

AFTALE OM EKSKLUSIV BRUGSRET

VEDR. KÆLDERRUM I EJENDOMMEN MATR. NR. 454, CHRISTIANSHAVNS KVARTER, KØBENHAVN, BELIGGENDE ANDREAS BJØRNS GADE 2 OG BROBERGSGADE 7, 1427 KØBENHAVN K

ADVOKATFIRMA

WWW.KROMANNREUMERT.COM

CVR-NR. DK 62 60 67 11

mellem **COOP DANMARK A/S**

og **E/F ALADDIN**

MAX JACOB STUBKJÆR JENSEN

27. JANUAR 2022

SAGSNR. 1055051 JAFU/JAFU

DOK. NR. 61852718-8.0

INDHOLDSFORTEGNELSE

1.	PRÆAMBEL	3
2.	BRUGSRETTENS UDSTRÆKNING	3
3.	BRUGSRETTENS BEGYNDELSE OG OPHØR	4
4.	VEDERLAGETS STØRRELSE OG REGULERING	4
5.	VEDLIGEHOLDELSE OG RENHOLDELSE	5
6.	ÆNDRINGER OG FORBEDRINGER	5
7.	UDSKIFTNING AF COOP DANMARK A/S SOM AFTALEPART	5
8.	ØVRIGE BESTEMMELSER	6
9.	BILAG	6
10.	UNDERSKRIFTER	6

PARTER

mellem **COOP DANMARK A/S**
CVR nr.: 26 25 94 95
Roskildevej 65
2620 Albertslund

("Coop")

og **E/F ALADDIN**
CVR nr.: 78 66 35 10
Burmeistersgade 3
1429 København K

("E/F")

(herefter samlet benævnt "**Parterne**" og hver for sig "**Part**")

er der dags dato indgået nærværende aftale om eksklusiv brugsret ("**Brugsretsaf-talen**") vedrørende et kælderrum samt en del af et tilstødende kælderlokale i ejendommen matr. nr. 454 Christianshavns Kvarter, København beliggende Andreas Bjørns Gade 2 og Brobergsgade 7, 1427 København K, på følgende vilkår:

1. PRÆAMBEL

- 1.1 Brugsretsaf-talen vedrører et kælderrum samt en del af et tilstødende kælderlokale beliggende under en af Coop drevet dagligvareforretning, for tiden en Irma-dagligvareforretningen. Kælderrummet har været og er fortsat en nødvendig forudsætning for dagligvareforretningens drift, og er eksklusivt blevet anvendt af Coop i hvert fald siden år 1958.
- 1.2 Parterne har igennem længere tid i fællesskab arbejdet på at afklare en række uoverensstemmelser, herunder om støj og sammenlægning af lejligheder. Parterne er enige om, at disse uoverensstemmelser anses for afklaret på tidspunktet for indgåelsen af Brugsretsaf-talen, idet E/F bl.a. accepterer det nuværende støjniveau, jf. korrespondance herom og støjmålinger, hvorfor de tidligere indsigelser frafalder.
- 1.3 Brugsretsaf-talen har til formål at formalisere og regulere vilkårene for Coop's fremadrettede brug af kælderrummet, med henblik på at sikre den fortsatte drift af dagligvareforretningen beliggende i gadeplan over kælderrummet. Fra Brugsretsaf-talens indgåelse betaler Coop et årligt vederlag til E/F.

2. BRUGSRETTENS UDSTRÆKNING

- 2.1 Brugsretten omfatter et kælderrum på ca. 7 m² i ejendommen matr. nr. 454 Christianshavns Kvarter, København, beliggende Andreas Bjørns Gade 2 og Brobergsgade 7, 1427 København K ("**Kompressorrummet**"), hvortil

Coop har eksklusiv brugsret. Kompressorummet er angivet på tegningen, der vedlægges som **bilag 1** til nærværende aftale.

- 2.2 Coop har endvidere ret til at benytte en del af det tilstødende kælderrum (ca. 4 m²), hvor der ved Brugsretsaftalens indgåelse er etableret en ventilator og kanal samt to gennemføringer (én i facaden, én til Kompressorummet), til brug for luftind- og udtag til Kompressorummet. Området er markeret på bilag 1.
- 2.3 Det præciseres, at der ikke må ske oplagring foran de to gennemføringer i facaden, markeret med tallene 3 og 4 på bilag 1.
- 2.4 Coop har ene adgang til Kompressorummet, og har følgelig ret til at låse Kompressorummet. Al adgang til Kompressorummet for E/F skal ske efter forudgående aftale med Coop og i følgeskab med en repræsentant fra Coop. Det præciseres, at Coop ikke har ene adgang til det tilstødende kælderrum, hvor der ved Brugsretsftalens indgåelse er etableret en ventilator og kanal samt to gennemføringer.

3. BRUGSRETTENS BEGYNDELSE OG OPHØR

- 3.1 Kompressorummet er i hvert fald siden år 1958 blevet anvendt eksklusivt af Coop. Brugsretsftalen har til formål at formalisere Coop's eksklusive brugsret og fortsatte brug.
- 3.2 Brugsretsftalen er tidsbegrænset og uopsigelig for begge Parter, så længe der drives dagligvareforretning fra (en del af) lokalerne i ejendommen matr. nr. 454 Christianshavns Kvarter, København, hvorfra der for tiden drives en Irma-dagligvareforretning. Såfremt der måtte være krav om, at brugsretten skal kunne opsiges, jf. Lovbekendtgørelse nr. 769 af 7. juni 2018 om udstykning og anden registrering i matriklen (herunder udstykningslovens § 16), kan brugsretten opsiges af Parterne med længst muligt varsel og uopsigelighed inden for udstykningslovens rammer, hvilket pt. er et rullende opsigelsesvarsel på 30 år.
- 3.3 Såfremt der ikke længere drives dagligvareforretning som beskrevet i pkt. 3.2, har hver af Parterne ret til at opsiges Brugsretsftalen med 1 måneds varsel til ophør den 1. i en måned.
- 3.4 Ved Brugsretsftalens ophør skal der ske reetablering af de i pkt. 2.1 - 2.2 nævnte arealer, hvorved forstås at samtlige anlæg, installationer mv. samt gennemføringer, der er nødvendiggjort af dagligvareforretningens drift, skal bortfjernes henholdsvis lukkes ved Coop's foranstaltning og for Coop's regning. Coop har herudover ikke pligt til at udføre yderligere arbejder i forbindelse med Brugsretsftalens ophør.

4. VEDERLAGETS STØRRELSE OG REGULERING

- 4.1 Parterne har aftalt, at Coop betaler et engangsbeløb på kr. 4.200 som følge af Coops eksklusive brug af Kompressorummet og delvise benyttelse af det tilstødende kælderrum (ca. 4 m²) i perioden 1. august 2021 - 31. januar 2022, svarende til et månedligt vederlag på kr. 700.
- 4.2 Som vederlag for den i pkt. 2 nævnte brugsret betaler Coop månedligt et vederlag på kr. 700, som erlægges månedsvist forud, første gang den 1. februar 2022.
- 4.3 Én gang årligt, den 1. januar, forhøjes det hvert år pr. 31. december året før gældende årlige vederlag i overensstemmelse med den procentvise stigning i nettoprisindekset, jf. bekendtgørelse nr. 76 af 3. februar 1999 af lov om beregning af et nettoprisindeks med senere ændringer. Forhøjelsen sker i overensstemmelse med stigningen i det nævnte indeks fra oktober måned to år før til oktober måned året før. Forhøjelse sker første gang den 1. januar 2023 i overensstemmelse med stigningen i nettoprisindekset fra oktober 2021 til oktober 2022. Næste gang

forhøjes vederlaget pr. 1. januar 2024 i overensstemmelse med stigningen i nettoprisindekset fra oktober 2022 til oktober 2023 og så fremdeles.

Det forhøjede årlige vederlag pr. 1. januar 2023 beregnes således efter følgende princip:

Årligt vederlag pr. 31.12 2022 x nettoprisindeks okt. 2022
nettoprisindeks okt. 2021

medens det forhøjede årlige vederlag pr. 1. januar 2024 beregnes således:

Årligt vederlag pr. 31.12 2023 x nettoprisindeks okt. 2023
nettoprisindeks okt. 2022

og så fremdeles.

- 4.4 Såfremt indeksregulering umuliggøres enten ved bortfald af beregningen af indekstallet eller anden lovgivning herom, forhøjes vederlaget i stedet i overensstemmelse med stigningen i et andet eksisterende eller nyt tilsvarende indeks eller, hvis et sådant ikke findes, efter principper, der ligger beregningen af nettoprisindekset så nært som muligt
- 4.5 Udover den i pkt. 4.3 omtalte nettoprisindeksering er det årlige vederlag ikke genstand for regulering.

5. VEDLIGEHOLDELSE OG RENHOLDELSE

- 5.1 Vedligeholdelse og renholdelse af Kompressorummet påhviler Coop i det omfang det er nødvendigt for at holde Kompressorummet og installationerne heri i god og velvedligeholdt stand.
- 5.2 Vedligeholdelse og renholdelse af installationer, der er nødvendiggjort af dagligvareforretningens drift i øvrige kælderrum, herunder det i pkt. 2.2 nævnte tilstødende lokale, påhviler endvidere Coop i det omfang det er nødvendigt for at installationerne holdes i god og velvedligeholdt stand.
- 5.3 Al øvrig vedligeholdelse og renholdelse af kælderlokalerne påhviler E/F, idet Coop i sin egenskab af ejer og lejer er bekendt med og stedse efterlever gældende vedtægt og husorden, jf. dog pkt. 1.2.

6. ÆNDRINGER OG FORBEDRINGER

- 6.1 Coop har ret til at foretage sædvanlige og nødvendige ændringer og/eller forbedringer af installationer mv. i Kompressorummet, som følge af nye lovkrav eller den tekniske udvikling i øvrigt, så dagligvareforretningen stedse kan drifte hensigtsmæssigt. Sådanne ændringer og/eller forbedringer kræver ikke E/F's godkendelse. Coop skal dog orientere E/F forud for udførelsen af påtænkte ændringer. Det præciseres, at sådanne ændringer og/eller forbedringer af installationer mv. skal overholde gældende lovgivning, herunder krav til støj og vibrationer.
- 6.2 Såfremt Coop måtte ønske at etablere nye installationer uden for Kompressorummet, herunder det i pkt. 2.2 nævnte tilstødende lokale, skal Coop forinden indhente og opnå godkendelse fra E/F.

7. UDSKIFTNING AF COOP DANMARK A/S SOM AFTALEPART

- 7.1 Coop har ubetinget ret til at overdrage sine rettigheder og forpligtelser i henhold til Brugsretsaf-talen koncerninternt og på uændrede vilkår.

8. ØVRIGE BESTEMMELSER

- 8.1 Parterne er enige om, at Erhvervslejeloven ikke finder anvendelse.
- 8.2 Eventuel tinglysning af Brugsretsaftalen, herunder udarbejdelse af eventuelle nødvendige landinspektørrids mv., sker på Coop's foranledning og for Coop's regning. E/F skal i nødvendigt omfang loyalt medvirke hertil.
- 8.3 Såfremt Coop har udnyttet sin ret til at lade Brugsretsaftalen tinglyse, jf. pkt. 8.2, skal Coop foranledige aflysning af Brugsretsaftalen uden unødigt ophold efter dennes ophør. E/F skal i nødvendigt omfang loyalt medvirke hertil.
- 8.4 Hver Part afholder egne omkostninger i forbindelse med indgåelsen af nærværende aftale, herunder honorar til egne rådgivere, advokat mv.

9. BILAG

Bilag 1 Tegning af lokaler

10. UNDERSKRIFTER

FOR COOP DANMARK A/S

FOR E/F ALADDIN

Underskrift Dato
Navn: Flemming Møller Hansen
Stilling: Ejendomsdirektør

Underskrift Dato
Navn: [Name]
Stilling: [Position]

Underskrift Dato
Navn: Rikke Vang
Stilling: Juridisk chef, advokat

Underskrift Dato
Navn: [Name]
Stilling: [Position]