

PRÆAMBEL TIL LEJEKONTRAKT MELLEML H/F NOKKEN SOM LEJER OG KØBENHAVNS KOMMUNE SOM UDLEJER

Haveforeningen Nokken (HF Nokken) og Københavns Kommune har indgået en aftale om at få en samlet kollektiv aftale for haveforeningen Nokken frem for individuelle aftaler med de enkelte lodlejere.

Nedenstående lejekontrakt er en væsentlig del af realiseringen af dette mål, ligesom der kommer en lokalplan for området.

Nokkens historie rækker tilbage til 1920'erne- 30'erne og har gennem alle årene været selvregulerende og selvsupplerende med minimal indblanding fra Havnevæsen og Københavns Kommune. Selvreguleringen er foregået uden formelle vedtægter og regler i foreningsregi, men ved naboaftaler og gennem interessefællesskaber.

Nokkens sociale mangfoldighed rækker helt tilbage til starten. Folk på Nokken har ernæret sig som fiskere, daglejere, håndværkere, kunstnere og som mindre selvstændige erhvervsdrivende, ligesom beboersammensætningen er en blanding af børnefamilier, enlige og pensionister; mange med lave indkomster.

HF Nokken blev formelt etableret i 1997. HF Nokken har siden sin stiftelse arbejdet for at varetage lodlejernes interesser bedst muligt i forhold til interne og eksterne problemstillinger. HF Nokken har altid i udpræget grad formået at løse problemer og træffe beslutninger, som har været i fællesskabets interesse og det er HF Nokkens ønske at fortsætte den tradition og praksis på samme vis i fremtiden.

Nokkens grønne islæt og den havnenære beliggenhed med både, broer, værfter, bukke og værksteder vidner om områdets brug gennem generationer og er med til at definere Nokken som område, ligesom den meget forskelligartede bebyggelse også er det.

Lodlejerne på Nokken har indtil nu haft individuelle lejeaftaler. Overdragelse af lodder har ikke været reguleret udefra. Det betyder bl.a. at der altid har været flere generationer af familier på Nokken, med hver deres lod og at lodder er blevet overdraget til familie, venner, arbejdskammerater m.m.

Selvgroetheden, der udtrykkes i de forskellige lodformer og størrelser, vejenes forløb og krattet omkring og mellem lodderne og langs vejene, har givet området en organisk form, som Nokken er nået til i dag, og som nu nedfældes i lokalplanen for området.

Det er det, som parterne ønsker at bevare – ikke som et museum – men som en levende blå-grøn oase i København.

Det er derfor parternes fælles forståelse, at det fremadrettede samarbejde skal administreres ud fra denne baggrund og med opmærksomhed på og respekt for de særlige hensyn, der har ført til indgåelsen af denne aftale, herunder at Nokken er kendetegnet ved at være et sted, hvor der tages sociale hensyn, jf. fx lejekontraktens § 9 om værdiansættelse ved overdragelse af havelodder

Der er derfor bl.a. indsat bestemmelser om, at der ved tvister altid skal forsøges forhandling og mægling, før der skrives til andre tiltag. Ved tolkning af denne aftale og ved forhandling og mægling skal der følges et proportionalitetsprincip, så man normalt vælger den mindst indgribende foranstaltning, som må antages at kunne opfylde parternes behov for loyal og korrekt opfyldelse af vilkårene i aftalen.

LEJEKONTRAKT

Mellem undertegnede

**Københavns Kommune
Kultur- og Fritidsforvaltningen
Københavns Ejendomme
Nyropsgade 1
1602 København V**

(i det følgende kaldet udlejer) og

**Haveforeningen Nokken
adresse**

(i det følgende kaldet lejer.)

§ 1

Det lejede

1. Lejeaftalen omfatter pc. af matr. nr. 188 Eksercerpladsen, København beliggende syd for Islands Brygge og Artillerivej med et bruttoareal på ca. 100.000 m² og et nettoareal på 56.346 m². Kort, der viser området er vedlagt som bilag 1.
2. Det lejede areal er udlagt som et varigt kolonihaveområde i henhold til lov om kolonihaver.

§ 2

Anvendelse

1. Det lejede areal må alene anvendes til havebrug og skal af lejer stilles til rådighed for medlemmerne af Haveforeningen Nokken
2. Ved nærværende lejekontrakts indgåelse er der enkelte brugere af lodder på Nokken, som ikke er medlemmer af H/F Nokken.

3. I det omfang disse ikke ønsker at blive medlemmer af foreningen, er Københavns Kommune berettiget og forpligtet til at indgå en lejekontrakt med disse for det enkelte lod på samme vilkår som nærværende lejekontrakt, dog med følgende tilføjelser:

Foruden den aftalte leje betales loddets andel af forbrugsudgifter, vedligeholdelse af fællesarealer m.v., og øvrige udgifter, der ud over lejen i øvrigt af H/F Nokken fordeles mellem lodlejerne, således de samlede udgifter pr m² lod bliver de samme som medlemmerne af H/F Nokken betaler.

Yderligere betaler disse hver et administrationsbidrag til udlejer på 1 kr./m² lod, som lejes. H/F Nokken er forpligtet til at fremsende budget for udgifter, der skal opkræves hos også ikke medlemmer til udlejer inden kalenderårets begyndelse.

Ved overdragelse af et sådant lejemål, er det en betingelse fra udlejers side, at den nye lejer bliver medlem af H/F Nokken og at den nye lejer vælges ud fra ventelisten i H/F Nokken jf. nedenstående § 10.

4. Husene på den enkelte havelod i haveforeningen må alene benyttes til sommerophold jf. dog stk. 5, d.v.s. beboelse med natophold i den periode, der er fastsat i kommuneplanen for Københavns Kommune, p.t. 1. april – 31. oktober, og kun for én familie med fast bopæl i den tidligere Hovedstadsregion (de tidligere Københavns, Roskilde og Frederiksborg Amter samt Københavns og Frederiksberg Kommuner). I det omfang der i dag er lodlejerne, der bor udenfor dette område, kan disse forblive boende.
 5. I perioden 1. november til 31. marts kan benyttelsen derfor ikke have et omfang, der indebærer, at en lodlejer i realiteten har bopæl i området, jf. særbestemmelse for Nokken i kommuneplanen.
 6. Ved vurderingen af om en lodlejer har bopæl i området følges CPR lovens § 7, hvorefter der skal lægges følgende kriterier til grund for vurderingen af, om en lodlejer har bopæl i området: antallet af overnatninger, boligens afstand til det daglige arbejde, om ægtefælle eller samlever og børn bor i denne bolig, boligens størrelse og kvalitet, om personens ejendele opbevares i boligen.
- Lodlejerne kan ikke være tilmeldt folkeregisteret på en adresse i området.
7. Lejer og dennes lodlejerne (fremlejetagere) er forpligtede til at være bekendt med de på det lejede eventuelle tinglyste deklARATIONER m.v. samt at være ansvarlig for at de overholdes. Udlejer fremskaffer de deklARATIONER, som lejer måtte ønske.
 8. Lejer er bekendt med, at dele af det lejede er kortlagt som forurennet.

§ 3

Ikrafttræden, uopsigelighed og opsigelse

1. Lejekontrakten træder i kraft når såvel lokalplan og lejekontrakt er vedtaget af Borgerrepræsentationen. Ikrafttrædelsestidspunktet udskydes ikke, hvis det alene skyldes, at den fysiske brandsikring ikke er foretaget eller godkendt
2. Denne lejekontrakt afløser alle tidligere indgåede lejekontrakter og tillæg vedrørende det lejede, idet der er/har været en række lejekontrakter om enkeltlodder. Det er udlejers forpligtelse at sørge for, at alle areallejekontrakter om enkeltlodder bliver opsagt.
3. Lejemålet er fra begge parter side uopsigeligt i 30 år fra ikrafttrædelsestidspunktet. Kontakten skal inden uopsigelsesperiodens udløb genforhandles fuldt ud. Der skal således også tages stilling til en fornyet uopsigelsesperiode.
4. Lejer er dog forpligtet til mod et forud givet varsel på 3 måneder, til enhver tid og uden krav på erstatning at afstå de nødvendige arealer til stianlæg, vejanlæg, lægning af ledninger og eventuelle andre offentlige anlæg. Ved afståelse af nødvendige arealer (nettoarealer) vil lejen blive nedsat i forhold til det afgivne areals størrelse. Såfremt en afståelse betyder, at en lodhaver hos lejer ikke længere kan benytte sit lod, skal lodhaver tilbydes et erstatningslod eller have krav på erstatning hos udlejer. Såfremt en afståelse medfører at en eller flere bygninger må nedrives, har lejer krav på erstatning hos udlejer for disse bygninger.

§ 4

Lejens størrelse og regulering

1. Den årlige leje (som er gældende fra 1. januar 2014) er aftalt til 5,34 kr. pr. m² nettoareal, dvs. i alt 300.887,64 kr. årligt stigende jf. § 4 stk. 2. Ved nettoareal forstås lodarealerne. Der betales således ikke leje af fællesarealerne.
2. Lejen betales halvårligt forud, dvs. den 1. april og den 1. oktober. Ved lejekontraktens ikrafttrædelse betales forud et forholdsmæssigt beløb svarende til perioden frem til næste ordinære betaling, som er en 1. april eller 1. oktober..

Den aftalte leje i § 4.1. indføres jf. vedlagte bilag 2 frem til udgangen af 2024, idet startlejen er fastsat til 5,34 kr. pr. m². Den årlige lejegulering sker med virkning fra hvert års 1. april. Lejen reguleres derefter hvert år pr. 1. april med 2% af foregående års leje, første gang den 1. april 2025

3. Uanset den i § 3 anførte uopsigelighed er udlejer berettiget til med 12 mdr. varsel at kræve lejen reguleret til markedsleje. Kravet om regulering kan dog tidligst få virkning 4 år efter det tidspunkt hvor en markedslejeforhøjelse senest er trådt i kraft, dog tidligst 01. januar 2024. Reguleringen fordeles over 4 år, således reguleringen pr. år udgør ¼ af den samlede regulering. Såfremt en regulering af lejen til markedsleje ville føre til en lejenedsættelse er lejer berettiget til at kræve dette med mindst 12 mdr. varsel.
4. Lejer kan ikke undlade at betale leje og andre pengepligtige ydelser på forfaldsdagen under påberåbelse af modkrav på udlejer.

5. Ved forsinket betaling af leje og andre pligtige pengeydelse opkræves morarente i henhold til de til enhver tid gældende regler (renteloven).
6. Det er mellem lejer og udlejer aftalt, at lejer ikke stiller depositum ved lejekontraktens indgåelse.
7. Lejer skal ved udgangen af hvert kalenderår skriftligt orientere udlejer om ændringer i fordelingen af havearealer på det lejede, som vil betyde ændringer i det areal, der betales leje for.
8. Såfremt det mellem lejer og udlejer aftales, at udlejer skal udføre forbedringer af det lejede, eller en offentlig myndighed kræver at udlejer foretager forbedringer, så er udlejer uanset den aftalte uopsigelighed berettiget til at regulere lejen ud over det, som er aftalt i § 4 stk. 1 og 2. Udlejer kan således kræve, at den af udlejer foretagne investering skal amortiseres over 30 år med en forrentning, der svarer til kommunens interne rente som et annuitetslån og således betales ud over den leje, som er aftalt i § 4 stk. 1 og 2. Såfremt forbedringer udføres af lejer, kan udlejer ikke kræve regulering af lejen som følge af forbedringerne i det lejede.

§ 5

Betaling af skatter m.v.

1. De på det lejede faldende grundskatter betales af udlejer. Eventuelle bygningskatter samt andre grundafgifter samt forbrugsafgifter, f.eks. vand- og renovationsafgifter, rottebekæmpelse mv. betales af lejer.

§ 6

Bebyggelse

1. Lejer er ansvarlig for at opførte kolonihavehuse, udhuse m.v. på det lejede er lovligt opførte og lejer er ansvarlig for at sikre, at bestyrelsen i haveforeningen fører tilsyn med, at nedenstående bestemmelser i § 6, stk. 2- 3 overholdes.
2. Der må på det enkelte havelod alene opføres bygninger i overensstemmelse med gældende lokalplan.
3. Lejer skal inden nyopførelse eller ud- og tilbygning af bygninger af enhver art og før foretagelse af bygningsmæssige ændringer, der påvirker størrelse og placering af eksisterende byggeri give skriftlig tilladelse til byggeriet. Den skriftlige tilladelse skal henvise til tegninger, som med angivelse af mål, herunder skelafstand indeholder oplysning om størrelse og udformning af det planlagte byggeri. Det er ikke et krav, at tegningerne er målfaste. Tegningerne skal godkendes af bestyrelsen i haveforeningen ved forudgående dateret påtegning.
4. I det omfang der bliver bygget i strid med den skriftlige tilladelse, som er meddelt efter § 6, stk. 3 og lodlejer (lejers fremlejetager) ikke vil rette sig efter anvisninger fra lejer om at

bringe byggeriet i overensstemmelse med tilladelsen, kan udlejer give lejer påbud om, at den pågældende lodlejer opsiges af sit fremlejemål/lod. Lejer er forpligtet til at indrette sine fremlejekontrakter med de enkelte lodlejere således, at der er mulighed for opsigelse af det enkelte fremlejemål/lod i sådanne tilfælde. Udlejers beføjelser overfor sådanne situationer er beskrevet i nedenstående § 12.

5. Lejer har ret til at indlægge vand-, gas- og elledninger til arealerne, såfremt lejer overholder de gældende bestemmelser for ledningers og måleres anbringelse, benyttelse og vedligeholdelse samt betaler måler- og forbrugsafgifter.
6. Spildevandstanke (samletanke) må alene etableres, såfremt nødvendige tilladelser foreligger fra bygningsmyndigheden og evt. andre myndigheder.
7. Det påhviler lejer fysisk at gennemføre brandsikkerhedsplanen af 24-11-2011 godkendt på betingelser af Teknik- og Miljøforvaltningen den 27-01-2012 samt afholde alle udgifter forbundet hermed.

§ 7

Husdyrhold og erhvervsvirksomhed

1. Husdyrhold i haveforeningen kan besluttes af lejer.
2. Det er ikke tilladt – bortset fra almindelig marketenderivirksomhed – at drive handel eller beværtning under nogen som helst form eller at indrette og drive forlystelsesvirksomhed af nogen art på de lejede arealer. Det er endvidere ikke tilladt for de enkelte fremlejetagere fra deres lod at drive nogen form for erhvervsvirksomhed, som ikke sædvanligvis drives fra hjemmet.
3. Der må ikke opsættes reklamer af nogen art på arealerne eller på indhegninger omkring haverne, bortset fra sædvanlige salgsskilte eller lignende i umiddelbar forbindelse med haveforeningens marketenderi.

§ 8

Ren- og vedligeholdelse

1. Alle grundejerpligter i forbindelse med det lejede påhviler lejer, herunder vedligeholdelse af adgangsveje og stier til og på det lejede og veje ud for det lejede, medmindre forpligtelsen påhviler det offentlige og udføres i overensstemmelse med og under ansvar efter reglerne herom.
2. Undtaget fra stk. 1 er dog udlejers ansvar for oversvømmelser af arealet som ikke skyldes lejers forhold.
3. De lejede arealer skal holdes i pæn og vel vedligeholdt stand, og benyttelsen må ikke medføre gener af nogen art for omgivelser og naboer. Der henvises her til foranstående præambel.

4. Lejer skal efterkomme udlejers anvisninger med hensyn til renholdelse af arealerne.
5. Renholdelse – herunder snerydning samt salt-/grusstrøning i glat føre – af adgangsveje og -stier til og på det lejede og veje ud for det lejede, påhviler lejerne medmindre forpligtelsen påhviler det offentlige og udføres i overensstemmelse med og under ansvar efter reglerne herom.
6. Oprensning af eventuelle grøfter på det lejede eller ud for det lejede, der ikke allerede måtte påhvile andre, påhviler lejer.
7. Lejer må ikke gøde jorden med renovation, ligesom der ikke må anvendes pesticider.
8. Eventuelle anlagte overkørsler til det lejede vedligeholdes af lejer.
9. Hegn mod offentligt parkanlæg og stier skal være levende hegn (hæk) med en højde af mellem 1,25 m og 1,80 m.
10. Vedligeholdelse af eksisterende hegn, herunder klipning af hække, såvel indvendig som udvendig påhviler lejer.

§ 9

Værdiansættelse ved overdragelse af havelodder

1. Værdiansættelse af have og bebyggelse i forbindelse med overdragelse af havelodder følger som udgangspunkt Kolonihaveforbundets opgørelsesmetode.
2. Der er derfor fastsat en maksimalpris på 3.873 kr./m² i 2002 priser.
3. Denne pris er efter Kolonihaveforbundets regler for et hovedhus med isolering, el og indvendig beklædning.
4. Da enkelte huse på Nokken har en bygningsmæssig standard, der ligger over almindelige kolonihavehuse, kan vurderingsprisen forhøjes ud fra objektive kriterier, som f.eks. ekstra isolering, brandsikring, energiruder, materialekvalitet, byggeskik, rottesikring, bevarende og forebyggende foranstaltninger, terrasser, haveanlæg, vvs-arbjede, solcelleanlæg m.v.
5. Tillæg for hovedhuse ud fra ovenstående kriterier kan maksimalt andrage 30 % af maksimalprisen, uanset konstaterede eller dokumenterede byggetekniske foranstaltninger, standard eller andre udgifter til byggeriet der ellers berettiger til en forhøjet vurderingssum jf. bilag 3 til denne kontrakt.
6. Satserne jf. § 9 stk. 2 følger forbrugerindekset som ved kolonihaveforbundets regler.

7. De nærmere regler for værdiansættelse fremgår af bilag 3 til denne lejekontrakt. Bilaget udarbejdes af lejer. Såfremt lejer foretager ændringer i bilaget om værdiansættelser orienteres udlejer om dette. Ændringer må dog ikke gå ud over, hvad der er fastsat i denne lejekontrakt.
8. Vurdering foretages af en vurderingsmand, der er udpeget af lejers generalforsamling. Vederlaget til vurderingsmand afholdes af sælger.
9. Såvel H/F Nokken, som sælger og køber kan indbringe vurderingen for et klageudvalg, der er udpeget af H/F Nokken generalforsamling.
10. Såfremt klageudvalget ændrer den fastsatte pris har såvel køber som sælger 8 dages fortrydelsesret. De 8 dage regnes fra modtagelsen af klageinstansens meddelelse om den nedsatte vurdering.
11. En kolonihave (have og bebyggelse) kan således alene overdrages til de priser, der er fastsat efter foranstående regler
12. Fra ovenstående gælder følgende undtagelse, idet der derved tages hensyn til, at området hidtil har været delvist ureguleret og at der er handlet kolonihavehuse før der indføres maksimalpriser: Såfremt et kolonihavehus i haveforeningen Nokken, er købt til en pris højere end vurderingsprisen, kan huset afhændes til købsprisen, uanset denne er højere end vurderingsprisen. Købsprisen nedskrives med 10 % årligt, således det efter 10 år alene er muligt at sælge huset til vurderingsprisen. Nedskrivningen begynder straks efter erhvervelsen.

§ 10 Ventelister

1. Haveforeningens videreudlejning af havelodder til den enkelte bruger må kun finde sted efter nedenstående regler om ventelister.
2. Lejer er forpligtet til at føre en skriftlig venteliste, der skal omfatte alle, der ønsker at komme i betragtning til en havelod. Placering på ventelisten sker ud fra, hvornår man har anmodet om at komme på ventelisten. Alene personer, der er fyldt 16 år og som har bopæl som anført i § 2 stk. 4 kan optages på ventelisten.
3. En betingelse for optagelse på ventelisten er, at man tilslutter sig Nokkens værdigrundlag, som er udtrykt i præamblen til nærværende kontrakt
4. Værdigrundlaget skal overholde dansk lovgivning.
5. Såfremt to lodlejere ønsker at bytte lod går dette forud for ventelisten. Hvis en af de nuværende lodlejere ønsker at erhverve en ledig lod går dette forud for den eksterne venteliste. Den pågældende lodlejer må så samtidig opgive sin egen lod.

6. Såfremt en lodlejer ønsker at overdrage sit lod til børn, børnebørn, søskende, forældre eller bedsteforældre eller til en person, der har haft fælles husstand med lodlejerens i mindst det seneste år forud for overdragelsen, går dette forud for ventelisten Foranstående er under forudsætning af, at det er i overensstemmelse med gældende lovgivning
7. Ventelisten skal være offentligt tilgængelig og i det omfang lejer har en hjemmeside skal listerne offentliggøres der. Har lejer ikke nogen hjemmeside, skal foreningen årligt pr. 1. januar fremsende et ajourført eksemplar af ventelisten til udlejer. Udlejer sørger herefter for, at listen bliver offentligt tilgængelig.
8. For at stå på ventelisten skal den enkelte ansøger betale et årligt gebyr svarende til foreningens udgift. P.t. udgør gebyret 100 kr. Ved manglende betaling inden hvert års 1. februar bortfalder den enkeltes plads på listen. Gebyret kan ændres, idet det maksimalt kan udgøre foreningens udgift ved at føre ventelisten.
9. Når en havelod bliver ledig, skal det anmeldes til lejers bestyrelse, der sørger for, at den ledige havelod med bebyggelse bliver vurderet efter nærværende kontrakts bestemmelser og derefter sender bestyrelsen meddelelse ud til de første 5 på ventelisten. Svarfristen er 14 dage fra brevets modtagelse. Modtager skal meddele om de er interesseret i at overtage lodden eller ej. I sidstnævnte fald skal de meddele, om de fortsat ønsker at stå på ventelisten.
10. Hvis ingen af de, der har fået tilbudt overtagelse af en havelod, ønsker dette, går foreningen videre til de næste på ventelisten indtil der er en, der ønsker at leje havelodden.
11. Når og hvis der på grund af ændringer i lodplan opstår et behov for erstatningslodder til de, som mister et lod, går sådanne forud for ventelisten.

§ 11

Forsikring og grundejerforpligtelser

1. Det påhviler lejer at tegne en erhvervsansvarsforsikring 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 m.v. Forsikringspræmien betales af lejer ud over lejen. Udlejer skal godkende forsikringens omfang.
2. Lejer er pligtig til enhver tid på udlejers forlangende at dokumentere, at forsikringen holdes i kraft.

§ 12

Misligholdelse

1. Betales leje og andre ydelser, der påhviler lejer i henhold til denne lejekontrakt ikke rettidigt, har udlejer ret til straks at ophæve lejeaftalen og udsætte lejeren af det lejede.

Udlejer kan dog kun ophæve lejeaftalen, hvis lederen ikke har berigtiget restancen senest 4 uger efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til lederen.

2. Overtrædelse af lejekontraktens § 9 om værdiansættelse ved overdragelse af havelodder og § 10 om ventelister betragtes af udlejer som væsentlig misligholdelse af kontrakten med den virkning, at udlejer er berettiget til at ophæve lejemålet til fraflytning straks. Det er dog en betingelse for ophævelsen, at udlejer har fremsendt skriftligt påkrav om ophævelse af lejemålet til lejer og at lejer til trods for påkravet fortsætter med at overtræde lejers forpligtelser i henhold til §§ 9 og 10 i lejekontrakten.
3. Overtrædelse af kontraktens § 2 stk. 3 betragtes ligeledes som en væsentlig misligholdelse af kontrakten med den virkning, at udlejer er berettiget til at ophæve lejemålet til fraflytning straks. Det er dog en betingelse, at udlejer har fremsendt påkrav om ophævelse af lejemålet til lejer og at der fortsat sker overtrædelser af bestemmelsen.
4. I tilfælde af misligholdelse har lejer ikke krav på erstatning eller anden form for godtgørelse for bygninger, der ikke fjernes efter påkrav, hegn eller forbedringer ved det lejede.
5. Ved lejers misligholdelse er lejer endvidere pligtig at erstatte udlejers renholdelses- og reableringsudgifter i forbindelse med fraflytningen, herunder pligten til at fraskære, afproppe og fjerne alle ledninger til og på arealerne og fjernelse af eventuelle spildevandstanke og i øvrigt alt andet som lejer har indlagt på det lejede, det vil sige enhver form for bygninger, rør, ledninger o lign. som er nedlagt i det lejede. Lejer er endvidere pligtig at betale leje til den dag, til hvilken lejemålet fra lejers side tidligst kunne opsiges .
6. For så vidt lejer ved sin misligholdelse har forringet det lejede eller påført udlejer andet tab, er lejer pligtig at svare fuld erstatning.

§ 13

Adgang til det lejede

1. Udlejer – eller den han bemyndiger hertil – har til enhver tid fri og uhindret adgang til alle fællesarealer på det udlejede. Udlejer har endvidere – efter aftale med haveloddens lejer – ret til fri og uhindret adgang til de enkelte havelodder.
2. Der skal som minimum være adgang for offentligheden til fællesarealer og veje/stier i tidsrummet 1. april til 31. oktober fra kl. 8 til kl. 21.

§ 14

Aflevering af det lejede ved lejemålets ophør

3. Ved lejemålets ophør skal lejer aflevere det lejede i ryddeliggjort og reableret stand, herunder er lejer forpligtet til at fraskære og foretage afpropning samt fjerne alle ledninger til og på arealerne, medmindre der træffes aftale om ledningernes forbliven. Lejer er endvidere forpligtet til at fjerne spildevandstanke og i øvrigt alt andet, som lejer har indlagt på det lejede, dvs. enhver form for bygninger, hegn m.v.

§ 15
Forkøbsret

1. Såfremt kommunen på et senere tidspunkt træffer beslutning om, salg af det lejede areal, har lejer forkøbsret til arealet på samme vilkår som det kan dokumenteres solgt til anden side. Salg af arealet eller dele deraf, vil kunne finde sted efter reglerne om offentligt udbud ved salg af kommunens faste ejendomme. Eventuelt salg skal dog respektere nærværende aftale.
2. Ved salg, hvad enten det sker samlet eller ved dele heraf, skal kommunen skriftligt overfor lejer forelægge en med 3. mand indgået aftale om køb, hvorefter lejer skriftligt inden 10 uger skal meddele om forkøbsretten gøres gældende.
3. Forkøbsretten bortfalder, såfremt den ikke er gjort gældende ved kommunens salg til 3. mand.

§ 16
Genforhandlingsklausul

1. Såfremt Københavns Borgerrepræsentation beslutter at benytte den mulighed, der er indført med ændring af lov om kolonihaver, til at sætte lejen under markedspris skal nærværende lejekontrakt genforhandles i sin helhed på samme måde, som det er aftalt i de øvrige kolonihavekontrakter.

§17
Tvistløsning

1. Forhandling: Såfremt der opstår en uoverensstemmelse mellem parterne i forbindelse med nærværende aftale, skal parterne med en positiv, samarbejdende og ansvarlig holdning søge at indlede forhandlinger med henblik på at løse tvisten.
2. Mægling: Såfremt parterne ikke kan opnå en løsning ved forhandling, skal tvisten søges løst ved mægling af en af parterne i fællesskab udpeget mægler. Hvis mæglingen afsluttes uden af tvisten er bilagt, skal tvisten afgøres endeligt ved domstolene.
3. Domstolsbehandling: Tvister mellem parterne, som ikke er afgjort ved enten forhandling eller mægling, skal afgøres af Københavns Byret, medmindre andet er udtrykkeligt bestemt.

§ 18
Parkeringsforhold

1. Ved indkørslen til Nokken fra den tidligere Artillerivej etableres en parkeringsplads, der opdeles i to områder jf. kort (bilag 4). Den nordligste del indrettes af NCC, der har stået som bygherre af byggerierne i lokalplanområde 410, som ligger nærmest Nokken, mens den

Som udlejer

Som lejer

H/F Nokken som lejer ønsker foranstående § 3 stk. 3 udformet således:

”Lejemålet kan af hver af parterne opsiges med 30 års opsigelsesfrist.”

Det afgøres af Københavns Borgerrepræsentation ved lejekontraktens godkendelse, hvilken af opsigelsesbestemmelserne, der skal være gældende.

Revis 1

Tegning nr. 1 - Lokalplanområdets afgrænsning

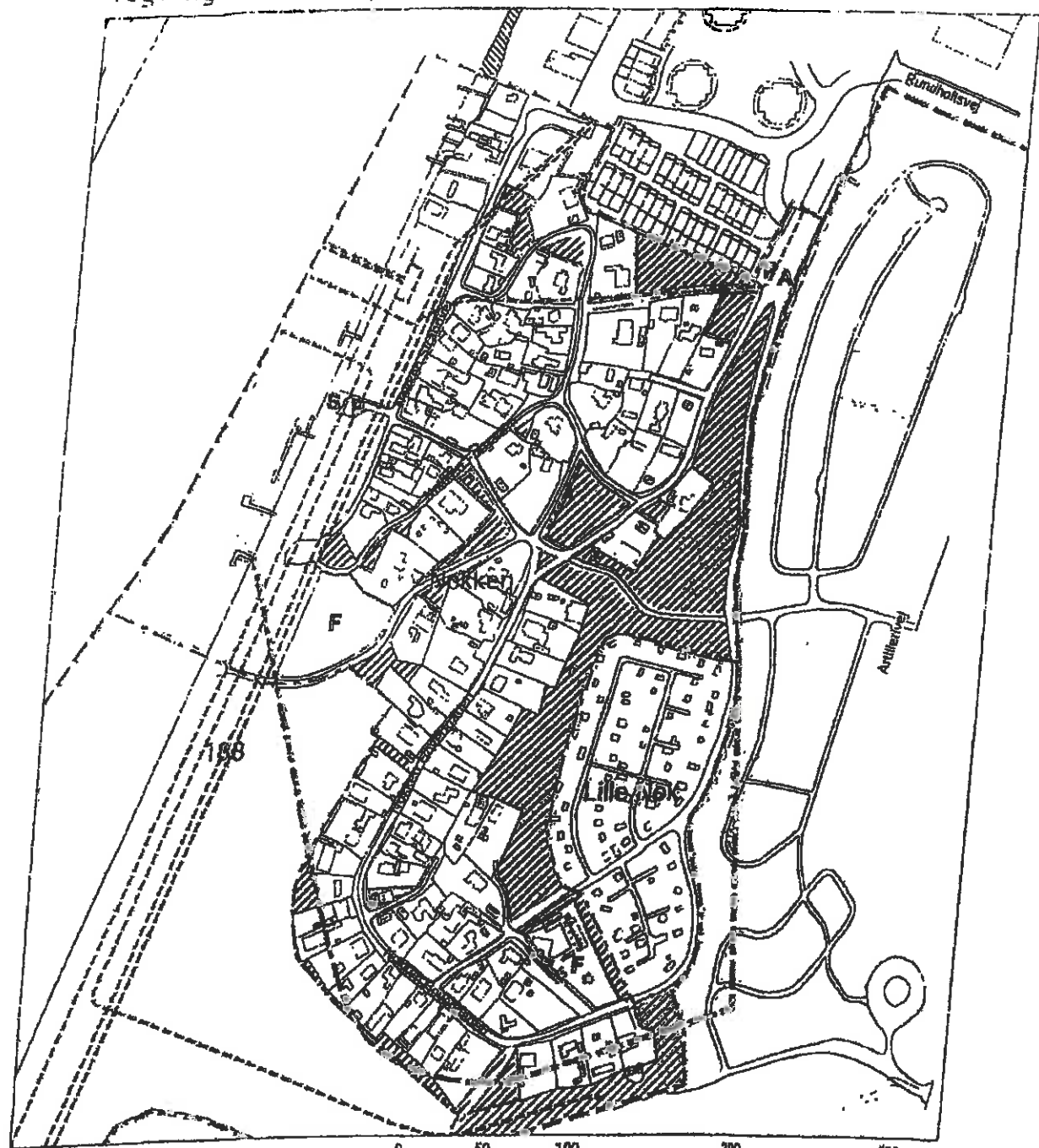


- × Lokalplanområde
- Grænse mellem underområder
- — — Optykkelig silbro



Plan 1

Tegning nr. 3 - Lodplan



- | | | |
|--|----------------------------------|---------------------------------------|
| Lokalplanområde | Mulighed for fælleshuse | Kolonihavehuse |
| Grænse mellem underområder | Affald | Skure på Nokken |
| Fredningsgrænse/byggelinje | Parkering | Grønne arealer med krat mv. på Nokken |
| Ledningsanlæg | Standplads for optagning af både | Grønne arealer |
| Vandareal, der kan opfyldes | Mulighed for yderligere lodder | |
| Vandareal, der kan opfyldes i.h.t. lokalplan nr. 410 | | |
| Fælleslodder | | |

Handwritten signature or initials in blue ink.

Bilag 2 til lejekontrakt mellem Københavns Ejendomme som udlejer og H/F Nøkken som lejer

Lejen indfases således, idet den årlige regulering sker hvert års 1. april.

År	Pris	Kvadratm	Årlig husle	Stigning i %
2012	4,55	400,00	1.820,00	
2013	5,09	400,00	2.036,00	12,00
2014	5,34	400,00	2.136,00	5,00
2015	5,59	400,00	2.236,00	5,00
2016	6,00	400,00	2.400,00	7,00
2017	7,00	400,00	2.800,00	17,00
2018	8,00	400,00	3.200,00	14,00
2019	9,00	400,00	3.600,00	13,00
2020	10,00	400,00	4.000,00	11,00
2021	12,00	400,00	4.800,00	20,00
2022	14,00	400,00	5.600,00	17,00
2023	16,00	400,00	6.400,00	14,00
2024	17,30	400,00	6.920,00	8,00

Herefter reguleres lejen med 2 % årligt.

Bilag 3; Uddybende regler, vejledning Jf. Lejekontraktens § 9 stk. 4. 5. & 7.

Retningslinjer for vurdering af bygningskvaliteter, som vil kunne udløse tillæg.

I enhver vurdering af en bygning, bør det indledningsvis fastslåes, om den pågældende bygning er opført i overensstemmelse med den gældende lokalplan, samt om udførelsen i øvrigt korresponderer med regler og lovgrundlag, herunder, bygningsreglementet.

Hvis dette umiddelbart ikke er tilfældet, vil vurderingen alligevel kunne finde sted, når følgende forhold tages i betragtning:

Bygninger og bygningsdele, som måtte være i modstrid med de i lokalplanen beskrevne retningslinjer, vil skulle vurderes på lige fod med lovligt opførte bygninger, i det omfang sælger, ved forvisning af billedokumentation, kortmateriale, eller gennem forvisning af skriftlig dokumentation fra relevant myndighed, er i stand til at sandsynliggøre bygningens lovlighed. Enten: i henhold til den for området gældende Lokalplan; Eller alternativt: Sælger kan med dokumentationsmateriale berigtige bygningens eksistens ved Lokalplanens ikrafttrædelse og hermed dens lovlighed.

Der bør i værdifastsættelsen generelt tages hensyn til dokumentation, og i særlig grad til den dokumentation, som måtte forligge for ikke synlige installationer, eksempelvis: afløb, samletanie, kloakering, forsyningsledninger, isolering/dåmpspærre, ledningsnet, funderingsforhold etc.

I forbindelse med vurdering af byggeskik bør den langsigtede holdbarhed, vedligeholdelsesfrekvens samt mulighed for reparation og udskiftning, indgå.

Ved opgørelsen af forhold som kan medvirke til at udløse tillæg, kan der eksempelvis lægges vægt på følgende typer af anlæg:

Terasser, åbne og lukkede.
Tilslutningsafgifter, for vand, el og kloakering (fremtidig), opgjort som aktuel omkostning.
Stikledninger. (dagspris)
Alternative energianlæg
Anlæg til udnyttelse af 'gråt' - spildevand og regnvand
Afløb og afløbsinstallationer i lovlig udførelse:
Fundering.
Køkkener og baderum i lovlig udførelse.
Haveanlæg (vurderet som helhedsindtryk, herunder også 'naturhaver')
Standarden af den generelle bygge og materialekvalitet.

Regneeksempl prisfastsættelse:

Regneeksemplet nedenfor illustrerer værdifastsættelse, som beskrevet i lejekontraktudkastets § 9. Der er i regneeksemplet anvendt forbrugerindekset fra Danmarks Statistik (2002 årsgennemsnit med året

Basispris for hovedhus pr kvadratmeter	2 630,00 d Kr
Tillæg for indvendig klædning pr kvadratmeter	877,00 d Kr
Tillæg for isolering pr kvadratmeter.	66,00 d Kr
Tillæg for lovlig elinstallation pr kvadratmeter	300,00 d Kr
Samlet	<u>3.873,00 d.Kr.</u>
Hertil kommer:	
Basispris for udhus/redskabsskur	1.753,00 d.Kr.
Jf.: § 9 stk. 6 (indeksbestemmelse)	
1 m2, kostede 1/1 2012, indeks: 128,8 svarende til:	4.988,42 d.Kr.

Ergo vil vil et hus på m² koste 314 270,71 d.Kr.

Eksempel: værdifastsættelseseksempel for et enkelt hus:

Den samlede bebyggelse på loddet består af et mindre hus, samt et mindre udhus. Huset er isoleret med 200 mm. i gulv og 150 mm. i vægge og under tag. Der er installeret El. Huset har en indvendig klædning af gipsplade med glasfilt og maling.

Huset er på: 113 m²

Dette giver en pris på:

314.270,71 d.Kr.

Hvortil kommer et skur:

15.251,10 d.Kr.

Skur og hus samlet regnet med indeks 128,8:

329.521,81 d.Kr.

Herudover kan der ifølge Lejekontrakten §9 stk. 4 og 5, gives et tillæg. Dette tillæg kunne eksempelvis, sammensættes som det ses herunder:

Tillægsudløsende poster, udvalgt ved syn/gennemgang:

Åben terrasse (sandsynliggjort udgift):	4.250,00 d.Kr.
El-tilslutningsafgift (aktuel udgift):	14.400,00 d.Kr.
Vand-tilslutningsafgift (aktuel udgift):	5.000,00 d.Kr.
Stikledning EL (aktuel udgift):	9.700,00 d.Kr.
Nagelfast / tilpasset inventar (sandsynliggjort udgift):	3.000,00 d.Kr.
Ildsteder og skorstene i lovlig udførelse: (dokumenteret / skønnet etableringsudgift):	16.000,00 d.Kr.
Afløb og afløbsinstallationer i lovlig udførelse: dokumenteret / skønnet udgift:	16.000,00 d.Kr.
Fundamenter (dokumenteret sandsynliggjort):	4.000,00 d.Kr.
Køkken (maksimalpris 2012):	18.360,00 d.Kr.
Badeværelse/toilet i lovlig udførelse (maksimalpris 2012):	22.500,00 d.Kr.
Poster som kunne udløse tillæg, samlet:	113.210,00 d.Kr.

Idet tillægget maksimalt kan andrage et beløb svarende til 30% af husets værdi, får vi:

Husets værdi: 329.521,81 d.Kr. x 0,3 = Tillægget =

98.856,54 d.Kr.

I dette regneeksempel, bliver tillæggets værdi altså mindre, i forhold til værdien af de posteringer som enten kunne opgøres, skønnes eller dokumenteres. Vi får:

Tillægsgivende, opgjort:	113.210,00 d.Kr.
Det tilladte maksimalbeløb for tillæg (30%):	98.856,54 d.Kr.
Difference:	14.353,46 d.Kr.


Den samlede pris fåes herefter:

Værdi for hus og skur:	329.521,81 d.Kr.
Samt det beregnede tillæg:	98.856,54 d.Kr.
Total:	428.378,36 d.Kr.

11.10.13

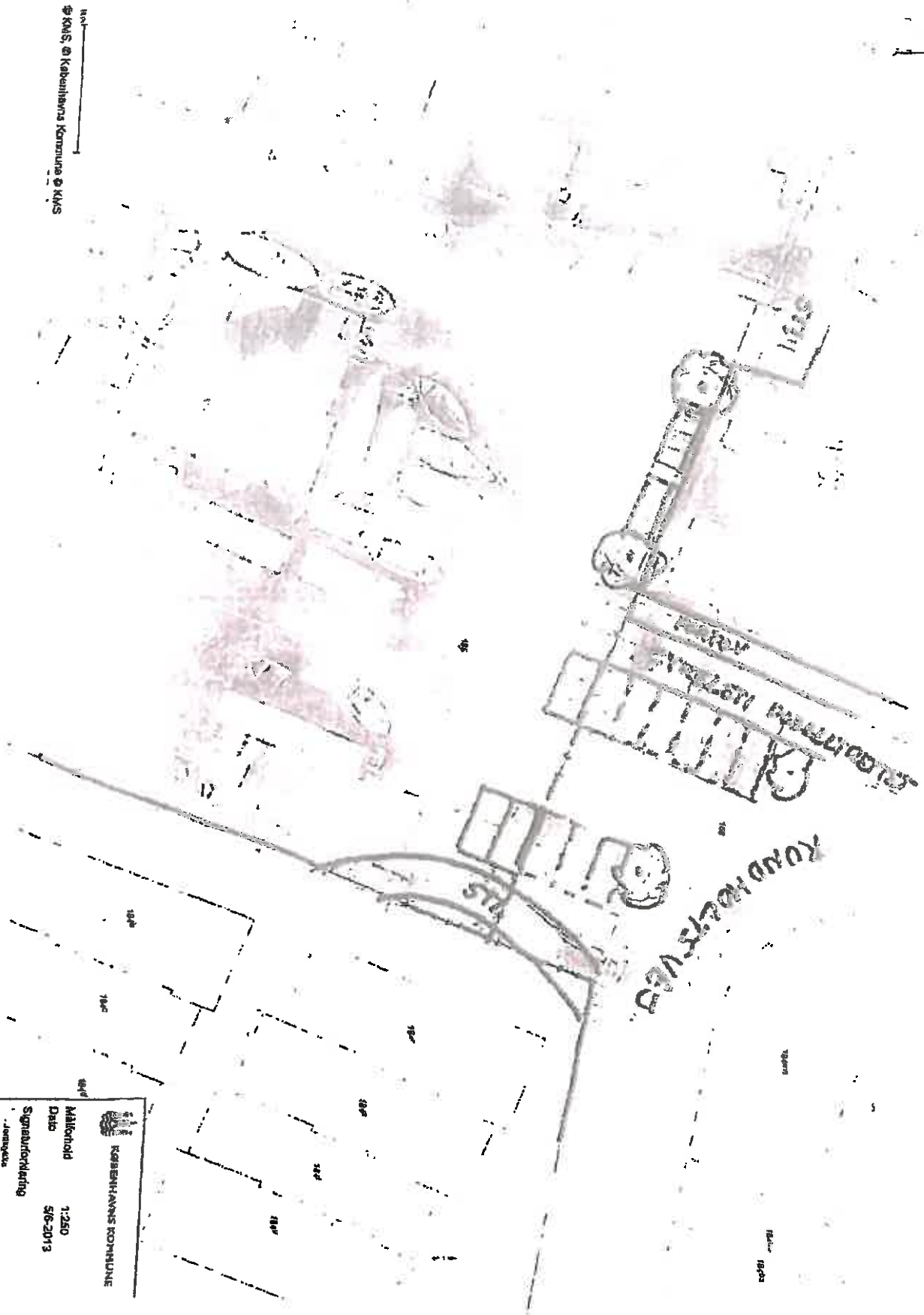


0 5 10 m
© KMS, © Københavns Kommune © KMS

 KØBENHAVNS KOMMUNE
Målerhold 1:250
Dato 22/1-2013
Signaturforklaring
Janet Skov

Malay 5

KUALA, @ Kabinjaya Komunika @ KMS



KABUPATEN KEMERLANG

Maklumat 1:250
 Date 5/6-2013
 Sjabar/fortiang
 Jempaka