

Matr. nr.: 7 aø Mørkhøj

Anmelder:

Vejnavn og nr. Oktobervej 119, 2730 Herlev.

Bygning på lejet grund

LEJEKONTRAKT

Gladsaxe Kommune, Rådhus Allé, 2860 Søborg (i det følgende kaldet kommunen) udlejer herved til Dorte Saldern Borggreen, (i det følgende kaldet grundlejerne) den bebyggede grund matr. nr. 7 aø Mørkhøj, beliggende Oktobervej 119, 2730 Herlev.

Parcellen har et areal på størrelse 618 m². På grunden er opført et parcelhus tilhørende lejerne.

§ 1

Den årlige leje vedrørende grunden beregnes således:

Lejebasissummen ved grundens første udlejning er grundværdien ved 13. alm. vurdering i 1965 med fradrag af de ved vurderingen foretagne fradrag for forbedringer, og vil fremover følge den sidst ansatte vurdering af grundværdien med fradrag for forbedringer, dog således at lejebasissummen aldrig må overstige den i 1965 ansatte værdi med mere end, hvad lejebasissummen vil være, såfremt man havde reguleret denne efter det af Danmarks Statistik beregnede reguleringspristal (januar 1963 = 100), pr. 1.8.1990 afløst af nettoprisindekset.

Lejebasissummen forrentes ved lejemålets begyndelse med 6 ¼ % p.a. Forrentningsprocenten reguleres samtidig med ændringer i lejebasissummen, såfremt den højeste gældende sats for Nationalbankens diskonto er 5 % p.a. eller derunder til denne sats + 1 %, idet forrentningsprocenten dog mindst skal være 5 % p.a. og ikke må overstige 6 ½ % p.a.

Ved grundens første udlejning var lejebasissummen 17.800,00 kr. Da lejen ved regulering pr. 01.01.2010 er udregnet efter nettoprisindekset pr. 01.10.2009 udgør lejebasissummen ved kontraktens underskrivelse 130.124,92 kr. og den årlige leje 6.506,00 kr.

Ved næste regulering pr. 01.01.2011 vil nettoprisindekset pr. 01.10.2010 blive anvendt ved beregningen i forhold til nettoprisindekset pr. 01.10.2009.

Lejemålet træder i kraft 15.10.2010.

Lejen betales til kommunen kvartalsvis forud senest den 3. hverdag i hvert kvartal.

§ 2

Ved denne kontrakts oprettelse betaler grundlejeren endvidere et depositum svarende til 1 års leje ved lejemålets begyndelse, 6.506,00 kr.

Depositum henstår uden forrentning til grundlejemålets ophør til sikkerhed for alle kommunens krav i henhold til grundlejemålet

§ 3

Grundlejeren er forpligtet til at være medlem af grundlejerforeningen af 1966, der varetager grundlejernes fælles interesser.

§ 4

Kommunen har i forbindelse med selvbyggervirksomheden sørget for anlæg af de fornødne veje og ligeledes hovedkloak og vandledninger i disse veje, og har etableret vejbelysning. Endvidere vedligeholder kommunen uden udgift for grundlejerne disse anlæg samt sørger for renholdelse af hele vejarealet og snerydning samt grusning af kørebanerne. Derimod må grundlejeren selv sørge for grusning af fortovet i glat føre.

Grundlejeren betaler på sædvanlige vilkår alle udgifter til vej- og kloakanlæg, hovedvandledning, ledningstilførsler, herunder elektricitetstilslutning, vandstik, kloakstik og detailkloak på grunden, og udreder alle løbende udgifter vedrørende sådanne, jf. dog herved stk. 1. Der er ingen gæld vedr. grundmodning.

§ 5

Udover ovennævnte leje betaler grundlejeren alle de grunden nu eller senere pålignede skatter og afgifter.

§ 6

Grundlejemålet træder i kraft den dato der er skæringsdag for alle forpligtelser i henhold til denne kontrakt.

Grundlejemålet er uopsigeligt fra kommunens side til den 1. januar 2050, til hvilket tidspunkt det ophører uden varsel, og kommunen har da principielt ingen erstatningspligt for påstående bygninger. For så vidt jorden til den tid ikke skal bruges til andet formål, vil grundlejerne have fortrinsret til nyt lejemål efter nærmere forhandlinger med kommunen, hvilken forhandling skal optages senest 1. januar 2040.

Fra grundlejerens side kan grundlejemålet når som helst med ½ års varsel opsiges til ophør den første i en måned.

§ 7

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

§ 8

Huset skal sælges til den bedst mulige pris og grundlejemålet samtidig overdrages.

Vederlaget må kun ansættes til et pengebeløb. En eventuel gevinst ved salg af huset deles mellem kommunen og grundlejerens i forholdet 3 til 5, således at kommunen opnår 3/8 og grundlejerens 5/8 af gevinsten.

I denne forbindelse forstås gevinst forskellen mellem den faktiske opnåede salgssum og købesummen med tillæg af eventuelle udgifter afholdt af grundlejerens til forbedringer af en sådan art, at de har tilført huset forøget salgsværdi.

Størrelsen af sådant tillæg for forbedringer fastsættes i tilfælde af uenighed mellem kommunen og grundlejerens af to uvildige mænd, hvoraf kommunen og grundlejerens hver udpeger én. Såfremt disse ikke bliver enige, udpeger civildommeren en opmand, hvis afgørelse er bindende for parterne.

Den af køberne erlagte kontante udbetaling anvendes først til hel eller delvis dækning af de af grundlejerens betalte ordinære eller ekstraordinære afdrag på prioriteter. Den eventuelt resterende del af den kontante udbetaling fordeles mellem kommunen og grundlejerens i forholdet 3 til 5.

For evt. resterende del af salgssummen, som ikke berigtiges ved købers overtagelse af indestående prioriteter, udstedes pantebreve til kommunen og grundlejerens for hver parts resttilgodehavende med sideordnet prioritet og med samme rente- og afdragsvilkår.

§ 9

Kommunens andel af salgssummen iflg. § 8 anvendes efter kommunens bestemmelse eventuelt til boligstøtte for mindre- og mindstbemidlede.

§ 10

Nærværende grundlejekontrakt skal respektere lån i realkreditinstitutter og realkreditlignende lån.

§ 11

Dersom grundlejererne ikke i rette tid betaler grundlejen eller i anden henseende overtræder de pålagte forpligtelser, er kommunen berettiget til straks at hæve grundlejemålet og udsætte grundlejererne af det lejede.

Grundlejererne er da pligtige at svare fuld erstatning for alt tab og al formindskelse af indtægt, som ved dette kontraktbrud påføres kommunen.

I tilfælde af at grundlejererne misligholder grundlejemålet, og eventuelle panthavere i bygningen undlader at afhjælpe misligholdelsen i overensstemmelse med udstedte prioritetserklæringer, har kommunen ret til at få bygningerne overdraget for en pris ansat i overensstemmelse med udstedte prioritetserklæringer, har kommunen ret til at få bygningerne overdraget for en pris ansat i overensstemmelse med § 8, med fradrag af kommunens eventuelle erstatningskrav i henhold til § 11, stk. 2.

§ 12

Alle sædvanlige grundejerpligter påhviler grundlejererne, jf. § 3.

§ 13

Den lejede grund såvel som enhver bebyggelse på denne skal i alle henseender og med alt tilbehør til enhver tid holdes i en forsvarlig og sømmelig stand.

Det påhviler grundlejerforeningens bestyrelse at føre tilsyn hermed og efter beslutning i bestyrelsen at gøre grundlejererne opmærksom på forhold, som må ændres. Opnår bestyrelsen ikke det ønskede resultat, har den pligt til at gøre kommunen opmærksom på forholdet, der herefter om fornødent, jf. § 11, kan ophæve grundlejemålet.

§ 14

M.h.t. de i ejendommen påhvilende brugsrettigheder, servitutter og andre byrder henvises til ejendommens blad i tingbogen.


§ 15

Kommunen giver hermed tilladelse til, at denne lejekontrakt tinglyses på matr. nr.: 7 aø Mørkhøj. Grundlejeren afholder samtlige udgifter i forbindelse med tinglysning af lejekontrakten.

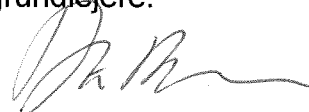
Gladsaxe, den


Herlev, den 17. 9. 2010

Som udlejer:


Marius Ibsen
Kommunaldirektør

Som grundløjere:




Karin Søjberg Holst
Borgmester

Til vitterlighed om ægtheden af grundløjernes underskrifter, dateringens rigtighed og grundløjernes myndighed:

Navn: Søren Petersen

Navn: Michael Mårtensen

Stilling: MONTER

Stilling: Ejendomsmægler

Adresse: Elmely 17 2 TH
3520 Farum

Adresse: Frederikssundsvej 184, A, 57. 1x.
2700 Brønshøj

Ejerlav: Mørkhøj
Matr.nr.: 7 aø Mørkhøj, bygning på lejet grund
Gade og husnr.: Oktobervej 119, 2730 Herlev

Anmelder:

Navn:
Adr.:
Tlf.nr.:

Lejet grund

(Staten, regioner og kommuner)

Tillæg til lejekontrakt ved låneoptagelse i bygninger på lejet grund i Realkredit Danmark.

I anledning af, at lejerens ifølge nærværende kontrakt agter at optage lån i REALKREDIT DANMARK, samtykker undertegnede som ejer af det udlejede areal herved i nedenstående pantsætning af de lejeren i henhold til lejekontrakten tilkommende rettigheder, herunder depositum, indskud og forudbetalt leje, eventuel afståelses-/fremlejeret samt eventuelt krav på erstatning i henhold til kontrakten, herunder som følge af misligholdelse.

Undertegnede, lejer af det udlejede areal, pantsætter til Realkredit Danmark samtlige rettigheder efter lejekontrakten på grunden, herunder blandt andet depositum, forudbetalt leje, afståelses-/fremlejeret samt eventuelt krav på erstatning i henhold til kontrakten, herunder som følge af misligholdelse.

Pantsætningen giver sikkerhed for Realkredit Danmarks skadesløse betaling af leje, stiftelsesprovision, depositum, inddrivelsesomkostninger eller anden pligtig ydelse efter lejekontrakten eller lejeloven, som Realkredit Danmark måtte blive afkrævet af grundejeren i henhold til den med debitor indgåede lejekontrakt, jf. punkt 7 i justitsministeriets pantebrevsformular (SDO/SDRO). Denne sikkerhed kan dog højst udgøre et beløb svarende til 1 års leje.

Udlejer erklærer endvidere over for Realkredit Danmark:

1. Så længe lån ydet af Realkredit Danmark indestår i de på arealet opførte bygninger, kan lejerens misligholdelse af kontrakten ikke gøres gældende som ophævelsesgrund for denne, forinden Realkredit Danmark har modtaget underretning om misligholdelsen, og der derefter er forløbet en måned, uden at misligholdelsen er afhjulpet ved Realkredit Danmarks eller lejerens foranstaltning.
2. Hvis lejen ikke erlægges inden en måned efter forfaldstid, eller hvis lejemålet på grund af lejerens misligholdelse af lejevilkårene eller af hvilken som helst anden grund skulle ophøre, eller hvis lejerens helt eller delvis opgiver rettigheder efter lejekontrakten, er udlejer forpligtet til straks at underrette Realkredit Danmark, der da er berettiget til at indtræde i kontrakten som lejer. Hvis Realkredit Danmark indtræder i kontrakten, er Realkredit Danmark berettiget til at overdrage rettighederne efter kontrakten til tredjemand. Senest 1 måned efter Realkredit Danmarks modtagelse af underretning fra udlejer, skal selskabet give udlejer besked om, hvorvidt selskabet indtræder i lejekontrakten.
3. Udlejer kan kun med Realkredit Danmarks samtykke indrømme lejerens henstand med betaling af leje ud over 3 måneder.
4. Hvis Realkredit Danmark i henhold til det udstedte pantebrevs bestemmelser må:
 - a) overtage den pantsatte bygning på tvangsauktion,
 - b) tage bygningen til brugelig pant,
 - c) eller i øvrigt overtage administrationen af denne,er selskabet mod at berigtige eventuelle lejerestancer berettiget til at indtræde i lejemålet og til i forbindelse med de pantsatte bygninger at overdrage lejerettighederne efter kontrakten til tredjemand.
5. Bortset fra stigninger i lejen, der skyldes skatter og øvrige udgifter pålagt af det offentlige, samt reguleringsbestemmelser, der fremgår af den oprindelige lejekontrakt, er lejestigninger uden virkning for selskabet eller den, til hvem denne måtte overdrage det pantsatte.
6. Ændringer i og aflysning af lejekontrakten kan kun ske med Realkredit Danmarks samtykke. Udlejer forpligter sig til straks at orientere Realkredit Danmark i tilfælde af udlejerens opsigelse eller misligholdelse af lejekontrakten. Udlejer er endvidere forpligtet til at indhente Realkredit Danmarks samtykke inden eventuelle erstatninger ydes/effektueres direkte til lejer.

7.
Udlejeren har intet at indvende mod den på arealet opførte bebyggelse.

8.
Udlejer forpligter sig til at tinglyse lejekontrakten med nærværende tillæg på grundens ejendomsblad forud for en eventuel overdragelse af grunden. Senest samtidig med fremsendelse af lejekontrakten med tillæg til tinglysning skal Realkredit Danmark underrettes om over-

dragelsen af grunden. Udlejer forpligter sig tilsvarende til at lade lejekontrakten med nærværende tillæg tinglyse på anden grund tilhørende udlejer, hvis lejers bygning flyttes hertil. Lejekontrakten løber i øvrigt på uændrede vilkår.

9.
Tillægget begæres i givet fald, jf. pkt. 8, tinglyst forud for al pantegæld.

Dato:

Sted:

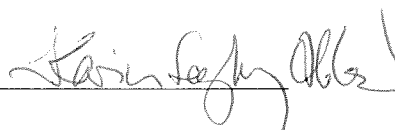
Som udlejer: Gladsaxe Kommune

Til vitterlighed om ægte underskrift, dateringens rigtighed og underskriverens myndighed (f.s.v. ang. udlejer)



Underskrift

Navn **Marius Ibsen**
Stilling **Kommunaldirektør**
Bopæl



Underskrift

Navn **Karln Søjberg Holst**
Stilling **Borgmester**
Bopæl

Dato: 11. 10. 10

Sted: Søborg


Som lejer: Dorte Borggren

Til vitterlighed om ægte underskrift, dateringens rigtighed og underskriverens myndighed (f.s.v. ang. lejer)

Underskrift

Navn
Stilling
Bopæl

Underskrift

Navn
Stilling
Bopæl