

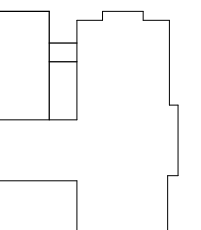
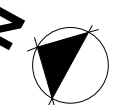
3D ISOMETRI Situationsplan (Ikke målfast)

K01_H0_N01

SIGNATURFÖRKLARING:

- Angiver Matrikelskel (Property line)
 - Angiver hovedindgang
 - Angiver parkeringspladser
- Parkeringspladser skal udlægges iht. lokalplan

NOTE:
Alle mål på tegning er i mm.
Alle koter på tegningen er relative koter.
OK færdigt gulv i stueplan er sat til kote 0.
Alle koter på terræn er iht. landskabarkitekt.
Vejledende m2 angivelser, skal verificeres af Landmåler.



REV:	REV. DATO:	EMNE:		
Tonsbakken 14A			Skitseprojekt	
Emne: Plantegning Situationsplan			Tegn. nr.: K01_H0_N01	
Sag nr.: 23-2742	Mål: 1:500	Sign/Kon:MAP/ MHK	Dato: 2023.10.02	Format: A1
<input type="radio"/>	Bygherre		xxxxxxxxxx xxxxxxxxxx	
	GPP ARKITEKTER A/S ARKITEKTER MAA PAR		Grønnegade 68 8000 Aarhus C gpp@gpp.dk	Telefon: +45 7022 4211
<input type="radio"/>				



Antal kontorpladser		
Type	Antal	Etage
Kontorplads	53	Stue
Kontorplads	96	1. sal
Kontorpladser i alt 149		

K01_HI_N02

SIGNATURFORKLARING:

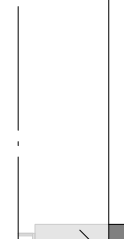
- Angiver Matrikelskel (Property line)
- Angiver overliggende bygningsdel
- Angiver eksist. bygningsdel
- Angiver ny bygningsdel
- Angiver primær indgang
- Angiver sekundær indgang
- Angiver dobbelthøjt rum

Skitseprojekt skal detaljeres sammen med konstruktionsingeniør og brandrådgiver. Dagslys skal ligeledes beregnes og detaljeres. Skitseprojekt skal ligeledes godkendes af de lokale myndigheder.

Plansnit:
Snithøjden er placeret 1200 mm over færdigt gulv.


NOTE:
Alle mål på tegning er i mm.
Alle koter på tegningen er relative koter.
OK færdigt gulv i stueplan er sat til kote 0.
Alle koter på terræn er iht. landskabarkitekt.
Vejledende m2 angivelser, skal verificeres af Landmåler.

REV:	REV. DATO:	EMNE:			
Tonsbakken 14A			Skitseprojekt		
Emne: Plantegning Stueplan			Tegn. nr.: K01_HI_N02		
Sag nr.: 23-2742	Mål: 1:200	Sign/Kon.:MAP/ MHK	Dato: 2023.10.02	Format: 594 x 1260 mm	
	Bygherre		XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX		
	GPP ARKITEKTER A/S ARKITEKTER MAA PAR		Grønnegade 68 8000 Aarhus C gpp@gpp.dk		Telefon: +45 7022 4211
					



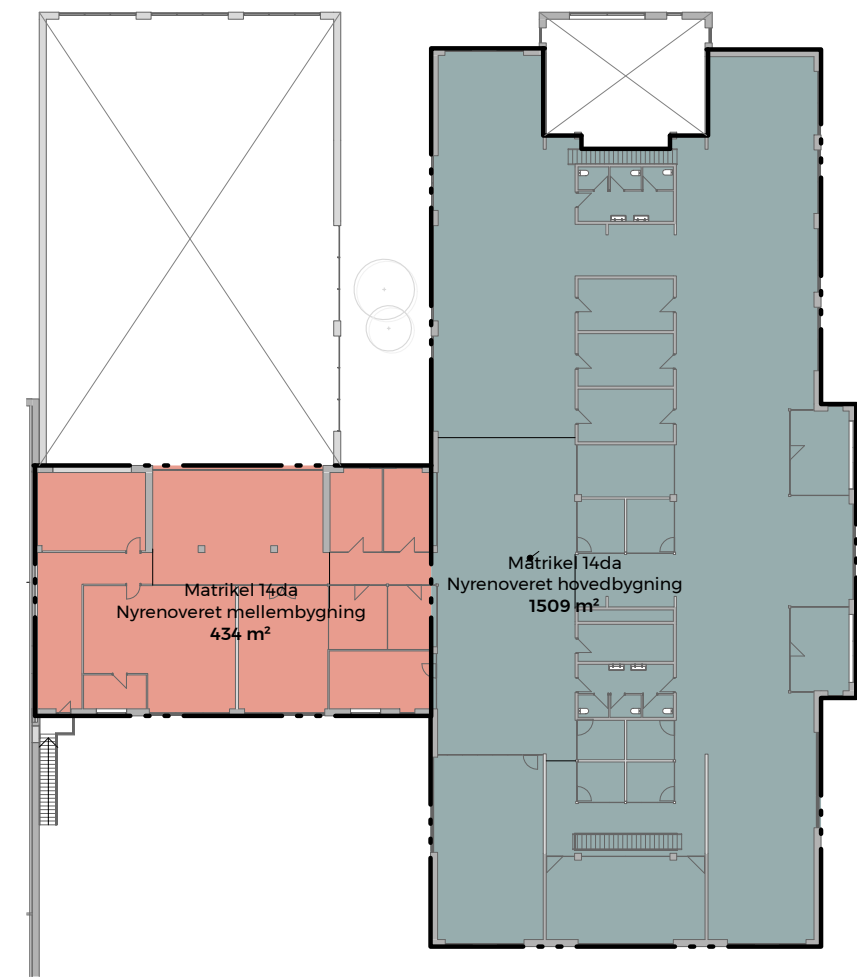
Kontorplads	53	Stue
Kontorplads	96	1. sal
Kontorpladser i alt	149	

- - - - - Angiver Matrikelskel (Property line)
- - - - - Angiver overliggende bygningsdel

- 

Plansnit:
Snithøjden er placeret 1200 mm over færdigt gulv.

Penneo dokumentnøgle: UDBEE-JB836-FZSKK-BSSOS-Y4ENA-U3EGX



1.sal 14da
1 : 500



Stue 14da
1 : 500

Farvesignatur af arealer

- Nyopført application centre
- Nyrenoveret hovedbygning
- Nyrenoveret mellembygning

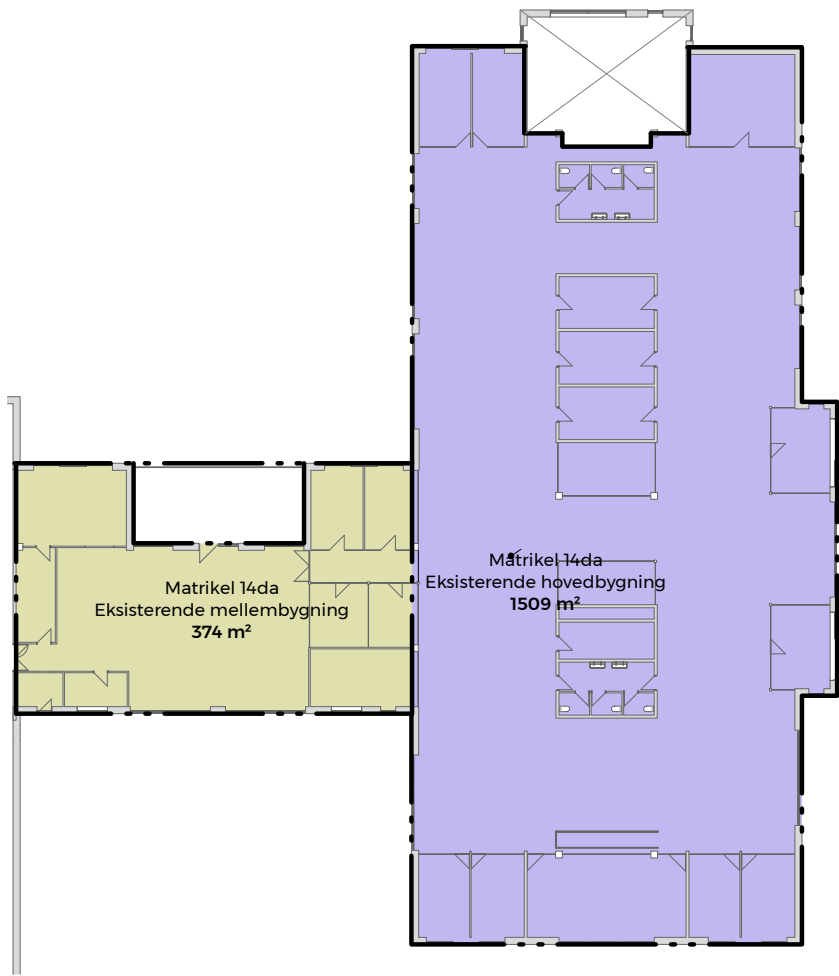
K01_H6_N03

Arealsskema - BEK 311 Arealer	
Navn	Areal

Stue	
Nyrenoveret hovedbygning	1590 m²
Nyopført application centre	628 m²
Nyrenoveret mellembygning	430 m²
1. sal	
Nyrenoveret hovedbygning	1509 m²
Nyrenoveret mellembygning	434 m²
	4591 m²

Skitseprojekt

Tonsbakken 14A		GPP ARKITEKTER A/S	
Arealoversigt af udlejningsareal	MÅL:	1:500	K01_H6_N03
	SIGN:	MHK	
	DATO:	2023-12-20	



- Farvesignatur af arealer
- Eksisterende hovedbygning
 - Eksisterende mellembygning

K01_H6_N04

Arealskema - BEK 311 Arealer	
Navn	Areal
Stue	
Eksisterende hovedbygning	1590 m²
Eksisterende mellembygning	430 m²
1. sal	
Eksisterende hovedbygning	1509 m²
Eksisterende mellembygning	374 m²
3903 m²	

1.sal 14da Copy 1
1 : 500



Stue 14da Copy 1
1 : 500

Skitseprojekt		
Tonsbakken 14A		GPP ARKITEKTER A/S
Arealoversigt af udlejningsareal eksisterende	MÅL:	1:500
	SIGN:	MHK
	DATO:	2023-12-20
		K01_H6_N04

BILAG 3.4

LEJEMÅLSBESKRIVELSE – KONTOR (Nyrenovering)

1.0 **Generelt**

1.01 **Bygningen.**

Adresse:

Klimaskærm, ydervægge og tage skal fremstå intakte i overfladen uden skader og tilsmudsninger. Eksisterende facadepartier skal eftergås. Alle facadepartier inkl. fuger skal være tætte. Gående partier, automatik mv. skal være funktionsdygtige overalt.

1.02 **Myndighedskrav.**

Ombygningen udføres, så alle myndighedskrav ved lejemålets ikrafttræden og til lejemålets formål er opfyldt, herunder lokalplanbestemmelser, bygnings- og brandkrav samt krav fra Arbejdstilsynet (At).

Udlejer skal i forbindelse med indretningen og ombygningen overholde alle love, cirkulære, regulativer, reglemler, bekendtgørelser, herunder DIF-normer, Dansk Standard (=DS=), respektive fags bygge-/informationsblade og faglitteratur, SBI-anvisninger, GSO/gulvfakta, Brandtekniske vejledninger, de stedlige forsyningsselskabers regler og andre offentlige fastsatte bestemmelser.

Kravene er generelt gældende for alle ombyggede områder. Eksisterende forhold som kan dokumenteres lovligt udført på udførelsestidspunktet, og som efter nærmere aftale med Lejer bevarer, er ikke omfattet.

1.03 **Brandforhold.**

Udlejer for indestår for at lejemålet på såvel det Foreløbige Ikrafttrædelsestidspunkt, jf. lejekontraktens punkt 5.1 som på Ikrafttrædelsestidspunktet, jf. lejekontraktens punkt 5.3, overholder gældende lovkrav, bygningsreglementer og andre forskrifter, relateret til brand- og flugtvejsforhold.

1.04 **Generelle kvalitetskrav.**

De angivne tekniske specifikationer er at betragte som kvalitetsmæssige mindstefordringer. Da det er lagt ud til Udlejer at forestå den specifikke løsning af bygningsdele, komponenter, overflader mv., skal Udlejer fremlægge fyldestgørende dokumentation, der giver Lejer og lejerrådgiver mulighed for at vurdere om nærværende kravsspecifikation er overholdt.

Ved valg af tekniske løsninger samt i detailudformningen og materialevalg skal det tilstræbes at minimere bygningens vedligeholdelses- og driftsomkostninger. Udlejer skal sikre, at de valgte løsninger har høj driftssikkerhed og lavt energiforbrug.

1.05 **Indretningstegning.**

Som bilag til lejekontrakten vedlægges indretningsplaner udarbejdet af udlejer med lejers indretningsmæssige ønsker, herunder hvilke vægge som skal opsættes og nedtages. Nærværende beskrivelse skal ses som supplement til de indretningsmæssige ønsker på indretningskitsen:

2.0 **Aptering**

2.01 **Lette vægge.**

Nye lette gipsvægge udføres fra fast gulv til fast loft i henhold til indretningstegning samt myndighedskrav. Alle vægge opfylder krav om minimum 40 dB.

Der udføres gipsskørter under dæk over samtlige nye som eksisterende vægge og døre.

I alle møderum er væggene opbygget således, at den kan holde en vægmonterede fladskærm. Udtag hertil er; 1 stk. 230V og PDS.

Kabelføring gennem væg efterisoleres i henhold til de gældende lovmæssige krav.

2.02 **Glaspartier/glasvægge.**

Der opsættes fuldglasvægge i et-lags hærdet glas i personsikker dimension og med aluminiumskarm jf. indretningstegningerne.

Af lydhensyn isættes dørene i karm i glasvægge. Døre forsynes med tætning mod gulv.

Glas over dør samt glasvæggene udføres så de opfylder de lydmæssige krav på 40 dB.

Det overliggende skørt føres over loftet til bærende dæk og isoleres jf. gældende lovkrav.

2.03 **Øvrige vægge.**

Alle vægge fremstår nyistandsatte, nymalede og uden skader og spor.

2.04 **Lofter.**

Det eksisterende systempladeloft bibeholdes, rengøres og tilpasses den nye indretning med tilsvarende loftsplader. Alle loftsplader vil fremstå pæne og rene, uden skader.

Hvor eksisterende skillevægge fjernes, nedtages skinnesystem, således loftet fremgår ensartet.

2.05 **Gulve.**

Alle gulve overtages istandsat og uden ridser eller skader.

Alle trægulve slibes og lakeres minimum to gange med gennemsigtig lak.

Alle tæpper og tæppefliser udskiftes til nye tæppefliser i kvalitet som Ege Epoca.

Beskadiget linoleumsgulvbelægning udskiftes, såfremt der er tydeligt gennemslid, eller såfremt disse ikke kan bringes i vedvedligehold stand ved. polering og rengøring.

Alle klinkegulve rengøres og poleres. Hvis nogle af klinkerne måtte være løses, bliver disse udskiftet lig de eksisterende, således et ensartet udtryk kan opnås.

Industrigulvet i produktionskøkkenet udføres efter gældende myndighedskrav. Gulvet skal kunne godkendes af levnedsmiddelmyndighederne ifm. lejemålets ikrafttræden.

2.06 **Skiltning.**

Eventuel skiltning som henviser til tidligere lejer, nedtages. Det bagvedliggende materiale rengøres, istandsættes og fremstår uden skader og spor, indvendigt som udvendigt.

2.07 Tekøkken.

Udlejer etablerer tekøkkener, jf. indretningstegningen. Køkkener leveres i kvalitet som HTH. Bordpladen leveres som HTH standard laminat i farve efter lejers valg. Hårde hvidevarer (køleskab og opvaskemaskine), leveres i kvalitet som Siemens semiprofessionel.

Nødvendige udtag og vandinstallationer til lejers kaffeautomater etableres.

2.08 Produktionskøkken

Udlejer etablerer nyt produktionskøkken til produktion for minimum 150 medarbejdere, efter gældende myndighedskrav.

2.10 Malerarbejder.

Alle vægflader, rør, bæringer, indfatninger og fodpaneler spartles, slibes og males med akrylmaling. Vægge males i farvekode efter lejers anvisning, efter normale RAL koder. Det forventes at 25 % af alle vægge males i en anden farve end hvid.

Eksisterende radiatorer eftergås for reparationer og udbedres.

Eksisterende vindueslysninger rengøres og fremstår uden skader.

2.11 Klinker/ Fliser.

Alle fliser gennemgås, renses og udskiftes til lig de eksisterende, hvis de er løse eller gået i stykker.

2.12 Indvendig solafskærmning/solfilm/ persienne/sikkerhedsgitter.

Solafskærmning eftergås og leveres i funktionsdygtig og velvedligeholdet stand.

2.13 Toiletter.

Alt sanitet gennemgås, renses, testes og udskiftes om nødvendigt, hvis ikke det kan fremstå uden pænt og uden spor.

Sanitetstilbehør fjernes, således overfladen fremgår uden skader og spor. Udlejer leverer normal toiletbesætning, herunder spejl, papirdispensere og affaldssystem

2.14 Rengøringsrum.

Rengøringsrum etableres med udslagsvask, vandhane.

2.16 Affaldshåndtering.

Affald skal kunne kildesorteres iht. gældende regler for erhvervsaffald.

Containerområde/affaldsrum skal være dimensioneret i forhold til persondimensioneringen.

Køkkenaffald skal kunne håndteres i henhold til myndighedskrav. Der skal være let adgang fra køkkenet til affaldsrum.

Containere til fortroligt papir til makulering skal kunne aflåses eller opbevares i særskilt, aflåst depot hertil.

Parkering



I tilknytning til lejemålet etablerer udlejer som minimum 80 parkeringspladser på terræn, som defineret i bilag 3.2. Parkeringspladser etableres på befæstet areal op opstreges.

2.18

Rengøring.

Slutrenngøring skal omfatte alle fællesarealer og alle overflader i lejemålet. Alle overflader skal være rengjorte og alle indvendige glasvægge og glasdøre skal være rensede og pudsede. Alle vinduer og døre skal være pudsede indvendigt og udvendigt.

Hele lejemålet inde og ude, afleveres færdigombygget, ryddet og rengjort og klar til ibrugtagning på ikrafttrædelsestidspunktet.

3.0

Tekniske installationer

3.01

Lysinstallationer.



Grundbelysningen udskiftes til energibesparende armaturer med LED og suppleres op så det opfylder bygningsreglementet krav for belysningsstyrke, som følgende:

Gang og trappe; 100 lux – middelstyrke

Kontorarbejde; Opgaveområde på synsobjektet – 500 Lux

Kontorarbejde; I nærområdet (over ½ m fra synsobjektet) 300 lux

Det er væsentligt, at den kunstige belysning i form af almenbelysning (grundbelysning) både i lysstyrke, lysfarve og placering giver en optimal og ensartet belysning på de enkelte arbejdspladser, uanset hvor disse placeres i lokalet. Grundbelysningen skal være dagslysstyret og kunne tændes og reguleres i zoner, så lysniveauet bliver ensartet i hele dybden på et kontor.

Udlejer skal i relevante tilfælde dokumentere dagslysforholdene for alle områder med faste arbejdspladser jf. beregningsmetoderne i BR18.

3.02

Varmeanlæg.



Eksisterende radiatorer eftergås for funktionsfejl og fejl udbedres.

Udlejer skal redegøre for om der er CTS-anlæg for styring, regulering og overvågning af tekniske anlæg, herunder hvordan der kan opnås den optimale og mest energiokonomiske drift.

3.03

Vandinstallation.



Eksisterende blandingsbatterier rengøres og afkalkes.

3.04

Ventilationsanlæg/køleanlæg.

Luftmængde pr. m³ for ventilation samt watt pr. m² for køling beskrives af udlejer og tilpasses den nye indretning jf. BR18.

Ventilationen skal være tilpasset og indreguleret, så den er dimensioneret til personbelastningen i de enkelte rum.

Som udgangspunkt anvendes indeklimaklasse "standard", hvor CO₂ koncentrationen ikke må overstige 900 ppm i kontorer og mødelokaler.

3.05

Elinstallation.

Eksisterende EL-grundinstallationer bevares og tilpasses den nye indretning.

Til alle 130 arbejdspladser, møderumsskærme, mødebokse, ad hoc sofaer etc. er der standard Elinstallationer; 1 stk. 230 V samt 1 stk. PDS jf. tegningsmaterialet.

3.06 **Netværkskabling generelt.**

Der leveres og monteres komplet kabling og installation for EDB-netværk.

Det horisontale kablingsnetværk skal udføres som et komplet system fra én leverandør og opbygges som et struktureret Ethernet netværk i en stjerne topologi udgående fra separate krydsfelter.

Kablingen skal udføres i henhold til EN/DS 50173 1 til 5 og EN/DS 50174 1 og 2 (seneste udgave). Det horisontale kablingssystem udføres som en U/UTP Cat. 6A/Class EA kabling.

Alle installationer skal ved overdragelse til Lejer være testede og opmærkede. Testrapport samt opmærkningsplaner for alle kontaktstationer skal afleveres til Lejer og Lejers IT-ansvarlige.

Testresultater skal foreligge som testrapport fra udførende for samtlige udtag. Udførelse af test skal ske ved anvendelse af anerkendt kabeltester.

Test og dokumentation gælder også fiberkabling, minimum som udskrift af dæmpningsmåling, der overholder standardens krav.

For PDS-kabling er kravet - udover testrapporter - at installationen kan certificeres.

Udlejer/udlejers rådgiver og el-entreprenør skal sikre opdatering af bygningstegninger med angivelse af rack- og stikplaceringer, samt opmærkning af stik.

3.07 **Brandsikring.**

Udlejer er ansvarlig for følgende:

Eks. sprinkling tilpasses den nye indretning jf. de lovmæssige krav.

ABA-anlægget bevares og tilpasses det nye lejemål.

ABDL'en tilpasses den nye indretning.

3.08 **ADK-anlæg**

Der skal etableres ADK-anlæg (adgangskontrol) på alle yderdøre, samt på døre til krydsfeltrum.

Udlejer skal etablere komplette føringsveje for ADK-anlæg (inkl. karmoverførsel og magnetlås i døre).

BILAG 3.5

LEJEMÅLSBESKRIVELSE – APPLICATION-/TEST CENTER (SHOWROOM) (Nyopførsel)

Udlejer nyopfører for egen regning og risiko Application-/test Center (showroom).

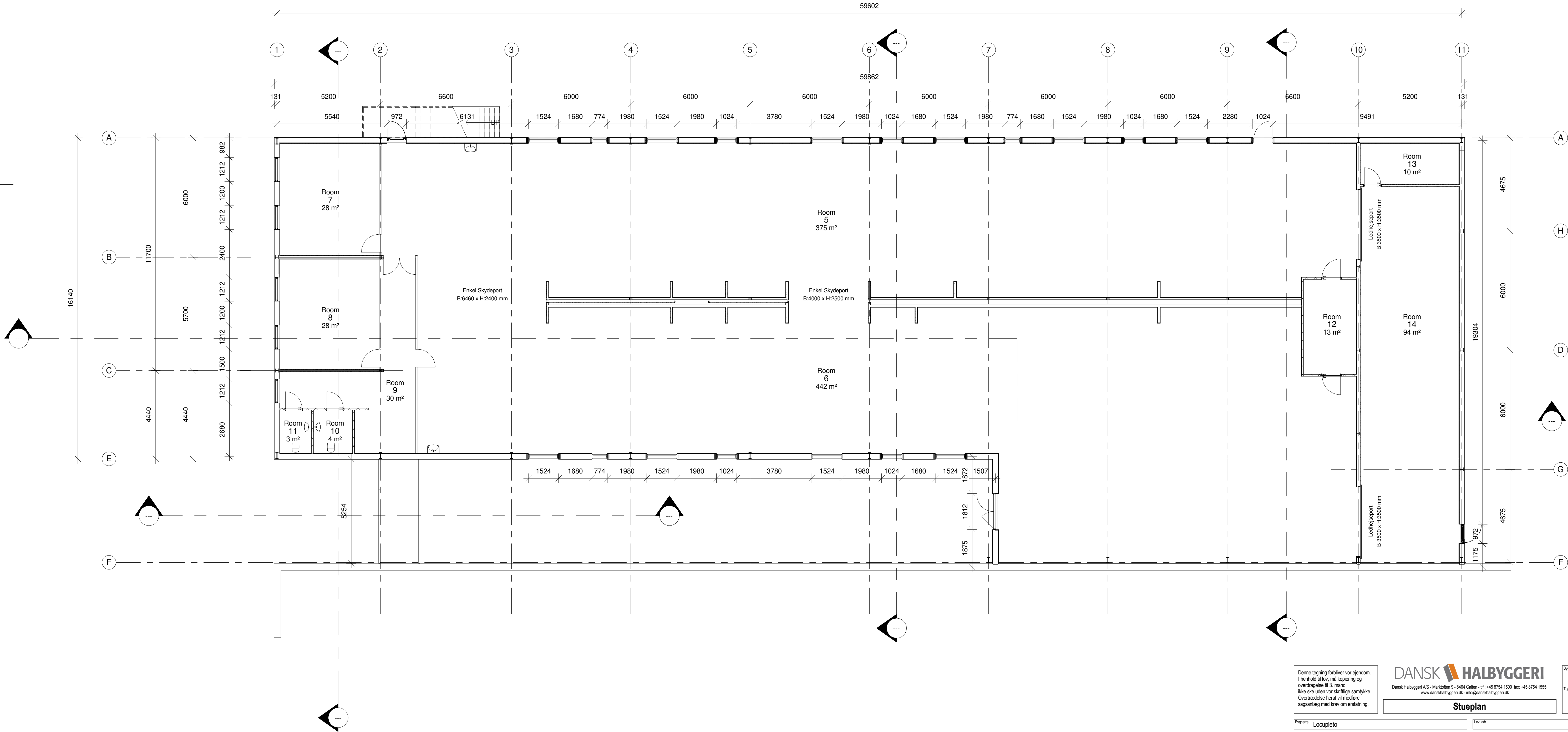
Application-/test Centeret udfylder funktionen som testfacilitet og showroom, hvor virksomhedens kunder kan se og teste de forskellige produktionslinjer. Den består af:

- forskellige bagelinjer med mixere, ovne og dampgeneratorer.
- et kølerum
- plads til køleskabe til opbevaring af ingredienser
- vaskerum

Application-/test Centeret udføres som minimum i henhold i en tilsvarende standard og specifikationer som Lejers nuværende Application-/test Center, beliggende Tonsbakken 10 er udført efter. Som integreret del af herværende bilag vedlægges Lejers nuværende krav og specifikationer.

Uanset eventuelle afvigelser i det vedhæftede materiale skal Application-/test Centeret opfylde nedenstående krav.:

- Nødvendig strøm: ~770kW / ~1100A.
- Kølerum på min. 25m²
- Etablering af storage (dobbelstørrelse i forhold til nuværende)
- Et baderum til 1 person i tilknytning til application centeret.
- Application-/test Centerets minimums dimensioner er 45 meter x 18 meter
- Søjler skal angives i tegningsmaterialet
- Produktionslinjerne skal have en loftshøjde (frihøjde) på minimum 3.5 meter i den eksisterende del af ejendommen og 7.5 meter i den nyopførte del af ejendommen.
- Gulvet udføres beton.
 - o Kvalitet min. 25 MPa
 - o Tykkelse på min 250mm.
 - o Gulvet forstærkes med jern jf. Eurocodes EN 1990-EN 1991 EN 1992
 - o Gulvet skal udføres således at dette er flat, solidt og i niveau. Afvigelse på maksimalt +/- 50 mm
- Naturligt dagslys
- 2 mødelokaler og 2 toiletter i nær placering til Application-/test Centeret



2.21

Penneo dokumentnøgle: UDBEE-8836-FZSKK-8SSOS-Y4ENVA-U3EGCX

Denne tegning forbliver vor ejendom.
I henhold til lov, må kopiering og
overdragelse til 3. mand
ikke ske uden vor skriftlige samtykke.
Overtrædelse heraf vil medføre
sagsanlæg med krav om erstatning.

DANSK HALBYGGERI
Dansk Halbyggeri A/S - Marktoften 9 - 8464 Galten - St. - +45 8754 1500 fax: +45 8754 1555
www.danskhalyggeri.dk - info@danskhalyggeri.dk

Byggesag nr.: **2012-02040**
Tegning nr.: **2.21**

Bygherre: **Locupleto**

Kontakt nr.: **5126 7289**

Projektleder: **Morten Hjortshøj**

Lev. adr.: **JRL**

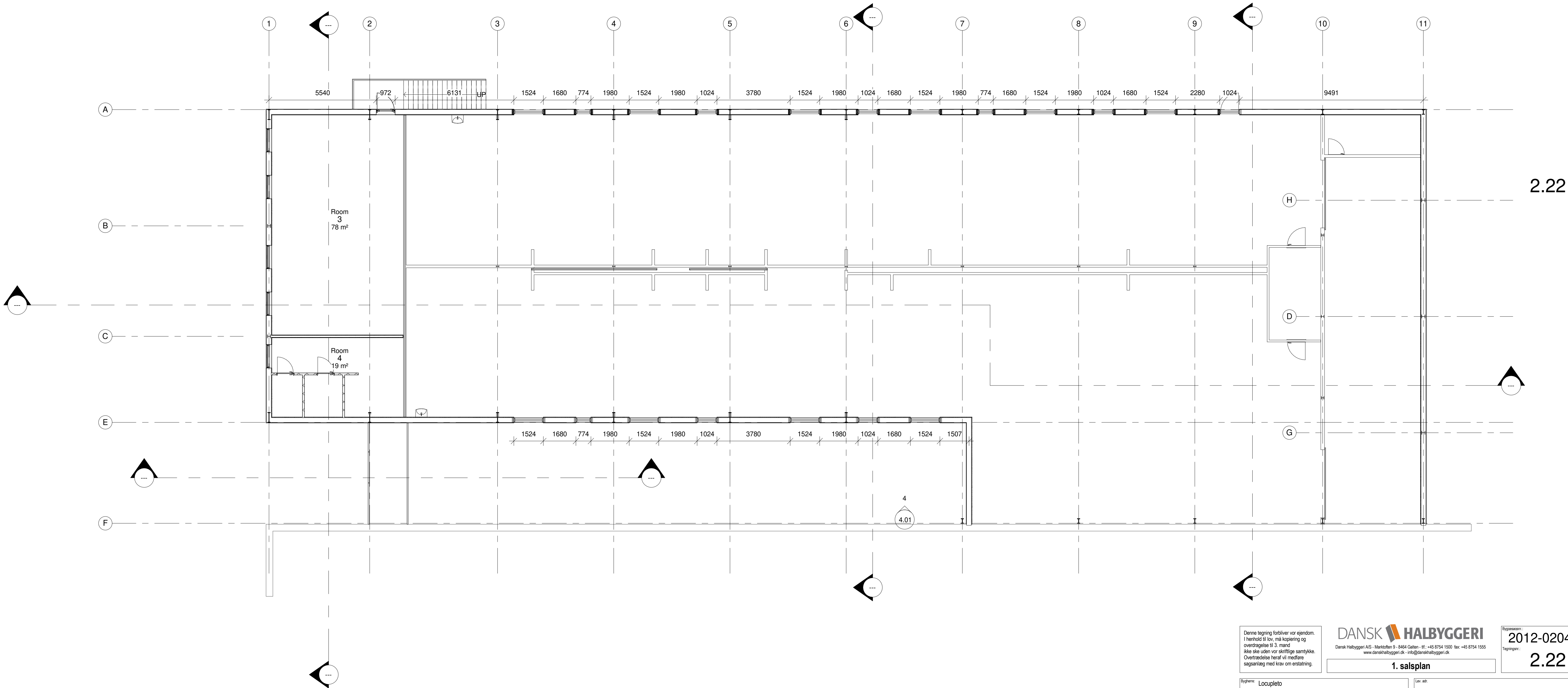
Målestok: **1 : 100**

Projektleder: **Morten Hjortshøj**

Mail: **MH@danskhalyggeri.dk**

Kontakt: **5126 7289**

Projektleder: **Morten Hjortshøj**



2.22

Denne tegning forbliver vor ejendom.
I henhold til lov, må kopiering og
overdragelse til 3. mand
ikke ske uden vor skriftlige samtykke.
Overtrædelse heraf vil medføre
sagsanlæg med krav om erstatning.

DANSK HALBYGGERI
Dansk Halbyggeri A/S - Marktoften 9 - 8464 Galle - Tlf.: +45 8754 1500 fax: +45 8754 1555
www.danskhalyggeri.dk - info@danskhalyggeri.dk

Byggesag nr.:
2012-02040
Tegningsnr.:
2.22

1. salsplan

Bygherre: Locupleto

Lev. adr:

Kontakt nr.:

Dato:
å/m/d 2013-10-07

Målestok: 1 : 100

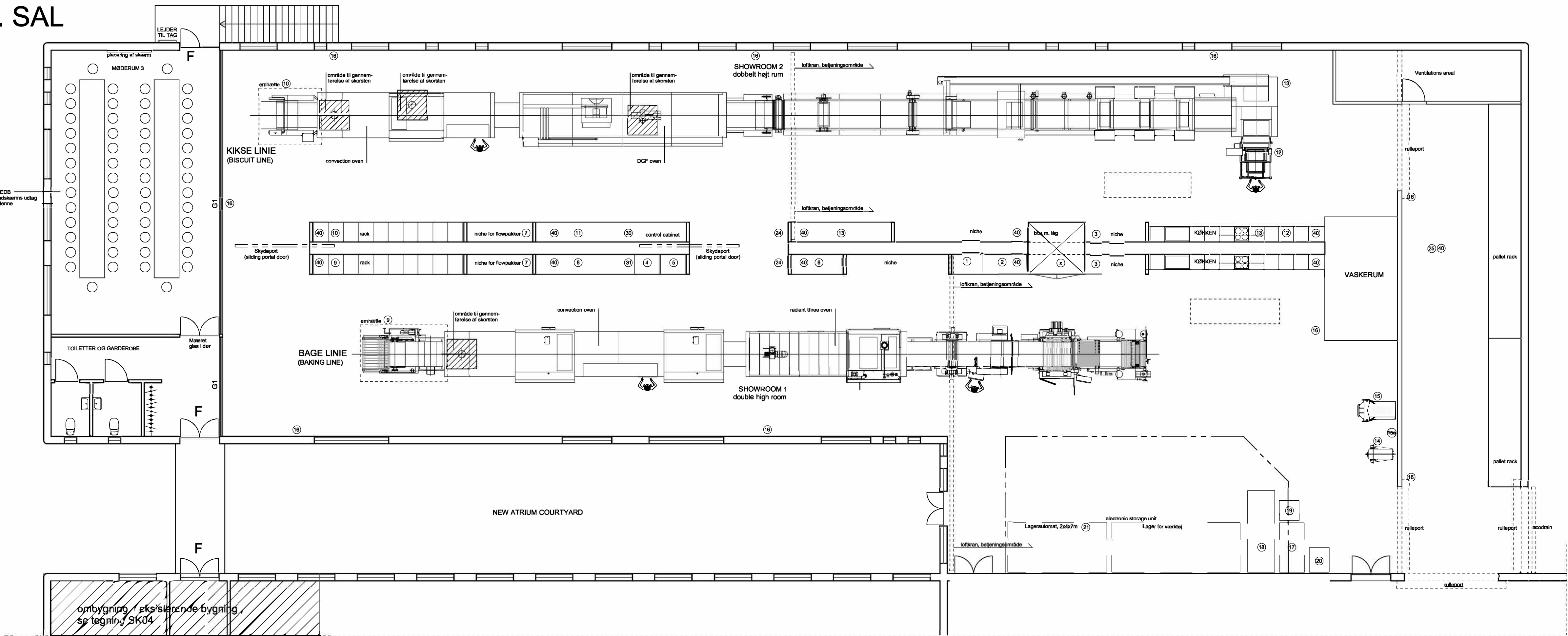
Int.: JRL

Projektleder: Morten Hjortshøj

Projektleder
Kontakt: 5126 7289

Projektleder
Mail: MH@danskhalyggeri.dk

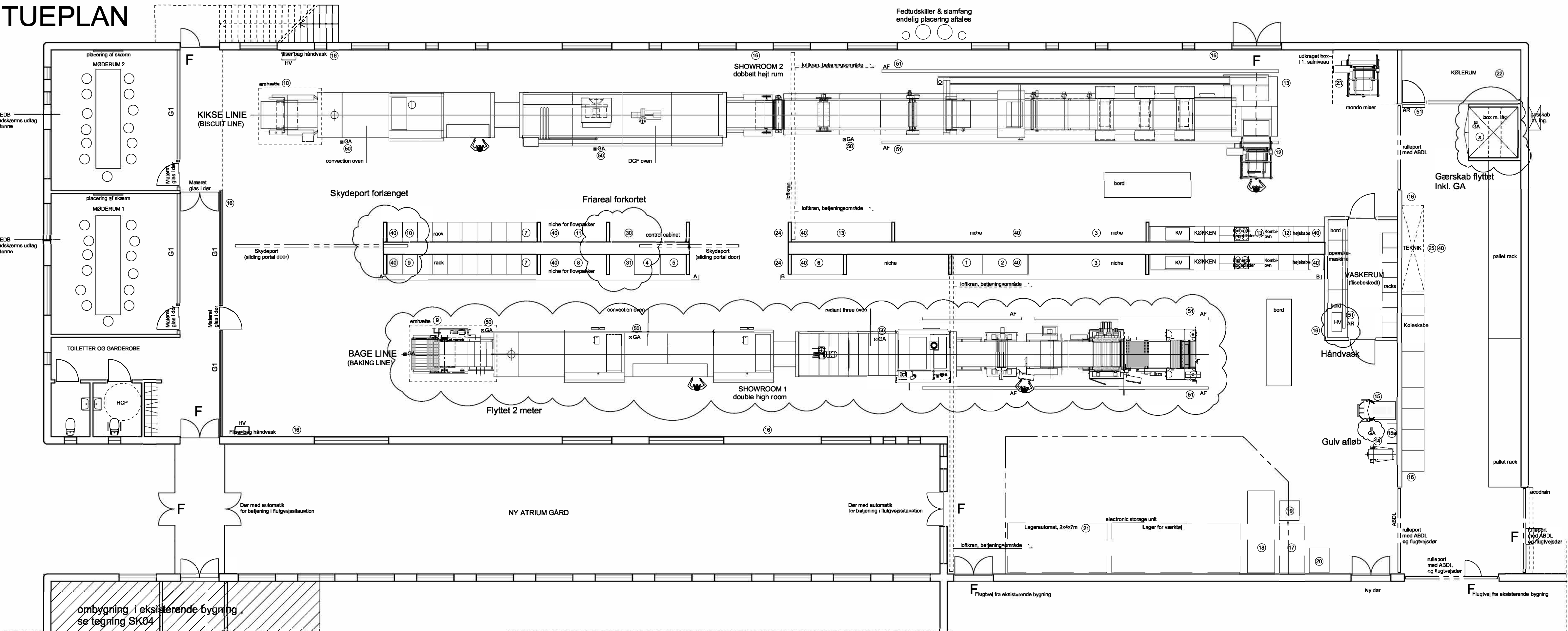
1. SAL



SIGNATUR SKEMA iht. ingeniør/lejer

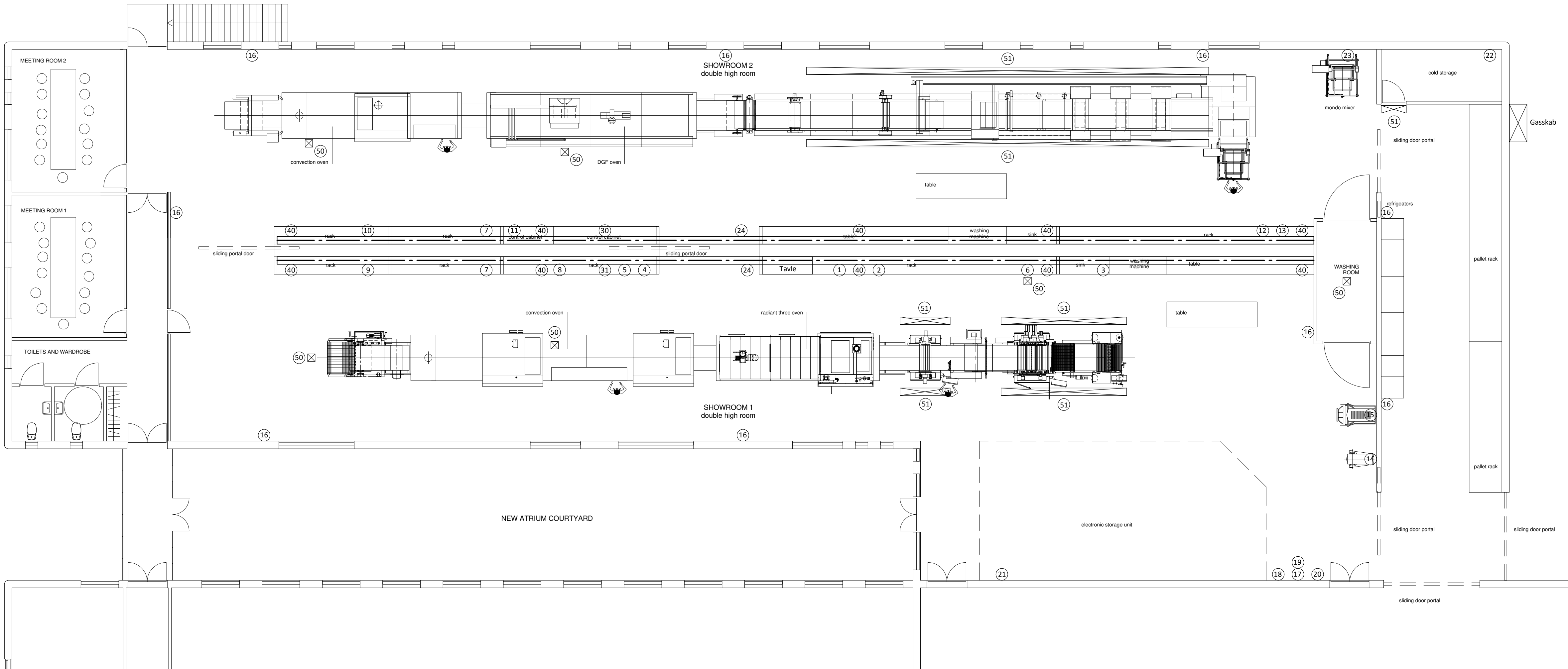
Tilslutningspunkt/Nr.	Betegnelse/forbrug
El, kanalskinne, afgangsbokse	
1	El-skab, V60-1 / 15 kW
2	El-skab, V60-3 / 30 kW
3	Rotary / 5 kW, Tliluftning
4	Dampgenerator 35 kW
5	Dampgenerator 35 kW
6	El-skab hovedtavle, Raskeskab / 20 kW
7	Flow Packer / 2 kW
8	Radiation/Converter oven / 45 kW
9	Emhætte ved oven / 15 kW
10	Emhætte ved oven / 15 kW
11	Kikseovn / 20 kW
12	Elevاتور (del) / 3 kW
13	Kikseformingsanlæg / 35 kW
X	Gærskab 2000x1600x2500 / 20 kW
El, udtag / stikk.	
14	Lille røremaskine / 15 kW
15	Stor røremaskine / 30 kW
15a	Styretavle 400x800x1500
16	1 stk. 4p 16A CEE stik pr. 20m
17	Mondo mixer / 5 kW (fyalsk lagerplads, ingen stikk. eller udtag)
18	Rullebord / 1 kW (fyalsk lagerplads, ingen stikk. eller udtag)
19	Varmeunit x 3 / 20 kW (fyalsk lagerplads, ingen stikk. eller udtag)
20	Holding tank (fyalsk lagerplads) / 2 kW
21	Lagerautomat / 12 kW
22	Køleskab / 15 kW
23	Horizontal mixer / 40 kW
24	Kanalskinne type Canalis KS System 250A
25	400 udtag if. elplan ca. pr. 20 m
Gas	
30	G4 skab / 40 m³/h
31	G4 skab / 65 m³/h
Vand	
4	Dampgenerator
5	Dampgenerator
Trykluft med aftræk	
40	Trykluft udtag pr. 10m
Afløb	
50	GA/gulv afløb
51	AR/afløbsrende

STUEPLAN



SIGNATURFORKLARING:

- 1 NUMMERERING IHT. SKEMA
- G1 INDV. GLASSKILLEVEGGE PÅ SOKKEL MED DOBBELT GLAS OG INDB. PERSIENNER
- F FLUGTVEJ I BRAND/NØDSITUATION
- GA GULVAFLØB
- AR AFLØBSRENDE
- Gulve udføres med kuvertfald til GA og AR



SIGNATUR:

Tilslutningspunkter for El, Gas, Afløb, Vand, Trykluft.

Tilslutningspunkt/Nr.	Betegnelse/torbrug
El, kanalskinne, afgangsbokse	
1	V60-1 / 15 kW
2	V60-3 / 30 kW
3	Rotary / 5 kW
4	Dampgenerator /39 kW
5	Dampgenerator /39 kW
6	Raskeskab / 20 kW
7	Flow Packer / 2 kW
8	Radiation/Converter ovn / 45 kW
9	Emhætte ved ovn / 15 kW
10	Emhætte ved ovn / 15 kW
11	Kikseovn / 20 kW
12	Elevartor (dej) / 3 kW
13	Kiksformningslinje / 35 kW
El, udtag/stikk.	
14	Lille røremaskine / 15 kW
15	Stor røremaskine / 30 kW
16	1 stk. 4p 16A CEE stik pr. 20m
17	Mando mixer / 5 kW (fysisk lagerplads, ingen stikk eller udtag)
18	Rullebord / 1 kW (fysisk lagerplads, ingen stikk. eller udtag)
19	Varmeunit x 3 / 20 kW (fysisk lagerplads, ingen stikk. eller udtag)
20	Holding tank (fysisk lagerplads) / 2 kW
21	Lagerautomat / 12 kW
22	Køleskab / 15 kW
23	Horisontal mixer / 40 kW
24	Kanalskinne type Canalis KS System 250A
Gas	
30	G4 skab / 40 m³/h
31	G4 skab / 65 m³/h
Vand	
4	Dampgenerator
5	Dampgenerator
Trykluft med aftræk	
40	Trykluft udtag pr. 10m
Afløb	
50	GA/gulv afløb
51	AR/afløbsrende

TEGNING NR.: (69)00

MYNDIGHEDSPROJEKT

REV.:	DATO:	REVISIONEN OMFATTER:	UDF.:	KONTROL:

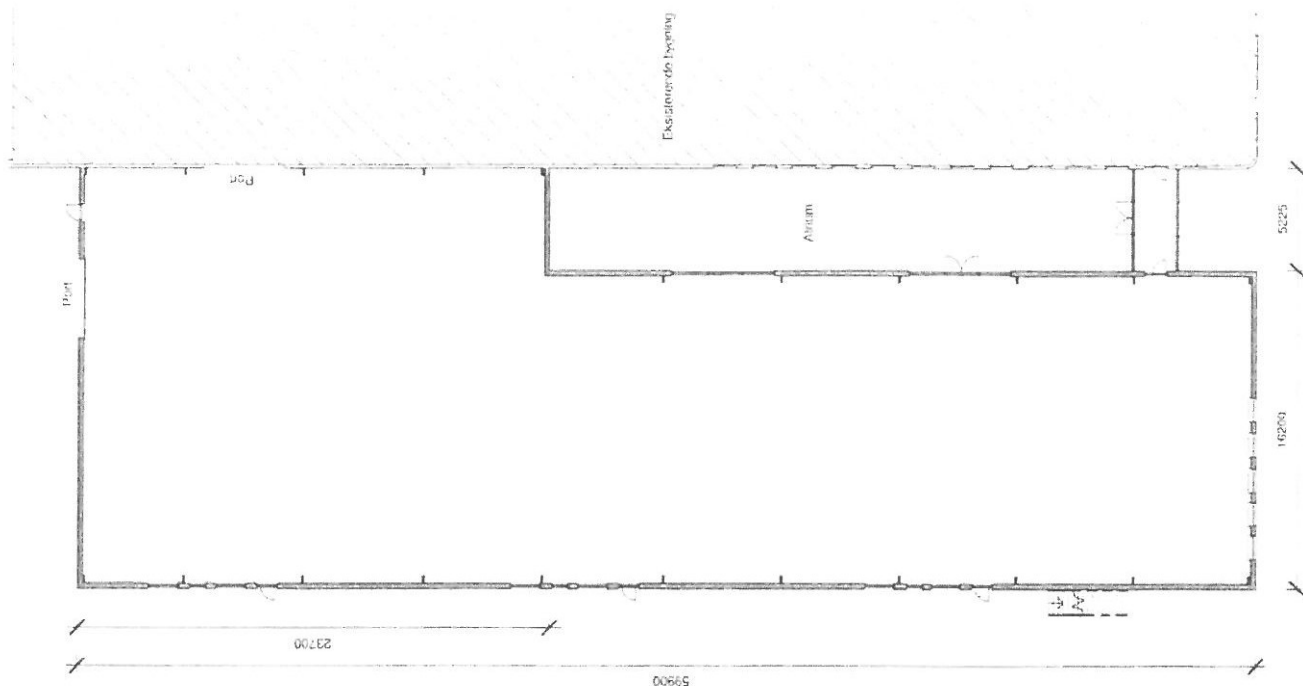
Tekniske installationer

BYGGESAG: Tonsbakken 10
2740 Skovlunde
BYGHERRE: HAAS-MEINCKE A/S

TEGNING NR.: (69)00

EMNE : Tekniske installationer Stueplan			
DATO : 02.11.2010	REV.DATO :	UDF. : MC/CP	
MÅL : 1:100	SAG NR. : 12-068	KS/GODK. : JL	

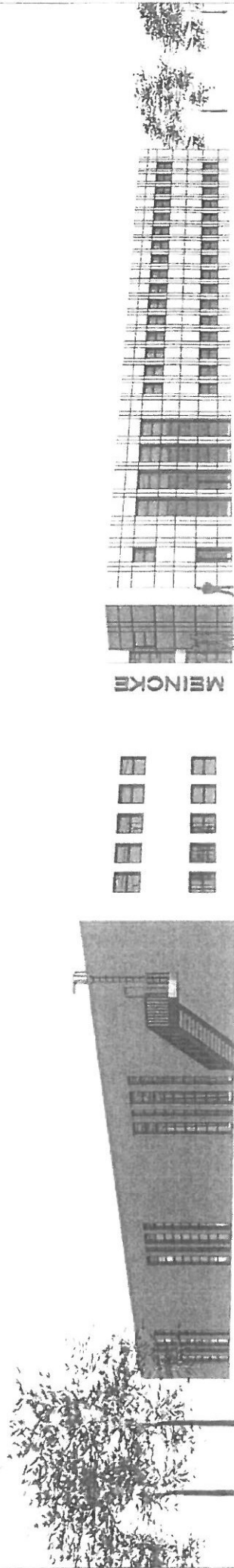
JL Engineering Rådgivende Ingeniører - Nygårds Plads 21, 1. sal, 2 2605 Brøndby - 43 42 01 02- www.jl-eng.dk



Locupleteo Plan

17. juni 2013 - Sag nr. 2012-02040

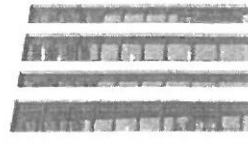
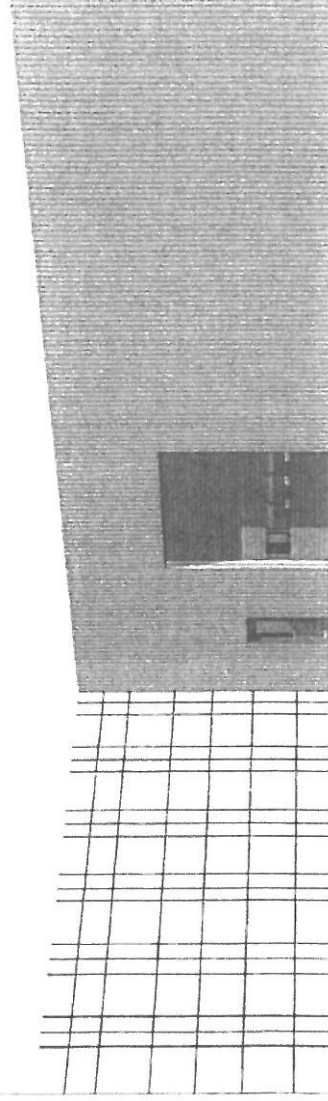
DANSK HALBYGGERI
 Dansk Halbyggeri A/S · Høstvej 3 · 4660 Ebeltoft · Tlf. 45 17 54 15 55 · Fax 45 51 54 15 55
 www.danskhbyggere.dk · info@danskhbyggere.dk



Locupleto Perspektiv

17. juni 2013 - Sag nr. 2012-02040

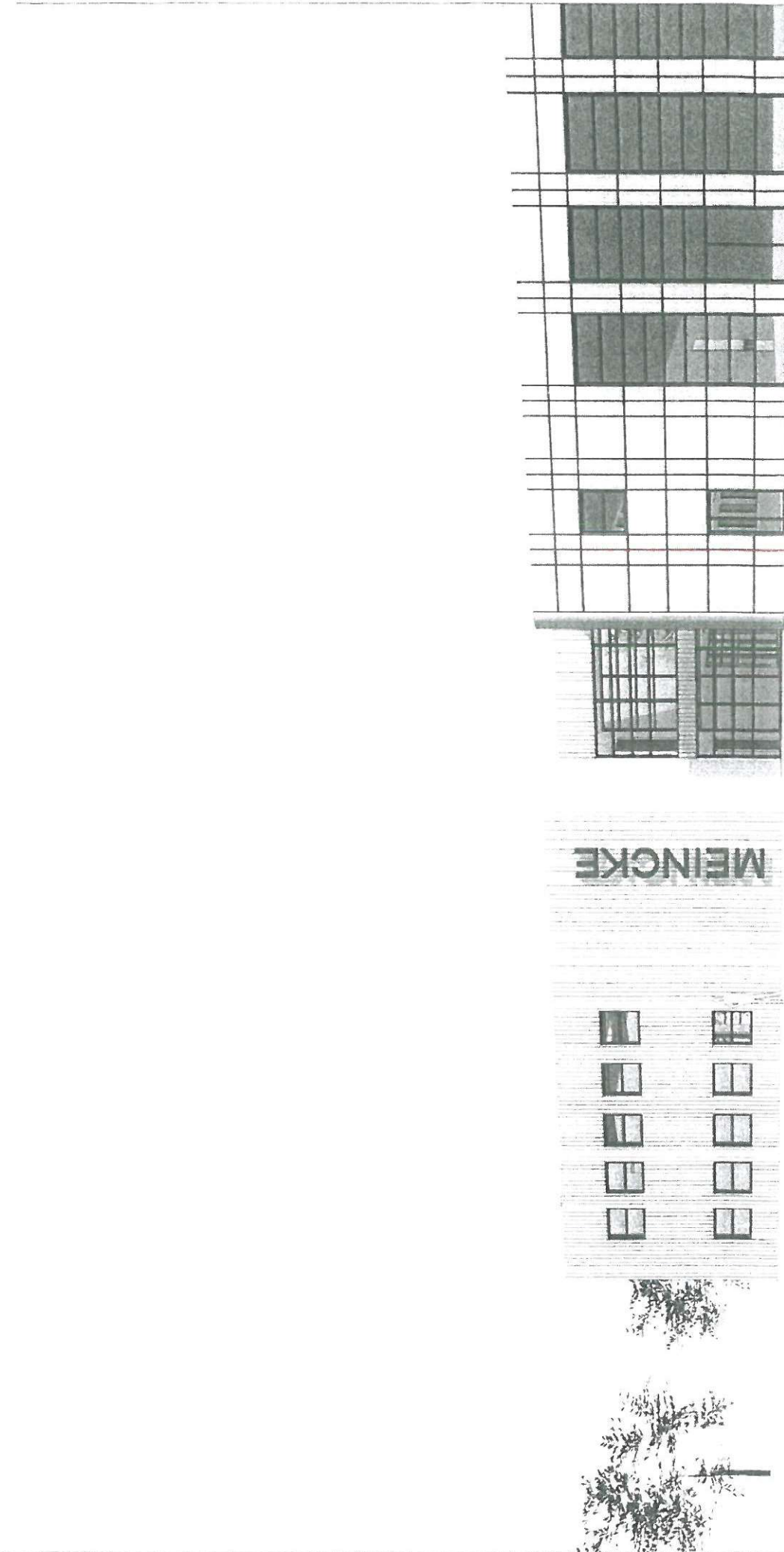
DANSK HALBYGGERI
Danish Building Group A/S · København Ø · Rådhuspladsen 1 · DK-2300 København S
www.danskbyggeri.dk · info@danskbyggeri.dk



Locupletto Perspektiv

17. juni 2013 - Sag nr. 2012-02040

DANSK HALBYGGERI
Dansk Halbyggeri A/S, Skovvej 1, 2605 Brøndby, Tlf. 44 87 10 00, Fax 44 87 10 05
www.danskhalbyggeri.dk

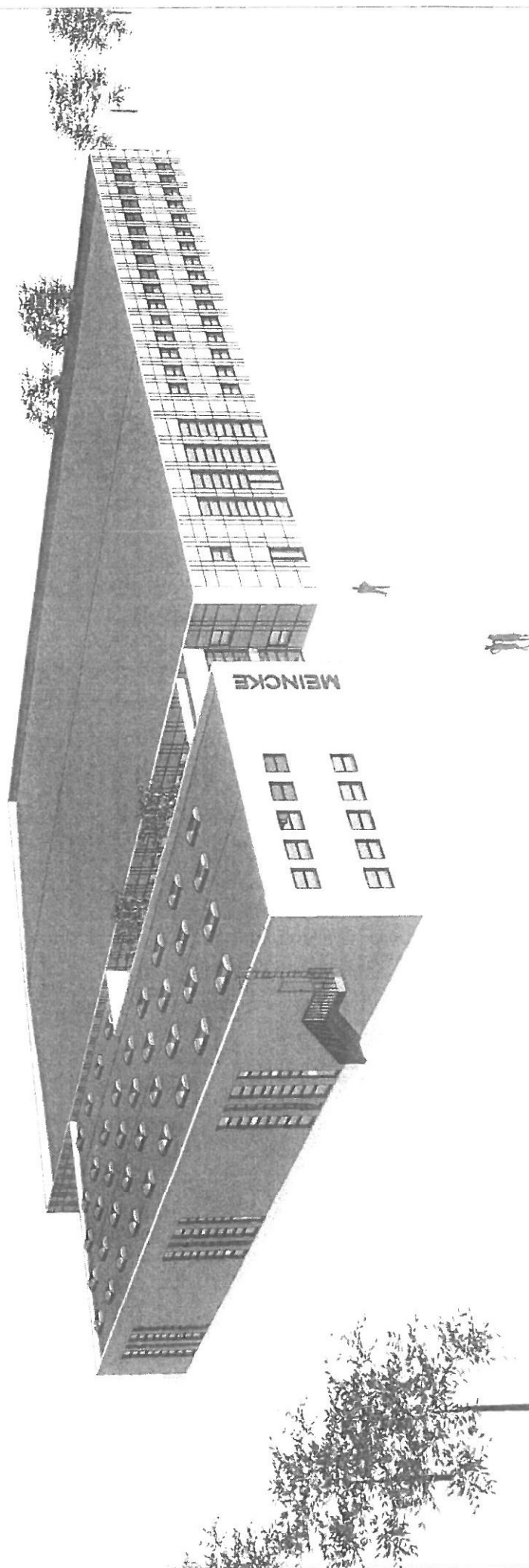


Locupieto

Perspektiv

17. juni 2013 - Sag nr. 2012-02040

DANSK HALBYGGERI
Borgergade 10, 1. sal, 1050 København K, tlf. 3334 1000 fax 3334 1006
www.danskbyggereg.dk e-mail: dansk@byggereg.dk



Locupletto

Perspektiv

17. juni 2013 - Sag nr. 2012-02040

DANSK HALBYGGERI

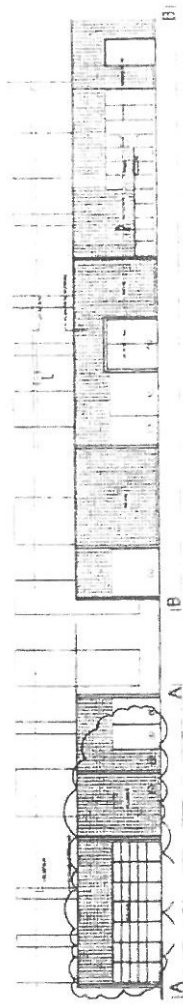
Dansk Halbyggeri A/S - Mellemvej 10, 8240 Rødovre - Tlf. +45 44 14 1100 - Fax +45 44 14 1101
www.danskhbyggere.dk - info@danskhbyggere.dk

[illegible]

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80																				

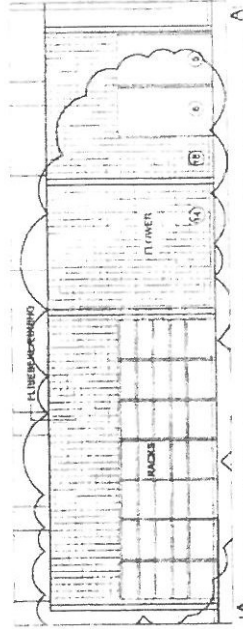
[illegible][illegible][illegible]

oversigt



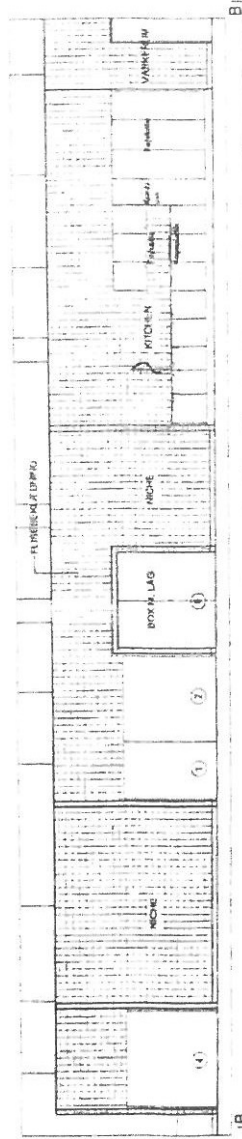
Principopstalt skillevæg mellem testlinier

1:200



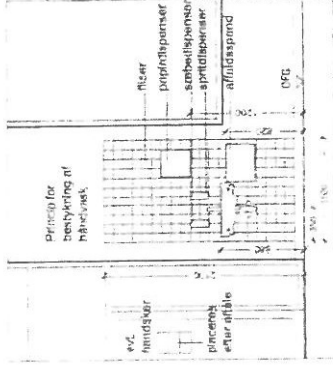
Principopstalt skillevæg mellem testlinier

1:100



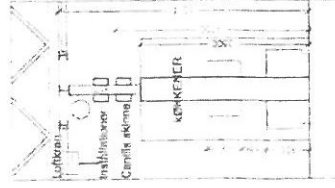
Principopstalt skillevæg mellem testlinier

1:100



Principopstalt håndvask

1:50



Principsnit i skillevæg

1:100

Sag: Tonsbækken 10

Emne: Princip snit og opstalter

Sags nr. H120096

Mål: 1:100/200

Dato: 30.11.2012

Rev.: 12.12.2012

Tegning: SK 03 A

Frederiksgade 32

Ø Rued Langgards Vej 11

DK-8000 Aarhus C

DK-2200 København S

T +45 7011 7011

F +45 8613 7011

ARKITEMA
ARCHITECTS



Penneo dokumentnøgle: UDBEE-JB836-FZSKK-BSSOS-Y4FNA-U3EGX



RÅDGIVENDI

Haas-Meincke

Tonsbakken 10

Skovlunde

Construction Programme

26 October 2012

Revised 29 November 2012

Revised 25 April 2013

Revised 17 May 2013

The savings and changes that were specified in the revision of 25 April 2013 have been removed changed in this version.

Revised 27 June 2013

Tenders payments agreed on meeting 26 June 2013 is writing with read.

Penneo dokumentnøgle: UDBEE-JB836-FZSKK-BSSOS-Y4ENA-U3EGX

JL ENGINEERING

NYCÅRDS PLADS 21 1 SAL 2 2605 BRØNDØY 4242 01 02 JL ENG DK

Project: 12-068. Tonsbakken 10 Skovlunde

Date: 26 October
2012

Subject Construction Programme

Rev.: 17 May
2013

Table of Contents

1. GENERAL ORIENTATION	2
2. GENERAL TERMS AND CONDITIONS	3
3. FOUNDATION AND UNDERGROUND CONDUITS	4
4. PROVISION OF UTILITIES	5
5. OUTDOOR COATINGS	5
6. PARKING AREAS AND MARKINGS	5
7. OUTDOOR LANDSCAPING AND VEGETATION	5
8. FACADES AND EXTERNAL CLADDING	6
9. ROOF STRUCTURES	6
10. WINDOWS, GLASS PANELS, DOORS	6
11. GATES	6
12. INTERIOR WALLS AND DOORS	7
13. FLOORS	7
14. CEILINGS	8
15. WALL SURFACES, PAINTING AND JOINTS	8
16. KITCHENS	8
17. HEATING, WATER AND SANITATION UTILITIES	9
18. COLD STORAGE ROOM	10
19. VENTILATION	11
20. INDOOR CLIMATE	12
21. ELECTRICITY SUPPLY FACILITIES	12
22. AV CABLING	15
23. SECURITY SYSTEMS	15
24. CRANE TRACKS	15

Project: 12-068. Tonsbakken 10 Skovlunde

Date: 26 October
2012

Subject Construction Programme

Rev.: 17 May
2013

1. GENERAL ORIENTATION

1.1 Parties to the construction project

Client: HAAS-MEINCKE A/S
Tonsbakken 10
DK-2740 Skovlunde
Telephone: (+45) 45 27 20 00

Client's consultant: CBRE, Copenhagen
Rued Langgaards Vej 6-8
DK-2300 Copenhagen S
Telephone: (+45) 31 39 88 40

Contact person: Jacob Trolle

Installation consultant: JL Engineering ApS
Nygårds Plads 21, 1. sal 2.
DK-2605 Brøndby
Telephone: (+45) 43 42 01 02

Contact person: Jess Larsen

Penneo dokumentnøgle: UDBEE-JB836-FZSKK-BSSOS-Y4ENA-U3ECX

Project: 12-068. Tonsbakken 10 Skovlunde

Date: 26 October
2012

Subject Construction Programme

Rev.: 17 May
2013

2. General terms and conditions

The present construction programme is composed of absolute requirements posed as general solutions for the erection of structural additions, for a test centre and showroom, to the existing building as well as the renovation of the existing test centre to an area for offices.

In connection with the establishment of the structural addition, minor renovations will be made to the existing office floors (first floor and second floor) in order to create a presentable access route to the new test centre.

For this present construction project, local conditions or specific requirements posed by governmental authorities may arise that will involve changes and/or adaptations in relation to the construction programme. Deviations from the construction programme must be clearly stated and must be accepted in writing by HAAS-MEINCKE A/S before such are carried out.

The lessor will utilise the entire construction programme in order to gain a full understanding of it.

2.1 Principles for the scope and design of the construction

Land area: approx. 59.9 m x approx. 16.2 m + integrated building areas = approx. 1,108 m² as guideline area. final area in relation to lease payments will be measured by a land surveyor once construction has been completed.

Structural addition, first floor	1,108 m ²
Structural addition, second fl	118 m ²
Renovation of existing showr	Final m2 will be measured by surveyor
Renovation of offices:	Final m2 will be measured by surveyor

2.2 Sustainability

HAAS-MEINCKE A/S conducts an active environmental policy. An important element of this environmental policy involves active efforts to choose environmentally correct materials and perform waste management and the sorting, recycling and disposal of waste with consideration paid to the technical and financial possibilities.

2.3 Principles for interior space plan

All arrangements for the interior must be undertaken in close co-operation with HAAS-MEINCKE A/S.

2.4 Project planning

All requisite project planning for approval by governmental authorities, execution and finishing will be performed by the lessor.

Project: 12-068. Tonsbakken 10 Skovlunde

Date: 26 October
2012

Subject Construction Programme

Rev.: 17 May
2013

Approvals from authorities

The lessor will attend to the procurement of all approvals from governmental authorities in connection with the establishment of the finished building, spanning from the building permit to the final occupancy permit.

The lessor will also procure the requisite building-related permit for the building from the veterinary authorities.

2.5 Lessee deliveries

HAAAS-MEINCKE A/S will as the lessee prepare the following:

- Equipment schedule showing machinery layout as well as consumption data for such.
- Equipment technical specifications for lessee deliveries (machinery list).

The lessor must on the basis of the above-mentioned project material prepare a complete execution project.

Installation of production machinery and utilities for such will be performed by the lessee after the construction has been handed over.

2.6 User, operating and maintenance manuals

The lessor must upon delivery hand over a complete set of project materials produced in the form of as-built drawings as well as user, operating and maintenance manuals for all work.

3. Foundation and underground conduits

3.1 Foundation

Subflooring will be made of sustainable material for the following characteristic live loads:

- Production areas: 7.5 kN/m², point load 7.0 kN.

3.2 Underground lines

Due to anti-rat considerations, a "Bornholm well" will be established and all indoor sewerage will be implemented in stainless steel since rats can otherwise bite their way through plastic piping.

Cleaning wells

Cleaning wells will be set out such that the sewerage system can be cleaned with a normal 25 m cleaning tool.

Project: 12-068. Tonsbakken 10 Skovlunde

Date: 26 October
2012

Subject Construction Programme

Rev.: 17 May
2013

Grease separator

A grease separator will be installed on all wastewater lines from showrooms. A ø425 sample extraction well will be established in connection with the separator system.

Existing drainage pump wells

In connection with the present construction work, the existing drainage system will be reviewed and cleaned, as well as pumps in pump wells for drainage and other wastewater being replaced.

Shutting down of existing sewerage system

Shutting down and plugging of existing sewerage system - where the existing test centre is being shut down all the sewerage pipes will be plugged. The plugging will be performed from the main lines such that there will be no unused sewer lines under the structure.

4. Provision of utilities

All water and energy connections will be established with separate submeters from the existing building, excepting natural gas for production machines, for which it is a precondition that a new gas connector be established since the present production capacity is not sufficient.

The lessor bears the responsibility for and will pay all connection fees (electricity, water, district heating, natural gas, wastewater, antenna) to the utility supply company.

Electricity

The main supply line for electricity shall be dimensioned for 630A with a maximum voltage drop of 2 % and a maximum load of 75 % of the cable's current rating.

5. Outdoor coatings

Point has been deleted

6. Parking areas and markings

Point has been deleted

7. Outdoor landscaping and vegetation

Around the entire structural addition, an approx. 1 metre wide belt of washed pebble gravel will be laid out, as with the existing building, and the remainder of the areas will be completed by planting grass unless something to the contrary is agreed.

8. Facades and external cladding

Facades will be built pursuant to the contractor's desires, however the materials must be approved by the lessee.

9. Roof structures

Roof structures will be executed with the requisite insulation with respect to the energy framework and completed with roofing felt covering. Similarly, the contractor will designate/reserve sections in roof surfaces where Meincke can make penetrations for their chimneys.

Access routes to the roof

Permanent access to the roof surface must be ensured for use in the servicing and maintenance of technical systems as well as inspection of the roof covering. The access will be established as a ladder in connection with the escape route stairs from the second floor

10. Windows, glass panels, doors

All external windows, glass panels and doors will be executed everywhere in powder-lacquered aluminium, in a system such as Schüco with profile dimensions adapted to static requirements. Final approval of quantities and dimensions must be given by the lessee. The showroom's appearance must also be light, open and inviting.

Window openers and escape openings will be established to the requisite scope with respect to relevant norms and regulations.

Exterior double glazing units must be at least 2-layer energy thermal pane units of hardened/laminated glass. Double glazing units must be low-energy thermal pane units with clear glass, U value of max. 1.10 for the entire window structure incl. frames and profiles. Glass must have sunlight protection, for example coating/film to screen against incident sunlight

External doors

All external doors will be provided with lock cases and system cylinders as the existing system. There must be cylinders on both the interior and exterior sides, however lever handles on the interior side of emergency evacuation routes. Door handles as Randi-line make, with associated longitudinal door plates and rosettes, all from Sanistål.

11. Gates

Gates between production areas will be implemented as sliding gates, where the gates to the existing building and to goods delivery are implemented as rolling gates.

Doors for foot traffic will be established in all gates

Project: 12-068. Tonsbakken 10 Skovlunde

Date: 26 October
2012

Subject Construction Programme

Rev.: 17 May
2013

12. Interior walls and doors

Interior walls

Partition walls in lavatory rooms and parapets below interior glass walls facing production will be implemented in 10 cm air-entrained concrete. Other partition walls will be implemented as plaster board walls, dimensioned to comply with noise and fire safety requirements.

Interior doors

Interior doors will be executed as solid, smooth factory-painted doors in standard colours, as per the lessee's desires, and with stainless kick plates on both sides.

Doors to wet rooms must be wet room doors

Fire doors will be provided with door pumps, of the type DORMA.

Doorframes will be treated with paint after being mounted, in the same colour as the door.

Door handles and other accoutrements as Randi-Line in brushed steel from Sanistål, and all locks will be provided with cylinder rings, instead of longitudinal door plates.

Base plates and architraves

Base plates and architraves will be executed as standard profiles in pine.

Corner protection

Door holes for good transport will be furnished on the exterior and interior with stainless steel corner beads, which will be fastened with embedded tie bolts.

Glass walls

Glass walls will be implemented as a system of DEKO type MG, marking out to be done with grey discs of plastic, where any possible fire safety requirements are complied with.

13. Floors

Wet room safeguards

Wet room safeguards will be established in all rooms with floor drains.

The following floor types will be implemented

Meeting rooms and walkway areas: 3.2 mm linoleum as per more detailed agreement.

Project: 12-068. Tonsbakken 10 Skovlunde

Date: 26 October
2012

Subject Construction Programme

Rev.: 17 May
2013

Toilets: in lavatories and anterooms, floor clinker tiles and adjacent clinker tiles at wall bottoms to be laid out as per more detailed agreement.

Test centre and warehouse: polyurethane or epoxy coating suitable for high temperatures by ovens as well as forklift traffic.

Middle building: linoleum as walkway areas.

Offices: floorcoverings in new offices to be implemented as linoleum with colours adapted to surrounding areas.

14. Ceilings

Ceilings in offices, walkway areas, meeting rooms and toilets to be implemented as 60x60 cm system ceilings with hidden rail systems.

15. Wall surfaces, painting and joints

The following wall surfaces will be implemented:

Production locales: exterior walls painted in their entire extent except in areas behind wash basins, where 2 m² of tiles will be set up at each basin.

Production locales: 15 x 15 cm. white wall tiles to a height of 2.5 above the completed floor. Above the tiles, painting with washable (gloss 20) wall paint.

Toilets: above the clinker tiles at the wall bottoms, painted with washable (gloss 20) wall paint.

Meeting rooms, walkway areas: painted with washable (gloss 15) wall paint.

Offices, etc.: painted with wall paint (gloss 10).

16. Kitchens

In each showroom, a kitchen layout will be set up, cf. drawing materials.

Kitchen cabinets to be implemented as per mfg. Kolon where the inbuilt oven is mfg. Miele.

Meincke has accepted that landlord will be paid separately for the two kitchens lines, at the price given by Locopleto of DKK: 180.000 excl. VAT.

Project: 12-068. Tonsbakken 10 Skovlunde

Date: 26 October
2012

Subject Construction Programme

Rev.: 17 May
2013

17. Heating, water and sanitation utilities

General

Utilities will be implemented as much as possible as visible installations above suspended ceilings, and as hidden vertical runs in walls.

Drains

Drainage fixtures internally in production locales, warehouse, etc., to be implemented in stainless steel of mfg. Blücher. Drain pipes from second floor to be executed in cast iron.

Air traps in floor drains from toilets to be executed with inbuilt air traps, with all others to be executed with S air traps. Floor drains in test centre and warehouse must not be placed in walking lines.

Scope, length and placement of drainage channels to be specified on lessee's interior layout drawing.

Roof water

If a system is selected with roof drains and pipes run internally within the building, pipes for roof water will be implemented as fully welded PE pipes, the Pluvia Silent system from Geberit. Pipes for roof water and roof drains will be thermally insulated, and if such are exposed to cold or in the shade, the installation and wells will have electrical trace heating .

Sanitation

Sanitation must be of a quality as Ifö Sign with KeraClean. Handicapped toilets to be executed with affixed iföSupport arm supports

Mixer taps to be mfg. Grohe, Börma or Damixa. In production locales, mixer taps to be implemented as no touch.

In lavatories hand driers, toilet paper holders and soap dispensers will be mounted.

Water supply facilities

Water supply facilities will be implemented with Mapress stainless steel presspipe with system guarantee and replaceable hidden PEX piping in walls as mfg. Wirsbo. Valves and fittings will be mounted for purposes of easy and simple operation.

Heating system

The building will be heated via a radiator system such as a RIO panel convectors, fully painted with associated radiator thermostats, air cocks and radiator draining. Since 1 March 2013, floor heating has not been permitted in heavy floors, hence this has been selected.

Project: 12-068. Tonsbakken 10 Skovlunde

Date: 26 October
2012

Subject Construction Programme

Rev.: 17 May
2013

The heat supply to the ventilation system will be implemented with mixing loop systems with automatic controls via an automatic control system.

Technical insulation

Piping facilities will be insulated against frost, condensation and energy losses with respect to DS452 "Norm for thermal insulation of technical installations", as well as against noise and fire, and the pipes will be labelled.

Natural gas facility

From the new gas cabinet, gas supply facilities will be established out to branches at machines. Gas supply facilities will be dimensioned as per the outputs specified on the drawings.

Meincke has accepted that landlord will be paid separately the natural gas facilities and steamsystem, at the price given by Locopleto in their bid (dated 28.06.13) of DKK 96,000 + 48,000 = 144,000 excl. VAT. Meincke has also accepted to pay for the connections fee to the municipality for the gas-installation, at the price given by Locopleto in their bid (dated 28.06.13) of DKK 30,000 excl. VAT

Compressed air

From the existing compressed air supply facility in the production hall, a new supply facility will be established out to branches at machines. Compressed air supply facilities will be executed in Ø22 mm stainless steel presspipe, from which qty. 6 Ø18 mm branches will be established to machines, which will be terminated with valves and rapid-action hose connectors.

18. Cold storage room

Cold storage room to be delivered and installed by the lessor, including doors, light fittings, control cabinets and alarm systems, etc. in storage rooms.

Cold storage room to be delivered as 100 mm prefabricated sandwich elements of mfg. Viessmann type WL100 with a U value of 0.20 W/m² K or better and an external room height of approx. 2,350 mm. Cold storage room to be installed with fender railings to guard against collisions with pallet vehicles.

Floor in cold storage room to be the same as floorcovering in adjoining warehouse, which will be extended into the cold storage room. A drainage channel will be established in front of the door opening.

Cooling for cold storage room to be executed as a separate split system with evaporators in the rooms, dimensioned for refrigeration and maintenance of a cold storage room temperature of +2 °C.

Above the cold storage room, the lessor will implement skirting to the ceiling, including an inspection hatch. On the sides of the cold storage room, flashing will be established to fixed walls.

Project: 12-068. Tonsbakken 10 Skovlunde

Date: 26 October
2012

Subject Construction Programme

Rev.: 17 May
2013

Meincke has accepted that landlord will be paid separately for the cold storage, at the price given by Locopleto in their bid (dated 28.06.13) of DKK: 119.400 excl. VAT.

19. Ventilation

Ventilation system placement must either be in the interior above the cold storage box or centrally located externally on the roof. An exterior model must be manufactured for exterior placement.

Ventilation system

The indoor climate must adhere to indoor climate class 2, cf. DS/CR/CEN 1752.

The lessor shall perform the project planning and document the volume flow rate, such that indoor climate class 2 is maintained.

The computed requisite volume flow rate must have an overcapacity of 15 % added to it, for later expansion, which the system and ducting will be dimensioned for.

Ventilation units will be implemented as central units of mfg. Novenco or Systemair with cross exchangers.

Placement of air intakes and exhaust outlets will be implemented such that contamination will be minimised.

Fittings

In the production area, air diffusion will be established as textile duct diffusion, which ensures acceptable speeds in the occupied area (an extra set of textile ducts will accompany the delivery).

Air extraction from lavatories will be established with control valves of mfg. Lindab type KSU.

Other fittings will be as Lindab type PCA with white colour with pressure distribution boxes.

Production machines

The lessee will deliver production machines with integrated fume hoods, from which air extraction will be established. From fume hoods, a total of 3,500 m³/h will be extracted in each showroom..

Acoustic pressure levels

The maximum acoustic pressure will be 35 dB(A) in all rooms.

Project: 12-068. Tonsbakken 10 Skovlunde

Date: 26 October
2012

Subject Construction Programme

Rev.: 17 May
2013

20. Indoor climate

The indoor climate must adhere to indoor climate class 2, cf. DS/CR/CEN 1752. The lessor shall via calculations/project document to the lessee that this is being complied with.

In the selection of paint types, regard shall be paid to the evaporation of substances from the paint film as well as the washability and the structure of the paint film.

21. Electricity supply facilities

General

Utilities will be implemented as much as possible as visible installations above suspended ceilings, and as hidden vertical runs in walls.

Electrical panels/busbars

Panels will be delivered with an identical manufacturer such as mfg. Løgstrup, Cubic or Tabula.

Panels must after commissioning be thermographically examined as an element of the testing and documentation.

Production machines will be supplied via busbars and outlet boxes of a quality corresponding to the mfg. Schneider Electric Canalis KS busbar system. One busbar will be established for both production machine lines, with the requisite outlet boxes. The placement, size, etc. will ultimately be clarified in the preparation of the full execution project, in which the equipment schedule and equipment technical specifications for lessee deliveries (machinery list) will be clarified.

Components

All utilities supply facilities such as conduits, cables, outlets, breakers, light fittings, etc. must fulfil the requirements posed by DEMKO. All materials must be new and free of defects. Wiring materials and cables must be of a quality corresponding to mfg. NKT. Contact materials in areas with normally sealed utilities supply facilities will be implemented as LK Fuga white.

Contact materials in areas with requirements for IP44 encapsulation and terrain will be implemented in OPUS 74 Industrial Lighting grey.

Cables, cable channels, wiring and conduits will be implemented halogen-free.

Degrees of ingress protection and manners of installation

In meeting rooms, offices, etc. utilities supply facilities will be implemented in a hidden manner and with a minimum degree of ingress protection of (normal) IP 20. Above suspended ceilings, utilities supply facilities will be implemented as visible installations.

In showrooms, offices, etc. utilities supply facilities will be implemented in a hidden manner and with a minimum degree of ingress protection of IP 44.

On the ground, utilities supply facilities will be implemented with a minimum ingress protection of IP 44.

Project: 12-068. Tonsbakken 10 Skovlunde

Date: 26 October
2012

Subject Construction Programme

Rev.: 17 May
2013

Potential equalisation

Potential equalisation connections will be performed with materials such that the potential equalisation is protected against corrosion.

Cable routing paths

Cable/wire-mesh trays in the entire building shall be identical and the quality should be as RM cable trays set up with associated brackets and pendants.

All trays/ladders must be suspended such that they can withstand a vertical load of 90 kg, in addition to cables, without permanent deformation.

Accessories for joints, bends and level jumps will be delivered in factory-produced execution, which will ensure that all cables will be connected tightly to cable trays and cable plates. Where cables are to be routed through holes drilled in the tray, the cables will be protected with a penetration sleeve.

Lighting installations

Complete lighting installations will be established in all rooms.

Lighting fittings will be delivered in normally good quality as mfg. Fagerhult, Thorn or the like, adapted to the building's interior quality.

DS 700 will be used as the basis for the dimensioning.

The lighting controls in all locales must ensure minimum energy consumption for lighting. All locales will be switched on and off via manual breakers/push-button switches and switched off via movement/presence sensors.

The lighting in locales with incident daylight will be governed via lux sensors, with manual override as described.

Electrical power supply facilities

Electrical power supply facilities will be implemented to all energy-consuming facilities, including machines, ventilation systems, circulation pumps, major appliances, gates, technical facilities, cold storage rooms, air extraction systems, etc.

Internal facilities will also be established from subpanels in kitchen equipment to the connections to the individual machines.

Grounds and entryway lighting

In the areas around the buildings and at entryway doors, grounds and entryway lighting will be implemented.

Lighted signage

A supply cable will be run to for complete lighted signage with respect to the signage project from HAAS-MEINCKE A/S . The scope of the signage will be agreed upon with HAAS-MEINCKE A/S .

Project: 12-068. Tonsbakken 10 Skovlunde

Date: 26 October
2012

Subject Construction Programme

Rev.: 17 May
2013

Safety lighting

Where requirements are posed for emergency and panic lighting, a complete 230V central system will be established. The system will be furnished with all evacuation route fittings, panic fittings, pictograms, etc. The safety lighting will in general be delivered as mfg. Safe-Light, SafeEXIT or the like.

Emergency evacuation fittings will be delivered as inbuilt LEDs with associated pictograms.

Antenna system

An antenna outlet will be established in all meeting locales.

Where YouSee's Cable TV exists, the system will be connected to this and implemented as a service line system with the delivery point in the utilities room. Other systems will be implemented with a digital antenna on the roof and a star distribution topology out to the antenna outlet.

The lessor will construct the entire system using the same manufacturer with consideration to the manufacturer's specifications for the system. The system must be constructed such that it fully and completely fulfils YouSee's positive list for materials for uses in coaxial networks. The system must also be constructed in accordance with the applicable version of "AFO guidelines for Cable TV house installations".

Data communications and telephone systems

Universal network:

A complete universal network will be implemented for data communications, telephony, etc.

The entire universal network will be implemented pursuant to the requirements in EN50173.

All cables will be delivered in PVC-free and halogen-free implementations.

The system will be delivered without active components.

Fibre and telecommunications backbone cabling will be established for cabling to the main distributing frame.

Cabling on storeys of the building:

The cabling network will be implemented as a shielded STP Actassi Cat 6 system. The cable network will be implemented as a star network from the main distributing frame to the respective connection outlets.

Cables and outlets will be delivered in mfg. such as Actassi Cat 6.

It must be noted that considerable attention will be paid to all cables having to be routed such that they adhere to the separation distances in EN50174 that are a part of EN50173.

Qty. 1 workstation will be established per 15 m² of net area.

Each workstation will contain the following:

- qty. 1 double PDS outlet
- qty. 1 double 230V data communications outlet
- qty. 1 double 230V normal outlet

Main distributing frame

A complete main distributing frame will be established with a 19" floor rack cabinet, depth min. 800 mm, with a front cover in a transparent execution. The front cover must be delivered with a handle for a Ruko lock.

The main distributing frame will contain the following:

- Requisite patch panels for data communications outlets
- Requisite patch cables for patch panels
- Requisite fibre boxes for fibre backbone
- Requisite telecommunications patch panel for telecommunications backbone
- Qty. 2 moveable shelves
- Transient-protected power panel with qty. 5 outlets
- 230V data communications outlets in a separate group

Labelling and testing:

The PDS cable system must be tested and certified pursuant to EN50173 permanent link. All connections from outlets at workplaces to the patch panel in the main distributing frame must be tested. Documentation must be delivered for the measurements of each drop in the form of a file with the possibility to be able to read the measurements and print out lists or each individual measurement via a standard PC with Windows 7 software. In addition, a summary overview print-out must be delivered in list form of the outlets. Complete labelling will be performed of the system.

22. AV cabling

In each meeting locale, a passive AV cable facility will be implemented for projectors or smartboards.

23. Security systems

Main routing paths and utilities supplies will be established for the following security systems, which the client will deliver:

- Automatic Intruder Alarm (AIA)
- Access Control System (ACS)

24. Crane tracks

In each of the two showrooms, crab crane tracks will be established for bringing equipment in and out.

Crane tracks will be implemented such that they extend from the main partition wall to the exterior wall and in the following sizes:

Showroom 1:	length 18.2 x width 12.9 m
Showroom 2:	length 20.0 x width 7.8 m

Crane crabs will each be dimensioned for a lifting capacity of 500 kg.

Project: 12-068. Tonsbakken 10 Skovlunde

Date: 26 October
2012

Subject Construction Programme

Rev.: 17 May
2013

Meincke has accepted that landlord will be paid separately for the cold storage, at the price given by Locopleto in their bid (dated 28.06.13) of DKK: 84.000 excl. VAT.

~~Meineke has accepted that the lessor/contractor will be paid separately for this work, at the price given by Locopleto of DKK 84.000 excl. VAT.~~

Penneo dokumentnøgle: UDBEE-JB836-FZSKK-BSSOS-Y4ENA-U3EGX

Bilag 11.2, 12.3, 13.3

Operating cost budget

Title No. 14da Skovlunde By, Skovlunde

Tonsbakken 12-14
2740 Skovlunde

Ejendomsskatter		
Grundskylc	450352	
	513615	
12500	963967	77.11736

Driftsudgifter

Driftsudgifter (ansl.)	Enhed	Brutto	Lejers andel	Netto	Bemærkninger
Areal	4,591 m ²				<i>Eksisterende areal efter udvidelse</i>
					<i>Alle udgifter er anslået</i>
Grundskyld	25 kr/m ²	114,775	114,775	0	<i>Ejendomsskatter for ejd i 2023 er ændret ifm. udstyking fra hovedejendom.</i>
Dækningsafgift	55 kr/m ²	252,505	252,505	0	<i>Ejendomsskatter for ejd i 2024 er ændret ifm. ændrede vurdering.</i>
Renovation	5 kr/m ²	22,955	22,955	0	<i>Ejendomsskatter for ejd i 2023 er ansl. til samlet ca. kr. 80 kr/m²</i>
Forsikring	15 kr/m ²	68,865	68,865	0	
Vicevært af grønne områder mv.	40 kr/m ²	183,640	183,640	0	
Snerydning	5 kr/m ²	22,955	22,955	0	
Vagtordning	5 kr/m ²	22,955	22,955	0	
Serviceabonnementer	5 kr/m ²	22,955	22,955	0	
Elforbrug (fælles)	5 kr/m ²	22,955	22,955	0	
Vandforbrug (fælles)	5 kr/m ²	22,955	22,955	0	
Ventilation	5 kr/m ²	22,955	22,955	0	
Varmeregnskab	5 kr/m ²	22,955	22,955	0	
Udfærdigelse og administrations af					
serviceregnskab	5 kr/m ²	22,955	22,955	0	
Henlæggelser (afskr. på vent/fyr mv)	15 kr/m ²	68,865	68,865	0	
Administration	15 kr/m ²	68,865	68,865	0	
Samlede driftsudgifter (ansl.)	210 kr/m ²	964,110			
heraf lejers andel af driftsudg (ansl)	210 kr/m ²		964,110		
heraf udlejers andel af driftsudg. (ansl)	0 kr/m ²			0	

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, Erhvervslejernes Landsorganisation, Dansk Handel & Service og De Samvirkende Købmænd.

Erhvervslejeloven er en lov, der bygger på en høj grad af aftalefrihed. Aftalefriheden betyder, at udlejer og lejer - udover lejens størrelse og regulering - skal tage stilling til en række spørgsmål, f.eks. om lejeforholdets varighed, fordelingen af vedligeholdelsespligten, lejers afståelsesret, erstatning osv. Lejens størrelse bør afspejle, hvilke øvrige vilkår, man har forhandlet sig frem til.

Samtidig stiller aftalefriheden nogle krav til både lejer og udlejer om at "være vågne", når der forhandles en lejekontrakt om et erhvervslejemål.

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

Indgåelse af lejeaftale

Parterne bør indgå en skriftlig lejekontrakt, selv om dette ikke er et krav ifølge loven.

Der gælder ikke særlige regler for udformningen af lejekontrakten. Der er heller ikke krav om anvendelse af specielle blanketter el.lign.

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

Lejekontrakter, der indgås den 1. januar 2000 eller senere, er fritaget for stempelpligt.

Det er kun nødvendigt at tinglyse en lejekontrakt, hvis der er aftalt rettigheder for lejeren, som ikke følger af loven. Lejekontrakten får ved tinglysningen den prioritetsstilling, som følger af aftalen eller tinglysningslovgivningen.

Udgifter ud over lejen (herunder forbrugsafgifter) § 5

Bestemmelsen stiller nogle krav til udlejeren om, hvilke oplysninger, udlejeren skal give i lejekontrakten.

Udlejeren skal blandt andet ifølge § 5, stk. 2 oplyse om, hvilke typer udgifter der skal betales til udlejeren ud over lejen. Udlejeren skal også anslå størrelsen af den enkelte udgift.

Denne oplysningspligt gælder ifølge § 5, stk. 3 også for udgifter, der indgår i forbrugsregnskabet, bortset fra udgifter til brændsel.

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 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 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 udlejereren skal have ret til at anvende § 14.

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

Bestemmelsen giver udlejereren 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 udlejereren ret til at opsiges lejereren til udgangen af det 8. år, hvis lejereren og udlejereren 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.

Udlejereren kan som nævnt kun bruge § 14, hvis det er aftalt mellem udlejer og lejer, at udlejereren 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 udlejereren har ret til at opsiges lejereren efter bestemmelsen. Det skal også stå i aftalen, om lejereren 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 opsigse 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 lejeren 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 lejeren ifølge § 38 pligt til at fjerne ombygningen eller installationen ved lejeforholdets ophør. Når lejeren forlader lejemålet, skal de lejede lokaler altså se ud som dengang, lejeperioden begyndte.

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

Istandsættelse ved fraflytning §§ 74

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

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

Afståelsesret § 55

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

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

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

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

Det er vigtigt at tage stilling til, om lejeren skal kunne afstå lejemålet til et selskab.

Hvis ikke andet er aftalt, giver en afståelsesret lejeren ret til at afstå til et aktie- eller anpartsselskab under visse betingelser.

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

personligt for sine forpligtelser ifølge lejekontrakten, er det af betydning at tage stilling til i hvilket omfang lejereren 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 udlejereren 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 lejereren.

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 lejereren.

Lejereren 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

Lejereren kan efter § 60 opsige lejekontrakten uden særlig grund.

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

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

Der siges op til den første i en måned.

Udlejers opsigelse

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

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

Lovens opsigelsesgrunde er følgende:

1. Når udlejereren selv vil benytte det lejede. En opsigelse af denne grund skal være rimelig ud fra en vurdering af begge parter forhold.

2. Når nedrivning eller ombygning af ejendommen medfører, at det lejede må fraflyttes. Udlejeren skal samtidig med opsigelsen tilbyde lejeren at leje lokaler af samme art som de opsagte, hvis der efter genopførelsen eller ombygningen sker udleje af lokaler.

3. Når god skik og orden er tilsidesat fra lejerens side. Det er ligegyldigt, om den pågældende adfærd udøves af lejeren selv, dennes personale eller andre, som lejeren har givet adgang til det lejede.

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

Er der aftalt uopsigelighed fra udlejerens side, kan udlejeren kun opsige med den begrundelse, at god skik og orden er tilsidesat (eller opsige efter § 14, hvis det er aftalt, at denne bestemmelse skal gælde).

Er lejekontrakten tidsbestemt, kan udlejeren efter § 63 kun opsige, hvis det er aftalt med lejeren, at opsigelse kan ske i lejeperioden. Opsigelse kræver dog altid, at lovens almindelige opsigelsesbetingelser, herunder kravet om en opsigelsesgrund, er opfyldt (eller at det er aftalt, at § 14 skal gælde).

Særligt om erhvervsbeskyttede lejemål

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

Opsigelsesvarsler

Opsigelsesvarslet er efter § 64 3 måneder, dog 1 måned for garager, stalde og lignende og 1 år for opsigelse med den begrundelse, at udlejeren selv vil benytte det lejede. Der kan aftales længere varsler fra udlejerens side, men ikke kortere varsler.

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

Erstatning

Lejere i alle typer af lejeforhold - bortset fra garager, stalde og lignende og de såkaldte etablisementslejeforhold - har efter § 66 ret til erstatning for at få dækket det tab, som lejeren lider som følge af opsigelsen. Undtaget er dog de tilfælde, hvor opsigelse sker på grund af lejerens misligholdelse.

For ikke-erhvervsbeskyttede lejemål kan en lejer dog give afkald på erstatning på forskellig måde. F.eks. kan erstatningens størrelse aftales, ligesom det kan aftales, at lejeren slet ikke skal have erstatning.

Twistebehandling § 77

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

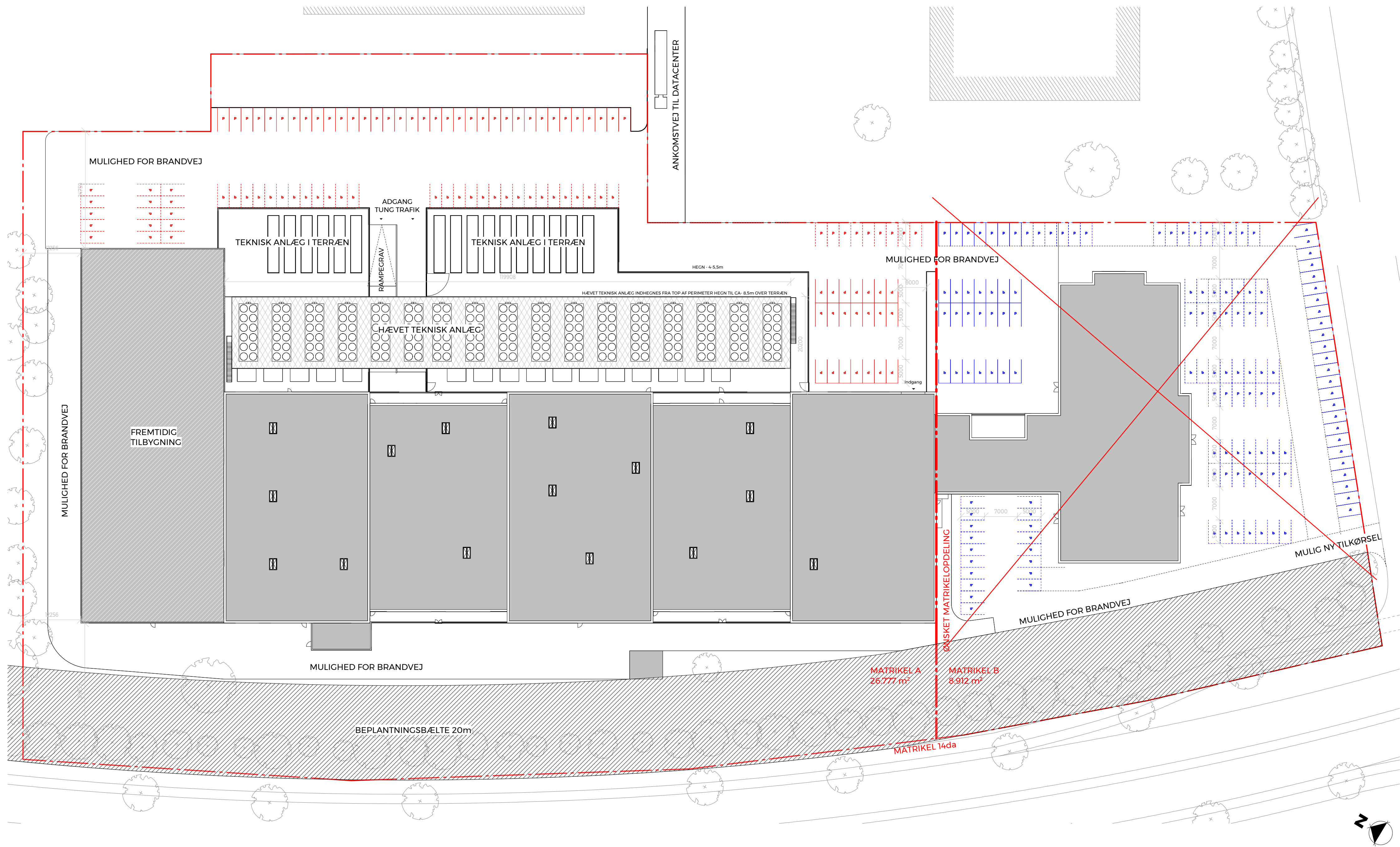
Man skal dog være opmærksom på, at man kan aftale voldgiftsbehandling. Det vil sige, at en tvist i stedet skal afgøres af en voldgiftsret.

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.



Arealsskema (BBR Arealer)		
Navn	Areal	Comments

Matrikel A		
Stue		
Hal 1	1514 m²	Matrikel A
Hal 2	1282 m²	Matrikel A
Hal 3	1514 m²	Matrikel A
Hal 4	1281 m²	Matrikel A
Hal 5	1508 m²	Matrikel A
Fremtidig tilbygning	2410 m²	Matrikel A
1. sal		
Hal 5	1281 m²	Matrikel A
10789 m²		

1 p-plads pr. 100 m² = 108 p-pladser		
Matrikel B		
Stue		
Kontor	1592 m²	Matrikel B
Mellemgang stue	448 m²	Matrikel B
1. sal		
Mellembygning	390 m²	Matrikel B
kontor	1606 m²	Matrikel B
4036 m²		

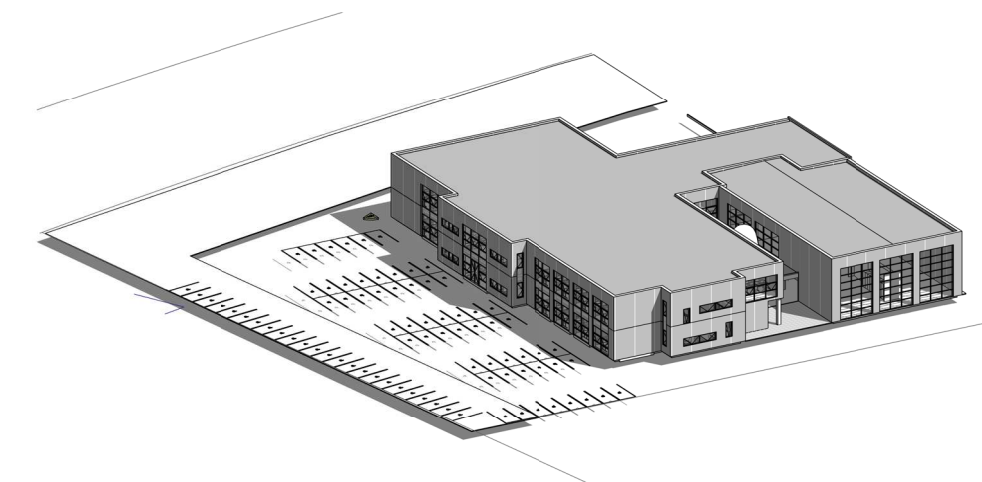
1 p-plads pr. 30 m² = 135 p-pladser
samlet parkeringskrav = 243 p-pladser

K01_H0_N01

PARKERINGSOPCØRELSE	
Placering	Antal

Matrikel A	
Matrikel A	56
Matrikel A udlæg	52
108	
Matrikel B	
Matrikel B	53
Matrikel B udlæg	82
135	
Samlet antal p-pladser: 243	243

REV:	REV. DATO:	EMNE:
Tonsbakken 12-14		
Emne:		Tegn. nr.:
Situationsplan		K01_H0_N01
Sag nr.: 23.2689	Mål: 1:500	Sign/Kon. JB/ MHK
Dato: 2023-06-16		Format: A1
ENTREPRENØR		Telefon: XXXX XXXX
TOTALENTREPRENØR		
GPP ARKITEKTER A/S		Telefon: 7022 4211
ARKITEKTER MAA PAR		
INGENIØR		Telefon: XXXX XXXX
RÅDGIVENDE INGENIØRER		



K01_H0_N01

- Angiver Matrikelskel (Property line)
- Angiver hovedindgang
- Angiver parkeringspladser

Parkeringspladser skal udlægges iht. lokalplan

REV:	REV. DATO:	EMNE:		
Tonsbakken 14A			Skitseprojekt	
Emne: Plantegning Situationsplan			Tegn. nr.: K01_H0_N01	
Sag nr.: 23-2742	Mål: 1:500	Sign/Kon.:MAP/ MHK	Dato: 2023.10.02	Format: A1
	Bygherre		xxxxxxxxxx xxxxxxxxxx	
 gpp arkitekter	GPP ARKITEKTER A/S ARKITEKTER MAA PAR		Grønnegade 68 8000 Aarhus C gpp@gpp.dk	
	Telefon: +45 7022 4211			