

**LEJEKONTRAKT
- LEJET GRUND**

INDHOLDSFORTEGNELSE:

1. PARTERNE.	3
2. DET LEJEDE.	3
3. DET LEJEDES ANVENDELSE.....	3
4. LEJEMÅLETS BEGYNDELSE OG UOPSIGELIGHED.....	4
5. LEJENS STØRRELSE.	5
6. AFSTÅELSE OG FREMLEJE.....	6
7. FORKØBSRET.	7
8. LEJERFORENING.....	8
9. ORDENSREGLER.....	8
10. LEJERS MISLIGHOLDELSE	8
11. LEJEMÅLETS OPHØR I ØVRIGT.....	9
12. ALMINDELIGE BESTEMMELSER.	10
13. VOLDGIFT.....	9
14. OMKOSTNINGER.	10

1. Parterne.

1.1. Mellem undertegnede

Vallø Stift

Slotsgade 3, Vallø

4600 Køge

(i det følgende kaldet udlejeren)

og

*

*

*

(i det følgende kaldet lejer)

er herved indgået følgende lejeaftale, bestående af nærværende individuelle lejekontrakt, bygnings- og ordensreglement samt nævnte bilag, som alle udgør en integreret del af lejekontrakten. Nærværende lejekontrakt erstatter den tidligere indgåede lejekontrakt med tilhørende tillæg og forlængelsespåtegninger.

2. Det lejede.

2.1. Lejemålet er afmærket på vedlagte kortbilag som grund nr. **. Det lejede er i det følgende kaldet "Grunden".

2.2. Lejer har ret til at opføre et sommerhus på det af udlejer anviste byggefelt på betingelse af, at byggeprojektet på sagligt grundlag kan godkendes af udlejer. Sommerhuset må maksimalt være på 100m² bruttoetagemeter (10 x 10 meter) i en etage.

2.3. Grundens udstrækning afpæles af udlejer. Afpælingen er endelig og bindende for lejer.

2.4. Opførelsen af sommerhuset må først påbegyndes, når udlejer har godkendt byggeprojektet, og alle relevante tilladelser fra myndigheder og nævn er meddelt. Der må ikke på Grunden opføres andre bygninger eller indretninger af nogen art end den eller de, der på sagligt grundlag er givet tilladelse til af udlejer.

3. Det lejedes anvendelse.

3.1. Lejer har opholds- og brugsret til den lejede grund i henhold til det til enhver tid gældende bygnings- og ordensreglement, benævnt "Bygnings- og ordensreglement gældende for grundlejere i Strandskoven". Sommerhuset må ikke uden nærmere aftale med udlejer bruges til helårsbeboelse jfr. fredningsbestemmelserne og gældende lovgivning. Lejer er

gjort bekendt med, at Grunden er beliggende i fredskov, og at det derfor bl.a. ikke er lovligt at hindre færdsel over Grunden.

- 3.2. Lejer og den af lejer opførte bygning skal overholde de til enhver tid gældende love, regler og servitutter - samt udlejers skriftlige retningslinjer.
- 3.3. Lejeren er pligtig til at respektere nye offentlige pålæg og servitutter, der måtte blive pålagt Grunden og den på denne opførte bygning.
- 3.4. Udlejer er uden ansvar for ændringer i kystlinien og naturens udvikling i øvrigt.

Ændringer i den lejede grunds udstrækning kan ske med rimeligt varsel og uden at det giver lejer ret til lejenedsættelse, når ændringen ikke er væsentlig. Ændring kan ske uanset aftalt uopsigelighed.
- 3.5. Den på Grunden opførte bygning skal til enhver tid være vel vedligeholdt.
- 3.6. Overholder lejer ikke forpligtelsen til at holde sin bygning vel vedligeholdt, kan udlejer meddele lejer en frist på min. 2 måned til at bringe bygningen i en stand, der utvivlsomt kan betegnes som vel vedligeholdt. Overholder lejer herefter ikke den af udlejer givne frist, kan lejemålet ophæves som misligholdt uden yderligere varsel, jfr. i øvrigt pkt. 10.
- 3.7. Der må ikke fra det lejede drives nogen former for erhverv, ligesom brugen af det lejede ved lugt, støj eller lignende ikke må kunne medføre gener for ejendommen eller naboer.
- 3.8. Jagtretten på det lejede tilhører udlejer.

4. Lejemålets begyndelse og uopsigelighed.

- 4.1. Lejemålet tager sin begyndelse den 01.04.2011
- 4.2. Lejemålet kan skriftligt opsiges af hver af parterne med 12 måneders varsel til en 1. april. Fra udlejers side kan lejemålet tidligst opsiges efter 30 år, dvs. til ophør pr. 31.03.2041
- 4.3. Ønsker lejer i udlejers uopsigelighedsperiode at optage lån i et realkreditinstitut til en væsentlig om- eller tilbygning, kan lejer få forlænget uopsigelighedsperioden til indtil 30 år regnet fra færdiggørelsen af om- eller tilbygning, såfremt det er nødvendigt for at låneoptagelsen kan ske på almindelige markedsvilkår. Færdiggørelse og ibrugtagning af om- eller tilbygningen skal være sket senest 3 år efter datoen for meddelelse om tilladelse til byggeriet. I modsat fald løber 30 års perioden fra 3 års dagen for meddelelse om tilladelse til byggeriet.

Det er en betingelse for forlængelsen, at lejer dokumenterer, at lejer opfylder samme betingelser, som nævnt i pkt. 6.1-6.3.

5. Lejens størrelse og depositum.

- 5.1. Den årlige leje udgør kr. [*individuel, se samlet oversigt YY*], der erlægges med ¼ hver kvartal med forfald hver den 1. april, 1. juli, 1. oktober og 1. januar.
- 5.2. Udgifter til vand- og elforbrug samt andre forbrugsafhængige udgifter betales af lejer direkte til leverandøren, såfremt det er muligt. Hvis det ikke er muligt, fastsætter udlejer et aconto beløb herfor, der opkræves sammen med lejen, jfr. pkt. 5.1. Endelig afregning foretages, når udlejer har modtaget årsopgørelse fra leverandøren.
- 5.3. Stigninger i skatter og afgifter pålignes lejer, når disse pålignes udlejer. Udgangspunkt for beregningen er skatter og afgifter pr. 1. oktober 2009. Stigninger fordeles efter den på stigningstidspunktet gældende leje, i det omfang stigningen kan identificeres som vedrørende det udlejede areal i Strandskoven, ellers anvendes den efter udlejers skøn mest hensigtsmæssige fordelingsmetode.
- 5.4. Alle afgifter,– der pålignes det lejede, skal betales af lejer ud over lejen med virkning fra det tidspunkt, det pålignes udlejer.
- 5.5. Lejen pristalsreguleres med stigningen i nettoprisindekset, således at den til enhver tid gældende leje for grunden pr. 1. april reguleres med stigningen i nettoprisindekset i perioden fra januar året før opkrævningåret til januar i opkrævningsåret, dog skal den til enhver tid gældende leje altid reguleres med min. 3 % af foregående års gældende leje.
- 5.6. Første gang regulering sker, er den 1. april 2012, med baggrund i stigningen i nettoprisindekset fra januar 2011 til januar 2012.
- 5.7. Uanset foranstående pristalsregulering, er udlejer, såfremt markedsværdien væsentligt overstiger lejen for lejemålet, berettiget til at kræve lejen forhøjet, således at lejen svarer til markedsværdi, jfr. pkt. 5.8 – 5.11.
- 5.8. Ved markedsværdien forstås i nærværende lejeaftale en leje, fastsat med udgangspunkt i en rimelig forrentning af en forventet salgssum for det udlejede areal "Strandskoven".
- 5.9. Ved en rimelig forrentning forstås den effektive rente, der på varslingstidspunktet kan opnås på et sædvanligt 30-årigt fastforrentet obligationslån i Realkredit Danmark, med et tillæg på 2 % point.
- 5.10. Ved det udlejede areal "Strandskoven" jfr. pkt. 5.8 forstås det areal, der er markeret på vedhæftede kortbilag (bilag xx). Det udlejede areal "Strandskoven" skal, selv om det ikke er udstykket, vurderes, som om den var selvstændig matrikuleret, og som om det kunne sælges selvstændigt.

- 5.11. Parterne er enige om, at der under en retssag kan udmeldes syn og skøn, foretaget af en erhvervsejendomsmægler med særlig sagkundskab indenfor værdifastsættelse af tilsvarende ejendomme udpeget af Dansk Erhvervsmæglerforening med henblik på at fastsætte markedsværdien.
- 5.12. Udlejer kan varsle forhøjelse med 3 måneders skriftligt varsel. Kopi heraf tilstilles lejerforeningen. Lejer skal skriftligt fremsætte indsigelser overfor udlejer senest 4 uger efter at kravet om lejeforhøjelse er kommet frem, såfremt kravet ikke kan godkendes. Det påhviler herefter parterne så vidt muligt at tilstræbe forlig, ved at hver af parterne lader en erhvervsejendomsmægler med særligt kendskab til salg af arealer af tilsvarende karakter foretage den i pkt. 5.8-5.10 nævnte vurdering. Er parterne ikke senest 3 måneder efter ikrafttrædelsestidspunktet for lejeforhøjelsen enedes om en lejeforhøjelse, skal lejer inden 14 dage indbringe sagen for retten, såfremt lejer ikke kan acceptere lejeforhøjelsen. Er dette ikke sket, er lejeforhøjelsen endelig, og kan ikke anfægtes.
- 5.13. Regulering i medfør af pkt. 5.7 kan ske efter udlejers valg, når der enten er forløbet min. 5 år siden sidste regulering efter pkt. 5.7, eller min. 5 år siden lejekontrakten er trådt i kraft.
- 5.14. Såfremt lejen eller andre skyldige pengeydelse, inkl. forbrugsafgifter m.v., udebliver i mere end 7 dage efter forfaldstid, og lejen og påkravsgebyr ikke bliver betalt, efter at der er fremsat påkrav med min. 10 dages varsel, kan lejemålet ophæves som misligholdt, jfr. i øvrigt pkt. 10.
- 5.15. Udlejer er berettiget til at lægge et påkravsgebyr på 2 % af årslejen ved fremsendelse af betalingspåkrav til lejer.
- 5.16. Nuværende lejer stiller ikke sikkerhed for sine forpligtelser. Ved afståelse skal indtrædende lejer stille sikkerhed i form af depositum for sine forpligtelser i henhold til denne lejekontrakt. Depositum, der ikke forrentes, udgør kr. svarende til 6 måneders leje. Ved lejestigninger reguleres depositum tilsvarende, således at dette til enhver tid svarer til 6 måneders leje. Depositum og enhver regulering heraf er en pligtig pengeydelse i lejeforholdet.

6. Afståelse og fremleje.

- 6.1. I lejemålets uopsigelsesperiode kan lejemålet afstås på uændrede vilkår, dog kun såfremt udlejer ikke udnytter sin forkøbsret, jfr. pkt. 7. Afståelse kan kun ske til en fysisk person, der på sagligt grundlag kan godkendes af udlejer. Afståelse til selskaber, foreninger eller lignende er ikke tilladt.

For at sikre lejeren mulighed for at optage kreditforeningslån, er der gjort en undtagelse for ovenstående regel, nemlig den, at en i Danmark generelt anerkendt, landsdækkende,

obligationsudstedende og hjemmehørende kreditforening, der er godkendt af Finanstilsynet (staten), kan indtræde i lejerers sted, såfremt lejer ikke har kunnet overholde låneaftalen mellem lejer og omtalte kreditforening, og kreditforeningen anmoder om at måtte indtræde i lejerers sted.

- 6.2. Det er en betingelse for godkendelse, at den nye lejer ikke er registreret i RKI eller tilsvarende register og har en ren straffeattest, hvilket skal dokumenteres af lejer i forbindelse med ansøgning om godkendelse.
- 6.3. I forbindelse med ansøgningen om godkendelse skal lejer/den som ansøger om at overtage lejeaftalen endvidere vedlægge et kortfattet CV med beskrivelse af aktuell beskæftigelse og orientering om indtægt og økonomiske forhold. Udlejer kan i øvrigt anmode om at få fremlagt de oplysninger, som udlejer skønner relevante.
- 6.4. Afslag på afståelse kan i øvrigt kun ske på et sagligt grundlag.
- 6.5. Fremleje er ikke tilladt, ej heller som udlejning til turister i kortere perioder.

7. Forkøbsret.

- 7.1. Såfremt lejer ønsker at afstå det lejede, jfr. pkt. 6, skal lejer tilbyde udlejer at erhverve det på grunden opførte sommerhus på de vilkår og til den pris, som lejer kan dokumentere at have opnået til anden side. Lejer er dog pligtig til at tilbyde udlejer at erhverve det overdragne på normale handelsvilkår, medmindre lejer ønsker at overdrage sommerhuset på særligt gunstige vilkår for køber, idet det i så fald er disse vilkår, udlejer skal tilbydes. Er vilkårene ikke markedskonforme kan udlejer på lejers regning kræve vilkårene fastsat af en ejendomsmægler, udmeldt af DE. Udlejer er herefter berettiget til at overtage sommerhuset på de således fastlagte vilkår.

Lejers tilbud skal skriftligt forelægges udlejer bilagt kopi af underskrevet købsaftale. Har udlejer ikke accepteret tilbuddet inden 14 dage, i juli måned dog inden 4 uger, efter at det er kommet frem, kan lejer sælge sommerhuset til anden side på de vilkår, det er tilbudt udlejer, forudsat at udlejer har godkendt den nye lejer.

- 7.2. Overdragelse til ægtefælle udløser ikke forkøbsret i henhold pkt. 7.1. Nuværende lejer "Anders Andersen" har - som noget ganske særligt - også mulighed for at lade egne børn overtage lejemålet i henhold til nærværende kontrakts formuleringer om afståelse, uden at dette udløser forkøbsret.

8. Lejerforening.

- 8.1. Lejer er pligtig til at være medlem af lejerforeningen "Strandskoven". Overholder lejer ikke denne forpligtelse, herunder forpligtelsen til eventuelt at betale kontingent til

lejerforeningen efter påkrav med 7 dages varsel er afgivet, kan lejemålet ophæves, jfr. i øvrigt pkt. 10.

- 8.2. Udlejer kan til enhver tid meddele lejer, at denne medlemspligt - for en nærmere angivet periode - ikke længere vil være gældende.

9. Bygnings- og ordensregler.

- 9.1. Lejer forpligter sig til at overholde det til enhver tid gældende bygnings- og ordensreglement benævnt "Bygnings- og ordensreglement gældende for grundlejere i Strandskoven". Reglementet er i sin nuværende affattelse vedhæftet som bilag til nærværende lejeaftale.
- 9.2. "Bygnings- og ordensreglement gældende for grundlejere i Strandskoven" kan til enhver tid ændres af udlejer. Reglementet har 2. prioritet i forhold til lejekontrakten.
- 9.3. Såfremt lejer ikke trods påkrav herom overholder ordensreglementet, er udlejer berettiget til at ophæve lejemålet som misligholdt, jfr. i øvrigt pkt. 10.

10. Lejers misligholdelse.

- 10.1. Udlejer kan hæve lejeaftalen i følgende tilfælde: a) Når leje eller anden pligtig pengeydelse ikke er betalt rettidigt, og lejereren ikke har berigtiget restancen inden for den i pkt. 5.15 fastsatte frist; b) Når det lejede benyttes til andet end aftalt, og lejereren ikke trods udlejers indsigelse er ophørt hermed; c) Når lejer vanrøgter det lejede og ikke uden ophold efter udlejers påkrav bringer det lejede i stand; d) Når lejer helt eller delvis overlader brugen af det lejede til en anden i tilfælde, hvor han ikke er berettiget hertil, og trods udlejers indsigelse ikke bringer forholdet til ophør; e) Når lejer har tilsidesat bygnings- og ordensreglementet gældende for grundlejere i Strandskoven; f) Når lejer ikke er medlem af lejerforeningen og ikke trods udlejers indsigelse melder sig ind; g) Når lejer i øvrigt væsentligt misligholder sine forpligtelser.
- 10.2. Ophæver udlejer lejekontrakten som følge af lejers misligholdelse, skal lejer være fraflyttet Grunden snarest muligt og inden 14 dage fra det tidspunkt, hvor udlejer har meddelt lejer, at lejeforholdet er ophævet.
- 10.3. Udlejer kan herudover vælge, om 1) Udlejer ønsker at erhverve den af lejer opførte bygning på Grunden, eller 2) Om Grunden skal ryddes.
- 10.4. Hvis udlejer ønsker at erhverve bygningen, jfr. pkt. 10.3., kan udlejer gøre dette til den laveste af to vurderinger, der for lejers regning indhentes fra to af parterne uafhængige

ejendomsmæglere valgt af udlejer. Overtagelse skal ske pr. ophævelsesdatoen, og der udarbejdes sædvanlig refusionsopgørelse.

- 10.5. Hvis udlejer ikke ønsker at overtage ejendommen, skal Grunden ryddes og afleveres i naturtilstand. Ved rydning skal også fjernes tilhørende tankanlæg, såfremt udlejer måtte ønske dette. Viser det sig, at der er sket en forurening af Grunden, er lejer erstatningsansvarlig over for udlejer, også selv om forureningen konstateres efter lejemålets ophør. Lejers ansvar for forurening af Grunden er således kun begrænset af forældelsesreglerne i forældelsesloven. Såfremt lejer ikke indenfor en rimelig frist – og max. 40 dage efter, at udlejer har meddelt, at bygningen ikke ønskes overtaget – har draget omsorg for ryddeliggørelse af Grunden, er udlejer berettiget til at rydde Grunden for lejerens regning. Udlejer er herved befuldmægtiget til at sælge, hvad der måtte kunne sælges af bygninger og inventar på Grunden, og anvende det herved indvundne provenu til betaling af lejers restancer og omkostninger, som er pådraget udlejer.

11. Lejemålets ophør i øvrigt.

- 11.1 Hvis lejemålet ophører, uden at dette skyldes lejers misligholdelse, finder pkt. 10.5 anvendelse for så vidt angår tilbagelevering af Grunden, idet rydning (og fraflytning) dog skal være tilendebragt senest på tidspunktet for opsigelsesvarslets udløb, jfr. pkt. 4.2.

12. Almindelige bestemmelser

- 12.1. Forhøjelse af alle former for pengeydelse i henhold til nærværende kontrakt træder i kraft fra det tidspunkt, hvor de i henhold til kontraktens regler kan beregnes uden, at yderligere varsel er nødvendigt.
- 12.2. Såfremt udlejer får tilgodehavender hos lejer ifølge nærværende kontrakt, forrentes disse i henhold til ”Lov om renter ved forsinket betaling mv.”.
- 12.3. Lejer erklærer ved sin underskrift på nærværende lejekontrakt at være blevet opfordret til at søge sagkyndig bistand forinden underskrivelsen af nærværende kontrakt. Alle aftaler, der ændrer eller supplerer denne kontrakt, skal være skriftlige for at være bindende.

13. Tvister

- 13.1. Tvister, der udspringer af denne lejeaftale, indbringes i 1. instans for byretten.
- 13.2. Værneting er Grundens værneting.

14. Omkostninger.

- 14.1. Hver part afholder egne omkostninger – inklusive omkostninger til egne rådgivere - til udarbejdelse af lejekontrakten.
- 14.2. Kontrakten kan ikke tinglyses. Eneste undtagelse er ved lejers optagelse af kreditforeningslån i sommerhuset på Grunden. Tinglysning skal i så tilfælde ske på lejers anmodning og for lejers regning.

Køge, den
Som udlejer:
For Vallø Stift:

Køge, den
Som lejer:

.....

.....