

Lejemålsnr.: _____

LEJEKONTRAKT for beboelse

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

Autoriseret af Indenrigs- og Boligministeriet den 1. september 2022.

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

det ikke nødvendigt at anføre de samme forhold i kontraktens § 11. Vilkår, som er anført i § 11, er tilstrækkeligt fremhævet.

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

Udlejerens og lejerens rettigheder og pligter i lejeforholdet er reguleret i den til enhver tid gældende lejelovgivning, medmindre parterne aftaler andet, hvor lovens regler kan fraviges.

Enkelte vilkår i den fortrykte tekst er fremhævet med *fed* og *kursiv*. Disse vilkår er fravigelser af lejelovgivningens almindelige regler. Hvis parterne har aftalt de forhold, der er kursiveret i kontrakten, er

Som bilag til lejekontrakten hører vejledning vedrørende lejekontrakt til anvendelse i lejeaftaler om beboelseslejligheder, herunder blandede lejemål, og værelser i private udlejningsejendomme. Vejledningen er en del af den autoriserede lejekontrakt.

§ 1. Parterne og det lejede

Lejemålet: Det lejede er ☐ en lejlighed ☐ et enkeltværelse ☐ en ejerlejlighed ☐ en andelsbolig
☐ andet. ☐ Lejeforholdet er et fremlejeforhold

Beliggende:

Udlejerens:

Navn: *Anastolija Malinova*
CVR-nr./reg.nr.:

By: *Bjergskovvej 27*
4460 Smørum

Adresse:

Telefon:

E-mail:

Lejerens:

Navn:

Adresse:

Telefon:

E-mail:

Areal: Lejemålets samlede bruttoetageareal udgør 170 m², der består af 4 værelser
Erhvervslokaler m.v. udgør heraf _____ m².

Brugsret til: Efter aftalen har lejer endvidere efter udlejerens anvisninger adgang og brugsret til følgende lokaliteter (sæt x)

☒ Fællesvaskeri ☐ Fælles gårdanlæg ☐ Loft/kælderrum nr.: 1
☐ Cykelparkering ☐ Garage nr.: 1 ☐ Andet: _____
☐ Andet: _____ ☐ Andet: _____

Benyttelse: Det lejede må ikke uden udlejerens *skriftlige* samtykke benyttes til andet end:

§ 2. Lejeforholdets begyndelse og ophør

Begyndelse: Lejeforholdet begynder den 01.02.2023 og fortsætter, indtil det opsiges, medmindre lejemålet er tidsbegrænset, jf. § 11.

Opsigelse: Opsigelsen skal være **skriftlig** fra begge parter side. Medmindre andet er aftalt og anført i kontraktens § 11, kan lejerens opsige en lejeaftale med 3 måneders varsel til den første hverdag i en måned, der ikke er dagen før en helligdag. For accessoriske enkeltværelser er varsløst dog 1 måned. Opsigelse fra udlejerens side kan ske efter §§ 170 og 171 i lov om leje.

§ 3. Betaling af leje

Leje: Den årlige leje er 36.000 kr.

Betaling: Lejen m.v. forfalder til betaling den _____ i hver (sæt x) ☒ Måned ☐ Kvartal

Lejen pr. måned/kvartal udgør _____ kr.

Betalinger udover lejen udgør:

A conto varmebidrag	_____	kr.
A conto vandbidrag	_____	kr.
A conto elbidrag	_____	kr.
A conto kølingsbidrag	_____	kr.
Antennebidrag	_____	kr.
Internetbidrag	_____	kr.
Bidrag til beboerrepræsentation	_____	kr.
Andet*	_____	kr.
Andet*	_____	kr.
I alt betales pr. måned/kvartal:	_____	kr.

* Bemærk, at det alene er med hjemmel i loven, at der kan opkræves beløb ud over lejen, da beløbet ellers skal være indeholdt i lejen.

Skatter og afgifter:

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

Betalingssted: ☒ Lejen m.v. betales på udlejers konto: 6695 - 1000107545 i
(pengeinstitut): _____
Betaling til et pengeinstitut anses for betaling på det anviste betalingssted.
☐ Lejen m.v. betales via Betalingsservice.

Bemærk: Særlige forhold vedrørende lejefastsættelse, jf. vejledningen, skal anføres i lejekontraktens § 11.

§ 4. Depositum og forudbetalt leje

Depositum: Senest den _____ betaler lejerens et depositum på 16.000 kr.
svarende til 2 måneders leje (højest 3 måneders leje).

Forudbetalt leje: Senest den _____ betaler lejerens endvidere forudbetalt leje på _____ kr.
svarende til _____ måneders leje (højest svarende til den leje, som skal betales i
perioden fra opsigelsen afgives af lejer til lejeforholdet ophører, dog maksimalt 3 måneders leje).

Indbetaling: Senest den _____ betaler lejerens i alt _____ kr., svarende til:
Forudbetalt leje: _____ kr.
Leje m.v. for perioden: _____ kr.
til _____ kr.
Depositum _____ kr.
_____ kr.
_____ kr.
I alt _____ kr.

Første gang, der herefter skal betales husleje, er den 01.02.2023

§ 5. Varme, køling, vand og el

☐ Ja ☒ Nej

Varme:

Udlejeren leverer varme og varmt vand? (sæt x)

Hvis ja, lejemålet opvarmes ved:

- ☐ Fjernvarme/naturgas
☐ Centralvarme med olie
☐ El til opvarmning

☐ Andet: _____

☐ Udgiften til varme opkræves ud over lejen, jf. lejelovens § 65, stk. 1.

Varmeregnskabsåret begynder den 01.02.2023

☐ Udgiften til varme indeholdes i lejen, jf. lejelovens § 65, stk. 2 (enkeltværelser m.v.).

Lejeren sørger selv for opvarmning af lejemålet? (sæt x)

☒ Ja ☐ Nej

Hvis ja, lejemålet opvarmes ved:

- ☒ El
☐ Gas
☒ Olie/petroleum
☐ Fjernvarme/naturgas
☐ Andet: _____

Vand:

Udlejeren leverer vand til lejemålet? (sæt x)

☒ Ja ☒ Nej

Hvis ja:

☒ Udgiften til vand fordeles på grundlag af individuelle forbrugsmålere og opkræves ud over lejen.

Vandregnskabsåret begynder den 01.02.2023

☐ Udgiften til vand fordeles ikke på grundlag af individuelle forbrugsmålere og indeholdes derfor i lejen.

El:

Udlejeren leverer el til andet end varme til lejemålet? (sæt x)

☒ Ja ☐ Nej

Hvis ja:

☒ Udgiften til el fordeles på grundlag af individuelle forbrugsmålere og opkræves ud over lejen.

Elregnskabsåret begynder den 01.02.2023

☐ Udgiften til el fordeles ikke på grundlag af individuelle forbrugsmålere og indeholdes derfor i lejen.

Køling:

Udlejeren leverer køling til lejemålet? (sæt x)

☐ Ja ☒ Nej

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

☐ Ja ☐ Nej

Kølingsregnskabsåret begynder den _____

§ 6. Fællesantennier m.v. og adgang til elektroniske kommunikationstjenester

Fællesantenne: Udlejeren leverer fælles signalforsyning, hvortil lejer skal betale bidrag (sæt x)

☒ Ja ☐ Nej

Lejernes antenneforening i ejendommen leverer fælles signalforsyning (sæt x)

☐ Ja ☐ Nej

Internet:

Udlejeren leverer adgang til internet (elektroniske kommunikationstjenester), hvortil lejeren skal betale bidrag (sæt x)

☐ Ja ☐ Nej

§ 7. Lejemålets stand ved ind- og fraflytning

Hvis udlejer ønsker at kunne stille krav om istandsættelse ved lejers fraflytning, påhviler det den udlejer, som udlejer mere end én beboelseslejlighed, at afholde indflytningssyn, og den udlejer, som udlejer mere end én beboelseslejlighed på fraflytningstidspunktet, at afholde fraflytningssyn.

Udlejer/udlejererne mere end én beboelseslejlighed?

☐ Ja ☐ Nej

Er/bliver lejemålets stand konstateret ved indflytningssyn?

☐ Ja ☐ Nej

Bliver lejemålets stand konstateret ved et fraflytningssyn?

☐ Ja ☐ Nej

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 meddele udlejeren, at lejeren vil gøre den gældende. Fristen gælder, selv om lejeren inden fristens udløb har deltaget i et indflytningssyn og har modtaget en indflytningsrapport. Fristen gælder dog ikke, hvis manglen bl.a. ikke kan opdages ved anvendelse af sædvanlig agtpågivenhed.

§ 8. Vedligeholdelse

Plikt: Den indvendige vedligeholdelse af lejemålet påhviler: (sæt x)
☐ Udlejeren ☒ Lejeren

Konto: Har udlejeren den indvendige vedligeholdelsespligt, er der oprettet en konto for indvendig vedligeholdelse. Ved kontraktens oprettelse den _____ står der _____ kr. på kontoen. Beløbet kan efter kontraktens oprettelse være ændret i forbindelse med udlejers istandsættelse af lejemålet.

Bemærk: Ved indvendig vedligeholdelse forstås vedligeholdelse af lejligheden med hvidtning, maling, tapetsering og behandling af gulve.

Ved udvendig vedligeholdelse forstås vedligeholdelse af alle dele af ejendommen og det lejede, som ikke er omfattet af den indvendige vedligeholdelse.

Lejer har i henhold til lov om leje pligten til at vedligeholde låse og nøgler, medmindre andet aftales.

§ 9. Inventar

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

☒ Komfur	☒ Køle-/fryseskab	☒ Tørretumbler	☐ Andet: _____
☒ Køleskab	☒ Opvaskemaskine	☒ Emhætte	☐ Andet: _____
☒ Fryser	☒ Vaskemaskine	☐ Vaskemaskine/Tørretumbler	☐ Andet: _____

§ 10. Beboerrepræsentation, husdyrhold, husorden og øvrige oplysninger om det lejede

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

Særlige vilkår for husdyrtilladelsen:

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

Husordenen vedlægges, såfremt en sådan findes for ejendommen.

Øvrige oplysninger om det lejede: Der må ikke her anføres fravigelser og tilføjelser i forhold til lejelovgivningens almindelige regler og standardkontraktens §§ 1-10.

Øvrige oplysninger om det lejede – fortsat

§ 11. Særlige vilkår

Fravigelser: Her anføres aftalte fravigelser og tilføjelser i forhold til lejelovgivningens almindelige regler og standardkontraktens §§ 1-10. Sådanne fravigelser vil kunne medføre, at lejerer opnår færre rettigheder eller pålægges større forpligtelser end efter de almindelige bestemmelser i lejelovgivningen.

Vilkår, som i sin helhed allerede følger af lejelovgivningens almindelige vilkår eller af en husorden, må ikke anføres her. Øvrige oplysninger om det lejede anføres i kontraktens § 10.

Bemærk: I § 11 kan bl.a. anføres om der gælder særlige vilkår for lejeafsættelsen, som der skal oplyses om i lejekontrakten, herunder fx i forhold til afkast (§ 11, stk. 4, i lov om leje), regulering efter nettoprisindeks (§ 11, stk. 5, § 53, stk. 2, eller § 54, stk. 3, i lov om leje), privat byfornyelse og boligforbedring (§ 12 i lov om leje) og fri lejeafsættelse (§ 54 i lov om leje).

Følgende udgør fravigelser fra lejelovgivningens udgangspunkt:

Lejeafsættelse: Lejeforholdet er omfattet af reglerne om fri leje

☐ Ja ☐ Nej

Hvis ja, hvilken grund gør sig gældende, jf. lejelovens § 54 (for nærmere herom se vejledningen).

Lejeregulering: Lejen reguleres én gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks. Lejeforhøjelse kan gennemføres alene ved udlejerens skriftlige meddelelse herom til lejerer.

☐ Ja ☒ Nej

Hver den _____ reguleres den gældende leje med stigningen i nettoprisindekset fra _____ måned året før til den _____ måned forud for regulerings tidspunktet. Lejen reguleres første gang den _____

Reguleringen sker således: $\text{Gældende leje} / \text{anvendt nettoprisindeks ved seneste beregning af nettoprisindeksering} \times \text{nyt indeks} = \text{ny leje}$

Udlejer er berettiget til helt eller delvist at undlade reguleringen, uden at dette kan betragtes som et afkald på retten til at opkræve denne for fremtiden.

Øvrige fravigelser:

Øvrige fravigelser – fortsat

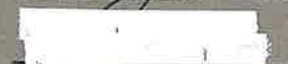
§ 12. Underskrift

Dato: 01.07.2023



Som udlejer

Dato: 01.07.2023



Som lejer

Som udlejer

Som lejer