

## **ERHVERVSLEJEKONTRAKT**

mellem

### **SOM UDLEJER:**

Navn

Adresse

CVR

(i det følgende kaldet udlejeren)

og

### **SOM LEJER:**

Ærø Kommune

Statene 2

5970 Ærøskøbing

CVR 28856075

(i det følgende kaldet lejerer)

### **VEDRØRENDE LEJEMÅLET:**

"Skibet"

Statene 46

5970 Ærøskøbing

## **INDHOLDSFORTEGNELSE**

1. PARTERNE
  2. DET LEJEDE
  3. DET LEJEDES BENYTTELSE
  4. LEJEMÅLETS BEGYNDELSE
  5. OPSIGELSE
  6. LEJE OG DEPOSITUM
  7. FORBRUGSAFGIFTER OG FÆLLESUDGIFTER
  8. DET LEJEDES INDRETNING OG Udstyr
  9. VEDLIGEHOLDELSE OG FORNYELSER
  10. RENHOLDELSE
  11. RENOVATION
  12. FORSIKRING
  13. DET LEJEDES AFLEVERING VED FRAFLYTNING
  14. FREMLEJE-, AFSTÅESES- OG GENINDTRÆDELSERET
  15. SKILTNING
  16. OMKOSTNINGER OG TINGLYSNING
  17. GENERELT
- BILAG 1      Lejemål, tegning

## 1. PARTERNE

Navn  
Adresse  
CVR

(i det følgende kaldet udlejeren)

og

Ærø Kommune  
Statene 2  
5970 Ærøskøbing  
CVR 28856075  
(i det følgende kaldet lejeren)

har indgået følgende lejekontrakt vedrørende lejemålet "Skibet".

## 2. DET LEJEDE

- 2.1. Det lejedes postadresse er Statene 46, 5970 Ærøskøbing.
- 2.2. Lejemålet er på ca. 144 m<sup>2</sup>.  
Se tegning, bilag 1.
- 2.3. Såfremt en nøjagtig opmåling af lejemålet måtte afvige fra den anførte arealangivelse, har ingen af parterne krav på ændring af den anførte leje.
- 2.4. Lejer og brugere af lejemålet har adgang til at anvende udlejers parkeringspladser til lejemålet.

## 3. DET LEJEDES BENYTTELSE

- 3.1. Lejemålet må anvendes til samværs- og aktivitetstilbud for Ærø Kommunes psykiatri. Det lejede må ikke uden udlejerens skriftlige samtykke benyttes til andet formål. Lejemålet må således f.eks. ikke anvendes til private formål, og der må ikke ske salg eller indtag af alkohol uden lejlighedsbevilling eller ryges. Eksemplerne er ikke udtømmende.
- 3.2. Lejeren er i enhver henseende ansvarlig for, at der i eller fra det lejede ikke udøves virksomhed, som er i strid med offentlige vedtægter eller forskrifter.
- 3.3. Parterne er enige om, at lejer ikke fra det lejede skal drive en virksomhed, hvis stedlige forbliven i ejendommen er af væsentlig betydning og værdi for virksomheden. Lejemålet er derfor ikke omfattet af Erhvervslejelovens § 62.
- 3.4. Det forudsættes, at benyttelsen af det lejede ikke medfører lugt, støj eller på anden måde nogen form for gene eller ulempe for ejendommens øvrige lejere eller naboer.
- 3.5. Ombygninger eller forandringer af det lejede kræver udlejers forudgående skriftlige godkendelse. Der tages konkrete stilling til om ændringerne skal reetableres ved fraflytning. Ændringer skal i alle tilfælde opfylde myndighedernes krav herunder skal ændringer i el, vvs og varmeinstallationer udføres af autoriserede håndværkere. Det lejede må ikke ombygges eller forandres uden forudgående aftale med udlejer.
- 3.6. Lejer har dog ret til at foretage sædvanlige installationer i det lejede, jf. ELL § 37, samt ret til efter udlejers rimeligt begrundede anvisninger at foretage installationer og ombygninger, når ændringerne sker for at opfylde krav fra en offentlig myndighed vedrørende kontraktmæssig anvendelse af det lejede, jf. ELL § 38, stk. 2.
- 3.7. Lejer betaler direkte til rette vedkommende omkostninger til servicekontrakt på eventuelle sprinkleranlæg og/eller alarm-, overvågnings- eller andre sikkerhedsanlæg m.v., som er installeret af Lejer selv.

## 4. LEJEMÅLETS BEGYNDELSE

- 4.1. Lejemålet træder i kraft den 01.06.2025 og fortsætter indtil evt. opsigelse.
- 4.2. Afvigelser fra det forventede ikrafttrædelsestidspunkt giver ikke lejeren ret til at hæve, at kræve

erstatning eller afslag i huslejen, men lejeren betaler ikke leje eller andre ydelser i henhold til denne kontrakt fra et tidspunkt tidligere end den endelige ikrafttræden.

- 4.3. På overtagelsesdagen eller på et andet mellem parterne aftalt tidspunkt gennemgår udlejeren og lejeren sammen lejemålet med henblik på at konstatere eventuelle mangler ved det lejede. Der udarbejdes en indflytningsrapport. Synlige mangler ved det lejede skal påtales af lejeren senest to uger efter lejemålets overtagelse.
- 4.4. Lejeren er forpligtet til at give udlejeren eller dennes repræsentant adgang til det lejede med henblik på at udføre eventuelle afhjælpningsarbejder.
- 4.5. Lejeren er i øvrigt forpligtet til at give udlejeren eller dennes repræsentant adgang i forbindelse med aflæsninger af forbrug, samt i forhold til bygningsgennemgang.

## **5. OPSIGELSE**

- 5.1. Lejer kan opsig lejemålet med et varsel på 3 måneder til fraflytning ved udgangen af en måned.
- 5.2. Udlejer kan alene opsig lejemålet efter erhvervslejelovens regler herom.

## **6. LEJE OG DEPOSITUM**

- 6.1. Den årlige leje udgør 60.000 kr. svarende til 5.000 kr. månedligt.
- 6.2. Lejemålet er ikke momspligtigt, men Udlejer kan med 3 måneders varsel foretage momsregistrering, hvorefter Lejer er forpligtet til at betale moms af samtlige ydelser i henhold til lejekontrakten.
- 6.3. Lejen betales månedsvis forud hver den 1. i måneden.  
  
Lejen indbetales til udlejers NemKonto.  
  
Manglende betaling kan medføre ophævelse af lejekontrakten.
- 6.4. Huslejen reguleres én gang årligt med virkning fra 1. januar. Første gang 1. januar 2026. Regulering sker på baggrund af Nettoprisindekset med udgangspunkt i oktober måneds nettoprisindeks 2024.
- 6.5. Til sikkerhed for Lejers opfyldelse af enhver forpligtelse i henhold til lejekontrakten, herunder Lejers forpligtelser i forbindelse med fraflytning, indbetaler Lejer senest samtidig med underskrivelsen af lejekontrakten et depositum svarende til 3 måneders leje, svarende til 15.000 kr.  
  
Depositum er pligtig pengeydelse i lejeforholdet.
- 6.6. Depositum forrentes ikke.
- 6.7. Depositum tilbagebetales helt eller delvist, når lejemålet er ophørt og ethvert krav fra Udlejers side er fyldestgjort. Udlejer er dog berettiget til at tilbageholde et passende beløb til dækning af Lejers eventuelle forpligtelser i henhold til eventuelt drifts- og/eller forbrugsregnskab.

## **7. FORBRUGSAFGIFTER OG FÆLLESUDGIFTER**

- 7.1. **Varme.**  
Lejemålet er forsynet med fjernvarme.  
Varme afregnes efter forbrug. Varme-regnskab for lejemålet udarbejdes af udlejer halvårligt, således for perioden d. 1. maj til d. 31. oktober og for perioden d. 1. november til d. 30. april.
- 7.2. **El.**  
Lejemålet er forsynet med bi-måler. El afregnes efter forbrug. El-regnskab for lejemålet udarbejdes af udlejer halvårligt, således for perioden d. 1. maj til d. 31. oktober og for perioden d. 1. november til d. 30. april.
- 7.3. **Vand.**  
Lejemålet er forsynet med bi-måler. Vand afregnes efter forbrug. Vand-regnskab for lejemålet udarbejdes af udlejer en gang årligt for perioden d. 1. januar til d. 31. december.
- 7.4. **Forbrugsmålere i øvrigt.**  
Forbrugsmålere aflæses såvel ved lejemålets begyndelse som ved lejemålets afslutning på udlejers foranledning.

Udlejer er uden ansvar for forbigående forstyrrelser i leveringen af el, vand og varme.

## **8. DET LEJEDES INDRETNING OG Udstyr**

- 8.1. Lejemålet overtages uistandsat og som beset.

Lejemålet skal afleveres i samme stand som ved overtagelse.

- 8.2. Enhver yderligere indretning eller inventarfremskaffelse sker ved lejerens foranstaltning og for dennes regning, idet dog en sådan indretning, som lejereren måtte ønske at foretage på forhånd skal skriftligt godkendes af udlejer, jfr. pkt. 3.5. og 3.6.

## **9. VEDLIGEHOLDELSE OG FORNYELSER**

- 9.1. Den udvendige vedligeholdelse af det lejede, herunder vedligeholdelse af tag, facade, døre, vinduer (undtagen glas), porte, ramper, udvendige belægninger m.v. påhviler Udlejer. Vedligeholdelse og udskiftninger af installationer, der forsyner lejemålet med vand og varme, forstås af Udlejer, men bekostes af Lejer over forbrugs- og driftsregnskabet.
- 9.2. Al indvendig vedligeholdelse, herunder fornøden fornyelse af tapet, oliering/lakering og maling – af døre, vinduer, træpaneler, vægge, gulve m.v. – påhviler Lejer, der til enhver tid skal holde lejemålet i god vedligeholdt stand.
- 9.3. Lejer skal ligeledes foretage vedligeholdelse af låse, nøgler, dørgreb, dørpumper, hængsler, beslag, vandhaner, afløb, vandlåse, el-installationer, herunder ledninger, kontakter, afbrydere, stik og relæ, lyskilder, ventilations- og klimaanlæg, telefon-, alarm, IT- og signalanlæg, wc-kummer, cisterner, vaskekummer, hårde hvidevarer, udvendige skilte og tilsvarende, der henhører under lejemålet.
- 9.4. Lejers vedligeholdelsespligt omfatter udskiftning, når vedligeholdelse ikke længere er økonomisk forsvarligt eller hensigtsmæssigt.
- 9.5. Udlejer er berettiget til – til enhver tid – at besigtige det lejede for konstatering af, om vedligeholdelsespligten er opfyldt.
- 9.6. Lejer er forpligtet til uden ugrundet ophold at lade udføre sådanne vedligeholdelsesarbejder m.v., som Udlejer kræver til vedligeholdelsespligtens opfyldelse. Såfremt Lejer ikke uden ugrundet ophold efter skriftlig opfordring har udført et ham påhvillende vedligeholdelses- eller istandsættelsesarbejde, er Udlejer berettiget til at lade de omhandlede arbejder udføre for Lejers regning.
- 9.7. Udlejer er berettiget til at iværksætte arbejder i det lejede og ejendommen i henhold til erhvervslejelovens kap 5.

## **10. RENHOLDELSE**

- 10.1. Al indvendig renholdelse af lejemålet med tilhørende installationer påhviler Lejer – uanset om disse installationer er bekostet af Lejer eller Udlejer. Tilsvarende gælder renholdelse af installationer til og fra lejemålet frem til disses tilslutning til fællesinstallation, fordelingsinstallation eller andres installation. Dette gælder bl.a. vandforsyning og afløb.
- 10.2. Lejer forestår såvel indvendig som udvendig polering af lejemålets vinduer.
- 10.3. Renholdelse af udvendige belægninger og friarealer, pasning af ejendommens udendørs beplantninger og græsarealer, fejning, snerydning og glatførebekæmpelse på fortov og gade m.v. påhviler Udlejer.

## **11. RENOVATION**

- 11.1. Enhver udgift til renovation, rekvireres og betales af lejer.
- 11.2. Emballage, opbevaring af varer, lagring m.v. må ikke forekomme uden for det lejede uden skriftlig tilladelse fra udlejer.
- 11.3. Opstilling af affaldscontainere på de udvendige arealer må kun ske efter tilladelse fra udlejer.

## **12. FORSIKRING**

- 12.1. Det påhviler udlejer at holde bygningen bygnings- og brandforsikret. En forøgelse af præmien, der skyldes lejerens særlige brug af det lejede, betales af lejer ved påkrav.
- 12.2. Lejer tegner selv øvrige forsikringer dækkende eget inventar og installationer m.v.

## **13. DET LEJEDES AFLEVERING VED FRAFLYTNING**

- 13.1. Ved lejemålets ophør skal det lejede afleveres ryddeliggjort og rengjort og i samme stand som ved overtagelsen, dog med undtagelse af den forringelse, som skyldes slid og ælde.
- 13.2. Ved lejemålets ophør forbliver de på ejendommen opførte bygninger og disses mur- og nagelfaste tilbehør og installationer af enhver art udlejerens ejendom.

Særlige indretninger opsat af lejer, såsom skillevægge, skilte og lignende, herunder ændringer foretaget af lejer, kan udlejer kræve fjernet af lejer, ligesom udlejer kan kræve sporene efter den særlige indretning retableret. Udlejer kan i stedet vælge at lade de pågældende indretninger forblive i

ejendommen uden kompensation til lejer.

- 13.3. Lejeren har dog ret til inden fraflytningsdagen at fjerne alt det af lejeren bekostede løsøre og inventar, f.eks. kontormøbler, reklameskilte, teknisk udstyr m.v. mod at bringe det lejede tilbage til dets oprindelige stand. Lejer har således retableringspligt.
- 13.4. Såfremt nødvendige istandsættelsesarbejder ikke er udført inden flyttedagen, sker istandsættelsen ved udlejerens foranstaltning. Lejer er i så fald forpligtet til at betale leje og andre ydelser i henhold til denne kontrakt for den periode, der medgår til istandsættelsen.
- 13.5. Lejeren er ved fraflytning forpligtet til at aflevere samtlige nøgler til alle låse i lejemålet, herunder også til sådanne låse, som lejeren selv har installeret.

#### **14. FREMLEJE-, AFSTÅELES- OG GENINDTRÆDELESRET**

- 14.1. Lejemålet må gerne udlånes til offentlige arrangementer. Ved udlån forstås meget kortvarig og vederlagsfri benyttelse af lejemålet med eller uden lejers egen deltagelse. Lejeren har ikke fremleje-, afståelses- eller genindtrædelsesret.
- 14.2. Enhver omdannelse af den virksomhed, der drives fra det lejede, betragtes som afståelse.
- 14.3. Såfremt lejer er et selskab med begrænset ansvar, herunder K/S, skal enhver overgang af den bestemmende indflydelse i selskabet betragtes som afståelse.
- 14.4. Lejeren er forpligtet til, når som helst ved påkrav fra udlejeren, at dokumentere, at ejerforholdet i virksomheden er som ved lejerforholdets begyndelse.

#### **15. SKILTNING**

- 15.1. Skiltning, flagning og anden form for reklame på og ved ejendommen må kun foretages efter udlejerens forud indhentede skriftlige godkendelse og skal i øvrigt ske i overensstemmelse med de servitutter og kommunale bestemmelser, der er gældende for ejendommen. Skiltning vil normalt kunne tillades ud for eget lejemål.
- 15.2. Alle omkostninger i forbindelse med lejerens tiltag i henhold til pkt. 14.1. betales af lejeren, der også selv må drage omsorg for, at alle myndighedsgodkendelser indhentes og til stadighed opfyldes.

#### **16. FORVARSLERE ARBEJDER M.V.**

- 16.1. Der er ikke forvarslede arbejder.

#### **17. GENFORHANDLING**

- 17.1. Udlejer er berettiget til at kræve nærværende lejekontrakt genforhandlet såfremt lejer skifter karakter til udelukkende eller hovedsageligt at drive kommerciel virksomhed. Det er udlejers vurdering heraf, som lægges til grund, dog efter forudgående høring af lejer.

#### **18. HUSORDEN**

- 18.1. Udlejer er berettiget til på et hvilket som helst tidspunkt at indføre en husorden i ejendommen, hvori lejemålet er placeret. Gældende for ejendommens lejere.

#### **19. OMKOSTNINGER OG TINGLYSNING**

- 19.1. Lejekontrakten tinglyses ikke. Hver part betaler egne omkostninger til oprettelse af denne kontrakt, herunder evt. egne rådgivere.
- 19.2. Lejeren er berettiget til ved egen foranstaltning og for egen regning at lade lejekontrakten tinglyse på ejendommen, således at tinglysningen respekterer de på ejendommen tinglyste servitutter, byrder og pantehæftelser. Desuden skal tinglysningen af kontrakten respektere fremtidige på ejendommen tinglyste pantehæftelser og servitutstiftende deklARATIONER (med eller uden pant) på ejendommen. Ligeledes skal respekteres ejendommens opdeling i ejerlejligheder.
- 19.3. Såfremt lejekontrakten tinglyses, er lejeren ved lejemålets ophør pligtig til for egen regning at lade den aflyse og tilstille udlejer en kopi af aflysningspåtegningen.
- 19.4. Såfremt lejeren ikke straks efter lejemålets ophør aflyser lejekontrakten, er udlejer berettiget til efter skriftligt påkrav til lejer herom at gennemføre aflysningen, idet lejerens skriftlige opsigelse skal tjene udlejer som tilstrækkelig fuldmagt til at begære kontrakten slettet af tingbogen.

#### **20. GENERELT**

- 20.1. Enhver aftale indgået mellem parterne om dette lejemål, indgået såvel før som efter lejekontraktens underskrift, skal bekræftes skriftligt som tillæg til denne kontrakt for at kunne gøres gældende parterne

imellem.

20.2. Erhvervslejelovens bestemmelser er gældende for dette lejemål, for så vidt disse ikke er fraveget gennem foranstående.

20.3. Lejer har forinden lejekontraktens indgåelse været opfordret til at søge behørig information om de med aftalen forbundne konsekvenser og evt. søge egen professionel rådgivning, ligesom lejer inden lejekontraktens underskrift har modtaget kopi af den af Boligministeren udarbejdede checkliste, hvormed lejer har gjort sig bekendt.

## 21. **UNDERSKRIFT**

21.1. Nærværende aftale underskrives i et eksemplar, som hver part modtager elektronisk kopi af.

### Som lejer:

Ærøskøbing, den / 2025

For Ærø Kommune

### Som udlejer:

Ærøskøbing, den / 2024

## BILAG 1

### Skitsetegning

