

SÆRLIGE BESTEMMELSER FOR ANDELSERHVERVS- OG FORRETNINGSLOKALER I A/B KRONBORGGADE 7 - 9

ANVENDELSE

Andelsboligforeningen indestår for, at den til erhvervs- og forretningsandele knyttede brugsret til lokaler i foreningens ejendom på tidspunktet for andelens overdragelse opfylder alle lovmæssige, tinglyste og myndighedsmæssige krav til den aftalte anvendelse.

Erhvervsandelshaveren er ansvarlig for, at anvendelsen af de lokaler, som erhvervsandelen har givet brugsret til, forbliver lovlig i henseende til lovgivningens og myndighedernes til enhver tid gældende krav, og andelsboligforeningen er fritaget for ethvert ansvar i så henseende. Erhvervsandelshaveren indhenter selv for egen regning eventuelle nødvendige tilladelser fra alle offentlige myndigheder og/eller koncessionerede virksomheder, der skyldes erhvervsandelshaverens særlige forhold.

Erhvervsandelshaveren er kun berettiget til at kræve erstatning eller forholdsmæssigt afslag i boligafgiften, hvis andelsboligforeningen vidste, at den aftalte anvendelse de lokaler, som erhvervsandelen ifølge overdragelsesaftalen har givet brugsret til, var i strid med lovgivningens krav, forskrifter fra myndighederne, servitutter eller andre lignende rettigheder over ejendommen.

Erhvervsandelshaverens anvendelse af lokaler i ejendommen må ikke medføre lugt, støj, rystelser eller på anden måde medføre nogen form for gene eller ulempe for øvrige beboere i ejendommen eller naboer i kvarteret.

DRIFT

Erhvervsandelshavere med butikker skal, bortset fra midlertidig lukning på grund af ferie, opgørelse, retslig registrering eller lignende, holde virksomheden åben i den for branchen almindelige åbningstid, med mindre andet er aftalt, samt drive erhvervsaktiviteterne forsvarligt og på en måde, som ikke miskrediterer andelsboligforeningen overfor offentligheden i almindelighed. Beværtningslokaler kan ikke tillades.

Hvis erhvervsandelshaverens anvendelse og drift af lokalerne medfører forøgede udgifter for ejendommen, samt andelshavere, til for eksempel forøgede forsikringspræmier p.g.a. egen indgang, vandudgifter eller renovationsafgifter, betales disse forøgede udgifter af erhvervsandelshaveren. Medfører driften af virksomheden særligt vandforbrug, kan andelsboligforeningen kræve, at der bliver sat vandmåler op. Erhvervsandelshaveren betaler vandforbruget særskilt efter målt forbrug. Hvis andelsboligforeningen har forsikret ruder i erhvervslokaler, kan det pålægges erhvervsandelshaveren at betale præmien.

Hvis ejendommen er eller bliver pålagt udgifter, der kun relaterer sig til erhvervslokalerne i ejendommen, f.eks. dækningsafgift, betaler erhvervsandelshaverne andel af disse udgifter på grundlag af erhvervslokalets bruttoetageareal i forhold til erhvervslokalernes samlede bruttoetageareal. Hvis ejendommen er eller bliver pålagt udgifter, der alene relaterer sig til ét erhvervslokale, betales udgifterne af den erhvervsandelshaver, som har brugsretten til dette lokale. Regnskab over sådanne udgifter udarbejdes af andelsboligforeningen med kalenderåret som regnskabsår. Regnskabet udarbejdes senest den 1. maj i det efterfølgende år og efterbetaling respektive tilbagebetaling reguleres i boligafgiften for juli kvartal/måned samme år. Andelsboligforeningen kan med 4 ugers varsel ændre regnskabsperioden.

SKILTNING M.V.

Enhver skiltning, anbringelse af baldakiner, markiser, solafskærmning, lysreklamer, udhængsskabe, vareudstilling på fortov, automater, antenner, paraboler og lignende samt indvendig skiltning, som ændrer facadens udseende, skal godkendes skriftligt af andelsboligforeningen.

Erhvervsandelshaveren indhenter selv for egen regning offentlige myndigheders godkendelse inden skiltning og lignende etableres og afholder i øvrigt selv alle etablerings- og driftsudgifter i forbindelse hermed. Erhvervsandelshaveren skal tilstille andelsboligforeningen kopi af alle opnåede myndighedsgodkendelser.

Ved salg af erhvervsandelen kan andelsboligforeningen kræve, at erhvervsandelshaveren for egen regning foretager retablering efter skiltning, anbringelse af baldakiner, markiser, solafskærmning, lysreklamer, udhængsskabe, vareudstilling på fortov, automater, antenner, parabler og lignende.

VEDLIGEHODELSE OG FORANDRING AF ERHVERVSLOKALER

Hvis der ikke fremgår andet af vedtægten eller andre indgåede aftaler, skal andelshaveren sørge for al vedligeholdelse og forandring af de lokaler, som erhvervsandelen giver brugsret til.

Udover sædvanlige installationer kan erhvervsandelshaveren ikke uden andelsboligforeningens skriftlige samtykke foretage forandringer eller ombygninger af sine lokaler, som gør indgreb i bygningens bestanddele.

Eventuelle foranstaltninger til brandsikring, ombygning, istandsættelse og indretning, der måtte blive forlangt af bygningsmyndighederne, må erhvervsandelshaveren selv lade foretage uden udgift for andelsboligforeningen. Erhvervsandelshaveren har pligt til at gøre andelsboligforeningen bekendt med sådanne foranstaltninger. Såfremt erhvervsandelshaveren ikke efterkommer de af myndighederne stillede krav, er andelsboligforeningen berettiget til at lade sådanne foranstaltninger foretage for erhvervsandelshaverens regning.

Erhvervsandelshaveren er ansvarlig for, at alle forandringer eller ombygninger af lokalerne udføres i overensstemmelse med byggelovgivningen og øvrige krav fra offentlige myndigheder og/eller koncessionerede selskaber.

Andelsboligforeningen har krav på at få udleveret eksemplar af projekt materialet i forbindelse med forandringen eller ombygningen, uden at andelsboligforeningen er ansvarlig for forandringen/ombygningens lovlighed.

Erhvervsandelshaverens arbejder i forbindelse med forandring eller ombygning samt istandsættelse og indretning af lokalerne må ikke være til gene for øvrige beboere i ejendommen, og erhvervsandelshaveren forpligter sig til at rette sig efter andelsboligforeningens anvisninger.

Som vilkår for at godkende en sådan forandring eller ombygning kan andelsboligforeningen kræve, at erhvervsandelshaveren stiller bankgaranti eller tilsvarende sikkerhed for retablering, hvis ombygningen ikke fuldføres.

Herudover kan andelsboligforeningen kræve depositum til sikkerhed for retablering ved fraflytning.

KONKURRENCEBESKYTTELSE

Hvis andelsboligforeningen har indrømmet en erhvervsandelshaver konkurrencebeskyttelse, må andelsboligforeningen ikke sælge andre lokaler i samme ejendom til en tilsvarende forretning eller selv bruge dem til at drive en sådan. Alle aftaler om konkurrencebeskyttelse skal for at være gyldige beskrive konkurrencebeskyttelsens konkrete omfang og være indgået skriftligt mellem andelsboligforeningen og den pågældende erhvervsandelshaver.

----oo0oo----