

**ERHVERVSLEJEKONTRAKT**

Mellem Partnerselskabet Hedeager 1-5, Aarhus  
CVR nr. 37 52 41 66  
c/o PensionDanmark Ejendomme P/S  
Langelinie Allé 43  
2100 København Ø

og Region Midtjylland  
CVR nr. 29 19 09 25  
Skotteborg 26  
8800 Viborg

vedrørende lejemål beliggende Hedeager 3, 8200 Aarhus N

INDHOLDSFORTEGNELSE

1	DET LEJEDE .....	3
2	DET LEJEDES BENYTTELSE .....	5
3	IKRAFTTRÆDELSE / OVERTAGELSE .....	6
4	OPSIGELSE/OPHØR.....	7
5	LEJEN OG DENS BETALING .....	8
6	SKATTER OG AFGIFTER MV. SAMT FORSIKRING .....	8
7	LEJEFORHØJELSE I HENHOLD TIL AFTALE .....	9
8	REGULERING AF LEJE TIL MARKEDSLEJEN.....	9
9	DEPOSITUM .....	10
10	VARME OG VARMT VAND.....	10
11	EL .....	11
12	VAND.....	12
13	EJENDOMMENS FÆLLES DRIFTSUDGIFTER. - REPARATION, VEDLIGEHOLDELSE, FORNYELSE OG RENHOLDELSE .....	12
14	UDLEJERS/LEJERS EGEN REPARATION/VEDLIGEHOLDELSE, FORNYELSE OG RENHOLDELSE .....	13
15	FREMLEJE .....	14
16	AFSTÅELSE OG GENINDTRÆDEN .....	14
17	FORANDRINGER.....	14
18	SKILTNING.....	15
19	AFLEVERING.....	15
20	MERVÆRDIAFGIFT .....	17
21	TVISTER .....	17
22	TINGLYSNING OG OMKOSTNINGER .....	17
23	PLIGTIGE PENGEYDELSER I LEJEFORHOLDET .....	18
24	SÆRLIGE FORHOLD – FÆLLESFACILITETER JF. PKT. 1.3. ....	18
25	ALMINDELIGE BESTEMMELSER.....	19
26	UNDERSKRIFTER .....	19
27	BILAG .....	19

Der er dags dato indgået følgende lejeaftale ("Aftalen") mellem:

- (1) Region Midtjylland, CVR nr. 29 19 09 25, Skottevej 26, 8800 Viborg ("Lejer") på den ene side, og
- (2) Partnerselskabet Hedeager 1-5 Aarhus, CVR nr. 37 52 41 66, c/o PensionDanmark Ejendomme P/S, Langelinie Allé 43, 2100 København Ø ("Udlejer") på den anden side.

- Lejer og Udlejer samlet benævnt "Parterne" og separat tillige en "Part".

EFTERSOM

- (A) Udlejeren ejer ejendommen matr. nr. 9s Skejby, Århus Jorder, beliggende Hedeager 1, 8200 Aarhus N (herefter benævnt "Ejendommen"), og
- (B) Lejeren har ønsket at leje en del af Ejendommen,

HAR PARTERNE VEDTAGET FØLGENDE:

## **1 Det Lejede**

- 1.1 Det Lejede er beliggende på adressen Hedeager 3, stuen, 8200 Aarhus N (Company House 1), og omfatter følgende bygningsarealer:

Kontor, stuen	957,00 m <sup>2</sup>
Andel af gangareal og fællesfaciliteter mv., jf. pkt. 1.3	<u>172,00 m<sup>2</sup></u>
Areal over kælderniveau, i alt	1.129,00 m <sup>2</sup>
Andel af gangarealer, teknikrum mv. i kælder, jf. pkt. 1.3	<u>99,00 m<sup>2</sup></u>
Areal i kælderniveau i alt	99,00 m <sup>2</sup>
I alt bruttoareal	<u>1.228,00 m<sup>2</sup></u>

herefter benævnt "Det Lejede" eller "Lejemålet".

- 1.2 Bruttoarealet som anført i punkt 1.1 er bindende fastsat af Udlejer på grundlag af arealberegning fra landinspektør Bøgh & Krabbe Landinspektørfirma ApS af 31.10.2013, jf. **bilag 1**, og der foretages ikke yderligere opmåling, ligesom eventuelt senere konstaterede arealafvigelser ikke medfører ret til regulering af lejen og øvrige ydelser i henhold til Aftalen. I bruttoarealet kan indgå eventuelle flugtveje/flugtkorridorer/nødudgange/teknikrum uanset de dertil knyttede begrænsninger.
- 1.3 Lejemålet omfatter brugsret til Company House 1's gangarealer og fællesfaciliteter, bestående af hovedindgang, kantine, konferencelokaler samt mødelokale, toiletter mv., hvortil Ejendommens øvrige lejere tillige har brugsret. Lejers brugsret/andel af areal til fællesfaciliteter, som Lejer betaler leje for, er fastsat til arealet af fællesfaciliteterne multipliceret med det lejedes fordelingstal, jf. pkt. 1.6.
- 1.4 Lejemålets udformning og indretning sker i henhold til **bilag 2** (Indretningstegning af 29.09.2020) og **bilag 3** (Indretningsbeskrivelse af 21.09.2020), dog med forbehold for myndighedsgodkendelse. Udlejer forestår og bekoster indretningen. Udlejer forbeholder sig ret til at foretage mindre ændringer, herunder i materialevalg, i det omfang det må skønnes at være af mindre betydning for Lejer, og/eller i det omfang det måtte kræves af myndighederne. Såfremt Lejer efter indgåelse af Lejekontrakten ønsker ændringer til Lejemålets indretning, og sådanne ændringer medfører en mærudgift, afholdes merudgiften tillige med eventuelle udgifter til Rådgiver af Lejer på baggrund af indgåede aftalesedler.
- 1.5 Lejer bekoster selv kabling med tilhørende installationer og installation heraf. ADK, AIA (alarm) og trådløst netværk/telefoni er Lejers eget ansvar og installeres af Lejer selv for egen regning.
- 1.6 Fordelingstallet for Det Lejede udgør 957/6095, jf. bilag 1, og benyttes i forbindelse med fordeling af bygningens driftsudgifter mv. Fordelingstallet beregnes for det enkelte lejemål som lejemålets kontorareal i forhold til samtlige lejemåls kontorarealer i Ejendommen.
- 1.7 Til lejemålet medfølger 1 stk. P-plads pr. 50 m<sup>2</sup> areal over kælderniveau, svarende til 22 P-pladser indeholdt i lejen, anlagt på terræn, som en del af det for Company House 1-3 fælles parkeringsanlæg. Der er etableret fælles flydende parkering for

lejerne i Company House 1-3 på Ejendommens parkeringsplads efter "først-til-mølle" princippet. Lejer er berettiget til at få udleveret 44 stk. P-licenser. Udlejer har dispositionsretten over P-arealet og forbeholder sig ret til at foretage ændringer, herunder at fastsætte norm for antal P-licenser, foretage skiltning af gæsteparkering og handicapparkering, flytning af cykelparkering mv.

## **2 Det Lejedes benyttelse**

- 2.1 Det Lejede skal anvendes til kontor/administration og må ikke uden Udlejers skriftlige samtykke anvendes til andet formål.
- 2.2 Lejer er ansvarlig for, at ovennævnte anvendelse af Det Lejede er lovlig i henseende til lovgivningens og myndighedernes til enhver tid gældende krav, og Udlejer er fritaget for ethvert ansvar i så henseende. Udlejer er alene ansvarlig for, at Det Lejede på tidspunktet for lejeaftalens indgåelse kan anvendes til det i pkt. 2.1 anførte formål.
- 2.3 Lejer indhenter for egen regning eventuelle nødvendige tilladelser fra alle offentlige myndigheder til forhold, der indtræder efter lejemålets begyndelse, som kan henføres til Lejer.
- 2.4 Lejerens anvendelse må ikke medføre lugt-, støj-, eller lysgener eller på anden måde være til gene for naboer til Det Lejede eller andre. Lejeren skal sikre, at dennes personale og andre, der får adgang til det Lejede, omgås dette forsvarligt.
- 2.5 Udlejeren er berettiget til at indgå aftaler om udlejning til mobilantenner mv. forudsat sådan udlejning ikke er til gene for den virksomhed, som Lejeren driver fra Lejemålet. Alle indtægter og udgifter i denne forbindelse er Lejeren uvedkommende.

Endvidere er Udlejer berettiget til at indgå aftale med en operatør om parkeringskontrol af den fælles parkeringsplads. På tidspunktet for underskrift af Lejekontrakten er der indgået aftale med Q-Park om p-kontrol af den fælles parkeringsplads.

### 3 Ikrafttrædelse / Overtagelse

- 3.1 Forudsat at Lejekontrakten godkendes af Lejers direktion den 06.10.2020, således at der kun mangler formel godkendelse af Regionsrådet den 28.10.2020 med underskrift af Lejekontrakten senest den **30. oktober 2020**, forventes det, at Det Lejede kan overtages af Lejeren den **1. april 2021**, (herefter "Ikrafttrædelsestidspunktet"), dog med forbehold for myndighedsgodkendelse inden for den anslåede sagsbehandlingstid. Såfremt istandsættelse og ombygning bliver færdiggjort før den 1. april 2021, kan Lejer overtage Lejemålet tidligere, dog ikke tidligere end den 15. marts 2021.
- 3.2 Hvis Det Lejede ikke kan tages i brug af Lejer på Ikrafttrædelsestidspunktet, og forsinkelsen skyldes force majeure eller andre forhold som angivet i ABT93, § 24, stk. 1, pkt. 3-6, eller forhold som alene kan tilskrives Lejer, er Udlejer berettiget til at udskyde Lejemålets ikrafttræden i en tilsvarende periode uden betaling af erstatning, dagbod eller anden godtgørelse. Udlejer skal senest 2 uger efter, at det efter Udlejers vurdering må forventes, at Ikrafttrædelsestidspunktet må udskydes som følge af foranstående, skriftligt orientere Lejer herom.
- 3.3 Hvis færdiggørelse af Det Lejede forsinkes som følge af Lejers forhold, herunder hvis indretningen af Lejemålet, jf. bilag 3, ændres som følge af Lejers ønsker fremkommet efter Aftalens underskrift, kan Lejer ikke gøre krav gældende på evt. dagbod, erstatning eller anden godtgørelse for den periode, som indretningens færdiggørelse forsinkes som følge heraf. Udlejer skal senest 1 uge efter, at Lejer har anmodet om en ændring af lejemålets indretning efter Aftalens indgåelse give Lejer besked, såfremt ændringerne må forventes at medføre udskydelse af Ikrafttrædelsestidspunktet.
- 3.4 Eventuelle mindre væsentlige mangler ved Det Lejede, der ikke hindrer Lejerens brug heraf, udskyder ikke Ikrafttrædelsestidspunktet og berettiger ikke Lejeren til afslag i lejen.
- 3.5 Senest på Ikrafttrædelsestidspunktet foretager Udlejer og Lejer en fælles gennemgang af Det Lejede for konstatering af eventuelle fejl og mangler. Udlejer udarbejder i den forbindelse en mangelliste, som sendes til Lejers godkendelse. Lejer skal senest 6 uger fra aflevering af Lejemålet meddele Udlejer eventuelle mangler ved Lejemålet og/eller indsigelser til indflytningsrapporten. Denne frist gælder ikke for

mangler, der ikke er synlige, og som ikke ved almindelig agtpågivenhed kan konstateres, idet sådanne mangler skal meddeles uden ugrundet ophold, efter at de konstateres.

- 3.6 Ved Lejemålets begyndelse foretager Udlejer og Lejer aflæsning af forbrugsmålere.
- 3.7 Udlejeren har ret og pligt til at afhjælpe eventuelle mangler konstateret på afleveringsforretningen. Lejeren har pligt til uden ugrundet ophold, efter at mangler er konstateret, at give meddelelse herom til Udlejeren, således at Udlejeren ikke fortaber sin ret til at gøre manglerne gældende over for Udlejerens entreprenører og andre aftaleparter. I modsat fald fortaber Lejeren retten til at gøre manglerne gældende over for Udlejeren.
- 3.8 Lejeren accepterer, at Udlejerens entreprenører skal have adgang til Lejemålet med henblik på mangelfhjælpning inden for sædvanlig arbejdstid og skal uden erstatning tåle de gener, som en udbedring måtte foranledige. Mangelfhjælpning skal ske hurtigst muligt og uden ugrundet ophold.

#### **4 Opsigelse/ophør**

- 4.1 Lejemålet er fra Lejers side uopsigeligt i **6 år** at regne fra Ikrafttrædelsestidspunktet, jf. pkt. 3.1, hvorefter der kan ske opsigelse af Lejemålet med 6 måneders skriftligt varsel til udgangen af en måned, dvs. at der tidligst kan ske fraflytning den 01.10.2027.
- 4.2 Lejemålet er fra Udlejers side uopsigeligt i **8 år** at regne fra Ikrafttrædelsestidspunktet, jf. pkt. 3.1 hvorefter der kan ske opsigelse af Lejemålet med 6 måneders skriftligt varsel til udgangen af en måned.
- 4.3 Lejer anerkender, at lejemålet ikke er erhvervsbeskyttet. Ved opsigelse fra Udlejers side, har Lejer ret til erstatning efter reglerne i erhvervslejeloven § 66, stk. 2. Sker opsigelsen/ophævelsen på grund af lejers misligholdelse, har Lejer dog ikke krav på erstatning.

Der betales alene for Lejers flytteudgifter samt den værdiforringelse af Lejers inventar og lignende, som følger af flytningen, og erstatningen kan ikke overstige et beløb

svarende til 3 måneders leje, beregnet på baggrund af den gældende leje på op-hørstidspunktet.

## 5 Lejen og dens betaling

5.1 Den årlige leje pr. Ikrafttrædelsestidspunktet er ekskl. moms fastsat til:

Kontor	957,00 m <sup>2</sup> à kr. 1.175,00	kr.	1.124.475,00
Andel af fælles faciliteter mv.	172,00 m <sup>2</sup> à kr. 1.175,00	kr.	<u>202.100,00</u>
			kr. 1.326.575,00
Andel af gangarealer, teknik- rum mv. i kælder	99,00 m <sup>2</sup> à kr. 590,00	kr.	58.410,00

**I alt ekskl. moms kr. 1.384.985,00**

5.2 Lejen samt øvrige ydelser, jf. punkterne 10, 11, 12, 13 og 24 forfalder til betaling kvartalsvis forud hver den 1. januar, 1. april, 1. juli og 1. oktober. Første gang der betales leje samt øvrige ydelser er ved Lejemålets begyndelse for tiden fra Lejemålets begyndelse til udgangen af det pågældende kvartal.

## 6 Skatter og afgifter mv. samt forsikring

6.1 Skatter og afgifter til det offentlige, herunder dækningsafgift, og andre afgifter af den art, som er nævnt i erhvervslejelovens §§ 10 og 11 samt øvrige skatter og afgifter af enhver art, der vedrører Ejendommen, er indeholdt i driftsudgifterne, som betales af Lejer ud over lejen i henhold til bestemmelserne i pkt. 13.

6.2 Udlejer tegner og Lejer betaler over driften, jfr. pkt. 13, forsikring for ejendommen, herunder brand, vandskade, grundejeransvar, stormskade, skade forårsaget af angreb af svamp eller insekter samt øvrig sædvanlig ejendomsforsikring, idet fælles-faciliteter/fællesareal forsikres med sædvanlig indbo- samt glas- og kummeforsikring.

- 6.3 Lejer tegner selv for glas- og kummeforsikring, indboforsikring, erhvervsansvarsforsikring mv. vedrørende Det Lejede.

## **7 Lejeforhøjelse i henhold til aftale**

- 7.1 Den til enhver tid gældende leje reguleres hvert år den 1. april med nettoprisindekset som reguleringsfaktor. Reguleringen foretages således, at den til enhver tid gældende leje reguleres med den procentuelle ændring i nettoprisindekset fra januar måned året før reguleringstidspunktet (gammelt indeks) til januar måned forud for reguleringstidspunktet (nyt indeks). Reguleringen sker automatisk, dvs. uden at påkrav fra Udlejer er fornødent, og første regulering finder sted den 1. april 2022.
- 7.2 Ved nettoprisindekset forstås det af Danmarks Statistik siden februar 1980 beregnede og offentliggjorte pristal med januar 2000 (lig 100) som basistal, jfr. lovbeholdning nr. 76 af 3. februar 1999.
- 7.3 Såfremt det omhandlede nettoprisindeks ophører med at blive udregnet, er Parterne enige om at anvende et andet pristal, som minder mest om det her omhandlede pristal, idet Udlejer og Lejer med hensyn til fremtidige reguleringer ikke må stilles væsentligt ringere, end hvis beregningen af nettoprisindekset fortsat havde været gældende.

## **8 Regulering af leje til markedslejen**

- 8.1 Uanset den overfor under pkt. 7 aftalte regulering og eventuelt aftalt uopsigelighed kan begge Parter forlange lejen reguleret til markedslejen i overensstemmelse med reglerne i § 13 i Erhvervslejeloven. Parterne har dog gensidigt aftalt en fredning af lejen, således at regulering til markedsleje tidligst kan finde sted ved udløb af Lejers uopsigelighedsperiode, jf. pkt. 4.1, dvs. med virkning pr. den 01.04.2027.

Lejereguleringen har virkning med det fulde beløb fra det tidspunkt, hvorfra forhøjelsen er varslet til ikrafttræden, idet det er aftalt, at ELL § 13, stk. 4, ikke finder anvendelse.

- 8.2 Ved "markedsleje" skal forstås den markedsleje, som er defineret i ELL § 13, idet det er aftalt, at der med Lejemålets "anvendelse" skal forstås lejemålets anvendelse til kontor.

## **9 Depositum**

- 9.1 Lejer stiller ikke depositum.

## **10 Varme og varmt vand**

- 10.1 Udlejer sørger for levering af varme og varmt vand. Lejer er forpligtet til at aftage hele sit forbrug af varme og varmt vand efter Udlejers anvisninger herom og betale efter nedenstående retningslinjer. Lejer må ikke etablere anden varmforsyning uden Udlejerens skriftlige samtykke.
- 10.2 Lejer betaler for eget forbrug af varme og varmt vand i henhold til bimåler, dog betales forbrug til fællesfaciliteter efter fordelingstal.
- 10.3 Forbrugsregnskabet udarbejdes samlet for lokaler på Ejendommen. Udlejer kan indskrænke eller udvide de enheder, som har fælles varmforsyning samt ændre i fordelingen blandt de enheder, som deltager i fælles varmforsyning.
- 10.4 I medfør af erhvervslejelovens § 5, stk. 3, jfr. § 45, stk. 2, vedhæftes **bilag 4**, der specificerer de anslåede brændselsudgifter samt udgifter herudover, der skal betales af lejer. Budgettet omfatter ikke udgiftsarter, der ikke er kendt ved Aftalens indgåelse, hvilke udgifter Udlejer derfor tillige senere kan lade indgå i forbrugsregnskabet.
- 10.5 Henlæggelser afsættes i henhold til sædvane for erhvervslejemål, således at størrelsen af de beløb, der kan beregnes til henlæggelser til fornyelse, som udgangspunkt afhænger af dels installationens levetid dels anskaffelsesprisen på tidspunktet for budgetteringen. Henlæggelser til fornyelse af varmeanlægget reguleres hvert år pr. den 1. januar med den procentvise ændring i nettoprisindekset fra oktober måned to år før reguleringstidspunktet (gammelt indeks) til oktober måned forud for reguleringstidspunktet (nyt indeks).

- 10.6 Endelig opgørelse over forbrugsudgifterne foretages en gang årligt, for tiden for perioden 01.01-31.12. Udlejer kan med to ugers skriftlig varsel omlægge regnskabsperioden, og omlægningsperioden kan omfatte en periode på mere eller mindre end 12 måneder.
- 10.7 Forbrugsudgifterne fordeles mellem lejerne indbyrdes dels på grundlag af fordelingsmålere i lejemålet, i det omfang sådanne findes, alternativt efter lejemålets kontorareal.
- 10.8 Til dækning af forbrugsudgifterne fastsætter Udlejer et aconto beløb, som forfalder til betaling samtidig med lejen, jf. pkt. 5.2. A conto beløbet opkræves første gang ved Lejemålets begyndelse for tiden fra Lejemålets begyndelse til udgangen af det pågældende kvartal. Eventuel tillægsbetaling hhv. tilbagebetaling sker i forbindelse med den førstkommende efter regnskabet aflæggelse følgende lejeopkrævning.
- 10.9 Udlejer påtager sig intet ansvar for forbigående forstyrrelser i varme- og varmtvandsforsyningen, men har pligt til straks at iværksætte afhjælpning af sådanne forstyrrelser.
- 10.10 Udlejer er berettiget til i sommerperioden at afbryde for varme- og varmtvandsforsyn ingen i indtil 1 måned af hensyn til anlæggets eftersyn. Planlægning af perioden for eftersynet tilrettelægges i videst muligt omfang i samråd med lejer.
- 10.11 Lejer er forpligtet til at holde det lejede frostfrit.

## **11 El**

- 11.1 Lejer betaler eget forbrug af el inkl. afgifter i henhold til særskilt elmåler i lejemålet, dog betales forbrug i/til fællesfaciliteter efter fordelingstal.
- 11.2 Lejer betaler så vidt muligt udgifterne direkte til de pågældende forsyningsselskaber.

## **12 Vand**

- 12.1 Lejer betaler eget vandforbrug inkl. afgifter i henhold til bimåler, dog betales forbrug i/til fællesfaciliteter efter fordelingstal til Udlejer, jf. **bilag 5**.
- 12.2 Lejer betaler så vidt muligt udgifterne direkte til de pågældende forsyningselskaber.
- 12.3 Udlejer er berettiget til at ændre ovennævnte, således at vandforbruget i det hele afregnes/betales efter fordelingstal.

## **13 Ejendommens fælles driftsudgifter. - Reparation, vedligeholdelse, fornyelse og renholdelse**

- 13.1 Udlejer forestår driften af ejendommen, og Lejer betaler udgifterne hertil efter fordelingstal ud over den i pkt. 5.1 aftalte leje.
- 13.2 Driften af ejendommen omfatter reparation, vedligeholdelse, fornyelse og renholdelse af fællesfaciliteterne indvendig, herunder maling, gulvbelægning, gulvtæpper og lignende, låse, nøgler og beslag, døre, skillevægge, armaturer, lyskilder af enhver art, cisterner, wc-skåle, vaskekummer, fast inventar, køkken, køkkenmaskiner, møbler, udstyr mv., foretage rensning af vandlåse mv., hovedindgangen - såvel indvendig som udvendig, indvendig vedligeholdelse af alle vinduesrammer og i øvrigt drift af enhver art
- 13.3 Driften af ejendommen omfatter tillige reparation, vedligeholdelse og fornyelse af ejendommens faste fælles tekniske anlæg, herunder elevatorer, varmecentral, ventilation og øvrige tekniske anlæg, mv. For så vidt angår fornyelse, sker dette af Udlejer med baggrund i de faste henlæggelser, der betales af Lejer over driftsbudgettet.
- 13.4 Endvidere forestår Udlejer drift, vedligeholdelse, fornyelse og renholdelse, herunder glatførebekæmpelse og græsslåning mv. af udenomsarealer, herunder parkeringsarealer.

- 13.5 Udlejer forestår endvidere 2 - 4 gange årligt vinduespolering udvendig af hele ejendommen og indvendig i fællesfaciliteterne.
- 13.6 Eventuelle bidrag til grundejerforening og/eller bidrag til privat fællesvej, som Udlejer måtte blive pålagt, medtages ligeledes til betaling over driften.
- 13.7 I medfør af erhvervslejelovens § 5, stk. 2 er vedhæftet **bilag 6**, der specificerer driftsudgifterne samt den anslåede størrelse heraf. Budgettet omfatter ikke udgiftsarter, der ikke er kendt ved Aftalens indgåelse, hvilke udgifter Udlejer derfor tillige senere kan lade indgå i ejendomsregnskabet.
- 13.8 Henlæggelser afsættes i henhold til sædvane for erhvervslejemål, således at størrelsen af de beløb, der kan beregnes til henlæggelser til fornyelse, som udgangspunkt afhænger af dels installationens levetid dels anskaffelsesprisen på tidspunktet for budgetteringen. Henlæggelser til fornyelse af tekniske installationer og anlæg reguleres hvert år pr. den 1. januar med den procentvise ændring i nettoprisindekset fra oktober måned to år før reguleringstidspunktet (gammelt indeks) til oktober måned forud for reguleringstidspunktet (nyt indeks).
- 13.9 Endelig opgørelse over Ejendommens fælles driftsudgifter foretages en gang årligt, for tiden for perioden 01.01-31.12. Udlejer kan med to ugers skriftlig varsel omlægge regnskabsperioden, og omlægningsperioden kan omfatte en periode på mere eller mindre end 12 måneder.
- 13.10 Til dækning af ejendomsudgifterne fastsætter Udlejer et aconto beløb, som forfalder til betaling samtidig med lejen, jf. pkt. 5.2. A conto beløbet opkræves første gang ved Lejemålets begyndelse for tiden fra Lejemålets begyndelse til udgangen af det pågældende kvartal. Eventuel tillægsbetaling hhv. tilbagebetaling sker i forbindelse med den førstkommende efter regnskabets aflæggelse følgende lejeopkrævning.
- 14 Udlejers/Lejers egen reparation/vedligeholdelse, fornyelse og renholdelse**
- 14.1 Den udvendige vedligeholdelse/reparation og fornyelse af ejendommens fundamenter, facader, udvendige vinduesrammer og tag eller andet, der kan henføres til ejendommens klimaskærm, påhviler Udlejer.

- 14.2 Al anden indvendig reparation/vedligeholdelse, fornyelse og renholdelse af det lejede påhviler lejer således, at det lejede til enhver tid fremstår i god vedligeholdelsesmæssig stand. Lejer er herunder forpligtet til bl.a. at vedligeholde og/eller forny, subsidiært udskifte maling, gulvbelægning, gulvtæpper og lignende, låse, nøgler, beslag til døre og vinduer, oplukkelige ruder, vandhaner, cisterner, wc-skåle, vaskekummer, døre, skillevægge, fast inventar og lignende, armaturer og lyskilder af enhver art, foretage rensning af vandlåse ved afløb. Lejers pligt til vedligeholdelse, som her er nævnt, omfatter tillige den indvendige side af alle vinduesrammer, indvendig vinduespolering og øvrig drift af enhver art.
- 14.3 Al reparation/vedligeholdelse, fornyelse og renholdelse eksempelvis af skilte, baldakiner, markiser, solafskærmning, lysreklamer, antenner og lignende påhviler ligeledes Lejer.
- 14.4 Lejers pligt omfatter endvidere bortfjernelse af Lejerens affald, der ikke kan bortfjernes via dagrenovation.

## **15 Fremleje**

- 15.1 Lejer har ret til at fremleje lejemålet helt eller delvist til uændret anvendelse jf. pkt. 2.1, dog skal Udlejer orienteres skriftligt om fremlejeaftalen mindst 4 uger før dens ikrafttræden.

## **16 Afståelse og genindtræden**

- 16.1 Lejer har ikke afståelse- og genindtrædelsesret.
- 16.2 Overførsel af den bestemmende indflydelse i det selskab, der er Lejer, betragtes som afståelse.

## **17 Forandringer**

- 17.1 Lejer er i lejeperioden kun berettiget til efter forudgående skriftligt samtykke fra Udlejer at udføre de til hans brug fornødne installationer og andre ændringer af Det

Lejede, såfremt disse ikke er til skade for eller forringer værdien af Det Lejede og ikke er til forøget gene for andre lejere. Udlejer kan i denne forbindelse kræve, at der stilles separat sikkerhed for Lejers pligt til retablering af Det Lejede ved fraflytning.

- 17.2 Enhver udgift foranlediget af krav fra myndighederne, herunder sundhedsmyndighederne, arbejdstilsynet mv., og særlige foranstaltninger i forbindelse med Lejers benyttelse af Lejemålet efter Lejemålets ikrafttræden, som måtte blive forlangt af myndighederne, udføres og betales af Lejer uden udgift for Udlejer.
- 17.3 Udgifter til senere ændringer af ejendommens indretning, el-installation, vand- og varmforsyningsanlæg, der påføres udlejer som følge af ændrede eller skærpede myndighedskrav, betales af Lejer i form af en lejeforhøjelse, med mindre det skærpede krav vedrører forhold, der er omfattet af Udlejers egen reparation, vedligeholdelse eller fornyelsespligt.
- 17.4 Lejer skal efterkomme myndighedernes eventuelle krav vedrørende Lejers egen indretning af lokaler, herunder opstilling af reoler og placering af varer mv. under hensyntagen til flugtveje.

## **18 Skiltning**

- 18.1 Lejer skal følge den af Udlejer udarbejdede skiltemanual, såfremt en sådan foreligger. Enhver skiltning, der afviger fra skiltemanualen, skal skriftligt godkendes af Udlejeren. På de skiltepyloner, der er på Ejendommen, er Lejer berettiget til at få opsat eget navn/logo ved Udlejers foranstaltning, men for Lejers regning.
- 18.2 Ved Lejemålets ophør skal Lejer for egen regning foretage retablering af skiltning på egen hoveddør indtil Lejemålet.

## **19 Aflevering**

- 19.1 Senest kl. 12.00 på ophørsdagen ("Ophørstidspunktet") – og uanset om dette er en helligdag eller dagen før en helligdag – skal Lejeren tilbagelevere Det Lejede med

hvad dertil hører. De på ejendommen opførte bygninger og disses mur- og nagelfaste tilbehør og installationer af enhver art forbliver Udlejers ejendom.

- 19.2 Inden Ophørstidspunktet har Lejeren – med mindre andet aftales med Udlejeren – ret og pligt til at fjerne alt løsøre og inventar samt tekniske installationer bekostet og indsat i Det Lejede af Lejeren mod at bringe Det Lejede tilbage til den oprindelige stand pr. Ikrafttrædelsestidspunktet.
- 19.3 Med mindre Parterne skriftligt har aftalt, at ændringer i Det Lejedes indretning ikke skal tilbageføres, har Lejeren pligt til at tilbageføre disse ændringer inden ophørstidspunktet, således at Det Lejede fremtræder, som det var indrettet på Ikrafttrædelsestidspunktet.
- 19.4 Det Lejede skal ved fraflytning afleveres i samme stand som ved Overtagelsen, jf. pkt. 1.4 og bilag 3 (Indretningsbeskrivelse), dvs. nyistsandsat. Tekøkken, hårde hvidevarer og sanitet afleveres velvedligeholdt og i funktionsdygtig stand.
- 19.5 Ved lejemålets ophør foretager Lejer og Udlejer fælles gennemgang af Det Lejede (flyttesyn), og Udlejer udfærdiger en fraflytningsrapport. Endvidere aflæser Lejer og Udlejer i fællesskab diverse forbrugsmålere. Ved flyttesynet skal Det Lejede være ryddet og rengjort. Efter flyttesynet er Lejeren følgelig afskåret fra at foretage vedligeholdelses- og retableringsarbejder i Det Lejede.
- 19.6 Opfylder Det Lejede på ophørsdagen ikke den stand, som er angivet i pkt. 19.4, er Udlejer berettiget til at istandsætte Det Lejede for Lejers regning.
- 19.7 Udlejeren er berettiget til at kræve, at værdien af de vedligeholdelses- og retableringsforpligtelser, der påhviler Lejeren, konverteres til et beløb, som betales kontant af Lejeren til Udlejeren. Konvertering til kontantbeløb sker på grundlag af tilbud indhentet af Udlejeren. Lejeren har dog ret til at indhente et kontroltilbud med tilsvarende udførelsesmæssig kvalitet hos et anerkendt og autoriseret entreprenørfirma med ordnede overenskomstmæssige forhold. I tilfælde af uoverensstemmelse mellem de to tilbud lægges det laveste til grund for konverteringen. Parterne er enige om, at Lejeren er forpligtet til at betale det således opgjorte kontantbeløb til Udlejeren, uanset om Udlejeren måtte beslutte, at de pågældende vedligeholdelses- og retableringsarbejder - helt eller delvis - ikke skal udføres, og uanset om Udlejeren

efter Ophørstidspunktet sælger, nedriver eller gennemgribende ændrer Ejendommen.

19.8 Lejer er pligtig at aflevere samtlige nøgler til låse i døre og lignende, herunder også sådanne låse, som Lejer selv har installeret.

19.9 Bortset fra skjulte fejl og mangler ved Det Lejede, kan Udlejeren ikke gøre krav i medfør af punkterne 19.1 – 19.4 gældende, hvis der er forløbet mere end 8 uger fra flyttesynet.

## **20 Merværdiafgift**

20.1 Udlejeren er frivilligt momsregistreret både for udlejning af Lejemålet og for leveringen af varme og varmt vand.

20.2 Som følge heraf vil alle ydelser og udgifter, som Lejeren skal betale til Udlejeren i henhold til Aftalen, blive tillagt moms, p.t. 25 %, i overensstemmelse med de til enhver tid gældende regler herfor.

## **21 Tvister**

21.1 Enhver tvist, som måtte opstå i forbindelse med Aftalen, skal indbringes for boligretten i første instans. Tvister om de vedligeholdelses- og retableringsforpligtelser, der påhviler Lejeren ved fraflytning af Lejemålet, skal indbringes for Voldgiftsnævnet for Bygge- og Anlægsvirksomhed.

## **22 Tinglysning og omkostninger**

22.1 Lejeren er berettiget til at lade Aftalen lyse på Ejendommen. Aftalen skal respektere nuværende og fremtidige byrder, der er tinglyst på tidspunktet for Aftalens anmeldelse til tinglysning.

22.2 Når lejeforholdet ophører, er Lejeren forpligtet til at aflyse den tinglyste lejekontrakt. Der foretages ikke tilbagebetaling af depositum, hverken helt eller delvist, før

kontrakten er aflyst. Er dette ikke sket inden 14 dage efter lejeforholdets ophør, er Udlejeren berettiget, men ikke forpligtet, til at foretage aflysningen for Lejerens regning, idet Lejerens skriftlige opsigelse eller fogedens notering på fundamentet ved en udsættelsesforretning kan danne grundlag for aflysningen.

- 22.3 Hver Part afholder egne omkostninger i forbindelse med oprettelsen af Aftalen, herunder honorar til egne rådgivere, advokat mv.

### **23 Pligtige pengeydelse i lejeforholdet**

- 23.1 Betalinger ifølge nærværende kontrakt er pligtige pengeydelse i lejeforholdet, herunder betalinger iht. punkt. 5-13, punkt 19.7 samt punkt 24.2. Dette gælder tillige betalinger, som opkræves hos Lejer af tredjemand og som Udlejer (som ejer af Det Lejede) i henhold til lov eller sædvane hæfter for over for tredjemand. Udlejer kan til enhver tid kræve dokumentation for, at udgifterne er betalt rettidigt.

### **24 Særlige forhold – fællesfaciliteter jf. pkt. 1.3.**

- 24.1 Ud over lejen, jf. pkt. 5.1, og ydelser, jf. pkt. 10-13, betaler Lejeren efter fordelingstal de med fællesfaciliteternes drift forbundne udgifter, jf. pkt. 13. Bilag 6 specificerer de udgifter samt den anslåede størrelse heraf vedrørende den fælles drift af kantine og køkken. De faktiske udgifter reguleres i overensstemmelse med de beslutninger, som lejerudvalget træffer under driften af fællesfaciliteterne.
- 24.2 Fælles køkkendrift:  
Ejendommen har sammen med naboejendommen Hedeager 1, 8200 Århus N, (Company House 2, Skejby) etableret fælles køkkendrift således, at ejendommens respektive køkkener sammen betjener begge ejendommens brugere.
- 24.3 Lejeren opkræves a conto bidrag i henhold til fordelingstal – medmindre lejerudvalget træffer anden beslutning – hvilke bidrag betales udover, men samtidig med lejen, jf. pkt. 5.2.

## **25 Almindelige bestemmelser**

- 25.1 Nærværende lejekontrakt omfatter tillige **bilag 1-9**, som er en integreret del af Aftalen.
- 25.2 Enhver aftale vedrørende dette lejeforhold indgået såvel før som efter Aftalens indgåelse, skal være skriftlige tillæg til lejekontrakten for at kunne gøres gældende Parterne imellem.
- 25.3 Erhvervslejelovens almindelige bestemmelser er gældende for dette lejemål, for så vidt disse ikke er fraveget gennem foranstående bestemmelser.
- 25.4 Brugerorden fremgår af **bilag 7**. Brugerordenen har til formål at regulere forholdet indbyrdes mellem lejerne og forholdet til Udlejer/ejer af Company House 1.
- 25.5 Lejer bekræfter ved sin underskrift af Aftalen at have gennemlæst samtlige bilag, herunder vedlagte checkliste fra By- og Boligministeriet, **bilag 8**.
- 25.6 Lejer bekræfter endvidere ved sin underskrift af Aftalen at have modtaget kopi af gyldigt energimærke, **bilag 9**.

## **26 Underskrifter**

- 26.1 Aftalen underskrives af Parterne i to originale eksemplarer, hvoraf hver Part modtager et eksemplar.

## **27 Bilag**

- Bilag 1: Arealberegning af 31.10.2013 fra Bøgh & Krabbe Landinspektørfirma ApS
- Bilag 2 Indretningstegning af 29.09.2020
- Bilag 3: Indretningsbeskrivelse af 21.09.2020
- Bilag 4: Varmebudget 2020
- Bilag 5: Vandbudget 2020
- Bilag 6: Driftsbudget 2020
- Bilag 7: Brugerorden af 13.11.2007

Bilag 8: Checkliste - Erhvervslejeloven

Bilag 9: Energimærke af 27.11.2015

\*\*\*

Viborg, den  
For Lejeren,  
Region Midtjylland:

København, den  
For Udlejeren,  
Partnerselskabet Hedeager 1-5, Aarhus:

---

Navn:  
Stilling:

---

Marius Møller, direktør

---

Navn:  
Stilling:

---

Anders Bruun, bestyrelsesmedlem