

# AREALLEJEKONTRAKT

Mellem Sorø Kommune som udlejer  
Og Kolonihaveforeningen, Apotekervej 23 som lejer

## Parterne

- § 1. Det lejede
- § 2. Anvendelse
- § 3. Ikrafttræden/overtagelse
- § 4. Opsigelse/ophør
- § 5. Ydelse og depositum
- § 6. Øvrige udgifter
- § 7. Aftalt regulering af lejen
- § 8. Brug af udenoms- og fællesarealer
- § 9. Fraflytning og tilbagelevering af det lejede
- § 10. Moms
- § 11. Tinglysning og omkostninger
- § 12. Bilag

## Parterne


Denne lejekontrakt indgås mellem

Udlejer: Navn: Sorø Kommune, Ejendomscentret  
Adresse: Rådhusvej 4, 4180 Sorø.

Cvr. Nr. 29189994  
(herefter kaldet udlejer)

Og

Lejer: Navn: Sorø Kolonihaveforening  
Adresse: Apotekervej 23, 4180 Sorø.

  
Kasserer Kim Trans  
(herefter kaldet lejer)

## § 1. Det lejede

- 1.1. Det lejede er beliggende på matr.nr. 18 fd Ll. Ladegård, Lejemålets adresse er Apotekervej 23, 4180 Sorø.
- 1.2. Det lejede omfatter følgende arealer:  
Ca. 24.000 m<sup>2</sup>.
- 1.3. Lejemålets beliggenhed fremgår af vedlagte tegning *bilag 1*.

## § 2. Anvendelse

- 2.1. Det lejede skal anvendes til kolonihaver, og må alene til dette formål udlejes til kolonihaveforeningens medlemmer.  
Anden brug af det lejede samt fremleje er ikke tilladt.  
Ved benyttelsen skal de sædvanlige ordensregler for kolonihaver overholdes.  
Kolonihaverne må ikke benyttes til varigt nat ophold.  
Kolonihaveforeningens vedtægter skal sendes til kommunen efter vedtagelse.
- 2.2. I kolonihaveområdet er det ikke tilladt at nedgrave toiletaffald i egen/eller andres haver. Såfremt der ønskes anvendelse af toilet i havehuset, skal dette være godkendt "transportabelt toilet" af den type, som anvendes til campingvogne og både.  
Affaldet skal af brugeren transporteres væk fra haveforeningens område for bortskaffelse på lovlig vis – normalt via kloaksystemet i egen bolig.

*Forholdet til myndigheder og tredjemand*

- 2.3 Udlejer indestår for, at anvendelsen af det lejede til det ovenfor angivne formål på ikrafttrædelses tidspunktet, jf. § 3.1, ikke strider mod lokalplan, kolonihaveloven eller anden offentlig planlægning.

- 2.4 Udlejer bærer hverken ansvar eller risiko for lejers konkrete anvendelse af lejemålet, herunder for om antallet af personer i lejemålet medfører særlige miljøkrav eller krav til brandsikkerhed m.v.
- 2.5 Lejer har ansvaret for, at den aftalte anvendelse ikke omfattes af særlige offentlige forskrifter og har pligt til at indhente og opretholde alle tilladelser, der kræves med hensyn til det lejedes indretning og drift, herunder forskrifter vedrørende miljø- og brandforhold. Udlejer skal uden ugrundet ophold underrettes om myndighedskrav og modtage kopi af de fornødne tilladelser.
- 2.6 Lejers anvendelse må ikke medføre lugt-, støj-, eller lysgener eller på anden måde være til gene for øvrige lejere i ejendommen eller andre. Lejer skal sikre, at dennes personale og andre, der får adgang til det lejede omgås dette forsvarligt.

#### *Fysiske forhold, herunder skiltning*

- 2.7 Skiltning, flagning og anden form for reklame på og ved ejendommen samt opsætning af markiser, solafskærmning og lignende må kun foretages efter udlejers forud indhentede skriftlige anvisning og godkendelse og skal i øvrigt ske i overensstemmelse med de servitut-ter og de til enhver tid gældende myndighedskrav, der er gældende for ejendommen.
- 2.8 Ændringer i det lejede må kun foretages med udlejers skriftlige godkendelse. Lejer har efter udlejers rimeligt begrundede anvisninger ret til at foretage installationer og ombygninger, når ændringerne sker for at opfylde krav fra en offentlig myndighed vedrørende kontrakt-mæssig anvendelse af det lejede.
- 2.9 Alle omkostninger i forbindelse med ovennævnte tiltag betales af lejer, der er pligtig til selv at indhente alle myndighedsgodkendelser samt sørge for, at eventuelle betingelser for godkendelsen til stadighed opfyldes.
- 2.10 Ved ophør af lejemålet skal arealet som udgangspunkt reetableres af lejer, medmindre udlejer konkret skriftligt frafalder dette krav. Såfremt lejer afstår lejemålet til 3. mand erklærer udlejer - i det omfang ny lejer kan godkendes - at ny lejer får en uopsigelighedsperiode på 8 år på uændrede vilkår fra tidspunktet for lejerskifte.

### **§ 3. Ikrafttræden/overtagelse**

- 3.1. Det lejede overtages af lejer 1. april 2011, hvilket tidspunkt herefter er kaldet ikrafttrædelsestidspunktet. Og udløber efter 25 år, 1. april 2036.
- 3.2. Det lejede areal overtages som det aktuelt henligger. Lejer afholder selv nødvendige forbrugsomkostninger til el og vand mv. i forbindelse med brug af lejemålet.

### **4. Opsigelse/ophør**

- 4.1. Lejeforholdet er omfattet af reglerne i Kolonihaveloven.
- 4.2 Såvel lejer som udlejer kan dog om nødvendigt opsig lejemålet med 6 måneders varsel til fraflytning den 1. i en måned.

## § 5. Ydelse og depositum

5.1 Lejen udgør:

24.000 m <sup>2</sup>	a kr. 0,59
Samlet årlig leje	kr. 14.160,00

5.2 Udlejer/lejer forbeholder sig ret til genforhandling af lejeniveau.

5.3 Der betales ikke depositum.

## § 6. Øvrige udgifter

6.1 Udover lejen, jf. § 5 skal lejereren betale følgende udgifter direkte til leverandøren:

Elforbrug i det lejede, vandforbrug og de hertil knyttede afgifter, herunder til vandaflledning grønne afgifter m.v.

6.2 Bortskaffelse af evt. ”frivillig forenings” –affald. Placeringen af affaldscontainere skal ske efter udlejers anvisning.

## § 7. Aftalt regulering af lejen

7.1 Hvert år pr. den 1/4, første gang den 1/4 2012, reguleres uden særskilt varsel huslejen med nettoprisindeks pr. marts året før.

## § 8. brug af udenoms- og fællesarealer

8.1 Det påhviler lejer at iagttage, at der er god orden i det lejede, og at dette forvaltes på en sådan måde, at udlejers interesser ikke krænkes, hvorved særligt fremhæves:  
*at* lejer skal omgås forsvarligt med det lejede og sørge for, at arealerne stedse fremstår velplejet, idet det forudsættes, at eksempelvis eventuelle angreb af flyvehavre og bjørneklo øjeblikkeligt bekæmpes, så der ikke sker spredning.

8.2 Området skal have adgang for offentligheden til færdsel til fods på vejen og stien syd for kolonihaverne fra kl. 8.00 til kl. 21.00 i perioden fra 1. april til 30. september, idet kommunen samtidig har vedligeholdelse.  
Vedligeholdelse af fællesvej med Fjerkræklubben afholdes af Kolonihaveforeningen og Fjerkræklubben.

8.3 Der må ikke anvendes eller opbevares pesticider/sprøjtemidler på de lejede arealer.

## § 9. Fraflytning og tilbagelevering af det lejede

9.1 Senest kl. 12.00 på ophørsdagen, hvilket tidspunkt herefter er kaldet ophørstidspunkt - og uanset om dette er en helligdag eller dagen før en helligdag – skal lejer tilbagelevere det lejede i samme stand, som det var på ikrafttrædelsestidspunktet.  
Medmindre parterne skriftligt har aftalt, at ændringer i det lejedes indretning ikke skal tilbageføres.

9.2 Senest på ophørstidspunktet gennemføres efter indkaldelse fra en af parterne en fælles besigtigelse af det lejede, for fastsættelse af de vedligeholdelses- og retableringsarbejder, som skal udføres for lejers regning.

- 9.4 Området må ikke nedlægges helt eller delvist uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen. Kommunalbestyrelsen må kun meddele en sådan tilladelse, hvis væsentlige samfundsmæssige hensyn gør det nødvendigt at disponere over arealet til et formål, der ikke kan tilgodeses et andet sted i kommunen. Desuden skal der inden området ryddes, tilvejebringes et nyt kolonihaveområde, som kan erstatte det område, der nedlægges.

## § 10. Moms

- 10.1 Der svares ikke moms af lejen.
- 10.2 Såfremt udlejer lader sig frivilligt momsregistrere som udlejer vil alle ydelser og udgifter, lejer skal betale til udlejer i henhold til denne kontrakt, bliver tillagt moms, p.t. 25 % i overensstemmelse med de til enhver tid gældende regler herfor.

## § 11. Tinglysning og omkostninger

- 11.1 Lejer er berettiget til at lade nærværende kontrakt lyse på ejendommen. Kontrakten skal respektere nuværende og fremtidige hæftelser samt byrder, der var tinglyst før kontraktens anmeldelse til tinglysning.
- 11.2 Når lejeforholdet ophører, er lejer forpligtet til at aflyse den tinglyste lejekontrakt. Er dette ikke sket inden 14 dage efter lejeforholdets ophør, er udlejer berettiget, men ikke forpligtet, til at foretage aflysning for lejers regning, idet lejers skriftlige opsigelse eller fogedens notering på fundamentet ved en udsættelsesforretning kan danne grundlag for aflysningen.
- 11.3 Hver part afholder egne omkostninger i forbindelse med oprettelsen af nærværende lejekontrakt, herunder honorar til egne rådgivere, advokat m.v.

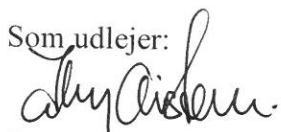
## § 12. Bilag

- 12.1 Til denne kontrakt hører følgende bilag:  
Luftfoto af lejemålets beliggenhed og udformning.

Dato: 15/3-2011

Dato: 20/3 - 2011

Som udlejer:



Sorø Kommune, Johnny Christensen

Som lejer:



Kortbilag