

Matr. nr. Bygning på lejet grund Stempel: kr.
af matr. nr. 1 ag,
Lillering by, Framlev.

Købers
Kreditors | bopæl:

Gade og hus nr.:

Araliavej 17.

Anmelder:

Århus kommunes juri-
disk-tekniske kontor
rådhuset, 8100 Århus C

E K S T R A K T - A F S K R I F T

af lejekontrakt af 9. april 1979 mellem Århus kommune som grund-
udlejer og Søren Nielsen, Jernaldervej 227 B, st. th., 8210 Århus V.,
som grundlejer af matr. nr. 1 ag, Lillering by, Framlev.

"

§ 12. Fremleje af grunden, salg af bygninger.

.....
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.

"

§ 16. Tinglysning.

Nærværende lejekontrakt vil være at tinglyse på ejendommens blad
i tingbogen samt - for så vidt angår § 12, stk. 2 - tillige på
bygningens blad i tingbogen.

INDFØRT I DAGBOGEN FOR
ÅRHUS BY-OG HERREDSRET

25.4.79 10355 C

LYST AKT: NR
INDFØRT I DAGBOGEN FOR
ÅRHUS BY-OG HERREDSRET

16.5.80 11393 C

LYST AKT: NR

Tillige Lyst servitutbytte
Ann. Ejend. er servitut - og
partikelagt

Matr. nr. 1 ag,
Lille Ring by, Framlev.

Stempel: kr. 58,00

Akt: Skab **Æ** nr. 439
(udfyldes af dommerkontoret)

INDFØRT I DAGBOGEN FOR
ÅRHUS BY-OG HERREDSRET

Købers
Kreditors | bopæl:

Gade og hus nr.:

25.4.79 10355 C

Anmelder:

Araliavej 17.

LYST

AKT: NR

Århus kommunes
juridisk-tekniske
kontor.

*afvist af s. 1 a beg. og tinglysning af s. 12. st. 2 som
servituttilfælde, idet der efter det i dagbogen
anførte ikke er opført bygning på det lejede areal.*

LEJEKONTRAKT

§ 1. Parterne og det lejede.

Århus byråd på Århus kommunes vegne udlejer herved til
Søren Nielsen, Jernaldervej 227B st. th., 8210 Århus V.,
(i det følgende kaldet grundlejer) den ubebyggede grund, matr.
nr. 1 ag, Lille Ring by, Framlev, med areal 813 m², beliggende
Araliavej 17, Framlev, 8462 Harlev J., til opførelse af et en-
familieshus 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 grundlejer ikke må være
en juridisk person, såsom aktieselskab, anpartsselskab og inte-
ressentskab, eller et kollektiv.

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

De i stk. 2 og 3 indeholdte bestemmelser skal ikke være til præ-
judice for de rettigheder, der er tillagt en pantkøber i medfør
af kontraktens § 11.

§ 2. Lejemålets ikrafttræden og løbetid.

Lejemålet træder i kraft den 1. april 1979 og er uopsigeligt
fra begge parter side indtil den 1. april 2059.

Ved udløbet af denne periode ophører lejemålet uden varsel, med-
mindre 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 hen-
ligger 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, jfr. 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.

Specielt må grundlejerens respektere deklaration om dannelse af grundlejerforening, grundens bebyggelse og benyttelse m.v.

§ 4. Lejens størrelse og betalingsvilkår m.v.

Den årlige leje beregnes med en procentsats af en lejebasisssum.

Den procentsats, hvormed lejen skal beregnes af lejebasisssummen, fastsættes til 2% under Nationalbankens diskonto og varierende med denne, dog mindst 8% p.a., eller p.t. 8 % p.a.

Lejebasisssummen er fastsat til 90,00 kr. pr. m² eller efter grundens areal i alt 73.170,00 kr.

Ved ejerskifte af de på grunden værende bygninger og faste anlæg, hvorved en ny lejer indtræder i lejemålet, jfr. nedenfor i § 12, fastsætter kommunen lejebasisssummen svarende til grundværdiansættelsen (uden fradrag af forbedringer) ved den sidst foretagne offentlige almindelige vurdering.

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

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

Såfremt de offentlige vurderinger måtte bortfalde, eller såfremt grundværdiansættelserne overgår til at blive fastsat efter et andet kriterium end handelsværdien, skal leje-basissummen 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.

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

Såvel den hidtidige som den fremtidige grundlejer er forpligtet til omgående at give kommunen meddelelse om ejerskiftet og det dermed forbundne lejerskifte, idet begge parter i modsat fald hæfter for det tab, som kommunen måtte lide ved en senere regulering.

Lejen erlægges halvårsvis forud hver den 1. april og 1. oktober, første gang den 1. april 1979.

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.

Grundlejerens 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 kloak.

El: Tilslutningsbidrag til Galten Elværk, Torvet, Galten, hvilket bidrag giver adgang til en installation sikret med 3 x 16 Amp. sikringer.

Vand: Tilslutningsbidrag til I/S Framlev Korsvej
Vandværk, Harlev.

Overkørsel: Enkeltoverkørsel over fortov, såfremt placering anvises inden fortovsanlæg.

§ 6. Forpligtelser uden for lejen.

Skatter og afgifter: Alle de på grunden hvilende skatter og afgifter.
Såfremt særskilt skatteansættelse af grunden ikke måtte have fundet sted ved lejemålets ikrafttræden, betales grundens andel af de samlede udlejningsområde påhvilende skatter og afgifter i forhold til grundens areal på grundlag af kommunens beregning.

Kloak: Stikledning på grunden.

El: Målerkabel fra kabelskab til måler.

Vand: Stikledning på grunden.

Overkørsler: Overkørsler over rabatter samt overkørsler, der etableres efter at fortov er anlagt.

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

Grundlejerforening: Bidrag til grundlejerforening, stort 500,00 kr., jfr. nedenfor § 7.

Grundejerforsikring: Udgifter til sædvanlig grundejerforsikring, jfr. nedenfor § 8.

§ 7. Grundlejerforening.

Bidraget til grundlejerforeningen, stort 500,00 kr., jfr. ovenfor under § 6, indbetales til kommunen samtidig med erlæggelsen af første lejebetaling.

Når grundlejerforening er stiftet, og når grundlejerforeningen har overtaget vedligeholdelsen af vej-, sti- og friarealer, jfr. den på udlejningsområdet hvilende deklaration, har grundlejerforeningen krav på - uanset om alle parceller ikke måtte være udlejede - at få udbetalt af kommunen et beløb svarende til grundlejerforeningsbidragene for samtlige parceller i udlejningsområdet.

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

Der sker ingen forrentning af indbetalte bidrag fra indbetalingstidspunktet af de enkelte bidrag og indtil bidragene udbetales til grundlejerforeningen, jfr. ovenfor.

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

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 udlejereren 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, jfr. foran i § 2, og senest inden 3 måneder fra lejemålets ikrafttræden at tegne sædvanlig grundejerforsikring, således at det forsikringsselskab, 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 snarest muligt 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 grundlejereren være berettiget til at opsiges lejemålet med et halvt års varsel til ophør en 1. april eller en 1. oktober. I så fald kan grundlejereren 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, jfr. 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 hvilkensomhelst 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 grund-

lejereren henstand med betaling af leje udover 3 måneder. Hvis panthaveren i henhold til det udstedte pantebrevs bestemmelser må foretage retsforfølgning mod pantet eller iøvrigt overtager dette, er panthaveren forpligtet til at dække eventuelle lejerestancer og er på den anden side såvel berettiget til at indtræde i lejemålet som til i forbindelse med de pantsatte bygninger at overdrage lejeretighederne efter kontrakten til trediemand. 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.

Grundlejereren 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 grundlejereren ikke at fortsætte lejemålet, betaler kommunen et vederlag for de på grunden værende bygninger og faste anlæg. Vederlaget udgør den senest ansatte ejendomsværdi ifølge offentlig vurdering og berigtiges derved, at kommunen overtager eller indfrier de i ejendommen indestående lån og betaler restbeløbet kontant. Kommunen skal dog være berettiget til at berigtige indtil 25% af det samlede vederlag med et gældsbeholdning til en rente på 2% under Nationalbankens diskonto og varierende med denne, dog mindst 8% p.a., og at afdrage beløbet med 20 lige store halvårlige afdrag hver 11. juni og 11. december.

Kommunen bærer samtlige omkostninger ved overtagelsen,

dog er grundlejerens advokatomkostninger kommunen uvedkommende.

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 Forhistorisk Museum i Århus.

§ 15. Omkostninger.

Udgifterne ved nærværende kontrakts stempling udredes af grundlejereren. Grundlejerens advokatomkostninger er kommunen uvedkommende.

§ 16. Tinglysning.

Nærværende lejekontrakt vil være at tinglyse på ejendommens blad i tingbogen samt - for så vidt angår § 12, stk. 2 - tillige på bygningens blad i tingbogen.

§ 17. Ændringer i lovgivningen.

Kommunen og grundlejeren er i kontraktsforholdet underkastet den til enhver tid værende lovgivning. Eventuelle fremtidige ændringer i lovgivningen, der gør indgreb i parternes forhold i henhold til nærværende kontrakt, skal respekteres af parterne, uden at nogen af disse i den anledning skal kunne blive erstatningspligtig over for den anden.

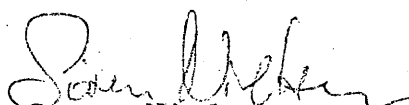
Århus, den -9 APR 1979

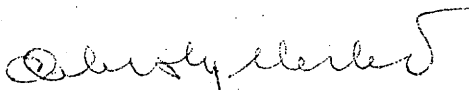
Som grundejer:

ÅRHUS BYRÅD

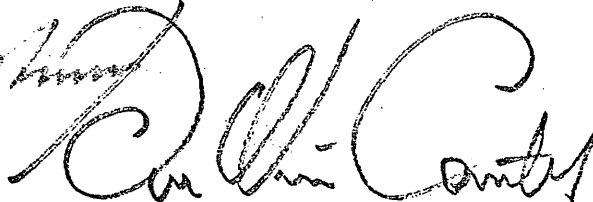
P. b. v.

Som grundlejer:


Søren Nielsen


Orla S. Hyllested


Olaf P. Christensen


Ove Weis Carsted