

ERHVERVSLEJEKONTRAKT

MELLEM

Hestlund Dambrug ApS
Kikkenborgvej 3
7183 Randbøl
Cvr. nr. 30 34 77 22
(herefter kaldet Udlejer)

OG

HBM-Farm ApS
Kikkenborgvej 3
7183 Randbøl
Cvr. nr. 35 80 89 57
(herefter kaldet Lejer)

**EJENDOMMEN
MATR.NR.**

Den udlejer tilhørende faste ejendom, der er matrikuleret som
Risbjerg By, Brande, 0004g og
Bøllund, Give, 0002p

BELIGGENDE

Krogbrovej 16, 7330 Brande



1 DET LEJEDE

- 1.1 Lejemålet udgøres af et dambrugsanlæg og tilhørende driftsbygning med et samlet areal på 39.698 m².
- 1.2 Det lejede overtages i den stand, hvori det er og forefindes, selv om lejer har påpeget, at det lejede på tidspunktet for lejeaftalens indgåelse har mangler for ca. 300.000 kr., hvilket dokumenteres ved udarbejdelse af liste med tilhørende fotodokumentation. Sidstnævnte oplysning og liste har relevans i forhold til det lejedes stand ved aflevering af lejemålet.
- 1.3 Lejers direktør er via hidtidig drift af det lejede anlæg bekendt med det lejedes stand.

2 BENYTTELSE

- 2.1 Det lejede skal benyttes til dambrugsvirksomhed og må ikke uden udlejers skriftlige tilladelse overgå til anden benyttelse.
- 2.2 Lejeren forpligter sig til at drive dambruget i overensstemmelse med de til enhver tid af myndighederne fastsatte krav.
- 2.3 Lejeren har pligt til i hele lejeperioden at anvende det lejede i sin fulde udstrækning til det formål, der er angivet i punkt 2.1., således at virksomheden stedse er i drift. Lejeren er således uberettiget til uden udlejers skriftlige samtykke at fraflytte det lejede før lejeforholdets ophør.
- 2.4 Tilsidesættelse af pligten nævnt i punkt 2.3 indebærer, at lejeren bliver erstatningsansvarlig overfor udlejeren for det tab, som denne måtte lide i den anledning, ligesom udlejer er berettiget til straks at kræve lejemålet afleveret.
- 2.5 Det lejede må ikke benyttes på en sådan måde, at der ved lugt, støj, rystelser, lyspåvirkninger eller lignende påføres gener for ejendommen, dens øvrige brugere, omkringliggende ejendomme og disses brugere.
- 2.6 Lejerens brug må ikke medføre forurening af ejendommen. Deponering af farlige og forurenende stoffer på ejendommen må ikke finde sted.
- 2.7 Såfremt lejerens særlige anvendelse af det lejede ifølge gældende regler eller ifølge myndighedspåbud eller lignende kræver udførelse af særlige indretninger, installationer eller lignende, skal lejeren dels friholde udlejeren for ethvert krav i den anledning, dels - efter nærmere aftale med udlejeren - udføre de pågældende arbejder, således at lejerens anvendelse lovliggøres.

3 LEJERENS OMSORGSPLIGT MV.

- 3.1 Lejeren skal behandle det lejede forsvarligt.
- 3.2 Lejeren er erstatningsansvarlig for skade på ejendommen, som forvoldes af ham selv, hans personale eller andre, som han har givet adgang til det lejede.



3.3 Skader, hvis udbedring er uopsættelig, skal lejereren straks anmelde til udlejer. Andre skader skal han anmelde uden ugrundet ophold.

3.4 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.

4 IKRAFTTRÆDEN/OPSIGELSE

4.1 Lejemålet, der er på opsigelsesvilkår, træder i kraft den 1. april 2014 og vedvarer indtil skriftlig opsigelse afgives fra en af parterne med 6 måneders varsel til fraflytning den 1. i en måned.

4.2 Fra såvel udlejers som lejers side er lejemålet uopsigeligt i 7 år fra den 1. april 2014 at regne, hvorfor lejemålet tidligst kan ophøre med virkning pr. den 1. april 2021.

5 AFSTÅELSE/FREMLEJE

5.1 I lejeperioden har lejerne ikke ret til at afstå det lejede.

5.2 Lejer har ret til at fremleje det lejede til en af udlejer godkendt fremlejer. Såfremt udlejer ikke kan godkende fremlejer fastholdes lejers hæftelse i tilfælde af fremleje.

5.3 Ved fremleje til et selskab kan udlejer stille krav om, at selskabets kapitalejere påtager sig personlig forpligtelse for udlejers rettigheder i forhold til kontrakten.

6 FORKØBSRET

6.1 Lejer har i lejeaftalens løbetid forkøbsret til det lejede til samme pris og samme handelsvilkår, som en af udlejer uafhængig tredjemand beviseligt har tilbudt udlejer at købe den lejede ejendom for. Udlejer er pligtig straks skriftligt at viderebefordre tredjemands købstilbud på ejendommen til lejer. Lejer skal inden 30 dage fra tilbuddets modtagelse gøre forkøbsretten gældende. Købesummen erlægges kontant på anfordring.

7 LEJENS STØRRELSE

7.1 Den årlige leje består af en fast leje og en variabel leje.

7.2 Den faste årlige leje udgør 600.000 kr., skriver: sekshundredetusinde 00/100 kroner, hvilken leje erlægges månedsvist forud hver den 1. i måneden med 50.000 kr. med tillæg af den til enhver tid gældende momssats, jf. dog pkt. 7.4.

7.3 Herudover betales et variabelt tillæg til lejen svarende til 25 % af den del af lejers årsresultat før skat der overstiger kr. 500.000 årligt ifølge lejers generalforsamlingsgodkendt årsrapport, som er revideret af en revisor. Denne leje forfalder til betaling 8 dage efter lejers afholdelse af (egen) ordinær generalforsamling. Der betales ikke variabel leje af lejers resultat i lejers første regnskabsår.



7.4 Ved lejemålets ikrafttræden erlægger lejer forlods kr. 250.000 med tillæg af moms som forudbetaling af leje for de første 5 måneder af lejeperioden. Den første månedlige husleje på kr. 50.000 betales derfor pr. 1. september 2014.

7.5 Der betales ikke depositum.

8 DÆKNINGSAFGIFT OG EJENDOMSSKAT

8.1 Lejer betaler udover lejen eventuel dækningsafgift på ejendommen.

8.2 I lejen er derimod indeholdt den 1. april 2014 pålignede ejendomsskat, bortset fra dækningsafgift. Fremtidige ejendomsskattestigninger efter 1. april 2014 kan varsles overfor lejer, jf. pkt. 10.1.

9 REGULERING I HENHOLD TIL NETTOPRISINDEKS

9.1 Lejen er fast i den 7 årige uopsigelsesperiode, som udløber pr. 1. april 2021.

10 LEJEREGULERING

10.1 Senest 1 år før lejekontraktens uopsigelsesperiodes udløb pr. den 1. april 2021 genforhandles lejekontrakten i sin helhed.

10.2 Uanset den aftalte uopsigelse og den ovenfor omtalte indeksregulering er udlejer berettiget til at få dækning for stigning i skatter og afgifter og eventuelle andre bidrag, herunder dækningsafgift, som det offentlige måtte pålægge ejendommen. Lejeforhøjelsen beregnes i forhold til de skatter og afgifter, der er pålagt pr. 1. april 2014.

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

10.4 Lejer kan ikke kræve lejen nedsat efter erhvervslejelovens § 13.

11 FORSYNING MV.

11.1 Lejer er pligtig til at tilmelde sig som forbruger overfor alle ejendommens forsyningsselskaber, herunder el, vand og varme. Lejer er i det omfang, der ikke allerede er særskilte målere, forpligtet til at få sådanne målere installeret.

11.2 Udover den således fastsatte leje betaler lejeren alle udgifter til det lejedes forsyning, herunder med varme, vand, vandaflledning, vandafgift, elektricitet samt renovation, hvorved bemærkes, at lejer afregner direkte med de respektive forsyningsværker i henhold til målere.



12 VEDLIGEHOLDELSE

- 12.1 Lejer har pligt til at bekoste såvel indvendig som udvendig vedligeholdelse vedrørende det lejede dambrugsanlæg og tilhørende driftsbygning.
- 12.2 Såfremt taget på klimaskærmen skal udskiftes, har parterne indgået aftale om, at udlejer afholder udgifter til materialer, mens lejer betaler opsætning og løn i forbindelse hermed.
- 12.3 Det lejede skal til enhver tid fremtræde i vel vedligeholdet stand. Udlejeren og hans repræsentanter er til enhver tid berettiget til at besigtige det lejede med henblik på konstatering af, om lejerens vedligeholdelsesforpligtelse er opfyldt.
- 12.4 Lejer er derudover forpligtet til at foretage sædvanlig udvendig renholdelse af bygninger og udenomsarealerne ud for det lejede, herunder med hensyn til fejning og snerydning. Lejer er pligtig at foretage denne renholdelse af udenomsarealerne på en sådan måde, at lejers virksomhed ikke er til gene for andre lejere.
- 12.5 Til udførelse af vedligeholdelsesarbejder er lejer forpligtet til at vælge anerkendte og momsregistrerede håndværkere. Alt arbejde skal udføres fagmæssigt korrekt.
- 12.6 Lejer er forpligtet til straks at udføre sådanne vedligeholdelsesarbejder, som udlejeren kræver til opfyldelse af ovenstående. Såfremt lejer ikke uden ugrundet ophold efter modtagelse af skriftligt påkrav har udført et påkrævet vedligeholdelsesarbejde, er udlejeren berettiget til at lade arbejdet udføres for lejerens regning. Det beløb, som udlejeren har lagt ud til dette formål, skal betales af lejer senest 7 dage efter påkrav. Betaling af dette beløb anses som pligtig pengeydelse i lejerforholdet, således at udlejeren er berettiget til at hæve lejeaftalen ved for sen betaling.
- 12.7 Det påhviler lejer at sørge for al renovation og bortkørsel af affald samt snerydning ud for det lejede.

13 UDLEJERS ADGANG TIL OG FORANDRINGER AF DET LEJEDE

- 13.1 Udlejeren og/eller dennes stedfortræder har ret til at få eller skaffe sig adgang til det lejede, når forholdene kræver det.
- 13.2 Udlejeren kan med 8 ugers varsel iværksætte arbejder i det lejede, når udførelsen ikke er til væsentlig ulempe for lejer. Inden iværksættelse af andre arbejder, har lejer krav på 3 måneders varsel. Udlejeren kan dog altid uden varsel foretage uopsættelige reparationer i det lejede.
- 13.3 Ethvert arbejde, som udlejeren iværksætter, skal udføres uden afbrydelse og med den størst mulige hensyntagen til lejer. Udlejeren skal straks foretage efterreparationer.
- 13.4 Uanset aftalt uopsigelighe kan udlejeren under iagttagelse af reglerne punkt 13.2 og 13.3 foretage ændringer og nyindretninger i det lejede, når dette ikke væsentligt og varigt ændrer det lejedes identitet.



14 UDLEJERS ANSVARSFRASKRIVELSE MV.

- 14.1 Udlejer er ikke erstatningsansvarlig for driftstab, avancetab eller andet indirekte tab som følge af mangler ved lejemålet, herunder i tilfælde af reparationsarbejder, men udlejer er forpligtet til uden ugrundet ophold at udbedre konstaterede mangler, for hvilke han hæfter.

15 BYGNINGSMÆSSIGE ÆNDRINGER

- 15.1 Lejer er ikke berettiget til at foretage indvendige eller udvendige bygningsmæssige ændringer uden efter aftale med og tilladelse fra udlejeren.

16 SKILTNING

- 16.1 Lejer har efter nærmere godkendelse fra udlejeren ret til at foretage sædvanlig skiltning på vilkår, at de bygningsmæssige forskrifter overholdes.

17 KRAV FRA OFFENTLIGE MYNDIGHEDER

- 17.1 Lejer drager selv omsorg for opfyldelse af de krav, der fra Arbejdstilsyn, Miljømyndigheder og offentlige myndigheder af enhver art i øvrigt måtte blive stillet i anledning af lejers brug af det lejede til det beskrevne formål. Det fremhæves, at dette også gælder eventuelle senere krav stillet i lejeperioden.

18 FORSIKRINGER

- 18.1 Udlejer drager omsorg for tegning af sædvanlig bygnings- og brandforsikring.
18.2 Lejer opfordres til selv at tegne alle fornødne forsikringer dækkende lejers interesser.
18.3 Lejer drager omsorg for tegning af glasforsikring.
18.4 Eventuel forhøjet forsikringspræmie som følge af lejers virksomhed betales af lejer.

19 LEJEFORHOLDETS OPHØR, LEJERENS FRAFLYTNING

- 19.1 Er der afgivet opsigelse, eller skal det lejede af anden grund fraflyttes, skal lejeren give adgang til besigtigelse af det lejede med henblik på genudlejning mindst 2 timer hver anden hverdag og på et tidspunkt, der er bekvemt for en besigtigelse. Besigtigelsen kan kun finde sted med udlejers deltagelse eller dennes stedfortræder, såfremt lejeren ikke er repræsenteret.
19.2 Lejeren skal senest 8 dage før fraflytning opgive den adresse, som meddelelser, herunder reklamation efter punkt 22, kan sendes til.
19.3 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 uforvarlig 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 uforholdent ophold.

- 19.4 Det lejede skal være fraflyttet senest kl. 12.00 på fraflytningsdagen. Såfremt lejereren på dette tidspunkt ikke har fjernet sine ejendele fra de lejede lokaler, er udlejeren berettiget til at bortskaffe dem for lejerens regning. Lejereren er endvidere forpligtet til at betale leje, indtil bortfjernelse har fundet sted samt erstatte udlejeren ethvert tab i den anledning, for eksempel lejetab og erstatning til en anden lejer.
- 19.5 Medmindre andet er aftalt mellem parterne, er lejereren ikke berettiget til at fraflytte det lejede tidligere end 15 dage før tidspunktet for lejeforholdets ophør. Ved fraflytning i utide bærer lejereren risikoen for det lejede indtil ophørstidspunktet, og lejereren er erstatningsansvarlig for tab, som udlejeren måtte lide i den anledning, for eksempel mistet afskrivningsret.
- 19.6 Lejereren betaler aflæsningsgebyr i forbindelse med opgørelse af varme- og vandforbrug.

20 DET LEJEDES STAND VED FRAFLYTNING

- 20.1 Lejereren skal aflevere det lejede i samme stand som ved indflytningen.
- 20.2 Medmindre andet aftales, sker istandsættelse ved udlejerens foranstaltning, idet udlejeren vælger de håndværkere, der skal udføre arbejdet.
- 20.3 Det lejede skal af lejereren på fraflytningstidspunktet afleveres ryddeligt og rengjort. Er dette ikke tilfældet, vil rengøring blive foretaget for lejerens regning.
- 20.4 På udlejerens forlangende skal de indretninger og installationer, som lejereren har udført, uden udgift for udlejeren være bortfjernet på fraflytningstidspunktet. Lejereren er ikke berettiget til at foretage sådan retablering, medmindre det er aftalt. Eventuelle efterreparationer sker ved udlejerens foranstaltning, idet udlejeren vælger de håndværkere, der skal udføre arbejdet, medmindre andet aftales. Alle udgifter til retablering er for lejers regning.
- 20.5 Umiddelbart efter fraflytningstidspunktet skal lejereren aflevere samtlige nøgler til låse i døre og lignende. Dette gælder også nøgler til låse, som lejereren har isat. Afleveres nøglerne ikke som anført, vil udskiftning af låse ske for lejerens regning.

21 AFLEVERINGSFORRETNING OG REKLAMATION

- 21.1 Udlejeren indkalder med mindst 1 uges varsel til en afleveringsforretning, der - medmindre andet aftales - skal afholdes snarest muligt og senest 1 uge efter fraflytning. Såfremt udlejeren ikke foretager indkaldelse som anført, eller udlejeren ikke giver møde under afleveringsforretningen, er lejereren berettiget til for udlejerens regning at gå frem efter punkt 21.5 og 21.6.
- 21.2 Ved afleveringsforretningen udfærdiges en fortegnelse ("afleveringsrapport") over, hvilke vedligeholdelsesarbejder m.v., der skal udføres for at bringe det lejede i aftalt stand, jfr. punkt 21. Fortegnelsen underskrives af begge parter. Er parterne ikke enige om omfanget af lejerens vedligeholdelsespligt, skal det fremgå af fortegnelsen, hvori uenigheden består. Såfremt par-



terne ikke bliver enige om en anden fremgangsmåde, er hver af parterne berettiget til at gå frem efter punkt 21.5 og 21.6

- 21.3 I forbindelse med afleveringsforretningen overgives lejereren en kopi af afleveringsrapporten, jfr. dog punkt 21.8. Ved sin underskrift på afleveringsrapporten kvitterer lejereren for modtagelsen heraf, hvilket er tilstrækkelig mangelreklamation fra udlejerens side.
- 21.4 Såfremt lejereren ikke giver møde under afleveringsforretningen, er udlejereren berettiget til for lejerens regning at gå frem efter punkt 21.5 og 21.6.
- 21.5 I de tilfælde, der er omtalt i punkt 21.1, 21.2 og 21.4, 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 syn- og skønstemaer fra parterne bindende for begge parter:
- a. Beskrive det lejedes vedligeholdelsesmæssige tilstand.
 - b. Tage stilling til omfanget af og udgiften ved en istandsættelse, der er fornøden for at opfylde kravene i punkt 21.
 - c. Tage stilling til rimeligheden af størrelsen af eventuelt indhentede håndværkertilbud.
 - d. Om fornødent tage stilling til et udført arbejdes kvalitet.
 - e. Beskrive eventuelt ulovlige installationer i det lejede.
- 21.6 Den sagkyndige tager med bindende virkning for parterne stilling til forholdene nævnt i punkt 21.5, litra a-e, men skal ikke tage stilling til juridiske spørgsmål, herunder fortolkningsmæssige spørgsmål.
- 21.7 Den sagkyndige tager under hensyntagen dels til punkt 21.1, 21.2 og 21.4, 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 domstolene.
- 21.8 Medmindre fremgangsmåden i punkt 21.3 er fulgt, skal udlejereren, for at kunne gøre mangelkrav gældende mod lejereren, fremsende skriftligt krav mod denne, således at kravet kommer frem til lejereren inden 4 uger fra fraflytningsdagen. Denne frist gælder dog ikke, såfremt lejereren har handlet svingagtigt, eller manglerne ikke kan anerkendes ved anvendelse af sædvanlig agtpågivenhed. I sidstnævnte tilfælde skal udlejereren rette påkrav til lejereren senest 4 uger efter, at manglen er opdaget eller burde være opdaget.
- 21.9 For at bevare sine indsigelser mod krav fremsat i medfør af punkt 21.3 og 21.8 skal lejereren give udlejereren skriftlig meddelelse herom, hvilken meddelelse skal være fremkommet inden udløbet af 2 uger fra modtagelsen af udlejerens krav.

22 SAGKYNDIG BISTAND



- 22.1 Lejer erklærer hermed at være blevet opfordret til at søge sagkyndig bistand i forbindelse med indgåelsen af denne kontrakt. Ligeledes erklærer lejer at have fået udleveret og at have gennemlæst checkliste, udarbejdet af By- og Boligministeriet, jfr. bilag 1.

23 OMKOSTNINGER

- 23.1 Hver part bærer egne omkostninger til rådgiver.

24 TINGLYSNING

- 24.1 Lejer skal være berettiget til at lade nærværende lejekontrakt tinglyse på matr.nr. Bøllund, Give 0002p og matr.nr. Risbjerg By, Brande, 0004g, idet den til enhver tid værende lejer skal være påtaleberettiget.
- 24.2 Lejekontrakten skal respektere nuværende byrder og pantehæftelser samt fremtidige pantehæftelser, således at udlejer frit kan prioritere ejendommen.
- 24.3 Med hensyn til de for tiden tinglyste byrder, servitutter og hæftelser henvises til ejendommens blad i tingbogen.

25 BILAG

- | | |
|---------|--------------------------------------|
| Bilag 1 | Tjekliste fra By og Boligministeriet |
| Bilag 2 | Rids over det lejede |

Ikast, den
For Udlejer



Johannes Rosenkilde

Randbøl, den
For Lejer

Bergur Magnussen

Randbøl, den
For Udlejer

Bergur Magnussen

