



**Forpagtningsaftale  
Ishus  
Fyrvej 63A  
6857 Blåvand**

**PARTERNE**

**Forpagtningsaftale**

Mellem undertegnede

**Varde Kommune**

Bytoften 2

6800 Varde

CVR nr.: 29 18 98 11

som Bortforpagter

og

som Forpagter

er indgået følgende forpagtningsaftale:

## **§ 1. Beskrivelse af det forpagtede**

*Stk. 1.* Det forpagtede består af bygningen på Fyrvej 63A, 6857 Blåvand, som er en del af matr.nr.: 7000d, Vandflod By, Oksby. Den del af bygningen som benyttes til offentlige toiletter, er ikke en del af det forpagtede areal (se bilag 1). Til bygningen medfølger et kølerum og 2 varmepumper.

*Stk. 2.* Den forpagtede del af bygningen udgør ca. 75 m<sup>2</sup>. Uanset om de faktiske forhold måtte afvige fra de oplyste arealangivelser, lægges de nævnte arealangivelser til grund mellem parterne, således at forpagtningsafgiften ikke kan kræves reguleret på baggrund af evt. arealafvigelse.

*Stk. 3.* Bortforpagter renoverer den nuværende bygning jf. nedenstående punkter inden forpagtningsaftalens start:

- Udskiftning af nedslidte vinduer
- Udskiftning af nedslidte udvendige træbeklædninger
- Maling af hele bygningen udvendigt
- Nye gulvbelægninger hvor eksisterende gulvbelægninger er nedslidte og ikke kan accepteres pga. hygiejnemæssige forhold
- Maling af vægge
- Udskiftning af lofter
- Gennemgang af alle tekniske installationer (el, vand og varmepumper)
- Etablering af fedtudskiller
- Tag fjernes fra overdækning, da det ikke er godkendt.

*Stk. 4.* Forpagter har ret til at anvende udenomsarealer som anført på bilag 2 til udendørs servering. Det er Forpagters ansvar, at tilladelse/dispensation vedr. udeservering overholdes.

*Stk. 5.* Det forpagtede overtages af Forpagter som beset, og Forpagter skal selv medbringe alt andet nødvendigt inventar til drift af ishuset.

## **§ 2. Overtagelse**

*Stk. 1.* Forpagter overtager det forpagtede den 1. maj 2026 kl. 12.00.

## **§ 3. Den forpagtede bygnings anvendelse**

*Stk. 1.* Den forpagtede bygning må ikke uden Bortforpagters skriftlige samtykke anvendes til andet formål end et ishus/grillbar/café.

*Stk. 2.* Forpagter er ansvarlig for at indhente de nødvendige myndighedstilladelser til at drive ishuset. Forpagter er forpligtet til at drage omsorg for, at driften og den faktiske brug af det forpagtede sker i overensstemmelse med de til enhver tid gældende regler og myndighedskrav.

Stk. 3. Bortforpagter tegner brandforsikring efter de kommunale retningslinjer. Forpagter er ansvarlig for at tegne og afholde udgiften til yderligere forsikringer.

Stk. 4. Der skal opretholdes fri parkering på pladsen samt fri afbenyttelse af de offentlige toiletter.

Stk. 5. Forpagter skal til enhver tid behandle den forpagtede bygning og udenomsareal i øvrigt forsvarligt og er erstatningsansvarlig for enhver skade, som forvoldes af forpagter selv, forpagters personale, gæster eller andre, som Forpagter har givet adgang til det forpagtede.

#### **§ 4. Pligt til at holde åbent**

Stk. 1. Forpagter har pligt til at holde forretningen åben i følgende tidsrum:

i højsæsonen (uge 27-32) er åbent alle ugens dage. I lavsæsonen forventer vi ligeledes åbent, dog i et mere begrænset tidsrum.

#### **§ 5. Forpagtningsaftalens varighed**

Stk. 1. Forpagtningsaftalen kan af begge parter opsiges med 6 måneders skriftligt varsel til ophør den 1. i en måned.

#### **§ 6. Forpagtningsaftalen er tidsbegrænset**

Stk. 1. Forpagtningsaftalen er tidsbestemt indtil 1. maj 2036 og udløber derfor automatisk på dette tidspunkt uden opsigelse fra nogen af parternes side.

Stk. 2. Såfremt Bortforpagter måtte ønske det, kan aftalen forlænges med to år indtil (1. maj 2038) og udløber derfor automatisk på dette tidspunkt uden opsigelse fra nogen af parternes side.

#### **§ 7. Forpagtningsafgift**

Stk. 1. Den årlige forpagtningsafgift er aftalt til **xxx kr. + moms i 2026**.

Stk. 2. Den aktuelle leje reguleres hvert år pr. 1. januar med nettoprisindekset – første gang 1. januar 2027. Reguleringen sker med ændring i nettoprisindekset pr. 1. oktober 2026 i forhold til nettoprisindekset i samme måned året forinden.

Stk. 3. Bortforpagter kan i forpagtningsperioden forlange forpagtningsafgiften reguleret til markedspris. Reguleringen sker efter erhvervslejelovgivningens almindelige regler - for tiden Erhvervslejelovens § 13. Dog fordeles reguleringen ikke over 4 år, men træder i sin helhed i kraft på det tidspunkt, som forhøjelsen er varslet til.

#### **§ 8. Depositum**

Stk. 1. Forpagter betaler til Bortforpagter et kontant depositum svarende til 1 års leje. Depositum forfalder

til betaling samtidig med underskrift af denne kontrakt. Det stillede depositum forrentes ikke.

*Stk. 2.* Det stillede depositum tjener til sikkerhed for opfyldelse af samtlige Forpagters forpligtigelser efter denne aftale, herunder forpligtigelser efter fraflytning.

## **§ 9. Driftsudgifter**

*Stk. 1.* Alle udgifter til forsyning af det forpagtede med el, inkl. afgifter til eventuel målerleje, betales af Forpagter direkte til forsyningsselskabet i henhold til særskilt måler. Forpagter har pligt til at lade sig registrere hos forsyningsselskabet som selvstændig bruger.

*Stk. 2.* Ved fraflytning betaler Forpagter for aflæsning og flytteregnskab.

*Stk. 3.* Forpagter afholder alle udgifter forbundet med renovation, som skal varetages af Din Forsyning A/S.

## **§ 10. Vedligehold**

*Stk. 1.* Udvendig vedligeholdelse af tag, facader og vinduer mv., herunder fornyelse, påhviler Bortforpagter, således at det forpagtede til enhver tid holdes i god og velvedligeholdt stand.

*Stk. 2.* Al indvendig vedligeholdelse og fornyelse af det forpagtede – dvs. alt indenfor det forpagtedes fysiske rammer – påhviler Forpagter, i det omfang dette er nødvendigt for, at det forpagtede, kan holdes i god vedligeholdelsesmæssig stand svarende til den standard, hvori det lejede blev overtaget på ikrafttrædelsestidspunktet. Indvendigt vedligehold af de offentlige toiletter påhviler Bortforpagter.

## **§ 11. Rengøring af offentlige toiletter**

*Stk. 1.* Det påhviler Bortforpagter at rengøre de offentlige toiletter og Bortforpagter bestemmer rengøringsplan vedrørende toiletterne herunder åbningstider. Dog skal Forpagter sørge for dagligt tilsyn af toiletter og opfyldning af toiletpapir mm. i ishusets åbningstid.

## **§ 12. Betalingstid og -sted**

*Stk. 1.* Alle ydelser fra Forpagter betales forud. Forfalder forpagtningsafgiften til betaling på en helligdag, en lørdag/søndag eller grundlovsdag, udskydes forfaldsdagen til den efterfølgende hverdag. Betaling anses for rettidig, når den sker senest den 3. hverdag efter forfaldsdagen. Er denne hverdag en lørdag/søndag eller grundlovsdag, er betaling den følgende hverdag rettidig.

*Stk. 2.* Betaling sker 1. gang den 1. maj 2026. Derefter hvert år til den 1. januar. Forpagtningsafgiften vil blive opkrævet på faktura fra Bortforpagter.

### **§ 13. Skiltning**

*Stk. 1.* Forpagter har ret til at foretage flagning samt skiltning på mure, døre og vinduer, der hører til ishuset, i det omfang det er sædvanligt efter forretningens og ejendommens art.

*Stk. 2.* Udformningen og placeringen skal opfylde offentligretlige forskrifter og myndighedskrav og må ikke være til gene for ejendommen, dens brugere, brugere af omliggende ejendomme eller øvrig skiltning på ejendommen. Det skal tilstræbes, at bygningen fremtræder med et ensartet præg.

*Stk. 3.* Skiltningen skal i alle tilfælde på forhånd godkendes af Bortforpagter, der kan modsætte sig skiltningen, såfremt han har rimelig grund hertil.

*Stk. 4.* Ved forpagtningsaftalens ophør er Forpagter forpligtet til at fjerne skiltningen.

### **§ 14. Renholdelse mv.**

*Stk. 1.* Bortskaffelse af almindeligt husholdningsaffald sker ved Forpagters foranstaltning og for Forpagters regning. Forpagters særlige renovationsbehov opfyldes ved Forpagters egen foranstaltning og for Forpagters regning. Emballage og lignende må ikke henstilles udenfor det forpagtede. Såfremt det sker, har Bortforpagter ret til at få det fjernet for Forpagters regning. Ishuset skal til enhver tid fremstå i pæn og renholdt stand både udvendig og indvendig.

*Stk. 2.* Al indvendig såvel som udvendig renholdelse af det forpagtede påhviler Forpagter, herunder fejning, bekæmpelse af ukrudt rundt om huset samt vinduespudsning. Forpagter skal selv varetage snerydning og glatførebekæmpelse. Derudover forpligter Forpagter sig til at holde pladsen fri for papiraffald o.l.

### **§ 15. Forandring af den forpagtede bygning eller udenomsarealer**

*Stk. 1.* Forpagter kan ikke uden Bortforpagters skriftlige samtykke foretage ændringer eller ombygninger af de forpagtede lokaler, hvor der gøres indgreb i bygningen bestanddele.

*Stk. 2.* Forpagter har vedligeholdelsespligten med hensyn til forandring og ombygninger foretaget af Forpagter tillige med de af Forpagter etablerede installationer, uanset om disse forhold skal reableres ved lejemålets ophør eller ej.

### **§ 16. Forpagtningsaftalens ophør**

*Stk. 1.* Er der afgivet opsigelse eller skal det forpagtede af anden grund fraflyttes, skal Forpagter efterlade ishuset i samme stand som ved overtagelse.

*Stk. 2.* Bortforpagter skal have adgang til at besigtige og fremvise den forpagtede bygning på rimelige tidspunkter.

Stk. 3. Forpagter skal aflevere ishuset ryddeliggjort, rengjort og i samme stand som ved overtagelsen. Det vil sige uden mangler af nogen art, dog med undtagelse af den forringelse, som skyldes slid og ælde, og som ikke er omfattet af Forpagters vedligeholdelsespligt. Såfremt Forpagter har foretaget ombygninger, ændringer eller installationer i ishuset, er Forpagter pligtig til at foretage retablering ved lejeforholdets ophør, medmindre Bortforpagter skriftligt har frafaldet sit krav på retablering. Den pågældende ændring eller installation tilfalder i givet fald Bortforpagter.

#### **§ 17. Forpagters omsorgspligt mv.**

Stk. 1. Forpagter skal behandle det forpagtede forsvarligt.

Stk. 2. Forpagter er forpligtet til at føre opsyn med det forpagtede, og forestå rengøring og klargøring af det forpagtede herunder renholdelse af pladsen og ind- og udvendig vinduespudsning.

Forpagters renholdelse skal ske i et sådant omfang, at det forpagtede til enhver tid fremstår i pæn og renholdt stand. Forpagter er forpligtet til at holde det forpagtede i upåklagelig hygiejnestandard og holde det forpagtede frostfrit.

Stk. 3. Forpagter skal sørge for, at de pligter, der påhviler Forpagter efter stk. 1 og 2, er gældende hele året, også i perioder, hvor det forpagtede holder lukket.

#### **§ 18. Misligholdelse**

Stk. 1. I tilfælde af væsentlig misligholdelse af ishuset og forpagtningsaftalens bestemmelser kan aftalen ophæves uden varsel. Det betragtes bl.a. som væsentlig misligholdelse af nærværende aftale,

- at forpagtningsafgiften udebliver efter forfaldsdagen og ikke erlægges senest 14 dage efter påkrav,
- at Forpagter standser deres betalinger, deres bo kommer under offentlig skiftebehandling som konkursbo eller, at de ved udlæg ikke råder over midler til at betale forfalden gæld,
- at Forpagter bliver umyndiggjort,
- at Forpagter ikke foretager den fornødne vedligeholdelse i overensstemmelse med nærværende aftale,
- at Forpagter måtte være i restance med offentlig gæld, herunder i restance med forbrugsudgifter, som Forpagter har påtaget sig at betale i henhold til nærværende aftale.

Stk. 2. Afhjælper Forpagter ikke, efter Bortforpagters rimelige varsel, et forhold i strid med aftalen, vil dette endvidere betragtes som væsentlig misligholdelse. Ligesom Forpagterens gentagne overskridelse af aftalen, betragtes som væsentligt misligholdelse.

Stk. 3. Såfremt det forpagtede ødelægges ved brand eller ulykke, bortfalder forpagtningsaftalen uden erstatning, og Bortforpagter er ikke pligtig til at tilbyde Forpagter at forpagte andre/nye lokaler eller arealer.

## **§ 19. Fremforpagtning og afståelse**

*Stk. 1.* Forpagter har ikke afståelsesret.

*Stk. 2.* Forpagter er ikke berettiget til at overdrage sine rettigheder og forpligtelser i henhold til denne forpagtningsaftale til tredjemand uden Bortforpagters forudgående skriftlige samtykke. Forpagter er endvidere ikke berettiget til at overdrage driften af det forpagtede til tredjemand (fremforpagtning) uden Bortforpagters forudgående skriftlige samtykke.

## **§ 20. Tvister**

*Stk. 1.* Enhver tvist om forpagtningsaftalen mellem parterne skal søges løst gennem dialog, såfremt dette ikke er muligt, følger aftaleforholdet dansk rets almindelige regler herom, og kan afgøres ved Domstolen.

## **§ 21. Ændringer til forpagtningsaftalen**

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

## **§ 22. Omkostninger ved forpagtningsaftalen**

*Stk. 1.* Hver part betaler de udgifter, han måtte have haft til juridisk eller anden assistance i forbindelse med aftalens indgåelse.

Varde den 2025

**f/ Varde Kommune**

---

Jakob Knud Bro Lorenzen, Leder af ejendomscentret  
Som Bortforpagter

---

Lasse Røndbjerg, Køb og Salg  
Som Bortforpagter

,den

2025

---

Som Forpagter

## BILAGSFORTEGNELSE

**Bilag 1:** Tegning med angivelse af det lejede.

**Bilag 2:** Tilladelse/dispensation til udeservering.