

Anmelder:

Advokaterne - Raadhustorvet 5 - 6400 Sønderborg
Eskild Plum, Jan Horneman og Povl Thue Kristensen
H. 23141 - HCJ/mj

Matr.nr. 73 af Dyndved, Egen

EKSTRAKTUDSKRIFT AF
LEJEKONTRAKT

Imellem undertegnede Knud E. og Nina Nebeling, Søndergade 4, Guderup, 6430 Nordborg, som udlejere og Peter Nebeling, Gammelløkke 5, Guderup, 6430 Nordborg, som lejer, er dags dato indgået sålydende lejekontrakt:

§ 1.

Knud E. og Nina Nebeling udlejer herved til Peter Nebeling de forretningslokaler i den udlejerne tilhørende ejendom, Søndergade 4, Guderup, 6430 Nordborg, der hidtil har været benyttet til herreekviperingsforretning ca. 112 m2, lagerrum til forretningen ca. 11 m2 og lagerrum i kælderen ca. 42 m2, beliggende under udlejerens damekonfektionsforretning. Sidstnævnte benyttes fælles med udlejerne og lejeren har ret til adgang gennem udlejerens damekonfektionsforretning til lagerrummet. Endvidere har lejeren og dennes personale m.v. ret til at benytte toilet og frokoststue.

..... § 2

§ 3.

Lejemålet påbegyndes den 1. juli 1987 og vedvarer til den 1. juli 1997, hvilken dag det ophører uden opsigelse, såfremt det i lejeperioden ikke måtte være blevet forlænget ved aftale mellem parterne.

Lejemålet er i lejeperioden uopsigeligt fra udlejerens side.

Lejeren kan sige op med 3 måneders varsel.

Lejeren har i lejeperioden fremlejeret, dog alene til forretning indenfor handel med drenge/herretøj.

Lejeren har endvidere ved lejemålets udløb forlejeret til det lejede, såfremt dette påny ønskes udlejet.

§ 4.

Den årlige leje udgør kr. 48.000,00, skriver firetiottetusinde kroner, hvortil lægges den til enhver tid gældende moms. Lejen betales månedsvis forud med kr. 4.000,- excl. moms den 1. i hver måned.

Den årlige leje kr. 48.000,00 excl. moms reguleres i takt med stigningen/faldet i det lønregulerende pristal, der pr. april 1987 er 158,5. Reguleringen foretages hvert år pr. 1. juli, første gang den 1. juli 1988 på basis af aprilpristallet samme år.

Reguleringen udgør 50% af pristalsstigningen, således at lejen forhøjes/nedsættes med 1% af den til enhver tid værende leje for hver 2% stigning i pristallet. Procentstigningen i pristallet regnes fra april det ene år til april det næste år.

..... § 5.- § 9.....

§ 10.

Såfremt udlejerne i lejeperioden ønsker at afhænde ejendommen matr.nr. 73 af Dyndved, Egen, beliggende Søndergade 4, Guderup, 6430 Nordborg tillægges lejeren en forkøbsret til ejendommen til den købesum, som udlejerens beviseligt kan opnå hos 3. mand. Såfremt lejeren ikke inden 14 dage efter, at udlejerens ved anbefalet brev har forelagt købstilbuddet for lejeren, har accepteret at købe ejendommen til den pris og på de vilkår som beviseligt kan opnås hos 3. mand, er udlejerens berettiget til at sælge til anden side, og lejerens forkøbsret er herefter bortfaldet.

§ 11.

Nærværende lejekontrakt, herunder den i forgående § nævnte forkøbsret, begæres af parterne tinglyst på ejendommen matr.nr. 73 af Dyndved, Egen med respekt af de eksisterende byrder og hæftelser, hvorom henvises til ejendoms blad i tingbogen.

Guderup, den 17. 1987.

Som udlejere:

Som lejer:

M. P. Wille
Trina Debelung

[Handwritten signature]

Til vitterlighed om ægte underskrift, dateringens rigtighed og underskrivernes myndighed:

Navn:

[Handwritten signature]

Navn:

Stilling:

ADVOKAT

Stilling:

Bopæl:

6400 Sønderborg

Bopæl:

INDFØRT I DAGBOGEN FOR
CIVILRETTEEN I SØNDERBORG

06.07.87 09480 ~ *[initials]*

LYST. AKT NR. *M-193*

[Handwritten signature]

ERIK BERTELSEN
overassistent

2

JUDICA ADVOKATERNE

STOREGADE 27

6430 NORDBORG

Jan Horneman
Hans Christian Jensen

Povl Thue Kristensen
Jonna Hjeds

J.NR. 90.010 HCJ/US

$$\begin{array}{r}
 480,- \\
 948 \\
 \hline
 700,- \\
 + 120,- \\
 \hline
 1.180,-
 \end{array}$$

TILLÆG TIL LEJEKONTRAKT

af 1. juli 1987 mellem Knud E. og Nina Nebeling, som udlejer, og Peter Nebeling, som lejer

(9480)

I forbindelse med at lejeren Peter Nebeling pr. 1. marts 1993 har købt udlejerne Knud E. og Nina Nebelings damekonfektionsforretning ændres førnævnte lejekontrakt på følgende punkter, idet der henvises til lejekontraktens paragrafinddeling:

§ 1.

Det lejede udvides til også at omfatte de forretningslokaler i den udlejerne tilhørende ejendom Søndergade 4, Guderup, 6430 Nordborg, der hidtil har været benyttet til damekonfektionsforretning, hvortil kommer toiletter og frokostur i stuen samt kontor på 1. sal.

Parterne er iøvrigt enige om det lejedes omfang.

§ 2.

De lejede lokaler må ikke uden skriftligt samtykke fra udlejerne benyttes til anden end handel med herre/drengetøj og dame/pigetøj.

§ 3.

Lejemålet påbegyndes den 1. marts 1993, og det samlede lejemål vedvarer herefter til den 1. marts 2003, hvilken dag det ophører uden opsigelse, såfremt det i lejeperioden ikke måtte være blevet forlænget ved aftale mellem parterne.

Lejemålet er i lejeperioden uopsigeligt fra udlejernes side.

Lejeren kan sige op med 3 måneders varsel.

Lejeren har i lejeperioden fremlejeret, dog alene til forretning indenfor handel med herre/drengetøj og dame/pigetøj.

Lejeren har endvidere ved lejemålets udløb forlejeret til det lejede, såfremt dette påny måtte ønskes udlejet.

§ 4.

Den årlige leje udgør kr. 96.000,00

skriver ---nitisekstusinde kroner 00/100---

hvortil lægges den til enhver tid gældende moms. Lejen betales månedsvis forud med kr. 8.000,00 excl. moms den 1. i hver måned.

Den årlige leje kr. 96.000,00 excl. moms reguleres i takt med udviklingen i nettoprisindekset, der pr. 1/10 1992 er 284,3. Reguleringen foretages hver år pr. 1. marts på baggrund af det forudgående oktober-nettoprisindeks, første gang den 1. marts 1994 på grundlag af forskellen mellem oktober-netto-prisindekset 1992 og oktober-nettoprisindekset 1993.

Som følge af lov nr. 934 af 27/12 1991 om ændring af lov om leje-regulering i erhvervslokaler m.v. § 9, stk. 4, anføres nedenfor følgende illustrerende regneeksempler, der er relevante i forhold til den vedtagne reguleringsklausul, udvisende lejens størrelse i hver af årene i en 12-årig periode fra lejeaftalens indgåelse. Regneeksemplerne bygger på et skøn over udviklingen i nettoprisindekset i de omhandlede år:

Nettoprisindeks:	Årlig leje:
oktober 1992: 284,3	kr. 96.000
Oktober 1993: 285,1	kr. 96.270,
Oktober 1994: 287,3	kr. 97.013

Oktober 1995:	293,6	kr. 99.140
Oktober 1996:	297,4	kr. 100.423
Oktober 1997:	301,6	kr. 101.841
Oktober 1998:	307,4	kr. 103.799
Oktober 1999:	312,7	kr. 105.588
Oktober 2000:	322,5	kr. 108.897
Oktober 2001:	331,6	kr. 111.969
Oktober 2002:	340,1	kr. 114.839
Oktober 2003:	345,2	kr. 116.561
Oktober 2004:	351,6	kr. 118.722
Oktober 2005:	362,4	kr. 122.368

Selvom der er aftalt nettoindeksprisregulering og uopsigelighed, er udlejeren dog berettiget til at foretage lejeforhøjelse på grund af forhøjede ejendomsskatter og øvrige afgifter, jfr. lejeloven, og foretage forhøjelser, såfremt lejen måtte vise sig at ligge væsentligt under det lejedes værdi, jfr. erhvervslejelovens almindelige regler herom.

§ 5.

Der er fælles varmforsyning til ejendommen, og det er i den forbindelse aftalt, at lejeren betaler 70% af varmeudgiften, medens udlejerne, der bor i privatboligen på 1. sal, betaler 30%. Det årlige varmeforbrug anslås til at være kr. 15.500,00, hvoraf 70% jfr. ovenstående, er for erhvervslejemålet.

Med hensyn til varmeudgiften er det aftalt, at der opsættes bimåler til privatboligen på 1. sal, og der betales efter forbrug.

§ 6.

Al invendig vedligeholdelse af det lejede påhviler lejeren, og al udvendig vedligeholdelse påhviler udlejerne, dog har lejeren den udvendige vedligeholdelse vedrørende selve butiksfacaden mod Søndergade.

§ 8 a.

Lejeren har ret til at afstå lejemålet til en ny lejer, mod hvem udlejerne ikke kan rejse berettiget indvending med hensyn til økonomisk formåen. Afståelse kan alene ske til en ny lejer, der vil bruge det lejede til handel med herre/drengetøj og eller dame/pigetøj.

§ 9 a.

Bygningsmæssig ændringer kan alene ske med skriftlig samtykke fra udlejerne.

§13.

I det omfang dette tillæg ikke ændrer i lejekontrakten af 1. juli 1987, skal reglerne i førnævnte lejekontrakt også gælde for udvidelsen af lejemålet, d.v.s. at lejekontrakten af 1. juli 1987 iøvrigt opretholdes i alle dens ord og punkter.

Guderup, den 23/3 1993

Som udlejere:




Som lejer:



Til vitterlighed om ægte underskrift, dateringens rigtighed og underskrivernes myndighed:

Navn:
Stilling:
Bopæl:


ULLA STACH
ADVOKATSEKRETÆR
6430 Skovbjerg

Navn:
Stilling:
Bopæl:

ANJA SIEVERTSEN
ADVOKATSEKRETÆR
SJELLERUP, NORDBORG

INDFØRT I DAGBOGEN

27.05.93. 006117

CIVILRETEN I SØNDERBORG

Lyst

I. JENSEN
kontorfaldmægler