

Lejemåls nr.

LEJEKONTRAKT for beboelse

Lejekontrakt til anvendelse i lejeaftaler om beboelseslejligheder, herunder blandede lejemål, og værelser i private udlejningsejendomme.

Autoriseret af By- og Boligministeriet den 3. september 2001.

Lejekontrakten indeholder en angivelse af parterne og en beskrivelse af det lejede samt lejerens betaling for lejemålet.

Herudover er udlejers og lejers rettigheder og pligter i lejeforholdet reguleret i den til enhver tid gældende lejelovgivning, medmindre parterne aftaler andet.

En række bestemmelser i lejelovgivningen er ufravigelige, medens andre gyldigt kan fraviges ved aftale. Ønsker parterne at aftale fravigelser af lejelovgivningens almindelige regler og/eller lejekontrakten, skal det aftalte anføres i kontraktens § 11.

Aftalte fravigelser kan ikke anføres direkte i kontraktteksten (ved overstregning eller lign.), medmindre der i den fortrykte tekst er givet særlig adgang hertil.

Enkelte vilkår i den fortrykte tekst er fremhævet med kursiv. Disse vilkår er fravigelser af lejelovgivningens almindelige regler. Hvis parterne har aftalt de forhold, der er kursiveret i kontrakten, er det ikke nødvendigt tillige at anføre de samme forhold i kontraktens § 11.

Som bilag til lejekontrakten hører vejledning vedrørende lejekontrakt til anvendelse i lejeaftaler om beboelseslejligheder, herunder blandede lejemål, og værelser i private udlejningsejendomme.

§ 1. Parterne og det lejede.

Lejemålet:	Det lejede er ☐ en lejlighed ☐ et enkeltværelse	en ejerlejlighed ☒ andet: _____
	Beliggende: Offenbachsvej 30, 2.th	By: 2450 Kbh SV
Udlejer:	Navn: Pernille Christel Andersen	SE-nr./reg.nr.: _____
	Adresse: Valdemarsgade 33, 2.th, 1665 Kbh V	
Lejer:	Navn: Sarah Louise Høgh Rasmussen, CPR: 020292-2902	
	Adresse: Højtoften 7, 8654 Bryrup	

Areal:	Lejemålets samlede bruttoetageareal udgør	51 m ² , der består af	2 værelser
	Erhvervslokaler m.v. udgør heraf	m ² .	

Brugsret til:	Efter aftalen har lejer endvidere efter udlejers anvisninger adgang og brugsret til følgende lokaliteter: (sæt x)		
	☒ Fællesvaskeri	☒ Fælles gårdanlæg	☒ Loft-/kælderrum nr.
	☒ Cykelkælder	☐ Garage nr.	☒ Andet: Altan

Benyttelse: Det lejede må ikke uden udlejers **skriftlige** samtykke benyttes til andet end: Beboelse for lejer og dennes husstand

§ 2. Lejeforholdets begyndelse og ophør.

Begyndelse:	Lejeforholdet begynder den 18.02.2012	og fortsætter, indtil det opsiges.
-------------	---------------------------------------	------------------------------------

Opsigelse: Medmindre andet er aftalt og anført i kontraktens § 11, kan lejer opsiges lejeaftaler om beboelseslejligheder med 3 måneders varsel til den første hverdag i en måned, der ikke er dagen før en helligdag.

§ 2. Lejeforholdets begyndelse og ophør - fortsat

Medmindre andet er aftalt og anført i kontraktens § 11, kan lejer opsige lejeaftaler om separate enkeltværelser med 3 måneders varsel til den første hverdag i en måned, der ikke er dagen før en helligdag.

Medmindre andet er aftalt og anført i kontraktens § 11, kan lejer opsige lejeaftaler om accessoriske enkeltværelser med 1 måneds varsel til den første hverdag i en måned, der ikke er dagen før en helligdag.

Opsigelse fra udlejers side kan ske efter §§ 82 og 83 i lejeloven. Hvis lejemålet er beliggende på en landbrugsejendom, kan opsigelse tillige ske efter landbrugslovens § 12, stk. 3.

Opsigelsen skal være skriftlig fra begge parter side.

§ 3. Betaling af leje m.v.

Leje: Den årlige leje er 60.600,00 kr.

Betaling: Lejen m.v. forfalder til betaling den 01 i hver (sæt x) ☒ måned ☐ kvartal

Lejen m.v. udgør:	Leje	5.050,00	kr.
	A conto varmebidrag	470,00	kr.
	A conto vandbidrag		kr.
	Antennebidrag		kr.
	Udgift til beboerrepræsentation		kr.
			kr.
			kr.
	I alt pr. måned/kvartal	5.520,00	kr.

Skatter og afgifter: I lejen indgår skatter og afgifter pr. 01.01.2012
Ved fremtidige ændringer i skatter og afgifter vil denne dato blive taget som udgangspunkt.

Betalingssted: Lejen m.v. betales på udlejers kontr. 3565-3565580299 i
Danske Bank (pengeinstitut) eller på det af udlejer anviste sted.
Betaling til et pengeinstitut anses for betaling på det anviste betalingssted.

Privat byfornyelse og aftalt boligforbedring: For lejemål, som er ombygget efter lov om privat byfornyelse eller efter kapitel 5 (aftalt boligforbedring) i lov om byfornyelse, og hvor lejeforhøjelse er beregnet efter samme lov, skal det udtrykkeligt oplyses i lejeaftalen, at lejemålet er ombygget i henhold til lov om privat byfornyelse. Såfremt der efter samme lov ydes tilskud til nedsættelse af lejeforhøjelsen for lejemålet, skal det udtrykkeligt oplyses i lejeaftalen, med hvilket beløb tilskud ydes for de enkelte betalingsterminer i hele tilskudsperioden.

Bemærk: Oplysninger om privat byfornyelse skal anføres i lejekontraktens § 11.

§ 4. Depositum og forudbetalt leje.

Depositum: Senest den 13.02.2012 betaler lejer et depositum på 15.150,00 kr.,
svarende til 3 måneders leje (højst 3 måneders leje).

Forudbetalt leje: Senest den betaler lejer endvidere forudbetalt leje kr.,
svarende til måneders leje (højst 3 måneders leje).

§ 4. Depositum og forudbetalt leje - fortsat

Indbetaling: Senest den 13.02.2012 betaler lejereren i alt 17.243,00 kr., svarende til:

Forudbetalt leje		kr.
Leje m.v. for perioden:		
18/02 -2012 til 29/02 -2012	2.093,00	kr.
Depositum	15.150,00	kr.
Dørskilt		kr.
		kr.
		kr.
I alt	17.243,00	kr.

Første gang, der herefter skal betales husleje, er den 01.03.2012

§ 5. Varme, vand og el.

Varmer: Udlejer leverer varme og varmt vand ? (sæt x) ☒ Ja ☐ Nej

Hvis ja, lejemålet opvarmes ved:

- ☒ - fjernvarme/naturgas
☐ - centralvarme med olie
☐ - andet: _____

Varmeregnskabsåret begynder den se §11

Lejer sørger selv for opvarmning af lejemålet ? (sæt x) ☐ Ja ☒ Nej

Hvis ja, lejemålet opvarmes ved:

- ☐ - el ☐ - olie/petroleum ☐ - andet _____
☐ - gas ☐ - fjernvarme/naturgas

Vand: Udlejer leverer vand til lejemålet ? (sæt x) ☒ Ja ☐ Nej

Hvis ja, udgiften til vand fordeles på grundlag af individuelle forbrugsmålere ? (sæt x)

☐ Ja ☒ Nej

Vandregnskabsåret begynder den se §11

El: Udlejer leverer el til andet end varme (sæt x) ☐ Ja ☒ Nej

§ 6. Fællesantennen m.v.

Udlejer leverer fælles signalforsyning, hvortil lejer skal betale bidrag ☐ Ja ☒ Nej

Lejernes antenneforening i ejendommen leverer fælles signalforsyning ☐ Ja ☒ Nej

§ 7. Lejemålets stand ved ind- og fraflytning.

Indflytning: Er lejemålet nyistandsat ved indflytningen ? (sæt x) ☒ Ja ☐ Nej

Er det aftalt, at lejemålet ved lejeforholdets ophør ligeledes skal afleveres nyistandsat ? (sæt x)

☒ Ja ☐ Nej

Besigtigelse: Der vil ved lejeforholdets indgåelse efter fælles besigtigelse af det lejede blive udarbejdet en rapport, hvori lejemålets stand ved lejeforholdets begyndelse angives ? (sæt x)

☒ Ja ☐ Nej

§ 7. Lejemålets stand ved ind- og fraflytning - fortsat

Bemærk: Er det lejede mangelfuldt ved lejeforholdets begyndelse, skal lejerens for ikke at miste retten til at påberåbe sig manglen senest 14 dage efter lejeforholdets begyndelse **skriftligt** meddele udlejeren, at lejeren vil gøre den gældende. Fristen gælder dog ikke, hvis manglen bl.a. ikke kan opdages ved anvendelse af sædvanlig agtpågivenhed.

Fraflytning: Der skal ved lejeforholdets ophør ske fælles besigtigelse af det lejede og udarbejdes en rapport, hvori lejemålets stand ved lejers aflevering af lejemålet angives? (sæt x) ☒ Ja ☐ Nej

Vedr. lejemålets stand ved fraflytning, se afsnittet om indflytning ovenfor.

Såfremt arbejder, som lejer har pligten til at udføre, ikke er udført inden fraflytningsdagen, sker istandsættelsen ved udlejers foranstaltning.

§ 8. Vedligeholdelse i lejeperioden.

Pligt: **Den indvendige vedligeholdelse af lejemålet påhviler:** (sæt x) ☐ Udlejer ☒ Lejer

Konto: Ved kontraktens oprettelse den _____ står der _____ kr. på vedligeholdelseskontoen til maling, hvidtning, tapetsering og lakering af gulve i det lejede. Beløbet kan efter kontraktens oprettelse være ændret i forbindelse med udlejers istandsættelse af lejemålet.

Låse og nøgler: Lejer skal i lejeperioden foretage vedligeholdelse og fornøden fornyelse af låse og nøgler.

§ 9. Inventar.

Følgende inventar i lejeforholdet tilhører ved lejemålets indgåelse udlejer: (sæt x)

☒ Komfur	☐ Opvaskemaskine	☐ Elpaneler - antal:	☒ Køleskab m. fryser
☐ Køleskab	☒ Vaskemaskine	☐ Kakkellovne - antal:	☒ Keramisk kogeø
☒ Emhætte	☐ Tørretumbler	☐ Vandvarmere - antal:	☒ se §11

§ 10. Beboerrepræsentation, husdyrhold og husorden.

Beboerrepræsentation: Der er ved kontraktens oprettelse etableret beboerrepræsentation i ejendommen? (sæt x) ☐ Ja ☒ Nej

Husdyr: Det er tilladt at holde husdyr i lejemålet? (sæt x) ☐ Ja ☒ Nej

Bemærk: Er der aftalt særlige vilkår for husdyrtilladelsen, anføres disse i kontraktens § 11.

Husorden: Der foreligger ved lejeforholdets indgåelse en husorden for ejendommen? (sæt x) ☒ Ja ☐ Nej

Husordenen vedlægges, såfremt en sådan findes for ejendommen.

§ 11. Særlige vilkår.

Fravigelser: Her anføres aftalte fravigelser og tilføjelser i forhold til lejelovgivningens almindelige regler og standardkontraktens §§ 1-10.

Sådanne aftaler vil kunne medføre, at lejerer opnår færre rettigheder eller pålægges større forpligtelser end efter de almindelige bestemmelser i lejelovgivningen.

AD §1 Parterne og det lejede

Lejer er ikke berettiget til at fremleje lejemålet, hverken helt eller delvist uden udlejers skriftlige accept. Lejer er forpligtet til selv at opretholde folkeregister adresse på lejemålet i hele lejeperioden. Lejer må ikke, uden udlejers skriftlige samtykke, overlade det lejede til andre uden udlejers accept. Lejemålet skal lejlighedsvist kunne fremvises af udlejer. Der medfølger, ud over de i §9 nævnte installationer, endvidere: Fire højskabe i værelse, et højskab i køkken, folde/rullegardiner til alle vinduer, 2 skoskabe i gang, klapbord med taburetter i køkken, toiletskab i bsdeværelse samt badeforhæng.

AD §2 Lejeforholdets begyndelse og ophør

LEJEMÅLET ER TIDSBEGRÆBSET OG UDLØBER UDEN YDERLIGERE VARSEL ELLER BESKED HEROM FRA UDLEJER D. 17. FEBRUAR 2014. LEJEMÅLET ER TIDSBEGRÆBSET IDET UDLEJER VED ENDT UDLEJNING ØNSKER AT KUNNE ANVENDE DET LEJEDE. LEJER ER BEKENDTGJORT MED AT DER ER TALE OM EN EJERLEJLIGHED OG AT UDLEJERS OPSIGELSE KAN SKE EFTER LEJELOVENS §83 LITRA A MED 12 MDR. VARSEL. DETTE FORHOLD SES SOM SÆRLIGT FREMHÆVET FOR LEJER. Det er aftalt at lejemålet kan opsiges af begge parter indenfor den tidsbegrænsede periode, herunder henvises til lejelovens §83. Lejemålet kan opsiges af lejer med 3 måneders varsel til udgangen af en måned og opsigelse skal ske skriftligt til udlejer. Lejer kan ved opsigelse ikke gøre krav gældende efter lejelovens §86 stk. 3 idet udlejer ikke ønsker at udleje lejemålet igen.

AD §3 Betaling af leje m.v.

Lejer er forpligtet til selv at tegne indboforsikring og indgår i øvrigt selv aftale om licens og telefon/internet med rette leverandører. Udlejer forbeholder sig ret til at kunne varsle huslejestigninger efter lejelovens §47 og §50. Hvis lejer forfejler at indbetale depositum, forudbetalt leje mv jf. §4 til den aftalte tid, bortfalder lejers ret til lejemålet omgående.

AD §5 Varme, vand, el

Varme: Der foretages aflæsning af målere for lejemålet ved lejers indflytning og forbrugsregnskab følger regnskabsperiode for ejerforeningen. Ved lejemålets ophør foretages endvidere aflæsning og afregning.

El: lejer er forpligtet til selv at lade kundeforhold oprette ved lokalt forsyningsselskab, således dette kundeforhold påbegyndes samme dag, som lejekontrakten træder i kraft. Der foretages i den forbindelse aflæsning af el, som indrapporteres til elseskab i forbindelse med oprettelse af lejers kundeforhold.

Vand: Vand er inkluderet i lejen. Vand udgør et fast beløb på kr. 150,- pr. måned. Aflæsninger og omkostninger hertil pålægges lejer.

AD §7 Lejemålets stand ved ind- og fraflytning

Indflytning

Lejemålet blev overtaget nyistandsat. Der udarbejdes en indflytningsrapport, som beskriver lejemålets stand samt fotodokumentation. Evt. mangler lejer måtte påpege inden for 14 dage i forhold til at lejemålet overtages i den stand som rapporten anfører, registreres og udbedres for udlejers regning.

Fraflytning

Senest kl. 12.00 på ophørsdagen, hvilket tidspunkt herefter er kaldet ophørstidspunktet, og uanset om dette er en helligdag eller dagen før en helligdag, skal lejer tilbagelevere det lejede og hvad dertil hører i ryddet og rengjort stand og i øvrigt i den stand, hvori det var på ikrafttrædelsestidspunktet. Det understreges at lejemålet skal afleveres nyistandsat.

§ 11. Særlige vilkår - fortsat

Ved fraflytning er lejer, med henvisning til ovenstående afsnit, forpligtiget til - ved henvendelse til udlejer - at foranledige, at det lejede gennemgås og besigtiges i ryddet og rengjort stand mindst 14 dage før lejemålets ophør.

Udlejer udfærdiger i forbindelse med gennemgangen/besigtigelsen en rapport, der underskrives af begge parter, og en eventuel uenighed anføres i rapporten, inden denne underskrives. Det understreges at lejemålet skal afleveres nyistandsat og det indskræpes at istandsættelse skal ske ved fagfolk udvalgt af udlejer.

De i rapporten nævnte arbejder sker ved udlejerens foranstaltning, idet bemærkes, at lejeren er pligtig at betale leje m.v. indtil det tidspunkt, hvor istandsættelsen er tilendebragt (normalt 14 dage). På fraflytningsdagen afleverer lejer samtlige udleverede nøgler til lejemålet, og hvor der således samtidig sker en endelig aflevering af lejemålet.

Den i lejelovens § 98 stk. 2 anførte frist regnes fra dette tidspunkt, og fristen er aftalt forlænget til én måned i stedet for 14 dage.

Det påhviler lejer at vedligeholde låse, nøgler, vandhaner, blandingsbatterier, elafbrydere og elkontakter, lysarmaturer, vinduer, ruder, køkkenbordsbelægninger, belægning på gulve, toilet, vaske, køle/fryseskab, emhætte, komfur, ventilator, røgalarmer og termostater. Ligeledes påhviler det lejer at renholde og rense afløb/vandlås fra vaske og gulve, renholde og efter behov udskifte filtre på blandingsbatterier, samt at afkalke fliser og haner. Gulve og dørtrin skal vedligeholdes med ufarvet lak, og må ikke afsyres eller slibes. Hvis ovennævnte udstyr skal udskiftes eller repareres p.g.a. hærverk eller misbrug påhviler udgiften lejer. Skal ovennævnte udstyr udskiftes p.g.a. alm. slidtage/ælde påhviler udgiften udlejer. Lejer er ikke uden udlejers skriftlige accept berettiget til at foretage ændringer og/eller farveændringer af nogen art i det lejede uden forudgående skriftlig accept fra udlejer. Det påhviler lejer, at holde det lejede opvarmet til mindst 10 grader året rundt, samt at foretage jævnlig udluftning.

Såfremt udlejer konstaterer, at lejer ikke overholder sin vedligeholdelsespligt skal lejer senest efter at et påkrav fra udlejer er modtaget herom, foranledige at vedligeholdelses-arbejderne udføres. I modsat fald kan udlejer lade disse arbejder udføre for lejers regning, idet udgiften hertil er en pligtig pengeydelse i lejeforholdet jf. Lejelovens §93 stk. 1, Litra a.

§10 Beboerrepræsentation, husdyrhold og husorden

Lejer må ikke holde husdyr. Der må ikke ryges i lejemålet. Ejerforeningens ordensregler skal respekteres og vedlagte bilag fra ejerforeningen skal underskrives som værende læst og forstået af lejer (BILAG A). Overtrædelse heraf betragtes som mislighold af kontrakten.

Lejer har fået udleveret: 2 nøgler til lejemålet.

Lejer er erstatningspligtig for nøgler samt låse ved tab eller bortkomne nøgler.

§ 12. Underskrift.

Dato:

9/2-2012

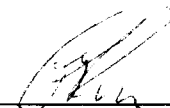
Dato:

10/2-2012



som udlejer

Pernille Christel Andersen



som lejer

Sarah Louise Høgh Andersen

RASMUSSEN