Dato: **Dato**

 Lejemåls nr. **Nr.**

|  |
| --- |
| **Erhvervslejekontrakt** |
| mellem **Navn** som Udlejerog **Navn** som Lejer.vedrørende erhvervslejemålet beliggende **Adresse**. |

*Denne standarderhvervslejekontrakt er udarbejdet af EjendomDanmarks juridiske afdeling, i samarbejde med advokaterne Mette Hougaard, Kristin Jonasson, Katja Paludan, Leif Djurhuus og Luise Christensen.*

*Det anbefales, at erhvervslejekontrakten gennemgås nøje for en vurdering af de enkelte bestemmelsers relevans for lejeforholdet. Til en række bestemmelser er der udarbejdet forslag til supplerende/alternative forslag, ligesom der er udarbejdet en oversigt over ydelser, som Parterne kan aftale, skal betales ud over lejen. Der henvises til dokumenter herom.*

*Mangfoldiggørelse i øvrigt, helt eller delvist, af erhvervslejekontrakten er ikke tilladt i henhold til lov om ophavsret og må kun finde sted efter forud indhentet tilladelse fra EjendomDanmark.*

*Erhvervslejekontrakten er senest opdateret den 15. april 2024.*

**Indholdsfortegnelse**

[1. Lejemålet 4](#_Toc163826116)

[2. Anvendelse 4](#_Toc163826117)

[3. Ikrafttræden/overtagelse 6](#_Toc163826118)

[4. Opsigelse/ophør 6](#_Toc163826119)

[5. Fremleje og afståelse 7](#_Toc163826120)

[6. Årlig ydelse og depositum 7](#_Toc163826121)

[7. Forbrugsregnskab (varme, køling, vand og ventilation) 8](#_Toc163826122)

[8. Ejendomsregnskab (skatter, afgifter, driftsudgifter og øvrige omkostninger) 10](#_Toc163826123)

[9. Øvrige udgifter og udgiftsarter 11](#_Toc163826124)

[10. Aftalt regulering af lejen 12](#_Toc163826125)

[11. Regulering af leje i øvrigt 12](#_Toc163826126)

[12. Ændring af lejevilkår – genforhandling – opsigelse 12](#_Toc163826127)

[13. Vedligeholdelse og fornyelser 13](#_Toc163826128)

[14. Husorden og brug af udenoms- og fællesarealer og foreningsforhold 14](#_Toc163826129)

[15. Ansvar og risiko 14](#_Toc163826130)

[16. Fraflytning og tilbagelevering af Lejemålet 15](#_Toc163826131)

[17. ESG (grønne klausuler) 16](#_Toc163826132)

[18. Moms 16](#_Toc163826133)

[19. Tvister 16](#_Toc163826134)

[20. Tinglysning og omkostninger 16](#_Toc163826135)

[21. Bilag 17](#_Toc163826136)

[22. Underskrifter 18](#_Toc163826137)

**Parterne**

Denne lejekontrakt indgås mellem

Udlejer: **Navn**

**Adresse**

**CVR-nr.**

(herefter kaldet "Udlejer")

og

Lejer: **Navn**

**Adresse**

**CVR-nr.**

(herefter kaldet "Lejer")

(herefter samlet kaldet "Parterne" og hver for sig "Part")

1. Lejemålet
	1. Lejemålet er beliggende på matr.nr.  og ejerlav , hvis grund og bygning herefter kaldet "Ejendommen". Lejemålets postadresse er  (herefter kaldet "Lejemålet").
	2. Lejemålet omfatter følgende arealer:
		1. **Arealtype og evt. beliggenhed i ejendom**       m2
		2. **Arealtype og evt. beliggenhed i ejendom**  m2
		3. **Evt. andel af fællesarealer**  m2

I alt bruttoareal **0,00** m2

Som ***bilag 1.2***  vedlægges landinspektøropmåling.

* 1. Ejendommens totale bruttoareal udgør ca.  m2.
	2. Lejemålets fordelingstal er: **Lejemålets areal i tæller** / **Ejendommens areal i nævner**.
	3. Bruttoarealet er opmålt i overensstemmelse med principperne i arealbekendtgørelsen, bekendtgørelse nr. 311 af 27. juni 1983 med eventuelle senere ændringer.

Udlejer er til enhver tid berettiget til at foretage ændring af arealerne i overensstemmelse med en ny opmåling, herunder at ændre fordelingsnøgler for ydelser efter pkt. 7 og 8, der fordeles mellem Ejendommens lejere.

* 1. Lejemålets beliggenhed og udformning fremgår af vedlagte tegning ***bilag 1.6***.
	2. Lejer har brugsret til  parkeringspladser **på terræn/i parkeringskælder**, der er indtegnet på vedlagte tegning over parkeringsareal vedlagt som ***bilag 1.7***.
	3. Øvrige brugsrettigheder, fx el-ladestandere / udenomsarealer brugsret ekskl. / særskilt brugsret til fællesarealer.
	4. Ejendommen er opdelt i ejerlejligheder/beliggende i en andelsboligforening, og ejer er medlem af foreningen. Foreningens vedtægter vedlægges som ***bilag 1.9***.
1. Anvendelse

Præambel: Det anbefales at være meget præcis med formuleringen af, hvad lejemålet må anvendes til, idet dette kan få betydning dels i tilfælde af afståelse og dels i forhold til andre lejeres eventuelle ret til ikke at blive udsat for konkurrence. Endelig kan formuleringen have væsentlig betydning for spørgsmålet om erhvervsbeskyttelse og for ejendommens karakter, forholdet til myndigheder og tredjemand mv.

* 1. Lejemålet skal anvendes til **Beskrivelse**. Konceptbeskrivelse vedlægges som ***bilag 2.1*** til lejekontrakten. Lejemålet må ikke uden Udlejers skriftlige samtykke anvendes til andet formål.

Forholdet til myndigheder og tredjemand

* 1. Udlejer indestår for, at anvendelsen af Lejemålet til det ovenfor angivne erhverv på Ikrafttrædelsestidspunktet, jf. pkt. 3.1, ikke strider mod servitutter, lokalplan eller anden offentlig planlægning.
	2. Som ***bilag 2.3*** vedlægges uofficiel tingbogsattest for Ejendommen, der angiver hvilke forpligtelser, servitutter mv. der på tidspunktet for underskrift af lejekontrakten påhviler Ejendommen, og som Lejer er forpligtet til at respektere.
	3. Udlejer bærer hverken ansvar eller risiko for Lejers konkrete anvendelse af Lejemålet, herunder for om antallet af personer i Lejemålet medfører særlige miljøkrav eller krav til brandsikkerhed mv.
	4. Lejer har ansvaret for, at den aftalte anvendelse ikke omfattes af særlige offentlige forskrifter, og har pligt til for egen regning at indhente og opretholde alle tilladelser, der kræves med hensyn til Lejemålets indretning og drift, herunder forskrifter vedrørende miljø- og brandforhold, brandforanstaltninger, orienteringsplaner mv. Udlejer skal uden ugrundet ophold underrettes om myndighedskrav og modtage kopi af de fornødne tilladelser.
	5. Lejers anvendelse må ikke medføre lugt-, støj- eller lysgener eller på anden måde være til gene for øvrige lejere i Ejendommen eller andre. Lejer skal sikre, at dennes personale og andre, der får adgang til Lejemålet, omgås dette forsvarligt.
	6. Udlejer er berettiget til at udleje eller anvende andre lokaler i Ejendommen til samme branche og samme anvendelse som Lejers.

Fysiske forhold, herunder skiltning

* 1. Skiltning, flagning og anden form for reklame på og ved Ejendommen samt opsætning af markiser, solafskærmning og lignende må kun foretages efter Udlejers forud indhentede skriftlige anvisning og godkendelse og skal i øvrigt ske i overensstemmelse med de servitutter og de til enhver tid gældende myndighedskrav, der er gældende for Ejendommen.
	2. Udlejer kan forlange, at skiltning mv. på Ejendommen følger en af Udlejer udarbejdet skilteplan, som bl.a. kan omfatte fælles henvisningsskilte. Den på tidspunktet for underskrift af lejekontrakten gældende skilteplan vedlægges som ***bilag 2.9.***
	3. Ændringer i Lejemålet må kun foretages med Udlejers skriftlige godkendelse. Lejer har efter Udlejers rimeligt begrundede anvisninger ret til at foretage installationer og ombygninger, når ændringerne sker for at opfylde krav fra en offentlig myndighed vedrørende kontraktmæssig anvendelse af Lejemålet.
	4. Alle omkostninger i forbindelse med ovennævnte tiltag betales af Lejer, der er pligtig til selv at indhente alle myndighedsgodkendelser samt sørge for, at eventuelle betingelser for godkendelsen til stadighed opfyldes.
	5. Lejer er erstatningsansvarlig for enhver skade – herunder hændelig – som påføres Lejemålet eller Ejendommen i øvrigt som følge af Lejers skilte mv., installationer eller ombygninger.
	6. Hvis Lejer har foretaget ændringer af Lejemålet, er Lejer ved lejeforholdets ophør forpligtet til at retablere Lejemålet, medmindre Udlejer skriftligt har frafaldet dette krav. Udlejer kan forlange, at Lejer, inden en ændring foretages, indbetaler et rimeligt depositum til sikkerhed for opfyldelsen af retableringspligten.
	7. Ved fraflytning skal Lejer for egen regning fjerne ethvert spor af skilte og andre genstande anbragt på Ejendommen i henhold til ovennævnte, medmindre Udlejer skriftligt frafalder kravet herom.
1. Ikrafttræden/overtagelse
	1. Lejemålet overtages af Lejer den **Dato**, hvilket tidspunkt herefter er kaldet "Ikrafttrædelsestidspunktet".
	2. Lejemålets tilstand og indretning på Ikrafttrædelsestidspunktet fremgår af vedlagte beskrivelse ***bilag 3.2***.
	3. Eventuelle mindre væsentlige mangler ved Lejemålet, der ikke hindrer Lejers brug heraf, udskyder ikke Ikrafttrædelsestidspunktet og berettiger ikke Lejer til afslag i lejen.
	4. Såfremt Lejemålet ikke kan tages i brug på Ikrafttrædelsestidspunktet, kan Udlejer udskyde Ikrafttrædelsestidspunktet med op til **Antal** måneder. Såfremt det er nødvendigt at udskyde Ikrafttrædelsestidspunktet med mere end **Antal** måneder, kan hver af Parterne træde tilbage fra denne aftale. I givet fald har ingen af Parterne noget krav på den anden, det være sig i form af erstatning, godtgørelse eller lejekrav mv.
	5. Senest på Ikrafttrædelsestidspunktet afholdes en overdragelsesforretning, og Udlejer udarbejder på grundlag heraf en indflytningsrapport med tilhørende fotodokumentation, der vedlægges som ***bilag 3.5***. Lejer skal senest 14 dage efter modtagelse af indflytningsrapporten meddele Udlejer eventuelle indsigelser mod denne. Udlejer har ret og pligt til at afhjælpe eventuelle mangler inden for rimelig tid.
2. Opsigelse/ophør
	1. Lejer kan skriftligt opsige lejeforholdet med et varsel på **Antal** måneder til fraflytning ved udgangen af en måned. Lejer kan dog tidligst opsige lejeforholdet til fraflytning ved udgangen af **Måned og år**.
	2. Udlejer kan skriftligt opsige lejeforholdet efter erhvervslejelovens til enhver tid gældende regler, for tiden erhvervslejeloven §§ 61, 64 og 65. Herudover kan Udlejer opsige lejeforholdet efter erhvervslejelovens § 14, jf. lejekontraktens pkt. 12. Udlejer kan dog tidligst opsige lejeforholdet til fraflytning ved udgangen af **Måned og år**.
	3. Ved opsigelse fra Udlejers side har Lejer ret til erstatning efter reglerne i erhvervslejelovens § 66, stk. 1 og 2. Dette gælder, uanset om opsigelsen sker efter erhvervslejelovens § 14, jf. lejekontraktens pkt. 12, eller af andre grunde. Sker opsigelsen på grund af Lejers misligholdelse, har Lejer dog ikke krav på erstatning. Erstatningen kan dog ikke overstige **Antal** måneders leje beregnet på grundlag af den ved opsigelsestidspunktet gældende leje.
	4. Hvis Lejer fraflytter Lejemålet inden det tidligste tidspunkt, hvor Lejer retmæssigt kunne bringe lejeforholdet til ophør, er Lejer forpligtet til løbende at betale leje og alle andre ydelser vedrørende Lejemålet i den resterende periode. Udlejer skal dog bestræbe sig på at genudleje Lejemålet i perioden og kan kræve alle sine omkostninger hertil erstattet af Lejer, herunder annoncering, ejendomsformidler samt markedsføring af Lejemålet. Sker genudlejning til en lavere leje eller i øvrigt på ringere vilkår, er Lejer forpligtet til at erstatte Udlejer dennes tab herved, mens en eventuel merleje tilfalder Udlejer. Uanset om Udlejer måtte foretage en eller flere genudlejninger, hæfter Lejer dog stadig for den fulde opfyldelse af nærværende lejekontrakt indtil det tidligste tidspunkt, hvor Lejer retmæssigt kunne bringe lejeforholdet til ophør, således at Lejer bærer den fulde risiko for, at den nye Lejer/nye lejere ikke opfylder lejekontrakten over for Udlejer i denne periode.
	5. Hvis Lejemålet ødelægges ved brand eller anden ulykke, bortfalder lejekontrakten, og Udlejer er ikke forpligtet til at tilbyde Lejer andre lokaler i Ejendommen efter genopbygningen.
3. Fremleje og afståelse
	1. Lejer må ikke fremleje eller på anden måde hel eller delvis overlade brugen af Lejemålet til andre.
	2. Lejer har ikke afståelses- og genindtrædelsesret.
	3. Følgende betragtes bl.a. som afståelse:
* Hvis Lejer er et interessentskab, partnerselskab eller lignende, betragtes en persons indtræden eller udtræden som en afståelse.
* Hvis Lejer er et aktie- eller anpartsselskab eller anden juridisk enhed med begrænset hæftelse, vil en helt eller delvis overdragelse af aktie- eller anpartskapitalen eller overdragelse af den bestemmende indflydelse i selskabet – det være sig direkte eller indirekte, herunder ved fusion, spaltning, omdannelse samt øvrige selskabsretlige omstruktureringer af enhver art – blive betragtet som en afståelse.
* Enhver form for omdannelse af Lejers forretning/virksomhed, hvorved der optages flere ejere af virksomheden, eller hvorved forretningen/virksomheden overdrages til et nyt selskab, herunder eksempelvis et aktieselskab, anpartsselskab eller kommanditistselskab, eller hvor der sker overdragelse fra et selskab til et personligt ejet firma, betragtes som afståelse.
1. Årlig ydelse og depositum
	1. Den årlige leje for Lejemålet udgør ekskl. moms:

**Arealtype, jf. pkt. 1.2.1**  m2 á kr.

**Arealtype, jf. pkt. 1.2.2**  m2 á kr.

**Arealtype, jf. pkt. 1.2.3**  m2 á kr.

**Parkeringspladser**  á kr.

Samlet årlig leje kr. **0,00** ekskl. moms.

* 1. Lejen forfalder til betaling kvartalsvis forud og forfalder første gang pr. Ikrafttrædelsestidspunktet, hvor der betales leje for perioden fra Ikrafttrædelsestidspunktet og til udgangen af det pågældende kvartal. Lejen betales i øvrigt kvartalsvis forud hver den 1. januar, 1. april, 1. juli og 1. oktober.
	2. Senest samtidig med Lejers underskrift på denne lejekontrakt betaler Lejer et kontant depositum inkl. moms på kr. **0,00** svarende til **Antal** måneders leje. Depositum forrentes ikke over for Lejer.
	3. Udlejer kan til enhver tid forlange, at depositum inkl. moms reguleres, så det svarer til **Antal** måneders aktuel leje.
	4. Depositum indestår til sikkerhed for ethvert mellemværende mellem Lejer og Udlejer i forbindelse med lejeforholdet, herunder til sikkerhed for Lejers forpligtelser i forbindelse med fraflytning. Depositum tilbagebetales helt eller delvist, når lejeforholdet er ophørt, lejekontrakten er aflyst, og ethvert krav fra Udlejers side er fyldestgjort.
	5. Ud over lejen betaler Lejer en andel af udgifterne i henhold til forbrugsregnskabet, jf. pkt. 7, samt en andel af udgifterne i henhold til ejendomsregnskabet, jf. pkt. 8. Der henvises i øvrigt til ***bilag 7***, hvor disse ydelser er specificeret.
	6. Alle krav, som udspringer af denne lejekontrakt eller erhvervslejeloven, er pligtig pengeydelse. Manglende eller for sen betaling kan derfor medføre ophævelse af Lejemålet.
1. Forbrugsregnskab (varme, køling, vand og ventilation)

Præambel: Det er hensigten, at Lejer skal betale for Lejemålets forbrugsudgifter samt enhver udgift vedrørende ejendommen. Lejers opmærksomhed er henledt til, at de i forbrugsregnskabet anførte beløb er helt eller delvist budgettal for perioden og derfor skønnede. Det bemærkes endvidere, at der alene er medtaget de udgifter, som Udlejer på tidspunktet for underskrivelsen af lejekontrakten var bekendt med. Udlejer gør således opmærksom på, at der kan fremkomme nye udgifter vedrørende Ejendommens forbrugsudgifter, der kan opkræves over forbrugsregnskabet.

* 1. Udlejer forsyner det lejede med varme og varmt vand, og Lejer har pligt til at aftage hele sit forbrug af førnævnte forsyningsarter fra disse anlæg. Lejer har pligt til – ud over lejen – at betale sin andel af udgifterne forbundet med førnævnte forsyning efter nedenstående retningslinjer. Lejer må ikke etablere anden forsyning uden Udlejers skriftlige samtykke.
	2. Forbrugsregnskabet udarbejdes samlet for lokaler i Ejendommen eller for enheder, som har fælles varme-, køling, vand- og ventilationsluftsforsyning med denne. Udlejer kan indskrænke eller udvide de enheder, som har fælles forsyning med Ejendommen, samt ændre i fordelingen blandt de enheder, som deltager i den fælles forsyning.
	3. I pkt.7.4 og i vedlagte ***bilag 7*** (”Specifikation af ydelser i henhold til pkt. 7 og 8”) er specificeret, hvilke anslåede udgifter, der indgår i forbrugsregnskabet. Specifikationen omfatter ikke udgiftsarter, der ikke er kendt ved denne aftales indgåelse, hvilke udgifter Udlejer derfor tillige senere kan lade indgå i forbrugsregnskabet.
	4. I forbrugsregnskabet indgår følgende udgifter:
		1. Alle udgifter til brændsel m.m., alle former for betalinger til en evt. fjernvarmeleverandør samt alle udgifter knyttet til driften af varmeforsyningen, herunder skorstensfejning, personaleudgifter, udgifter til pasning og tilsyn samt vedligeholdelse og reparation af varmeforsyningsanlægget, herunder reservedele og værktøj, alle udgifter til kontrol, eftersyn og vedligeholdelse af tekniske anlæg/fastbrændselskedler, herunder kedelanlæg, varmevekslere, varmeanlæg, ventilations- og klimaanlæg samt andre energiforbrugende anlæg.
		2. Henlæggelse til fornyelse af varmeanlægget beregnet som kr. **0,00** pr. bruttokvadratmeter for det samlede opvarmede antal bruttokvadratmeter i Ejendommen. Henlæggelsesbeløbet reguleres en gang årligt med virkning fra regnskabsårets begyndelse. Reguleringen sker på grundlag af nettoprisindekset, således som dette opgøres 3 måneder før regnskabsårets begyndelse. I tilfælde af nye installationer vil henlæggelsesbeløbet blive forhøjet på grundlag af de nye installationers anskaffelsespris og forventede levetid til også at omfatte disse installationer.
		3. Alle udgifter til brændsel m.m., samt alle udgifter knyttet til driften af kølings- og ventilationsluftforsyningen, herunder personaleudgifter, udgifter til pasning og tilsyn samt vedligeholdelse og reparation af kølings- og ventilationsluftforsyningsanlægget, herunder reservedele og værktøj samt alle udgifter til kontrol, eftersyn og vedligeholdelse af de tekniske anlæg.
		4. Vandforbrug, vandafledningsafgifter og kloakafgifter for Ejendommen, herunder fælles forbrug af vand og vandafledning, bortset fra sådanne, som afregnes af den enkelte Lejer direkte over for forsyningsselskabet, jf. pkt. 9.
		5. Henlæggelse til fornyelse af kølings- og ventilationsluftanlægget beregnet som kr. **0,00** pr. bruttokvadratmeter for det samlede opvarmede antal bruttokvadratmeter i Ejendommen. Henlæggelsesbeløbet reguleres en gang årligt med virkning fra regnskabsårets begyndelse. Reguleringen sker på grundlag af nettoprisindekset, således som dette opgøres 3 måneder før regnskabsårets begyndelse. I tilfælde af nye installationer vil henlæggelsesbeløbet blive forhøjet på grundlag af de nye installationers anskaffelsespris og forventede levetid til også at omfatte disse installationer.
		6. Alle udgifter til udarbejdelse af energimærkning, energiplan og energisyn mv. Lejer gøres opmærksom på konsekvenserne af Lov om fremme af energibesparelser i bygninger, hvorved Lejemålet pålægges særlige forpligtelser med hensyn til udarbejdelse af energimærkning og kontrol, eftersyn og vedligeholdelse af tekniske anlæg for det lejede. Enhver pligt og udgift i henhold til Lov om fremme af energibesparelser i bygninger med tilhørende bekendtgørelser skal opfyldes/afholdes af Lejer og er Udlejer uvedkommende. Udgiften anslås til [Indsæt beløb] kr. hvert femte år, og udgiften medtages i forbrugsregnskabet i det år, hvor Udlejer har afholdt udgiften.
		7. Udgifter til vagt- og serviceordninger, teknisk bistand samt administrationsudgifter, herunder udgifter til udarbejdelse af forbrugsregnskabet.
		8. Enhver anden udgift, der har tilknytning til Ejendommens forsyning med varme, vand, køling og ventilationsluft, og som ved lejekontraktens indgåelse ikke er kendt.
	5. Endelig opgørelse over forbrugsudgifterne foretages en gang årligt, for tiden for perioden fra **Dag og måned** til **Dag og måned**. Udlejer kan med 2 ugers skriftligt varsel omlægge forbrugsregnskabsperioden. Omlægningsperioden kan omfatte mere eller mindre end 12 måneder.
	6. Forbrugsudgifterne fordeles af Udlejer mellem lejerne indbyrdes dels på grundlag af fordelingsmålere i lejemålene i det omfang sådanne findes, og dels under hensyn til areal og værelses- og haneandele. Udlejer forbeholder sig ret til når som helst og uden varsel at ændre fordelingskriterierne, hvis dette giver en mere korrekt fordeling af udgifterne.
	7. Til dækning af forbrugsudgifterne fastsætter Udlejer acontobeløb, som forfalder til betaling samtidig med lejen, jf. pkt. 6.2. Acontobeløb er p.t. fastsat til årligt kr. **0,00** ekskl. moms. Tillægsbetaling vedrørende forbrugsregnskabet forfalder til betaling efter påkrav fra Udlejer.
	8. Udlejer er uden ansvar for forbigående forstyrrelser i leveringen af varme, vand, køling og ventilationsluft, men Udlejer er forpligtet til at søge disse afhjulpet snarest muligt.
	9. Lejer har modtaget den seneste energimærkning af **Dato** for Ejendommen, jf. ***bilag 7.9***.
1. Ejendomsregnskab (skatter, afgifter, driftsudgifter og øvrige omkostninger)

Præambel: Det er hensigten, at Lejers opmærksomhed er henledt til, at de i ejendomsregnskabet anførte beløb, er helt eller delvist budgettal for perioden og derfor skønnede. Det bemærkes endvidere, at der alene er medtaget de udgifter, som Udlejer på tidspunktet for underskrivelsen af lejekontrakten var bekendt med. Udlejer gør således opmærksom på, at der kan fremkomme nye udgifter vedrørende Ejendommens driftsregnskab, der kan opkræves over ejendomsregnskabet.

* 1. Ud over den aftalte leje og de i pkt. 7 nævnte udgifter er Udlejer berettiget til hos Lejer at kræve refusion af samtlige skatter, afgifter, driftsudgifter og øvrige omkostninger af enhver art vedrørende Ejendommen og den hertil knyttede udlejningsvirksomhed. Medmindre andet er anført, forestår Udlejer alle tiltag vedrørende ejendomsudgifterne mod refusion af disse, jf. nedenfor.
	2. De nedenfor anførte udgifter er specificeret og anslået i vedlagte ***bilag 7*** (”Specifikation af ydelser i henhold til pkt. 7 og 8”). Specifikationen omfatter ikke udgiftsarter, der ikke er kendt ved denne aftales indgåelse, hvilke udgifter Udlejer derfor tillige senere, kan lade indgå i ejendomsregnskabet.
	3. Ejendomsudgifterne omfatter bl.a. følgende:
		1. Grundskyld, dækningsafgifter, energi- og miljøafgifter, renovationsbidrag og vejbidrag, og enhver anden afgift, der måtte blive pålagt Ejendommen eller udlejningsvirksomheden af det offentlige eller efter satser fastsat eller godkendt af det offentlige. Lejer er i denne forbindelse blevet gjort særlig opmærksom på lejekontrakten pkt. 11.4 vedrørende efterreguleringer af grundskyld og dækningsafgift.
		2. Forsikringspræmier vedrørende Ejendommen og selvrisikobeløb vedrørende regnskabsåret, bidrag til eller anskaffelse af materiel til civilforsvarsforanstaltninger samt grundejerforeningskontingent.
		3. Ejendommens forbrug af fælles el, herunder fælles elforbrug til fx indvendig og udvendig belysning, elevatorer mv.
		4. Udvendig renholdelse, graffitibekæmpelse efter regning eller ved abonnement, vedligeholdelse og fornyelse af belægninger og friarealer mv., herunder pasning af de ved Ejendommen værende beplantninger og fællesarealer samt snerydning, grusning og saltning i fornødent omfang på veje, parkeringspladser og gårdarealer, etablering, renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af al udvendig belysning, henvisningsskilte samt rensning af kloakker.
		5. Bortskaffelse af erhvervsaffald.
		6. Indvendig renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af fællesarealer, herunder fælles trapperum, elevatorrum, fælles gangarealer samt installationer, som er fælles for flere lejere i Ejendommen.
		7. Renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af bygningen, herunder installationer og anlæg mv., i det omfang disse udgifter ikke skal afholdes endeligt af Udlejer i henhold til pkt. 13.1, eller forholdet særskilt henføres til en enkelt Lejers vedligeholdelsespligt
		8. Henlæggelse til fornyelse af tekniske anlæg, herunder elevatorer, ventilationsanlæg mv. samt hårde hvidevarer, som ikke er omfattet af Lejers egen fornyelsespligt. Henlæggelsesbeløbet er p.t. fastsat til årligt kr. **0,00** pr. m2 for Ejendommens samlede areal. Henlæggelsesbeløbet reguleres en gang årligt med virkning fra regnskabsårets begyndelse. Reguleringen sker på grundlag af nettoprisindekset, således som dette opgøres 3 måneder før regnskabsårets begyndelse. I tilfælde af nye installationer vil henlæggelsesbeløbet blive forhøjet på grundlag af de nye installationers anskaffelsespris og forventede levetid til også at omfatte disse installationer.
		9. Udgifter til senere ændringer af Ejendommens fælles indretning, fælles installationer, herunder vedrørende elinstallation, fælles vand- og varmeforsyningsanlæg, i det omfang disse ændringer kan henføres til ændrede eller skærpede myndighedskrav, medmindre Parterne er enige om at behandle udgiften som en forbedringsudgift.
		10. Såfremt en skade eller manglende generel vedligeholdelse eller fornyelse ikke kan henføres til et enkelt lejemål, udføres reparationen, vedligeholdelsen eller fornyelsen af Udlejer, og udgiften indgår til fordeling blandt lejerne i overensstemmelse med nærværende bestemmelse.
		11. Udgifter til tilvejebringelse og løbende ajourføring af skilteplan, jf. lejekontraktens pkt. 2.9, samt alle tiltag omkring dennes udførelse.
		12. Enhver anden ejendomsudgift, der ikke er omfattet af pkt. 7, og som ved lejekontraktens indgåelse ikke er kendt.
	4. Endelig opgørelse over ejendomsudgifterne foretages en gang årligt, for tiden for perioden 1. januar til 31. december. Udlejer kan med 2 ugers skriftligt varsel omlægge regnskabsperioden, og omlægningsperioden kan omfatte en periode på mere eller mindre end 12 måneder.
	5. Ejendomsudgifterne fordeles mellem lejerne i Ejendommen i forhold til de lejede bruttoarealer. Udlejer er berettiget til når som helst og uden varsel at ændre fordelingsnøglen ved ændringer i Lejemålets eller Ejendommens arealer. Udgifter, som alene kan henføres til et eller flere af de enkelte lejemål i Ejendommen, fordeles blandt disse lejere i forhold til de involverede bruttoarealer.
	6. Til dækning af ejendomsudgifterne fastsætter Udlejer acontobeløb, som forfalder til betaling samtidig med lejen, jf. pkt. 6.2. Acontobeløb er p.t. fastsat til årligt kr. **0,00** ekskl. moms. Tillægsbetaling vedrørende ejendomsregnskabet forfalder til betaling efter påkrav fra Udlejer.
1. Øvrige udgifter og udgiftsarter
	1. Ud over lejen, jf. pkt. 6, og de i pkt. 7 og 8 nævnte udgifter skal Lejer, i det omfang det er muligt, betale følgende udgifter direkte til leverandøren:
		1. Elforbrug i Lejemålet.
		2. Vandforbrug og de hertil knyttede afgifter, herunder til vandafledning, grønne afgifter mv.
	2. Hvis Udlejer trods det direkte kundeforhold mellem Lejer og leverandøren hæfter over for leverandøren for nogle af de nævnte leverancer, kan Udlejer forlange et særskilt depositum til sikkerhed for Lejers betalinger.
	3. Hvis Udlejer som følge af Lejers misligholdelse over for leverandøren må betale forfaldne ydelser, er Udlejers krav på refusion heraf pligtig pengeydelse i lejeforholdet.
2. Aftalt regulering af lejen
	1. Hvert år pr. den **Dag og måned**, første gang den **Dato**, reguleres uden særskilt varsel den umiddelbart forud for reguleringen gældende årlige leje med den procentvise ændring i nettoprisindekset fra **Måned** det foregående år (gammelt indeks) til **Måned** forud for reguleringstidspunktet (nyt indeks).

De årlige lejereguleringer kan beregnes efter følgende formel:

|  |  |
| --- | --- |
| Gældende leje x nyt indeks | = Ny årsleje |
|  Gammelt indeks |

* 1. Den årlige leje kan dog aldrig reguleres til et beløb, der er lavere end den aftalte begyndelsesleje. Ved den aftalte begyndelsesleje forstås lejen anført i pkt. 6.1 før fradrag af eventuelle lejerabatter eller lignende.
	2. Hvis Danmarks Statistik ophører med at beregne nettoprisindekset, skal reguleringen fremover ske på grundlag af et andet indeks, der afspejler prisudviklingen. Dette gælder også for alle andre ydelser, der ifølge denne lejekontrakt pristalsreguleres.
1. Regulering af leje i øvrigt
	1. Hver Part kan forlange lejen reguleret til markedslejen i overensstemmelse med reglerne i erhvervslejelovens § 13 med nedenstående ændring(er).
	2. Regulering til markedslejen kan aldrig medføre, at lejen nedsættes til et beløb, der er lavere end den aftalte begyndelsesleje. Ved den aftalte begyndelsesleje forstås lejen anført i pkt. 6.1 før fradrag af eventuelle lejerabatter eller lignende.
	3. I det omfang skatter og afgifter ikke betales af Lejer over forbrugs- eller ejendomsregnskab, kan lejen ud over de ovenfor fastsatte lejestigninger reguleres som følge af stigninger i skatter og afgifter, jf. erhvervslejelovens regler herom.
	4. Udlejer gør særligt opmærksom på, at ejendomsvurderingssystemet er ved at blive ændret, hvilket må forventes at medføre, at Ejendommens offentlige ejendomsværdi ændres med den følge, at udgifterne til grundskyld, dækningsafgift og eventuelle andre skatter og afgifter også ændres. Det må samtidig forventes, at de nye ejendomsvurderinger bliver udstedt med tilbagevirkende kraft med den virkning, at tidligere års ejendomsskattebilletter omberegnes, hvilket kan få den virkning at grundskyld, dækningsafgift og andre skatter og afgifter stiger eller falder i forhold til den oprindelige opkrævning iht. ejendomsskattebilletten. Parterne har aftalt, at sådanne efteropkrævninger og/eller tilbagebetalinger vedrørende tidligere kalenderår kan opkræves hos Lejer/tilbagebetales til Lejer med virkning fra Ikrafttrædelsestidspunktet, uanset at fristen på 5 måneder i erhvervslejelovens § 10, stk. 4, er overskredet, og uanset at Lejemålet måtte være ophørt.
	5. Udlejer kan i øvrigt forlange lejen reguleret ud over de ovenfor fastsatte lejereguleringer jf. erhvervslejelovens almindelige regler herom.
2. Ændring af lejevilkår – genforhandling – opsigelse
	1. Udlejer er berettiget til i overensstemmelse med reglerne i erhvervslejelovens § 14 at kræve vilkårene for lejekontrakten ændret, idet det bemærkes, at Lejemålet ikke er omfattet af erhvervslejelovens § 62, der omfatter erhvervsbeskyttede lejemål. Herved forstås lejemål, hvorfra der drives erhvervsvirksomhed, hvis stedlige forbliven i Ejendommen er af væsentlig betydning og værdi for virksomheden.
	2. Ændring af lejevilkårene efter denne bestemmelse kan tidligst få virkning 8 år efter Ikrafttrædelsestidspunktet, jf. pkt. 3.1, eller 8 år efter at vilkårene, herunder lejen, sidst er ændret efter denne bestemmelse. Ændring af lejevilkårene kan ligeledes tidligst få virkning, 4 år efter, at der sidst er trådt en lejeforhøjelse i kraft efter erhvervslejelovens § 13. En ændring af lejevilkårene, herunder af lejen, der i øvrigt er aftalt mellem Parterne, medfører ikke, at der løber en ny 4- eller 8-årsfrist, medmindre dette fremgår af ændringsaftalen.
	3. Hvis Lejer gør indsigelse mod Udlejers krav om vilkårsændring, skal Udlejer indkalde Lejer til forhandling om de fremtidige lejevilkår. Hver af Parterne kan når som helst meddele den anden Part, at han anser forhandlingsmulighederne for udtømte.
	4. Hvis forhandlingerne ikke fører til enighed om de fremtidige lejevilkår, kan Udlejer med et varsel på mindst 6 måneder opsige lejeforholdet til ophør ved udløbet af den under pkt. 12.2 nævnte frist eller senere. Opsigelse skal ske senest 6 uger efter det tidspunkt, da meddelelse om, at forhandlingsmulighederne er udtømt, er kommet frem til modparten. Sker opsigelse ikke rettidigt, fortsætter lejeforholdet på de hidtil gældende vilkår.
	5. Hvis Udlejer opsiger lejeforholdet efter erhvervslejelovens § 14, og Lejer vil kræve erstatning, er det udtrykkeligt aftalt, at størrelsen af det maksimale erstatningskrav ikke kan overstige et beløb svarende til **Antal** måneders leje opgjort pr. opsigelsestidspunktet.
	6. Hvis Lejer vil bestride gyldigheden af ovenstående aftale, skal sag herom være anlagt senest 1 år efter denne lejekontrakts indgåelse.
3. Vedligeholdelse og fornyelser
	1. Udgifter til vedligeholdelse og fornyelse af fundamenter, stikledninger uden for Lejemålets fysiske afgrænsning samt klimaskærm, hvorved forstås tag og facade, men ikke vinduer, ruder og døre, afholdes endeligt af Udlejer, hvorimod øvrige vedligeholdelses- og fornyelsesudgifter betales af lejerne over ejendomsregnskabet, jf. pkt. 8, i det omfang vedligeholdelses- og fornyelsespligten ikke påhviler Lejer selv.
	2. Al indvendig vedligeholdelse og fornyelse af Lejemålet – dvs. alt inden for Lejemålets fysiske rammer – påhviler Lejer, i det omfang dette er nødvendigt, for at Lejemålet kan holdes i god vedligeholdelsesmæssig stand svarende til den standard, hvori Lejemålet blev overtaget på Ikrafttrædelsestidspunktet. Lejer er herunder forpligtet til at foretage maling, hvidtning og tapetsering af vægge og lofter samt vedligeholdelse og om fornødent fornyelse af gulvbelægninger, vand- og gashaner, elafbrydere, elektriske installationer, edb-stik, termostater, armaturer, lyskilder af enhver art, radiatorventiler, wc-kummer, cisterner, håndvaske, badekar, køleskabe, fryseskabe, komfurer, kogeplader, emhætter, vaskemaskiner, opvaskemaskiner, tørretumblere og eventuelle andre installationer af enhver art samt låse, nøgler, dørgreb, dørpumper, hængsler og beslag. Opregningen af førnævnte dele, Lejer skal vedligeholde og forny, er ikke udtømmende men blot eksempler. Lejer er desuden forpligtet til at vedligeholde og om fornødent forny Lejemålets vinduer, ruder, døre og porte såvel indvendigt som udvendigt.
	3. Udlejer er berettiget, men ikke forpligtet, til at foretage en årlig gennemgang af Lejemålet og Ejendommen i øvrigt med henblik på vurdering af vedligeholdelsesstand mv.
	4. Opfylder Lejer ikke uden ugrundet ophold et ham påhvilende vedligeholdelses- eller fornyelsesarbejde efter at være skriftligt opfordret hertil af Udlejer, kan Udlejer lade arbejdet udføre på Lejers bekostning.
	5. Udlejer er berettiget til at iværksætte vedligeholdelses- og forbedringsarbejder såvel i Lejemålet som uden for Lejemålet i overensstemmelse med reglerne i erhvervslejelovens kap 5.
4. Husorden og brug af udenoms- og fællesarealer og foreningsforhold
	1. Det påhviler Lejer at iagttage, at der er god orden i Lejemålet, og at dette forvaltes på en sådan måde, at Udlejers og de øvrige lejeres interesser ikke krænkes, hvorved særligt fremhæves:

*at* Lejer skal overholde foreningens forhold, herunder vedtægter samt evt. husorden vedlagt som ***bilag 14.1***.

*at* Lejer sammen med Ejendommens øvrige brugere har brugsret til Ejendommens udenoms- og fællesarealer, som ikke er særskilt disponeret til anden side. Udlejer har til enhver tid ret til at disponere over disse arealer, og Lejer er således underlagt Udlejers anvisningsret.

*at* Lejer, dennes besøgende og medarbejdere skal omgås forsvarligt med Lejemålet og dettes tilbehør samt Ejendommen i øvrigt, og

*at* der ikke må parkeres cykler udenfor de dertil indrettede og anviste stativer. Biler tilhørende Lejer og dennes medarbejdere og besøgende må kun parkeres på Ejendommen efter Udlejers anvisninger.

* 1. Udlejer kan til enhver tid udfærdige en husorden, som Lejer er pligtig at overholde. Den på tidspunktet for underskrift af lejekontrakten gældende husorden vedlægges som ***bilag 14.2***.
	2. Lejer forpligter sig til at rømme lagerrum, der tillige fungerer som sikringsrum, inden for den til enhver tid gældende lovmæssige tidsramme.
	3. Uanset om en del af Ejendommens fællesareal er indregnet i bruttoarealet for Lejemålet, kan Udlejer i rimeligt omfang disponere over disse fællesarealer, herunder bl.a. til udlejning af reklamepladser, mobilantenner mv. Udlejers dispositionsret omfatter såvel indvendige som udvendige fællesarealer.
1. Ansvar og risiko
	1. Udlejer sørger for, at Ejendommen, herunder Lejemålet er behørigt brandforsikret. Udgiften medtages over ejendomsregnskabet, jf. pkt. 8.
	2. Lejer drager selv omsorg for inden Ikrafttrædelsestidspunktet, dvs. inden indretningen af Lejemålet med inventar mv. og varelager, at tegne sædvanlig erhvervsforsikring omfattende bl.a./evt. brand, tyveri og driftstab samt glas- og kummeforsikring.
	3. Hvis driften af Lejers virksomhed bevirker en ekstraordinær forhøjelse af Lejemålet og Ejendommens forsikringspræmier, skal Lejer efter påkrav fra Udlejer afholde disse forhøjelser, medmindre det er omfattet af Udlejers forsikring.
	4. Skulle der i lejeforholdets løbetid opstå skader på Lejers ejendom (fx inventar og lignende) som følge af fejl, mangler eller undladelser ved Lejemålet, kan Udlejer kun gøres ansvarlig herfor, såfremt Udlejer har handlet uagtsomt.
	5. Ifalder Udlejer i medfør af foranstående erstatningsansvar, kan erstatningsansvaret pr. skadesbegivenhed maksimalt udgøre et beløb svarende til det af Lejer aktuelt indbetalte depositum på skadestidspunktet.
2. Fraflytning og tilbagelevering af Lejemålet
	1. Senest kl. 12.00 på ophørsdagen (herefter kaldet "Ophørstidspunktet "), hvilket tidspunkt og uanset om dette er en helligdag eller dagen før en helligdag – skal Lejer tilbagelevere Lejemålet med hvad dertil hører i ryddet og rengjort stand og i øvrigt i den stand, det var på Ikrafttrædelsestidspunktet, og som det følger af vedligeholdelsesforpligtelsen, jf. pkt. 13.2.
	2. Inden Ophørstidspunktet har Lejer – medmindre andet aftales med Udlejer – ret og pligt til at fjerne alt løsøre og inventar samt tekniske installationer bekostet og indsat i Lejemålet af Lejer mod at bringe Lejemålet tilbage til den oprindelige stand pr. Ikrafttrædelsestidspunktet.
	3. Medmindre Parterne skriftligt har aftalt, at ændringer i Lejemålets indretning ikke skal tilbageføres, har Lejer pligt til at tilbageføre disse ændringer inden Ophørstidspunktet, således at Lejemålet fremtræder, som det var indrettet på Ikrafttrædelsestidspunktet.
	4. Senest på Ophørstidspunktet gennemføres efter indkaldelse fra Udlejer en fælles besigtigelse af Lejemålet (flyttesyn) for fastsættelse af de vedligeholdelses- og retableringsarbejder, som skal udføres for Lejers regning. Ved flyttesynet skal Lejemålet være ryddet og rengjort. Ved afslutningen af flyttesynet afleverer Lejer samtlige nøgler til Lejemålet, og Udlejer udarbejder derefter en fraflytningsrapport. Efter flyttesynet er Lejer følgelig afskåret fra at foretage vedligeholdelses- og retableringsarbejder i Lejemålet.
	5. Udlejer kan forlange, at værdien af de vedligeholdelses- og retableringsforpligtelser, der påhviler Lejer, opgøres pr. Ophørstidspunktet og konverteres til et beløb, som betales kontant af Lejer til Udlejer. Konvertering til kontantbeløbet sker på grundlag af tilbud indhentet af Udlejer. Lejer er pligtig at betale kontantbeløbet, uanset om Udlejer måtte beslutte, at manglerne ikke skal foranlediges udbedret og uanset årsagen hertil, eksempelvis ved ønske om salg, nedrivning, ombygning, ændret indretning eller anvendelse af Lejemålet mv. Førnævnte gælder, uanset om den opnåede pris ved et senere salg måtte være upåvirket af, at manglerne ikke er udbedret. Tilsvarende gælder førnævnte, uanset om lejen ved genudlejning måtte være upåvirket af, at manglerne ikke er udbedret. I stedet for konvertering til kontantbeløb kan Udlejer vælge at kræve vedligeholdelses- og retableringsarbejderne udført for Lejers regning og risiko.
	6. Bortset fra skjulte fejl og mangler ved Lejemålet, kan Udlejer ikke gøre krav i medfør af pkt. 16.1-16.4 gældende, hvis der er forløbet mere end **Antal** uger fra Lejers fraflytning.
	7. De ved flyttesynet konstaterede vedligeholdelses- og retableringsforpligtelser, der påhviler Lejer, som ikke er konverteret til kontantbeløb, udbedres af Udlejer for Lejers regning. Er udbedringen ikke tilendebragt på Ophørstidspunktet, kan Udlejer kræve betaling af ydelser i henhold til pkt. 6, 7 og 8 samt friholdelse for udgifterne i henhold til pkt. 9 for den periode, der medgår til istandsættelsen og indtil Lejemålet er gjort i kontraktmæssig stand.
3. ESG (grønne klausuler)
	1. Parterne er enige om at agere ansvarligt og udvise en adfærd og handling under hensyntagen til de til enhver tid gældende regler for Environmental, Social and Governance, dvs. miljø-, samfunds- og ledelsesmæssige forhold ("ESG"). Udlejer ønsker derfor et tæt samarbejde med Lejer om bl.a. bæredygtighedsspørgsmål for at bevare, og når muligt, forøge bygningens ydeevne m.v. i henhold til vedlagte ***bilag 17.1***.
4. Moms
	1. Udlejer er frivilligt momsregistreret både for udlejning af Lejemålet og for leveringen af varme og varmt vand.
	2. Som følge heraf vil alle ydelser og udgifter, som Lejer skal betale til Udlejer i henhold til denne lejekontrakt, blive tillagt moms, p.t. 25 %, i overensstemmelse med de til enhver tid gældende regler herfor.
5. Tvister
	1. Enhver tvist, som måtte opstå i forbindelse med denne lejekontrakt, skal først søges løst ved mediation gennem Mediationsinstituttet (www.mediationsinstituttet.dk) og skal finde sted i overensstemmelse med de til enhver tid gældende regler for behandling af sager ved Mediationsinstituttet.

Når en tvist efter en af Parternes opfattelse er opstået mellem Parterne, er hver af Parterne berettiget til at indgive begæring til Mediationsinstituttet om påbegyndelse af mediation.

Mediationen er ikke til hinder for, at en Part anlægger en retssag ved domstolene i overensstemmelse med det anførte nedenfor, eller indleder andre retslige skridt i anledning af den opståede tvist for at undgå retsfortabende passivitet eller forældelse.

* 1. Enhver tvist, som måtte opstå i forbindelse med denne lejekontrakt, som ikke løses ved gennemført mediation, skal indbringes for boligretten i første instans.
1. Tinglysning og omkostninger
	1. Lejer er berettiget til at lade pkt. **lejekontraktens pkt.** i nærværende lejekontrakt tinglyse på Ejendommen med respekt af nuværende og fremtidige hæftelser samt byrder, der er tinglyst før lejekontraktens anmeldelse til tinglysning.
	2. Når lejeforholdet ophører, er Lejer forpligtet til at aflyse den tinglyste lejekontrakt. Der foretages ikke tilbagebetaling af depositum, hverken helt eller delvist, før lejekontrakten er aflyst. Er dette ikke sket inden 14 dage efter lejeforholdets ophør, er Udlejer berettiget, men ikke forpligtet, til at foretage aflysningen for Lejers regning, idet Lejers skriftlige opsigelse eller fogedens notering på fundamentet ved en udsættelsesforretning kan danne grundlag for aflysningen.
	3. Hver Part afholder egne omkostninger i forbindelse med oprettelsen af nærværende lejekontrakt, herunder honorar til egne rådgivere, advokat mv. Lejer er repræsenteret ved advokat **Navn**.
2. Bilag
	1. Til denne lejekontrakt hører følgende bilag:

Bilag 1.2 Landinspektøropmåling

Bilag 1.6 Tegning af Lejemålets beliggenhed og udformning

Bilag 1.7 Tegning af parkeringspladser

Bilag 1.9 Foreningsvedtægter

Bilag 2.1 Konceptbeskrivelse

Bilag 2.3 Uofficiel tingbogsattest

Bilag 2.9 Gældende skilteplan

Bilag 3.2 Lejemålets stand og indretning pr. Ikrafttrædelsestidspunktet, herunder eventuelle fotos

Bilag 3.5 Indflytningsrapport

Bilag 7 Specifikation af ydelser i henhold til pkt. 7 og 8

Bilag 7.9 Energimærkning af **Dato**

Bilag 14.1 Foreningens husorden

Bilag 14.2 Husorden

Bilag 17.1 ESG-klausuler

Bilag 21.2 By- og Boligministeriets tjekliste

Bilag 22 Selskabsudskrift – tegningsberettiget

* 1. Lejer bekræfter at have gennemlæst samtlige bilag til denne lejekontrakt, herunder vedlagte tjekliste fra By- og Boligministeriet, ***bilag 21.2***.
1. Underskrifter

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Dato: | **Dato** |  | Dato: | **Dato** |
|  |  |  |
| Som Udlejer: |  | Som Udlejer: |
|  |  |  |
|  |  |  |
| Navn: | **Navn** |  | Navn: | **Navn** |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
| Dato: | **Dato** |  | Dato: | **Dato** |
|  |  |  |
| Som Lejer: |  | Som Lejer: |
|  |  |  |
|  |  |  |
| Navn: | **Navn** |  | Navn: | **Navn** |