

# LEJEKONTRAKT

vedrørende **erhvervslejemål** beliggende  
**Brendstrupgårdsvej 7, 2. sal tv, 8200 Aarhus N**

## Indholdsfortegnelse:

- § 1: Parterne og det lejede
- § 2: Benyttelse
- § 3: Ikrafttræden og varighed
- § 4: Lejemålets overtagelsesstand og indretning
- § 5: Lejen, dens betaling samt depositum
- § 6: Lejens regulering
- § 7: Lejeforhøjelse i henhold til lovgivningen
- § 8: Skatter og afgifter m.v.
- § 9: Drift
- § 10: Vedligeholdelse
- § 11: Varme og varmt vand
- § 12: Drifts- og varmeregnskab/forbrugsregnskab
- § 13: Lejers forsikringer
- § 14: Lejers ændringer
- § 15: Udlejers ændringer og adgang til lejemålet
- § 16: Skiltning
- § 17: Aflevering ved ophør
- § 18: Afståelse, genindtrædelse, fremleje og bortforpagtning m.v.
- § 19: Merværdiafgift
- § 20: Husorden
- § 21: Generelt
- § 22: Samtykkeerklæring vedrørende særligt følsomme personoplysninger
- § 23: Særlige aftaler

## Bilag:

- Bilag 1: Tegning, jf. § 1
- Bilag 2: Projekt/Lejemålsbeskrivelse, jf. §§ 1 og 4
- Bilag 3: Budgetter over drift og varme, jf. §§ 9 og 11
- Bilag 4: Husorden, jf. § 20
- Bilag 5: Erhvervsstyrelsens "Tjekliste – Erhvervslejeloven", jf. § 21
- Bilag 6: Energimærke

# LEJEKONTRAKT

## Erhvervslejemål

### § 1: Parterne og det lejede

Mellem

**Danica Ejendomsselskab ApS**  
**CVR-nr.: 24919714**  
**Parallelvej 17**  
**2800 Kgs. Lyngby**

og

**Region Midtjylland**  
**Skottenborg 26**  
**8800 Viborg**

som lejer, er dags dato indgået denne lejekontrakt vedrørende erhvervslokaler i ejendommen matr.nr. 14 P Skejby, Århus jorder

beliggende Brendstrupgårdsvej 7, 8200 Aarhus N.

Lejemålets bruttoareal er på 451 m<sup>2</sup>.

Bruttoarealet omfatter lejemålets andel af fællesarealer/-faciliteter samt eventuelle flugtveje og nødudgange (uanset de hertil knyttede begrænsninger), som udlejer har dispositionsretten over.

De lejede lokaler fremgår af lejemålsbeskrivelsen, jf. bilag 2, med vedhæftede tegning, jf. bilag 1.

Udlejer har bindende for parterne fastsat lejemålets arealer, og det bemærkes udtrykkeligt, at de af by- og boligministeren i henhold til Erhvervslejeloven fastsatte regler om beregning af erhvervslokalernes bruttoetageareal ikke er benyttet ved arealfastsættelsen. Parterne er enige om, at det anførte areal – uanset difference mellem det angivne areal og det faktiske areal – lægges til grund ved legeberegningen og fordelingen af øvrige omkostninger. Det anførte areal lægges også med bindende virkning til grund for parterne ved en eventuel markedslejerregulering, jf. § 7 nedenfor.

Lejemålet omfatter fælles brugsret til ejendommens til enhver tid værende fællesarealer og -faciliteter. Ejendommens eventuelle øvrige lejere har tillige en sådan fælles brugsret til ejendommens fællesarealer og -faciliteter.

Udlejer kan til enhver tid helt eller delvist indskrænke ejendommens fællesarealer-faciliteter, herunder ved eksempelvis at inddrage fællesarealer i eksisterende eller nye lejemål, der udlejes til tredjemand.

Lejer er berettiget til uden særskilt vederlag at benytte de på ejendommen værende p-pladser. Der er som udgangspunkt tale om flydende og fælles brugsret til p-pladserne, således at disse anvendes efter et "først til mølle"-princip. P-pladserne må ikke afmærkes af lejer. Udlejer forbeholder sig retten til helt eller delvist at markere de enkelte p-pladser med skilte til fordeling mellem brugerne/lejerne i ejendommen, for så vidt dette skønnes hensigtsmæssigt.

Ovenstående foregår i videst mulige omfang i samråd med lejerne. Udlejers omkostninger til etablering og drift (vedligeholdelse, reparation, fornyelse m.m.) af sådanne skilte medtages i driftsregnskabet, jf. § 9. Udlejer forbeholder sig endvidere retten til at etablere p-vagtordning for at sikre p-pladserne til lejere og gæster i ejendommen. Enhver omkostning eller indtægt derved er lejer uvedkommende.

## **§ 2: Benyttelse**

Det lejede skal benyttes til kontor og må ikke uden udlejers skriftlige samtykke anvendes til andet formål.

Såfremt lejer ønsker at ændre anvendelsen til klinik eller undervisning, skal lejer selv bекoste samtlige udgifter til et sådant projekt herunder udgifter til ændret lejemålsindretning, myndighedsbehandling mv og lejer er ligeledes ansvarlig for at indhente de til enhver tid gældende og påkrævede godkendelser fra myndigheder mv.

Projekt om ændret anvendelse skal altid endelig godkendes af udlejer.

Lejer bekræfter ved sin underskrift på denne lejekontrakt, at det ikke er af væsentlig betydning og/eller værdi for lejers virksomhed, at lejer driver virksomhed fra netop den her omhandlede ejendom. Lejemålet er således ikke og vil ikke på noget tidspunkt blive omfattet af Erhvervslejelovens § 62.

Udlejer er frit stillet med hensyn til udlejning til samme branche som lejers, herunder direkte konkurrerende virksomhed.

Lejers brug af lejemålet til ovennævnte benyttelse er ved denne lejekontrakts indgåelse i overensstemmelse med den for bebyggelsen angivne anvendelse (lokalplan, servitutter m.v.). Kræver lejers brug af det lejede særlige godkendelser/tilladelser fra offentlige myndigheder, herunder bygningsmyndighederne, brandmyndighederne, sundhedsmyndighederne, arbejdstilsyn, miljømyndighederne m.v., er dette udlejer uvedkommende, og det påhviler i enhver henseende lejer at indhente sådanne godkendelser. Udlejer stiller eksisterende tegninger og andet eksisterende relevant materiale til rådighed for lejers udarbejdelse af materialet til myndighedsgodkendelse uden yderligere vederlag.

Eventuelle omkostninger som følge af myndighedskrav i forbindelse med lejers særlige krav til lejemålets indretning - udover hvad der fremgår af lejemålsbeskrivelsen, jf. § 4 - er for lejers regning, ligesom lejer er ansvarlig for opnåelse af eventuelle fornødne myndighedsgodkendelser hertil.

Såfremt lejers anvendelse udløser krav om indbetaling til p-fond eller lignende, afholder lejer samtlige udgifterne hertil ud over lejen, jfr. også § 9 nedenfor.

Såfremt lejer, efter at de lejede lokaler er kontraktmæssigt afleveret af udlejer, jf. § 4, ønsker at foretage ændringer i de lejede lokaler, jf. § 14, og dette kræver myndighedernes tilladelse eller dispensation, er lejer selv ansvarlig for indhentelse heraf, ligesom lejer betaler omkostningerne hertil.

Påbud fra offentlige myndigheder, efter at de lejede lokaler er kontraktmæssigt afleveret af udlejer med hensyn til lejemålets anvendelse og/eller indretning, jf. § 4, er lejer forpligtet til straks at opfylde uden ansvar eller udgift for udlejer.

Der må ikke i det lejede opbevares brandbare/eksplosive væsker og/eller stoffer eller andre effekter, der udgør en særlig brand- eller eksplosionsfare.

Lejer er forpligtet til at udøve sin virksomhed fra lejemålet på en sådan måde, at der ikke påføres ejendommens andre brugere eller naboer væsentlig ulempe ved støj, herunder musik, lugt, lys eller lignende gener.

### **§ 3: Ikrafttræden og varighed**

Lejemålet træder i kraft den 01.10.2020.

Lejemålet kan skriftligt, herunder ved e-mail, opsiges af hver af parterne med 6 måneders varsel til fraflytning den sidste dag i en måned.

Opsigelsesvarslet tilsidesætter ikke de i Erhvervslejelovens § 27 angivne frister for udlejers adgang til det lejede.

Lejemålet kan dog af udlejer tidligst opsiges den 30.09.2028 med 6 måneders varsel til fraflytning den sidste hverdag i en måned, dvs. lejemålet tidligst kan opsiges af udlejer til fraflytning den 31.03.2029.

Lejemålet kan af lejer tidligst opsiges den 30.09.2024 med 6 måneders varsel til fraflytning den sidste hverdag i en måned, dvs. lejemålet tidligst kan opsiges af lejer til fraflytning den 31.03.2025.

Udlejer har ret til i opsigelsesperioden at anbringe eget udlejningsskilt på og i lejemålets facade.

Såfremt det lejede ødelægges ved brand eller anden ulykke, bortfalder lejekontrakten uden erstatning, og udlejer har ikke pligt til at tilbyde lejer at leje andre lokaler i ejendommen eller andetsteds.

### **§ 4: Lejemålets overtagelsesstand og indretning**

Lejemålet overtages delvis nyistandsat i overensstemmelse med vedlagte bilag 2 – Projekt/lejemålsbeskrivelsen.

Eventuelle af lejer foretagne særindretninger er lejers ejendom, og lejer er ved fraflytning forpligtet til – medmindre andet ved fraflytning aftales med udlejer - at fjerne sådanne særindretninger og foretage fuldstændig retablering.

Lejer er forpligtet til uden udgift for udlejer at opfylde de myndighedskrav og tekniske krav m.v., der måtte blive stillet til lokalernes særindretning og anvendelse.

Ved lejemålets ikrafttrædelse afholdes en indflytningsforretning, hvor lejer og udlejer foretager en fælles gennemgang af lejemålet for konstatering af lejemålets stand. Udlejer udarbejder i forbindelse hermed en indflytningsrapport.

Lejer skal senest 14 dage efter modtagelsen af indflytningsrapporten meddele udlejer eventuelle indsigelser mod denne. I modsat fald betragtes denne som godkendt.

## § 5: Lejen, dens betaling samt depositum

Den årlige lejeydelse sammensættes af leje (A) og omkostninger (B).

A: Leje (basisleje)

|  |         |                    |
|--|---------|--------------------|
| 451 m <sup>2</sup> bruttoareal kontorlokaler á | 830 kr. | <u>374.330 kr.</u> |
| I alt  |         | <u>374.330 kr.</u> |

med tillæg af den til enhver tid gældende moms.

Den til enhver tid gældende leje reguleres årligt efter § 6 og i øvrigt efter bestemmelserne i lejekontrakten.

B: Omkostninger

Udover ovennævnte leje og under henvisning til Erhvervslejelovens § 5, stk. 2 og 3, betaler lejer lejemålets andel af den samlede bebyggelses driftsomkostninger samt forbrugsomkostninger (varme, elektricitet og vand) i henhold til bestemmelser nedenfor (skatter og afgifter, drift, varme og vand m.v.) og de heri nævnte budgetter.

Lejeydelsen betales kvartalsvis forud hver den 1.1., 1.4., 1.7. og 1.10., første gang ved lejemålets ikrafttræden for perioden fra lejemålets ikrafttræden og frem til udløbet af det pågældende kvartal.

Der betales ikke depositum.

## § 6: Lejens regulering

Den til enhver tid gældende årlige leje, jf. § 5, stk. 1 A, med tillæg af forhøjelser i henhold til lejelovgivningen (jf. § 7 nedenfor) og denne kontrakt (§§ 6 og 8) forhøjes hver den 1. maj akkumulerende med den procentuelle stigning/fald i nettoprisindekset. Første gang regulering finder sted er den 01.10.2021 og så fremdeles.

Regulering sker således af den til enhver tid gældende forudgående års årlige leje og i øvrigt automatisk, dvs. uden at påkrav herom er fornødent fra udlejers side.

Regulering sker med den procentuelle stigning/fald i nettoprisindekset fra februar til februar første gang med stigningen/faldet i indekset fra juli 2021 til juli 2022 og næste gang med stigningen/faldet fra juli 2021 til juli 2023 og så fremdeles.

Såfremt nettoprisindekset ophører med at blive udregnet, er parterne enige om at anvende et andet indeks/pristal, der minder mest om nettoprisindekset. Alternativt foretages en forhøjelse af det forudgående års årlige leje svarende til gennemsnittet af tidligere beregnede nettoprisindeksstigninger, idet udlejer med hensyn til fremtidige reguleringer ikke må stilles ringere, end hvis beregningen af nettoprisindekset fortsat havde været gældende.

## **§ 7: Lejeforhøjelse i henhold til lovgivningen**

Udover de i denne lejekontrakt aftalte forhøjelser (herunder regulering i henhold til §§ 6 og 8) kan udlejer forlange lejen reguleret i henhold til den til enhver tid gældende lovgivnings regler herom. Der henvises bl.a. til Erhvervslejelovens § 13 om regulering af lejen til markedslejen og til Erhvervslejelovens kap. 6 om forbedringer.

Markedsleje skal ikke forstås snævert og ved en sammenligning med andre lejemål skal der ikke blot sammenlignes med lejemål indenfor samme branche, men også andre branchers lejemål med tilsvarende beliggenhed.

Parterne er således enige om, at lejen af udlejer kan kræves reguleret efter blandt andet Erhvervslejelovens kapitel 6 om forbedringer og Erhvervslejelovens § 13 om lejens regulering til markedslejen.

## **§ 8: Skatter og afgifter m.v.**

Udover den til enhver tid gældende leje betaler lejer lejemålets andel af:

- a) Skatter, herunder dækningsafgift, og afgifter, beregnede ejendomsskatter for så vidt angår fredede ejendomme m.v.
- b) Samtlige afgifter og pålæg af enhver art vedrørende ejendommen, dens drift og administration, herunder blandt andet miljøtilsvar, spildevands- og vandafledningsafgift, renovationsbidrag, vandafgift/ -forbrug, vejbidrag, bidrag til kloak og parkeringsanlæg, bidrag til skraldesuganlæg, krav om indbetaling til p-fond etc., og det uanset ydelsen skal betales til det offentlige eller private.

Såfremt udlejer skønner, at lejemålet har et særligt stort vandforbrug, kan udlejer for lejers regning lade opsætte vandmålere, hvorefter afregning sker efter det målte forbrug.

- c) Bidrag til det offentlige eller private til specielle formål, som f.eks. krigsforsikringsbidrag, bidrag til brandvæsenet, civilforsvarsforanstaltninger, sikringsrum m.v.

Ovennævnte udgifter medtages på det i § 12 nævnte driftsregnskab efter de i § 12 angivne fordelingsprincipper, og den anslåede størrelse af de p.t. kendte udgifter er anført og indeholdt i driftsbudgettet, jf. §§ 9 og 12, som vedhæftes denne lejekontrakt, og som underskrives af lejer og udlejer. Lejer er gjort opmærksom på, at en ny ejendomsvurderingslov er trådt i kraft den 1. januar 2018, og at der mellem et flertal af folketingets partier er indgået aftale om den fremtidige beskatning af ejendomme. Dette kan medføre, at ejendommens skatter og afgifter fra og med 2021 (og derved lejemålets andel af ejendommens samlede skatter og afgifter, der medtages i driftsregnskabet) vil stige.

Udlejer er berettiget til at indgive klage over ejendommens offentlige vurderinger, og enhver omkostning eller tilbagebetaling af ejendomsskatter i denne anledning er lejer uvedkommende.

## § 9: Drift

Udover den til enhver tid gældende leje betaler lejer lejemålets andel af ejendommens driftsomkostninger, herunder:

- a) Administrationsomkostninger, lønudgifter, arbejdsgiverafgifter/-bidrag og lønaccessorier samt personaleomkostninger i øvrigt for det til ejendommen knyttede personale.
- b) Udgifter til rengøring, vinduespudsning i det omfang, at der er etableret en fælles ordning herom på ejendommen, jf. også § 10, 1. afsnit, drift, vedligeholdelse og fornyelse/nyanlæggelser af terrænbelægnings- og fri- og udenomsarealer, parkeringsarealer m.v., og pasning/fornyelse af de ved ejendommen værende beplantninger, snerydning, grus- og saltning i fornødent omfang på veje, stier og parkeringsarealer. Udgifter til fjernelse af graffiti og andre foranstaltninger vedrørende hærværk og lign.
- c) Udgifter til rengøring, drift og vedligeholdelse af alle ejendommens anlæg og installationer - såsom f.eks. vand- og elforsyning, afløb, kloak, ventilationsanlæg, køleanlæg, elevatorer, eskalatorer, trapperum, renovationsrum - driftsmateriel og løsøre, såsom f.eks. rengøringsmateriel, feje- og snerydningsmaskiner, traktorer, værktøj etc., eludgifter til fælles belysning og andre fælles anlæg og installationer. Mindre nyanskaffelser, hvorpå der ikke foretages afskrivninger eller henlæggelser medtages som driftsomkostninger.

Til driftsomkostninger regnes tillige afskrivninger på driftsmateriel og løsøre samt henlæggelser til fornyelser af ejendommens anlæg og installationer (bortset fra varmforsyning, hvor henlæggelser betales over varmeregnskabet), jf. § 11 nedenfor, idet afskrivninger følger sædvanlige principper og henlæggelser sker på baggrund af forventet levetid og aktuel genanskaffelsespris.

- d) Service-, vedligeholdelses- og redningsabonnementer og lignende, herunder kontrolmålinger, eventuelle omkostninger til leje/leasing af driftsmateriel og lign.
- e) Udgifter til bygningsbrandforsikring, hus- og grundejerforsikring, huslejetabsforsikring, glasforsikring for fællesarealer, erhvervsforsikring, motorkøretøjsforsikring (fejmaskiner, sneplove, traktorer m.v.) samt ansvars- og lovpligtig arbejdsskadeforsikring for det til ejendommen knyttede driftspersonale.

Lejer betaler lejemålets andel af drifts- og vedligeholdelsesomkostninger til varmforsyningen, herunder tekniske driftsomkostninger, personaleudgifter inkl. lønaccessorier og arbejdsgiverafgifter/ -bidrag, tilsyn og serviceeftersyn, eludgifter til varmeanlæg, udgifter til reparation og vedligeholdelse af varmeanlæg og dets tekniske installationer.

Ovennævnte udgifter medtages på det i § 12 nævnte driftsregnskab efter de i § 12 angivne fordelingsprincipper, og den anslåede størrelse af de p.t. kendte udgifter er anført og indeholdt i driftsbudgettet, jf. § 12, som vedhæftes denne lejekontrakt, og som underskrives af lejer. Udlejer er berettiget til at opkræve yderligere driftsomkostninger vedrørende udgiftsarter, der ikke er kendte på tidspunktet for lejekontraktens indgåelse.

Udgifter, der alene kan henføres til et eller flere af de enkelte lejemål, skal afholdes af den/de relevante lejer(e), herunder skatter og afgifter idet omfang, at de enkelte lejemål, f.eks. på grund af lejers anvendelse, fredning el. lign., ikke pålægges samme skatter og afgifter (eksempelvis dækningsafgift).

På grundlag af vedhæftede budget er lejemålets andel af ejendommens driftsomkostninger anslået til årligt 66.865,99 kr. med tillæg af moms, el- & olieafgift og CO2-afgift, og hvilket beløb opkræves som et a conto beløb til forfald til samme terminer som for betaling af lejen. Der henvises i øvrigt til § 12 nedenfor.

Elektricitet betales af lejer direkte til leverandør i henhold til særskilt opsat måler.

Udlejer påtager sig intet ansvar for forbigående forstyrrelser i elforsyningen, men har pligt til snarest at afhjælpe sådanne forstyrrelser.

## **§ 10: Vedligeholdelse**

Al indvendig ren- og vedligeholdelse af lejemålet med de i lejemålet tilhørende og synlige installationer påhviler lejer, og det uanset disse er betalt/finansieret af udlejer. Lejer er herunder forpligtet til at ren- og vedligeholde og/eller forny subsidiært udskifte maling, tapet, gulvbelægning (dvs. parketgulv, tæppe, linoleum, klinker og lignende), alle indvendige bygningsoverflader, ruder (herunder termoruder, 2-lags ruder m.v.) med vindueskarme, døre og dørkarme, elkontakter og synlige elinstallationer, elarmaturer, lyskilder af enhver art, låse, nøgler, dørgreb, beslag, termostatventiler, vandhaner, bundpropper, filtre, wc-skåle, håndvaske m.v., således at det lejede kan holdes i god vedligeholdelsesmæssig stand svarende til den standard, som lejemålet var i på ikrafttrædelsestidspunktet. Lejer er ligeledes selv ansvarlig for vinduespudsning i lejemålet. Såfremt der er – eller senere etableres en fælles ordning for vinduespudsning – medtages denne udgift over driftsregnskabet, jf. § 9.

Ren- og vedligeholdelse af lejemålets vægflader samt indgangs- og vinduespartier, der vender ud mod indvendige fællesarealer varetages af udlejer, og udgifterne hertil betales af lejer over driftsregnskabet, jf. § 9.

Ren- og vedligeholdelse (inklusive eventuel nødvendig fornyelse) af udenomsarealer og fællesarealer, herunder alle fællesrum, indgangspartier, opgange m.v., varetages af udlejer, og udgiften hertil betales af lejer over driftsregnskabet, jf. § 9. Udenomsarealer og fællesarealer skal altid fremstå velvedligeholdt.

I det omfang det forefindes i lejemålet eller lejer har eksklusiv brugsret, skal lejer endvidere renholde og vedligeholde og/eller forny (idet omfang, der ikke foretages henlæggelse til fornyelse) alle øvrige anlæg og installationer, herunder vandinstallation, afløb, ventilationsanlæg, køleanlæg, solgardiner og markiser, elevatorer, eskalatorer, hårde hvidevarer m.m.

I det omfang det forefindes i lejemålet, påhviler kontrol og afprøvning af vandfyldte slangevindere og andet brandslukningsmateriel i lejemålet lejer.

Udvendig vedligeholdelse og fornyelse af bygningens klimaskærm, herunder bygningskonstruktioner, tagbeklædning og facader inkl. fuger samt udvendig vedligeholdelse af vinduesrammer påhviler udlejer. Lejer har dog den udvendige vedligeholdelse af døre, porte, ramper og lign., for så vidt disse er til lejers eksklusive brug.

Udlejer kan forlange, at lejer lader de lejer påhvillende kontrol- og afprøvnings-, renholdelses-, vedligeholdelses-, istandsættelses- og fornyelsesarbejder udføre straks, når mangler er konstateret. I modsat fald er udlejer berettiget til at lade de omhandlede arbejder udføre for lejers regning.



Udlejer, dennes teknikere og sagkyndige har til enhver tid efter forudgående anmeldelse adgang til det lejede til foretagelse af kontrol og afprøvnings-, reparations-, vedligeholdelses- og fornyelsesarbejder, der skal udføres til mindst mulig gene for lejer.

Lejer sørger selv for egen vareindlevering, der i øvrigt skal ske med mindst mulig gene for ejendommens øvrige lejere og brugere.

Lejer foranlediger og bekoster selv fjernelse af alt affald, herunder tom emballage, fra de lejede lokaler, der, for så vidt det ikke fjernes omgående, skal anbringes efter udlejers anvisning. Såfremt udlejer har etableret eller etablerer en fælles ordning til bortfjernelse af affald og tom emballage, er lejer på udlejers anfordring pligtig at deltage i en sådan fælles ordning. Udgiftsfordelingen bestemmes endeligt af udlejer med respekt af lejers skønnede forbrug/deltagelse.

### **§ 11: Varme og varmt vand**

Lejemålet forsynes med varme og varmt vand, og lejer betaler ud over den til enhver tid gældende leje lejemålets eget varmeforbrug samt lejemålets andel af fælles varme- og vandforbrug.

Lejer betaler lejemålets andel af drifts- og vedligeholdelsesomkostninger til varmforsyningen, herunder tekniske driftsomkostninger, personaleudgifter inkl. lønaccessorier og arbejds giverafgifter/-bidrag, tilsyn og serviceeftersyn, eludgifter til varme anlæg, udgifter til reparation og vedligeholdelse af varme anlæg og dets tekniske installationer.

Endvidere betaler lejer udgifter til energimærkning og udarbejdelse af energiplan m.v. samt udgifter til kontrolmåling, justering og rensning af varme anlægget, jf. lov om fremme af energibesparelser i bygninger og anden relevant lovgivning. Sådanne udgifter opkræves over varmeregnskabet eller driftsregnskabet eller som en skatte- og afgiftsforhøjelse efter udlejers valg.

Udlejer er ikke ansvarlig for forbigående forstyrrelser i varme- og vandforsyningen, men har pligt til snarest at afhjælpe sådanne forstyrrelser.

Som en integreret del af denne lejekontrakt indgår vedhæftede budget over den anslåede størrelse af de p.t. kendte udgifter. Budgettet underskrives af lejer. Udlejer er berettiget til at opkræve yderligere omkostninger vedrørende udgiftsarter, der ikke er kendte på tidspunktet for lejekontraktens indgåelse.

På grundlag af vedhæftede budget er lejemålets varmeomkostninger anslået til årlig 27.179,09 kr. med tillæg af moms, hvilket beløb opkræves som et a conto beløb til forfald til samme terminer som for betaling af lejen. Der henvises i øvrigt til § 12 nedenfor.

Såfremt lejer fraflytter lejemålet inden for en regnskabsperiode, vil lejer blive pålagt et gebyr for ekstraordinær varmeaflysning m.v.

### **§ 12: Drifts- og varmeregnskab/forbrugsregnskab**

Regnskab over de i h.t. §§ 8 og 9 (driftsregnskab) og § 11 (varmeregnskab/forbrugsregnskab) afholdte omkostninger opgøres en gang årligt ved udløbet af driftsåret/varmeåret og fordeles på de enkelte lejemål i forhold til bruttoarealernes andel af

det samlede bruttoareal eller anden hertil svarende fordelingsnøgle, herunder bl.a. aktuel leje efter udlejers objektive valg. Fordelingsnøglen anvendes dog ikke på udgifter, der alene kan henføres til et eller flere af de enkelte lejemål, og sådanne udgifter afholdes af den/de relevante lejer(e), herunder skatter og afgifter idet omfang, at de enkelte lejemål, f.eks. på grund af lejers anvendelse, fredning el. lign., ikke pålægges samme skatter og afgifter (eksempelvis dækningsafgift). I denne forbindelse fremhæves, at udlejer har ret til at lade f.eks. lager- og kælderlokaler og lignende indgå i fordelingsnøglen med mindre vægt, for så vidt disse ud fra en helhedsvurdering belaster drifts- og/eller varmeomkostningerne mindre end andre lokaler.

Udlejer er berettiget til at omlægge regnskabsåret for drifts- og varmeregnskab/forbrugsregnskabet samt fordelingsnøglen mellem lejerne med 6 ugers varsel.

Omkostningerne til udarbejdelse af de nævnte regnskaber medtages i regnskaberne.

Lejers betalingsforpligtelse i henhold til de nævnte regnskaber betales ved påkrav, og udlejer er berettiget til sammen med lejeopkrævningen at opkræve et a conto beløb til dækning af disse omkostninger i henhold til budgetter.

Udlejer er berettiget til uden varsel at regulere a conto beløbene, herunder specielt med hensyn til eventuelle stigninger i skatter og afgifter (uanset Erhvervslejelovens § 10), således at disse svarer til de af udlejer budgetterede omkostninger.

### **§ 13: Lejers forsikringer**

Lejer sørger selv for egen glasforsikring (ruder, kummer m.v.) og andre egne forsikringer. Såfremt driften af lejemålet medfører øgede udgifter for udlejer eller andre lejere, f.eks. forhøjet præmie til brandforsikring m.v. er lejer forpligtet til fuldt ud at refundere udlejer disse omkostninger.

### **§ 14: Lejers ændringer**

Forandringer, herunder bygningsmæssige ændringer i det lejede, kræver udlejers skriftlige samtykke.

Udlejer er dog pligtig at give samtykke til alle mindre betydende bygningsforandringer og endvidere til alle bygningsforandringer, der efter en objektiv vurdering ikke forringer ejendommens handels- og/eller udlejningsværdi.

Alle omkostninger i forbindelse med forandringer af det lejede afholdes af lejer, og lejer er pligtig til selv at indhente alle myndighedsgodkendelser samt sørge for, at eventuelle betingelser for godkendelsen til stadighed opfyldes. Lejer er endvidere ansvarlig for, at alle forandringer eller ombygninger af det lejede udføres i overensstemmelse med byggelovgivningen og øvrige krav fra offentlige myndigheder.

Lejer er erstatningsansvarlig for enhver skade, herunder hændelige skader og følgeskader, der påføres det lejede, ejendommen i øvrigt eller udlejer og ethvert tab, der påføres udlejer og andre lejere eller brugere af den samlede ejendom, som følge af lejers bygningsforandringer.

Uanset udlejers samtykke er lejer ved fraflytning forpligtet til for egen regning at bringe det lejede tilbage til dets oprindelige stand/indretning, jf. § 4, medmindre udlejer skriftligt har frafaldet kravet om retablering.

### **§ 15: Udlejers ændringer og adgang til lejemålet**

Udlejer, eller udlejers repræsentanter, har ret til at få adgang til lejemålet med et til lejer passende varsel eller straks, når forholdene kræver det. Udlejer, eller udlejers repræsentanter, skal dog altid have adgang til ejendommens tekniske installationer.

Udlejer har, uanset en eventuel aftalt uopsigelighed, ret til at foretage ændringer i det lejede og ændringer af ejendommen, selv om dette berører lejers brugsret, uden at lejer kan stille krav om nedsættelse af lejen. Såfremt ændringerne væsentligt og varigt ændrer det lejedes brugsværdi, kan lejer rejse krav om forholdsmæssig nedsættelse af lejen, i det omfang lejer godtgør, at ændringerne har medført en væsentlig forringelse af brugsværdien af det lejede. Lejer kan ikke herudover kræve nedslag i lejen eller nogen form for erstatning for eventuelle gener eller ulemper, der måtte blive påført lejer.

Udlejer kan iværksætte arbejder i det lejede med 8 ugers skriftligt varsel. Det samme gælder i relation til arbejder uden for det lejede, der indebærer hindringer eller væsentlig ulempe for lejers adgang til eller brug af det lejede under eller efter arbejdernes gennemførelse. Udlejer kan dog altid uden varsel foretage uopsættelige reparationer i det lejede og i ejendommen.

Udlejers arbejder vedrørende det lejede skal udføres under størst mulig hensyntagen til lejer, og udlejer skal uden ugrundet ophold foretage eventuelle efterreparationer.

### **§ 16: Skiltning m.v.**

Anbringelse af skilte, lysreklamer, flagning eller anden form for reklame på/uden for ejendommen, det lejede eller fællesarealer må kun foretages i overensstemmelse med kommunens bestemmelser og under iagttagelse af eventuelle tredjemandsrettigheder og med udlejers forudgående skriftlige samtykke.

Af hensyn til ejendommens samlede miljø er udlejer berettiget til at fastlægge generelle retningslinier for såvel intern som ekstern skiltning m.v.

Anbringelse af markiser, solafskærmning, udhængsskabe, automater, udstilling af varer på fællesarealer og lignende må kun ske med udlejers forudgående skriftlige samtykke og efter udlejers anvisninger og på de af udlejer stillede vilkår. Tilladelse kan til enhver tid uden varsel tilbagekaldes af udlejer.

Giver udlejer sit samtykke til skiltning m.v., afholder lejer alle omkostninger til denne skiltning m.v., ligesom lejer selv skal sørge for eventuel tilladelse fra myndighederne.

Udlejers samtykke skal foreligge inden henvendelse til offentlige myndigheder finder sted.

Ved fraflytning skal lejer fjerne al skiltning m.v. og ethvert spor herefter, såfremt udlejer kræver dette.

Udlejer er i rimeligt omfang berettiget til at disponere over ejendommens fællesarealer, herunder blandt andet til udlejning af reklamepladser, mobilantener m.v. Udlejers disposi-

tionsret omfatter såvel indvendige som udvendige fællesarealer. Udgifter og indtægter vedrørende sådanne dispositioner er lejer uvedkommende.

Udlejer er berettiget til at anbringe plakater/skilte på ejendommen i forbindelse med udlejning af ledige lejemål.

### **§ 17: Aflevering ved ophør**

Ved lejemålets ophør forbliver de på ejendommen opførte bygninger og disses mur- og nagelfaste tilbehør og installationer af enhver art udlejers ejendom.

Lejer har dog ret og pligt til at fjerne alt løsøre og inventar samt tekniske installationer bestemt af lejer, såsom kontormøbler, reklameskilte, maskin- og inventardele, og som ikke hører til ejendommen, og at bringe det lejede tilbage til dets oprindelige stand.

Alle forandringer i lejemålet skal tilbageføres inden fraflytningsdagen, medmindre udlejer skriftligt har frafaldet krav om tilbageføring, jf. § 14, således at lejemålet fremtræder, som det var indrettet ved lejemålets begyndelse.

Ved lejemålets ophør skal lejer senest kl. 12.00 den dag, det lejede skal fraflyttes - selvom dette er en helligdag, eller dagen før en helligdag - aflevere det lejede med alt, hvad dertil hører, rengjort og i samme stand som ved overtagelsen og i overensstemmelse med Bilag 2 – projekt/lejemålsbeskrivelsen og i øvrigt således, at lejers vedligeholdelsesforpligtelse efter § 10 er opfyldt, således at det lejede omgående og uden udgift for udlejer er klar til udlejning til ny lejer.

Opfylder det lejede på fraflytningstidspunktet ikke den stand, som er angivet ovenfor, er udlejer berettiget til at istandsætte det lejede for lejers regning. Endvidere kan udlejer kræve betaling af ydelser i henhold til denne lejekontrakt for den periode, der medgår til istandsættelsen.

Ved lejemålets ophør foretager lejer og udlejer en fælles gennemgang af det lejede, og udlejer udfærdiger en fraflytningsrapport.

Den i Erhvervslejelovens § 74, stk. 2, nævnte frist for udlejer til at gøre krav gældende ved fraflytning, er 4 uger fra fraflytningsdagen, der - i tilfælde af at afleveringsforretning ikke kan holdes som følge af lejers forhold - defineres som den dag til hvilken, udlejer med 8 dages skriftlig varsel har indkaldt lejer til afleveringsforretning.

Ved fastlæggelsen af lejers istandsættelsesforpligtelse vurderes det lejede med udgangspunkt i, at lejer skal aflevere det lejede rengjort og i samme stand som ved overtagelsen med henvisning til bilag 2 og i øvrigt således, at lejers vedligeholdelsesforpligtelse efter § 10 er opfyldt), således at det lejede omgående og uden udgift for udlejer er klar til udlejning til en ny lejer.

Udlejer kan forlange, at værdien af lejers istandsættelses- og reetableringsforpligtelse opgøres pr. ophørstidspunktet og konverteres til et kontantbeløb, som betales kontant af lejer til udlejer, hvori medregnes et beløb til dækning af udlejers krav på betaling af ydelser i henhold til §§ 5, 8, 9, 11 og 12 for den forventede udbedringstid, som ligger efter ophørstidspunktet. Konvertering til kontantbeløb sker på grundlag af tilbud på istandsættelse indhentet af udlejer. Parterne er enige om, og vilkårene i nærværende lejekontrakt er fastsat under hensyn til, at lejer er forpligtet til at betale det således opgjorte kontantbeløb til udlejer, uanset om udlejer måtte beslutte at de pågældende vedligeholdelses- og reetablerings-

arbejder (helt eller delvist) ikke skal udføres, og uanset om udlejer efter ophørstidspunktet sælger, genudlejer, nedriver eller gennemgribende ændrer lejemålet eller ejendommen. Førnævnte gælder uanset om den opnåede pris ved et eventuelt salg af ejendommen måtte være upåvirket af, at de pågældende arbejder ikke er udført. Tilsvarende gælder, hvis lejen ved genudlejning måtte være upåvirket af, at manglerne ikke er udbedret.

I stedet for konvertering til kontantbeløb kan udlejer vælge at lade istandsættelsen udføre for lejers regning og risiko. Efter flyttesynet er lejer følgelig afskåret fra at foretage istandsættelse og udbedring af mangler i det lejede. Er istandsættelsen ikke tilendebragt på ophørstidspunktet, kan udlejer kræve betaling af ydelser i henhold til §§ 5, 8, 9, 11 og 12 samt friholdelse for udgifter, hvor lejer før ophørstidspunktet var registreret som selvstændig bruger, for den periode, der medgår til istandsættelsen og indtil det lejede er i kontraktmæssig stand. Udlejer kan alene opkræve leje m.v. i udbedringsperioden, såfremt manglerne faktisk udbedres.

I tilfælde af uenighed mellem parterne om omfanget af lejers istandsættelsesforpligtelser ved fraflytning, herunder hvorvidt et forhold kan karakteriseres som en mangel, eller hvad værdien af istandsættelsesomkostningerne udgør, udpeges en sagkyndig, der træffer endelig afgørelse om spørgsmålet. Den sagkyndige udpeges af Voldgiftsnævnet for bygge- og anlægsvirksomhed efter reglerne i AB 92 kap. J. Den sagkyndige træffer ligeledes afgørelse om fordeling af egne omkostninger mellem lejer og udlejer. Den sagkyndiges afgørelser er endelige og kan ikke appelleres.

Lejer er ved fraflytning pligtig at betale udgiften til udskiftning af samtlige låse i døre og lignende til det lejede, idet udskiftningen forestås af udlejer. Samtlige nøgler og adgangskort til fællesdøre og lignende skal afleveres til udlejer.

### **§ 18: Afståelse, genindtrædelse, fremleje og bortforpagtning m.v.**

Erhvervslejelovens § 55 finder ikke anvendelse for denne lejekontrakt.

Lejer har ikke ret til afståelse eller genindtræden. Dog har lejer ret til afståelse til tilsvarende administrativt brug til anden offentlig bruger. Udlejer kan kræve, at lejer stiller garanti for lejen i uopsigelsesperioden.

Lejer har ret til hel eller delvis fremleje af det lejede til en af udlejer på forhånd skriftlig godkendt fremlejetager, idet en sådan godkendelse af en fremlejetager alene vil blive nægtet af grunde, som sædvanligvis kommer i betragtning for en udlejer ved foretagelse af udlejning, hvorved navnlig vedkommendes økonomiske og personlige kvalifikationer samt fremlejetagers branche kommer i betragtning.

Lejer er forpligtet til at fremsende et eksemplar af fremlejekontrakten til udlejer.

Det forudsættes, at fremlejen sker på samme vilkår som denne lejekontrakt.

Lejer har ikke ret til bortforpagtning.

## **§ 19: Merværdiafgift**

Udlejer er i overensstemmelse med Merværdiafgiftsloven (momslovgivningen), frivilligt momsregistreret for udlejning af fast ejendom.

Som følge heraf tillægges leje, depositum og andre ydelser i henhold til denne lejekontrakt merværdiafgift (moms) i overensstemmelse med de til enhver tid gældende regler herom.

Udlejer er berettiget til uden varsel at afmelde momsregistreringen og dermed ophøre med at tillægge ydelser og udgifter moms, jfr. ovenfor.

## **§ 20: Husorden**

Som bilag 4 til denne lejekontrakt er vedlagt en Husorden, som lejer og lejers personale er forpligtet at overholde. Lejer og lejers personale er i øvrigt forpligtet til at efterkomme andre rimelige påbud til sikring af god husorden og en forsvarlig brug af det lejede. Husordenen kan med 14 dages varsel ændres af udlejer ved udsendelse af ny Husorden.

## **§ 21: Generelt**

For lejemålet gælder - udover de i denne lejekontrakt aftalte vilkår - i øvrigt erhvervslejelovgivningens til enhver tid gældende regler, i det omfang de ikke er fraveget i denne lejekontrakt.

Enhver aftale mellem lejer og udlejer, der ændrer og/eller supplerer denne lejekontrakt, skal - for at være gyldig - være skriftlig og underskrevet af begge parter.

Udlejers passivitet i tilfælde af, at lejer ikke overholder en eller flere af de i denne lejekontrakt fastsatte bestemmelser, uanset om udlejer er bekendt hermed, præjudicerer ikke udlejers ret til senere at kræve bestemmelserne overholdt eller anvende de retsmidler, der er mulige til gennemførelse af lejers overholdelse af bestemmelserne, herunder gøre misligholdelsesbeføjelser gældende overfor lejer.

Samtlige betalinger i henhold til Erhvervslejeloven og nærværende lejekontrakt er pligtige pengeydelse i lejeforholdet.

Lejer er berettiget til selv at lade en ekstrakt af nærværende lejekontrakt tinglyse på ejendommen, således at tinglysningen respekterer de på ejendommen tinglyste servitutter, byrder og pantehæftelser. Lejekontrakten, med de efterfølgende tillæg der måtte knytte sig hertil, respekterer tillige enhver fremtidig tinglysning af pantehæftelser og servitutstiftende deklARATIONER (med eller uden pant).

Såfremt lejer lader en ekstrakt af denne lejekontrakt tinglyse på ejendommen, er lejer ved lejemålets ophør forpligtet til omgående at sørge for aflysning af ekstrakten. Sker aflysning ikke senest 8 dage efter at skriftligt påkrav herom er fremsat, er udlejer berettiget til - uden at yderligere dokumentation er nødvendig - at begære ekstrakten aflyst af tingbogen.

Udgifter til eventuel tinglysning og aflysning af denne lejekontrakt betales af lejer.

Lejer bekræfter at have gennemlæst samtlige bilag til nærværende lejekontrakt, herunder vedlagte "Tjekliste – Erhvervslejeloven" udfærdiget af Erhvervsstyrelsen, og at være opfordret til at søge advokatbistand i forbindelse med indgåelsen af nærværende lejekontrakt.

## **§ 22: Samtykkeerklæring vedrørende særligt følsomme personoplysninger**

Med underskrift på denne lejekontrakt bekræfter lejer, at lejer – og de berørte personer, som lejer har informeret og indhentet samtykke fra – er indforstået med, at udlejer og/eller administrator indsamler, registrerer og behandler særligt følsomme personoplysninger om lejer (såfremt lejer er en fysisk person) eller lejers ledelse, de tegningsberettigede for lejer samt lejers legale og reelle ejere (såfremt lejer er en juridisk person), som er omfattet af persondatalovgivningen.

De særligt følsomme oplysninger indsamles, registreres og behandles i forbindelse med indgåelsen af nærværende lejekontrakt.

Udlejer og/eller administrator har efter persondatalovgivningen pligt til at informere de berørte personer om, hvordan udlejer og/eller administrator behandler de personoplysninger, som udlejer og/eller administrator indsamler og registrerer om de berørte personer.

Udlejer og/eller administrator videregiver ikke de særligt følsomme personoplysninger om de berørte personer til andre.

Ifølge persondatalovgivningen skal personoplysninger opbevares sikkert. Udlejer og/eller administrator har som dataansvarlig truffet de fornødne tekniske og organisatoriske sikkerhedsforanstaltninger mod, at oplysningerne tilintetgøres, fortabes eller forringes, samt mod at oplysningerne kommer til uvedkommendes kendskab, misbruges eller i øvrigt behandles i strid med persondataforordningen.

De særligt følsomme personoplysninger, som udlejer og/eller administrator har registreret, slettes senest 6 måneder efter, at lejemålet er ophørt eller hvis de berørte personer tilbagekalder deres samtykke til behandling heraf.

De berørte personer kan på begæring få indsigt i de oplysninger, som udlejer og/eller administrator behandler. Ønsker de berørte personer at få oplysningerne skriftligt, er udlejer og/eller administrator berettiget til at opkræve et gebyr herfor. De berørte personer har krav på at eventuelle fejlregistreringer slettes.

### **§ 23: Særlige vilkår**

For lejemålet gælder – udover de i denne lejekontrakt aftalte vilkår – i øvrigt erhvervslejelovgivningens til enhver tid gældende regler, i det omfang de ikke er fraveget i denne lejekontrakt.

Erhvervslejelovens § 14 er ikke gældende for nærværende lejekontrakt.

Enhver aftale mellem lejer og udlejer, der ændrer og/eller supplerer denne kontrakt, skal – for at være gyldig – være skriftlig og underskrevet af begge parter.

\*\*\*\*\*

Dato:

Dato:

Som lejer:

For udlejer:

---

**Region Midtjylland**

---

**Danica Ejendomsselskab ApS**