

Dato: XX. oktober 2024

J.nr. 21/06764

Tidsafgrænset Lejekontrakt

(Beboelse)

mellem

Naturstyrelsen
Hovedstaden

Dyrehaven 6, 2930 Klampenborg
(herefter **Udlejer**)

og

XXXXX
(herefter **Lejer**)

Indholdsfortegnelse

1.	DET LEJEDE	3
2.	DET LEJEDES STAND	3
3.	DET LEJEDES BENYTTELSE	3
4.	LEJEMÅLETS BEGYNDELSE, VARIGHED OG OPHØR	3
5.	INVENTAR.....	4
6.	LEJENS STØRRELSE OG REGULERING	4
7.	DEPOSITUM OG FORUDBETALT LEJE	5
9.	SKATTER OG AFGIFTER	6
10.	VAND, VARME OG EL	6
11.	FREMLEJE	7
12.	RENHOLDELSE MV.	7
13.	VEDLIGEHOLDELSE MV.	7
14.	HÆNDELIG UNDERGANG	8
15.	ÆNDRINGER AF DET LEJEDE	9
16.	FORSIKRINGER	9
17.	FRAFLYTNING OG TILBAGELEVERING AF DET LEJEDE	9
18.	SÆRLIGE BESTEMMELSER.....	10
19.	UNDERSKRIFTER	11

1. DET LEJEDE

- 1.1 Det lejede er Søllerødhus, beliggende Søllerødvej 6, 2840 Holte. Det lejede består nærmere stuehus (107 m²), udhus (35 m²) med tilhørende have, som afgrænset på vedhæftede kort i bilag 1.
- 1.2 Lejemålet udgør samlet ca. 120 m² grunden udgør ca. 2900 m². Såfremt en efterfølgende opmåling af det lejede viser en mindre afvigelse, således at det lejede rent faktisk er mindre eller større end det her oplyste kvadratmeterantal, medfører dette ikke en ændring i lejen.

2. DET LEJEDES STAND

- 2.1 Det lejede overtages som det er og forefindes og som beset og godkendt af Lejer pr. den 1. november 2024.
- 2.2 Der er i forbindelse med besigtigelsen af lejemålet udarbejdet en indflytningsrapport, jf. Lejelovens § 9, stk. 2-4. Denne indflytningsrapport med behørig fotodokumentation indgår som nærværende lejekontrakts bilag 2.
- 2.3 Er det lejede mangelfuldt ved lejeforholdets begyndelse, skal Lejer for ikke at miste retten til at påberåbe sig manglen senest 14 dage efter lejeforholdets begyndelse skriftligt meddele Udlejer, at Lejer vil gøre den gældende, jf. lejelovens § 14.

3. DET LEJEDES BENYTTELSE

- 3.1 Det lejede skal anvendes til beboelse, og må ikke uden Udlejers skriftlige samtykke benyttes til andre formål.

4. LEJEMÅLETS BEGYNDELSE, VARIGHED OG OPHØR

- 4.1 Lejemålet træder i kraft den 1. november 2024.
- 4.2 Lejeforholdet er tidsbegrænset i 15 år og ophører uden varsel/opsigelse den 31. oktober 2039, jf. Lejelovens § 173. Årsagen til tidsbegrænsningen er, at Udlejer forventer at reglerne for udstykning af boliger i fredskov til den tid vil være ændret, så udstykning og efterfølgende salg vil være muligt. Lejer er indforstået med Udlejers behov for ikke at binde sig for en længere periode end 15 år.

- 4.3 Lejer kan opsige lejemålet med 3 måneders skriftligt varsel til den 1. hverdag i en måned, der ikke er dagen før en helligdag.
- 4.4 Opsigelsen skal være skriftlig fra begge parter side.
- 4.5 Parterne er berettiget til at ophæve lejeforholdet jf. Lejelovens regler herom.

5. INVENTAR

- 5.1 Det lejede stilles på overtagelsesdagen til rådighed for Lejer med følgende inventar, der ikke tilhører Lejer: Emhætte. Tidligere lejer har efterladt et køle/fryseskab og et komfur. Lejer må gerne overtage og bruge disse, men de er ikke en del af lejemålet, og evt. reparation og udskiftning af disse er udlejer uvedkommende.
- 5.2 Dagligdags rengøring og almindelig vedligeholdelse af inventaret i form af f.eks. afkalkning, mv. påhviler Lejer.

6. LEJENS STØRRELSE OG REGULERING

- 6.1 Lejen (basislejen) udgør årligt ved kontraktens underskrift kr. 169.561,92. Lejen andrager pr. måned kr. 14.130,16.
- 6.2 Lejen betales månedsvis forud, den første hverdag i måneden.
- 6.3 Betaling skal ske til Udlejers konto i Danske Bank reg. nr. 0216 konto nr. 4069163580, eller ved tilmelding til Betalingsservice. Indbetaling skal mærkes med

navn og evt. adresse. Udlejer oplyser for god ordens skyld om, at der ved tilmelding til Betalingsservice anvendes en anden af Udlejers konti af administrative årsager.

6.4 Senest 5 hverdage efter kontraktens underskrivelse betales leje for perioden 1. november – 30. november med kr. 14.130,16. Beløbet dækker således første måneds leje.

6.5 Lejen forhøjes én gang årligt hver april, første gang april 2025. Lejen forhøjes i overensstemmelse med nettoprisindekset (NPI). Reguleringen sker med udgangspunkt i udviklingen i NPI fra januar til januar.

Regulering efter nettoprisindeks skal ikke varsles, men har virkning ved Udlejers skriftlige meddelelse herom til Lejeren.

6.6 Uanset den aftalte reguleringsklausul jf. punkt 6.5., kan lejen reguleres i overensstemmelse med reglerne i lejeloven, jf. kap. VIII.

Krav om lejeforhøjelse kan tidligst få virkning 2 år efter lejeforholdets begyndelse, jf. lejelovens § 47, stk. 3.

7. DEPOSITUM OG FORUDBETALT LEJE

7.1 Senest 5 hverdage efter kontraktens underskrift betaler Lejer et depositum på kr. 42.390,48 svarende til 3 måneders leje. Depositum indbetales til Udlejers konto i Danske Bank, reg. nr. 0216 konto nr. 4069163580.

7.2 Senest 5 hverdage efter kontraktens underskrift betaler Lejer forudbetalt husleje på kr. 42.390,48 svarende til 3 måneders leje. Den forudbetalte husleje indbetales til Udlejers konto i Danske Bank, reg. nr. 0216 konto nr. 4069163580. Beløbet dækker de sidste 3 måneder af lejeforholdets periode.

7.3 Udlejer kan til enhver tid kræve, at depositummet og den forudbetalte husleje hver skal svare til 3 måneders leje, jf. punkt 7.1. og punkt 7.2., hvorfor der kan foretages regulering heraf i overensstemmelse med § 8 i kontrakten. Reguleringsbeløbet skal betales senest 5 hverdage efter fremkomst af Udlejerens påkrav herom. Beløbet er pligtig pengeydelse i lejeforholdet.

7.4 Depositum tjener til sikkerhed for opfyldelse af samtlige Lejers forpligtelser efter denne kontrakt, herunder i forbindelse med fraflytning, ligesom - men ikke begrænset til - flytteopgørelseskrav, varmeregnskab, ubetalte driftsudgifter, leje i istandsættelsesperioden, sagsomkostninger i tilfælde af tvist mellem parterne, mv.

Udlejer har således mulighed for at modregne eventuelle krav der udspringer af nærværende kontrakt, såfremt betingelserne herfor er opfyldt.

8. SKATTER OG AFGIFTER

- 8.1 I lejen indgår skatter og afgifter pr. 1. november 2024.
- 8.2 Ved fremtidige ændringer i skatter og afgifter vil denne dato blive taget som udgangspunkt. Uanset den aftalte regulering af lejen, jf. pkt. 6, kan lejen forhøjes som følge af stigninger i de kendte skatter og afgifter, som påhviler ejendommen, jf. § 50-52.
- 8.3 Udlejer er i medfør af lejelovens § 50-52 desuden berettiget til at kræve udligning af nye udgifter til skatter og afgifter gennem en lejeforhøjelse, herunder f.eks. ejendomsskatter og andre afgifter såsom f.eks. renovation og skorstensfejning.

9. VAND, VARME, KØLING OG EL

- 9.1 Vand, Varme og Køling
 - 9.1.1 Der er i lejemålet individuel vandmåler, og lejemålet opvarmes med oliefyr
 - 9.1.2 Lejer sørger selv for levering af varme, vand (der dog opkræves af udlejer overfor lejer) og køling, og afregner derfor som udgangspunkt direkte over for

forsyningsselskaberne. Lejer er forpligtet til at registrere sig som selvstændig bruger hos forsyningsselskaberne. Forbruget er således Udlejer uvedkommende.

9.2 El

- 9.2.1 Det lejes forsyning med el sker direkte fra elværket, og afregnes af Lejer efter særskilt måler. Forbruget er således Udlejer uvedkommende.

10. FREMLEJE

- 10.1 Lejeren må kun fremleje lejemålet, hvis dette sker i overensstemmelse med lejelovens § 69 og § 70.
- 10.2 Udlejer skal have en kopi af fremlejeaftalen til orientering.

11. RENHOLDELSE MV.

- 11.1 Lejer påtager sig at føre tilsyn med ejendommen og renholde og rydde adgangsarealer og at holde arealerne i god og ordentlig stand.
- 11.2 Lejer forestår vintervedligeholdelse i form af snerydning, saltning og grusning omkring det lejede.
- 11.3 Hækken mod Søllerødvej skal lejer sørge for bliver klippet mindst en gang årligt.
- 11.4 De træer og buske, der står på arealet må ikke fældes uden Udlejers tilladelse. Der må ikke bruges pesticider på arealerne.
- 11.5 Lejer har ikke jagtret. Regulering og bekæmpelse af skadevoldende vildt er Lejer uvedkommende. Lejer er dog forpligtet til at sørge for fornøden bekæmpelse af husmår, der går ind i bygningerne, samt mus og rotter.

12. VEDLIGEHOLDELSE MV.

- 12.1 Den fuldstændige indvendige vedligeholdelse påhviler lejer. Udlejer vedligeholder kun klimaskærmen (tag og fag). Derfor har lejer pligt til at sørge for at afledning af tagvand fungerer, det omfatter mindst en gang årligt rensning af tagrender og nedløbsrør og tømning af samlebrønde etc. der håndterer regnvand. I 2025 agter udlejer som et led i vedligeholdelsen af klimaskærmen at nedtage muren der forbinder anneks og hovedhus, foretage nødvendige murerarbejder i den

forbindelse, sikre at afledning af tagvand fungerer efter hensigten og maleristandsætte vinduer udvendigt.

- 12.2 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 6 uger.
- 12.3 Såfremt der ved Udlejers besigtigelse konstateres manglende opfyldelse af Lejers vedligeholdelsesforpligtelse, jf. pkt. 12.1, skal sådanne mangler udbedres af Lejer.
- 12.4 Udlejer og Lejer aftaler ved besigtigelsen, jf. pkt. 13.3, en frist for udbedring af de konstaterede vedligeholdelsesmangler.
- 12.5 Er behørig udbedring af de konstaterede vedligeholdelsesmangler ikke gennemført af Lejer inden udløbet af den aftalte frist, jf. pkt. 13.4, er Udlejer berettiget til - efter påkrav - at lade arbejdet udføre for Lejers regning.
- 12.6 Er behørig udbedring af de konstaterede vedligeholdelsesmangler ikke gennemført af Lejer inden udløbet af den aftalte frist, jf. pkt. 13.4, og er de konstaterede vedligeholdelsesmangler væsentlige, er Udlejer tillige berettiget til - efter nyt påkrav - at hæve lejemålet i medfør af lejelovens § 93, stk. 1, litra e.
- 12.7 Skader hvis udbedring er uopsættelig, skal Lejer straks anmelde til Udlejer. Andre skader skal anmeldes til Udlejer hurtigst muligt.
- 12.8 Lejer er ansvarlig for skader på det lejede, som forvoldes ved Lejers eller Lejers husstands, mv., uforsvarlige adfærd.

13. HÆNDELIG UNDERGANG

- 13.1 Ved væsentlig forandring af det lejede, f.eks. ved kondemnering, brand eller anden hændelig undergang, ophører nærværende aftale, jf. lejelovens almindelige regler herom.

14. ÆNDRINGER AF DET LEJEDE

- 14.1 Lejer må ikke uden Udlejers skriftlige samtykke foretage ændringer af det lejede ud over de sædvanlige installationer, som er opregnet i lejelovens §§ 29 og 30.
- 14.2 I tilfælde af at sædvanlige installationer skal foretages, jf. lejelovens regler §§ 29 og 30, har Lejer pligt med rimelig varsel til at give Udlejer skriftlig meddelelse herom, forinden installationen foretages.

15. FORSIKRINGER

- 15.1 Det lejede er omfattet af Statens selvforsikringsordning. I tilfælde af bygningernes hændelige undergang ved f.eks. brand henvises til pkt. 13.
- 15.2 Lejer må fra ikrafttrædelsestidspunktet, jf. pkt. 2.1 og pkt. 4.1, selv sørge for at tegne alle de forsikringer vedrørende det lejede, som Lejer måtte anse for formålstjenlige eller nødvendige.
- 15.3 Intet inventar, herunder de elektroniske genstande, som Lejer installerer i lejemålet, er omfattet af Udlejers selvforsikring. Som eksempler herpå kan nævnes de af Lejer installerede indbygningsovne/kogeplader, spabad, tyverialarmer, tv- og musikanlæg mv.

16. FRAFLYTNING OG TILBAGELEVERING AF DET LEJEDE

- 16.1 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 er ryddet og rengjort og i samme stand som ved overleveringen jf. pkt. 2.1. og 4.1., med undtagelse af den forringelse, som skyldes slid og ælde,

og som ikke er omfattet af lejerens vedligeholdelsespligt, samt mangler, som det påhviler udlejerens at udbedre.

- 16.2 Der vil i forbindelse med fraflytningen af lejemålet ske en fælles besigtigelse af lejemålet, og der udarbejdes en fraflytningsrapport, hvori lejemålets stand ved aflevering angives.
- 16.3 Såfremt arbejder, som Lejer har pligten til at udføre, ikke er udført inden fraflytningssdagen, sker istandsættelsen ved Udlejers foranstaltning og på Lejers regning.
- 16.4 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.
- 16.5 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.
- 16.6 I forbindelse med fraflytning skal Udlejer gøre sit krav gældende mod Lejer på flyttesynet, jf. pkt. 16.2., eller senest 14 dage efter flyttesynet, såfremt Lejer ikke deltager i flyttesynet, jf. lejelovens § 98. Såfremt der er tale om skjulte forhold, kan krav fra Udlejer herom fremsættes, når forholdet opdages af Udlejer.

17. SÆRLIGE BESTEMMELSER

- 17.1 Lejer bekræfter ved underskrift på nærværende lejekontrakt at have fået udleveret bilag 3, om Naturstyrelsens behandlinger om personoplysninger.
- 17.2 Ved underskrift på nærværende kontrakt aftaler Udlejer og Lejer digital kommunikation. Dette gør sig gældende både før, under og efter lejeforholdet. Udlejer skal kontaktes på HST@NST.dk. Lejer skal kontaktes på XXXXX. Parterne er forpligtede til at oplyse hinanden om efterfølgende ændringer af disse oplysninger. Både Lejer og Udlejer kan kræve anden form for kommunikation, såfremt dette meddeles til den anden part, med et varsel på 1 måned til den første dag i en måned.

18. UNDERSKRIFTER

_____, den _____ 2024

_____, den _____ 2024

For Udlejer:

For Lejer

Naturstyrelsen

Ole Ejlskov Jensen

Navn: **XXXXXXXX**

- Bilag 1: Kortoversigt
Bilag 2: Indflytningsrapport af [dato]
Bilag 3: GDPR oplysninger

Paradigme

