

## LEJEKONTRAKT

### HAVEFORENINGEN "ERMELUND"

Mellem Lyngby-Taarbæk Kommune (nedenfor kaldet ejeren) og Kolonihaveforbundet (nedenfor kaldet lejeren) er der dags dato indgået følgende aftale om leje af det på vedhæftede oversigtsplan med rød begrænsning ca. 9.000 m<sup>2</sup> store areal af kommunens ejendom matr.nr.: 5b, 5pv, 12a, 13a, 13z og 13f, Kgs. Lyngby By, Kgs. Lyngby, beliggende ved Ermelundsstien, nærmere Firskovvej 1. Arealet er opdelt i 44 havelodder hver på ca. 200 m<sup>2</sup>, som vist på ovennævnte plan, der også angiver den under lejemålet hørende fællesbygning.

Lejekontrakten erstatter gældende kontrakt af 01.01.2003.

For lejemålet gælder følgende vilkår:

#### 1. Varighed

Lejemålet er fortsættelse af tidligere lejemål og er fra ejerens side uopsigeligt indtil 31.12.2029. Lejemålet kan dog opsiges efter reglerne i Kolonihavelovens kap. 3. Haveforeningen har status som varig.

Fra lejers side kan lejemålet opsiges med 6 måneders varsel til en 1. april.

#### 2. Leje

Lejen fastsættes ved virkning fra 01.01.2019 til kr. 1.785,00 årligt pr. havelod. Lejen betales kvartalsvis forud hvert år 1. januar, 1. april, 1. juli og 1. oktober. Lejen indbetales til Lyngby-Taarbæk Kommune på kommunens konto i Danske Bank; 4316 – 9021000.

Den årlige leje er nettoprisindekseret (november 1974 – januar 1975 = 100). Lejen vil hvert år pr. 1. januar blive reguleret i forhold til ændringen i nettoprisindekset og med indekset for juli måned som udgangspunkt. Reguleringen iværksættes således første gang 01.01.2020 på grundlag af ændringen i indekset for juli 2018 i forhold til indekset for juli 2019.

Falder nettoprisindekset nedsættes lejen på tilsvarende måde, idet lejen dog aldrig kan blive lavere end 1.785,00 kr. pr. havelod pr. år.

Lejer har tilladelse til at differentiere havelejen for de enkelte havelodder, således at lejen reflekterer havens størrelse, dog således at udlejer fortsat modtager samme leje, som hvis der betales samme leje for alle havelodder.

#### 3. Adgang og parkering

Arealet, hvortil adgang kun kan ske ad den på vedhæftede plan med gul farve viste offentlige sti, overtages i den stand, hvori det nu er og forefindes.

Den offentlige sti skal være tilgængelig for fodgængere og cyklister. Eventuelle friarealer i området skal endvidere være offentligt tilgængelige i perioden 1. april til 30. september fra kl. 8 til kl. 21.

Hvis der forefindes parkeringsarealer, skal disse ligeledes være offentligt tilgængelige.

De til havelodderne nødvendige tungere materialer må transporteres til haverne i bil, ligesom ærindekørsel med handicappede er tilladt. Der må ikke parkeres på arealet.

#### **4. Anvendelse af arealet**

Arealet må kun anvendes til daghaver. Lejer kan videreudleje lejemålet til en haveforening, som samtlige brugere skal være medlem af. Havehusene på havelodderne må kun indrettes til ophold for en husstand og må ikke benyttes til natophold.

Daghaverne må udelukkende udlejes til personer med bopæl i Lyngby-Taarbæk Kommune.

Ændringer i det lejede, herunder sammenlægning af havelodder, må ikke finde sted uden ejerens samtykke.

På havelodderne må ikke holdes kaniner, bistader, høns, eller andre fjerkræ.

Lejer er ansvarlig for, at brugerne af de enkelte havelodder dyrker jorden på forsvarlig måde til havebrug, ligesom lejer drager omsorg for, at plantevækst, bygninger mv. på havelodderne vedligeholdes forsvarligt. Der må ikke anvendes kemisk ukrudtsbekæmpelse. Beplantning må ikke give skygge i nabohaver og må ikke ødelægge hække.

Jorden må ikke benyttes til oplag af anden gødning end det til jordens drift fornødne. Anvendelse af dagrenovation er ikke tilladt.

#### **5. Erhvervsvirksomhed**

På det lejede må ikke drives handel, beværtning eller anden form for erhvervsvirksomhed.

#### **6. Udgifter**

Ejer betaler samtlige skatter og afgifter for arealet.

Alle udgifter til vandinstallation, dræning, hegn og låger, dagrenovationspladser, cykelstativer og fællesbygning (med installationer og pumpestation) mv. afholdes af lejeren.

I det omfang fællesbygningen er ejet af ejer, tilfalder den og de til fællesbygningen tilhørende installationer ejeren vederlagsfrit ved lejemålets ophør.

Lejeren betaler vandforbrug ifølge måler, idet det bemærkes, at der synes at være etableret vandindlæg med dobbelthane i skel mellem hver havelod.

Lejer betaler elforbrug ifølge måler i fællesbygningen, ligesom lejer betaler udgiften til drift af pumpestationen.

Lejer forpligter sig i øvrigt til at betale alle udgifter, ejeren måtte få i anledning af eventuelle overtrædelser af lejekontraktens bestemmelser, eller som måtte blive påført ejeren af brugerne.

Ved ejers forbedringer af det lejede, er ejer berettiget til at regulere lejen ud over det som er aftalt i § 2. Ejer kan således kræve, at den af ejer foretagne investering skal amortiseres over 20 år med en forrentning, der svarer til kommunens interne rente som et annuitetslån og således betales

udover den leje, som er aftalt i § 2. Forbedringerne skal på forhånd være aftalt mellem ejer og lejer eller være påkrævet af en offentlig myndighed.

## **7. Vedligeholdelse**

Det påhviler lejer at vedligeholde friarealer og de af kommunen godkendte toiletforhold.

I de tilfælde, hvor fælleshuset er ejet af ejer, forestår ejer vedligeholdelse af "tag og fag" på fælleshuset, hvorimod lejer står for den indvendige vedligeholdelse.

Lejer forestår vedligeholdelse af evt. randbeplantning og trådhegn omkring det lejede, medmindre anden offentlig aktivitet i området nødvendiggør indhegning. Ejer står for en evt. udskiftning af randbeplantning, hegn og låger omkring haveforeningen.

Pleje og renholdelse af hegn, låger, dagrenovationspladser og cykelstativer påhviler lejeren. Dagrenovation og andet affald fjernes ved lejers foranstaltning.

## **8. Byggeri**

Lejer er ansvarlig for, at opførte havehuse mv. på det lejede var lovlige på opførelsestidspunktet, og lejer er ansvarlig for at sikre, at bestyrelsen i haveforeningen fører tilsyn med, at nedenstående bestemmelser overholdes for bebyggelse opført efter kontraktens indgåelse:

På den enkelte havelod må der jf. lokalplan 267, og den til kontrakten vedhæftede principtegning opføres et mindre havehus uden egentlig køkken- og toiletindretning på max 15,18 m<sup>2</sup> i grundareal og 3,5 meter til tagryggen, et skur på 0,75 m<sup>2</sup>, samt evt. terrasse på 8,25 m<sup>2</sup>. Det er dog tilladt at opsætte en bordplade og køleskab, men der må ikke indlægges vand og afløb i havehusene.

Til det bebyggede areal medregnes alle konstruktioner med fast tag, herunder halvtag og lignende. Der må jf. lokalplan ikke opføres yderligere bebyggelse (drivhus) på havelodderne.

Bebyggelsen må kun indrettes i 1 plan. Der må ikke etableres kælder eller hems.

Enhver bygning opført efter kontraktens ikrafttræden, skal placeres mindst 2 m fra lodskel.

Ingen bebyggelse må være højere end 3,5 meter fra stiniveau og til rygning. Flagstænger på havelodderne må ikke være længere, end de kan lægges ned på haveloddet, og de må ikke give mulighed for mobilsendere eller anden elektronik. Ingen form for antenner er tilladt.

Før noget byggeri på den enkelte havelod påbegyndes, skal der til haveforeningens/lejers behandling af byggeandragendet fremsendes detaljerede tegninger således, at haveforeningens bestyrelse/lejer kan forvisse sig om, at bestemmelserne i evt. deklaration, gældende aftale o.l. er overholdt. Tegninger skal mindst være i målestoksforholdet 1:100, og materialet skal indeholde målsat skitse med afstand til skel og andre bygninger. Tegninger påføres bestyrelsens/lejers attestation ved godkendelsen.

Hvert år inden 1. april er haveforeningens bestyrelse/lejer forpligtet til at fremsende ajourførte tegninger og bilag til ejer for de havelodder, hvor der er sket areal- eller bygningsændringer efter bestyrelsens/lejers godkendelse siden sidste 1. april.

Lejer har ret til at indlægge vand i fællesarealer og fælleshuset samt el i fælleshuset såfremt de overholder de gældende bestemmelser herom.

### **9. Spildevandsforhold**

Haveforeningerne er ikke kloakerede, hvorfor spildevand ikke må udledes eller nedsives. Overfladevand og tagvand skal nedsives på lodden eller på haveforeningens areal efter kommunens til enhver tid gældende regler.

Miljøbeholdere må alene etableres ved fælleshuset, såfremt nødvendige tilladelser foreligger fra miljømyndigheden.

### **10. Salg og overdragelse**

Nye brugere af de enkelte havelodder skal optages efter en venteliste udarbejdet af Kolonihaveforbundet, jf. reglerne i Kolonihaveloven. Ventelisten skal være offentlig tilgængelig.

Venteliste skal ikke anvendes ved udlejning til visse familiemedlemmer til den person, som senest har lejet havelodden. Det drejer sig om slægtninge i ret op- og nedadstigende linje, herunder børn, børnebørn og forældre, ægtefælle, registreret partner og ægtefælles eller registreret partners slægtninge i ret op- og nedadstigende linje, herunder fx ægtefælles særbørn, hvis lejer sidder i uskiftet bo med dem.

Salg og overdragelse skal ske efter Kolonihaveforbundets vurderingsregler.

### **11. Ledningsnet mv.**

Lejer er gjort bekendt med det på situationsplanen med rødt indrammede viste kloakledningsareal, ligesom lejeren er bekendt med, at der på arealet tinglyses en servitut, hvorefter der i en bredde af 2,5 m på hver side af ledningens midte ikke må anbringes huse og ikke placeres træer med dybtgående rødder. Brøndene på ledningsnettet skal være tilgængelige for ejeren og være placeret 40 cm over terræn.

Ejer har ret til at foretage reparations- og vedligeholdelsesarbejder på ledningerne og i den anledning foretage opgravninger, uden at lejer kan kræve erstatning. Ejer er dog forpligtet til at reetablere terrænet efter de nævnte arbejder.

### **12. Misligholdelse**

Misligholdelse af kontrakten berettiger ejer til at ophæve lejekontrakten, hvis lejer ikke efter skriftligt påkrav berigtiger det pågældende forhold.

Ved misligholdelse gælder:

- Manglende betaling

- Opførelse af havehuse/installationer mm, der ikke er godkendt af lejer, og hvor lejer ikke medvirker til lovliggørelse.

### 13. Forsikring

Det påhviler lejer at tegne en grundejeransvarsforsikring med følgende dækningsomfang: Erstatningsansvar for skader tilføjet personer eller ting, når erstatningsansvar pålægges lejer som bruger af ejendommen, herunder bl.a. ansvar for skader, der opstår som følge af forsømmelser med hensyn til snerydning, grusstrøning mv.

### 14. Rydningspligt

Ved lejemålets ophør skal arealet afleveres i ryddeliggjort stand. Alle bygninger – bortset fra fællesbygningen, hvis fællesbygningen er ejet af ejer – vandinstallationer, hegn, beplantning mv. skal fjernes af lejer efter nærmere aftale med ejer.

### 15. Særlige forhold

I forbindelse med genåbning af fæstningskanalen i Lyngby, planlægges kolonihaveforeningen flyttet til nordsiden af Ermelunden jf. lokalplan 267 Fæstningskanalen. Relevant uddrag af lokalplanen vedhæftes som bilag.

I forbindelse med havehuset kan der opføres en overdækket terrasse, som vist på vedhæftede plan og i overensstemmelse med planens mål, konstruktion og materialevalg, som angivet på planen.

På siderne af terrassen må ikke opsættes permanent afskærmning mellem bræddebeklædning og taget.

### 16. Tinglysning

Denne haveforeningskontrakt tinglyses som en deklaration for området.

Underskrifter:

Den 18/2 2020

Den 18/2 2020

som udlejer:

  
LYNGBY-TAARBÆK KOMMUNES  
EJENDOMSKONTOR

Tina Koch Ritter / Henrik Eilsøe  
Lyngby-Taarbæk Kommune  
Center for Jura, Salg og Indkøb  
Ejendomskontoret

Som lejer:



Preben Jacobsen  
Forbundsformand  
Kolonihaveforbundet i Danmark