

§ 3 Brugen af det lejede

Lejemålet må ikke uden udlejers skriftlige samtykke bruges til andet end (evt. flere krydser):

Kontor Lager Behandlerrum Mødevirksomhed Andet #

Arten beskrives her:

Lejerens virksomhed er indenfor følgende branche/varegruppe:

Beskrivelse af forretningskoncept er vedlagt som bilag nr. 3.

Udlejer påtager sig hverken ansvar eller risiko for, om lejemålet anvendes til det aftalte formål, men oplyser, at der udlejer bekendt ikke er noget til hinder for den aftalte anvendelse.

Udlejer er berettiget til at udleje eller selv anvende andre lokaler i ejendommen til tilsvarende virksomhed.

Skiltning og opsætning af udhængsskabe, automater, markiser m.v. skal ske efter udlejers skriftlige anvisninger, hvis de overhovedet kan accepteres af udlejer. Lejer betaler selv alle udgifter forbundet hermed og sørger for evt. nødvendige tilladelser fra myndigheder eller andre.

Lejer må ikke opsætte antenner, foretage ombygninger eller lignende.

Enhver ændring af lejemålet eller ejendommen, der foretages af lejer, skal retableres ved fraflytning, med mindre udlejer skriftligt giver afkald herpå.

Hvis lejers installationer eller driften af virksomheden bevirker forøgede udgifter til forsikringspræmier, offentlige afgifter, renovation, vandforbrug m.v. skal lejer refundere sådanne forøgede udgifter.

§ 4 Lejemålets begyndelse og ophør

Lejemålet begynder d.

Lejemålet er tidsbegrænset, idet udlejer kun kan garantere udleje til og med september 2016.

Lejemålet kan i øvrigt opsiges med det nedenfor anførte varsel til ophør indenfor tidsbegrænsningens udløb:

Aftalt uopsigelighed fra lejers side Ja i måneder Nej

Opsigelsesvarsel ved lejers opsigelse er ___ måneder

Aftalt uopsigelighed fra udlejers side Ja i måneder Nej

Opsigelsesvarsel ved udlejers opsigelse er ____ måneder

Aftalt uopsigelighed er ikke til hinder for lejeregulering efter kontraktens § 8.

Opsigelse fra udlejers side kan ske, når en af de i erhvervslejelovens § 61 nævnte opsigelsesgrunde er til stede.

Hvis genforhandlingsadgang efter erhvervslejelovens § 14 er aftalt, kan opsigelse fra udlejers side desuden ske, hvis parterne ikke kan enes om nye vilkår, jf. kontraktens § 10.

§ 5 Erstatning ved opsigelse.

Lejemålene er Egebjerg IT- og Iværksætterhus er ikke erhvervsbeskyttede og lejer får ikke erstatning ved udlejers evt. opsigelse af lejemålet.

§ 6 Betaling af leje m.m.

Den månedlige leje er _____ kr.

Lejer skal betale driftsudgifter udover lejen, jf. § 12.

Lejen betales forud, dvs. inden den første i hver måned. Leje for de første 3 måneder betales dog ved lejemålets start.

Driftsudgifter ud over lejen i øvrigt, jf. § 12 og § 21 eller bilag:

I alt pr. måned

kr.

kr.

kr:

Lejemålet er IKKE momsregistreret

Udlejer er berettiget til senere at lade lejemålet frivilligt momsregistrere Ja Nej

Lejen betales på udlejers kontonummer _____ i Sparekassen Sjælland eller på det af udlejer anviste sted.

Betaling til et pengeinstitut anses for betaling på det anviste betalingssted.

§ 7 Depositum eller anden sikkerhedsstillelse

Senest d. _____ betaler lejeren et depositum på kr. _____, svarende til 3 måneders leje. Depositum står til sikkerhed for lejers forpligtelser overfor udlejer, herunder forpligtelser ved fraflytning og for forbrugsudgifter og evt. andre beløb, der skal betales ud over lejen.

Samtidig med depositum betaler lejer:

Dørskilt/bordskilt	kr.
	kr.
	kr.
	kr.
i alt	kr.

Depositum afregnes, når lejemålet er fraflyttet, kontrakten er aflyst, jf. § 17 og ethvert krav fra udlejers side er fyldestgjort.

Lejer er berettiget til, helt eller delvist, at erstatte depositum med en uopsigelig anfordringsgaranti stillet af et anerkendt pengeinstitut. Ja Nej

Depositum forhøjes ved stigninger i huslejen, således at det til enhver tid svarer til mindst __ måneders leje. Ja Nej.

§ 8 Lejeregulering

I lejen indgår skatter og afgifter pr. 1.10.2014. Ved fremtidige ændringer i skatter og afgifter vil denne dato blive taget som udgangspunkt. Lejeændring som følge af stigninger eller fald i skatter og afgifter beregnes på grundlag af såvel satsændringer som forbrugsændringer.

Lejen kan kræves reguleret til markedsleje efter erhvervslejelovens § 13

Af udlejer Ja Nej

Af lejer Ja Nej

Lejen kan herefter reguleres efter følgende princip:

Regulering efter nettoprisindeks således: $Gl. leje \times \frac{\text{nyt indeks}}{\text{gl. indeks}} = \text{ny leje}$
Reguleringen sker hvert år d. 1.10, første gang d. 1.10.2015.

Lejen forhøjes hvert år d. 1.10 med % af den umiddelbart for reguleringen gældende leje.

Lejen kan til enhver tid – dog med 2 måneders varsel - ændres af udlejer, idet Odsherred IT- og Iværksætterhus fungerer som et 2 årigt pilotprojekt, hvor lejen i første omfang er sat ud fra et skøn over driftsudgifter og udlejningsgrad, som kan vise sig at skulle justeres.

§ 9 Fremleje og afståelse

Lejer har ikke ret til at fremleje lejemålet eller til at afstå lejemålet efter erhvervslejelovens § 55.

§10 Genforhandling af vilkår – opsigelse

For lejemål, som ikke er erhvevsbeskyttede, kan det aftales, at udlejer kan kræve lejevilkårene ændret.

For erhvervsbeskyttede lejemål kan genforhandlingsadgang ikke aftales.

Er genforhandlingsadgang aftalt Ja Nej

Er genforhandlingsadgang aftalt, medfører dette, at udlejer er berettiget til i overensstemmelse med reglerne i erhvervslejelovens § 14 kan kræve vilkårene for lejeaftalen ændret.

Hvis udlejer opsiges lejemålet efter erhvervslejelovens § 14 er det udtrykkeligt aftalt, at lejer ikke har krav på erstatning.

§11 Forbrugsregnskabet

Udlejer leverer varme og varmt/koldt vand ja nej

I forbrugsregnskabet indgår følgende udgifter:	Anslået for ejendommen	Lejemålets andel
Brændsel og el til opvarmning	kr	kr
Lovpligtig kontrol af varme anlæg	kr	kr
Vand og vandafledningsafgifter	kr	kr
El – bortset fra opvarmning	kr	kr
Andre udgifter, jf. spec. I § 20	kr	kr

Fordelingen af udgifter sker efter skøn over forbruget i de enkelte rum og rummenes størrelse og placering. Forbrugsudgifterne er inkluderet i lejen – og der udarbejdes ikke særskilt forbrugsregnskab.

§12 Udgifter, som betales udover lejen

Udover lejen betaler lejereren følgende udgifter:

§13 Direkte kundeforhold

Lejeren er forpligtet til at betale følgende udgifter direkte til leverandøren:

Varme	<input type="checkbox"/>	ja	<input type="checkbox"/>	nej
Vand	<input type="checkbox"/>	ja	<input type="checkbox"/>	nej
El	<input type="checkbox"/>	ja	<input type="checkbox"/>	nej
Gas	<input type="checkbox"/>	ja	<input type="checkbox"/>	nej

For udgifter, der ifølge ovenstående ikke skal afregnes direkte til leverandøren, er udlejer berettiget til senere med ugers varsel at forlange, at lejer overgår til direkte afregning. Udgifter der måtte være forbundet med overgang til direkte kundeforhold, afholdes af lejer.

Hvis udlejer trods direkte kundeforhold hæfter overfor leverandøren for lejers forbrug, er udlejer berettiget til at kræve depositum til sikkerhed for sit krav på refusion af udgiften.

§14 Lejemålets stand ved indflytning

Ved lejers overtagelse af lejemålet er dette

- Nyistandsat
- Delvis nyistandsat – bemærkninger herunder
- Ikke nyistandsat, men vel vedligeholdt og med gode og funktionelle installationer
- Ikke nyistandsat og med følgende mangler:

Art:

Istandsættes af lejer:

<input type="checkbox"/>	ja	<input type="checkbox"/>	nej
<input type="checkbox"/>	ja	<input type="checkbox"/>	nej
<input type="checkbox"/>	ja	<input type="checkbox"/>	nej
<input type="checkbox"/>	ja	<input type="checkbox"/>	nej

Evt. supplerende beskrivelse kan anføres i § 21 eller i et bilag til kontrakten.

Ved lejers overtagelse af lejemålet findes følgende inventar, der tilhører udlejer:

Evt. supplerende beskrivelse kan anføres i § 20 eller i et bilag til kontrakten.

§15 Vedligeholdelse i lejeperioden

Lejer skal vedligeholde og om fornødent forny:

Indvendig vedligeholdelse – art:

Alt indenfor lejemålets fysiske afgrænsning

ja nej

Hvis Nej: Lejer skal vedligeholde og om fornødent forny:

Maling, hvidtning og tapetsering
Låse og nøgler
Vand- og gashaner
El-afbrydere
WC-kummer og cisterner
Vaskekummer
Hårde hvidevarer

<input type="checkbox"/>	ja	<input type="checkbox"/>	nej
<input type="checkbox"/>	ja	<input type="checkbox"/>	nej
<input type="checkbox"/>	ja	<input type="checkbox"/>	nej
<input type="checkbox"/>	ja	<input type="checkbox"/>	nej
<input type="checkbox"/>	ja	<input type="checkbox"/>	nej
<input type="checkbox"/>	ja	<input type="checkbox"/>	nej
<input type="checkbox"/>	ja	<input type="checkbox"/>	nej

Anden vedligeholdelse – art:

Ruder

<input type="checkbox"/>	ja	<input type="checkbox"/>	nej
--------------------------	----	--------------------------	-----

Al anden vedligeholdelse påhviler udlejer.

§16 Lejemålets stand ved fraflytning

Ved lejemålets ophør skal lejemålet afleveres rengjort og i øvrigt (evt. flere krydser):

- Nyistandsat
- Som ved indflytning, bortset fra mangler, der skyldes udlejers tilsidesættelse af sin vedligeholdelsespligt
- Nyistandsat på alle malede og tapetserede flader
- Nyistandsat på gulve
- Delvis nyistandsat

Med mindre udlejer skriftligt frafalder kravet om retablering, er lejer ved fraflytning forpligtet til at fjerne ethvert spor efter sine skilte eller installationer, der er foretaget af ham. Lejer foretager desuden retablering efter ombygninger foretaget af ham, uanset om disse er udført med hjemmel i erhvervslejelovens § 28 med udlejers samtykke eller ulovligt.

Hvis lejemålet ikke er i den aftalte stand ved lejers fraflytning, er udlejer berettiget til at kræve betaling af leje, forbrugsudgifter og evt. andre udgifter, der skal betales af lejeren i istandsættelsesperioden, dog højst i 2 måneder.

Hvis udlejer dokumenterer, at lejemålet afleveres i en sådan stand, at den istandsættelse, som lejer hæfter for, ikke kan gennemføres i løbet af ovennævnte 2 måneder, er udlejer dog berettiget til at kræve leje m.v. for den periode, der med rimelighed må medgå til udbedringen.

§17 Tinglysning

Lejer er berettiget til at lade kontrakten tinglyse på ejendomme med prioritetsstilling efter allerede tinglyste byrder og hæftelser samt (evt. flere krydser)

- Alle fremtidige hæftelser
- Alle fremtidige byrder
- Alle fremtidige hæftelser bortset fra udlæg
- Alle fremtidige lån med pant indenfor % af den seneste offentlige vurdering
- Alle fremtidige kreditforeningslån

Når lejemålet er ophørt, er lejer forpligtet til at lade kontrakten aflyse. Udlejer er berettiget til men ikke forpligtet til at lade aflysningen foretage for lejers regning.

§18 Forsikring

Udlejer tegner ejendomsforsikring for ejendommen. Udgiften afholdes af udlejer, men kan indgå i de udgifter, som lejer skal betale ud over lejen.

Der påhviler lejer selv at tegne evt. forsikring af inventar, driftsudstyr, driftstab m.v.

§19 Omkostninger

Hver af parterne betaler egne udgifter til sagkyndig bistand ved kontraktforhandlinger.

Lejer betaler omkostninger til udarbejdelse af kontrakt ja, med højst kr.
 Nej

Lejer betaler selv omkostninger til evt. tinglysning af kontrakten.

§20 Bilag

Bilag 1: Tjekliste udarbejdet af daværende By- og Boligministerium i dec. 1999

	<input type="checkbox"/>	Ja	<input type="checkbox"/>	nej
Bilag 2: Beskrivelse af lejemålets indretning	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
Bilag 3: Beskrivelse af lejers forretningskoncept	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
Bilag 4: Specifikation af udgifter, som betales udover lejen	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
Bilag 5: Supplerende beskrivelse af lejemålets stand ved indflytning	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
Bilag 6: Husorden	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	

§21 Særlige vilkår

Her anføres aftalte fravigelser og tilføjelser i forhold til erhvervslejelovens regler og ovenstående §§ 1 – 18.

§22 Underskrift

Dato:

Dato:

Udlejer

Lejer