

J.nr. 1-30-72-199-18



Parterne:

Mellem

Region Midtjylland
Skottenborg 26
8800 Viborg
CVR. nr. 29190925
(i det følgende kaldet udlejer)

Dato 25-09-2025

Finn Krogsgaard Jensen

Tel. +4524758979

Finn.Jensen@stab.rm.dk

Side 1

og medundertegnede

xxxxxx

xxxxxx

xxxxxx

CVR. nr. xxxxxxx

(i det følgende kaldet lejer)

er herved indgået følgende

ERHVERVSLEJEKONTRAKT

1. Det lejedes omfang og beliggenhed:

2.1 Det lejede omfatter ca. 218m² (brutto) erhvervslokaler og er beliggende Fur Landevej 124-126, 7870 Roslev, jfr. tegning over lejemålet, der vedlægges som **bilag 1** til nærværende lejekontrakt.

2.2 Ovennævnte areal er anslået areal, og det kan ikke udelukkes, at arealet differentierer fra det areal, der måtte fremgå af en opmåling i henhold til Boligministeriets arealbekendtgørelse. Hverken lejer eller udlejer kan imidlertid gøre krav i denne anledning.

2.3 Lejeren har ret til at benytte de til ejendommen værende

parkeringspladser samt udhus/skur. Lejen herfor er inkluderet i den samlede leje i henhold til nærværende kontrakt.

- 2.4 Med mindre andet i øvrigt følger af denne kontrakt, har lejer ikke brugsret til nogen del af den faste ejendom, der ligger udenfor de lejede lokaliteter.

3. Inventar og installationer

- 3.1 Under lejemålet hører det af udlejeren installerede faste inventar og installationer.

4. Det lejedes benyttelse

- 4.1 Det lejede må af lejeren alene benyttes til lægepraksis. Det lejede må ikke uden udlejers forudgående, skriftlige samtykke benyttes til andet formål.
- 4.2 Udlejer er ansvarlig for, at det lejede lovligt kan anvendes til den ovenfor anførte benyttelse.
- 4.3 Lejer er ansvarlig for, at den faktiske brug af det lejede sker i overensstemmelse med den herfor gældende lovgivning, andre offentlige forskrifter, samt med respekt af de på ejendommen tinglyste servitutter, således at ethvert ansvar i så henseende i forhold til 3. mand, herunder offentlige myndigheder er udlejer uvedkommende.
- 4.4 Lejer skal under lejemålets beståen omgås det lejede forsvarligt. Lejer er pligtig at erstatte alle skader, som ved vanrøgt eller forsømmelse forvoldes på det lejede eller ejendommen i øvrigt af lejer, lejers personale eller andre personer, lejer har givet adgang til ejendommen eller det lejede.
- 4.5 Det lejede må ikke anvendes til drift af forurenende virksomhed. Deponering af farlige eller forurenende stoffer må ikke ske på, i eller ved det lejede. Brugen af det lejede må ikke ved lugt, støj, rystelser eller lignende kunne medføre gene for ejendommen, dens øvrige brugere eller naboer.
- 4.6 Lejer er ansvarlig for, at den faktiske brug af det lejede til enhver tid er miljømæssigt forsvarlig. Alle udgifter til undersøgelser, oprensning eller erstatningskrav i anledning af forurening, der hidrører fra lejers virksomhed, påhviler lejer.

5. Lejemålets begyndelse og ophør, herunder opsigelse

- 5.1 Lejemålet tager sin begyndelse den 1. april 2026, hvilket tidspunkt herefter kaldes ikrafttrædelsestidspunktet.
- 5.2 Eventuelle mindre væsentlige mangler ved lejemålet, der ikke hindrer lejers brug heraf, udskyder ikke ikrafttrædelsestidspunktet og berettiger ikke til afslag i lejen.
- 5.3 Lejer kan opsiges lejemålet med 6 måneders skriftligt varsel til den 1. i en måned. Lejemålet ophører under alle omstændigheder ved ophør af lægepraksis, jf. pkt. 4.1. ovenfor, at lejemålet alene kan anvendes til lægepraksis.
- 5.4 Udlejer kan skriftligt opsiges lejeforholdet efter erhvervslejelovens til enhver tid gældende regler, for tiden erhvervslejeloven §§ 61, 64 og 65.

6. **Brand**

- 6.1 Såfremt det lejede ødelægges ved brand eller anden ulykke, bortfalder lejekontrakten.

7. **Begyndelseslejets størrelse**

- 7.1 Den årlige begyndelsesleje er aftalt til 130.800 kr. (2026-niveau) som erlægges forholdsmæssigt forud den 1. i en måned første gang den 1. april med kr. 10.900 kr. for april måned.

8. **Indeksregulering**

- 8.1 Hvert år pr. den 1. januar, første gang den 1. januar 2027 reguleres uden særskilt varsel den årlige leje med den procentvise stigning i nettoprisindekset fra oktober måned det foregående år til oktober måned forud for reguleringsåret.

- 8.2 Den forhøjede årsleje beregnes efter følgende formel:

$$\frac{\text{Gældende leje} \times \text{nyt indeks}}{\text{Gammelt indeks}}$$

- 8.3 Såfremt indeksregulering umuliggøres, eksempelvis ved bortfald af beregningen af nettoprisindekset eller anden lovgivning herom, forhøjes lejen i stedet i overensstemmelse med stigningen i et andet eksisterende eller nyt tilsvarende indeks eller – hvis et sådant ikke findes – efter principper, der ligger beregningen af nettoprisindekset så nært som muligt.

9. **Regulering til markedsleje**

- 9.1 Uanset den ovenfor aftalte regulering af lejen, er udlejer tillige berettiget til at forhøje lejen i overensstemmelse med den til enhver tid gældende erhvervs-lejelovgivnings regler for tiden lov om leje af erhvervslokaler m.v. (for tiden lovbekendtgørelse 1446 af 09/11 2022) § 13 til markedsleje.

- 9.2 Såfremt udlejer varslers lejeforhøjelse i medfør af erhvervslejelovens § 13 er udlejer berettiget til fra skæringstidspunktet og indtil endelig upåanket dom foreligger, at opkræve en á conto lejeforhøjelse svarende til kr. 25,00 pr. m2 bruttoetageareal.

Regulering finder sted, når endelig upåanket dom foreligger. Medfører regulering tilbagebetaling af for meget opkrævet á conto leje, skal tilbagebetalingsbeløbet forrentes fra betalingstidspunktet med en årlig rente, der svarer til den rente, der er fastsat efter § 5 stk. 1 og 2 i lov om renter og andre forhold ved forsinket betaling (renteloven).

- 9.3 Lejer er berettiget til at kræve lejen nedsat på tilsvarende vis som angivet i § 9.1.

10. **Regulering på baggrund af stigningen i skatter og afgifter**

- 10.1 Lejeforhøjelse som følge af stigning i de ejendommen påhvilende skatter og afgifter, herunder dækningsafgift, sker med udgangspunkt i de ejendommen pr. 1. januar 2025 påhvilende skatter og afgifter

11. **Ændring af lejevilkår**

- 11.1 I henhold til denne aftale kan udlejer i medfør af erhvervslejelovens § 14 stille krav om ændring af lejevilkårene med den virkning, af udlejer kan opsige lejer, hvis parterne ikke efter en forhandling er nået til enighed om det fremtidige lejevilkår. Lejer har i givet fald krav på erstatning, jfr. erhvervslejelovens § 14, stk. 4.
- 11.2 Ændring i lejevilkårene og opsigelse kan dog tidligst få virkning 8 år efter dens begyndelse og tidligst 8 år efter det tidspunkt, hvor en ændring af lejevilkårene efter § 14 stk. 1 sidst er trådt i kraft. En ændring af lejevilkårene og opsigelse kan endvidere tidligst få virkning 4 år efter det tidspunkt, hvor en eventuel lejeforhøjelse efter reglerne om regulering af lejen til markedslejen i henhold til erhvervslejelovens § 13 sidst er trådt i kraft.

12. **El**

- 12.1 Alle udgifter til forsyning af det lejede med el, inkl. afgifter og eventuel målerleje, betales af lejer direkte til forsyningsselskabet i henhold til særskilt måler. Lejer er pligtig til at lade sig registrere hos forsyningsselskabet som selvstændig bruger.

13. **Vand**

- 13.1 Alle udgifter til forsyning af det lejede med vand, inkl. afgifter og eventuel målerleje, betales af lejer direkte til forsyningsselskabet i henhold til særskilt måler. Lejer er pligtig til at lade sig registrere hos forsyningsselskabet som selvstændig bruger
- 13.2 Vandaflædningsafgift der opkræves hos udlejer er udlejer berettiget til at viderefakturere til lejer.

14. **Varme**

- 14.1 Der er etableret jordvarme på ejendommen. Forbrug afregnes som el. Lejer skal sikre årligt eftersyn af jordvarmeanlæg / jordslanger. Udgiften hertil refunderes af udlejer.

15. **Driftsudgifter**

- 15.1 Driftsudgifter er inkluderet i lejen.

16. **Forsikring**

- 16.1 Det påhviler udlejer at holde bygningen bygnings- og brandforsikret.
- 16.2 Alle øvrige forsikringer påhviler lejer.

17. **Depositum**

- 17.1 Der betales ikke depositum i lejeforholdet.

18. **Moms m.v.**

- 18.1 Der betales ikke moms af lejen.

19. **Vedligeholdelse – lejers forpligtelser**

- 19.1 Al vedligeholdelse indenfor de lejede lokaler, jfr. **bilag 1**, herunder fornøden fornyelse, påhviler lejer.
- 19.2 Lejer er således **bl.a.** forpligtet til at vedligeholde og/eller forny maling, gulv, gulvbelægning, installationer af enhver art, indvendige bygningsdele, herunder låse, dørhåndtag, nøgle, ruder, beslag, cisterner, haner, wc-skåle med sæder, vaskekummer, armaturer, el og varme m.v.
- 19.3 Udlejer er berettiget til – en gang årligt – at besigtige det lejede for konstatering af, om vedligeholdelsespligten er opfyldt.
- 19.4 Lejer er forpligtet til at lade udføre sådanne vedligeholdelsesarbejder m.v., som udlejer med rette kræver til vedligeholdelsespligtens opfyldelse. Såfremt lejer ikke uden ugrundet ophold efter skriftlig opfordring hertil har udført et ham påhvilende vedligeholdelses- eller istandsættelsesarbejde, er udlejer berettiget til at lade omhandlede arbejder udføre for lejers regning.

20. **Vedligeholdelse – udlejers forpligtelser**

- 20.1 Al anden vedligeholdelse end anført i § 19 påhviler udlejeren.

21. **Renholdelse**

- 21.1 Renholdelse af det lejede påhviler lejer, der således skal sikre, at det lejede fremstår i pæn og renholdt stand. Under renholdelse af det lejede, henhører også fejning, grusning og snerydning på udenomsareal.

22. **Renovation m.v.**

- 22.1 Lejers renovationsbehov opfyldes ved lejers egen foranstaltning og for lejers regning.

23. **Det lejedes modtagelse**

- 23.1 Det lejede overtages i den stand det forefindes, uden mangler af nogen art og med samtlige installationer i god og brugbar stand.

24. **Det lejedes aflevering**

- 24.1 Ved lejemålets ophør skal det lejede afleveres i ryddeliggjort og i samme stand som ved overtagelsen, uden mangler af nogen art og med samtlige installationer i god og brugbar stand.
- 24.2 Afleveres lejemålet ikke i den ovenfor angivne stand kl. 12.00 på fraflytningsdagen, er lejer forpligtet til at betale leje samt øvrige ydelser ifølge nærværende kontrakt i istandsættelsesperioden, indtil lejemålet er bragt i den aftalte stand.

24.3 Istandsættelsesarbejder må kun udføres af momsregistrerede, faguddannede håndværkere. Såfremt lejemålet ikke er bragt i den aftalte stand kl. 12.00 på fraflytningsdagen, udføres de nødvendige foranstaltninger til at bringe lejemålet i aftalt stand på udlejers foranledning for lejers regning. Lejer skal betale husleje i istandsættelsesperioden.

24.4 Hvis udlejer helt eller delvist undlader at lade de nævnte arbejder udføre, er lejer alligevel pligtig at betale et beløb svarende til den udgift, gennemførelse af sådanne arbejder ville have medført.

24.5 Det er mellem parterne aftalt, at fristen i erhvervslejelovens § 74 stk. 2 for udlejers adgang til at gøre krav gældende vedrørende lejemålets stand ved fraflytning er forlænget til 6 uger.

25. **Erhvervsbeskyttelse**

25.1 Lejemålet er ikke erhvervsbeskyttet.

26. **Fremleje**

26.1 Lejer har ikke fremlejeret.

27. **Afståelse**

27.1 Lejeren har ret til at lade en anden lejer indenfor samme branche fortsætte lejeforholdet på uændrede vilkår, med mindre udlejeren har vægtige grunde, herunder indtrædende lejers økonomi eller branchekendskab, til at modsætte sig dette.

27.2 Lejeren har ligeledes ret til at afstå lejemålet til et aktie- eller anpartsselskab, hvis lejeren ejer samtlige aktier/anparter i selskabet, og kun hvis lejeren ved selvskyldnerkaution eller på anden måde garanterer for ethvert krav ifølge kontrakten mod selskabet for den til enhver tid værende udlejers side.

27.3 Lejer skal på anfordring overfor udlejer dokumentere ejerforholdene i et eventuelt selskab, der er indtrådt i lejemålet efter 2. pkt.

27.4 Såfremt de i 2. pkt. anførte betingelser ikke stedse er opfyldt, bortfalder lejeaftalen.

27.5 Et A/S eller ApS, der er indtrådt i lejeforholdet efter 2. pkt., har på tilsvarende måde ret til at afstå til et A/S eller ApS, hvis en fysisk person stedse ejer samtlige aktier/anparter i selskabet, opfylder tilsvarende branche- og økonomiske kvalifikationer som anført i 1. pkt. og indestår ved selvskyldnerkaution som anført i 2. pkt.

27.6 Ved senere afståelse af lejemålet finder 3. pkt. tilsvarende anvendelse.

28. **Pligtig pengeydelse**

28.1 Krav, der udspringer af nærværende lejekontrakt, eller i øvrigt har hjemmel i erhvervslejeloven i øvrigt, er pligtige pengeydelse i lejeforholdet.

29. **Tinglysning**

29.1 Lejeren er berettiget til at forlange nærværende lejekontrakt tinglyst på ejendommen. Ljekontrakten respekterer nuværende pantehæftelser og servitutter.

29.2 Når lejeforholdet ophører, er lejer forpligtet til at kvittere den tinglyste lejekontrakt til aflysning af tingbogen. Lejers skriftlige opsigelse eller fogedrettens notering på fundamentet ved udsættelsesforretning kan ligeledes danne grundlag for aflysningen.

29.3 Omkostningerne ved tinglysning og aflysning afholdes af lejer.

30. **Kontraktomkostninger**

30.1 Udlejer betaler evt. salær til medvirkende ejendomsmægler.

30.2 I øvrigt betaler hver part selv egne udgifter til juridisk eller anden bistand i forbindelse med lejeaftalens indgåelse.

31. **Regulering i øvrigt**

31.1 I det omfang andet ikke er aftalt eller følger af nærværende kontrakt, finder reglerne i den på aftaletidspunktet gældende erhvervslejelovgivning anvendelse.

32. **Bilag:**

Bilag 1: Tegning over lejemålet

---o0o---

, den _____ 2025

Viborg, den _____ 2025

Som lejer:

Som udlejer:

xxxxxxxxxxx

Bygningschef Torben Agerkilde