

Dato: 4 maj 2018

Journalnummer: NST-5222-00067

# Tidsbegrænset lejekontrakt

(Boliglejemål)

**mellem**

Naturstyrelsen  
Østsjælland, Fægyden 1, 3500 Værløse  
(herefter **Udlejer**)

**og**

[...]

[...]

[...]

[Evt. CVR-nr. ...]

(herefter **Lejer**)

## 1. PRÆAMBEL

- 1.1 Denne tidsbegrænsede lejekontrakt indgås mellem Lejer og Udlejer, da Lejer er indforstået med Udlejers behov for ikke at binde sig for en længere periode end 25 år.

Lejekontrakten er tidsbegrænset navnlig fordi Udlejer (Naturstyrelsen) forventer at det lejede på sigt vil skulle indgå i driften eller afhændes på længere sigt.

## 2. DET LEJEDE

- 2.1 Det lejede består af den på vedhæftede kort (**bilag 1**) viste ejendom Dæmpegård, matr. nr. 1b, Tokkekøb Hegn, Blovstrød, beliggende Dæmpegårdsvej 26, 3450 Allerød. Det lejede består af et hovedhus (bolig) på 240 m<sup>2</sup> og en stald/værkstedslænge på i alt 261 m<sup>2</sup>. Dertil tidligere samlingsrum med køkken og bad/toilet på 93 m<sup>2</sup> og to garager på 83+60 m<sup>2</sup>. Grund er på i alt ca. 10.000 m<sup>2</sup>.
- 2.2 Lejemålet udgør samlet ca. 240 m<sup>2</sup> beboelse, 497 m<sup>2</sup> øvrige bygninger samt have/grund på 10.000 m<sup>2</sup>, og parterne er enige om, at dette areal er gældende for lejemålet uanset evt. efterfølgende opmålinger. Såfremt en opmåling af det lejede således efterfølgende viser, at det lejede rent faktisk er mindre eller større end det oplyste kvadratmeterantal, medfører dette ikke en ændring i lejen.

## 3. DET LEJEDES STAND

- 3.1 Det lejede overtages, som det er og forefindes og som beset og godkendt af lejer pr. den [indsæt dato] 2018.
- 3.2 Der vil i forbindelse med besigtigelsen af lejemålet blive udarbejdet en indflytningsrapport. Denne indflytningsrapport med behørig fotodokumentation indgår som nærværende lejekontrakts **bilag 2**.
- 3.3 Er det lejede mangelfuldt mht. en mangel, der ikke umiddelbart var synlig ved overtagelsen og som fremgår af indflytningsrapporten ved lejeforholdets begyndelse, skal lejeren for ikke at miste retten til at påberåbe sig manglen senest 14 dage efter lejeforholdets begyndelse, og skriftligt meddele udlejer, at lejer vil gøre opmærksom på manglen, jf. lejelovens § 14.

## 4. DET LEJEDES BENYTTELSE

- 4.1 Det lejede skal anvendes til bolig med mulighed for erhverv i form af hjemmearbejdsplads for lejemålets beboere. Der må ikke uden udlejers skriftlige samtykke benyttes til andre formål.

Bygningerne må anvendes til bolig og hjemmekontor for lejer. Men det må ikke indrettes til arbejdsplads for medarbejdere, som ikke har bopæl på adressen.

Udlejer påtager sig hverken ansvar eller risiko for, om lejemålet kan anvendes til det aftalte formål, men udlejer oplyser, at der udlejer bekendt ikke er noget til hinder for den aftalte anvendelse.

- 4.2 Parterne er enige om, at lejemålet ikke er erhvervsbeskyttet.
- 4.3 Lejer vil, såfremt udlejer varsles 3 måneder før, kunne forpagte et areal på op til 4,2 hektar fra 1. januar til græsning med heste, køer eller får i tilknytningen til ejendommen (se placering i bilag). Lejen vil være 3.200 kr./ha (2018 niveau som kan reguleres), og lejer overtager evt. støttemuligheder som del af lejen. Lejer overtager eksisterende hegn og vedligeholdelse af disse. Der må ikke udlejes staldplads eller areal til andres heste.

## **5. LEJEMÅLETS BEGYNDELSE, VARIGHED, OPHØR OG ERSTATNING**

- 5.1 Det lejede overtages af lejer den **x/x** 2018, jf. pkt. 3.1, hvilket tidspunkt herefter er kaldet ikrafttrædelsestidspunktet. Lejemålet er tidsbegrænset og ophører den [dato og år] uden yderligere varsel, hvorefter lejer skal fraflytte lejemålet.
- 5.2 Lejer skal opsige lejemålet med 3 måneders måneders skriftligt varsel til den 1. hverdag i en måned, der ikke er dagen før en helligdag.
- 5.3 Udlejer kan alene opsige lejemålet i henhold til de i lejelovens kap.13 nævnte tilfælde uden mulighed for erstatningslejemål efter lejelovens § 83 jf. § 85. Lejer er ikke berettiget til erstatning eller dækning af renoveringsudgifter i anledning af udlejers berettigede opsigelse efter lejelovens kap. 13.
- 5.4 Opsigelsen skal være skriftlig fra begge parter side.

## **6. INVENTAR**

- 6.1 Det lejede stilles på overtagelsesdagen til rådighed for lejer med diverse inventar i form af hårde/hvidevarer som ikke indgår i en overdragelse efter endt lejemål (da det er af ældre dato). Udlejer indestår ikke for inventarets funktionalitet.
- 6.2 Daglig rengøring og almindelig vedligeholdelse af inventaret i form af afkalkning mv. påhviler lejer.

## **7. LEJENS STØRRELSE OG DENS REGULERING**

- 7.1 Lejen (basislejen) andrager årligt ved kontraktens underskrift kr. 157.200. Lejen andrager pr. måned kr. 13.100,-.
- 7.2 Lejen forhøjes én gang årligt hver 1.juni, første gang 1. juni 2019. Lejen forhøjes i overensstemmelse med nettoprisindekset (NPI). Reguleringen sker således med udgangspunkt i udviklingen i NPI fra januar til december året før.
- 7.3 Uanset den særligt aftalte reguleringsklausul, jf. pkt. 7.2, kan Udlejer i lejeperioden forlange lejen reguleret jf. lejelovens kap. 8 og kap. 10. Lejer kan ikke varsle lejen nedsat.
- 7.4 Uanset denne særligt aftalte reguleringsklausul, finder lejelovens kap. 8 og kap. 10 om lejeforhøjelser anvendelse.
- 7.5 Lejen betales månedsvis forud, den første hverdag i måneden.
- 7.6 Betaling skal ske til Udlejers konto i Danske Bank reg. nr. 0216 konto nr. 4069133002 med det udsendte FIK-kort eller ved tilmelding til Betalingservice.
- 7.7 Ved kontraktens underskrivelse betales 3 måneders lejer forud for perioden 1. [...] 2018 - 31. [...] 2018 med kr. 39.300.

## **8. DEPOSITUM OG FORUDBETALT LEJE**

- 8.1 Senest ved kontraktens underskrift betaler Lejer et depositum på kr.39.300,- svarende til 3 måneders leje. Depositum indbetales til samme konto som nævnt i pkt. 7.6
- 8.2 Depositum skal til enhver tid svare til i alt 3 måneders leje, hvorfor der foretages regulering i overensstemmelse med pkt. 7.2 og 6.3. Reguleringsbeløbet skal betales senest 1 måned efter fremkomst af udlejerens

påkrav herom. Beløbet er pligtig pengeydelse i lejeforholdet. Depositum og forudbetalt leje forrentes ikke

- 8.3 Depositum tjener til sikkerhed for opfyldelse af samtlige lejers forpligtelser efter denne kontrakt, herunder efter fraflytning, såsom men ikke begrænset til flytteopgørelseskrav, varmeregnskab, ubetalte driftsudgifter, leje i istandsættelsesperioden samt sagsomkostninger i tilfælde af tvist mellem parterne. Indtil varmeregnskab og regnskab.

## **9. SKATTER OG AFGIFTER**

- 9.1 I lejen indgår skatter og afgifter pr. 1.1.-2018.
- 9.2 Ved fremtidige ændringer i skatter og afgifter vil denne dato blive taget som udgangspunkt. Uanset den aftalte regulering af lejen, jf. pkt. 7.2, kan lejen forhøjes som følge af stigninger i de skatter og afgifter, som påhviler ejendommen, eller ved pålæg af nye afgifter, jf. erhvervslejelovens §§ 10-11 og lejelovens §§ 50-51.
- 9.3 Udlejer er i medfør af erhvervslejelovens §§ 10-11 og lejelovens §§ 50-51 berettiget til at kræve udligning af nye eller forøgede udgifter til skatter og afgifter gennem en lejeforhøjelse.
- 9.4 Udgifter der skal betales ud over lejen og som var kendte på ikrafttrædelsestidspunktet er udspecificeret i bilag 3.

## **10. VAND, VARME, KLOAK OG EL M.M.**

- 10.1 Der er i lejemålet individuel vandmåler, og lejemålet opvarmes med centralvarme fra eget anlæg (brændefyr).
- 10.2 Alle udgifter til forsyning og afledning fra/af det lejede med el, inkl. afgifter, vand, varme, rensningsanlæg og centralvarme afholdes af lejer og afregnes direkte over for forsyningsselskaberne. Lejer er forpligtet til at registrere sig som selvstændig bruger hos forsyningsselskaberne.
- 10.3 Alle udgifter til vedligeholdelse, fornyelse og reparation af vandforsyning (offentligt vand), centralvarmeanlæg, fyr og rensningsanlæg (inkl. rør system), inkl. minirensningsanlæg, påhviler lejer.
- 10.4 Udlejeren er berettiget til at opkræve udgifter relateret til lejemålet, der ikke var kendte på ikrafttrædelsestidspunktet.

## **11. FREMLEJE OG AFSTÅELSE**

- 11.1 Der er ikke ret til fremleje eller afståelse af lejemålet udover lejelovens kap.XII.

## **12. RENHOLDELSE MV.**

- 12.1 Der må ikke bruges sprøjtemidler (pesticider mv.) på arealerne.
- 12.2 Lejer påtager sig at føre tilsyn med ejendommen samt renholde og rydde adgangsarealer og ligeledes at holde arealerne i god og ordentlig stand.
- 12.3 Lejer forestår vintervedligeholdelse i form af snerydning, saltning og grusning omkring det lejede. Lejer er erstatningsansvarlig, såfremt lejers manglende vintervedligeholdelse medfører person- eller tingsskade.
- 12.4 De træer og buske, der står længere væk end 2 meter fra bygninger må ikke fældes uden udlejers tilladelse.
- 12.5 Jagtretten er udlejers og bekæmpelse af skadevoldende vildt er lejer uvedkommende.
- 12.6 Snerydning til Frederik den VII's vej forestås af udlejer, dog uden at lejer kan stille krav til tidspunkt for rydning.

## **13. VEDLIGEHOLDELSE MV.**

- 13.1 Lejer overtager det lejede som beset og i den stand, hvori den er og forefindes ved aftalens indgåelse.
- 13.2 Bygningens fulde indvendige og udvendige vedligeholdelse påhviler lejer. Derudover påhviler det lejer at stå for istandsættelse jf. § 19.4. mf. Lejer er som led i vedligehold pligtig for egen regning og til enhver tid at vedligeholde samtlige installationer og anlæg forsvarligt (vand, el, rensningsanlæg og varme mm.), og i overensstemmelse med lovgivningens bestemmelser og eventuelt nærmere anvisninger fra udlejer.
- 13.3 Lejer forestår boligens daglige drift. Lejer er i den forbindelse pligtig at sørge for rensning og vedligehold af kloak og afløb, tagrender og lignende samt at sørge for at de på ejendommen hvilende forpligtelser til skorstensfejning, fjernelse af dagrenovation m.v. opfyldes.
- 13.4 Indsættelse og fornyelse af elementer i køkken samt hårde hvidevarer, påhviler lejer. Indsættelse af evt. nyt eller supplerende varmeanlæg, varmestyring og ventilation påhviler lejer. Lejer afholder alle omkostninger herved.

- 13.5 Udlejer er til enhver tid berettiget til at besigtige det lejede med henblik på konstatering af, om lejers vedligeholdelsesforpligtelse er overholdt. Lejer vil i så fald modtage et forudgående varsel herom på mindst 8 dage.
- 13.6 Såfremt der ved udlejers besigtigelse konstateres manglende opfyldelse af lejers vedligeholdelsesforpligtelse, jf. pkt. 13.2, skal sådanne mangler uden ugrundet ophold udbedres af lejer.
- 13.7 Udlejer og lejer aftaler ved besigtigelsen, jf. pkt. 13.2 og 3, en frist for udbedring af de konstaterede vedligeholdelsesmangler.
- 13.8 Er behørig udbedring af de konstaterede vedligeholdelsesmangler ikke gennemført af lejer inden udløbet af den aftalte frist, jf. pkt. 13.2 og 3, er udlejer berettiget til - uden yderligere varsel - at lade arbejdet udføre for lejers regning.
- 13.9 Er behørig udbedring af de konstaterede vedligeholdelsesmangler ikke gennemført af lejer inden udløbet af den aftalte frist, jf. pkt. 13.2- 3, og er de konstaterede vedligeholdelsesmangler væsentlige, er udlejer tillige berettiget til - efter påkrav - at hæve lejemålet i medfør af lejeloven.
- 13.10 Selv om lejer har vedligeholdelsesforpligtelsen skal skader hvis udbedring er uopsættelig, straks anmeldes til Udlejer. Andre skader skal anmeldes til Udlejer hurtigst muligt.

#### **14. HÆNDELIG UNDERGANG**

- 14.1 Ved væsentlig forandring af det lejede, f.eks. ved kondemnering, brand eller anden hændelig undergang, ophører nærværende aftale, jf. lejelovens § 17.

#### **15. ÆNDRINGER AF DET LEJEDE**

- 15.1 Lejer må ikke uden udlejers skriftlige samtykke foretage ændringer af det lejede ud over de sædvanlige installationer, som er opregnet i lejelovens § 28.
- 15.2 Lejer har dog i alle tilfælde pligt til at give Udlejer skriftlig meddelelse om, at installationen foretages.

## **16. FORSIKRINGER OG ANSVAR**

- 16.1 Udlejer skal holde det lejede bygningsbrandforsikret på sædvanlig måde. Forsikringspligten opfyldes ved at lade det lejede være omfattet af Statens Selvforsikringsordning.
- 16.2 Lejer må fra ikrafttrædelsestidspunktet, jf. pkt. 3.1 og pkt. 5.1, selv sørge for at tegne alle de forsikringer vedrørende det lejede, som lejer måtte anse for formålstjenelige eller nødvendige og som i øvrigt er påkrævet i relevante love og andre regler. Skader på døre og vinduer f.eks. ved indbrud dækkes ikke af udlejers forsikring.
- 16.3 Lejers inventar, herunder elektroniske genstande som lejer installerer i lejemålet, er ikke omfattet af udlejers forsikringsforpligtelse i tilfælde af f.eks. lynnedslag. Som eksempler herpå kan nævnes de af lejer installerede indbygningsovne/kogeplader, tyverialarmer mv.

## **17. FRAFLYTNING OG TILBAGELEVERING AF DET LEJEDE**

- 17.1 Ved lejemålets ophør skal lejer senest kl. 12.00 den dag, det lejede skal fraflyttes, selv om dette er en helligdag, aflevere det lejede, således at lejemålet ved lejemålets ophør afleveres i den stand som efter istandsættelsen jfr. aftalens pkt. 19. Der vil i forbindelse med fraflytningen af lejemålet ske en fælles besigtigelse af lejemålet, og der udarbejdes en fraflytningsrapport, hvori lejemålets stand ved aflevering beskrives.
- 17.2 Såfremt arbejder, som lejer har pligten til at udføre, ikke er udført inden fraflytningsdagen, sker istandsættelsen ved udlejers foranstaltning og på lejers regning.
- 17.3 Forbedringer og installationer, som lejer med udlejers forudgående skriftlige samtykke har udført for egen bekostning, må borttages af lejer, hvis dette kan ske uden skade på det lejede, og mod at lejer retablerer det lejede svarende til den tidligere tilstand uden udgift for udlejer.
- 17.4 Kan forbedringer eller installationer ikke borttages uden skade på det lejede, er lejer afskåret fra at bortfjerne den indsatte forbedring eller installation, og lejer kan i denne henseende ikke gøre noget krav gældende mod Udlejer i anledning af den forbedring, der er tilført ejendommen.
- 17.5 Udlejer skal gøre sit krav i forbindelse med fraflytning gældende senest 30 dage fra fraflytningsdagen.

## **18. ÆNDRINGER I DENNE KONTRAKT**



Ændringer til denne kontrakt er alene gyldige, såfremt de udfærdiges skriftligt.

## **19. SÆRLIGE BESTEMMELSER**

19.1 Lejers adgangsvej til lejemålet må kun ske med indkørsel via Frederik den VII's vej og således ikke fra syd gennem skoven.

19.2 Lejeren er ikke berettiget til erstatning ved opsigelse heller ikke for afholdte udgifter til reovering, se denne kontrakts pkt.5.3. Erhvervslejelovens §§ 66 og 67 finder ikke anvendelse på lejemålet.

Herudover er der følgende særlige bestemmelser, der er aftalt for lejemålet:

19.3 Lejer er bekendt med, at lejelovens § 9 om god og forsvarlig stand er fraveget og at lejemålet overtages som beset og at der udover den nødvendige løbende vedligeholdelse udestår betydelig udvendig reovering, som lejer med denne aftale påtager sig at gennemføre.

19.4 Reoveringen jf. pkt. 19.2 omfatter alle de lejede bygninger og lejer påtager sig inden for de første 3 år fra overtagelse, at have bragt ejendommens klimaskærm i en tilfredsstillende vedligeholdelsesmæssig stand. Herunder som minimum, at lejer har bragt de på bilag 2 nævnte bygningselementer i en rimelig stand med det formål at sikre bygningernes klimaskærm. Jf. pkt. 15.1 indhentes udlejerens godkendelse for evt. istandsættelse og vedligehold som ikke fremgår af vedligeholdelsesplanen.

19.5 For at sikre tilstrækkelige reovering i de første 3 år forpligtiger lejer sig til at følge en udarbejdede reoveringsplan udarbejdet af en godkendt byggesagkyndig af lejer og for lejers regning. Udlejer har som en forudsætning for godkendelse af nærværende lejeaftale godkendt reoveringsplanen før underskrift.

19.6 Ligeledes for at sikre reovering stiller lejer ved kontraktindgåelse en sikkerhed på [x.x00.000] kr. i form af en anfordringsgaranti fra en kendt bank eller pengeinstitut eller lignende, som godkendes af udlejer. Garantien skal som minimum være gyldig indtil 3 år efter kontraktens indgåelse og kan ophøre ved godkendelse af, at lejer har opfyldt sin vedligeholdelsespligt jf. pkt. 19.1. Er vedligeholdelsesplanen ikke eller kun delvist gennemført efter 3 år kan lejemålet opsiges, og planen gennemføres af udlejer med det stillede sikkerhed/anfordringsgaranti.

19.7 Udlejer holder i de første 3 år et årligt et byggesyn hvor reoveringen besigtiges. Herefter overgås til byggesyn til at være hvert 2. år, hvor der sker vurdering af den løbende vedligeholdelse. Opstår der uenighed i forbindelse med

vurderingen af tilstrækkeligheden af renoveringen kan der for lejers regning indhentes vurdering fra uvildig byggefaglig konsulent. Valg af konsulent skal godkendes af både lejer og udlejer.

19.8 Lejer vil kunne optage forhandlinger om forlængelse af lejemålet fem år før lejemålets udløb.

## 20. UNDERSKRIFTER

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_ 201x

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_ 201x

For Udlejer:

For Lejer

\_\_\_\_\_  
Naturstyrelsen

v [....]

\_\_\_\_\_  
Navn: [....]

Bilag 1: Kortoversigt

Bilag 2: Vedligeholdelsesplan (udarbejdes inden endelig indgåelse af lejeaftale)

Bilag 3: Indflytningsrapport af [indsæt dato]

Bilag 4: Specifikation af driftsudgifter

Bilag 1:

Omfang af lejemål



Mulig forpagtning til græsning:



**Bilag 2:**

Renovering og vedligeholdelse år 2018-2021 – udvendig vedligeholdelse beboelse, stald, "mandskabsrum" og garage.

I forbindelse med vedligeholdelsespligten skal fornyelser ske med lignende materialer og udvendigt med uændret farvevalg med mindre andet forud er aftalt med udlejer. Væsentlige vedligeholdelses- og fornyelsesarbejder skal udføres fagmæssigt korrekt og i overensstemmelse med lovgivningens krav og må kun iværksættes efter forudgående godkendelse af udlejer.

Der udarbejdes en renoverings og vedligeholdelsesplan hvor der i den første 3 års periode som minimum udføres renovering af:

|                  |  |
|------------------|--|
| Fundament        | Renovering af syldsten og kampestensfundament således at dette fremstår i rimelig stand  |
| Facader          | Bindingsværk renoveres/udskiftes således at det fremstår i rimelig stand og uden råd. Tavler renoveres og udskiftes således at de fremstår uden skader/huller, pudsede/kalkede og uden opstigende fugt.  |
| Tag              | Udskiftes helt eller delvist således at taget fremstår i ordentlig stand og må forventes at kunne holde tæt minimum over de næste 10 år. Det sikrest at vindskeder, gavle og anden inddækning er i tilstrækkelig vedligeholdelsesmæssig stand. |
| Vinduer og dører | Udskiftes eller renoveres gennemgribende således at de fremstår i god stand.   |
| Forsyning        | Den udvendige forsyning og afledning gennemgås og udbedres hvor den ikke opfylder miljøkrav.   |