

## ERHVERVSLEJEKONTRAKT

Mellem

Udlejer A/S  
CVR-nr.: 87654321  
Bygade 27  
2100 København Ø  
(Udlejer)

og

Lejer A/S  
CVR-nr.: 12345678  
Lokalevejen 27  
2100 København Ø  
(Lejer)

vedrørende

lejemålet Industrivej 47, 2100 København Ø

**1. Lejemålet og dets anvendelse**

1.1 Lejemålet er beliggende Industrivej 47, 2100 København Ø

Lejemålet består af:

- Kontorareal	700m <sup>2</sup>
I alt bruttoetageareal	700m <sup>2</sup>

Bruttoetagearealet er opgjort i henhold til bekendtgørelse nr. 311 af 27. juni 1983 vedrørende beregning af bruttoetagearealer i boliger og erhvervslokaler.

Installationer samt eventuelle hårde hvidevarer og inventar mv., som forefindes i lejemålet på tidspunktet for lejemålets begyndelse, betragtes som en del af lejemålet.

Lejemålets lokaler er ved lejemålets begyndelse nystandsats:

Lokalerne er nystandsattede i foråret 2017..

Af ejendommens øvrige arealer, såvel inde som ude, har lejer alene adgang til at benytte følgende: Lejer har adgang til kontorlokaler, kantine, aflukkede grønne områder samt bemandet reception. der er adgang til lejemålet 24 timer i døgnet ved brug af udleverede nøglekort.

Udlejer sørger for ejendommens og dermed lejemålets forsyning med varme, vand, el og bortskaffelse af virksomhedsaffald samt ejendommens drift i øvrigt.

1.2 Lejemålet må alene anvendes til kontor med henblik på Lokalerne er udlejet med henblik på drift af marketing- og konsulentvirksomhed.

Udlejer påtager sig hverken ansvar eller risiko for, at lejemålet lovligt kan anvendes som aftalt eller for lejers konkrete anvendelse af lejemålet. Lejer må selv undersøge, om anvendelsen er lovlig, samt indhente fornødne tilladelser og godkendelser. Endvidere påtager udlejer sig intet ansvar for forstyrrelser vedrørende levering af varme, vand og elektricitet, men forpligter sig til hurtigst muligt at afhjælpe sådanne forstyrrelser, hvis de opstår.

Lejer er forpligtet til at overholde den til enhver tid værende husorden, og lejers anvendelse af lejemålet må ikke medføre gener overfor ejendommens øvrige brugere og besøgende samt naboer. Lejer har herunder

det fulde ansvar for personale, leverandører og besøgende, der færdes i lejemålet og på ejendommen, og er erstatningsansvarlig for enhver skade på ejendommen eller lejemålet forårsaget af netop personale, leverandører og besøgende – hændelig som ikke-hændelig skade. Lejer har derudover ansvaret og risikoen for, at der ikke sker skade på lejerens eget inventar og effekter mv., herunder i tilfælde af brand, vandskader, tyveri, hærværk e. lign.

Følgende begrænsninger i anvendelsen er derudover aftalt:

Kontorlokalerne må ikke udlejes til 3. part uden udlejers skriftlige tilladelse.

- 1.3 Lejer må ikke foretage ændringer i lejemålet eller på ejendommen, herunder for så vidt angår skiltning e.lign., uden forudgående skriftlig godkendelse fra udlejer.

Følgende ændringer har lejer opnået forudgående skriftlig godkendelse til i forbindelse med indgåelsen af denne kontrakt:

Lokalerne må ikke ændres uden skriftlig samtykke med udlejer. det forventes dog at alm. slitage fra brug forekommer..

- 1.4 Vedligeholdelse, dvs. den indvendige vedligeholdelse, samt renholdelse af lejemålet påhviler lejer. Den indvendige vedligeholdelse indebærer, at lejer løbende er forpligtet til at foretage nødvendig istandsættelses- og fornyelsesarbejder af enhver art, således at lejemålet kan opretholdes i minimum samme stand som ved lejemålets begyndelse, herunder i forhold til installationer og eventuelle hårde hvidevarer og inventar mv.

- 1.5 Lejer har ikke afståelsesret og må ikke fremleje eller på anden måde helt eller delvist overlade brugen af lejemålet til andre.

## 2. Lejebetaling og sikkerhedsstillelse

- 2.1 Lejen for brug af lejemålet udgør kr. 720.000,00 pr. år. Lejen tillægges moms med kr. 180.000,00. Hvis det viser sig, at lejemålets areal ikke er korrekt opgjort, foretages der ikke en regulering af lejen.

Lejen forfalder til betaling månedsvist forud hver den 1. i måneden, første gang onsdag den 1. august 2018, og indbetales til en af udlejer anvist konto i et dansk pengeinstitut.

- 2.2 Begge parter kan kræve lejen reguleret som følge af ændringer i de skatter og afgifter, der påhviler ejendommen pr. 1. januar 2018.

Hvert år pr. den 1. januar, første gang den 1. januar 2018, reguleres uden særskilt varsel den umiddelbart forud for reguleringen gældende leje med den procentvise ændring i nettoprisindekset fra oktober måned det foregående år (gammelt indeks) til oktober måned forud for reguleringstidspunktet (nyt indeks). Den årlige forhøjelse af lejen skal dog minimum udgøre 3 % af den pr. reguleringstidspunktet gældende leje. Hvis Danmarks Statistik ophører med at beregne nettoprisindekset, skal reguleringen fremover ske på grundlag af et andet indeks, der afspejler prisudviklingen.

Lejen kan herudover reguleres, så den til enhver tid svarer til markedislejen samt som følge af eventuelle forbedringer fra udlejer's side.

- 2.3 Senest ved parternes tiltrædelse af nærværende kontrakt indbetaler lejer et depositum på kr. 180.000,00 ekskl. moms svarende til 3 måneders leje som sikkerhed for lejer's forpligtelser i henhold til nærværende kontrakt. Depositum forrentes ikke og kan af udlejer kræves løbende reguleret, så det til enhver tid svarer til 3 måneders aktuel leje.

- 2.4 Ud over lejen betaler lejer lejemålets andel af ejendommens forbrugs- og driftsudgifter. Lejemålets andel af ejendommens forbrugs- og driftsudgifter beregnes i forhold til lejemålets bruttoetageareal eller – for så vidt

angår forbrugsudgifterne – på grundlag af fordelingsmålere i det omfang sådanne findes. Hvis det viser sig, at lejemålets bruttoetageareal ikke er korrekt opgjort i nærværende kontrakt, foretages der ikke en ændring i fordelingen af forbrugs- og driftsudgifter. Specifikation over lejemålets andel af ejendommens forbrugs- og driftsudgifter er vedlagt som bilag 1, på hvilken baggrund lejer årligt betaler et a conto beløb, pt. kr. 6.200,00, der forfalder til betaling månedsvist forud samtidig med lejen. Udlejer udarbejder regnskab/regnskaber én gang årligt.

### 3. Lejeperiode

#### 3.1 Lejemålet begynder tirsdag den 1. august 2017

Eventuelle mindre væsentlige mangler ved det lejede, der ikke hindrer lejers brug heraf, udskyder ikke ikrafttrædelsestidspunktet og berettiger ikke lejer til et afslag i lejen.

Ved lejemålets begyndelse afholdes indflytningsforretning og udlejer udarbejder en indflytningsrapport.

#### 3.2 Lejemålet kan opsiges til fraflytning med 6 måneders varsel til den 1. i en måned fra begge parter side.

Hver af parterne kan ophæve lejemålet grundet den anden parts væsentlige misligholdelse.

Såfremt lejemålet ødelægges ved brand eller anden ulykke, bortfalder nærværende kontrakt uden videre.

#### 3.3 Ved lejemålets ophør skal lejer aflevere lejemålet i velvedligeholdet stand, ryddet for lejers inventar og effekter samt rengjort. Lejer skal desuden retablere eventuelle ændringer foretaget af lejer, dog ikke eventuelle ændringer, som ifølge særskilt aftale ikke skal retableres, eller ændringer, som udlejer ønsker at beholde.

Der afholdes afleveringsforretning og udlejer udarbejder en fraflytningsrapport.

I det omfang lejer ikke har afleveret lejemålet i kontraktmæssig stand, ryddet og rengjort, eller lejer ikke har retableret ændringer, som lejer er forpligtet til at retablere, er udlejer berettiget til at foretage de fornødne istandsættelses- og retableringsarbejder for lejers regning. Alternativt kan udlejer forlange, at værdien af nyistandsættelses- og retableringsforpligtelserne konverteres til et beløb, som betales kontant af lejer til udlejer. Konvertering til kontantbeløb sker i givet fald på grundlag af tilbud indhentet af udlejer.

Bortset fra skjulte fejl og mangler ved det lejede, kan udlejer ikke gøre istandsættelses- eller retableringskrav gældende, hvis der er forløbet mere end 8 uger fra flyttesynet.

### 4. Lovgivning

#### 4.1 Erhvervslejeloven finder anvendelse på lejeforholdet i det omfang loven ikke eksplicit er fraveget. Nærværende kontrakt kan ikke tinglyses på ejendommen.

---ooo000ooo---

Lejer erklærer ved tiltrædelsen af nærværende lejekontrakt, at lejer har fået udleveret gyldig energimærkning for ejendommen samt checkliste fra By- og Boligministeriet.

By, den  
Som udlejer  
f. Udlejer A/S

By, den  
Som lejer  
f. Lejer A/S

---

---

**Specifikation over lejermålets andel af ejendommens forbrugs- og driftsudgifter**

Bilag 1

Fjernvarme/brændsel	700
Energimærkning og udarbejdelse af energiplan	0
Kontrol eftersyn og vedligeholdelse af tekniske anlæg	0
Brandsyn	0
Målerleje	500
Vedligeholdelse	0
Varmemester/vicevært	0
Varmeregnskab	0
Nyanskaffelser	0
Afskrivninger	0
<b>I alt ekskl. Moms</b>	<b>1.200,00</b>
Grundskyld + dækningsafgift	0
Renovation og øvrige afgifter	0
Forsikring	0
Vicevært	0
Renholdelse	0
Administration	5000
Fælles EL	0
Henlæggelser til fornyelse af tekniske installationer m.v.	0
Servie abb. Tekniske anlæg	0
Udarbejdelse af revision af driftsregnskaber, anslået	0
<b>I alt ekskl. Moms</b>	<b>5.000,00</b>

Ovennævnte beløb er ekskl. moms. Beløbene er skønnede og anslåede udgifter.