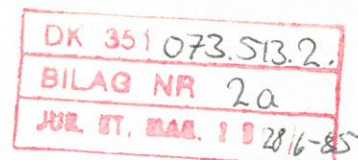


Matr.nr. 1 gg,
Elev By, Elev.

D.K.351.073.513.2./jdh

1.



Gade og hus nr.:
Stokbrovej 182.

Anmelder:

Århus kommunes
juridisk-tekniske
kontor



LEJEKONTRAKT

§ 1. Parterne og det lejede.

Århus byråd på Århus kommunes vegne udlejer herved til ApS KBUS 8 nr. 233, Kærvænget 9, 8310 Tranbjerg J, (i det følgende kaldet grundlejeren) den ubebyggede grund, matr.nr. 1 gg , Elev By, Elev, med areal 782 m², beliggende Stokbrovej 182, 8520 Lystrup, til opførelse af et enfamilieshus til helårsbeboelse.

Den til enhver tid værende grundlejer skal være en enkeltperson eller personer, der lever i parforhold enten som ægtepar eller i såkaldt "papirløst forhold", hvorimod grundlejeren ikke må være en juridisk person, såsom aktieselskab, anpartsselskab og interessentskab, eller et kollektiv.

Det skal dog være tilladt en juridisk person at være første grundlejer med henblik på opførelsen af bygninger på grunden, således at der senest inden 1/2 år efter byggefristens udløb, jf. nedenfor i § 9, skal være indtrådt en grundlejer i overensstemmelse med det foran i stk. 2 fastsatte.

§ 2. Lejemålets ikrafttræden og løbetid.

Lejemålet træder i kraft den 15. juli 1985 og er uopsigeligt fra begge parter side indtil den 1. januar 2065. Ved udløbet af denne periode ophører lejemålet uden varsel, medmindre anden aftale forinden måtte være truffet.

§ 3. Lejerens overtagelse af det lejede, servitutter, bebyggelse og benyttelse.

Grunden udlejes i den stand, hvori den er og forefindes, og henligger fra lejemålets ikrafttræden at regne for grundlejerens regning og risiko.

Kommunen påtager sig intet ansvar med hensyn til grundens bundforhold, idet bemærkes, at der af Geoteknisk Institut er udført en geoteknisk undersøgelse, hvorved der på grunden er udført en prøveboring med traktorbor, og at rapport herom medfølger nærværende lejekontrakt.

Grundlejerens skal dog være berettiget til, såfremt bundforholdene - trods den fornævnte prøveboring - skulle vise sig utilfredsstillende, at ophæve nærværende lejekontrakt inden 2 måneder fra lejemålets ikrafttræden, jf. foran i § 2, imod tilbagebetaling af den erlagte leje. Efter udløbet af den nævnte frist kan der ikke fremsættes krav om ophævelse af lejekontrakten på grund af bundforholdene.

Grunden udlejes med de samme byrder og forpligtelser, hvormed kommunen ejer grunden, og grundlejerens må respektere de på grunden hvilende servitutter, hvorom henvises til ejendommens blad i tingbogen.

§ 4. Lejens størrelse og betalingsvilkår m.v.

Den årlige leje, der erlægges halvårsvis forud hver den 1. april og 1. oktober, beregnes med en procentsats af en lejebasissum.

Den procentsats, hvormed lejen skal beregnes af lejebasissummen, fastsættes til den af Nationalbanken fastsatte diskonto, som er gældende den 1. i den måned, der går forud

for tidspunktet, da lejen skal erlægges, jf. foran i stk. 1, således at lejen er uændret i det halvår, for hvilket lejen er betalt forud. Procentsatsen skal dog altid mindst udgøre 8 % p.a.

Lejebasissummen er fastsat til 112.500,00 kr.

Ved ejerskifte af de på grunden værende bygninger og faste anlæg, hvorved en ny lejer indtræder i lejemålet, jf. nedenfor i § 12, fastsættes lejebasissummen svarende til grundværdiansættelsen (uden fradrag af forbedringer) ved den sidst offentliggjorte offentlige kontantvurdering, herunder årsvurdering/årsregulering, der ligger forud for datoen for aftalen om ejerskiftet. Lejebasissummen skal dog mindst udgøre den oprindelige lejebasissum.

Ændring af lejebasissummen får ingen indflydelse på den procentsats, hvormed lejen beregnes af lejebasissummen.

Der sker dog ingen ændring af lejebasissummen ved overdragelse af bygningerne til ægtefælle eller ved arv efter ægtefælle, herunder hensiddende i uskiftet bo.

Ved fastsættelsen af den nye lejebasissum træder regulering i kraft 3 måneder efter datoen (ved slutseddel eller på anden måde) for aftalen om ejerskiftet og det dermed forbundne lejerskifte.

Såfremt de offentlige vurderinger måtte bortfalde, eller såfremt grundværdiansættelserne overgår til at blive fastsat efter et andet kriterium end handelsværdien, skal lejebasissummen fastsættes efter en handelsværdi ifølge en vurdering, der foretages af to vurderingsmænd, af hvilke en udpeges af den nye grundlejer og en udpeges af kommunen. I mangel af enighed mellem disse vurderingsmænd udpeger Århus by- og herredsret en opmand, hvorefter de tre vurderingsmænd træder sammen og fastsætter værdien. I mangel af enighed mellem de tre vurderingsmænd fastsætter opmanden værdien. Omkostningerne ved vurderingen udredes af den nye grundlejer og kommunen med halvdelen til hver. Lejebasissummen svarer til den foretagne vurdering. Vurderingen skal være foretaget senest inden 3 måneder fra datoen for ejerskiftet og det dermed forbundne lejerskifte.

Såvel den hidtidige som den fremtidige grundlejer er forpligtet til omgående at give kommunen meddelelse om ejer-

skiftet og det dermed forbundne lejerskifte, idet begge parter i modsat fald hæfter for det tab, som kommunen måtte lide ved en senere regulering.

Lejen, der som ovenfor nævnt erlægges halvårsvis forud hver den 1. april og 1. oktober, erlægges første gang ved nærværende lejekontrakts underskrift.

Såfremt lejemålet træder i kraft fra et andet tidspunkt end den 1. april eller 1. oktober, beregnes den forudbetalte leje forholdsmæssigt fra lejemålets ikrafttræden til den efterfølgende 1. april eller 1. oktober.

Grundlejereren kan ikke undlade at betale leje m.v. på forfaldsdage under påberåbelse af modkrav på kommunen.

§ 5. Inkluderet i lejen.

Kloak: Stikledning til kloak ført ca. 1 m ind på grunden samt tilslutningsbidrag til kloakforsyningen.

El: Tilslutningsafgift til Elselskabet Arke. Tilslutningsafgiften giver adgang til en installation sikret med 35 Amp. stikledningssikringer.

Vand: Tilslutningsafgift til Århus kommunale værker, vandforsyningen, for et 40/32 mm vandstik.

Overkørsel: 3 m bred asfalteret overkørsel. Hvor overkørslen føres over et flisebelagt fortov, bevares flisebelægningen.

§ 6. Forpligtelser uden for lejen.

Skatter og afgifter: Alle de på grunden hvilende skatter og afgifter.

Kloak: Stikledning på grunden.

El: Målerkabel fra kabelskab til måler.

Vand: Stikledning på grunden.

Veje: Vedligeholdelse, renholdelse, snerydning og glatførebekæmpelse af veje.

Grundejerforsikring: Udgifter til sædvanlig grundejerforsikring, jf. nedenfor i § 8.

§ 7. Forening.

Kommunen forpligter sig til at betale 1.000,00 kr. til en grundejer-/grundlejer-forening, når en sådan forening er stiftet, og når foreningen har overtaget vedligeholdelsen af vej-, sti- og friarealer, jf. nærmere den på området hvilende deklaration.

Beløbet skal anvendes til fælles formål, således foruden til vedligeholdelsesforanstaltninger f.eks. tillige til beplantning af friarealer, etablering af legeredskaber m.v.

§ 8. Lejerens forpligtelser vedrørende det lejede, ren- og vedligeholdelse, grundejerforsikring.

Alle grundejerpligter påhviler lejereren. Denne afholder således blandt andet alle udgifter til vedligeholdelse og renholdelse af det lejede samt af fortove og veje i det omfang, kommunalbestyrelsen bestemmer det.

Lejeren hæfter over for udlejeren for ethvert tab, som måtte påføres denne ved lejerens benyttelse af det lejede eller ved lejerens ikke-opfyldelse af forpligtelser vedrørende det lejede, herunder forpligtelser efter lovgivningen og andre bestemmelser af offentligretlig art.

Grundlejereren er forpligtet til med virkning fra lejemålets ikrafttræden, jf. foran i § 2, og senest inden 3 måneder fra lejemålets ikrafttræden at tegne sædvanlig grundejerforsikring, således at det forsikringssselskab, i hvilket forsikringen tegnes, skal give kommunen meddelelse om forsikringens oprettelse, og således at forsikringen ikke kan opsiges uden kommunens samtykke.

§ 9. Byggefrist.

Grundens bebyggelse skal påbegyndes inden 2 år efter lejemålets ikrafttræden, og grunden skal være behørigt bebygget senest inden 3 år efter lejemålets ikrafttræden.

Et byggeri anses for afsluttet, når ibrugtagningstilladelse er udstedt.

Overtrædes denne frist, er kommunen berettiget til uden varsel at hæve lejemålet.

Såfremt lejemålet ophæves på grund af byggefristens overskridelse, skal grundlejereren afholde udgifterne ved en eventuel ryddeliggørelse af grunden.

Så længe grunden ikke er bebygget, skal grundlejerens være berettiget til at opsige lejemålet med 1/2 års varsel til ophør en 1. april eller en 1. oktober. I så fald kan grundlejerens ikke gøre krav på godtgørelse for eventuelle grundforbedringer eller andre udgifter vedrørende grunden.

§ 10. Misligholdelse.

Såfremt grundlejerens ikke i rette tid betaler lejen eller i øvrigt ikke opfylder de ham ved nærværende lejekontrakt pålagte forpligtelser, er kommunen berettiget til straks at ophæve lejemålet og udsætte grundlejerens af det lejede.

Har grundlejerens ikke, 2 måneder efter at han er udsat af det lejede, solgt de på grunden værende bygninger, og den ny ejer er indtrådt i lejemålet, og samtlige restancer og omkostninger vedrørende lejemålet er betalt, alt inden for samme frist, skal kommunen være berettiget til at sælge bygningerne ved offentlig auktion.

Denne beføjelse for kommunen er uden præjudice for de rettigheder, der måtte være tillagt panthavere til at afhjælpe misligholdelse, indtræde i lejemålet og foretage videreudlejning, jf. nedenfor i § 11.

§ 11. Pantsætning af bygninger.

For så vidt angår sådanne lån, som ved byggeriets endelige (første) prioritering optages af grundlejerens med pant i bygningerne på grunden, herunder optagelse af byggelån i banker og sparekasser til opførelse af bygningerne, samt lån i danske realkreditinstitutter, der optages i forbindelse med omprioritering og/eller ejerskifte, meddeler kommunen herved samtykke til pantsætningen af de grundlejerens i henhold til kontrakten tilkommende rettigheder og erklærer yderligere:

Så længe de ovennævnte lån indestår i de på den lejede grund opførte bygninger, kan grundlejerens misligholdelse af lejekontrakten ikke gøres gældende som ophævelsesgrund for kontrakten, forinden panthaveren er underrettet om misligholdelsen, og der derefter er forløbet en måned, uden at misligholdelsen er afhjulpet ved panthaverens eller grundlejerens foranstaltning.

Hvis lejen ikke erlægges inden en måned efter forfaldstid, eller hvis lejemålet på grund af grundlejerens misligholdelse af lejevilkårene eller af hvilken som helst anden grund skulle ophøre, eller hvis grundlejerens helt eller

delvis opgiver sine rettigheder efter lejekontrakten, er kommunen forpligtet til straks at underrette panthaveren, der da er berettiget til at indtræde i lejekontrakten som grundlejer.

Kommunen kan kun med panthaverens samtykke indrømme grundlejerens henstand med betaling af leje ud over 3 måneder. Hvis panthaveren i henhold til det udstedte pantebrevs bestemmelser må foretage retsforfølgning mod pantet eller i øvrigt overtager dette, er panthaveren forpligtet til at dække eventuelle lejerestancer og er på den anden side såvel berettiget til at indtræde i lejemålet som berettiget og forpligtet til i forbindelse med de pantsatte bygninger at overdrage lejerettighederne efter kontrakten til tredje mand.

Ændringer i lejekontrakten, der medfører forkortelse af uopsigelsesperioden eller indskrænkning af det lejede areal, kan kun finde sted med panthaverens samtykke.

§ 12. Fremleje af grunden, salg af bygninger.

Fremleje af grunden helt eller delvis er ikke tilladt, ligesom udleje helt eller delvis af bygningerne ikke er tilladt uden kommunens godkendelse.

Ved salg af de på grunden værende bygninger og faste anlæg inden for lejeperioden skal køberen være såvel berettiget som forpligtet til at indtræde i lejemålet imod betaling af lejerestancer til kommunen.

§ 13. Lejemålets udløb.

Inden 2 år før lejemålets udløb meddeler kommunen, om den vil være villig til at udleje grunden for en ny periode og i bekræftende fald på hvilke vilkår. Perioden må dog i så fald ikke være mindre end 30 år.

Grundlejerens skal have første ret til at indgå et sådant eventuelt nyt lejemål, når accept på det fremsendte lejetilbud gives inden 18 måneder før lejemålets udløb.

Ønsker kommunen ikke at udleje grunden, eller ønsker grundlejerens ikke at fortsætte lejemålet, betaler kommunen et vederlag for de på grunden værende bygninger og faste anlæg. Vederlaget svarer til den senest offentliggjorte offentlige kontantvurdering, herunder årsomvurdering/årsregulering, og berigtiges kontant. Bebyggelsen overtages af kommunen fri for pantehæftelser.

Kommunen bærer samtlige omkostninger ved overtagelsen, dog er grundlejerens advokatombudsninger kommunen uvedkomme-

Begge parter har i anledning af overtagelsen ret til - efter de til enhver tid gældende regler for ejendomsvurdering - at begære en ny vurdering af ejendomsværdien foretaget, hvilken vurdering da udgør overtagelsesvederlaget. Begge parter har ret til at påklage vurderingen for alle instanser. Vurderingssummen vil være at ansætte til værdien i normal handel og vandel af bygningerne m.v., således som disse er beliggende på lejet grund.

Såfremt de offentlige vurderinger måtte bortfalde, eller såfremt ejendomsværdiansættelserne overgår til at blive fastsat efter et andet kriterium end handelsværdien, skal overtagelsesvederlaget fastsættes ifølge en vurdering, der foretages af to vurderingsmænd, af hvilke en udpeges af grundlejereren, og en udpeges af kommunen. I mangel af enighed mellem disse vurderingsmænd udpeger Århus by- og herredsret en opmand, hvorefter de tre vurderingsmænd træder sammen og fastsætter værdien. I mangel af enighed mellem de tre vurderingsmænd fastsætter opmanden værdien. Vurderingssummen vil være at ansætte til værdien i normal handel og vandel af bygningerne m.v., således som disse er beliggende på lejet grund. Omkostningerne ved vurderingen udredes af grundlejereren og kommunen med halvdelen til hver.

§ 14. Arkæologiske fund.

Arkæologiske fund, som gøres i grunden, skal uden godtgørelse straks afleveres til Moesgård Forhistorisk Museum.

§ 15. Omkostninger.

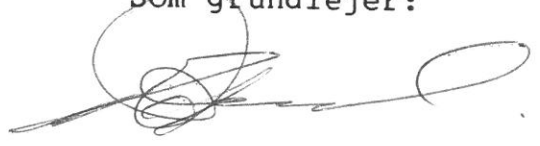
Udgifterne ved nærværende kontrakts stempeling udredes af grundlejereren. Grundlejerens advokatombkostninger er kommunen uvedkommende.

§ 16. Tinglysning.

Nærværende lejekontrakt vil være at tinglyse på ejendommens blad i tingbogen.

Århus, den 16/7 85

Som grundlejer:



Som grundejer: 25 JULI 1985

ÅRHUS BYRÅD

P. b. v.

Jens Arbjerg
Jens Arbjerg
Fung. dommer
Ejendomsrådgiver

Birgit Donslund
Birgit Donslund

INDFØRT I DAGBOGEN FOR
RETTEN I ÅRHUS

B.

1. AUG. 85 018766

LYST.

AKT NR.

AN 441/R

[Handwritten signature]

Advokatfirmaet

JØRGEN KRØLNER

Advokat
Møderet for Højesteret

ERIK AAGAARD POULSEN

Advokat
Møderet for Højesteret

Frederiksgade 72, box 223, DK-8100 Århus C
Telefon 06-12 23 66, postgiro 2 32 05 41

DK 3-1 073.573,2
BILAG NR 13a
JUR. ET. BIL. I 16/5 86

AN 441

ALLONGE TIL LEJEKONTRAKT

Underskrevne Århus byråd meddeler herved godkendelse af, at Carsten Gylling, Elleparken 118, 8520 Lystrup, indtræder i lejemålet vedrørende matr.nr. 1 gg Elev by, Elev, beliggende Stokbrovej 182, i stedet for ApS KBUS 8 nr. 233, Kærvænget 9, 8310 Tranbjerg.

Medunderskrevne Carsten Gylling underkaster os ved vores underskrifter vilkårene i foranstående lejekontrakt.

Som grundejer:

Som grundlejer:

ÅRHUS BYRÅD, den

Århus, den 30.1.1986

P.b.v.

AK

[Handwritten signatures]
Thorvald Simonsen
Olaf P. Christensen
Birgit Donslund
Til vittetlighed om ægte underskrift, rigtig datering og underskriverens myndighed:

[Handwritten signature]

Jørgen Krølner
Advokat - Århus C - 12 23 66



A

Matr.nr. 1 gg
Elev
Retten i Århus,
indført den 17.06 1986
Lyst under nr. 056621

[Handwritten signature]
B. Brøn
retsassessor



3689

Danske Grundejeres Brandforsikring
Stiftet 1907 Gensidigt

DK 351073.513
BILAG NR 17a
JUL 11. 1986 10 46

Advokat Niels Hove
Skt. Clemenstorv 6
8000 Århus C

30. maj 1986

Vedr. police nr. 31-8601732 Bygningsforsikring
tilhørende Carsten Gylling, Stokbrovej 182 Lystrup matr. lgg.

Vi bekræfter hermed, at ovennævnte forsikring ikke kan opsiges
uden samtykke fra Århus Kommune.

Med venlig hilsen
Policeafdelingen

V. Sterregård
Vivi Sterregård

Udsending. arkiv. bilag: 102149/7-3-1