|  |
| --- |
| Bruttoliste over ydelser, der kan betales ud over lejen (forbrugs- og driftsudgifter) til EjendomDanmarks standarderhvervslejekontrakt |

*Standarderhvervslejekontrakten lægger op til, at lejer ved siden af lejen skal betale forbrugsudgifter og andel af ejendommens driftsudgifter. I forbindelse med fastlæggelsen af, hvilke forbrugs- og driftsudgifter lejer skal betale ud over lejen, bør udlejer forholde sig til de relevante udgifter forbundet med ejendommen og lejemålet. Nærværende bruttoliste indeholder en ikke-udtømmende opremsning af nogle af de forbrugs- og driftsudgifter, som kan være relevante afhængigt af den konkrete ejendom og lejemålet. Det bemærkes, at nogle af udgifterne allerede indgår i standarderhvervslejekontrakten. Såfremt en eller flere af udgifterne ikke er relevante for ejendommen, bør de selvfølgelig fjernes fra standarderhvervslejekontrakten.*

*Specifikationskravet i erhvervslejelovens § 5, stk. 2 og 3, må i denne sammenhæng fremhæves. Såvel udgiftsarten som den anslåede størrelse af den enkelte udgift skal således fremgå af lejeaftalen. I modsat fald vil udlejer ikke kunne opkræve den eller de pågældende udgifter, medmindre udlejer kan godtgøre, at manglen ikke har bevirket en forringelse af lejers retsstilling. Der henvises til eksempel på bilag til standarderhvervslejekontrakterne med specifikation af de ydelser, der ifølge standarderhvervslejekontrakternes pkt. 7 og 8 skal betales ud over lejen.*

*Bruttolisten over ydelser,* *der kan betales ud over lejen, er senest opdateret den 15. april 2024.*

**Forbrugsudgifter, herunder:**

Brændselsudgift, olie

Brændselsudgift, gas

Brændselsudgift, fjernvarme

Brændselsudgift, køling

Brændselsudgifter til klimaanlæg

Brændselsafgifter

Løn, telefon og internet til varmemester

Elforbrug til varme

Elforbrug til køling

Elforbrug til klimaanlæg

Øvrige miljøafgifter for varme, køling eller klimaanlæg

Vandforbrug

Vandafgift

Vandaflednings- og kloakafgift

Øvrige miljøafgifter for vand

Energimærkning

Energiplan

Leje af fyrrum, beregnet som **antal** m2 á kr. . Denne fyrrumsleje reguleres en gang årligt efter nettoprisindekset med virkning fra regnskabsårets begyndelse.

Kontrol, eftersyn, vedligeholdelse og reparation af varmeanlæg

Kontrol, eftersyn, vedligeholdelse og reparation af køleanlæg

Kontrol, eftersyn, vedligeholdelse, og reparation af klimaanlæg

Skorstensfejning

Afskrivning af varmeanlæg. Afskrivning omfatter alle dele af førnævnte anlæg, herunder …

Afskrivning af køleanlæg. Afskrivning omfatter alle dele af førnævnte anlæg, herunder …

Afskrivning af klimaanlæg. Afskrivning omfatter alle dele af førnævnte anlæg, herunder …

Henlæggelse til fornyelse af varmeanlæg. Henlæggelse omfatter alle dele af førnævnte anlæg, herunder…

Henlæggelse til fornyelse af køleanlæg. Henlæggelse omfatter alle dele af førnævnte anlæg, herunder …

Henlæggelse til fornyelse af klimaanlæg. Henlæggelse omfatter alle dele af førnævnte anlæg, herunder…

Administration, **antal** % af forbrugsudgifter

Udarbejdelse af forbrugsregnskab, herunder måleraflæsning

**Driftsudgifter, herunder:**

Ejendomsskatter

Grundskyld

Dækningsafgift

Energi- og miljøafgifter

Forbrændingsafgift

Renovation

Kloakbidrag

Brandbidrag

Vejbidrag

Rottebekæmpelse

Skorstensfejning

Ejendomsforsikring

Bygningsforsikring

Brandforsikring

Glasforsikring

Falckabonnement

Grundejerforeningskontingent

Ejerforeningskontingent

Elforbrug til belysning af ejendommens fællesarealer og adgangsveje

Elforbrug til drift af tekniske anlæg, herunder elevatorer mv.

Miljøafgifter for el

Elevatorabonnement

Henlæggelse til fornyelse af tekniske anlæg, herunder elevatorer, eskalatorer mv.

Løn, telefon og internet til vicevært

Graffitibekæmpelse

Trappevask

Vinduespolering

Parkeringsanlægsbidrag

Centerforeningsbidrag

Skilteplansbidrag

Wayfinding

Materiel, herunder skilte, udsmykning, flagstænger og flag m.v.

Gebyrer til pligtig registrering af lejerforhold, herunder hvidvaskloven

Overvågning, herunder vagt, teknisk overvågning, alarm, sprinkler, CTS, brandmateriel og brandtekniker

Vedligeholdelse af fællesarealer i bygningen, herunder maling, hvidtning og tapetsering af fællesarealer

Vedligeholdelse af fællesanlæg, herunder elinstallationer, gasinstallationer, VVS, kloak, pumpebrønde, elevatorer, eskalatorer, døre og porte (samt varmeanlæg, køleanlæg mv., hvis der ikke udarbejdes et selvstændigt forbrugsregnskab, som indeholder dette)

Renholdelse af fællesarealer i bygningen, herunder elevatorer og eskalatorer.

Vedligeholdelse af grundarealer og udendørsanlæg, herunder vedligeholdelse af beplantning, græsplæner, fortove, torvepladser og p-pladser

Renholdelse af grundarealer og udendørsanlæg, herunder rengøring, beskæring, græsslåning, ukrudtsbekæmpelse, snerydning (herunder smeltemidler) af beplantning, græsplæner, fortove, torvepladser og p-pladser

Administration og revision af ejendommen

Afskrivning af elevator, eskalatorer eller lignende fællesanlæg. Afskrivning omfatter alle dele af førnævnte anlæg, herunder …

Henlæggelse til fornyelse af elevator, eskalatorer eller lignende fællesanlæg

Afskrivning af varmeanlæg eller køleanlæg. Afskrivning omfatter alle dele af førnævnte anlæg, herunder … (hvis der ikke udarbejdes et selvstændigt forbrugsregnskab, der indeholder dette)

Henlæggelse til varmeanlæg eller køleanlæg. Henlæggelse omfatter alle dele af førnævnte anlæg, herunder … (hvis der ikke udarbejdes et selvstændigt forbrugsregnskab, der indeholder dette)

Afskrivning af elinstallationer, hvidevarer eller andre lignende tekniske installationer

Henlæggelse til fornyelse af elinstallationer, hvidevarer eller andre lignende tekniske installationer

Leje af rum til fælles drift af ejendommen

Teknisk bistand, herunder ELO og elektrolyse

Udgifter til certificering

Udgifter til ESG

**Eksempel på afskrivningsbestemmelse:**

*Ved afskrivning formindskes værdien af* [*anlægsaktivet*](http://da.wikipedia.org/wiki/Anl%C3%A6gsaktiv) *over dettes brugstid.*

Afskrivningsbeløbet reguleres en gang årligt med virkning fra regnskabsårets begyndelse. Reguleringen sker på baggrund af afskrivningsperioden, som er bindende fastsat af udlejer efter installationernes og de enkelte anlægs påregnede levetid. Når en installation eller et anlæg fornyes, før en afskrivningsperiode er udløbet, fortsætter afskrivningen af det udskiftede anlæg/den udskiftede installation, indtil det/den er fuldt afskrevet. Afskrivningen af det nye anlæg/den nye installation påbegyndes samtidig med installationen over en periode, der højst svarer til det nye og indskiftede anlægs levetid.

**Eksempel på henlæggelsesbestemmelse:**

*Ved henlæggelse afsættes der et beløb til dækning af udgifterne til udskiftning af anlægsaktivet.*

Henlæggelsesbeløbet reguleres en gang årligt med virkning fra regnskabsårets begyndelse. Reguleringen sker på grundlag af nettoprisindekset, således som dette opgøres 3 måneder før regnskabsårets begyndelse. I tilfælde af nye installationer vil henlæggelsesbeløbet blive forhøjet på grundlag af de nye installationers anskaffelsespris og forventede levetid til også at omfatte disse installationer.