

ADVOKATERNE

KRONPRINSESSEGADE 26

Associerede advokater

Advokatfirmaet Arne Linde Olsen ApS
Kronprinsessegade 26
1306 København K
Advokat Arne Linde Olsen (H)
Cvr 15262206 www.cphlaw.dk
Tlf 333 80 300 Fax 352 64 737
Danske Bank – 3001 - 3015079118

KØBENHAVNS KOMMUNE
Økonomiforvaltningen
Københavns Ejendomme og Indkøb

Att.: Mikkel Sjørslev / Simone Løn

Borups Allé 177
2400 København NV

København,
Den 9. september 2019
Ejd 022

Vedr: Lejemålene Jydeholmen 15, 2720 Vanløse – 3. og 4. sal

Hoslagt fremsendes underskrevne lejeaftaler.

Jeg bemærker at vi har fået fremfundet energimærke og at dette er vedhæftet kontrakterne som bilag 4.

Med venlig hilsen

Arne Linde Olsen
alo@cphlaw.dk



LEJEKONTRAKT

Erhvervslejemål (Ikke-erhvervsbeskyttede)

Lejemål nr. 02200502

Parterne

- § 1. Det lejede**
- § 2. Anvendelse**
- § 3. Ikrafttræden/overtagelse**
- § 4. Opsigelse/ophør**
- § 5. Fremleje og afståelse**
- § 6. Årlig ydelse og depositum**
- § 7. Forbrugsregnskabet (varme og vand)**
- § 8. Øvrige udgifter, udgiftsarter og elevatorer**
- § 9. Aftalt regulering af lejen**
- § 10. Regulering af leje til markedslejen**
- § 11. Vedligeholdelse, fornyelser og lejemålets stand ved overtagelse samt evt. særindretninger.**
- § 12. Ændring af lejevilkår - genforhandling - opsigelse**
- § 13. Husorden og brug af udenoms- og fællesarealer**
- § 14. Fraflytning og tilbagelevering af det lejede**
- § 15. Moms**
- § 16. Omkostninger**
- § 17. Betingelser**
- § 18. Bilag**

Parterne

Denne lejekontrakt indgås mellem

Udlejer:

Navn: Ejendomsselskabet 2010 A/S
Adresse: c/o Advokatfirmaet Arne Linde Olsen ApS,
Kronprinsessegade 26, 1, 1306 København K
CVR nr.: 33 25 65 82

(herefter kaldet udlejer)

og

Lejer:

Navn: Københavns Ejendomme & Indkøb
Økonomiforvaltningen, Københavns Kommune
Adresse: Nyropsgade 7, 1602 København V
CVR nr.: 64 94 22 12

(herefter kaldet lejer)

§ 1. Det lejede

Det lejede omfatter følgende arealer:

Erhvervslejemål 3. sal	1.314 m ²
------------------------	----------------------

Areal i alt	1.314 m ²
-------------	----------------------

som herefter er kaldet det lejede.

Lejemålene er beliggende Jydeholmen 15, 3. sal og der henvises til tegning over lejemålet vedhæftet som bilag 1:

I bruttoarealet kan indgå eventuelle flugtveje/flugtkorridorer/nødudgange og andele i eventuelle fællesarealer, uanset de hertil knyttede begrænsninger.

Det lejede er beliggende på matr.nr. 13 æ Vanløse, København, hvis grund og bygninger herefter er kaldet ejendommen.

Lejemålets postadresse er: Jydeholmen 15, 3., 2720 Vanløse.

Der indgår ikke parkeringsrettigheder i lejeaftalen.

Lejemålets udformning og omfang på ikrafttrædelsestidspunktet fremgår af vedlagte tegning **bilag 1**.

Arealet er opmålt og beregnet i overensstemmelse med arealbekendtgørelse nr. 311. Det samlede bruttoetageareal udgør 1.314 m², heraf 0 m² kælderareal.

Ejendommens samlede bruttoetageareal er 7.108 m², heraf omfatter det lejede 1.314 m². I bruttoarealet kan indgå eventuelle flugtveje, flugtkorridorer, nødudgange m.v.

Hvis det senere dokumenteres, at det faktiske areal afvigere med mere end +/- 2% (dog minimum 20m²) skal bruttoarealet korrigeres til det faktiske fulde areal, dog alene med virkning for den fremtidige legeberegning og fordeling af skatter, drift- og forbrugsomkostninger.

§ 2. Anvendelse

- 2.1. Det lejede skal anvendes til kommunale formål, herunder administrative formål og hertil tilknyttede funktioner og må ikke uden udlejers skriftlige samtykke anvendes til andet formål.

Udlejer indestår for, at det lejede på ikrafttrædelsestidspunktet lovligt, kan anvendes til det aftalte formål, herunder at formålet ikke strider mod lokalplan, miljøkrav eller anden offentlig planlægning.

Lejer har ansvaret for, at den aftalte anvendelse ikke omfattes af særlige offentlige forskrifter og har pligt til at indhente og opretholde alle tilladelser, der kræves med hensyn til det lejedes indretning og drift, herunder forskrifter vedrørende miljø- og brandforhold. Udlejer skal uden ugrundet ophold underrettes om myndighedskrav og modtage kopi af de fornødne tilladelser.

- 2.2. Lejers anvendelse må ikke medføre unødigt lugt-, støj- eller lysgener eller på anden måde være til gene for øvrige lejere i ejendommen eller andre, ud over hvad der normalt følger af den pågældende anvendelse. Lejer skal sikre, at dennes personale og andre, der får adgang til det lejede omgås dette forsvarligt.

- 2.3. Ændringer i det lejede må kun foretages med udlejers skriftlige godkendelse. Lejer har efter udlejers rimeligt begrundede anvisninger herudover ret til at foretage installationer og ombygninger, når ændringerne sker for at opfylde krav fra en offentlig myndighed vedrørende kontraktmæssig anvendelse af det lejede.

Udlejer er dog forpligtet til at give samtykke til alle mindre betydende bygningsforandringer og til alle bygningsforandringer, der efter en objektiv vurdering ikke forringer ejendommens handels- og/eller udlejningsværdi.

Skal der i forbindelse med myndighedsgodkendelse af lokalerne ske rumændringer eller andre forandringer skal lejer fremsende tegning og beskrivelse af ændringer til udlejer for godkendelse inden disse påbegyndes udført.

- 2.4. Lejer er erstatningsansvarlig efter dansk rets almindelige regler for skade, som påføres det lejede eller ejendommen i øvrigt som følge af lejers anvendelse, installationer, ændringer/ombygninger og/eller skilte m.v.
- 2.5. 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 til enhver tid gældende myndighedskrav, der er gældende for ejendommen.

I forbindelse med lejekontraktens indgåelse er det aftalt, at lejer må skilte på opsatte pyloner på ejendommen.

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.

Ved fraflytning skal lejer for egen regning fjerne ethvert spor af genstande anbragt på ejendommen i henhold til ovennævnte, med mindre udlejer skriftligt frafalder kravet herom.

Lejer skal respektere de servitutter og eventuelle andre ejendomsbyrder, der ved lejekontraktens indgåelse er tinglyst på ejendommen.

Lejemålet henstår som rålokale og lejer har ansvaret for dettes ombygning til lejers formål herunder at dette anvendelsesmæssigt og bygningsmæssigt lovliggøres hos byggesmyndigheden.

Risikoen for myndighedskrav vedrørende anvendelsen af det lejede, efter ikrafttrædelsestidspunktet påhviler ligeledes lejer.

Efter ikrafttrædelsestidspunktet har lejer således ansvaret for, at lejers brug ikke strider mod særlige offentlige forskrifter og har pligt til at indhente og opretholde alle tilladelser, der kræves med hensyn til det lejedes indretning og drift, herunder forskrifter vedrørende miljø- og brandforhold. Udlejer skal uden ugrundet ophold underrettes om myndighedskrav og modtage kopi af de fornødne tilladelser.

Udlejer bærer hverken ansvar eller risiko for lejers konkrete anvendelse af det lejede, herunder for om antallet af personer i det lejede medfører særlige miljøkrav eller krav til brandsikkerhed m.v.

De ændringer der følger af lejers kommende indretningsprojekt – godkendt af udlejer – er lejer ikke forpligtet til at reetablere ved fraflytning.

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

Lejer har ret til at foretage sædvanlige installationer i det lejede, medmindre udlejer kan godtgøre at ejendommens el- eller afløbskapacitet ikke er tilstrækkelig til installationen. Lejer skal med rimeligt varsel give meddelelse til udlejer, inden lejer foretager den sædvanlige installation.

Alle omkostninger i forbindelse med de i foregående afsnit nævnte tiltag betales af lejer, der er pligtig til selv at indhente alle myndighedsgodkendelser samt sørge for, at eventuelle betingelser for godkendelsen til stadighed opfyldes.

§ 3. Ikrafttræden /overtagelse

- 3.1. Det lejede overtages af lejer den 15. september 2019, hvilket tidspunkt herefter er kaldet ikrafttrædelsestidspunktet. Lejer har adgang til lejemålet, pr. 15. september 2019.
- 3.2. Eventuelle mindre væsentlige mangler ved det lejede, der ikke hindrer lejers brug heraf, udskyder ikke ikrafttrædelsestidspunktet og berettiger ikke lejer til afslag i lejen.
- 3.3. Bortset fra skjulte fejl og mangler ved det lejede og under iagttagelse af bestemmelserne og rapporter jfr. § 11, kan lejer ikke påberåbe sig mangler, der ikke

skriftligt er gjort gældende over for udlejer senest otte uger efter ikrafttrædelsestidspunktet.

- 3.4. Lejer overtager det lejede på ikrafttrædelsestidspunktet som der er og forefindes som rålokale.
- 3.5. Efter overtagelsen istandsætter og indretter lejer det lejede i overensstemmelse med lejers indretningsprojektet. På tidspunktet for indgåelse af lejekontrakten er indretningsprojektet endnu ikke defineret. Efter underskrift på lejekontrakten sørger lejer for, at indretningsprojektet defineres jf. § 17. Inden lejer påbegynder indretningsprojektet, godkender udlejer projektet. Udlejer accepterer, at lejer undervejs i byggeperioden tilpasser byggeprojektet på sædvanlig vis i samråd med lejers rådgiver.
- 3.6. Lejer er forpligtet til at opnå midlertidig eller permanent ibrugtagningstilladelse til det lejede efter gennemførelsen af lejers indretningsprojekt. Lejer sender kopi af den midlertidige eller permanente ibrugtagningstilladelse til udlejer når den modtages fra brandmyndighederne.
- 3.7. Parterne er enige om, at det lejede bliver lejbærende fra det tidspunkt, hvor lejer opnår midlertidig eller permanent ibrugtagningstilladelse jf. § 6.5 dog senest den 1. maj 2020. Lejer er i den forbindelse forpligtet til loyalt at søge og opnå byggetilladelse og ibrugtagningstilladelse så hurtigt som muligt. Lejer er forpligtet til at søge at gennemføre byggeprojektet så hurtigt som muligt i det lejede.
- 3.8. Lejer gennemfører indretningsprojekt for egen regning og risiko.

§ 4. Opsigelse/ophør

- 4.1. Lejeforholdet kan såvel af lejer som af udlejer opsiges med et skriftligt varsel på 6 måneder til udgangen af en måned. Dog kan opsigelse fra udlejers side tidligst afgives 10 år efter det tidspunkt hvor lejemålet bliver lejbærende og fra lejers side tidligst 2 år efter det tidspunkt hvor lejemålet bliver lejbærende jf. lejekontraktens § 3.7.
- 4.2. Ved opsigelse fra udlejers side har lejer ret til erstatning eller anden godtgørelse som følge af opsigelsen i overensstemmelse med erhvervslejelovens bestemmelser herom. Erstatningen er maksimeret til 3 måneders leje. Dog finder Erhvervslejelovens § 62 ikke anvendelse.

- 4.3. I tilfælde af opsigelse har udlejer i sine genudlejningsbestræbelser ret til løbende adgang til lejemålet og til at skilte ved ejendommen. Udlejers adgang til lejemålet og skiltning skal ske i mindst mulig gene for lejer. Ved partiel opsigelse er lejer forpligtet til at acceptere ændrede drifts- og forbrugsregnskaber der afspejler det ændrede lejemål.

§ 5. Fremleje og afståelse

- 5.1. Lejer har ret til at fremleje, dog er dette betinget af en godkendelse fra udlejer.
- 5.2. Lejer har ikke afståelses- og genindtrædelsesret.
- 5.3. Det bemærkes, at lejers udlejning til andre kommunale institutioner og forvaltninger ikke er fremleje, og lejer er derfor fuldt ud berettiget hertil dog med orientering af udlejer.

§ 6. Årlig ydelse og depositum

Lejen udgør – excl moms

				i alt/år
3. sal - rålokale	1314	m2 á	825,00 kr.	1.084.050,00 kr.

- 6.1. I lejen indgår skatter og afgifter pr. 1. januar 2019. Ved fremtidige ændringer i skatter og afgifter vil denne dato blive taget som udgangspunkt.
- 6.2. Lejer stiller ikke depositum, idet lejer er offentlig myndighed.

Lejen betales i øvrigt kvartalsvis forud hver den 1. januar, 1. april, 1. juli og 1. oktober kvartal.

Lejen er i det første år:

Leje m.v. udgør:	excl. moms	moms	I alt
Leje	kr 271.012,50	kr 67.753,13	kr 338.765,63
A conto varmebidrag	kr 29.810,79	kr 7.452,70	kr 37.263,49
I alt pr. kvartal	kr 300.823,29	kr 75.205,82	kr 376.029,11

- 6.3. Udover lejen betaler lejer en andel af udgifterne i henhold til forbrugsregnskabet jf. §7. Med undtagelse af elforbruget jf. ovenfor, betaler lejer først forbrugsudgifter i henhold til forbrugsregnskabet fra det tidspunkt hvor lejer kan tage det lejede i brug, dog senest 1. maj 2020 jf. § 3.7.
- 6.4. Alle krav, som udspringer af denne lejekontrakt eller Erhvervslejeloven er pligtig pengeydelse. Lejeopkrævning sker fra udlejers side ved brug af betalings-service og lejer er pligtig at tilslutte sig denne betalingsordning – herunder at betale gebyr på kr. 15,00 der opkræves sammen med huslejen.
- 6.5. Parterne er enige om at lejer første gang betaler leje fra det tidspunkt hvor det lejede lovligt kan tages i brug efter gennemførelsen af lejers indretningsprojekt, jf. § 3.7, dog senest den 1. maj 2020.
- 6.6. Med mindre andet er anført i kontrakten er alle krav som udspringer af denne lejekontrakt eller erhvervslejen pligtig pengeydelse. I tilfælde af manglende rettidig betaling, er udlejer berettiget til refusion af dokumenterede merudgifter (rentetab, gebyrer) som følge af den forsinkede betaling.

§ 7. Forbrugsregnskabet (varme og vand)

- 7.1. Udlejer sørger for levering af varme og varmt vand. Lejer må ikke etablere anden varmforsyning uden udlejers skriftlige samtykke.

Forbrugsregnskabet udarbejdes samlet for lokaler i ejendommen eller for enheder, som har fælles varmforsyning med denne. Udlejer kan indskrænke eller udvide de enheder, som har fælles varmforsyning med ejendommen, samt ændre i fordelingen blandt de enheder, som deltager i den fælles varmforsyning, lejers andel opgøres med udgangspunkt i fordelingsnøglen oplyst i punkt 7.4.

- 7.2. I forbrugsregnskabet indgår følgende udgifter – alle oplyst excl moms:

	Anslået beløb
7.2.1. Varmeudgift.	319.762,40
7.2.2. Vandudgift	42.236,90
7.2.3. Elforbrug	25.257,16
7.2.4. Rep. varmeanlæg	9.179,75
7.2.5. Udarbejdelse varmeregnskab	7.500,00
7.2.6. Henlæggelser	150.000,00
7.2.7. Varmemester	51.246,00
7.2.8. Energiordning	10.000,00

I alt

615.182,21

Specifikationen omfatter ikke udgiftsarter, der ikke er kendt ved denne aftales indgåelse, hvilke udgifter udlejer derfor tillige kan lade indgå i forbrugsregnskabet, idet omfang der er tale om ejedsrelaterede udgifter, som berettiget kan opkræves over forbrugsregnskabet. Sådanne udgiftsposter tillægges i så fald moms.

- 7.3. Endelig opgørelse over forbrugsudgifterne foretages en gang årligt, for tiden for perioden 1. marts til udgangen af februar. Udlejer kan med 6 ugers skriftligt varsel inden udløb af den pågældende regnskabsperiode omlægge forbrugsregnskabsperioden. Omlægningsperioden kan omfatte mere eller mindre end 12 måneder.

- 7.4. Forbrugsudgifterne fordeles mellem lejerne indbyrdes på grundlag af m2. Lejemål i kælder indgår dog i fordelingen alene med 75% af m2 for lejemålene.

Fordelingsfaktoren for hele ejendommen er ud fra denne beregning 6.679 m^2 og nærværende lejemål indgår med 1.314 m^2 – således at udgiftsfordelingen andrager $1.314/6.679$.

- 7.5. Til dækning af forbrugsudgifterne fastsætter udlejer a/conto beløb, som forfalder til betaling samtidig med lejen, jf. § 6.2. Tillægsbetaling vedrørende forbrugsregnskabet forfalder til betaling efter påkrav fra udlejer.

A/c-bidraget for fastsættes til kr. 29.810,79 pr. kvartal + moms.

- 7.6. Såfremt der efter udarbejdelse af varmeregnskab fremkommer ejedsrelaterede ekstraudgifter, som ikke var kendte/åbenbare ved udsendelsen af varmeregnskabet, overføres udgiften til næste års regnskab.

§ 8. Øvrige udgifter og udgiftsarter og elevator

- 8.1. Udover lejen, jf. § 6, og de i § 7 nævnte udgifter skal lejereren, i det omfang det er muligt, betale følgende udgifter direkte til leverandøren:

- 8.1.1. Elforbrug i det lejede, beregnet ud fra individuelle forbrugsmålere i ejendommen.

- 8.1.2. Bortskaffelse af virksomhedsaffald. Placeringen af affaldscontainere skal ske efter udlejers anvisning.

- 8.1.3. Hvis udlejer trods det direkte kundeforhold mellem lejer og leverandøren hæfter over for leverandøren for nogen af de nævnte leverancer, kan udlejer forlange et særskilt depositum til sikkerhed for lejers betalinger.
- 8.1.4. Hvis udlejer grundet skærpede myndigheds krav bliver pålagt ekstraudgifter i forbindelse med vare-/personellevator, er denne berettiget til at forhøje huslejen forholdsmæssigt med lejemålets andel heraf.
- 8.1.5. Hvis udlejer grundet lejers brug af det lejede bliver pålagt ekstraudgifter/ forhøjelser af bygnings- eller brandforsikring er denne berettiget til at forhøje huslejen med dette beløb.

§ 9. Aftalt regulering af lejen

- 9.1. Hvert år pr. den 1. januar, første gang pr 1. januar 2021 reguleres lejen uden særskilt varsel med den procentvise ændring i nettoprisindekset fra oktober maj måned det foregående år til oktober måned forud for reguleringstidspunktet. Den årlige lejeregulering kan dog mindst udgøre 1,5% og højest 3% af den umiddelbart før reguleringen gældende leje.

De årlige lejereguleringer kan beregnes efter følgende formel, ved anvendelse af minimums reglen på 1,5 % stigningen:

Aftalt basisleje	1.084.050,00 kr.
Huslejeregulering 1,5 % p.a.	16.260,75 kr.
Fremtidig husleje efter 1. år	1.100.310,75 kr.

Anvendes indeksreguleringen, ser formelen således ud:

$$\frac{\text{Gældende leje}}{\text{Gl. indeks}} \times \text{nyt indeks} = \text{Årsleje (ny)}$$

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 kontrakt pristalsreguleres.

§ 10. Regulering af leje til markedslejen

- 10.1. Hver part kan forlange lejen reguleret til markedslejen i overensstemmelse med reglerne i § 13 i erhvervslejeloven. Ved kommende vurdering af markedslejeniveauet skal der tages hensyn til at lejer har finansieret og istandsat det lejede fra rålokale til nyindrettet kontorstandard og at lejeniveauet er fastsat ud fra denne præmis.
- 10.2. Dog er det mellem parterne aftalt, at lejen aldrig kan nedsættes til et beløb under den aftalte begyndelsesleje med tillæg af tillagte reguleringer gennem årene for skatte- og afgiftsstigninger.

§ 11. Vedligeholdelse, fornyelser og stand ved overtagelse samt evt. særindretning.

- 11.1. I forbindelse med lejeaftalen udarbejdes ikke indflytningsrapport, men lejemålet fotoregistreres.
- 11.2. Lejemålet overtages som det er og forefindes og besat af lejer. Lejer foretager selv ombygning / omdisponering af rum og ventilation i det omfang det er nødvendigt for lejers anvendelse af lokalerne. Hvorfor lejemålet ikke skal istandsættes inden aflevering jf. § 14.
- 11.3. Af inventar tilhører følgende udlejer:
- Intet idet der intet er i lejemålet.
- 11.4. Den udvendige bygningsvedligeholdelse påhviler udlejer. Herunder er udlejer forpligtet til at vedligeholde og hvis nødvendigt forny faldstammer, skjulte rør og lignende.
- 11.5. Al indvendig vedligeholdelse af det lejede - d.v.s. alt indenfor lejemålets fysiske rammer - påhviler lejer, dog er parterne enige om, at det lejede ved aflevering jf. § 14 ikke skal istandsættes eller retableres.

Lejers vedligeholdelse kan omfatte maling, hvidtning og tapetsering og vedligeholde gulvbelægninger, vand- og gashaner, elafbrydere, wc-kummer, cisterner, vaskekummer, badekar, hårde hvidevarer og eventuelle andre installationer af enhver art m.v. . Lejer har risikoen for evt. skader på ruder og opfordres til evt. at tegne forsikring for glasskade. Opregningen af førnævnte dele, lejer kan vælge at vedligeholde, er ikke udtømmende men blot eksempler.

Ovennævnte vedligeholdelsesarbejder omfatter såvel installationer og bestanddele der tilføres lejemålet af lejer eller som lejer fortsat vælger at benytte uden yderligere istandsættelse / ombygning.

11.6. Udlejer er berettiget til at iværksætte arbejder såvel i det lejede som udenfor det lejede i overensstemmelse med reglerne i erhvervslejelovens kap. 5.

11.7. Lejer er berettiget til at foretage ændring af ruminddeling for egen regning dog under skriftlig accept og godkendelse fra udlejer. Alle omkostninger herved afholdes af lejer. Lejer sender skitse for ombygningen, baseret på bilag 4, som er godkendt af udlejer.

§ 12. Ændring af lejevilkår - genforhandling – opsigelse

12.1. Udlejer er ikke berettiget til i overensstemmelse med reglerne i erhvervslejelovens § 14 at kræve vilkårene for lejeaftalen ændret.

§ 13. Husorden og brug af udenoms- og fællesarealer

13.1. Det påhviler lejer at iagttage, at der er god orden i det lejede, og at dette forvaltes på en sådan måde, at udlejers og de øvrige lejeres interesser ikke krænkes, hvorved særligt fremhæves

at lejer skal omgås forsvarligt med det lejede og dettes tilbehør samt ejendommen i øvrigt,

at der ikke må parkeres cykler udenfor de dertil indrettede og anviste stativer, jf. bilag 4. Biler tilhørende lejer og hans personale og besøgende må kun parkeres på ejendommen efter udlejers anvisninger. Det bemærkes, at p-rettigheder på ejendommen medføre betaling for disse.

Rygning på ejendommen skal foregå i gården ved varerelevatoren.

13.2. Udlejer kan til enhver tid udfærdige en husorden samt ordensregler, som lejer er pligtig at overholde.

§ 14. Fraflytning og tilbagelevering af det lejede

14.1. Senest kl. 12.00 på ophørsdagen, hvilket tidspunkt herefter er kaldet ophørstidspunktet - og uanset om dette er en helligdag eller dagen før en helligdag - skal

lejer tilbagelevere det lejede som det er og forefindes med hvad dertil hører i ryddet og rengjort stand. Parterne er enige om at udlejer ikke kan stille krav om det lejedes vedligeholdelsestand i forbindelse med fraflytningen.

- 14.2. Det er mellem parterne aftalt, at udlejer ikke kan kræve reetablering for lejers byggeprojekt.
- 14.3. Senest på ophørstidspunktet gennemføres efter indkaldelse fra en af parterne en fælles besigtigelse af det lejede (flyttesyn) for fastsættelse af lejers eventuelle forpligtelser til at reetablere ændringer. Ved flyttesynet skal det lejede være ryddet og rengjort. Ved afslutningen af flyttesynet afleverer lejer samtlige nøgler til det lejede, og udlejer udarbejder derefter en fraflytningsrapport. Efter flyttesynet er lejer afskåret fra at foretage eventuel konstateret reetablering i det lejede.
- 14.4. Lejers eventuelle forpligtelse til reetablering konstateret ved fraflytningssynet udbedres af udlejer for lejers regning. Er udbedringen ikke tilendebragt på ophørstidspunktet, kan udlejer kræve betaling for ydelser i henhold til §§ 6 og 7.
- 14.5. Begge parter har ret til at kræve et førfraflytningssyn, der senest skal aftales en måned før fraflytningstidspunktet. Ved førfraflytningssynet konstateres lejers eventuelle pligt til reetablering. Begge parter har krav på, at forpligtelsen herefter kapitaliseres til et kontantbeløb som lejer betaler til udlejer til endelig afgørelse. Udlejer indhenter tilbud på de eventuelle arbejder og lejer har ret til at indhente kontroltilbud.
- 14.6. Når lejemålet af en af parterne er opsagt, har udlejer ret til i indtil 6 måneder, førend lejemålet slutter, at anbringe plakater eller skilte med teksten "Til Leje" i lejemålets vinduer/facade. Udlejer eller udlejers repræsentant, herunder en af udlejer antaget ejendomsmægler, har endvidere ret til i samme periode under behørig hensyntagen til lejers virksomhed at forevise lejemålet for interesserede potentielle nye lejere. Udlejer/ejendomsmægleren er forpligtet til forudgående at orientere lejer om sådanne forevisninger.

§ 15. Moms

- 15.1. Udlejer er frivilligt momsregistreret både for udlejning af lejemålet og for leveringen af varme, varmt vand og øvrige driftsomkostninger.
- 15.2. Alle betalinger i henhold til nærværende lejeaftale bliver tillagt moms, p.t. 25%, i overensstemmelse med de til enhver tid gældende regler herfor.

§ 16. Omkostninger

- 16.1. Hver part afholder egne omkostninger i forbindelse med oprettelsen af nærværende lejekontrakt, herunder honorar til egne rådgivere, advokat m.v.
- 16.2. Lejer er berettiget til for egen regning at lade denne lejekontrakt tinglyse på ejendommen med respekt af allerede tinglyste rettigheder. Kontrakten skal videre respektere enhver ny prioritering af ejendommen.
- 16.3. Når lejeforholdet ophører, er lejer forpligtiget til at aflyse den tinglyste kontrakt. Er dette ikke sket inden 14 dage efter lejeforholdets ophør, kan udlejer foretage aflysning for lejers regning, idet lejers skriftlige opsigelse eller fogedens notering på fundamentet ved en udsættelsesforretning kan danne grundlag for aflysningen.

§ 17. Betingelser

- 17.1. Lejekontrakten er fra lejers side betinget af samtidig indgåelse af lejeaftale vedr. 538m2 beliggende i ejendommen på 4. sal.
- 17.2. Lejekontrakten er betinget af at der senest den 1. november 2019 er enighed om lejers indretningsprojekt og at dette er godkendt af udlejer. Når denne betingelse er opfyldt vedlægges indretningsplanerne denne lejekontrakt i form af et tillæg som tiltrædes af parterne.
- 17.3. Lejekontrakten er fra lejers side betinget af godkendelse i Københavns Kommunes Borgerrepræsentation senest den 21. november 2019.
- 17.4. Lejekontrakten er fra lejers side betinget af at lejer senest den 1. marts 2020 opnår byggetilladelse til gennemførelsen af lejers indretningsprojekt.
- 17.5. Hvis en af flere af betingelserne ikke opfyldes – og med mindre andet skriftligt aftales mellem parterne, kan lejer vælge at lade lejeaftalen bortfalde uden, at parterne derved kan gøre krav gældende mod hinanden, dog bortset fra forbrug.
- 17.6. Udlejer er bekendt med, at lejer er en offentlig forvaltningsenhed og at der derfor bl.a. vil kunne indrømmes aktindsigt i denne kontrakt eller dele af denne efter offentlighedens regler.

§ 18. Bilag

- 18.1. Lejer bekræfter at have gennemlæst samtlige bilag til denne kontrakt, herunder vedlagte checkliste fra By- og Boligministeriet, **bilag 3**.
- 18.2. Til denne kontrakt hører følgende bilag:

- Bilag 1. Tegning
- Bilag 2. Forbrugsudgifter – varmeregnskab med forbrugsudgifter
- Bilag 3. By- og Boligministeriets checkliste
- Bilag 4. Energimærke

Lejeren erklærer ved sin underskrift tillige at have fået udleveret bilag som nævnt ovenfor forinden lejekontraktens underskrivelse, at have gennemlæst og overvejet nøje, samt at være blevet opfordret til forinden aftalens indgåelse at søge rådgivning hos advokat eller anden lejeretlig sagkyndig, såfremt lejeren ikke selv besidder sådan sagkundskab.

Dato: 6/9/2019

Dato: 4/9 - 2019


som udlejer

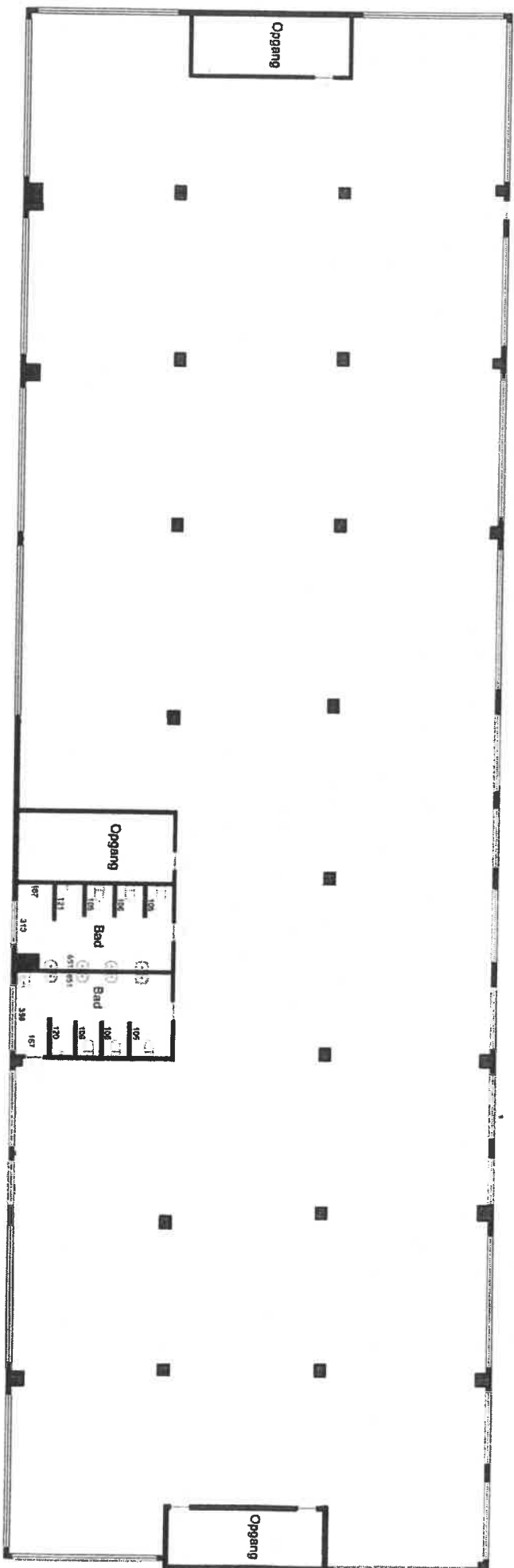

som lejer



Arne Linde Olsen
Advokat (H)
Kronprinsessegade 26, 1306 Kbh K
tlf. 333 80 300

BILAG 1.

3. sal



ADVOKATERNE

KRONPRINSESSEGADE 26 ^{1.}

Associerede advokater

Bilag 2.

Advokatfirmaet Arne Linde Olsen ApS
Kronprinsessegade 26
1306 København K
Advokat Arne Linde Olsen (H)
Cvr 15262206 www.cphlaw.dk
Tlf 333 80 300 Fax 352 64 737
Danske Bank – 3001 - 3015079118

11/89/2019

Jydeholmen 15, 3 sal, 2720 Vanløse

Dato: 15. marts 2019

Sekretær: td

J.nr. 022005

Vedr.: Ejendommen Bogholder Alle 40/Jydeholmen 15
Varmeregnskab 1. marts 2018 – 28. februar 2019

Hermed aflægges varmeregnskabet for ejendommen
Bogholder Alle 40/Jydeholmen 15.

Årsregningen for fjernvarmen er modtaget den 12. marts 2019

Im. 5 - TOMT

1/3-28/2 18

	Udg. ejd. samlet	Samlet for- delingstal	Udg. i kr. pr. fordelingstal	Lejemålets fordelingstal	Lejemålets for- brug i kr.
Varmeudgift	319.762,40	6.661,00	48,01	1.314,00	63.078,79
Vandudgift	42.236,90	6.661,00	6,34	1.314,00	8.331,98
Elforbrug	25.257,16	6.661,00	3,79	1.314,00	4.982,42
Rep. varmeanlæg	9.179,75	6.661,00	1,38	1.314,00	1.810,87
Udarbejdelse varmeregn- skab	7.500,00	6.661,00	1,13	1.314,00	1.479,51
Henlæggelser	150.000,00	6.661,00	22,52	1.314,00	29.591,28
memester	51.246,09	6.661,00	7,69	1.314,00	10.109,20
Korrektion tidl. år	21.626,00	6.661,00	3,25	1.314,00	4.266,11
Energiordning	-	6.661,00	-	1.314,00	-
	626.808,30				

Samlet andel i udgiftsperioden for lejemålet

123.650,16

Deres a/c betaling i perioden

Efterbetaling/tilbagebetaling

123.650,16

Moms heraf

30.912,54

Efterbetaling/tilbagebetaling inkl. moms

154.562,70

Beløbet reguleres via Deres husleje pr. 1. april 2019.

Evt. indsigelser mod varmeregnskabet skal ske senest 6 uger efter modtagelsen af regn-
skabet til mit kontor og indsigelsen skal være skriftlig og begrundet.

Med venlig hilsen

Arne Linde Olsen

v/Trine Ulrich Diamant, td@cphlaw.dk

Tjekliste - 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 lovteksten.

Vejledningen er blevet til efter høring af Ejendomsforeningen Danmark, Jydske Grundejerforeninger, Lejernes Landsorganisation, Erhvervslejerne 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.

Virkningen 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 lejerens på anden måde har fået at vide, at lejerens skal betale udgiften.

Ændringer af lejen til markedsleje § 13

Bestemmelsen handler om udlejerens 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 udlejerens skal have ret til at anvende § 14.

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

Bestemmelsen giver udlejerens ret til at kræve lejevilkårene ændret hvert 8. år. Udlejerens krav kan gå ud på ændring af lejens størrelse, men også alle mulige andre ændringer af lejeforholdet.

§ 14 giver også udlejerens ret til at opsiges lejerens til udgangen af det 8. år, hvis lejerens og udlejerens 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 lejerens 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 lejerens skal have erstatning for sit tab ved en opsigelse.

Ifølge bestemmelsen har lejerens ret til at få erstattet det tab, lejerens lider som følge af opsigelsen, men lejerens kan give afkald på denne ret på forskellig måde. For eksempel kan erstatningens størrelse aftales på forhånd, ligesom det kan aftales, at lejerens 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.

Udlejerens kan som nævnt kun bruge § 14, hvis det er aftalt mellem udlejer og lejer, at udlejerens 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 udlejerens har ret til at opsiges lejerens efter bestemmelsen. Det skal også stå i aftalen, om lejerens har krav på erstatning for opsigelsen.

Hvis lejereren efterfølgende mener, at § 14-aftalen er ugyldig, f.eks. fordi det ikke står i aftalen, at udlejereren har ret til at opsige lejereren, kan lejereren anlægge sag om aftalens ugyldighed.

En sag om sådanne formelle mangler skal være anlagt senest 1 år efter aftalens indgåelse.

Lejereren kan også anlægge sag om aftalens ugyldighed, hvis lejereren 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 lejereren 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 udlejereren pligten til al vedligeholdelse af ejendommen og de lejede lokaler.

Det kan aftales, at lejereren skal overtage vedligeholdelsespligten helt eller delvis.

Lejers ombygninger, installationer og retablering §§ 36-39 og § 75

Bestemmelserne drejer sig om, hvilke ombygninger og installationer, lejereren har ret til at gennemføre i det lejede.

Udgangspunktet er ifølge § 36, at lejereren skal have samtykke fra udlejereren til at forandre de lejede lokaler.

Hvis udlejereren efter § 36 giver lejereren samtykke til at foretage en ændring, så er udgangspunktet, at lejereren ikke skal fjerne ændringen igen ved fraflytning (retablering). Udlejereren kan dog kræve retablering (§ 75, stk. 2).

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

Ifølge § 37 har lejereren ret til at foretage sædvanlige installationer i sit lejemål. Dette gælder dog ikke, hvis udlejereren kan påvise, at ejendommens el- og afløbskapacitet ikke er tilstrækkelig. Lejereren skal give besked til udlejereren i rimelig tid, inden installationen foretages. Denne ret kan ikke fraviges i lejekontrakten.

Ifølge § 39 har lejereren også ret til at opsætte skilte, udhængsskabe og automa-ter m.v. i sædvanligt omfang.

I begge disse tilfælde er udgangspunktet, at lejereren ikke har pligt til at fjerne installationen eller skiltet ved fraflytningen. Hvis lejereren gerne vil fjerne ændringen, gælder det også her, at lejereren skal aflevere de lejede lokaler til udlejereren i samme stand som ved overtagelsen (§ 75, stk. 1).

Det fremgår af § 38, at lejereren ifølge stk. 1 har ret til at foretage ombygninger, der er sædvanlige for lejerens virksomhed, og kan gennemføre disse efter at have givet udlejereren meddelelse om ombygningen.

Udlejeren 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 lejereren 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 udlejeren skal give samtykke, men udlejeren 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 lejereren ifølge § 38 pligt til at fjerne ombygningen eller installationen ved lejeforholdets ophør. Når lejereren 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 lejereren, men i forbindelse med en opsigelse kan lejereren kun få erstatning for de ændringer, som er gennemført med udlejerens samtykke.

Istandsættelse ved fraflytning §§ 74

Hvis ikke andet er aftalt, skal lejereren aflevere det lejede i samme vedligeholdelsesstand som ved overtagelsen. Det vil sige, at lejereren skal betale for istandsættelse af de dele af lejemålet, som lejereren 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 lejereren skal have afståelsesret.

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

Udlejeren kan dog modsætte sig, at lejereren 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 lejereren 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 lejereren skal kunne afstå lejemålet til et selskab.

Hvis ikke andet er aftalt, giver en afståelsesret lejereren 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 lejerer 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 udlejer 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 lejerer.

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 lejerer.

Lejerer 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

Lejerer kan efter § 60 opsig lejekontrakten uden særlig grund.

Er der aftalt uopsigelighed fra lejerens side, kan lejerer dog ikke opsig lejekontrakten i uopsigelsesperioden.

Er lejekontrakten tidsbestemt, kan lejerer efter § 63 kun opsig, hvis det er aftalt med udlejer, 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 udlejer.

Der siges op til den første i en måned.

Udlejers opsigelse

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

Udlejer kan dog opsig lejeforhold om garager, stalde og lignende og de såkaldte etablisementslejeforhold uden særlig grund.

Lovens opsigelsesgrunde er følgende:

1. Når udlejer 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 lejerens 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 lejerens selv, dennes personale eller andre, som lejerens har givet adgang til det lejede.

4. Når vægtige grunde i øvrigt gør det særligt magtpåliggende for udlejeren at blive løst fra lejerforholdet.

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 lejerens, 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 lejerforhold - bortset fra garager, stalde og lignende og de såkaldte etablissemmentslejerforhold - har efter § 66 ret til erstatning for at få dækket det tab, som lejerens 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 lejerens slet ikke skal have erstatning.

Twistebehandling § 77

Udgangspunktet er, at en tvist f.eks. om lejens størrelse skal afgøres af bolig-retten.

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.

SPAR PÅ ENERGIE I DIN BYGNING

- status og forbedringer

Energimærkningsrapport
Bogholder Allé 40
2720 Vanløse



Bygningens energimærke:



Gyldig fra 31. maj 2013
Til den 31. maj 2023.

Energimærkningsnummer 311001311

ENERGI
STYRELSEN

ENERGIKONSULENTENS BEDSTE ANBEFALINGER

I denne rapport gennemgås både bygningens energimærkning, status for bygningen og en række forslag til forbedringer. Mine bedste anbefalinger til at nedsætte energiforbruget i bygningen er vist her.

Med venlig hilsen

Søren Pedersen

EnergiFocus ApS

Strandvejen 41, Hørby, 4300 Holbæk

energifocus.dk

shp@energifocus.dk

tlf. 21370313

Mulighederne for Bogholder Allé 40, 2720 Vanløse

Varmt vand

Investering	Årlig besparelse
-------------	------------------

VARMTVANDSRØR

Der er registreret ca. 4 meter varmtvands stigstreng, som er fremført uisoleret.

FORBEDRING

Uisolerede varmtvands stigstreng isoleres med 20 mm rørskåle.

1.000 kr.	500 kr. 0,09 ton CO ₂
-----------	-------------------------------------

Ventilation

Investering	Årlig besparelse
-------------	------------------

VENTILATION

Der er registreret 1 stk. ældre udsugningsventilator på tag, som er monteret med remtræk og F-skovlhjul.

Det skønnes, at denne ventilator betjener elevatorskakt.

FORBEDRING

Udsugningsventilator erstattes af en ny energibesparende ventilatorer med B-skovlhjul og el-sparermotorer.

40.000 kr.	16.600 kr. 5,21 ton CO ₂
------------	--

ENERGIMÆRKNINGSRAPPORT

Varmt vand

Investering	Årlig besparelse
-------------	---------------------

VARMTVANDSRØR

Mandedæksel på varmtvandsbeholder er uisoleret.

FORBEDRING

Mandedæksel på varmtvandsbeholder monteres med aftagelig isoleringskappe.

2.500 kr.	600 kr. 0,11 ton CO ₂
-----------	-------------------------------------

ENERGIMÆRKET

FORMÅLET MED ENERGIMÆRKNINGEN

Energimærkning af bygninger har to formål:

1. Mærkningen synliggør bygningens energiforbrug og er derfor en form for varedeklaration, når en bygning eller lejlighed sælges eller udlejes.
2. Mærkningen giver et overblik over de energimæssige forbedringer, som er rentable at gennemføre – hvad de går ud på, hvad de koster at gennemføre, hvor meget energi og CO₂ man sparer, og hvor stor besparelse der kan opnås på el- og varmeregninger.

Mærkningen udføres af en energikonsulent, som måler bygningen op og undersøger kvaliteten af isolering, vinduer og døre, varmeinstallation m.v. På det grundlag beregnes bygningens energiforbrug under standardbetingelser for vejr, familiestørrelse, driftstider, forbrugsvaner m.v.

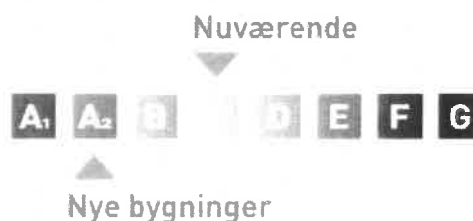
Det beregnede forbrug er en ret præcis indikator for bygningens energimæssige kvalitet – i modsætning til det faktiske forbrug, som naturligvis er stærkt afhængigt både af vejret og af de vaner, som bygningens brugere har. Nogle sparer på varmen, mens andre fyrer for åbne vinduer eller har huset fuldt af teenagere, som bruger store mængder varmt vand. Mærket fortæller altså om bygningens kvalitet – ikke om måden den bruges på, eller om vinteren var kold eller mild.



BYGNINGENS ENERGIMÆRKE

Bygninger, der opfylder energirammen i bygningsreglementet for 2010 (BR10), har energimærke A1 eller A2. A1 repræsenterer bygningsreglementets krav til lavenergibygninger i 2015. A2 repræsenterer bygninger der opfylder bygningsreglements almindelige krav til energirammen.

På energimærkningsskalaen vises bygningens energimærke.



Beregnet varmeforbrug pr. år:

409,30 MWh fjernvarme

450.907 kr.

57,71 ton CO₂ udledning

BYGNINGEN

Her ses beskrivelsen af bygningen og energibesparelserne, som energikonsulenten har fundet. For de bygningsdele, hvor der er fundet energibesparelser, er der en beskrivelse af hvordan bygningen er i dag, og så selve besparelsesforslaget. For hvert besparelsesforslag er anført den årlige besparelse i kroner og i CO₂-udledningen, som forslaget vil medføre.

Hvis investeringen er rentabel, er investeringen også anført. Rentabilitet betyder, at energibesparelsen kan tilbagebetale investeringen inden de komponenter, der indgår i besparelsen, skal udskiftes igen. Hvis dette ikke er tilfældet, anses investeringen ikke at være rentabel, og investeringen er ikke anført.

Man skal være opmærksom på, at der er en række besparelsesforslag, der i følge bygningsreglementet BR10, skal gennemføres i forbindelse med renovering eller udskiftninger af bygningsdele eller bygningskomponenter.

Tag og loft

Investering Årlig
besparelse

FLADT TAG

Det flade tag (built-up tag) skønnes, at være isoleret med ca. 200 mm i gennemsnit (kileskåret trædefast isolering).

Ydervægge

Investering Årlig
besparelse

MASSIVE YDERVÆGGE

Ydervægge er udvendigt efterisoleret med 150 mm mineraluld, afsluttet med puds.

LETTE YDERVÆGGE

Lette vægpartier skønnes, at være isoleret med ca. 70 mm.

KÆLDER YDERVÆGGE

Kælderydervægge skønnes, at være uisolert massiv beton.

FORBEDRING VED RENOVERING

Montering af indvendig ventileret isoleringsvæg på kælderydervæg mod jord til i alt 100 mm isolering.

6.500 kr.
1,29 ton CO₂

Udføres med effektiv dampspærre og afsluttes med godkendt beklædning. Der udføres nye lysninger og bundstykke ved vinduer, og tekniske installationer føres med ud i ny væg. Arbejdet udføres sammen med isolering af vægge placeret over terræn.

ENERGIMÆRKNINGSRAPPORT

Det skal i øvrigt undersøges om isoleringsarbejdet kan medføre dannelse af skimmelsvampe bag isoleringen.

Alternativt efterisoleres kælderydervæg udvendigt i forbindelse med andre anlægsgødgaver, eksempelvis i forbindelse med etablering eller udbedring af dræn.

Vinduer, døre ovenlys mv.

Investering	Årlig besparelse
-------------	------------------

VINDUER

Vinduer i kælder er generelt monteret med et-lagsglas.

FORBEDRING

Kældervinduer udskiftes til nye, monteret med 2-lags energiglas, gasfyldning og varm kant.

650.000 kr.

29.600 kr.
5,95 ton CO₂

VINDUER

Vinduer og døre er generelt monteret med 2 lags energiglas.

OVENLYS

Ovenlysvinduer er monteret med 2-lags acryl/termorude.

FORBEDRING VED RENOVERING

Ovenlysvinduerne udskiftes til nye med 2-lags energiruder og varm kant.

400 kr.
0,06 ton CO₂

Gulve

Investering	Årlig besparelse
-------------	------------------

TERRÆNDÆK

Terrændæk i opvarmet kælder skønnes, at være isoleret i henhold til bygningsreglementets krav på opførelsestidspunktet.

Ventilation

	Investering	Årlig besparelse
--	-------------	---------------------

VENTILATION

Der er registreret 1 stk. ældre udsugningsventilator på tag, som er monteret med remtræk og F-skovlhjul.

Det skønnes, at denne ventilator betjener elevatorskakt.

FORBEDRING

Udsugningsventilator erstattes af en ny energibesparende ventilatorer med B-skovlhjul og et-sparermotorer.

40.000 kr.	16.600 kr. 5,21 ton CO ₂
------------	--

VENTILATION

Der er registreret flere ventilationsanlæg, som er de enkelte lejere selv ejer og driver. De registrerede anlæg er af ældre dato og forsynet med varmegenvinding via krydsveksler.

Ved beregning af energimærket er det skønnes, at ca. 3.000 m² er mekanisk ventileret samt, at anlæggenes ugentlige driftstid er 45 timer.

Øvrige områder, bortset fra toiletter og elevatortårn, er naturligt ventileret.

Der er mekanisk udsugning fra toiletter og baderum, via 3 stk. Exhausto, DTH tagventilatorer.

VARMEANLÆG

Varmeanlæg

Investering Årtlig
besparelse

FJERNVARME

Bygningen opvarmes med fjernvarme.

Anlægget er udført med isoleret varmeveksler af typen Reci, årgang 1996.

VARMEPUMPER

Der er ingen varmepumpe i bygningen.

Konvertering af forsyningsformen fra fjernvarme til el via varmepumpe vil ikke være rentabelt.

Varmefordeling

Investering Årtlig
besparelse

VARMEFORDELING

Den primære opvarmning af ejendommen sker via radiatorer i opvarmede rum.

Varmefordelingsrør er udført som to-strengs anlæg.

VARMERØR

Varmerør før veksler er isoleret med ca. 60 mm.

VARMEFORDELINGSPUMPER

På varmfordelingsanlægget er monteret 1 stk. automatisk modulerende Magna pumpe af fabrikat Grundfos.

AUTOMATIK

Der er monteret termostatiske reguleringsventiler på alle radiatorer.

Til regulering af varmeanlæg efter udetemperatur er monteret automatik af typen ReciTherm 2000.

Cirkulationspumpen sommerafspærres.

VARMT VAND

Varmt vand

Investering Årlig
besparelse

VARMTVANDSRØR

Der er registreret ca. 4 meter varmtvands stigstreng, som er fremført uisoleret.

FORBEDRING

Uisolerede varmtvands stigstreng isoleres med 20 mm rørskåle.

1.000 kr. 500 kr.
0,09 ton CO₂

VARMTVANDSRØR

Mandedæksel på varmtvandsbeholder er uisoleret.

FORBEDRING

Mandedæksel på varmtvandsbeholder monteres med aftagelig isoleringskappe.

2.500 kr. 600 kr.
0,11 ton CO₂

VARMTVANDSRØR

Tilslutningsrør til varmtvandsbeholder er isoleret med ca. 20 mm.

FORBEDRING

Tilslutningsrør til varmtvandsbeholder efterisoleres, op til 50 mm, med rørskåle eller lamelmåtter.

2.600 kr. 300 kr.
0,05 ton CO₂

VARMTVANDSRØR

Varmtvandsrør i kælder er isoleret med 30-50 mm.

Varmtvands stigstreng er isoleret med ca. 20 mm.

VARMTVANDSPUMPER

Til varmtvandscirkulation er monteret 1 stk. cirkulationspumpe af typen Grundfos, Magna 25-100.

VARMTVANDSBEHOLDER

Varmt brugsvand produceres i 1 stk. 1.250 liters varmtvandsbeholder af typen Reci, årgang 1996.

Beholderen er isoleret med 100 mm mineraluld.

FORBEDRING

Montering af solfanger til varmtvandsproduktion.

250.000 kr.

13.400 kr.

2,63 ton CO₂

Det anbefales, at der monteres ca. 40 m² solvarmepaneller på tagflade med orientering mod syd.

Solvarmebeholder supplerer eksisterende varmtvandsbeholder eller erstatter denne og forsynes med varmespiral til opvarmning af brugsvand i kolde perioder.

Der monteres tilslutningsrør til solfanger, der forsynes med en A-mærket cirkulationspumpe.

Forud for etablering af solvarmeanlæg anbefales det, at ejendommens varmtvandsbehov undersøges nærmere, med henblik på, at fastslå en passende beholdervolumen. Beholderne skal kunne levere tilstrækkeligt med varmt brugsvand, men det skal samtidig undgås, at brugsvandets opholdstider i beholderne bliver for lange. Det anbefales generelt, at indholdet i en varmtvandsbeholder skal udskiftes 2 gange i døgnet. For solvarmebeholdere må lidt længere opholdstider dog accepteres af hensyn til beholderens driftsforhold.

Der er ikke tilstrækkeligt meget velegnet tagareal til rådighed til, at der vil kunne monteres solfanger, hvis forslag vedrørende montering af solceller til el-produktion gennemføres i fuldt omfang.

EL

El	Investering	Årlig besparelse
BELYSNING		
Belysningen i kælderområder er monteret med sparepærer og T8-lysstofrør.		
Belysningen betjenes manuelt.		
FORBEDRING		
Belysningsanlæg i kælder forsynes med automatisk lysstyring, eksempelvis via PIR-sensorer eller akustiske sensorer.	65.000 kr.	9.800 kr. 3,29 ton CO ₂
BELYSNING		
Belysningsanlæggene i kontorkaler, undervisningslokaler og opholdsrum er monteret med lysstofrør af varierende udformning, samt armaturer monteret med sparepærer eller kompaktlysrør.		
Belysningen betjenes manuelt.		
FORBEDRING		
Belysningsanlæg i kontorkaler, undervisningslokaler og opholdsrum forsynes med tilstedeværelsesstyring, eksempelvis PIR-sensorer i kombination med manuel betjening, så belysningen tændes manuelt, men slukkes automatisk hvis der ikke registreres aktivitet i rummet.	472.600 kr.	50.600 kr. 17,04 ton CO ₂
BELYSNING		
Belysningsanlæg på toiletter er overvejende monteret med kompaktlysrør, som betjenes manuelt.		
FORBEDRING		
Belysningsanlæg på toiletter forsynes med automatisk lysstyring, eksempelvis via PIR-sensorer eller akustiske sensorer.	20.000 kr.	1.400 kr. 0,47 ton CO ₂
BELYSNING		
Belysningsanlæggene på trapper er overvejende monteret med sparepærer eller kompaktlysrør.		
Belysningen betjenes manuelt.		
FORBEDRING VED RENOVERING		
Belysningsanlæg på trapper forsynes med automatisk lysstyring, eksempelvis via PIR-sensorer eller akustiske sensorer.		1.400 kr. 0,45 ton CO ₂

BELYSNING

Belysningsanlæg i gangarealer er overvejende monteret med kompaktlysør/sparepærer, som betjenes manuelt.

FORBEDRING VED RENOVERING

Belysningsanlæg i gangarealer forsynes med tilstedeværelsesstyring, eksempelvis PIR- sensorer.

1.100 kr.
0,35 ton CO₂

SOLCELLER

Der er ingen solceller på bygningen.

FORBEDRING

Montering af solceller på vandret tagflade.

1.140.000 112.000 kr.
kr. 35,18 ton CO₂

Det anbefales, at der monteres krystallinske solceller af god kvalitet med et panelareal på ca. 380 m².

Solcellepaneler orienteres mod syd med en hældning på ca. 35 %.

Eventuelle tilskudsmuligheder er ikke medtaget i overslagsprisen.

Vilkår vedrørende afregningsbetingelser for overskydende el-produktion anbefales nærmere undersøgt, forud for dette forslags gennemførelse.

Det skal yderligere sikres, at tagkonstruktionen kan bære et solcelleanlæg.

ENERGIKONSULENTENS SUPPLERENDE KOMMENTARER

Baggrunden for energimærket er en besigtigelse af ejendommen, ejeroplysninger, byggeskik på tidspunktet for ejendommens opførelse og renovering samt bygningstegninger.

Det opvarmede areal udgøres af det samlede erhvervsareal. Arealerne stammer fra BBR-meddelsen og opmålinger på bygningstegninger.

Der er ikke foretaget destruktive undersøgelser af klimaskærmen.

I energimærkningen foretages et skøn ved utilgængelige konstruktioner baseret på tidstypiske byggeskikke og krav samt det aktuelle bygningsisolationsniveau i øvrigt. Samme skøn gør sig gældende for varmeanlæg mv. Der tages i den forbindelse forbehold for afvigelser fra faktiske forhold, der kan have betydning for energimærkningens besparelsesforslag.

I forbindelse med forslag til isolering af rørinstallationer er det en generel forudsætning for forslaget gennemførelse, at rørene har minimum 10 års resterende levetid, alternativt øges isoleringen i forbindelse med fremtidig rørudskiftning.

Rørenes restlevetid bør undersøges forud for igangsætning af isoleringsarbejder.

Der er anført forbedringsforslag med forholdsvis korte tilbagebetalingstider, som det vil være rentabelt

at gennemføre her og nu.

Der er yderligere anført forslag, som først vil være rentable på længere sigt. Disse forslag vil dog alle have en miljømæssig og samfundsgavnlig effekt ved gennemførelse.

RENTABLE BESPARELSESFORSLAG

Herunder vises forslag til energibesparelser der skønnes at være rentable at gennemføre. At være rentabel betyder her, at besparelsen kan tilbagebetale investeringen inden de komponenter, der indgår i besparelsesforslaget, skal udskiftes igen.

F.eks. hvis forslaget er udskiftning af en cirkulationspumpe, forventes pumpen at leve i 10 år, og besparelsesforslaget anses at være rentabel hvis besparelsen kan tilbagebetale investeringen over 10 år. Hvis besparelsesforslaget er efterisolering af en hulmur ved indblæsning af granulat, er levetiden 40 år, og besparelsesforslaget er rentabelt hvis investeringen kan tilbagebetales over 40 år.

For hvert besparelsesforslag vises investeringen, besparelsen i energi og besparelsen i kr. ved nedsættelsen af energiregningen.

Hvis besparelsesforslaget medfører, at forbruget af en given energiform stiger, så vil stigningen være anført med et minus foran. Det vil f.eks. typisk tilfældet ved udskiftning et oliefyr med en varmepumpe, hvor forbruget af olie erstattes med et elforbrug til varmepumpen.

Priser er inkl. moms.

Emne	Forslag	Investering	Årlig besparelse i energienheder	Årlig besparelse
Bygning				
Vinduer	Kældervinduer udskiftes	650.000 kr.	42,12 MWh fjernvarme 23 kWh el	29.600 kr.
Ventilation	Udsugningsventilator udskiftes	40.000 kr.	7.856 kWh el	16.600 kr.
Varmt og koldt vand				
Varmtvandsrør	Uisolerede varmtvands stigstrenger isoleres	1.000 kr.	0,67 MWh fjernvarme	500 kr.
Varmtvandsrør	Mandedæksel på varmtvandsbeholder isoleres	2.500 kr.	0,75 MWh fjernvarme	600 kr.
Varmtvandsrør	Tilslutningsrør til varmtvandsbeholder efterisoleres	2.600 kr.	0,39 MWh fjernvarme	300 kr.
Varmtvandsbeholder	Montering af solfanger til varmtvandsproduktion	250.000 kr.	19,67 MWh fjernvarme -214 kWh el	13.400 kr.

ENERGIMÆRKNINGSRAPPORT

El

Belysning	Etablering af automatisk lysstyring i kældere	65.000 kr.	-2,75 MWh fjernvarme 5.548 kWh el	9.800 kr.
Belysning	Etablering af automatisk lysstyring i undervisnings- og administrationslokaler	472.600 kr.	-14,65 MWh fjernvarme 28.818 kWh el	50.600 kr.
Belysning	Etablering af automatisk lysstyring på toiletter	20.000 kr.	-0,39 MWh fjernvarme 789 kWh el	1.400 kr.
Solceller	Montering af solceller til el- produktion	1.140.000 kr.	53.056 kWh el	112.000 kr.

BESPARELSESFORSLAG VED RENOVERING ELLER REPARATIONER

Her vises besparelsesforslag hvor energibesparelsen ikke kan tilbagebetale investeringen inden de komponenter, der indgår i besparelsesforslaget, skal udskiftes igen. Det vil dog ofte være fordelagtigt at overveje disse besparelsesforslag hvis bygningen skal renoveres eller hvis der er bygningskomponenter, der alligevel skal udskiftes.

Investeringen til forslagene er ikke angivet, da investeringen vil afhænge af den konkrete renovering, som skal ske i forbindelse med besparelsesforslaget.

Priser er inkl. moms

Emne	Forslag	Årlig besparelse i energienheder	Årlig besparelse
Bygning			
Kælder ydervægge	Kælderydervæg efterisoleres	9,16 MWh fjernvarme 5 kWh el	6.500 kr.
Ovenlys	Udskiftning af ovenlysvindue til tolags energirude	0,45 MWh fjernvarme	400 kr.
El			
Belysning	Etablering af automatisk lysstyring på trapper	-0,37 MWh fjernvarme 761 kWh el	1.400 kr.
Belysning	Etablering af automatisk lysstyring i gangarealer	-0,29 MWh fjernvarme 587 kWh el	1.100 kr.

BAGGRUNDSINFORMATION

OPLYST FORBRUG INKL. AFGIFTER

Herunder vises det oplyste forbrug for afregningsperioderne.

Fjernvarme

Varmeudgifter	268.359 kr. i afregningsperioden
Fast afgift	155.405 kr. pr. år
Varmeudgift i alt.....	423.764 kr.
Varmeforbrug.....	405,83 MWh fjernvarme i afregningsperioden
Aflæst periode.....	24-02-2012 til 01-03-2013

OPLYST FORBRUG OMREGNET TIL NORMALÅRS FORBRUG

Her vises det oplyste forbrug omregnet til et normalt gennemsnitsår. Det er normalårets forbrug der kan sammenlignes med det beregnede forbrug.

Varmeudgifter	253.241 kr. pr. år
Fast afgift	155.405 kr. pr. år
Varmeudgift i alt.....	408.647 kr. pr. år
Varmeforbrug.....	382,97 MWh fjernvarme pr. år
CO ₂ udledning.....	54,00 ton CO ₂ pr. år

KOMMENTARER TIL DET OPLYSTE OG BEREGNEDE FORBRUG

Der er god overensstemmelse mellem det beregnede og det oplyste forbrug.

ANVENDTE PRISER INKL. AFGIFTER VED BEREGNING AF BESPARELSER

Ved beregning af energibesparelser anvendes nedenstående energipriser:

Varme	700,34 kr. pr. MWh fjernvarme
	164.258 kr. i fast afgift pr. år for fjernvarme
El	2,11 kr. pr. kWh
Vand.....	39,03 kr. pr. m ³

FORBEHOLD FOR PRISER PÅ INVESTERING I ENERGIBESPARELSER

Energimærkets besparelsesforslag er baseret på energikonsulentens erfaring og vurdering. Før energispareforslagene iværksættes, bør der altid indhentes tilbud fra flere leverandører. Desuden bør det undersøges, om der kræves en myndighedsgodkendelse.

BAGGRUNDSINFORMATION

BYGNINGSBESKRIVELSE

Hovedbygning

Adresse	Bogholder Allé 40
BBR nr	101-57798-1
Bygningens anvendelse	Kontor, handel, lager, herunder offentlig
Opførelses år	1971
År for væsentlig renovering	Ingen
Varmeforsyning	Fjernvarme
Supplerende varme	Ingen
Boligareal i følge BBR	0 m ²
Erhvervsareal i følge BBR	7110 m ²
Boligareal opvarmet	0 m ²
Erhvervsareal opvarmet	7110 m ²
Opvarmet areal i alt	7110 m ²
Heraf tagetage opvarmet	540 m ²
Heraf kælderetage opvarmet	1314 m ²
Uopvarmet kælderetage	0 m ²

EnergimærkeC

HJÆLP TIL GENNEMFØRELSE AF ENERGIBESPARELSER

Energikonsulenten kan fortælle dig hvilke forudsætninger der er lagt til grund for de enkelte besparelsesforslag. På www.byggeriogenergi.dk kan du og din håndværker finde vejledninger til hvordan man energiforbedrer de forskellige dele af din bygning. På www.goenergi.dk finder du, under forbruger, råd og værktøjer til energibesparelser i bygninger. Dit energiselskab kan i mange tilfælde være behjælpelig med gennemførelse af energibesparelser.

FIRMA

Energimærkningsrapporten er udarbejdet af:

EnergiFocus ApS

Strandvejen 41, Hørby, 4300 Holbæk
energifocus.dk
shp@energifocus.dk
 tlf. 21370313

Ved energikonsulent
 Søren Pedersen

KLAGEMULIGHEDER

Du kan som ejer eller køber af ejendommen klage over faglige og kvalitetsmæssige forhold vedrørende energimærkningen. Klagen skal i første omgang rettes til det certificerede energimærkningsfirma der har udarbejdet mærkningen, senest 1 år efter energimærkningsrapportens dato. Hvis bygningen efter indberetningen af energimærkningsrapporten har fået ny ejer, skal klagen være modtaget i det certificerede firma senest 1 år efter den overtagelsesdag, som er aftalt mellem sælger og køber, dog senest 6 år efter energimærkningsrapportens datering. Klagen skal indgives på et skema, som er udarbejdet af Energistyrelsen. Dette skema finder du på www.seeb.dk. Det certificerede

energimærkningsfirma behandler klagen og meddeler skriftligt sin afgørelse af klagen til dig som klager. Det certificerede energimærkningsfirmas afgørelse af en klage kan herefter påklages til Energistyrelsen. Dette skal ske inden 4 uger efter modtagelsen af det certificerede energimærkningsfirmas afgørelse af sagen.

Klagen kan i alle tilfælde indbringes af bygningens ejer, herunder i givet fald en ejerforening, en andelsforening, anpartsforening eller et boligselskab, ejere af ejerlejligheder, andelshavere, anpartshavere og aktionærer i et boligselskab, samt købere eller erhververe af energimærkede bygninger eller lejligheder.

Reglerne fremgår af §§ 37 og 38 i bekendtgørelse nr. 673 af 25. juni 2012.

Energistyrelsen fører tilsyn med energimærkningsordningen. Til brug for stikprøvekontrol af om energimærkningspligten er overholdt, kan Energistyrelsen indhente oplysninger i elektronisk form fra andre offentlige myndigheder om bygninger og ejerforhold mv. med henblik på at kunne foretage samkøring af registre i kontroløjemed.

Energistirelsens adresse er:

Energistyrelsen
Amaliegade 44
1256 København K
E-mail: ens@ens.dk

Energimærke

for Bogholder Allé 40
2720 Vanløse




ENØRGI

STYRELSEN

Gyldig fra den 31. maj 2013 til den 31. maj 2023

Energimærkningsnummer 311001311

ADVOKATERNE**KRONPRINSESSEGADE 26 ^{1.}**

Associerede advokater

Advokatfirmaet Arne Linde Olsen ApS
Kronprinsessegade 26
1306 København K
Advokat Arne Linde Olsen (H)
Cvr 15262206 www.cphlaw.dk
Tlf 333 80 300 Fax 352 64 737
Danske Bank – 3001 - 3015079118

LEJEKONTRAKT**Erhvervslejemål
(Ikke-erhvervsbeskyttede)**

Lejemål nr. 02201504

Parterne

- § 1. Det lejede**
- § 2. Anvendelse**
- § 3. Ikrafttræden/overtagelse**
- § 4. Opsigelse/ophør**
- § 5. Fremleje og afståelse**
- § 6. Årlig ydelse og depositum**
- § 7. Forbrugsregnskabet (varme og vand)**
- § 8. Øvrige udgifter, udgiftsarter og elevatorer**
- § 9. Aftalt regulering af lejen**
- § 10. Regulering af leje til markedslejen**
- § 11. Vedligeholdelse, fornyelser og lejemålets stand ved overtagelse samt evt. særindretninger.**
- § 12. Ændring af lejevilkår - genforhandling - opsigelse**
- § 13. Husorden og brug af udenoms- og fællesarealer**
- § 14. Fraflytning og tilbagelevering af det lejede**
- § 15. Moms**
- § 16. Omkostninger**
- § 17. Betingelser**
- § 18. Bilag**

ADVOKATERNE
KRONPRINSESSEGADE 26

Side 2

Parterne

Denne lejekontrakt indgås mellem

Udlejer:

Navn: Ejendomsselskabet 2010 A/S
Adresse: c/o Advokatfirmaet Arne Linde Olsen ApS,
Kronprinsessegade 26, 1, 1306 København K
CVR nr.: 33 25 65 82

(herefter kaldet udlejer)

og

Lejer:

Navn: Københavns Ejendomme & Indkøb
Økonomiforvaltningen, Københavns Kommune
Adresse: Nyropsgade 7, 1602 København V
CVR nr.: 64 94 22 12

(herefter kaldet lejer)

§ 1. Det lejede

Det lejede omfatter følgende arealer:

Erhvervslejemål 4. sal	538 m2
------------------------	--------

Areal i alt	538 m2
-------------	--------

som herefter er kaldet det lejede.

Lejer er videre tillagt eksklusiv brugsret til tagterrasse på ca 60 m2 beliggende i tilknytning til lejemålet med udgang til denne fra lejemålet.

Lejemålene er beliggende Jydeholmen 15, 4. sal og der henvises til tegning over lejemålet vedhæftet som bilag 1:

I bruttoarealet kan indgå eventuelle flugtveje/flugtkorridorer/nødudgange og andele i eventuelle fællesarealer, uanset de hertil knyttede begrænsninger.

Det lejede er beliggende på matr.nr. 13 æ Vanløse, København, hvis grund og bygninger herefter er kaldet ejendommen.

Lejemålets postadresse er: Jydeholmen 15, 4. sal, 2720 Vanløse.

Der indgår ikke parkeringsrettigheder i lejeaftalen.

Lejemålets udformning og omfang på ikrafttrædelsestidspunktet fremgår af vedlagte tegning *bilag 1*.

Arealet er opmålt og beregnet i overensstemmelse med arealbekendtgørelse nr. 311. Det samlede bruttoetageareal udgør 538 m², heraf 0 m² kælderareal.

Ejendommens samlede bruttoetageareal udgør iht. BBR 7.108 m² og heraf omfatter det lejede 538 m². I bruttoarealet kan indgå eventuelle flugtveje, flugtkorridorer, nødudgange m.v.

Hvis det senere dokumenteres, at det faktiske areal afvigere med mere end +/- 2% (dog minimum 10m²) skal bruttoarealet korrigeres til det faktiske fulde areal, dog alene med virkning for den fremtidige legeberegning og fordeling af, drift- og forbrugsomkostninger – se punkt 7.4.

§ 2. Anvendelse

- 2.1. Det lejede skal anvendes til kommunale formål, herunder administrative formål og hertil tilknyttede funktioner og må ikke uden udlejers skriftlige samtykke anvendes til andet formål.

Udlejer indestår for, at det lejede på ikrafttrædelsestidspunktet lovligt, kan anvendes til det aftalte formål, herunder at formålet ikke strider mod lokalplan, miljøkrav eller anden offentlig planlægning.

Lejer har ansvaret for, at den aftalte anvendelse ikke omfattes af særlige offentlige forskrifter og har pligt til at indhente og opretholde alle tilladelser, der kræves med hensyn til det lejedes indretning og drift, herunder forskrifter vedrørende miljø- og brandforhold. Udlejer skal uden ugrundet ophold underrettes om myndighedskrav og modtage kopi af de fornødne tilladelser.

- 2.2. Lejers anvendelse må ikke medføre unødigt lugt-, støj- eller lysgener eller på anden måde være til gene for øvrige lejere i ejendommen eller andre, ud over hvad der normalt følger af den pågældende anvendelse. Lejer skal sikre, at dennes personale og andre, der får adgang til det lejede omgås dette forsvarligt.
- 2.3. Ændringer i det lejede må kun foretages med udlejers skriftlige godkendelse. Lejer har efter udlejers rimeligt begrundede anvisninger herudover ret til at foretage installationer og ombygninger, når ændringerne sker for at opfylde krav fra en offentlig myndighed vedrørende kontraktmæssig anvendelse af det lejede.

Udlejer er dog forpligtet til at give samtykke til alle mindre betydende bygningsforandringer og til alle bygningsforandringer, der efter en objektiv vurdering ikke forringer ejendommens handels- og/eller udlejningsværdi. I forbindelse med at udlejer giver samtykke til ændringen, skal udlejer tillige tage stilling til krav om retablering. I modsat fald kan retablering ved fraflytning ikke gøres gældende.

Skal der i forbindelse med myndighedsgodkendelse af lokalerne ske rumændringer eller andre forandringer skal lejer fremsende tegning og beskrivelse af ændringer til udlejer for godkendelse inden disse påbegyndes udført.

- 2.4. Lejer er erstatningsansvarlig efter dansk rets almindelige regler for skade, som påføres det lejede eller ejendommen i øvrigt som følge af lejers anvendelse, installationer, ændringer/ombygninger og/eller skilte m.v.
- 2.5. 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 til enhver tid gældende myndighedskrav, der er gældende for ejendommen.

I forbindelse med lejekontraktens indgåelse er det aftalt, at lejer må skilte på opsatte pyloner på ejendommen.

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.

Ved fraflytning skal lejer for egen regning fjerne ethvert spor af genstande anbragt på ejendommen i henhold til ovennævnte, med mindre udlejer skriftligt frafalder kravet herom.

Lejer skal respektere de servitutter og eventuelle andre ejendomsbyrder, der ved lejekontraktens indgåelse er tinglyst på ejendommen.

Udlejer indestår for, at det lejede på 4. sal på ikrafttrædelsestidspunktet er lovligt og kan anvendes til kontor.

Udlejer hæfter således for, at det lejede opfylder alle gældende myndighedskrav til brug for kontor.

Risikoen for myndighedskrav vedrørende anvendelsen af det lejede, efter ikrafttrædelsestidspunktet påhviler lejer.

Efter ikrafttrædelsestidspunktet har lejer ansvaret for, at lejers brug ikke strider mod særlige offentlige forskrifter og har pligt til at indhente og opretholde alle tilladelser, der kræves med hensyn til det lejedes indretning og drift, herunder forskrifter vedrørende miljø- og brandforhold. Udlejer skal uden ugrundet ophold underrettes om myndighedskrav og modtage kopi af de fornødne tilladelser.

Udlejer bærer hverken ansvar eller risiko for lejers konkrete anvendelse af det lejede, herunder for om antallet af personer i det lejede medfører særlige miljøkrav eller krav til brandsikkerhed m.v.

Lejer har ret til at foretage sædvanlige installationer i det lejede, medmindre udlejer kan godtgøre at ejendommens el- eller afløbskapacitet ikke er tilstrækkelig til installationen. Lejer skal med rimeligt varsel give meddelelse til udlejer, inden lejer foretager den sædvanlige installation.

Alle omkostninger i forbindelse med de i foregående afsnit nævnte tiltag betales af lejer, der er pligtig til selv at indhente alle myndighedsgodkendelser samt sørge for, at eventuelle betingelser for godkendelsen til stadighed opfyldes.

§ 3. Ikrafttræden /overtagelse

- 3.1. Det lejede overtages af lejer så snart lejemålet er frigjort fra tidligere lejer og senest den 1. januar 2020, dette tidspunkt er herefter kaldet ikrafttrædelsestidspunktet.
- 3.2. Udlejer tilsikrer, at lejer og lejers rådgiver snarest muligt og senest 15. september 2019 får adgang til det lejede for at foretage besigtigelse og byggeteknisk gennemgang til brug i byggesagen.

- 3.3. Eventuelle mindre væsentlige mangler ved det lejede, der ikke hindrer lejers brug heraf, udskyder ikke ikrafttrædelsestidspunktet og berettiger ikke lejer til afslag i lejen.
- 3.4. Bortset fra skjulte fejl og mangler ved det lejede og under iagttagelse af bestemmelserne og rapporter jfr. § 11, kan lejer ikke påberåbe sig mangler, der ikke skriftligt er gjort gældende over for udlejer senest otte uger efter ikrafttrædelsestidspunktet.
- 3.5. Lejer overtager det lejede på ikrafttrædelsestidspunktet som der er og forefindes og indrettet som kontor. Lejemålets stand, herunder de tekniske anlægs stand ved overtagelsen billedokumenteres. Udlejer tilsikrer at alle de elektriske installationer i det lejede er lovlige på ikrafttrædelsestidspunktet.
- 3.6. Efter overtagelsen istandsætter og indretter lejer det lejede i overensstemmelse med lejers indretningsprojektet. På tidspunktet for indgåelse af lejekontrakten er indretningsprojektet endnu ikke defineret. Efter underskrift på lejekontrakten sørger lejer for, at indretningsprojektet defineres og prissættes. Inden lejer påbegynder indretningsprojektet, godkender udlejer projektet. Udlejer accepterer, at lejer undervejs i byggeperioden tilpasser byggeprojektet på sædvanlig vis i samråd med lejers rådgiver.

§ 4. Opsigelse/ophør

- 4.1. Lejeforholdet kan såvel af lejer som af udlejer opsiges med et skriftligt varsel på 6 måneder til udgangen af en måned. Dog kan opsigelse fra udlejers side tidligst afgives 10 år efter det tidspunkt hvor lejemålet bliver legebærende og fra lejers side tidligst 2 år efter det tidspunkt hvor lejemålet bliver legebærende jf. lejekontraktens § 6.5.
- 4.2. Ved opsigelse fra udlejers side har lejer ret til erstatning eller anden godtgørelse som følge af opsigelsen i overensstemmelse med erhvervslejelovens bestemmelser herom. Erstatningen er maksimeret til 3 måneders leje. Dog finder Erhvervslejelovens § 62 ikke anvendelse.

§ 5. Fremleje og afståelse

- 5.1. Lejer har ret til at fremleje, dog er dette betinget af en godkendelse fra udlejer.
- 5.2. Lejer har ikke afståelses- og genindtrædelsesret.

- 5.3. Det bemærkes, at lejers udlejning til andre kommunale institutioner og forvaltninger ikke er fremleje, og lejer er derfor fuldt ud berettiget hertil dog med orientering af udlejer.

§ 6. Årlig ydelse og depositum

Lejen udgør – excl moms

			i alt/år
4.sal - kontor	538 m2 a kr	825,00 kr.	443.850,00 kr.

- 6.1. I lejen indgår skatter og afgifter pr. 1. januar 2020. Ved fremtidige ændringer i skatter og afgifter vil denne dato blive taget som udgangspunkt.
- 6.2. Lejer stiller ikke depositum idet lejer er offentlig myndighed.
- 6.3. Lejen betales i øvrigt kvartalsvis forud hver den 1. januar, 1. april, 1. juli og 1. oktober kvartal.

Lejen er i det første år:

Leje m.v. udgør:	excl. moms	moms	I alt
Leje	kr 110.962,50	kr 27.740,63	kr 138.703,13
A conto varmebidrag	kr 12.205,64	kr 3.051,41	kr 15.257,05
I alt pr. kvartal	kr 123.168,14	kr 30.792,04	kr 153.960,18

- 6.4. Udover lejen betaler lejer en andel af udgifterne i henhold til forbrugsregnskabet jf. § 7. Lejer betaler først forbrugsudgifter i henhold til forbrugsregnskabet fra det tidspunkt hvor lejer kan tage det lejede i brug.
- 6.5. Parterne er enige om, at lejer første gang betaler leje fra det tidspunkt hvor lejemålet på 3. sal kan tages i brug, jf. lejekontrakten på Jydeholmen 15, 3. sal punkt 6.5 - det vil sige senest 1. maj 2020.
- 6.6. Såfremt lejer opnår byggetilladelse, men ikke kan igangsætte byggearbejdet og dette skyldes at lejemålet endnu ikke er frigjort af tidligere lejer, udskydes tidspunktet hvor lejemålet bliver lejebærende tilsvarende.
- 6.7. Udover lejen betaler lejer udgifterne i henhold til forbrugsbudgettet. Der henvises til bilag 5 hvor disse ydelser er specificeret.

- 6.8. Med mindre andet er anført i kontrakten er alle krav som udspringer af denne lejekontrakt eller erhvervslejen pligtig pengeydelse. I tilfælde af manglende rettidig betaling, er udlejer berettiget til refusion af dokumenterede merudgifter (rentetab, gebyrer) som følge af den forsinkede betaling.
- 6.9. Lejeopkrævning sker fra udlejers side ved brug af betalingsservice og lejer er pligtig at tilslutte sig denne betalingsordning – herunder at betale gebyr på kr. 15,00 der opkræves med huslejen.

§ 7. Forbrugsregnskabet (varme og vand)

- 7.1. Udlejer sørger for levering af varme og varmt vand. Lejer må ikke etablere anden varmforsyning uden udlejers skriftlige samtykke.

Forbrugsregnskabet udarbejdes samlet for lokaler i ejendommen eller for enheder, som har fælles varmforsyning med denne. Udlejer kan indskrænke eller udvide de enheder, som har fælles varmforsyning med ejendommen, samt ændre i fordelingen blandt de enheder, som deltager i den fælles varmforsyning, lejers andel opgøres med udgangspunkt i fordelingsnøglen oplyst i punkt 7.4.

- 7.2. I forbrugsregnskabet indgår følgende udgifter – alle oplyst excl moms:

	Anslået beløb
7.2.1. Varmeudgift.	319.762,40
7.2.2. Vandudgift	42.236,90
7.2.3. Elforbrug	25.257,16
7.2.4. Rep. varmeanlæg	9.179,75
7.2.5. Udarbejdelse varmeregnskab	7.500,00
7.2.6. Henlæggelser	150.000,00
7.2.7. Varmemester	51.246,00
7.2.8. Energiordning	10.000,00
I alt	615.182,21

Specifikationen omfatter ikke udgiftsarter, der ikke er kendt ved denne aftales indgåelse, hvilke udgifter udlejer derfor tillige kan lade indgå i forbrugsregnskabet, idet omfang der er tale om ejendomsrelaterede udgifter, som berettiget kan opkræves over forbrugsregnskabet. Sådanne udgiftsposter tillægges i så fald moms.

- 7.3. Endelig opgørelse over forbrugsudgifterne foretages en gang årligt, for tiden for perioden 1. marts til udgangen af februar. Udlejer kan med 6 ugers skriftligt

varsel inden udløb af den pågældende regnskabsperioden omlægge forbrugsregnskabsperioden. Omlægningsperioden kan omfatte mere eller mindre end 12 måneder.

- 7.4. Forbrugsudgifterne fordeles mellem lejerne indbyrdes på grundlag af m². Lejemål i kælder indgår dog i fordelingen alene med 75% af m² for lejemålene.

Fordelingsfaktoren for hele ejendommen er ud fra denne beregning 6.679 m² og nærværende lejemål indgår med 538 m² – således at udgiftsfordelingen andrager 538/6.679.

- 7.5. Til dækning af forbrugsudgifterne fastsætter udlejer a/conto beløb, som forfalder til betaling samtidig med lejen, jf. § 6.2. Tillægsbetaling vedrørende forbrugsregnskabet forfalder til betaling efter påkrav fra udlejer.

A/c-bidraget for fastsættes til kr. 12.205,64 pr. kvartal + moms.

- 7.6. Såfremt der efter udarbejdelse af varmeregnskab fremkommer ejendomsrelaterede ekstraudgifter, som ikke var kendte/åbenbare ved udsendelsen af varmeregnskabet, overføres udgiften til næste års regnskab.

§ 8. Øvrige udgifter og udgiftsarter og elevator

- 8.1. Udover lejen, jf. § 6, og de i § 7 nævnte udgifter skal lejereren, i det omfang det er muligt, betale følgende udgifter direkte til leverandøren:

- 8.1.1. Elforbrug i det lejede, beregnet ud fra individuelle forbrugsmålere i ejendommen.
- 8.1.2. Bortskaffelse af virksomhedsaffald. Placeringen af affaldscontainere skal ske efter udlejers anvisning.
- 8.1.3. Hvis udlejer trods det direkte kundeforhold mellem lejer og leverandøren hæfter over for leverandøren for nogen af de nævnte leverancer, kan udlejer kræve udgiften betalt af lejer.
- 8.1.4. Hvis udlejer grundet skærpede myndigheds krav bliver pålagt ekstraudgifter i forbindelse med vare-/personellevator, er denne berettiget til at forhøje huslejen forholdsmæssig med lejemålets andel heraf.
- 8.1.5. Hvis udlejer grundet lejers brug af det lejede bliver pålagt ekstraudgifter/ forhøjelser af bygnings- eller brandforsikring er denne berettiget til at forhøje huslejen med dette beløb.

§ 9. Aftalt regulering af lejen

- 9.1. Hvert år pr. den 1. januar, første gang pr 1. januar 2021 reguleres lejen uden særskilt varsel med den procentvise ændring i nettoprisindekset fra oktober måned det foregående år til oktober måned forud for reguleringstidspunktet. Den årlige lejestigning kan dog mindst udgøre 1,5% og højest 3 % af den umiddelbart før reguleringen gældende leje.

De årlige lejereguleringer kan beregnes efter følgende formel, ved anvendelse af minimums reglen på 1,5 % stigningen:

Aftalt basisleje	kr.	443.850,00
Husleje regulering 1,5 %	kr.	6.657,75
Fremtidig husleje efter 1. år	kr.	450.507,75

Anvendes indeksreguleringen, ser formelen således ud:

$$\frac{\text{Gældende leje} \times \text{nyt indeks}}{\text{Gl. indeks}} = \text{Årsleje (ny)}$$

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 kontrakt pristalsreguleres.

§ 10. Regulering af leje til markedslejen

- 10.1. Hver part kan forlange lejen reguleret til markedslejen i overensstemmelse med reglerne i § 13 i erhvervslejeloven. Ved fastlæggelse af markedslejen skal der tages hensyn til, at lejer har finansieret nyindretningen af lejemålet.
- 10.2. Dog er det mellem parterne aftalt, at lejen aldrig kan nedsættes til et beløb under den aftalte begyndelsesleje med tillæg af tillagte reguleringer gennem årene for skatte- og afgiftsstigninger.

§ 11. Vedligeholdelse, fornyelser og stand ved overtagelse samt evt. særindretning.

- 11.1. I forbindelse med lejeaftalen udarbejdes indflytningsrapport og lejemålet foto-registreres.
- 11.2. Lejemålet overtages som det er og forefindes og i den stand der dokumenteres jf. punkt 11.1 .
- 11.3. I forbindelse med lejers indretning udfærdiger lejer et tillæg til indflytningsrapporten, der beskriver lejemålets ændrede indretning med tegning og som konkret skal godkendes af udlejer jf. § 17.
- 11.4. Lejer foretager selv ombygning / omdisponering af rum og ventilation i det omfang det er nødvendigt for lejers anvendelse af lokalerne. Udlejer bliver orienteret om og skal godkende lejers planlagte ombygningsprojektet, jf. § 17.

11.5. Af inventar tilhører følgende udlejer:

Intet.

Det bemærkes specielt, at der i lejemålet er etableret kabelføring til edb-net. Dette er indrettet af tidligere lejere og kan benyttes af lejer, i den udlejer dog ikke hæfter for dette anlægs funktion eller på nogen måde hæfter for dette anlægs vedligeholdelse.

- 11.6. Den udvendige bygningsvedligeholdelse påhviler udlejer. Herunder er udlejer forpligtet til at vedligeholde og hvis nødvendigt forny faldstammer, skjulte rør og lignende.
- 11.7. Al indvendig vedligeholdelse af det lejede - d.v.s. alt indenfor lejemålets fysiske rammer - påhviler lejer, i det omfang dette er nødvendigt, for at det lejede kan holdes i den stand hvori det lejede blev overtaget på ikrafttrædelsestidspunktet minus slid og ælde

Lejer er herunder forpligtet til at foretage maling, hvidtning og tapetsering og vedligeholde gulvbelægninger, vand- og gashaner, elafbrydere, wc-kummer, cisterner, vaskekummer, badekar, hårde hvidevarer og eventuelle andre installationer af enhver art. Lejer er desuden forpligtet til at vedligeholde låse, nøgler og ruder. Lejer har risikoen for evt. skader på ruder og opfordres til evt. at tegne forsikring for glasskade. Opregningen af førnævnte dele, lejer skal vedligeholde, er ikke udtømmende men blot eksempler.

Ovennævnte forpligtelser omfatter såvel installationer og bestanddele der tilføres lejemålet af lejer eller som lejer fortsat vælger at benytte uden yderligere istandsættelse / ombygning.

- 11.8. Udlejer er berettiget, men ikke forpligtet, til at foretage en årlig gennemgang af det lejede og ejendommen i øvrigt med henblik på vurdering af vedligeholdelsesstand m.v.
- 11.9. Udlejer er berettiget til at iværksætte arbejder såvel i det lejede som udenfor det lejede i overensstemmelse med reglerne i erhvervslejelovens kap. 5.
- 11.10. Lejer er berettiget til at foretage ændring af ruminddeling for egen regning dog under skriftlig accept og godkendelse fra udlejer. Alle omkostninger herved afholdes af lejer. Lejer sender skitse for ombygningen, baseret på bilag 4, som er godkendt af udlejer.

§ 12. Ændring af lejevilkår - genforhandling – opsigelse

- 12.1. Udlejer er ikke berettiget til i overensstemmelse med reglerne i erhvervslejelovens § 14 at kræve vilkårene for lejeaftalen ændret.

§ 13. Husorden og brug af udenoms- og fællesarealer

- 13.1. Det påhviler lejer at iagttage, at der er god orden i det lejede, og at dette forvaltes på en sådan måde, at udlejers og de øvrige lejeres interesser ikke krænkes, hvorved særligt fremhæves

at lejer skal omgås forsvarligt med det lejede og dets tilbehør samt ejendommen i øvrigt,

at der ikke må parkeres cykler udenfor de dertil indrettede og anviste stativer, jf. lejers ombygningsprojekt. Biler tilhørende lejer og hans personale og besøgende må kun parkeres på ejendommen efter udlejers anvisninger. Det bemærkes, at p-rettigeheder på ejendommen medføre betaling for disse. Rygning på ejendommen skal foregå i gården ved varerelevatoren.

- 13.2. Udlejer kan til enhver tid udfærdige en husorden samt ordensregler, som lejer er pligtig at overholde.

§ 14. Fraflytning og tilbagelevering af det lejede

- 14.1. Senest kl. 12.00 på ophørsdagen, hvilket tidspunkt herefter er kaldet ophørstidspunktet - og uanset om dette er en helligdag eller dagen før en helligdag - skal lejer tilbagelevere det lejede med hvad dertil hører i ryddet og rengjort og i velvedligeholdt stand, minus slid og ælde.
- 14.2. Inden ophørstidspunktet har lejer - med mindre andet aftales med udlejer jfr. § 11 - ret og pligt til at fjerne alt løsøre og inventar samt tekniske installationer bekostet og indsat i det lejede af lejer mod at bringe det lejede tilbage til den vedligeholdelsesmæssige stand pr. ikrafttrædelsestidspunktet minus slid og ælde.
- 14.3. Med mindre udlejer skriftligt har taget forbehold for retablering, har lejer ikke pligt til at retablere disse ændringer inden ophørstidspunktet.
- 14.4. Det er mellem parterne aftalt, at udlejer ikke kan kræve retablering for lejers byggeprojekt.
- 14.5. Senest på ophørstidspunktet gennemføres efter indkaldelse fra en af parterne en fælles besigtigelse af det lejede (flyttesyn) for fastsættelse af de mangler, som skal afhjælpes. Ved flyttesynet skal det lejede være ryddet og rengjort. Ved afslutningen af flyttesynet afleverer lejer samtlige nøgler til det lejede, og udlejer udarbejder derefter en fraflytningsrapport. Efter flyttesynet er lejer afskåret fra at foretage egen afhjælpning af mangler i det lejede.
- 14.6. Bortset fra skjulte fejl og mangler ved det lejede, som udlejer kan godtgøre kan tilskrives lejers brug af lejemålet, men som ikke er konstateret ved flyttesynet, kan udlejer ikke gøre krav i medfør af § 14.1 - 14.5 gældende, hvis der er forløbet mere end 4 uger fra flyttesynet.
- 14.7. De ved flyttesynet konstaterede mangler udbedres af udlejer for lejers regning. Er udbedringen ikke tilendebragt på ophørstidspunktet, kan udlejer kræve betaling for ydelser i henhold til §§ 6 og 7 for den periode, der medgår til istandsættelsen og indtil lejemålet er gjort i kontraktmæssig stand.
- 14.8. Begge parter har ret til at kræve et førfraflytningssyn, der senest skal aftales en måned før fraflytningstidspunktet. Ved førfraflytningssynet konstateres lejers eventuelle mangler og eventuelle pligt til reetablering. Begge parter har krav på, at forpligtelsen herefter kapitaliseres til et kontantbeløb som lejer betaler til udlejer til endelig afgørelse. Udlejer indhenter tilbud på de eventuelle arbejder og lejer har ret til at indhente kontroltilbud.
- 14.9. Når lejemålet af en af parterne er opsagt, har udlejer ret til i indtil 6 måneder, førend lejemålet slutter, at anbringe plakater eller skilte med teksten "Til Leje"

i lejemålets vinduer/facade. Udlejer eller udlejers repræsentant, herunder en af udlejer antaget ejendomsmægler, har endvidere ret til i samme periode under behørig hensyntagen til lejers virksomhed at forevise lejemålet for interesserede potentielle nye lejere. Udlejer/ejendomsmægleren er forpligtet til forudgående at orientere lejer om sådanne forevisninger.

§ 15. Moms

- 15.1. Udlejer er frivilligt momsregistreret både for udlejning af lejemålet og for leveringen af varme, varmt vand og øvrige driftsomkostninger.
- 15.2. Alle betalinger i henhold til nærværende lejeaftale bliver tillagt moms, p.t. 25%, i overensstemmelse med de til enhver tid gældende regler herfor.

§ 16. Omkostninger

- 16.1. Hver part afholder egne omkostninger i forbindelse med oprettelsen af nærværende lejekontrakt, herunder honorar til egne rådgivere, advokat m.v.
- 16.2. Lejer er berettiget til for egen regning at lade denne lejekontrakt tinglyse på ejendommen med respekt af allerede tinglyste rettigheder. Kontrakten skal videre respektere enhver ny prioritering af ejendommen.
- 16.3. Når lejeforholdet ophører, er lejer forpligtet til at aflyse den tinglyste kontrakt. Er dette ikke sket inden 14 dage efter lejeforholdets ophør, kan udlejer foretage aflysning for lejers regning, idet lejers skriftlige opsigelse eller fogedens notering på fundamentet ved en udsættelsesforretning kan danne grundlag for aflysningen.

§ 17. Betingelser

- 17.1. Nærværende lejekontrakt er fra begge parter side betinget af at udlejer med nuværende lejer indgår aftale om fraflytning – jfr. pkt. 3.1. En sådan aftale skal dog være indgået senest 15. september 2019 og er dette ikke tilfældet er begge parter berettiget til at annullere kontrakten således at ingen af sagens parter har krav imod hinanden, med mindre andet aftales.
- 17.2. Lijekontrakten er fra lejers side betinget af samtidig indgåelse af lejeaftale vedr. 3. salen og benytter udlejer sig af retten til at annullere nærværende kontrakt jfr.

- 17.1 så er lejer tilsvarende berettiget til at annullere kontrakten vedr. 3. sal – uden at sagens parter herefter har krav imod hinanden.
- 17.3. Lejekontrakten er fra lejers side betinget af godkendelse i Københavns Kommunes Borgerrepræsentation senest den 21. november 2019.
- 17.4. Lejekontrakten er fra lejers side betinget af at lejer senest den 1. marts 2020 opnår byggetilladelse til gennemførelsen af lejers indretningsprojekt.
- 17.5. Lejekontrakten er fra lejers side betinget af, at udlejer godkender lejers ombygningsprojekt senest den 1. november 2019. Når ombygningsprojektet er færdiggjort udfærdiger parterne et tillæg til denne lejekontrakt, med lejemålets stand og indretning.
- 17.6. Hvis en af flere af betingelserne ikke opfyldes – og med mindre andet skriftligt aftales mellem parterne, kan lejer vælge at lade lejeaftalen bortfalde uden, at parterne derved kan gøre krav gældende mod hinanden, dog bortset fra elforbrug under byggesagen.
- 17.7. Udlejer er bekendt med, at lejer er en offentlig forvaltningsenhed og at der derfor bl.a. vil kunne indrømmes aktindsigt i denne kontrakt eller dele af denne efter offentlighedens regler.

§ 18. Bilag

- 18.1. Lejer bekræfter at have gennemlæst samtlige bilag til denne kontrakt, herunder vedlagte checkliste fra By- og Boligministeriet, **bilag 3**.
- 18.2. Til denne kontrakt hører følgende bilag:

- | | |
|----------|---|
| Bilag 1. | Tegning |
| Bilag 2. | Forbrugsudgifter – varmeregnskab med forbrugsudgifter |
| Bilag 3. | By- og Boligministeriets checkliste |
| Bilag 4. | Energimærke |

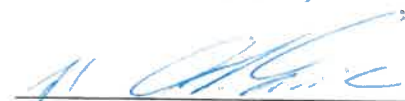
Lejeren erklærer ved sin underskrift tillige at have fået udleveret bilag som nævnt ovenfor forinden lejekontraktens underskrivelse, at have gennemlæst og overvejet nøje, samt at være blevet opfordret til forinden aftalens indgåelse at søge rådgivning hos advokat eller anden lejeretlig sagkyndig, såfremt lejeren ikke selv besidder sådan sagkundskab.

ADVOKATERNE

KRONPRINSESSEGADE 26

Side 16

Dato: 6/9 2019



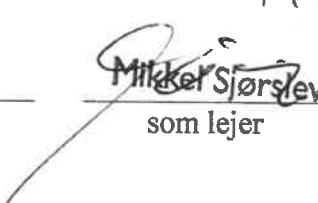
som udlejer

Arne Linde Olsen

Advokat (H)

Kronprinsessegade 26, 1306 Kbh K
tlf. 333 80 300

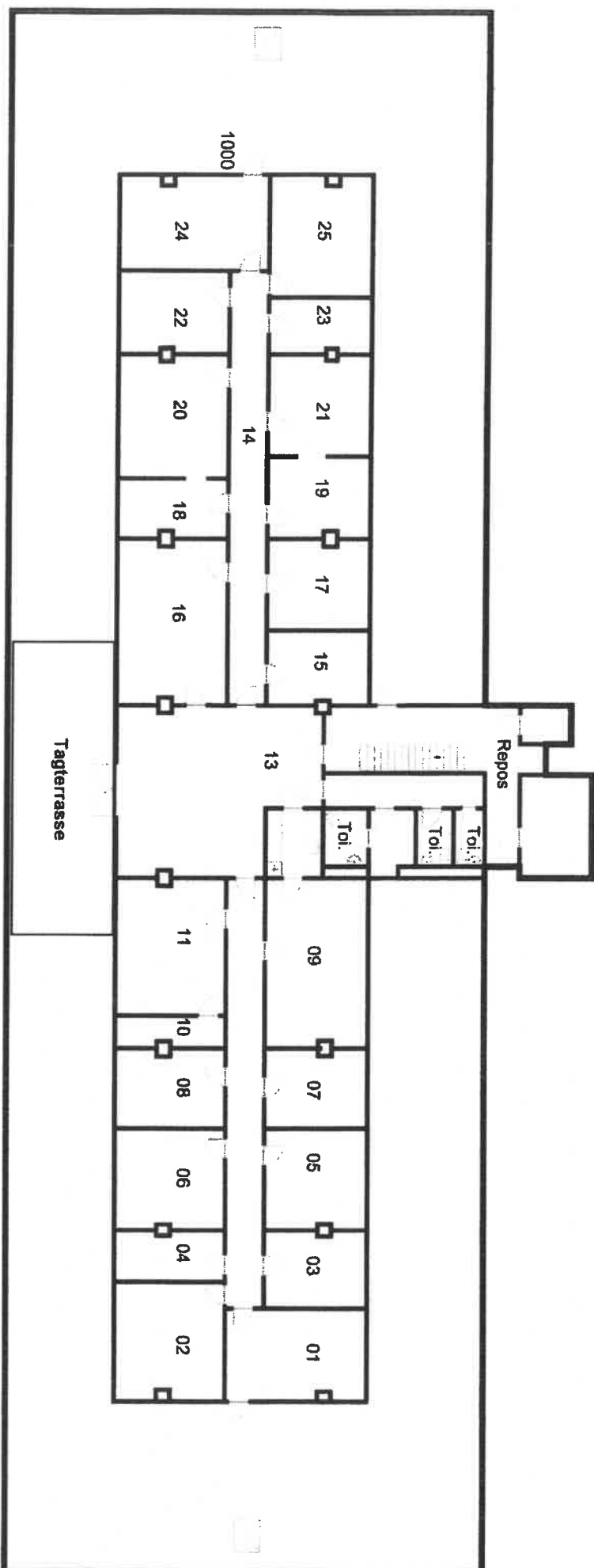
Dato: 4/9-2019


Mikkel Sjørøstev

som lejer

Torben Pilegaard

4. sal



Det bemærkes at tegning ikke er opdateret – nuværende lejer har etableret storrør i lokale 15-23



ADVOKATERNE
KRONPRINSESSEGADE 26^{1.}

Associerede advokater **BILAG 2.**

Advokatfirmaet Arne Linde Olsen ApS
Kronprinsessegade 26
1306 København K
Advokat Arne Linde Olsen (H)
Cvr 15262206 www.cphlaw.dk
Tlf 333 80 300 Fax 352 64 737
Danske Bank – 3001 - 3015079118

11/09/2019

Jydeholmen 15, 4 sal, 2720 Vanløse

Dato: 15. marts 2019

Sekretær: td
J.nr. 022015

Vedr.: Ejendommen Bogholder Alle 40/Jydeholmen 15 – 4 salen
Varmeregnskab 1. marts 2018 – 28. februar 2019

Hermed aflægges varmeregnskabet for ejendommen Bogholder Alle 40/Jydeholmen 15.

Årsregningen for fjernvarmen er modtaget den 12. marts 2019.

	Udg. ejd. samlet	Samlet for- delingstal	Udg. i kr. pr. fordelingstal	Lejemålets fordelingstal	Lejemålets for- brug i kr.
Varmeudgift	319.762,40	6.661,00	48,01	534,00	25.634,76
Vandudgift	42.236,90	6.661,00	6,34	534,00	3.386,05
Elforbrug	25.257,16	6.661,00	3,79	534,00	2.024,82
Rep. varmeanlæg	9.179,75	6.661,00	1,38	534,00	735,92
Udarbejdelse varmeregn- skab	7.500,00	6.661,00	1,13	534,00	601,26
Henlæggelser	150.000,00	6.661,00	22,52	534,00	12.025,22
Varmemester	51.246,09	6.661,00	7,69	534,00	4.108,30
Korrektion tidl.år	21.626,00	6.661,00	3,25	534,00	1.733,72
Energiordning	-	6.661,00	-	534,00	-
	626.808,30				
Samlet andel i udgiftsperioden for lejemålet					50.250,06
Deres a/c betaling i perioden					(51.109,92)
Efterbetaling/tilbagebetaling					(859,86)
Moms heraf					(214,97)
Efterbetaling/tilbagebetaling inkl. moms					(1.074,83)

Beløbet reguleres sammen med leje for april 2019.

Evt. indsigelser mod varmeregnskabet skal ske senest 6 uger efter modtagelsen af regn-
skabet til mit kontor og indsigelsen skal være skriftlig og begrundet.

Med venlig hilsen
Arne Linde Olsen
v/Trine Ulrich Diamant, td@cphlaw.dk

Tjekliste - 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 lovteksten.

Vejledningen er blevet til efter høring af Ejendomsforeningen Danmark, Jydske Grundejerforeninger, Lejernes Landsorganisation, Erhvervslejerne 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 udlejer om, hvilke oplysninger, udlejer skal give i lejekontrakten.

Udlejer skal blandt andet ifølge § 5, stk. 2 oplyse om, hvilke typer udgifter der skal betales til udlejer ud over lejen. Udlejer 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 udlejer ikke har oplyst dette i lejekontrakten, er, at udlejer 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 lejereren på anden måde har fået at vide, at lejereren 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 dét, 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 regule-ringsforløb 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 ud-lejeren 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. Udlejerens krav kan gå ud på ændring af lejens størrelse, men også alle mulige andre ændringer af lejeforholdet.

§ 14 giver også udlejeren ret til at opsig lejereren til udgangen af det 8. år, hvis lejereren og udlejeren 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 lejereren 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 lejereren skal have erstatning for sit tab ved en opsigelse.

Ifølge bestemmelsen har lejereren ret til at få erstattet det tab, lejereren lider som følge af opsigelsen, men lejereren kan give afkald på denne ret på forskellig måde. For eksempel kan erstatningens størrelse aftales på forhånd, ligesom det kan aftales, at lejereren 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.

Udlejeren kan som nævnt kun bruge § 14, hvis det er aftalt mellem udlejer og lejer, at udlejeren 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 udlejeren har ret til at opsig lejereren efter bestemmelsen. Det skal også stå i aftalen, om lejereren har krav på erstatning for opsigelsen.

Hvis lejerer efterfølgende mener, at § 14-aftalen er ugyldig, f.eks. fordi det ikke står i aftalen, at udlejerer har ret til at opsige lejerer, kan lejerer anlægge sag om aftalens ugyldighed.

En sag om sådanne formelle mangler skal være anlagt senest 1 år efter aftalens indgåelse.

Lejerer kan også anlægge sag om aftalens ugyldighed, hvis lejerer 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 lejerer 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 udlejerer pligten til al vedligeholdelse af ejendommen og de lejede lokaler.

Det kan aftales, at lejerer skal overtage vedligeholdelsespligten helt eller delvis.

Lejers ombygninger, installationer og retablering §§ 36-39 og § 75

Bestemmelserne drejer sig om, hvilke ombygninger og installationer, lejerer har ret til at gennemføre i det lejede.

Udgangspunktet er ifølge § 36, at lejerer skal have samtykke fra udlejerer til at forandre de lejede lokaler.

Hvis udlejerer efter § 36 giver lejerer samtykke til at foretage en ændring, så er udgangspunktet, at lejerer ikke skal fjerne ændringen igen ved fraflytning (retablering). Udlejerer kan dog kræve retablering (§ 75, stk. 2).

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

Ifølge § 37 har lejerer ret til at foretage sædvanlige installationer i sit lejemål. Dette gælder dog ikke, hvis udlejerer kan påvise, at ejendommens el- og afløbskapacitet ikke er tilstrækkelig. Lejerer skal give besked til udlejerer i rimelig tid, inden installationen foretages. Denne ret kan ikke fraviges i lejekontrakten.

Ifølge § 39 har lejerer også ret til at opsætte skilte, udhængsskabe og automa-ter m.v. i sædvanligt omfang.

I begge disse tilfælde er udgangspunktet, at lejerer ikke har pligt til at fjerne installationen eller skiltet ved fraflytningen. Hvis lejerer gerne vil fjerne ændringen, gælder det også her, at lejerer skal aflevere de lejede lokaler til udlejerer i samme stand som ved overtagelsen (§ 75, stk. 1).

Det fremgår af § 38, at lejerer ifølge stk. 1 har ret til at foretage ombygninger, der er sædvanlige for lejerens virksomhed, og kan gennemføre disse efter at have givet udlejerer meddelelse om ombygningen.

Udlejeren 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 lejekontrak-ten.

Ifølge stk. 2 har lejereren også ret til at foretage sådanne installationer og om-bygninger, 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 udlejeren skal give sam-tykke, men udlejeren 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 lejereren ifølge § 38 pligt til at fjerne ombygningen eller installationen ved leje-forholdets ophør. Når lejereren 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 lejereren, men i forbindelse med en opsigelse kan lejereren kun få erstatning for de ændringer, som er gennemført med udlejerens samtykke.

Istandsættelse ved fraflytning §§ 74

Hvis ikke andet er aftalt, skal lejereren aflevere det lejede i samme vedligeholdel-sesstand som ved overtagelsen. Det vil sige, at lejereren skal betale for istand-sættelse af de dele af lejemålet, som lejereren 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 lejereren skal have afståelsesret.

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

Udlejeren kan dog modsætte sig, at lejereren 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 lejereren 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 lejereren skal kunne afstå lejemålet til et selskab.

Hvis ikke andet er aftalt, giver en afståelsesret lejereren 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 lejerer 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 udlejer 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 lejerer.

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 lejerer.

Lejerer 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

Lejerer kan efter § 60 opsige lejekontrakten uden særlig grund.

Er der aftalt uopsigelighed fra lejerens side, kan lejerer dog ikke opsige lejekontrakten i uopsigelsesperioden.

Er lejekontrakten tidsbestemt, kan lejerer efter § 63 kun opsige, hvis det er aftalt med udlejer, 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 udlejer.

Der siges op til den første i en måned.

Udlejers opsigelse

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

Udlejer kan dog opsige lejeforhold om garager, stalde og lignende og de såkaldte etablisementslejeforhold uden særlig grund.

Lovens opsigelsesgrunde er følgende:

1. Når udlejer 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 lejerens 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 lejerens selv, dennes personale eller andre, som lejerens 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 lejerens, 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 lejerens 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 lejerens slet ikke skal have erstatning.

Twistebehandling § 77

Udgangspunktet er, at en tvist f.eks. om lejens størrelse skal afgøres af bolig-retten.

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 voldgiftsafgørelse 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.

SPAR PÅ ENERGIEN I DIN BYGNING

- status og forbedringer

Energimærkningsrapport
Bogholder Allé 40
2720 Vanløse



Bygningens energimærke:



Gyldig fra 31. maj 2013
Til den 31. maj 2023.

Energimærkningsnummer 311001311

ENERGI
STYRELSEN

ENERGIKONSULENTENS BEDSTE ANBEFALINGER

I denne rapport gennemgås både bygningens energimærkning, status for bygningen og en række forslag til forbedringer. Mine bedste anbefalinger til at nedsætte energiforbruget i bygningen er vist her.

Med venlig hilsen

Søren Pedersen

EnergiFocus ApS

Strandvejen 41, Hørby, 4300 Holbæk
 energifocus.dk
 shp@energifocus.dk
 tlf. 21370313

Mulighederne for Bogholder Allé 40, 2720 Vanløse

Varmt vand

Investering	Årlig besparelse
-------------	------------------

VARMTVANDSRØR

Der er registreret ca. 4 meter varmtvands stigstreng, som er fremført uisoleret.

FORBEDRING

Uisolerede varmtvands stigstreng isoleres med 20 mm rørsåle.

1.000 kr.	500 kr. 0,09 ton CO ₂
-----------	-------------------------------------

Ventilation

Investering	Årlig besparelse
-------------	------------------

VENTILATION

Der er registreret 1 stk. ældre udsugningsventilator på tag, som er monteret med remtræk og F-skovlhjul.

Det skønnes, at denne ventilator betjener elevatorskakt.

FORBEDRING

Udsugningsventilator erstattes af en ny energibesparende ventilatorer med B-skovlhjul og el-sparermotorer.

40.000 kr.	16.600 kr. 5,21 ton CO ₂
------------	--

ENERGIMÆRKNINGSRAPPORT

Varmt vand

Investering	Årlig besparelse
-------------	---------------------

VARMTVANDSRØR

Mandedæksel på varmtvandsbeholder er uisoleret.

FORBEDRING

Mandedæksel på varmtvandsbeholder monteres med aftagelig isoleringskappe.

2.500 kr.	600 kr. 0,11 ton CO ₂
-----------	-------------------------------------

ENERGIMÆRKET

FORMÅLET MED ENERGIMÆRKNINGEN

Energimærkning af bygninger har to formål:

1. Mærkningen synliggør bygningens energiforbrug og er derfor en form for varedeklaration, når en bygning eller lejlighed sælges eller udlejes.
2. Mærkningen giver et overblik over de energimæssige forbedringer, som er rentable at gennemføre – hvad de går ud på, hvad de koster at gennemføre, hvor meget energi og CO₂ man sparer, og hvor stor besparelse der kan opnås på el- og varmeregninger.

Mærkningen udføres af en energikonsulent, som måler bygningen op og undersøger kvaliteten af isolering, vinduer og døre, varmeinstallation m.v. På det grundlag beregnes bygningens energiforbrug under standardbetingelser for vejr, familiestørrelse, driftstider, forbrugsvaner m.v.

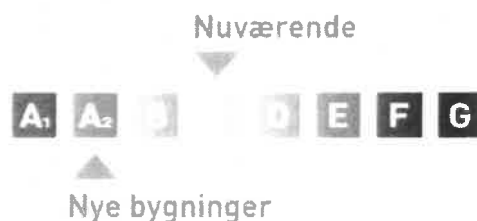
Det beregnede forbrug er en ret præcis indikator for bygningens energimæssige kvalitet – i modsætning til det faktiske forbrug, som naturligvis er stærkt afhængigt både af vejret og af de vaner, som bygningens brugere har. Nogle sparer på varmen, mens andre fyrer for åbne vinduer eller har huset fuldt af teenagere, som bruger store mængder varmt vand. Mærket fortæller altså om bygningens kvalitet – ikke om måden den bruges på, eller om vinteren var kold eller mild.



BYGNINGENS ENERGIMÆRKE

Bygninger, der opfylder energirammen i bygningsreglementet for 2010 (BR10), har energimærke A1 eller A2. A1 repræsenterer bygningsreglementets krav til lavenergibygninger i 2015. A2 repræsenterer bygninger der opfylder bygningsreglements almindelige krav til energirammen.

På energimærkningsskalaen vises bygningens energimærke.



Beregnet varmeforbrug pr. år:

409,30 MWh fjernvarme

450.907 kr.

57,71 ton CO₂ udledning

BYGNINGEN

Her ses beskrivelsen af bygningen og energibesparelserne, som energikonsulenten har fundet. For de bygningsdele, hvor der er fundet energibesparelser, er der en beskrivelse af hvordan bygningen er i dag, og så selve besparelsesforslaget. For hvert besparelsesforslag er anført den årlige besparelse i kroner og i CO₂-udledningen, som forslaget vil medføre.

Hvis investeringen er rentabel, er investeringen også anført. Rentabilitet betyder, at energibesparelsen kan tilbagebetale investeringen inden de komponenter, der indgår i besparelsen, skal udskiftes igen. Hvis dette ikke er tilfældet, anses investeringen ikke at være rentabel, og investeringen er ikke anført.

Man skal være opmærksom på, at der er en række besparelsesforslag, der i følge bygningsreglementet BR10, skal gennemføres i forbindelse med renovering eller udskiftninger af bygningsdele eller bygningskomponenter.

Tag og loft

Investering Årlig
besparelse

FLADT TAG

Det flade tag (built-up tag) skønnes, at være isoleret med ca. 200 mm i gennemsnit (kileskåret trædefast isolering).

Ydervægge

Investering Årlig
besparelse

MASSIVE YDERVÆGGE

Ydervægge er udvendigt efterisoleret med 150 mm mineraluld, afsluttet med puds.

LETTE YDERVÆGGE

Lette vægpartier skønnes, at være isoleret med ca. 70 mm.

KÆLDER YDERVÆGGE

Kælderydervægge skønnes, at være uisolert massiv beton.

FORBEDRING VED RENOVERING

Montering af indvendig ventileret isoleringsvæg på kælderydervæg mod jord til i alt 100 mm isolering.

6.500 kr.
1,29 ton CO₂

Udføres med effektiv dampspærre og afsluttes med godkendt beklædning. Der udføres nye lysninger og bundstykke ved vinduer, og tekniske installationer føres med ud i ny væg. Arbejdet udføres sammen med isolering af vægge placeret over terræn.

ENERGIMÆRKNINGSRAPPORT

Det skal i øvrigt undersøges om isoleringsarbejdet kan medføre dannelse af skimmelsvampe bag isoleringen.

Alternativt efterisoleres kælderydervæg udvendigt i forbindelse med andre anlægsopgaver, eksempelvis i forbindelse med etablering eller udbedring af dræn.

Vinduer, døre ovenlys mv.

Investering Årlig
besparelse

VINDUER

Vinduer i kælder er generelt monteret med et-lagsglas.

FORBEDRING

Kældervinduer udskiftes til nye, monteret med 2-lags energiglas, gasfyldning og varm kant.

650.000 kr. 29.600 kr.
5,95 ton CO₂

VINDUER

Vinduer og døre er generelt monteret med 2 lags energiglas.

OVENLYS

Ovenlysvinduer er monteret med 2-lags acryl/termorude.

FORBEDRING VED RENOVERING

Ovenlysvinduerne udskiftes til nye med 2-lags energiruder og varm kant.

400 kr.
0,06 ton CO₂

Gulve

Investering Årlig
besparelse

TERRÆNDÆK

Terrændæk i opvarmet kælder skønnes, at være isoleret i henhold til bygningsreglementets krav på opførelsestidspunktet.

ENERGIMÆRKNINGSRAPPORT

Ventilation

Investering	Årlig besparelse
-------------	---------------------

VENTILATION

Der er registreret 1 stk. ældre udsugningsventilator på tag, som er monteret med remtræk og F-skovlhjul.

Det skønnes, at denne ventilator betjener elevatorskakt.

FORBEDRING

Udsugningsventilator erstattes af en ny energibesparende ventilatorer med B-skovlhjul og el-sparermotorer.

40.000 kr.	16.600 kr. 5,21 ton CO ₂
------------	--

VENTILATION

Der er registreret flere ventilationsanlæg, som er de enkelte lejere selv ejer og driver. De registrerede anlæg er af ældre dato og forsynet med varmegenvinding via krydsveksler.

Ved beregning af energimærket er det skønnes, at ca. 3.000 m² er mekanisk ventileret samt, at anlæggenes ugentlige driftstid er 45 timer.

Øvrige områder, bortset fra toiletter og elevatorårn, er naturligt ventileret.

Der er mekanisk udsugning fra toiletter og baderum, via 3 stk. Exhausto, DTH tagventilatorer.

VARMEANLÆG

Varmeanlæg

Investering Årlig
besparelse

FJERNVARME

Bygningen opvarmes med fjernvarme.

Anlægget er udført med isoleret varmeveksler af typen Reci, årgang 1996.

VARMEPUMPER

Der er ingen varmepumpe i bygningen.

Konvertering af forsyningsformen fra fjernvarme til el via varmepumpe vil ikke være rentabelt.

Varmefordeling

Investering Årlig
besparelse

VARMEFORDELING

Den primære opvarmning af ejendommen sker via radiatorer i opvarmede rum.

Varmefordelingsrør er udført som to-strengs anlæg.

VARMERØR

Varmerør før veksler er isoleret med ca. 60 mm.

VARMEFORDELINGSPUMPER

På varmfordelingsanlægget er monteret 1 stk. automatisk modulerende Magna pumpe af fabrikat Grundfos.

AUTOMATIK

Der er monteret termostatiske reguleringsventiler på alle radiatorer.

Til regulering af varmeanlæg efter udetemperatur er monteret automatik af typen ReciTherm 2000.

Cirkulationspumpen sommerafspærres.

VARMT VAND

Varmt vand

Investering Årtlig
besparelse

VARMTVANDSRØR

Der er registreret ca. 4 meter varmtvands stigstreng, som er fremført uisoleret.

FORBEDRING

Uisolerede varmtvands stigstreng isoleres med 20 mm rørskåle.

1.000 kr. 500 kr.
0,09 ton CO₂

VARMTVANDSRØR

Mandedæksel på varmtvandsbeholder er uisoleret.

FORBEDRING

Mandedæksel på varmtvandsbeholder monteres med aftagelig isoleringskappe.

2.500 kr. 600 kr.
0,11 ton CO₂

VARMTVANDSRØR

Tilslutningsrør til varmtvandsbeholder er isoleret med ca. 20 mm.

FORBEDRING

Tilslutningsrør til varmtvandsbeholder efterisoleres, op til 50 mm, med rørskåle eller lamelmåtter.

2.600 kr. 300 kr.
0,05 ton CO₂

VARMTVANDSRØR

Varmtvandsrør i kælder er isoleret med 30-50 mm.

Varmtvands stigstreng er isoleret med ca. 20 mm.

VARMTVANDSPUMPER

Til varmtvandscirkulation er monteret 1 stk. cirkulationspumpe af typen Grundfos, Magna 25-100.

VARMTVANDSBEHOLDER

Varmt brugsvand produceres i 1 stk. 1.250 liters varmtvandsbeholder af typen Reci, årgang 1996.

Beholderen er isoleret med 100 mm mineraluld.

FORBEDRING

Montering af solfanger til varmtvandsproduktion.

250.000 kr.

13.400 kr.
2,63 ton CO₂

Det anbefales, at der monteres ca. 40 m² solvarmepaneller på tagflade med orientering mod syd.

Solvarmebeholder supplerer eksisterende varmtvandsbeholder eller erstatter denne og forsynes med varmespiral til opvarmning af brugsvand i kolde perioder.

Der monteres tilslutningsrør til solfanger, der forsynes med en A-mærket cirkulationspumpe.

Forud for etablering af solvarmeanlæg anbefales det, at ejendommens varmtvandsbehov undersøges nærmere, med henblik på, at fastslå en passende beholdervolumen. Beholderne skal kunne levere tilstrækkeligt med varmt brugsvand, men det skal samtidig undgås, at brugsvandets opholdstider i beholderne bliver for lange. Det anbefales generelt, at indholdet i en varmtvandsbeholder skal udskiftes 2 gange i døgnet. For solvarmebeholdere må lidt længere opholdstider dog accepteres af hensyn til beholderens driftsforhold.

Der er ikke tilstrækkeligt meget velegnet tagareal til rådighed til, at der vil kunne monteres solfanger, hvis forslag vedrørende montering af solceller til el-produktion gennemføres i fuldt omfang.

EL

El

Investering	Årlig besparelse
-------------	------------------

BELYSNING

Belysningen i kælderområder er monteret med sparepærer og T8-lysstofrør.

Belysningen betjenes manuelt.

FORBEDRING

Belysningsanlæg i kælder forsynes med automatisk lysstyring, eksempelvis via PIR-sensorer eller akustiske sensorer.

65.000 kr.	9.800 kr. 3,29 ton CO ₂
------------	---------------------------------------

BELYSNING

Belysningsanlæggene i kontorlokaler, undervisningslokaler og opholdsrum er monteret med lysstofrør af varierende udformning, samt armaturer monteret med sparepærer eller kompaktlysrør.

Belysningen betjenes manuelt.

FORBEDRING

Belysningsanlæg i kontorlokaler, undervisningslokaler og opholdsrum forsynes med tilstedeværelsesstyring, eksempelvis PIR-sensorer i kombination med manuel betjening, så belysningen tændes manuelt, men slukkes automatisk hvis der ikke registreres aktivitet i rummet.

472.600 kr.	50.600 kr. 17,04 ton CO ₂
-------------	---

BELYSNING

Belysningsanlæg på toiletter er overvejende monteret med kompaktlysrør, som betjenes manuelt.

FORBEDRING

Belysningsanlæg på toiletter forsynes med automatisk lysstyring, eksempelvis via PIR-sensorer eller akustiske sensorer.

20.000 kr.	1.400 kr. 0,47 ton CO ₂
------------	---------------------------------------

BELYSNING

Belysningsanlæggene på trapper er overvejende monteret med sparepærer eller kompaktlysrør.

Belysningen betjenes manuelt.

FORBEDRING VED RENOVERING

Belysningsanlæg på trapper forsynes med automatisk lysstyring, eksempelvis via PIR-sensorer eller akustiske sensorer.

1.400 kr. 0,45 ton CO ₂

BELYSNING

Belysningsanlæg i gangarealer er overvejende monteret med kompaktlysrør/sparepærer, som betjenes manuelt.

FORBEDRING VED RENOVERING

Belysningsanlæg i gangarealer forsynes med tilstedeværelsesstyring, eksempelvis PIR- sensorer.

1.100 kr.
0,35 ton CO₂

SOLCELLER

Der er ingen solceller på bygningen.

FORBEDRING

Montering af solceller på vandret tagflade.

1.140.000 112.000 kr.
kr. 35,18 ton CO₂

Det anbefales, at der monteres krystallinske solceller af god kvalitet med et panelareal på ca. 380 m².

Solcellepaneler orienteres mod syd med en hældning på ca. 35 %.

Eventuelle tilskudsmuligheder er ikke medtaget i overslagsprisen.

Vilkår vedrørende afregningsbetingelser for overskydende el-produktion anbefales nærmere undersøgt, forud for dette forslags gennemførelse.

Det skal yderligere sikres, at tagkonstruktionen kan bære et solcelleanlæg.

ENERGIKONSULENTENS SUPPLERENDE KOMMENTARER

Baggrunden for energimærket er en besigtigelse af ejendommen, ejeroplysninger, byggeskik på tidspunktet for ejendommens opførelse og renovering samt bygningstegninger.

Det opvarmede areal udgøres af det samlede erhvervsareal. Arealerne stammer fra BBR-meddelsen og opmålinger på bygningstegninger.

Der er ikke foretaget destruktive undersøgelser af klimaskærmen.

I energimærkningen foretages et skøn ved utilgængelige konstruktioner baseret på tidstypiske byggeskikke og krav samt det aktuelle bygningsisolationsniveau i øvrigt. Samme skøn gør sig gældende for varmeanlæg mv. Der tages i den forbindelse forbehold for afvigelser fra faktiske forhold, der kan have betydning for energimærkningens besparelsesforslag.

I forbindelse med forslag til isolering af rørinstallationer er det en generel forudsætning for forslagens gennemførelse, at rørene har minimum 10 års resterende levetid, alternativt øges isoleringen i forbindelse med fremtidig rørudskiftning.

Rørenes restlevetid bør undersøges forud for igangsætning af isoleringsarbejder.

Der er anført forbedringsforslag med forholdsvis korte tilbagebetalingstider, som det vil være rentabelt

at gennemføre her og nu.

Der er yderligere anført forslag, som først vil være rentable på længere sigt. Disse forslag vil dog alle have en miljømæssig og samfundsgavnlig effekt ved gennemførelse.

RENTABLE BESPARELSESFORSLAG

Herunder vises forslag til energibesparelser der skønnes at være rentable at gennemføre. At være rentabel betyder her, at besparelsen kan tilbagebetale investeringen inden de komponenter, der indgår i besparelsesforslaget, skal udskiftes igen.

F.eks. hvis forslaget er udskiftning af en cirkulationspumpe, forventes pumpen at leve i 10 år, og besparelsesforslaget anses at være rentabel hvis besparelsen kan tilbagebetale investeringen over 10 år. Hvis besparelsesforslaget er efterisolering af en hulmur ved indblæsning af granulat, er levetiden 40 år, og besparelsesforslaget er rentabelt hvis investeringen kan tilbagebetales over 40 år.

For hvert besparelsesforslag vises investeringen, besparelsen i energi og besparelsen i kr. ved nedsættelsen af energiregningen.

Hvis besparelsesforslaget medfører, at forbruget af en given energiform stiger, så vil stigningen være anført med et minus foran. Det vil f.eks. typisk tilfældet ved udskiftning et oliefyr med en varmepumpe, hvor forbruget af olie erstattes med et elforbrug til varmepumpen.

Priser er inkl. moms.

Emne	Forslag	Investering	Årlig besparelse i energienheder	Årlig besparelse
Bygning				
Vinduer	Kældervinduer udskiftes	650.000 kr.	42,12 MWh fjernvarme 23 kWh el	29.600 kr.
Ventilation	Udsugningsventilator udskiftes	40.000 kr.	7.856 kWh el	16.600 kr.
Varmt og koldt vand				
Varmtvandsrør	Uisolerede varmtvands stigstrenger isoleres	1.000 kr.	0,67 MWh fjernvarme	500 kr.
Varmtvandsrør	Mandedæksel på varmtvandsbeholder isoleres	2.500 kr.	0,75 MWh fjernvarme	600 kr.
Varmtvandsrør	Tilslutningsrør til varmtvandsbeholder efterisoleres	2.600 kr.	0,39 MWh fjernvarme	300 kr.
Varmtvandsbeholder	Montering af solfanger til varmtvandsproduktion	250.000 kr.	19,67 MWh fjernvarme -214 kWh el	13.400 kr.

ENERGIMÆRKNINGSRAPPORT

El

Belysning	Etablering af automatisk lysstyring i kældere	65.000 kr.	-2,75 MWh fjernvarme 5.548 kWh el	9.800 kr.
Belysning	Etablering af automatisk lysstyring i undervisnings- og administrationslokaler	472.600 kr.	-14,65 MWh fjernvarme 28.818 kWh el	50.600 kr.
Belysning	Etablering af automatisk lysstyring på toiletter	20.000 kr.	-0,39 MWh fjernvarme 789 kWh el	1.400 kr.
Solceller	Montering af solceller til el-produktion	1.140.000 kr.	53.056 kWh el	112.000 kr.

BESPARELSESFORSLAG VED RENOVERING ELLER REPARATIONER

Her vises besparelsesforslag hvor energibesparelsen ikke kan tilbagebetale investeringen inden de komponenter, der indgår i besparelsesforslaget, skal udskiftes igen. Det vil dog ofte være fordelagtigt at overveje disse besparelsesforslag hvis bygningen skal renoveres eller hvis der er bygningskomponenter, der alligevel skal udskiftes.

Investeringen til forslagene er ikke angivet, da investeringen vil afhænge af den konkrete renovering, som skal ske i forbindelse med besparelsesforslaget.

Priser er inkl. moms

Emne	Forslag	Årlig besparelse i energienheder	Årlig besparelse
Bygning			
Kælder ydervægge	Kælderydervæg efterisoleres	9,16 MWh fjernvarme 5 kWh el	6.500 kr.
Ovenlys	Udskiftning af ovenlysvindue til tolags energirude	0,45 MWh fjernvarme	400 kr.
El			
Belysning	Etablering af automatisk lysstyring på trapper	-0,37 MWh fjernvarme 761 kWh el	1.400 kr.
Belysning	Etablering af automatisk lysstyring i gangarealer	-0,29 MWh fjernvarme 587 kWh el	1.100 kr.

BAGGRUNDSINFORMATION

OPLYST FORBRUG INKL. AFGIFTER

Herunder vises det oplyste forbrug for afregningsperioderne.

Fjernvarme

Varmeudgifter	268.359 kr. i afregningsperioden
Fast afgift	155.405 kr. pr. år
Varmeudgift i alt.....	423.764 kr.
Varmeforbrug.....	405,83 MWh fjernvarme i afregningsperioden
Aflæst periode.....	24-02-2012 til 01-03-2013

OPLYST FORBRUG OMREGNET TIL NORMALÅRS FORBRUG

Her vises det oplyste forbrug omregnet til et normalt gennemsnitsår. Det er normalårets forbrug der kan sammenlignes med det beregnede forbrug.

Varmeudgifter	253.241 kr. pr. år
Fast afgift	155.405 kr. pr. år
Varmeudgift i alt.....	408.647 kr. pr. år
Varmeforbrug.....	382,97 MWh fjernvarme pr. år
CO ₂ udledning.....	54,00 ton CO ₂ pr. år

KOMMENTARER TIL DET OPLYSTE OG BEREGNEDE FORBRUG

Der er god overensstemmelse mellem det beregnede og det oplyste forbrug.

ANVENDTE PRISER INKL. AFGIFTER VED BEREGNING AF BESPARELSER

Ved beregning af energibesparelser anvendes nedenstående energipriser:

Varme	700,34 kr. pr. MWh fjernvarme
	164.258 kr. i fast afgift pr. år for fjernvarme
El	2,11 kr. pr. kWh
Vand.....	39,03 kr. pr. m ³

FORBEHOLD FOR PRISER PÅ INVESTERING I ENERGIBESPARELSER

Energimærkets besparelsesforslag er baseret på energikonsulentens erfaring og vurdering. Før energispareforslagene iværksættes, bør der altid indhentes tilbud fra flere leverandører. Desuden bør det undersøges, om der kræves en myndighedsgodkendelse.

BAGGRUNDSINFORMATION

BYGNINGSBESKRIVELSE

Hovedbygning

Adresse	Bogholder Allé 40
BBR nr	101-57798-1
Bygningens anvendelse	Kontor, handel, lager, herunder offentlig
Opførelses år	1971
År for væsentlig renovering	Ingen
Varmeforsyning	Fjernvarme
Supplerende varme	Ingen
Boligareal i følge BBR	0 m ²
Erhvervsareal i følge BBR	7110 m ²
Boligareal opvarmet	0 m ²
Erhvervsareal opvarmet	7110 m ²
Opvarmet areal i alt	7110 m ²
Heraf tagetage opvarmet	540 m ²
Heraf kælderetage opvarmet	1314 m ²
Uopvarmet kælderetage	0 m ²

EnergimærkeC

HJÆLP TIL GENNEMFØRELSE AF ENERGIBESPARELSER

Energikonsulenten kan fortælle dig hvilke forudsætninger der er lagt til grund for de enkelte besparelsesforslag. På www.byggeriogenergi.dk kan du og din håndværker finde vejledninger til hvordan man energiforbedrer de forskellige dele af din bygning. På www.goenergi.dk finder du, under forbruger, råd og værktøjer til energibesparelser i bygninger. Dit energiselskab kan i mange tilfælde være behjælpelig med gennemførelse af energibesparelser.

FIRMA

Energimærkningsrapporten er udarbejdet af:

EnergiFocus ApS

Strandvejen 41, Hørby, 4300 Holbæk
 energifocus.dk
 shp@energifocus.dk
 tlf. 21370313

Ved energikonsulent
 Søren Pedersen

KLAGEMULIGHEDER

Du kan som ejer eller køber af ejendommen klage over faglige og kvalitetsmæssige forhold vedrørende energimærkningen. Klagen skal i første omgang rettes til det certificerede energimærkningsfirma der har udarbejdet mærkningen, senest 1 år efter energimærkningsrapportens dato. Hvis bygningen efter indberetningen af energimærkningsrapporten har fået ny ejer, skal klagen være modtaget i det certificerede firma senest 1 år efter den overtagelsesdag, som er aftalt mellem sælger og køber, dog senest 6 år efter energimærkningsrapportens datering. Klagen skal indgives på et skema, som er udarbejdet af Energistyrelsen. Dette skema finder du på www.seeb.dk. Det certificerede

energimærkningsfirma behandler klagen og meddeler skriftligt sin afgørelse af klagen til dig som klager. Det certificerede energimærkningsfirmas afgørelse af en klage kan herefter påklages til Energistyrelsen. Dette skal ske inden 4 uger efter modtagelsen af det certificerede energimærkningsfirmas afgørelse af sagen.

Klagen kan i alle tilfælde indbringes af bygningens ejer, herunder i givet fald en ejerforening, en andelsforening, anpartsforening eller et boligselskab, ejere af ejerlejligheder, andelshavere, anpartshavere og aktionærer i et boligselskab, samt købere eller erhververe af energimærkede bygninger eller lejligheder.

Reglerne fremgår af §§ 37 og 38 i bekendtgørelse nr. 673 af 25. juni 2012.

Energistyrelsen fører tilsyn med energimærkningsordningen. Til brug for stikprøvekontrol af om energimærkningspligten er overholdt, kan Energistyrelsen indhente oplysninger i elektronisk form fra andre offentlige myndigheder om bygninger og ejerforhold mv. med henblik på at kunne foretage samkøring af registre i kontroløjemed.

Energistirelsens adresse er:

Energistyrelsen
Amaliegade 44
1256 København K
E-mail: ens@ens.dk

Energimærke

for Bogholder Allé 40
2720 Vanløse




ENERGI

STYRELSEN

Gyldig fra den 31. maj 2013 til den 31. maj 2023

Energimærkningsnummer 311001311