

**ERHVERVSLEJEKONTRAKT
MELLEM
UDLEJER
OG
LEJER**

1.	PARTERNE	3
2.	DET LEJEDE	3
3.	DET LEJEDES BENYTTELSE	4
4.	LEJEMÅLETS BEGYNDELSE **VÆLG	5
5.	OPSIGELSE **VÆLG MELLEM 5.1., 5.2., 5.3. ELLER 5.4.	6
6.	LEJE OG DEPOSITUM	7
7.	REGULERING AF LEJEN **VÆLG MELLEM 7.1. og 7.2.	8
8.	VARME OG VARMT VAND, EL OG VAND	10
9.	FÆLLESUDGIFTER **(HVOR DER ER FLERE LEJEMÅL I EJENDOMMEN)	12
10.	DET LEJEDES INDRETNING OG Udstyr **VÆLG	13
11.	VEDLIGEHOLDELSE OG FORNYELSER	13
12.	RENOVATION **VÆLG	15
13.	FORSIKRING	16
14.	DET LEJEDES AFLEVERING VED FRAFLYTNING **VÆLG MELLEM 14.1., 14.2. og 14.3.	16
15.	FREMLEJE-, AFSTÅESES- OG GENINDTRÆDELSERET **VÆLG MELLEM 15.1., 15.2. og 15.3.	17
16.	SKILTNING **VÆLG 16.1. ELLER 16.2.	19
17.	OMKOSTNINGER OG TINGLYSNING	19
18.	FORKØBSRET	20
19.	GENERELT	20
20.	BETINGELSER	21

1. PARTERNE

Mellem

Cvr. nr. *****

(i det følgende kaldet udlejeren)

og

Cvr. nr. *****

(i det følgende kaldet lejeren)

er indgået følgende lejekontrakt vedrørende lejemålet beliggende i ejendommen matr.nr. *****.

2. DET LEJEDE

2.1. Det lejedes postadresse er *****.

2.2. Lejemålet omfatter følgende bebyggede arealer:

A. ***** m²

B. ***** m²

**MULIGHED, HVIS DER ER FÆLLESAREAL:

Lejemålets nettoareal ***** m²

C. Andel af fællesareal ***** m²

Lejemålets bruttoareal ***** m².

Lejemålets beliggenhed og indretning er vist på vedhæftede tegning/er og beskrivelse, bilag *****.

**VÆLG 2.3. ELLER 2.4.:

- 2.3. Til lejemålet hører brugsret til ***** parkeringspladser samt udenomsarealer, som beskrevet i bilag *****.
- 2.4. Lejer og de andre lejere i ejendommen har fælles brugsret til udenomsarealer og P-pladsen i et omfang som beskrevet i bilag *****.

3. DET LEJEDES BENYTTELSE

- 3.1. Det lejede skal benyttes til ***** og må ikke uden udlejerens skriftlige samtykke benyttes til anden formål.
- 3.2. Lejeren er i enhver henseende ansvarlig for, at der i eller fra det lejede ikke udøves virksomhed, som er i strid med offentlige vedtægter eller forskrifter, ligesom lejeren alene påtager sig ansvaret og risikoen for, at der ved lejemålets indgåelse samt til stadighed kan opnås de fornødne offentlige tilladelser til den af lejeren ønskede anvendelse af lejemålet.
- 3.3. Lejeren må ikke foretage nogen forurenende aktivitet på ejendommen.
- 3.4. Det forudsættes, at benyttelsen af det lejede ikke medfører lugt, støj eller på anden måde nogen form for gene eller ulempe for ejendommens øvrige beboere eller naboer.
- 3.5. Lejeren må ikke uden udlejerens godkendelse foretage ændringer af bygningsmæssig karakter, herunder ændre indretning, og sådanne eventuelle ændringer skal i alle tilfælde opfylde myndighedernes krav.
- 3.6. Lejer har dog ret til at foretage sædvanlige installationer i det lejede, jf. ELL § 37, samt ret til efter udlejers rimeligt begrundede anvisninger at foretage installationer og ombygninger, når ændringerne sker for at opfylde krav fra en offentlig myndighed vedrørende kontraktmæssig anvendelse af det lejede, jf. ELL § 8, stk. 2.
- 3.7. **GÆLDER KUN, HVOR DER ER FLERE LEJERE Udgifter til ændringer af ejendommens fælles indretninger, fælles el-installationer, fælles vand- og varmforsyningsanlæg, der påføres udlejerens som følge af ændrede eller skærpede myndighedskrav, betales af lejeren i det omfang sådanne krav direkte eller indirekte er foranlediget af lejeren.

- 3.8. Ved lejemålets ophør er lejerens forpligtet til, såfremt det ønskes af udlejerens, at sørge for fornøden retablering af det lejede uden udgift for udlejerens, idet udlejerens kan kræve, at der til sikkerhed for retableringsudgiften stilles separat depositum.
- 3.9. **HVIS MAN REPRÆSENTERER EN LEJER, SKAL MAN HUSKE AT INDSÆTTE BESTEMMELSE OM KONKURRENCEBESKYTTELSE, F.EKS.: Udlejer må ikke udleje eller selv benytte andre lokaler inden for ejendommen inden for samme branche.

4. LEJEMÅLETS BEGYNDELSE

****VÆLG**

- 4.1. Lejemålet træder i kraft den *****.
- 4.2. Under forudsætning af lejerens accept af nærværende kontrakt senest den *****, træder lejemålet i kraft den *****.
- 4.3. **KNYTTER SIG TIL 4.1 Såfremt det på grund af manglende bygningsmæssig færdiggørelse ikke er muligt for udlejerens at stille det lejede til lejerens disposition på overtagelsesdagen, skal udlejerens være berettiget til at udskyde overtagelsesdagen i op til ***** måneder, uden at dette af lejerens kan betragtes som misligholdelse af aftalen.
- 4.4. Såfremt den bygningsmæssige færdiggørelse forsinkes på grund af forhold, der hverken kan lægges udlejerens eller udlejerens entreprenører til last, skal udlejerens være berettiget til at udskyde overtagelsesdagen i yderligere op til ***** måneder, uden at dette kan betragtes som misligholdelse af aftalen.
- 4.5. Afvigelser fra det forventede ikrafttrædelsestidspunkt giver ikke lejerens ret til at hæve, at kræve erstatning eller afslag i huslejen, men lejerens betaler ikke leje eller andre ydelser i henhold til denne kontrakt fra et tidspunkt tidligere end den endelige ikrafttræden, jf. dog **8.13. (KONTROLLER HENVISNINGEN).
- 4.6. Eventuelle mindre væsentlige mangler ved færdiggørelsen, der ikke hindrer lejerens egen indretning og klargøring, udskyder ikke lejemålets ikrafttræden.
- **EFTERFØLGENDE 2 PUNKTER KAN EVT. MEDTAGES
- 4.7. På overtagelsesdagen eller på et andet mellem parterne aftalt tidspunkt gennemgår udlejerens og lejerens sammen lejemålet med henblik på at konstatere, hvorvidt der påhviler

udlejerer mangler at udbedre. Synlige mangler ved det lejede skal påtales af lejerer senest to uger efter lejemålets overtagelse.

- 4.8. Udlejerer udarbejder en mangelliste, som sendes til lejerer. Lejerers eventuelle indsigelser mod mangellisten skal meddeles udlejerer senest 8 dage efter, at mangellisten er kommet frem til lejerer, og udlejerer har ret og pligt til på egen foranstaltning at afhjælpe de påtalte mangler hurtigst muligt.
- 4.9. Lejerer er forpligtet til at give udlejerer eller dennes repræsentant adgang til det lejede indenfor normal arbejdstid med henblik på at udføre eventuelle afhjælpningsarbejder.

5. OPSIGELSE

****VÆLG MELLE 5.1., 5.2., 5.3. ELLER 5.4.**

- 5.1. Lejemålet er fra udlejerers side uopsigeligt, men tidsbegrænset, således at det ophører uden yderligere varsel til fraflytning den *****.
- 5.2. Lejemålet er fra såvel udlejerers som lejerers side uopsigeligt, men tidsbegrænset, således at det ophører uden yderligere varsel til fraflytning den *****.
- 5.3. Lejemålet kan af begge parter opsiges skriftligt med ***** måneders varsel til den 1. i en måned. Dog kan lejemålet fra udlejerers side tidligst opsiges til fraflytning den ***** , og fra lejerers side tidligst opsiges til ophør den *****.
- 5.4. Lejemålet kan af enhver af parterne opsiges til ophør med ***** måneders forudgående skriftligt varsel til den 1. i en måned.
- 5.5. Lejerer accepterer, at lejerer ikke vil modtage erstatning, såfremt udlejerer opsiges lejeaftalen. ELL § 66 gælder således ikke for dette lejeforhold. ****KAN KUN AFTALES VED IKKE-ERHVERVSBEKYTTEDE LEJEFORHOLD**
- 5.6. Når opsigelse er afgivet, er udlejerer berettiget til i op til 3 måneder før ophørsdagen at anbringe skilte med tekster "Til leje" eller "Til salg" i det lejede, ligesom lejer er forpligtet til at acceptere, at lejemålet fremvises til nye lejere eller købere, hvis det lejede påtænkes solgt.

6. LEJE OG DEPOSITUM

6.1. Den årlige leje er aftalt til kr. *****.

**VÆLG MELLEML 6.2. ELLER 6.3.

6.2. Lejen betales månedsvis forud, første gang den ***** for perioden fra ***** og til *****. Næste lejebetaling finder sted den *****.

6.3. Lejen betales kvartalsvis forud, første gang den ***** for perioden fra ***** og til *****. Næste lejebetaling finder sted den 1. i den måned i det følgende kvartal, altså henholdsvis 1. januar, 1. april, 1. juli og 1. oktober.

**VÆLG MELLEML 6.4., 6.5., 6.6. OG 6.7.

6.4. Samtidig med underskrift af nærværende lejekontrakt betaler lejeret et depositum svarende til ***** måneders leje, samt ***** måneders a conto beløb i henhold til pkt. **8.0. (KONTROLLER HENVISNINGEN).

6.5. Senest ***** dage efter underskrift af nærværende lejekontrakt betaler lejeret et depositum svarende til ***** måneders leje, samt ***** måneders a conto beløb i henhold til pkt. **8.0. (KONTROLLER HENVISNINGEN).

6.6. Senest samtidig med underskrift af nærværende lejekontrakt stiller lejer sikkerhed i form af bankgaranti på anfordringsvilkår for et beløb svarende til ***** måneders leje, samt ***** måneders a conto beløb i henhold til pkt. **8.0. (KONTROLLER HENVISNINGEN).

6.7. Senest samtidig med underskrift af nærværende lejekontrakt stiller lejeret sikkerhed i form af kontant depositum svarende til ***** måneders leje og i form af bankgaranti på anfordringsvilkår, svarende til ***** måneders leje samt ***** måneders acontobeløb i henhold til pkt. **8.0. (KONTROLLER HENVISNINGEN).

**VÆLG MELLEML 6.8 og 6.9.

6.8. Depositum tjener til sikkerhed for lejerens opfyldelse af samtlige forpligtelser ifølge nærværende lejekontrakt, herunder lejebetalingerne, for lejerens eventuelle gennemførelse af ombygningsarbejder og retablering af sådanne, samt til sikkerhed for lejerens forpligtelser i forbindelse med fraflytning. Depositum forrentes ikke.

6.9. Bankgarantien tjener til sikkerhed for lejerens opfyldelse af samtlige forpligtelser ifølge nærværende lejekontrakt, herunder lejebetalingerne, for lejers eventuelle gennemførelse af ombygningsarbejder og eventuel retablering af samme, samt til sikkerhed for lejerens forpligtelser i forbindelse med fraflytning.

6.10. Depositum/bankgarantien tjener endvidere til sikkerhed for lejerens betaling af et af forsyningsselskaberne opkrævet gebyr til aflæsning af varme m.v., såfremt aflæsning skal ske i løbet af et varmeregnskabsår.

****VÆLG MELLEML 6.11. OG 6.12.**

6.11. Depositum/bankgarantien reguleres samtidig med lejen, jfr. pkt. **7.0. (KONTROLLER HENVISNINGEN), således at depositum/bankgaranti til enhver tid svarer til ***** måneders leje samt ***** måneders a conto beløb i henhold til pkt. **8.0. (KONTROLLER HENVISNINGEN).

6.12. Bankgarantien reguleres hvert 5. år, således at bankgarantien forhøjes med den anslåede stigning i lejen og a conto beløb for de kommende 5 år.

6.13. Lejeren er pligtig at betale moms af samtlige ydelser, herunder depositum i henhold til nærværende kontrakt. Momsen er pligtig pengeydelse i lejeforholdet og erlægges samtidig med ydelserne ifølge nærværende kontrakt. Lejeren er forpligtet til at respektere senere ophævelse af momsregistreringen. Såfremt lejen pålægges anden lovpligtig ydelse af hvilken som helst art, betaler lejeren dette i tillæg til lejen efter samme regler som moms.

6.14. Udlejeren anviser, hvor og hvordan ydelserne skal betales.

6.15. Lejers modregning i pligtig pengeydelse kan kun ske med krav, der er fastslået ved forlig eller dom.

7. REGULERING AF LEJEN

****VÆLG MELLEML 7.1. OG 7.2.**

7.1. Den til enhver tid gældende leje forhøjes hvert år pr. 1. januar, dog første gang den ***** med *****% af foregående års leje.

- 7.2. Den til enhver tid gældende leje reguleres hvert år pr. 1. januar med nettoprisindekset som reguleringsfaktor. Reguleringen foretages således, at den til enhver tid gældende leje ændres med den procentvise ændring i nettoprisindekset fra oktober forrige år til oktober i året før reguleringsåret, f.eks. dog min. *****% af foregående års leje. Første regulering finder sted pr. 01.01.20***** og foretages uanset aftalt uopsigelighed.
- 7.3. Såfremt Danmarks Statistik måtte ophøre med at beregne nettoprisindekset, vil regulering være at foretage med det af Danmarks Statistik da til afløsning af nettoprisindekset beregnede indeks, henholdsvis et andet indeks, der tjener samme formål og beror på samme grundlag, såfremt parterne herved indbyrdes i alt væsentligt stilles på samme måde som hidtil.
- 7.4. Såfremt lejen er blevet forhøjet som følge af regulering til markedslejen, forbedringer, forøgede skatter og afgifter eller andre eksisterende reguleringsbestemmelser, eller som følge af reguleringsbestemmelser, som måtte blive indført ved ændringer i Erhvervslejeloven, således at den årlige leje er større end den automatisk regulerede leje, skal den årlige automatiske forhøjelse alligevel gennemføres, og forhøjelsen skal fortsat beregnes på grundlag af den hidtil gældende leje.
- 7.5. Pålægges efter lejemålets begyndelse ejendommen nye eller øgede skatter og afgifter af enhver art, også sådanne der skyldes ejendommens højere ansættelse i ejendomsværdi, kan udgiftsforhøjelsen kræves betalt gennem en forhøjelse af lejen. Lejeforhøjelse kan kræves uanset aftalt uopsigelighed.
- 7.6. Det er mellem parterne aftalt, at § 12 i Erhvervslejeloven ikke skal være gældende i nærværende lejeforhold.
- 7.7. Lejeforhøjelse som følge af stigning i de ejendommen påhvilende skatter og afgifter samt dækningsafgift sker med udgangspunkt i de ejendommen pr. ***** påhvilende skatter og afgifter, herunder dækningsafgift.
- **HUSK - SKAL ALTID UDFYLDES - SKAL ALTID MED!!!**
- 7.8. Uanset de forannævnte reguleringer af lejen og uanset tillagt uopsigelighed, jfr. pkt. *****, er udlejeren berettiget til at kræve regulering af lejen i henhold til Erhvervslejelovens almindelige regler herom. Herunder er parterne berettiget til at kræve lejen reguleret til markedslejen, jfr. Erhvervslejeloven § 13.

7.9. Uanset pkt. **7.8. - KONTROLLER HENVISNINGEN!. har parterne dog gensidigt fraskrevet sig retten til at kræve lejen reguleret til markedslejen i en periode på ***** år fra lejemålets ikrafttræden.

8. VARME OG VARMT VAND, EL OG VAND

8.1. Varme.

8.2. Ejendommen opvarmes med centralvarmeanlæg/fjernvarme.

**VÆLG MELLEML 8.1.2, 8.1.3 OG 8.1.4

8.3. Alle driftsudgifter til det lejedes forsyning med varme og varmt vand betales af lejeren direkte til forsyningsselskabet, hvor lejeren registreres som selvstændig bruger.

8.4. Alle driftsudgifter til det lejedes forsyning med varme og varmt vand betales af lejeren i forhold til det lejedes bruttoareal, jfr. lejekontraktens pkt. *****.

8.5. Alle driftsudgifter til det lejedes forsyning med varme og varmt vand betales af lejeren efter målere.

8.6. Varmeregnskabet opgøres en gang årligt og løber fra den ***** til den *****. Udlejeren kan omlægge varmeregnskabsperioden. På varmeregnskabet optages følgende udgifter:

- a. Alle udgifter til brændsel og skorstensfejning m.v. samt tekniske driftsudgifter, f.eks. løn til personale, der er beskæftiget ved varmeanlægget og dets pasning og tilsyn, alle vedligeholdelsesudgifter ved anlægget, herunder anskaffelse og fornyelse af reservedele og værktøj.
- b. Henlæggelser til fornyelser/afskrivninger på varmeanlægget med baggrund i nyan-skaffelsesværdien.
- c. Omkostninger til udfærdigelse af varmeregnskab, herunder udgifter til teknisk bi-stand samt administrationshonorar.
- d. Udgifter til energimærkning/energiplan, herunder løbende registrering af energi-forbruget m.v.

** (KAN UDVIDES MED RELVANTE UDGIFTSARTER)

- 8.7. Lejeren betaler et a conto bidrag til dækning af sin andel af forventede udgifter, der lægges senest samtidig med lejen. A conto beløbet er for øjeblikket fastsat til kr. ***** pr. m² pr. år, hvortil kommer moms, hvoraf kr. ***** excl. moms er a conto varme.
- 8.8. Størrelsen af de omhandlede beløb er foreløbig opgjort i overensstemmelse med det i vedhæftede bilag ***** anførte, hvor udlejeren udtrykkeligt har specificeret, hvilke udgifter, der ud over brændsel indgår i varmeregnskabet. Den anslåede størrelse af den enkelte udgift er tillige anført i bilaget, som lejeren hermed bekræfter at have gjort sig bekendt med. Specifikationen omfatter ikke udgiftsarter, der ikke er kendt ved denne aftales indgåelse, hvilke udgifter udlejeren derfor tillige kan lade indgå i varmeregnskabet.
- 8.9. El.
- 8.10. Udlejeren opsætter selvstændig el-måler i lejemålet. Lejeren betaler el-forbrug m.v. direkte til forsyningselskabet, hvor lejeren registreres som selvstændig bruger.

9. VAND.

****VÆLG MELLE 8.3.1. OG 8.3.2.**

- 9.1. Lejeren betaler alle udgifter til det lejedes forsyning med vand og tilmeldes forsyningselskabet som selvstændig bruger.
- 9.2. Lejeren betaler alle udgifter til det lejedes forsyning med vand efter målere og betaler et a conto bidrag til dækning af sin andel af de forventede udgifter. A conto beløbet er for øjeblikket fastsat til årligt kr. ***** excl. moms. Ved opgørelse af vandforbruget medtages den samlede udgift, herunder vandafledningsafgift og lignende. Udlejeren aflægger regnskab for disse udgifter.
- 9.3. Udlejeren har ikke ansvar for forbigående forstyrrelser i el-, varme-, ventilations- og vandforsyningen, men skal snarest, uden unødigt ophold, afhjælpe sådanne forstyrrelser. Udlejeren er berettiget til at lukke for forsyningen i fornødent omfang for eftersyn eller reparation af anlæg.

- 9.4. Ved fraflytning sørger lejerens selv for aflæsning og bekoster udgiften herved.
- 9.5. Lejerens betaler alle udgifter i henhold til pkt. **8.0. (KONTROLLER HENVISNINGEN) fra det tidspunkt, hvor lejemålet står til lejers rådighed.

10. FÆLLESUDGIFTER ** (HVOR DER ER FLERE LEJEMÅL I EJENDOMMEN)

- 10.1. Udover den aftalte leje betaler lejerens en forholdsmæssig andel af ejendommens fællesudgifter, idet fordelingen af fællesudgifterne sker i forhold til lejerens andel af ejendommens samlede areal.
- 10.2. Fællesudgifterne omfatter samtlige ejendomsskatter, dækningsafgifter og øvrige afgifter af enhver art, herunder forbrugsafgifter, der ikke opgøres særskilt i henhold til punkt **8.0. (KONTROLLER HENVISNINGEN), forsikringsudgifter og præmier, jfr. pkt. **13.0. (KONTROLLER HENVISNINGEN), bidrag til vej, kloak, renovation, vandaflednings- og rensningsbidrag, og det hvad enten ydelsen skal erlægges til det offentlige eller private, udgifter til viceværtfunktion, herunder renholdelse, snerydning og vedligeholdelse m.v. af udenomsarealer, beplantning, fornyelse af samme, fælles belysning, renholdelse, samt vedligeholdelse af øvrige fællesarealer, henlæggelse til fornyelser/afskrivninger på driftsmateriale, tillige med et passende administrationsvederlag til udlejerens eller dennes administrator.
- **KAN UDVIDES MED ANDRE RELEVANTE UDGIFTSARTER, F.EKS. SERVICE OG VEDLIGEHOLDESESABONNEMENTER VEDRØRENDE VENTILATION, ELEVATOR, KLIMAANLÆG, DØRAUTOMATIK, DRIFTSUDGIFTER VEDRØRENDE LAUG OG GRUNDEJERFORENINGER
- 10.3. Ovennævnte udgifter kan kræves med virkning fra lejemålets ikrafttræden, selv om de ikke kendes i forbindelse med kontraktens indgåelse.
- 10.4. I bilag "Specifikation af lejemålsydelse" har udlejerens udtrykkeligt specificeret, hvilke udgifter udlejerens vil opkræve hos lejerens ud over den i pkt. ***** anførte leje og de i pkt. ***** anførte udgifter til vand, varme og el. Den anslåede størrelse af den enkelte udgift er anført i bilaget "Specifikation af lejemålsydelse", som lejerens hermed bekræfter at have gjort sig bekendt med. Specifikationen omfatter ikke udgiftsarter, der ikke er kendt ved denne aftales indgåelse, hvilke udgifter udlejerens derfor tillige kan kræve refunderet ud over lejen.

- 10.5. Udlejeren forestår administrationen af ovennævnte og aflægger regnskab for disse udgifter på samme tid og med samme frist som varmeregnskabet, jfr. punkt *****.
- 10.6. Lejeren betaler a conto ovennævnte udgifter, der erlægges samtidig med den anførte leje, jfr. pkt. *****. Acontobeløbet er for øjeblikket fastsat til kr. ***** pr. m² årligt. Beløbet tillægges moms, p.t. 25%.

11. DET LEJEDES INDRETNING OG Udstyr

****VÆLG**

- 11.1. Det lejede stilles ved lejemålets start til lejerens disposition nystandsatt og i indflytningsklar stand med den i bilag ***** beskrevne indretning og udstyr.
- 11.2. Enhver yderligere indretning eller inventarfremskaffelse sker ved lejerens foranstaltning og for dennes regning, idet dog en sådan indretning, som lejeren måtte ønske at foretage på forhånd skal godkendes af udlejeren, jfr. pkt. *****.

****ELLER**

- 11.3. Det lejede overtages af lejeren som det er og forefindes og som besat af lejeren.

****ELLER**

- 11.4. Mellem lejeren og udlejeren er det aftalt, at de i bilag ***** beskrevne særindretninger skal udføres af udlejeren for lejerens regning inden lejemålets ikrafttræden.

****ELLER**

- 11.5. Da lejemålet er beliggende i en bygning, der endnu ikke er opført eller færdigindrettet, henvises der vedrørende bygningens konstruktion og indretning til vedhæftede beskrivelse med tilhørende bilag. Indretningen vil blive udført som anført i denne beskrivelse, idet udlejeren dog har ret til at foretage mindre væsentlige ændringer.

12. VEDLIGEHOLDELSE OG FORNYELSER

- 12.1. Al indvendig vedligeholdelse, herunder fornøden fornyelse, påhviler lejeren, der forpligter sig til at holde det lejede i god vedligeholdelsesmæssig stand.
- 12.2. Lejerens vedligeholdelses- og fornyelsespligt omfatter eksempelvis følgende:

- a. Maling, hvidtning og vægbeklædning.
- b. Gulve og gulvbelægning, herunder tæpper.
- c. Vinduer incl. ruder.
- d. Installationer og fast inventar af enhver art, herunder vvs- og elinstallationer.
- e. Rensning af afløb og vandløse.
- f. Indvendige bygningsdele, herunder låse, nøgler, beslag og dørhåndtag.
- g. Cisterner, haner, wc-skåle med sæde, vaskekummer m.v.

Alt arbejde skal udføres lovligt og håndværksmæssigt korrekt.

- 12.3. Lejeren (og lejererne af de øvrige erhvervslokaler i ejendommen) har i fællesskab pligt til at renholde grundens areal, herunder sørge for saltning og snerydning, vedligeholdelse og fornyelse af beplantninger incl. friarealer. Arbejdet sker på udlejers foranledning og udgifterne hertil opkræves over fællesudgiftsregnskabet, jfr. pkt. ***** og fordeles mellem lejerne i forhold til det lejede areal. **ANVENDES HVOR DER ER FLERE LEJERE I EJENDOMMEN

**ALTERNATIV TIL PKT. 11.3. - FORRIGE PUNKT

- 12.4. Lejeren skal endvidere selv sørge for renholdelse af udvendige ruder m.v. samt renholde adgangsarealer til det lejede, herunder i fornødent omfang foretage snerydning, grusning og saltning ved indgangsdøre.

**ELLER

- 12.5. Al udvendig renholdelse af belægninger og friarealer m.v. og pasning af de ved ejendommen værende beplantninger og fællesarealer samt snerydning, grusning, saltning i fornødent omfang på veje og parkeringspladser påhviler lejereren.
- 12.6. Lejeren skal lade de ham påhvilende arbejder udføre så ofte, at det lejede til enhver tid fremstår i god og velholdt stand.
- 12.7. Udlejeren er berettiget til - til enhver tid - at besigtige det lejede for konstatering af, om vedligeholdelsespligten er opfyldt.

12.8. Lejeren er forpligtet til straks at lade udføre sådanne vedligeholdelsesarbejder m.v., som udlejerens kræver til vedligeholdelsespligtens opfyldelse. Såfremt lejeren ikke uden ugrundet ophold efter skriftlig opfordring har udført ham påhvilende vedligeholdelses- eller istandsættelsesarbejder, er udlejerens berettiget til at lade de omhandlede arbejder udføre for lejerens regning. Sådant udgift betragtes som pligtig pengeydelse i lejerforholdet.

****SKAL TILPASSES BESTEMMELSEN OVENFOR**

12.9. Den udvendige vedligeholdelse i øvrigt påhviler udlejerens. Udlejerens har således pligt til at vedligeholde og reparere terrænbelægninger samt facade- og tagkonstruktioner, ligesom udlejerens har pligt til at vedligeholde udvendige fuger ved facader, porte, døre og vinduer samt udvendig maling af porte, døre og vinduer. Udbedring af skader som følge af graffiti eller andet hærværk betales af lejerne som en del af driftsudgifterne, jfr. pkt. ****. Forekommer skader åbenbart rettet mod en bestemt lejer, bærer denne alene udgiften.

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

13. RENOVATION

****VÆLG**

13.1. Enhver udgift til renovation, herunder afgifter betales af lejer ud over lejen.

****ELLER**

13.2. Lejerens renovationsbehov, som ikke er omfattet af det sædvanlige renovationsbidrag, påhviler lejerens, som skal efterkomme myndighedernes krav om affaldets bortskaffelse.

****ELLER**

13.3. Enhver udgift til renovation, herunder afgifter betales af lejer over driftsudgiftsregnskabet, jfr. pkt. ****.

13.4. Emballage, opbevaring af varer, lagring m.v. må ikke forekomme uden for det lejede uden skriftlig tilladelse fra udlejerens.

- 13.5. Opstilling af affaldscontainere på de udvendige arealer må kun ske efter tilladelse fra udlejer.

14. FORSIKRING

- 14.1. Det påhviler udlejer at holde bygningen bygnings- og brandforsikret. En forøgelse af præmien, der skyldes lejerens særlige brug af det lejede, betales af lejer ved påkrav. Alle andre forsikringer påhviler lejer, herunder eventuel glasforsikring, der i så fald tegnes af lejer selv for egen regning, idet lejer bærer risikoen for glas, sanitet, tab af goodwill ved brand. Ligeledes må lejer tegne en forsikring mod vandskade, såfremt dette ønskes af lejer, idet det bemærkes, at udlejer ikke påtager sig noget ansvar for vandskade, uanset hvordan vandskaderne er opstået, med mindre bygningsforsikringen dækker skaden.

15. DET LEJEDES AFLEVERING VED FRAFLYTNING

****VÆLG MELLE 14.1., 14.2. OG 14.3.**

- 15.1. Ved lejemålets ophør skal det lejede afleveres ryddeliggjort og rengjort og som ved overtagelsen nyistandsat med ny gulvbelægning, og i øvrigt uden mangler af nogen art og med samtlige installationer i god og brugbar stand.

****ELLER**

- 15.2. Ved lejemålets ophør skal det lejede afleveres ryddeliggjort, rengjort og velvedligeholdt og med samtlige overflader nymalede, det vil sige vægge, lofter og alt træværk.

****ELLER**

- 15.3. Ved lejemålets ophør skal det lejede afleveres ryddeliggjort og rengjort og i samme stand som ved overtagelsen, dog med undtagelse af den forringelse, som skyldes slid og ælde.

- 15.4. Ved lejemålets ophør forbliver de på ejendommen opførte bygninger og disses mur- og nagelfaste tilbehør og installationer af enhver art udlejerens ejendom. Særlige indretninger opsat af lejer, såsom skillevægge, skilte og lignende, herunder ændringer foretaget af lejer, kan udlejer kræve fjernet af lejer, ligesom udlejer kan kræve sporene efter den særlige indretning retableret. Udlejer kan i stedet vælge at lade de pågældende indretninger forblive i ejendommen uden kompensation til lejer.

- 15.5. Lejeren har dog ret til inden fraflytningsdagen at fjerne alt det af lejeren bekostede løsøre og inventar, f.eks. kontormøbler, reklameskilte, teknisk udstyr m.v. mod at bringe det lejede tilbage til dets oprindelige stand.
- 15.6. Såfremt nødvendige istandsættelsesarbejder ikke er udført inden flyttedagen, sker istandsættelsen ved udlejerens foranstaltning. Lejer er i så fald forpligtet til at betale leje og andre ydelser i henhold til denne kontrakt for den periode, der medgår til istandsættelsen.
- 15.7. Lejeren er ved fraflytning forpligtet til at aflevere samtlige nøgler til alle låse i lejemålet, herunder også til sådanne låse, som lejeren selv har installeret.

16. FREMLEJE-, AFSTÅELES- OG GENINDTRÆDESESRET

****VÆLG MELLE 15.1., 15.2. OG 15.3.**

- 16.1. Lejeren har ikke ret til hverken helt eller delvist at fremleje det lejede.

****ELLER**

- 16.2. Lejeren har ret til hel eller delvis fremleje uden særskilt afgift, men på aftalevilkår godkendt af udlejeren og til en af udlejeren godkendt person indenfor samme branche og til samme benyttelse. Udlejeren kan kun modsætte sig fremleje til tredjemand, såfremt der kan rejses berettiget kritik af dennes forretningsmæssige eller økonomiske kvalifikationer, eller der foreligger andre vægtige grunde.

****ELLER**

- 16.3. Lejeren har ret til hel eller delvis fremleje uden særskilt afgift, dog kun til benyttelse i overensstemmelse med pkt. 3.0. ****KONTROLLER HENVISNINGEN!!**. Udlejeren kan kun modsætte sig fremleje til tredjemand, såfremt der kan rejses berettiget kritik af dennes forretningsmæssige eller økonomiske kvalifikationer, eller der foreligger andre vægtige grunde.

****VÆLG MELLE 15.4., 15.5., 15.6. ELLER 15.7.**

- 16.4. Lejeren har ikke afståelses- eller genindtrædelsesret.

****ELLER**

****HUSK AT TAGE STILLING TIL, OM DET OGSÅ OMFATTER AFSTÅELESRET TIL ET SELSKAB!**

16.5. Lejeren har ret til at lade en anden lejer inden for samme branche fortsætte lejemålet på uændrede lejevilkår, med mindre udlejerens har vægtige grunde, herunder den indtrædende lejers økonomi eller branchekendskab, til at modsætte sig dette. Lejeren har dog ikke genindtrædelsesret.

**ELLER

16.6. Lejeren har afståelses- og genindtrædelsesret i et omfang som beskrevet i Erhvervslejelovens § 55.

**ELLER

16.7. Lejeren har ret til at afstå lejemålet til en person eller et selskab, mod hvem eller hvilket udlejerens ikke kan rejse berettigede saglige indsigelser vedrørende den indtrædende lejers økonomi eller branchekendskab. Afstående lejer er selvskyldnerkautionist for ethvert krav ifølge kontrakten, som den til enhver tid værende udlejer måtte få overført den indtrædende lejer, så længe denne lejekontrakt er uopsigelig fra lejerens side, jfr. pkt.

****. Misligholder den indtrædende lejer lejekontrakten inden for denne periode, kan udlejerens forlange, at den afstående lejer genindtræder i lejemålet. Afstående lejer kan vælge at frigøre sig for kautionsforpligtelsen over for udlejerens ved at tegne en af udlejerens godkendt kautionsforsikring i et anerkendt selskab eller ved at stille anfordringsgaranti med dækningsomfang svarende til forpligtelsen.

16.8. Enhver omdannelse af den virksomhed, der drives fra det lejede, betragtes som afståelse. Som omdannelse betragtes indtræden og udtræden af deltagere i en personligt ejet virksomhed, herunder K/S, samt ændring af en personligt ejet virksomhed til et selskab med begrænset ansvar.

16.9. Såfremt lejer er et selskab med begrænset ansvar, herunder K/S, skal enhver overgang af den bestemmende indflydelse i selskabet betragtes som afståelse.

16.10. I de tilfælde, hvor omdannelsen betragtes som afståelse, påhviler den ovenfor nævnte selvskyldnerkautionsforpligtelse den part, som afgiver den bestemmende indflydelse.

16.11. Lejeren er forpligtet til, når som helst ved påkrav fra udlejerens, at dokumentere, at ejerforholdet i virksomheden er som ved lejeforholdets begyndelse.

17. SKILTNING

****VÆLG 16.1. ELLER 16.2.**

17.1. Skiltning, flagning og anden form for reklame på og ved ejendommen må kun foretages efter udlejerens forud indhentede skriftlige godkendelse og skal i øvrigt ske i overensstemmelse med de servitutter og kommunale bestemmelser, der er gældende for ejendommen. Skiltning vil normalt kunne tillades ud for eget lejemål.

****ELLER**

17.2. Al iøjnefaldende skiltning samt anden form for reklame på og ved ejendommen må kun foretages efter udlejerens forud indhentede skriftlige godkendelse og skal i øvrigt ske i overensstemmelse med de servitutter og kommunale bestemmelser, der er gældende for ejendommen. Skiltning vil normalt kunne tillades ud for eget lejemål.

17.3. Alle omkostninger i forbindelse med lejerens tiltag i henhold til pkt. 16.1. ****KONTROLLER HENVISNINGEN!**betales af lejeren, der også selv må drage omsorg for, at alle myndighedsgodkendelser indhentes og til stadighed opfyldes.

18. OMKOSTNINGER OG TINGLYSNING

18.1. Lejekontrakten stemples ikke. Hver part betaler egne omkostninger til oprettelse af denne kontrakt.

18.2. Lejeren er berettiget til ved egen foranstaltning og for egen regning at lade lejekontrakten tinglyse på ejendommen, således at tinglysningen respekterer de på ejendommen tinglyste servitutter, byrder og pantehæftelser. Desuden skal tinglysningen af kontrakten respektere fremtidige på ejendommen tinglyste pantehæftelser og servitutstiftende deklarerationer (med eller uden pant) på ejendommen. Ligeledes skal respekteres ejendommens opdeling i ejerlejligheder.

18.3. Såfremt lejekontrakten tinglyses, er lejeren ved lejemålets ophør pligtig til for egen regning at lade den aflyse og tilstille udlejerens en kopi af aflysningspåtegningen.

18.4. Såfremt lejeren ikke efter lejemålets ophør straks berigtiger forholdet efter skriftligt påkrav herom, er udlejerens berettiget til at gennemføre aflysningen, idet lejerens skriftlige opsigelse skal tjene udlejerens som tilstrækkelig fuldmagt til at begære kontrakten slettet

af tingbogen.

19. FORKØBSRET

- 19.1. Lejeren har i lejeperioden forkøbsret til ejendommen, såfremt udlejeren ønsker at sælge. Forkøbsretten kan kun gøres gældende til den pris og på de vilkår, som beviseligt kan opnås ved salg til anden side. Lejeren skal inden for 14 dage efter fremkomst af skriftligt tilbud meddele, om han ønsker at udnytte forkøbsretten.
- 19.2. I tilfælde af, at lejeren gør forkøbsretten gældende, skal lejeren senest samtidig med, at forkøbsretten gøres gældende, stille sikkerhed for købesummen.
- 19.3. Såfremt forkøbsretten ikke gøres gældende inden for den i pkt. 18.1. ****KONTROLLER HENVISNINGEN!** anførte frist, eller såfremt der ikke stilles behørig sikkerhed, jfr. pkt. 18.2. ****KONTROLLER HENVISNINGEN!**, bortfalder forkøbsretten uden yderligere varsel.

20. GENERELT

- 20.1. Enhver aftale indgået mellem parterne om dette lejemål, indgået såvel før som efter lejekontraktens underskrift, skal bekræftes skriftligt som tillæg til denne kontrakt for at kunne gøres gældende parterne imellem.
- 20.2. Erhvervslejelovens bestemmelser er gældende for dette lejemål, for så vidt disse ikke er fraveget gennem foranstående.

****VÆLG 19.3. ELLER 19.4.**

- 20.3. Lejer har forinden lejekontraktens indgåelse været opfordret til at søge behørig information om de med aftalen forbundne konsekvenser, ligesom lejer inden lejekontraktens underskrift har modtaget kopi af den af Boligministeren udarbejdede checkliste, hvormed lejer har gjort sig bekendt.

****ELLER**

- 20.4. Lejer har forinden kontraktens indgåelse været rådgivet af *****.

21. BETINGELSER

21.1. Lejekontrakten er fra udlejerens/lejerens side betinget af *****.

21.2. Kontrakten bortfalder i sin helhed uden at parterne har krav mod hinanden, såfremt betingelsen ikke er opfyldt inden den *****, eller såfremt parterne ikke inden den ***** skriftligt har aftalt at forlænge fristen.

Bilag:

Dato:

Som udlejer:

Dato:

Som lejer: