

# ERHVERVSLEJEKONTRAKT

Denne kontrakt består af en række bestemmelser, der udfyldes af parterne. Bestemmelser der uddyber eller fraviger det fortrykte kan anføres i kontraktens § 20.

Som bilag 1 til kontrakten er optrykt den af det daværende By- og Boligministerium udarbejdede vejledning af december 1999. Desuden er foreslået en række valgfrie bilag.

Hvor intet andet er anført i denne kontrakt, reguleres lejers og udlejers rettigheder og pligter af den på tidspunktet for kontraktens indgåelse gældende erhvervslejelovgivning.

## § 1. Parterne

Udlejer: Navn: Albert Major Wright m.fl. CVR-nr./reg.nr.: 25082117

49212121 Adresse: c/o advokat Henning Petersen, Strandgade 51, 3000 Helsingør

Lejer: Navn: Vækst & Viden Helsingør A/S CVR-nr./reg.nr.: 31895278

Privatadresse: Havnepladsen 3, 3000 Helsingør CPR nr.:

CPR nummer anføres med lejers samtykke, idet udlejer oplyser, at nummeret udelukkende vil blive brugt som identifikation, hvis lejer misligholder denne lejeaftale.

Hvis lejer og/eller udlejer er et selskab vedlægges tegningsudskrift(er).

## § 2. Det lejede

Lejemålet er beliggende: Stengade 83, st.,

By: 3000 Helsingør

Det lejedes areal udgør 253,00 m<sup>2</sup>.

Eventuel specifikation af arealet anføres i § 20.

Tegning over lejemålet er vedhæftet som bilag nr. 1.

Beskrivelse af det lejedes indretning er vedhæftet som bilag nr.

Lejer har efter udlejers anvisning brugsret til

Beskrivelse af lejemålets tilstand fremgår af § 14.

## § 3. Brugen af det lejede

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

kontor  butik  lager  fabrikation  mødevirksomhed  undervisning

andet (hvad)

Indenfor følgende branche(r)/varegrupper:

Beskrivelse af lejers varesortiment og forretningskoncept er vedhæftet som bilag nr.

Udlejer påtager sig hverken ansvar eller risiko for, om lejemålet kan anvendes til det aftalte formål, men oplyser, at der ham 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 anvisning. Lejer betaler enhver udgift forbundet hermed og sørger selv for eventuelle nødvendige tilladelser fra myndigheder og andre.

Lejer må efter udlejers nærmere anvisning opsætte antenner til modtagelse af radio- og tv-signaler

ja  nej

Lejer har ret til at foretage ombygninger af det lejede, der er sædvanlige for den type virksomhed, der efter denne kontrakt skal drives i lejemålet:

Indenfor lejemålets fysiske afgrænsning

ja  nej

Lejemålets facade

ja  nej

Ejendommen i øvrigt - eventuel nærmere aftale herom anføres i § 20

ja  nej

Lejer skal før ombygningen give udlejer 8 ugers skriftligt varsel, og udlejer kan modsætte sig ombygningen, hvis den vil være til ulempe for ejendommen eller dens lejere.

Lejer har ret til efter udlejers rimeligt begrundede anvisninger at foretage installationer og ombygninger, når ændringerne sker for at opfylde krav fra offentlig myndighed vedrørende kontraktmæssig anvendelse af lejemålet.

Lejer sørger for egen regning for at indhente nødvendige tilladelser fra myndigheder og andre til påtænkte installationer og ombygninger.

Enhver ændring af lejemålet eller ejendommen, der foretages af lejer, skal reetableres ved fraflytning, medmindre udlejer skriftligt giver afkald herpå.

Hvis lejers installationer og ombygninger 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 den 1.10.2010.

Lejemålet er tidsbegrænset

ja, til ophør den

nej

Hvis ja: Lejemålet kan opsiges med det nedenfor anførte varsel til ophør inden tidsbegrænsningens udløb

ja  nej

Hvis tidsbegrænsning ikke er aftalt, fortsætter lejemålet til det opsiges. Opsigelse skal ske skriftligt til den 1. i en måned.

Aftalt uopsigelighed fra lejers side

ja i år  nej

Opsigelsesvarslet ved lejers opsigelse er 3 måneder.

Aftalt uopsigelighed fra udlejers side

ja i 10 år  nej

Opsigelsesvarslet ved udlejers opsigelse er 3 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

For lejemål, der ikke er erhvervsbeskyttede, kan det aftales, at lejer ikke skal have erstatning ved udlejers opsigelse, eller at erstatningen begrænses.

For erhvervsbeskyttede lejemål kan begrænsninger i erstatningen ikke aftales. Et erhvervsbeskyttet lejemål er et lejemål, hvorfra der drives erhvervsvirksomhed, hvis stedlige forbliven i ejendommen er af væsentlig betydning og værdi for virksomheden.

Ved opsigelse fra udlejers side har lejer krav på erstatning efter reglerne i erhvervslejeloven

ja  nej

Hvis ja: Er der aftalt begrænsninger i lejers ret til erstatning

ja  nej

Hvis ja:

- erstatningen kan højst udgøre måneders leje  
 erstatningen kan højst udgøre kr.

Den aftalte maksimumerstatning reguleres på samme måde som lejen, jf. § 8, efter

- nettoprisindeks  
 fast årlig procentregulering  
 andet

- der gives kun erstatning for følgende tabsposter:

## § 6. Betaling af leje m.v.

Den årlige leje er 240.000,00 kr.

Lejer skal betale driftsudgifter ud over lejen, jf. § 12

ja  nej

Leje m.v. for perioden 1.10. til 31.10. betales den 1.10.2010.

Første gang, der herefter skal betales leje m.v. er den 1.11.2010.

Leje m.v. forfalder i øvrigt til betaling forud den første i hver

måned  kvartal

Lejen m.v. udgør pr. betalingstermin:

	ekskl. moms	moms	i alt
Leje	20.000,00 kr.	kr.	kr.
A conto varmebidrag	1.600,00 kr.	kr.	kr.
A conto vandbidrag	kr.	kr.	kr.

Antennebidrag	kr.	kr.	kr.
Driftsudgifter ud over lejen i øvrigt, jf. § 12 og § 20 eller bilag	kr.	kr.	kr.
	kr.	kr.	kr.
	kr.	kr.	kr.
	kr.	kr.	kr.
I alt pr. måned/kvartal	kr.	kr.	kr.

Lejemålet er momsregistreret  ja  nej

Hvis ja: Lejer er forpligtet til at betale moms af enhver ydelse, der skal betales ifølge denne lejekontrakt.

Udlejer er berettiget til senere at lade lejemålet frivilligt momsregistrere  ja  nej

Lejen m.v. betales på udlejers kontonummer i (pengeinstitut) eller på det af udlejer anviste sted.  
Betaling til et pengeinstitut anses for betaling på det anviste betalingssted.

## § 7. Depositum eller anden sikkerhedsstillelse

Senest den 1.10.2010 betaler lejer et depositum på 48.000,00 kr., svarende til 3 måneders leje. Depositum står til sikkerhed for lejers forpligtelser overfor udlejer, herunder for forpligtelser ved fraflytning og for forbrugsudgifter og eventuelle andre beløb, der skal betales ud over lejen.

Samtidig med depositum betaler lejer:

Dørskilt	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 det kontante depositum med en uopsigeelig anfordringsgaranti stillet af et anerkendt pengeinstitut

ja helt  ja delvist  nej

Lejer er berettiget til helt eller delvist at erstatte det kontante depositum med en uopsigeelig selvskyldnerkaution afgivet af

ja helt  ja delvist  nej

Lejer kan maksimalt erstatte depositum med bankgaranti eller selvskyldnerkaution for et beløb på kr.

Depositum forhøjes ved stigninger i huslejen, således at det til enhver tid svarer til mindst 3 måneders leje

ja  nej

Hvis lejer har erstattet depositum med bankgaranti eller selvskyldnerkaution, indbetales reguleringsbeløb kontant.

## § 8. Lejeregulering

I lejen indgår skatter og afgifter pr. 1.1.2010. 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  ja, tidligst 1.10.2015  nej  
af lejer  ja  ja, tidligst 1.10.2015  nej

Lejen kan herudover kræves reguleret efter følgende princip:

regulering efter nettoprisindeks efter formlen:  $\text{Gammel leje} \times \text{nyt indeks} / \text{gammelt indeks} = \text{ny leje}$ .

Reguleringen foretages hvert år den 1.10., første gang den 1.10.2015 på grundlag af nettoprisindekset for juli måned.

For pristalsreguleringen er aftalt minimums- og/eller maksimumsstigning

ja min. 2,00 % maks. 3,00 %  nej  
 lejen forhøjes hvert år den med % af den umiddelbart før reguleringen gældende samlede leje.  
 anden regulering – hvilken

## § 9. Fremleje og afståelse

Lejer har ret til at fremleje lejemålet  nej  ja delvist - højst m<sup>2</sup>  ja

Lejer har ret til at afstå lejemålet efter erhvervslejelovens § 55  ja  nej

Hvis ja:

Er der aftalt særlige vilkår for eller begrænsninger i afståelsesretten  ja, jf. § 20  nej

Lejer har genindtrædelsesret efter erhvervslejelovens § 55  ja  nej

Hvis ja:

Er der aftalt særlige vilkår for eller begrænsninger i genindtrædelsesretten  ja, jf. § 20  nej

## § 10. Genforhandling af vilkår - opsigelse

For lejemål, der ikke er erhvervsbeskyttede, kan det aftales, at udlejer kan kræve lejevilkårene ændret.

For erhvervsbeskyttede lejemål kan genforhandlingsadgang ikke aftales.

Er genforhandlingsadgang aftalt  ja  nej

Hvis genforhandlingsadgang er aftalt, medfører denne aftale, at udlejer er berettiget til i overensstemmelse med reglerne i erhvervslejelovens § 14 at kræve vilkårene for lejeaftalen ændret.

Ændring af lejevilkårene efter denne bestemmelse kan tidligst få virkning 8 år efter lejeperiodens begyndelse (ikrafttrædelsestidspunktet) 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 (markedsleje). En ændring af lejevilkårene, herunder af lejen, der i øvrigt er aftalt mellem parterne, medfører ikke, at der løber en ny 4- eller 8 års frist, med mindre dette fremgår af ændringsaftalen.

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.

Hvis forhandlingerne ikke fører til enighed om de fremtidige lejevilkår, kan udlejer med et varsel på mindst 6 mdr. opsige lejeforholdet til ophør ved udløbet af den ovenfor nævnte 4- eller 8 års frist eller senere. Opsigelse skal ske senest 6 uger efter det tidspunkt, da meddelelse om, at forhandlingsmulighederne er udtømte, er kommet frem til modparten. Sker opsigelse ikke rettidigt, fortsætter lejeforholdet på de hidtil gældende vilkår.

Hvis udlejer opsiger lejeforholdet efter erhvervslejelovens § 14, er det udtrykkeligt aftalt, at lejer

- ikke har krav på erstatning.
- har krav på erstatning med et beløb, der ikke kan overstige
- måneders leje opgjort pr. opsigelsesvarslets udløb.
  - kr. reguleret som anført i § 5.
  - et beløb opgjort på grundlag af de tabsposter, der er anført i § 5.
- har krav på fuld erstatning.

Hvis lejer vil bestride gyldigheden af ovenstående aftale, skal sag herom være anlagt senest 1 år efter denne lejeaftales indgåelse.

## § 11. Forbrugsregnskabet

Udlejer leverer varme og varmt vand  ja  nej

Udlejer leverer koldt vand  ja  nej

I forbrugsregnskabet indgår følgende udgifter:	Anslået beløb for ejendommen	Lejemålets andel
Brændsel, herunder el og gas til opvarmning	86.000,00 kr.	18.500,00 kr.
Den samlede fjernvarmeudgift	kr.	kr.
Energimærkning og energiplan m.v.	10.000,00 kr.	2.935,00 kr.
Kontrol, eftersyn og vedligeholdelse af tekniske anlæg / fastbrændselskedler, herunder kedelanlæg, varmevekslere, varmeanlæg, ventilations- og klimaanlæg samt andre energiforbrugende anlæg.	kr.	kr.
Vand og vandafledningsafgifter m.v.	34.000,00 kr.	9.980,00 kr.
Andre udgifter, jf. specifikation i § 20	kr.	kr.
I alt	130.000,00 kr.	31.415,00 kr.

Fordeling af udgifterne vedrørende varme og varmt vand sker for tiden efter

- målere.
- målere og faste fordelingstal (areal og værelses- og haneandele).
- andre principper - hvilke - se vedhæftede varmeregnskab..

Fordeling af udgifter til vand og vandafledningsafgifter m.v. sker for tiden efter

- målere.
- andre principper - hvilke arealfordeling.

Forbrugsregnskab aflægges for tiden samlet for varme og vand  ja  nej

Hvis ja: Forbrugsregnskabsåret begynder den

Hvis nej: Varmeregnskabsåret begynder den 1.5..

Vandregnskabsåret begynder den 1.1..

Udlejer er berettiget til at ændre forbrugsregnskabsperioden, herunder til at ændre regnskabsperioden for henholdsvis varme og vand særskilt.

Ændring skal ske med 3 ugers varsel til en regnskabsperiodes begyndelse. Sker ændring af regnskabsperioden som følge af ændret regnskabsår for eksterne leverandører, kan ændring dog ske uden varsel.

Udlejer er berettiget til at opkræve a conto beløb til dækning af udgifterne til varme og vand.

Eventuelle efter- eller tilbagebetalingsbeløb afregnes

kontant ved udsendelse af regnskabet.

med første lejebetaling efter udsendelse af regnskabet.

med første lejebetaling, der forfalder mindst en måned efter udsendelse af regnskabet.

Ved fraflytning i løbet af forbrugsregnskabsåret foretages måleraflysning for lejers regning

ja  nej

Lejer har modtaget den seneste energimærkning af for ejendommen, jf. bilag 2.

## § 12. Andre udgifter, der betales ud over lejen

Ud over lejen og forbrugsudgifter jf. § 11 betaler lejeren følgende udgifter ud over lejen.

	Anslået beløb for ejendommen	Lejemålets andel
Antennebidrag	kr.	kr.
Andre udgifter jf. specifikation i § 20 eller i bilag der vedlægges til opfyldelse af specifikationskravet i ELL § 5, stk. 2	kr.	kr.
I alt	kr.	kr.

De nævnte udgifter fordeles for tiden efter

areal i forhold til ejendommens samlede areal, der p.t. udgør m<sup>2</sup>.

andre principper - hvilke

Udlejer er berettiget til at opkræve a conto beløb til dækning af de nævnte udgifter.

Regnskabsperioden begynder den . Udlejer er berettiget til uden varsel at ændre regnskabsperioden.

Eventuelle efter- eller tilbagebetalingsbeløb afregnes

kontant ved udsendelse af regnskabet.

med første lejebetaling efter udsendelse af regnskabet.

med første lejebetaling, der forfalder mindst en måned efter udsendelse af regnskabet.

### § 13. Direkte kundeforhold

Lejer 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 checked="" 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 kundeforhold.

Enhver udgift, 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 et depositum til sikkerhed for sit krav på refusion af udgiften. Dette depositum udgør et beløb på \_\_\_\_\_ kr., dog mindst et beløb svarende til \_\_\_\_\_ måneders forbrug baseret på seneste årsafregning.

Lejer er forpligtet til at sende kopi af årsafregning til udlejer senest \_\_\_\_\_ uger efter modtagelsen heraf.

### § 14. Lejemålets stand ved indflytning

Ved lejers overtagelse af lejemålet er dette

- nyistandsat.
- delvist nyistandsat - bemærkninger
- ikke nyistandsat men vel vedligeholdt og med gode og funktionsduelige installationer.
- ikke nyistandsat og med følgende mangler

Art:

Istandsættes af udlejer

<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

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

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

Eventuelle supplerende oplysninger 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 inden for lejemålets fysiske afgrænsning  ja  nej

Hvis nej: Lejer skal vedligeholde og om fornødent forny:

Maling, hvidtning og tapetsering  ja  nej

Låse og nøgler  ja  nej

Vand- og gashaner  ja  nej

Elafbrydere  ja  nej

Wc-kummer og cisterner  ja  nej

Vaskekummer  ja  nej

Køleskabe, komfur, vaskemaskiner og lignende installationer  ja  nej

Ventilations- og klimaanlæg  ja  nej

Forsynings- og afløbsledninger fra den individuelle forgrening til lejemålet  ja  nej

ja  nej

ja  nej

ja  nej

Anden vedligeholdelse - art:

Ruder  ja  nej

Butiksdøre og vinduer såvel indvendigt som udvendigt  ja  nej

ja  nej

ja  nej

ja  nej

Al anden vedligeholdelse påhviler udlejer.

### § 16. Lejemålets stand ved fraflytning

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

nystandsats.

som ved indflytningen, bortset fra mangler, der skyldes udlejers tilsidesættelse af sin vedligeholdelsespligt.

nystandsats på alle malede og tapetserede flader.

nystandsats på gulve.

delvist nystandsats

hårde hvidevarer og andre installationer afleveres velholdte og i funktionsduelig stand.

Medmindre udlejer skriftligt frafalder kravet om retablering, er lejer ved fraflytning forpligtet til at fjerne ethvert spor efter sine skilte og efter 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.

Udlejer kan herefter 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 det lejede m.v. 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.

Hvis lejemålet ikke er i den aftalte stand ved lejers fraflytning, er udlejer berettiget til at kræve betaling af leje, forbrugsudgifter og eventuelle andre udgifter, der skal betales ud over lejen i istandsættelsesperioden, dog højst i 4  uger  måneder.

Hvis udlejer dokumenterer, at lejemålet afleveres i en sådan stand, at den istandsættelse, som lejer hæfter for, ikke kan gennemføres i løbet af den ovenfor anførte periode, 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 ejendomsvurdering.
- alle fremtidige realkreditlån.
- alle fremtidige realkreditlån med pant indenfor % af den seneste offentlige ejendomsvurdering.
- evt. fremtidig udstykning af ejendommen eller opdeling i ejerlejligheder.

Når lejemålet er ophørt, er lejer forpligtet til at lade kontrakten aflyse. Udlejer er berettiget men ikke forpligtet til at lade aflysningen foretage for lejers regning. Udlejer er dog ikke berettiget til at lade kontrakten aflyse, hvis lejers depositum og evt. forudbetalt leje overstiger 1/2 års leje. Parterne er enige om, at lejers opsigelse eller fogedens påtegning på fundamentet efter en umiddelbar fogedforretning er tilstrækkeligt grundlag for aflysningen.

## § 18. Omkostninger

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

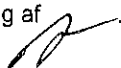
Lejer betaler omkostninger til udarbejdelse af kontrakten  ja med højst kr.  nej

Lejer betaler selv omkostninger til tinglysning af lejekontrakten.

## § 19. Bilag

Som bilag til denne lejekontrakt vedhæftes

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

Bilag 2: Energimærkning af 

Bilag	:	Tegningsudskrift for lejer	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nej
Bilag	:	Tegningsudskrift for udlejer	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nej
Bilag	:	Tegning	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nej
Bilag	:	Beskrivelse af lejemålets indretning	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nej
Bilag	:	Beskrivelse af lejers varesortiment og forretningskoncept	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nej
Bilag	:	Specifikation af udgifter, der skal betales ud over lejen, jf. § 12	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nej
Bilag	:	Supplerende beskrivelse af lejemålets stand ved indflytning	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nej
Bilag	:	Husorden	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nej

Bilag 2: Arkitektopmåling af 20.6.1978.

Bilag 3: Varmeregnskab Clorius 1.5.09 30.4.2010

Bilag 4: Tegning af lejemålet 24.2.1993+ bilag 5: Skr. fra Kulturarvss. af 19.3.2010

## § 20. Særlige vilkår

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

Ejendommen er fredet jfr. bilag 5.

Stigning i skatter og afgifter kan afkræves lejeren forholdsmæssigt, uanset, at sådanne udgifter ikke opkræves udlejer på grund af fredningen.

Der indrømmes lejeren en rabat, således at lejen det første år andrager kr. 16.000 pr. måned, det næste år kr. 17.000 pr. måned, næste år kr. 18.000 pr. måned, det næste år kr. 19.000 pr. måned, hvorefter rabatten bortfalder og den månedlige leje andrager herefter kr. 20.000.

## § 21. Underskrift

Dato:

27/9-10

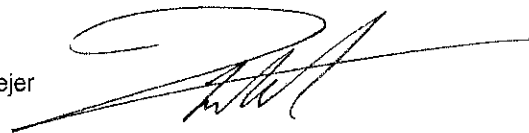
Dato:

27/9-2010

Udlejer



Lejer



Checkliste af 16. december 1999 er udarbejdet af By- og Boligministeriet hentet fra ministeriets hjemmeside den 10. januar 2000. Opsætning i spalter er foretaget af Ejendomsforeningen Danmark.

## Checkliste - Erhvervslejeloven

Denne vejledning er tænkt som en hjælp til lejere og udlejere, der skal indgå en lejekontrakt om erhvervslokaler. Det er vigtigt at være opmærksom på, at vejledningen ikke kan "stå alene, men skal læses sammen med lovtæksten.

Vejledningen er blevet til efter høring af Ejendomsforeningen Danmark, Jydske Grundejerforeninger, Lejernes Landsorganisation, Erhvervslejernes Landsorganisation, Dansk Handel & Service og De Samvirkende Købmænd.

Erhvervslejeloven er en lov, der bygger på en høj grad af aftalefrihed. Aftalefriheden betyder, at udlejer og lejer udover lejens størrelse og regulering - skal tage stilling til en række spørgsmål, f.eks. om lejeforholdets varighed, fordelingen af vedligeholdelsespligten, lejers afståelsesret, erstatning osv. Lejens størrelse bør afspejle, hvilke øvrige vilkår, man har forhandlet sig frem til. Samtidig stiller aftalefriheden nogle krav til både lejer og udlejer om at "være vågne", når der forhandles en lejekontrakt om et erhvervslejemål.

Nedenfor er nævnt de områder, som man skal være særligt opmærksom på ved indgåelse af en erhvervslejekontrakt. Desuden beskrives opsigelsesreglerne i korte træk.

### Indgåelse af lejeaftale

Parterne bør indgå en skriftlig lejekontrakt, selv om dette ikke er et krav ifølge loven. Der gælder ikke særlige regler for udformningen af lejekontrakten. Der er heller ikke krav om anvendelse af specielle blanketter el.lign.

By- og Boligministeriet kan ikke anbefale, at parterne anvender den standardblanket, der betegnes typeformular H, 1. udgave, af 2. januar 1996, på lejekontrakter, der indgås i henhold til den nye lov, og har derfor ophævet denne ved en bekendtgørelse, der træder i kraft samtidig med erhvervslejeloven.

Lejekontrakter, der indgås den 1. januar 2000 eller senere, er fritaget for stempelpligt. Det er kun nødvendigt at tinglyse en lejekontrakt, hvis der er aftalt rettigheder for lejeren, som ikke følger af loven. Lejekontrakten får ved tinglysningen den prioritetsstilling, som følger af aftalen

eller tinglysningslovgivningen.

### Udgifter ud over lejen (herunder forbrugsafgifter) § 5

Bestemmelsen stiller nogle krav til udlejeren om, hvilke oplysninger, udlejeren skal give i lejekontrakten. Udlejeren skal blandt andet ifølge § 5, stk. 2 oplyse om, hvilke typer udgifter der skal betales til udlejeren ud over lejen. Udlejeren skal også anslå størrelsen af den enkelte udgift. Denne oplysningspligt gælder ifølge § 5, stk. 3 også for udgifter, der indgår i forbrugsregnskabet, bortset fra udgifter til brændsel.

Virksomheden af, at udlejeren ikke har oplyst dette i lejekontrakten, er, at udlejeren ikke kan opkræve udgiften hos lejeren, bortset fra i sådanne tilfælde, hvor lejeren ikke er blevet stillet dårligere ved den manglende oplysning, f.eks. fordi lejeren på anden måde har fået at vide, at lejeren skal betale udgiften.

### Ændringer af lejen til markedsleje § 13

Bestemmelsen handler om udlejers og lejers ret til at forlange lejen forhøjet eller sat ned hvert 4. år, så lejen kommer til at svare til det, der må betragtes som markedslejen for de lejede lokaler.

Bestemmelsen gælder, medmindre det er aftalt, at den ikke skal gælde. Parterne kan hver for sig eller gensidigt give afkald på at anvende § 13. Det kan også aftales, at kun dele af § 13 skal gælde, f.eks. ved at man aftaler et andet reguleringsforløb end de 4-årige perioder.

Parterne skal altså tage stilling til, om lejen skal reguleres efter § 13 og/eller på anden måde. Hvis § 13 fraviges helt eller delvis, bør dette fremgå af aftalen for at undgå tvivl. Efter § 13 skal der gives 3 måneders varsel, før lejen kan forhøjes eller nedsættes. § 13, stk. 8 indeholder nogle betingelser, som varslingen skal opfylde for at være gyldig.

### Aftale om ændring af lejevilkår (opsigelse, erstatning m.v.) § 14

Når man forhandler en erhvervslejekontrakt, skal man tage stilling til, om udlejeren skal have ret til at anvende § 14.

Bestemmelsen indeholder i modsætning til § 13 kun en ret for udlejer.

Bestemmelsen giver udlejeren ret til at kræve lejevilkårene ændret hvert 8. år. Udlejers krav kan gå ud på ændring af lejens størrelse, men også alle mulige andre ændringer af lejeforholdet. § 14 giver også udlejeren ret til at opsige lejer til udgangen af det 8. år, hvis lejer og udlejer ikke efter en forhandling kan blive enige om de vilkår, som skal gælde fremover.

Bestemmelsen kan ikke aftales i de såkaldte erhvervsbeskyttede lejeforhold, dvs. lejeforhold, hvor lejer driver en erhvervsvirksomhed, hvis stedlige forbliven i ejendommen er af væsentlig betydning og værdi for virksomheden. Dette vil typisk være butikker og restauranter, men ikke altid! Det afgørende er, om lejeforholdet er erhvervsbeskyttet på det tidspunkt, hvor § 14 aftales. Det er endvidere meget vigtigt at tage stilling til spørgsmålet, om lejer skal have erstatning for sit tab ved en opsigelse.

Ifølge bestemmelsen har lejer ret til at få erstattet det tab, lejer lider som følge af opsigelsen, men lejer kan give afkald på denne ret på forskellig måde. For eksempel kan erstatningens størrelse aftales på forhånd, ligesom det kan aftales, at lejer slet ikke skal have erstatning. Man skal være opmærksom på, at en aftale om § 14 vil påvirke værdien af en eventuel afståelsesret, fordi man ikke kender de fremtidige vilkår for lejeforholdet.

Udlejer kan som nævnt kun bruge § 14, hvis det er aftalt mellem udlejer og lejer, at udlejer skal have denne mulighed. Det kræves derfor i bestemmelsen, at der skal indgås en skriftlig aftale om anvendelse af § 14. For at aftalen er gyldig, skal det oplyses, at udlejer har ret til at opsige lejer efter bestemmelsen. Det skal også stå i aftalen, om lejer har krav på erstatning for opsigelsen.

Hvis lejer efterfølgende mener, at § 14-aftalen er ugyldig, f.eks. fordi det ikke står i aftalen, at udlejer har ret til at opsige lejer, kan lejer anlægge sag om aftalens ugyldighed. En sag om sådanne formelle mangler skal være anlagt senest 1 år efter aftalens indgåelse. Lejer kan også anlægge sag om aftalens ugyldighed, hvis lejer mener, at lejemålet var erhvervsbeskyttet, da § 14-aftalen blev indgået. For en sådan sag gælder 1-årsfristen ikke. Bestemmelsen indeholder i øvrigt en række varslingsregler og fristregler. Man kan ikke aftale frister, der stiller lejer dårligere end disse regler.

Man skal være opmærksom på, at det har væsentlige konsekvenser for parterne, hvis man ikke overholder disse regler.

### **Vedligeholdelse i lejeperioden § 16**

Ifølge bestemmelsen har udlejer pligten til at vedligeholde af ejendommen og de lejede lokaler. Det kan aftales, at lejer skal overtage vedligeholdelsespligten helt eller delvis.

### **Lejers ombygninger, installationer og retablering §§ 36-39 og § 75.**

Bestemmelserne drejer sig om, hvilke ombygninger og installationer, lejer har ret til at gennemføre i det lejede. Udgangspunktet er ifølge § 36, at lejer skal have samtykke fra udlejer til at forandre de lejede lokaler. Hvis udlejer efter § 36 giver lejer samtykke til at foretage en ændring, så er udgangspunktet, at lejer ikke skal fjerne ændringen igen ved fraflytning (retablering). Udlejer kan dog kræve retablering (§ 75, stk. 2).

Hvis lejer gerne vil fjerne ændringen, skal lejer aflevere de lejede lokaler til udlejer i samme stand som ved overtagelsen (§ 75, stk. 1).

Ifølge § 37 har lejer ret til at foretage sædvanlige installationer i sit lejemål. Dette gælder dog ikke, hvis udlejer kan påvise, at ejendommens el- og afløbskapacitet ikke er tilstrækkelig. Lejer skal give besked til udlejer i rimelig tid, inden installationen foretages. Denne ret kan ikke fraviges i lejekontrakten. Ifølge § 39 har lejer også ret til at opsætte skilte, udhængsskabe og automater m.v. i sædvanligt omfang. I begge disse tilfælde er udgangspunktet, at lejer ikke har pligt til at fjerne installationen eller skiltet ved fraflytningen. Hvis lejer gerne vil fjerne ændringen, gælder det også her, at lejer skal aflevere de lejede lokaler til udlejer i samme stand som ved overtagelsen (§ 75, stk. 1). Det fremgår af § 38, at lejer ifølge stk. 1 har ret til at foretage ombygninger, der er sædvanlige for lejers virksomhed, og kan gennemføre disse efter at have givet udlejer meddelelse om ombygningen. Udlejer kan dog modsætte sig ombygningen, hvis den vil være til ulempe for ejendommen eller de andre lejere. Bestemmelsen gælder, hvis parterne ikke har aftalt noget andet i lejekontrakten.

Ifølge stk. 2 har lejer også ret til at foretage sådanne installationer og ombygninger, som er nødvendige for at opfylde krav fra en offentlig myndighed. Denne ret kan ikke fraviges i lejekontrakten.

Der er heller ikke i denne situation noget krav om, at udlejer skal give samtykke, men udlejer skal have

mulighed for til en vis grad at bestemme, f.eks. hvor den nødvendige installation skal placeres.

Lejeren skal være opmærksom på, at, hvis ikke andet er aftalt, har lejeren ifølge § 38 pligt til at fjerne ombygningen eller installationen ved lejeforholdets ophør. Når lejeren forlader lejemålet, skal de lejede lokaler altså se ud som dengang, lejeperioden begyndte.

Der er som nævnt både i § 37, § 38 og § 39 tale om en ret for lejeren, men i forbindelse med en opsigelse kan lejeren kun få erstatning for de ændringer, som er gennemført med udlejerens samtykke.

#### **Istandsættelse ved fraflytning §§ 74**

Hvis ikke andet er aftalt, skal lejeren aflevere det lejede i samme vedligeholdelsesstand som ved overtagelsen. Det vil sige, at lejeren skal betale for istandsættelse af de dele af lejemålet, som lejeren har vedligeholdelsespligten til ifølge lejekontrakten.

Bestemmelsen kan fraviges ved aftale, hvilket vil sige, at parterne i lejekontrakten kan tage stilling til, i hvilken stand de lejede lokaler skal være ved lejerens fraflytning.

#### **Afståelsesret § 55**

Man skal ved indgåelse af lejekontrakten være opmærksom på, at det skal aftales, om lejeren skal have afståelsesret.

Skriver man ikke noget om det i kontrakten, har lejeren ifølge bestemmelsen afståelsesret til lejemålet. Det vil sige, at lejeren har ret til at lade en anden lejer inden for samme branche fortsætte lejeforholdet på uforandrede vilkår.

Udlejeren kan dog modsætte sig, at lejeren afstår lejemålet til en anden lejer, der f.eks. har en dårlig økonomi eller ikke har kendskab til den branche, som drives i de lejede lokaler.

Når lejeren har afståelsesret "inden for samme branche", bør parterne afklare i kontrakten, hvad der skal forstås ved "samme branche", f.eks. om der kun kan afstås til en lejer, der vil anvende de lejede lokaler til nøjagtig det samme formål, som den hidtidige lejer.

Det er vigtigt at tage stilling til, om lejeren skal kunne afstå lejemålet til et selskab. Hvis ikke andet er aftalt, giver en afståelsesret lejeren ret til at afstå til et aktie- eller anpartsselskab under visse betingelser.

Udlejer og lejer bør i deres aftale tage stilling til, om lejer skal have en sådan ret til at afstå lejemålet til et aktie- eller anpartsselskab og i givet fald under hvilke betingelser, dette kan ske. Da udlejeren i sådanne

tilfælde ikke længere har en aftale med en lejer, der hæfter personligt for sine forpligtelser ifølge lejekontrakten, er det af betydning at tage stilling til i hvilket omfang lejeren skal stille sikkerhed for opfyldelse af udlejerens krav mod selskabet. Det er endvidere vigtigt at tage stilling til, hvad der skal gælde ved overdragelse af aktier/anparter.

#### **Branchebeskyttelse**

Loven indeholder ikke nogen beskyttelse mod, at udlejeren udlejer andre lokaler i ejendommen til en tilsvarende virksomhed som lejerens eller selv driver en konkurrerende virksomhed i samme branche. Det er derfor op til parterne at aftale det, hvis de ønsker, at der skal gælde en sådan beskyttelse for lejeren.

#### **Opsigelse og erstatning kapitel 11**

Reglerne i opsigelseskapitlet gælder, selv om de ikke er aftalt. Lovens ordning om opsigelse fra udlejerens side kan kun fraviges til fordel for lejeren.

Lejeren er som hovedregel beskyttet mod opsigelse. Undtagelsen er de opsigelsesgrunde, som står i § 61 og den særlige bestemmelse i § 14 om udlejerens ret til at kræve lejevilkårene ændret. Udlejer og lejer kan aftale, at lejeforholdet skal være uopsigeligt i en periode, hvorefter det fortsætter på lovens almindelige opsigelsesvilkår, jf. nedenfor. Man kan også aftale, at lejeforholdet skal være tidsbestemt.

#### **Lejers opsigelse**

Lejeren kan efter § 60 opsiges lejekontrakten uden særlig grund.

Er der aftalt uopsigelighed fra lejerens side, kan lejeren dog ikke opsiges lejekontrakten i uopsigelighedsperioden. Er lejekontrakten tidsbestemt, kan lejeren efter § 63 kun opsiges, hvis det er aftalt med udlejeren, at opsigelse kan ske i lejeperioden.

Opsigelsesvarslet er efter § 64 3 måneder, dog 1 måned for garager, stalde og lignende, medmindre andet varsel, kortere eller længere, er aftalt med udlejeren.

Der siges op til den første i en måned.

#### **Udlejers opsigelse**

Udlejeren kan efter § 61, bortset fra opsigelse efter § 14, kun opsiges lejekontrakten, når en af lovens særlige opsigelsesgrunde foreligger.

Udlejeren kan dog opsiges lejeforhold om garager, stalde og lignende og de såkaldte etablissemmentslejeforhold

uden særlig grund.

#### **Lovens opsigelsesgrunde er følgende:**

1. Når udlejeren selv vil benytte det lejede. En opsigelse af denne grund skal være rimelig ud fra en vurdering af begge parter forhold.
2. Når nedrivning eller ombygning af ejendommen medfører, at det lejede må fraflyttes. Udlejeren skal samtidig med opsigelsen tilbyde lejeren at leje lokaler af samme art som de opsagte, hvis der efter genopførelsen eller ombygningen sker udleje af lokaler.
3. Når god skik og orden er tilsidesat fra lejerens side. Det er ligegyldigt, om den pågældende adfærd udøves af lejeren selv, dennes personale eller andre, som lejeren har givet adgang til det lejede.
4. Når vægtige grunde i øvrigt gør det særligt magtpåliggende for udlejeren at blive løst fra lejeforholdet.

Er der aftalt uopsigelighed fra udlejerens side, kan udlejeren kun opsiges med den begrundelse, at god skik og orden er tilsidesat (eller opsiges efter § 14, hvis det er aftalt, at denne bestemmelse skal gælde).  
Er lejekontrakten tidsbestemt, kan udlejeren efter § 63 kun opsiges, hvis det er aftalt med lejeren, at opsigelse kan ske i lejeperioden. Opsigelse kræver dog altid, at lovens almindelige opsigelsesbetingelser, herunder kravet om en opsigelsesgrund, er opfyldt (eller at det er aftalt, at § 14 skal gælde).

#### **Særligt om erhvervsbeskyttede lejemål**

En erhvervsbeskyttet lejer kan, når der ses bort fra tilsidesættelse af god skik og orden, kun opsiges, hvis opsigelsen er rimelig ud fra en vurdering af begge parter forhold. Endvidere gælder, at en erhvervsbeskyttet lejer ikke kan opsiges med den begrundelse, at udlejeren selv vil benytte det lejede, hvis dette sker med henblik på at drive erhverv i samme branche som lejerens.

#### **Opsigelsesvarsler**

Opsigelsesvarslet er efter § 64 3 måneder, dog 1 måned for garager, stalde og lignende og 1 år for opsigelse med den begrundelse, at udlejeren selv vil benytte det lejede.

Der kan aftales længere varsler fra udlejerens side, men ikke kortere varsler.

Der siges op til den første i en måned. Ved opsigelse med den begrundelse, at udlejeren selv vil benytte det lejede, siges der op til aftalt flyttedag.

#### **Erstatning**

Lejere i alle typer af lejeforhold - bortset fra garager, stalde og lignende og de såkaldte etablissemmentslejeforhold - har efter § 66 ret til erstatning for at få dækket det tab, som lejeren lider som følge af opsigelsen. Undtaget er dog de tilfælde, hvor opsigelse sker på grund af lejerens misligholdelse.  
For ikke-erhvervsbeskyttede lejemål kan en lejer dog give afkald på erstatning på forskellig måde. F.eks. kan erstatningens størrelse aftales, ligesom det kan aftales, at lejeren slet ikke skal have erstatning.

#### **Tvistebehandling § 77**

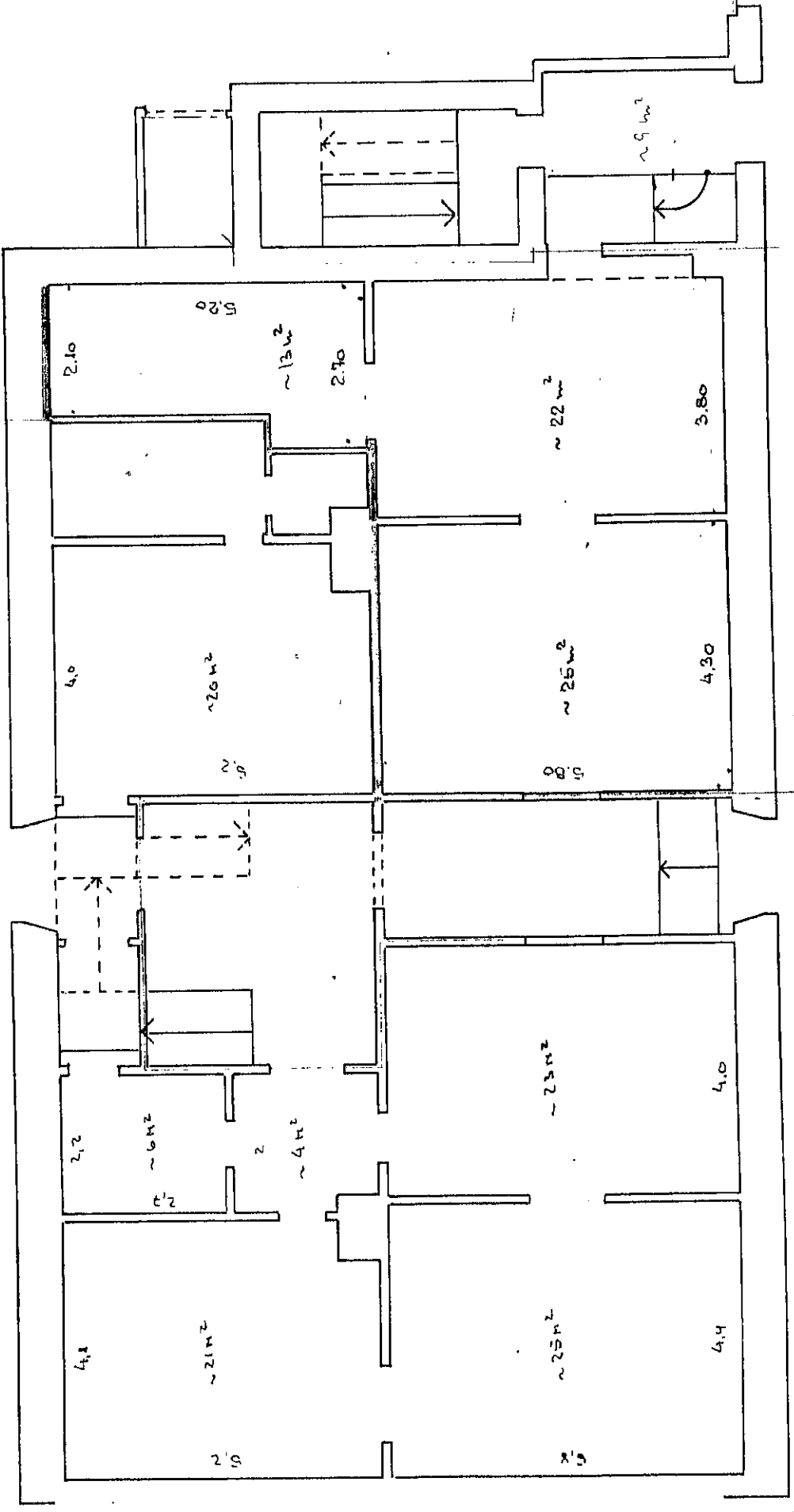
Udgangspunktet er, at en tvist f.eks. om lejens størrelse skal afgøres af boligretten. Man skal dog være opmærksom på, at man kan aftale voldgiftsbehandling. Det vil sige, at en tvist i stedet skal afgøres af en voldgiftsret.

Man kan aftale, at alle tvister eller bestemte typer af tvister skal afgøres ved voldgift. Fordelen ved voldgiftsbehandling er, at tvisten normalt vil blive afgjort hurtigere. Til gengæld er voldgift ofte dyrere, og en voldgiftsavgørelse kan ikke ankes. Det er vigtigt, at en aftale om voldgiftsbehandling er klar, så der ikke opstår tvivl, om det virkelig er det, parterne ønsker.

#### **Urimelige aftaler § 7**

Hvis f.eks. en forskel i styrkeforholdet mellem parterne har ført til en urimelig aftale, kan boligretten/voldgiftsretten tilsidesætte en sådan aftale helt eller delvis.





NETTO  $\sim 100 m^2$

NETTO  $\sim 60 m^2$

$2600 = 97500$   
 $150 \times 600 = 90000$

+ pushed  
 + temperature of roof (approx. 1/2 distance removed)

A

# BILAG 2

## OPMÅLING AF EJENDOMMEN STENGADE 83 A-B, VON OSTENS GÅRD, HELSIN

Opmålingen er foretaget ud fra eksisterende tegningsmateriale. er taget fra ydermur til midten af lejlighedsskel.

Hoved- og køkkentrappearealer er fordelt på de lejligheder, som nytter dem - i forhold til lejlighedernes indbyrdes størrelse.

I kælderen er et baderum på 11 m<sup>2</sup> ikke regnet med til kældereheden, da baderummet ligger uden for lejemålet og iøvrigt vanskeligt tilgængelig.

De to lejemål på 1. sal påregnes at blive lagt sammen inden for års tid. Dette medfører en ændret arealfordeling med dertil kom de ændrede andele i trappearealerne. Disse tal er angivet i vedlagte arealoversigt (yderst til højre!).

Vedlagte arealoversigt kan ikke umiddelbart bruges til fordeling af varmebidrag, da der er forskellig højde i lejlighederne.

Christian Schütze

den 20.6.1978

del orientering  
A

AREALOVERSIGT

Hovedtrappe + loftstrappe = 78 m<sup>2</sup>  
 Køkkentrappe + vindfang = 44 m<sup>2</sup>

		i dag	efter sammenlægn. lejemål på 1. sal
KÅLDERLEJLIGHED	73 m <sup>2</sup>		
andel i køkkentrappe	8		
	<u>81 m<sup>2</sup></u>	81 m <sup>2</sup>	79 m <sup>2</sup>
STUEETAGEN-NORD	89 m <sup>2</sup>		
andel i hovedtrappe	10		
	<u>99 m<sup>2</sup></u>	99 m <sup>2</sup>	99 m <sup>2</sup>
STUEETAGEN-SYD	138 m <sup>2</sup>		
andel i hovedtrappe	16		
	<u>154 m<sup>2</sup></u>	154 m <sup>2</sup>	154 m <sup>2</sup>
1. SAL-NORD	99 m <sup>2</sup>		
andel i hovedtrappe	12		
andel i køkkentrappe	12		
	<u>123 m<sup>2</sup></u>	123 m <sup>2</sup>	119 m <sup>2</sup>
1. SAL-SYD	136 m <sup>2</sup>	127	127
andel i hovedtrappe	16		
	<u>152 m<sup>2</sup></u>	152 m <sup>2</sup>	164 m <sup>2</sup>
2. SAL-NORD	128 m <sup>2</sup>		
andel i hovedtrappe	15		
andel i køkkentrappe	15		
	<u>158 m<sup>2</sup></u>	158 m <sup>2</sup>	154 m <sup>2</sup>
2. SAL-SYD	77 m <sup>2</sup>		
andel i hovedtrappe	9		
andel i køkkentrappe	9		
	<u>95 m<sup>2</sup></u>	95 m <sup>2</sup>	93 m <sup>2</sup>

Storkøbenhavn afdeling  
Vesterlundvej 14  
2730 Herlev  
Tlf: 77777010  
Fax: 77777011  
E-mail: kbh@brunata.dk

# NORBRUGSREGNSKAB FOR VÆRME

Anlægsnr. 38012  
Stengade 83  
3000 Helsingør  
Regnskabsperiode: 01.05.09 - 30.04.10

# Brunata

## Ejendommens samlede udgifter

Brændselsudgift 12124 kbm naturgas Grp. 1 84.461,86  
Udgifter til fordeling i alt 84.461,86  
Gebyr pålignet: 325,00  
Samlede udgifter: 84.786,86  
UdregningsdiffERENCE: - 0,02  
Fordelt i alt: 84.786,84  
Oprævet aconto: 81.870,00  
Til afregning (samlet): 2.916,84  
Heraf tilbagebetaling til brugere: - 3.768,00  
og efterbetaling fra brugere: 6.684,84  
Tilbagebetaling til fraflyttere: - 1.164,00  
og efterbetaling fra fraflyttere: 54,20

## Ejendomsdata

Ejendommen har 6 lejligheder, med følgende målere:

42 RMK87

Ejendommens kvadratmeter brutto udgør: 816,0

## Ejer/administrator:

Advodan, Strandgade 51  
3000 Helsingør

## Fordelingsnøgle for udgifterne

Grp. 1	30 %	25.338,50 ->	værelseandele
	70 %	59.123,36 ->	30 %
		->	70 %

17.731,58 -> varmfordelingstal  
41.391,78 -> målerenheder

## Regnskabsdata

De seneste års	Forbrug	Udgifter	Graddage
01.05.09 - 30.04.10	12.124,000 kbm	84.461,86	2.831,50
01.05.08 - 30.04.09	10.047,000 kbm	71.127,84	2.415,60
01.05.07 - 30.04.08	10.623,000 kbm	86.363,25	2.331,00

Graddagstallet for et normalår 1940 - 1980 er 2.906,0

(3)

Beboer	Beskrivelse	Andel	Benævnelse	Enhedspris	Beløb	Sum	Aconto	Regulering
<b>0001 008</b> Lucjan Buzejka	<b>Nr.: 83B, KLD.</b> Periode: 01.05.09 - 30.06.09 81 brutto kvadratmeter 81 varmfordelingstal 7 værelsehaneandele	1,2 4,1 0	værelsehaneandele varmfordelingstal enheder	460,70 29,43 78,69159	552,84 120,66 0,00	552,84 120,66 162,50 <b>836,00</b>	2.000,00	- 1.164,00
<b>0001 008</b> Lucjan Buzejka	<b>Nr.: 83B, KLD.</b> Periode: 01.07.09 - 30.04.10 81 brutto kvadratmeter 81 varmfordelingstal 7 værelsehaneandele	5,8 76,9 37,1	værelsehaneandele varmfordelingstal enheder	460,70 29,43 78,69159	2.672,06 2.263,17 2.919,46	2.672,06 5.182,63 <b>7.854,69</b>	10.000,00	- 2.145,31
<b>0002 004</b> Susan Hinnum & Henning Guddal	<b>Nr.: 83A, ST.</b> Periode: 01.05.09 - 31.03.10 253 brutto kvadratmeter 190,3 varmfordelingstal 13 værelsehaneandele Reduktion (faste) 2,5 %	11,9 172,4 76,7	værelsehaneandele varmfordelingstal enheder	460,70 29,43 78,69159	5.482,33 5.073,73 6.035,64	5.482,33 11.109,37 162,50 <b>16.754,20</b>	16.700,00	54,20
<b>0002 005</b> Tomgang	<b>Nr.: 83A, ST.</b> Periode: 01.04.10 - 30.04.10 253 brutto kvadratmeter 190,3 varmfordelingstal 13 værelsehaneandele Reduktion (faste) 2,5 %	1,1 17,9 8,1	værelsehaneandele varmfordelingstal enheder	460,70 29,43 78,69159	506,77 526,80 637,40	506,77 1.164,20 <b>1.670,97</b>	1.300,00	370,97
<b>0004 010</b> Erk Østergård	<b>Nr.: 83A, 1V.</b> 244 brutto kvadratmeter 207,4 varmfordelingstal 14 værelsehaneandele Reduktion (faste) 15 %	14 207,4 190,4	værelsehaneandele varmfordelingstal enheder	460,70 29,43 78,69159	6.449,80 6.103,78 14.982,88	6.449,80 21.086,66 <b>27.536,46</b>	21.600,00	5.936,46

# Brunata

Beboer  
0005 006  
Clara Kongsted

143 brutto kvadratmeter  
85,8 varmfordelingstal  
11 værelsehaneandele  
Reduktion (faste) 40 %

Nr.: 83A, 2V.

Beskrivelse  
Energi til varmt vand  
Faste andele  
Opvarmning  
Faste andele  
Målere  
I alt

Andel  
11 værelsehaneandele  
85,8 varmfordelingstal  
164 enheder

Benævnelse

Enhedspris  
460,70  
29,43  
78,69159

Beløb  
5.067,70  
2.525,09  
12.905,42

Sum  
5.067,70  
15.430,51  
20.498,21

Aconto  
20.175,00

Regulering  
323,21

0006 008  
Kaj Hvolgaard

95 brutto kvadratmeter  
38 varmfordelingstal  
10 værelsehaneandele  
Reduktion (faste) 60 %

Nr.: 83A, 2H.

Beskrivelse  
Energi til varmt vand  
Faste andele  
Opvarmning  
Faste andele  
Målere  
I alt

Andel  
10 værelsehaneandele  
38 varmfordelingstal  
49,7 enheder

Benævnelse

Enhedspris  
460,70  
29,43  
78,69159

Beløb  
4.607,00  
1.118,34  
3.910,97

Sum  
4.607,00  
5.029,31  
9.636,31

Aconto  
10.095,00

Regulering  
- 458,69



5

Arkitekt Anders Helweg  
Øster Søgade 22  
1357 København K

19. marts 2010

STENGADE 83A, OSTENS GÅRD, HELSINGØR. INDRETNING AF TANDLÆGE-  
KLINIK I STUEETAGEN.

Med brev af 15. februar 2010 har De søgt Kulturarvsstyrelsen om tilladelse til at udføre bygningsarbejder på ovennævnte fredede bygning.

Arbejdet omfatter: indretning af tandlægeklinik i stueetagen til højre i ovennævnte, fredede bygning. De ønskede arbejder blev drøftet på stedet den 11. marts 2010.

Det skal indledningsvis nævnes, at styrelsen ikke finder, at bygningens meget velbevarede rum, der har så mange oprindelige, intakte detaljer fra opførelsen, egner sig til en klinik, hvor der kræves mange vandinstallationer og en betydelig mængde andre tekniske installationer, samt møblerings og hygiejnekrav, som kun vanskeligt er forenelige med de fredede lokalers karakter og indretning.

Derfor kan Kulturarvsstyrelsen ikke umiddelbart give tilladelse til arbejdernes udførelse – også fordi det fremsendte materiale ikke i tilstrækkelig grad belyser projektet. Såfremt der skal gives tilladelse; må et indretningsprojekt respektere følgende betingelser og redegøre for løsningen af kravene:

**Gulve:**

Gulvene er nye, så de ansøgte gennembrydninger kan tillades i rum 4 og 5, såfremt de retableres ved fraflytning. Det kan tillades, at der i rum 4 og 5 (ifølge ansøgningen) lægges linoleumsgulv i en diskret farve. I de øvrige rum må plankegulvene fastholdes.

**Vægge:**

Alle vægge har paneler og oprindeligt haft lærreder på overvæggene. Derfor må der under ingen omstændigheder skrues eller opsættes skabe langs eller på nogen vægge.

Af samme grund kan der ikke tillades indretning af minikøkken i rum 3 og køkkenvask i (sterilisations) rum 6.



Alle gemmemøbler må derfor også være fritstående eller på hjul.

Lofter:

Alle lofter og gesimser oprindelige, derfor kan el kun trækkes fra eksisterende loftudtag. Der må ikke skrues store lampeholdere eller andet op i lofterne.

Døre:

Alle døre, bortset fra dør til depotrum (rum 4) er oprindelige og må derfor ikke ændres eller blændes.

Vinduer:

Alle vinduer er oprindelige og skal bevares med lysningspaneler, skodder med videre.

Nyt dørhul:

Det kan tillades at bryde et nyt dørhul fra rum 3 ind til det planlagte patientoilet (rum 4). Og toilettet kan tillades indrettet.

Ny væg:

Den foreslåede røntgenafskærmning må udføres på en anden måde end den foreslåede, da der ikke kan gives tilladelse til montering af en forsatsvæg i gips udført af strålesikringsplader.

Strøm:

Projektet må beskrive, hvorledes strømmen tænkes fremført. Styrelsen vil gerne medvirke til en løsning af dette.

Projektmateriale:

Der må indsendes et projektmateriale, der gør nøje rede for, hvorledes disse krav kan opfyldes og en eventuel udførelse. Hvis tilladelse kan gives på dette nye grundlag, må sikres gennem medvirken af en kyndig arkitekt, der kender og forstår husets karakter og fredningens krav.

Afgørelsen er truffet i henhold til § 10 i lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer og kan ikke påklages til Kulturministeren, jf. delegationsbekendtgørelsens § 12, stk. 4.

Har De spørgsmål til afgørelsen, er De velkommen til at kontakte undertegnede på telefon 3374 5243 i kontorets telefontid mellem 13 og 16.

Med venlig hilsen

Lisbeth Pepke

