestyrelsesmedlem

Afventer
underskrift 

Lars Møller Pedersen

Lejer

Afventer
underskrift 

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>