Salgsopstilling

27. februar 2026

TVANGSAUKTION OVER EJENDOMMEN

4p, Gadbjerg by, Gadbjerg
Sejershaven 2, st. 11
7321 Gadbjerg
(Ejerlejlighed 1)

Fogedretten i Koldings sagsnr. AS 7-304/2025

BRUUN & HJEJLE
ADVOKATPARTNERSELSKAB
NØRREGADE 21
1165 KØBENHAVN K
CVR-NUMMER: 37 97 51 92

BRUUNHJEJLE.DK
+45 33 34 50 00
RASMUS MOLIIN
RMO@BRUUNHJEJLE.DK
+45 21 83 53 12 (DIREKTE)

Tvangsauktion over 4p, Gadbjerg by, Gadbjerg, beliggende Sejershaven 2, st. 11, 7321 Gadbjerg (Ejerlejlighed 1) – Retten i Kolding, Vestre Landsret retssal, Kolding Åpark 11, 6000 Kolding, fredag den 27. marts 2026 kl. 09:00

INDHOLDSFORTEGNELSE

Bilag	**Bilagsnavn**	**Side**
Bilag 1	Salgsopstilling med Justitsministeriets tvangsauktionsvilkår	4
Bilag 2	Foreløbig omkostningsopgørelse (salgsopstillingens punkt B)	11
Bilag 3	Beskrivelse	12
Bilag 4	Fotos	14
Bilag 5	Vurderingsmeddelelse	17
Bilag 6	Ejendomsdatarapport	22
Bilag 7	Ejendomsskattebillet mv.	76
Bilag 8	Udskrifter fra BBR-registeret	79
Bilag 9	Forureningsattest	109
Bilag 10	Energimærkning	114
Bilag 11	Opdeling af ejerlejligheder	120
Bilag 12	Oversigt over lejemål	125
Bilag 13	Lejekontrakter	126
Bilag 14	Forbrugsregnskaber	412
Bilag 15	Krav, der hviler på ejendommen i henhold til lejelovgivning mv.	490
Bilag 16	Oplysninger om grundejerforening	491
Bilag 17	Oplysninger fra Huslejenævnet	493

Bilag 18	Tingbogsattest	495
Bilag 19	Servitutter	502
Bilag 20	Panthaveropgørelser, inkl. kopi af pantebreve mv.	610
Bilag 21	Forsikringsoplysninger	652
Bilag 22	Kort over vejforsyning	661
Bilag 23	Byggesager	662
Bilag 24	Foreløbigt panthaverregnskab	665
Bilag 25	Evt. yderligere materiale om ejendommene	678

Sagsnr.: 2812276-04

SALGSOPSTILLING

(Købsnøgle)

til brug for

tvangsauktion over fast ejendom

Rasmus Moliin
Advokat
J.nr. 2812276-04

T +45 21 83 53 12
rmo@bruunhjejle.dk

FOGEDRETTENS SAGSNR.:

AS 7-304/2025

BILAG 1

Ejendommen matr. nr. 4p, Gadbjerg by, Gadbjerg

Beliggende:	Sejershaven 2, st. 11, 7321 Gadbjerg (Ejerlejlighed 1)
Tilhørende	Den selvejende Institution Meta Mariehjemmet under konkurs
Boende:	c/o kurator, advokat Henrik Selchau Poulsen, Bruun & Hjejle, Nørregade 21, 1165 København K
Auktionstidspunkt:	Fredag den 27. marts 2026 kl. 09:00
Auktionssted:	Retten i Kolding, Vestre Landsrets retssal, Kolding Åpark 11, 6000 Kolding
Rekvirent:	Den selvejende Institution Meta Mariehjemmet under konkurs
Ved advokat:	Rasmus Moliin, Bruun & Hjejle, Nørregade 21, 1165 København K

Ejendomsoplysninger

Ejendomskategori, jf. BBR	Række-, kæde- og klyngehus	
Samlet ejendomsværdi pr. 01.10.2015	kr. 16.800.000 (jf. nærmere i bilag 5)	heraf grundværdi kr. 467.700 (jf. nærmere i bilag 5)
Vurdering i h.t. Retsplejelovens § 562	Ingen	
Areal ifølge tingbogen	1.569 m² (bilag 18)	0 m² (bilag 18)
Tinglyst fordelingstal	1569/1910	
Forsikringsforhold:	Se venligst bilag 21	
Ejendomsskatter og afgifter:	Se venligst bilag 5, 6 og 7. Rekvirenten er ikke i besiddelse af yderligere oplysninger om ejendomsskatter.	
Forslag til særlige vilkår ifølge auktionsvilkårenes pkt. 11	Ingen	
Beskrivelse (herunder evt. Bebygget areal, indretning m.v.)	Se venligst beskrivelse (bilag 3) og fotos (bilag 4)	
Lejemål:	Ejendommen består af 28 friplejeboliger. Se endvidere bilag (12, 13 og 17)	
Byrder og servitutter	Se venligst vedlagte tingbogsattest (bilag 18) samt servitutter (bilag 19)	

Prioritetsopgørelse Pant- og udlægshavere Der angives tinglyst beløb, lånetype, rentesats, lånenr./serie/afd., indestående til og evt. yderligere bemærkninger om f.eks. tvangsauktionsklausul, ejerskifteafdrag m.m.	**1. Fordring** opgjort pr. auktionsdagen	**2. Restgæld** på hæftelser, der kan forventes overtaget med tillæg af uforfaldne renter	**3. Restancer** og evt. ejerskifteafdrag på hæftelser, der kan forventes overtaget (beløbet i kolonne 1 minus beløbet i kolonne 2)	**4. Hæftelser** der kræves betalt kontant
Hæftelse nr. 1: Tinglyst den 23. marts 2015 Realkreditpantebrev, opr. hovedstol 40.038.180 kr. udstedt til: Nykredit Realkredit A/S Sundkrogsgade 25 2150 Nordhavn Kontantlån med tinglyst forrentning på 2,125901 %. Restgælden er efter det fra panthaver oplyste pr. auktionsdagen 28.294.765,11 kr., mens obligationsrestgælden pr. samme dato er 28.713.302,45. I tillæg hertil kommer restancer, jf. kolonne 3. Rettighedshavers e-mailadresse: se-sager@nykredit.dk Der henvises i øvrigt til oplysninger fra panthaver, herunder kopi af pantebrevet mv. (bilag 20)				
Restgæld (kr.)	30.373.996,86	28.294.765,11	2.079.231,75	
I alt ved Budsum (kr.)	30.373.996,86	28.294.765,11	2.079.231,75	
Hæftelse nr. 2: Tinglyst den 17. august 2015 Ejerpantebrev, stort 10.000.000 kr., med underpant, stort 10.000.000 kr. tinglyst den 17. august 2015 til DANSKE BANK A/S Bernstorffsgade 40 1577 København V Rettighedshavers e-mailadresse: nblo@danskebank.dk Der henvises i øvrigt til oplysninger fra underpanthaver, herunder kopi af ejerpantebrevet mv. (bilag 20) Tillige pant i matr.nr. 4p, Gadbjerg By, Gadbjerg, ejerlejlighed 2.				
Restgæld (kr.)	8.900.162,75			8.900.162,75
I alt ved Budsum (kr.)	39.274.159,61	28.294.765,11	2.079.231,75	8.900.162,75
A. Total	39.274.159,61	28.294.765,11	2.079.231,75	8.900.162,75

B. Størstebeløbet, der skal betales/overtages

udover auktionsbudet, jfr. vilkårenes pkt. 6B.	:	2.169.055,50 kr.
Heraf kontant at betale inden 4 uger	:	1.332.326,50 kr.
Gæld der kan overtages (størstebeløbet - kontantbeløbet)	:	836.729 kr.
Om art og afvikling oplyses	:	

Det under B anførte størstebeløb fremkommer således:

a. rekvirentens udlægs- og auktionsomkostninger (anslået) (salærer, gebyrer m.v.)	kr. 110.530	g. rejseomkostninger	kr. -
b. rettighedshavernes mødesalærer m.v.	kr. 1.875	h. panthaverregnskab	kr. -
De under a og b nævnte beløb er anslået ud fra det anførte auktionsbud, jf. nedenfor		i. andet, jfr. Specifikation (bilag 2)	kr. 815.100
		j. krav i h.t. leje- eller brandforsikringslovgivning (bilag 15)	kr. 836.729
c. ejendomsskatter *(anslået)*	kr. 397.321,50		
d. brandforsikringsristorno *(forbeholdes)*	kr. -		
e. vejbidrag m.v. *(forbeholdes)*	kr. -		
f. kloakbidrag m.v. *(anslået)*	kr. 7.500		

Der henvises i øvrigt til bilag 2 og 15

C. Afgifter m.v. til det offentlige i anledning af auktionen. Se den påtrykte tekst på omslagets inderside.

Ved et auktionsbud på **16.800.000 kr.** (beregnet efter den seneste offentlige ejendomsvurdering)
udgør sikkerhedsstillelsen, jfr. vilkårenes pkt. 7 **3.411.558,25 kr.**

Denne salgsopstilling er udarbejdet den 27. februar 2025 af advokat Rasmus Moliin

Justitsministeriets tvangsauktionsvilkår
Bekendtgørelse 1978-12-15 nr. 652 om tvangsauktionsvilkår
(fast ejendom),

som ændret ved bkg 1982-03-31 nr. 121, bkg 1989-12-18 nr. 866, bkg 1990-12-21 nr. 896 og bkg 2003-06-17 nr. 519

I medfør af § 570, stk. 1, i lov om rettens pleje, jf. lovbekendtgørelse nr. 488 af 2. oktober 1978, fastsættes:

§ 1. Tvangsauktion over fast ejendom skal afholdes på justitsministeriets tvangsauktionsvilkår, jf. bilaget til bekendtgørelsen.
§ 2. Bekendtgørelsen træder i kraft den 1. januar 1979 og får virkning for tvangsauktioner, der afholdes i henhold til anmodninger indgivet til fogedretten efter den 1. januar 1979.

BILAG
Tvangsauktionsvilkår (fast ejendom)
1. Auktionen omfatter

a. Auktionen omfatter ejendommen med eventuelle bygninger og - hvis fogedretten ikke tilkendegiver andet - driftsinventar og driftsmateriel, derunder maskiner og tekniske anlæg af enhver art, der hører til ejendommen, og ved landbrugsejendomme tillige ejendommens besætning, gødning, afgrøder mv.
   Ejendommen mv. sælges, som den er ved auktionen med de rettigheder og forpligtelser, hvormed den tilhører den nuværende ejer.
b. Hvis ejendommen eller en del af denne er udlejet, kan køber efter ejendommens overtagelse kræve den leje, der ikke er betalt på auktionstidspunktet.

Køberen kan ikke gøre krav på forudbetalt leje, der er omfattet af tinglysningslovens § 3, stk. 2.

2. Salgsopstilling
Ejendommen og det tilbehør, der følger med, beskrives i en særlig salgsopstilling. Salgsopstillingen indeholder oplysning om ejendommens hæftelser og byrder og oplyser endvidere om andre forhold vedrørende ejendommen og auktionen, som må antages at være af væsentlig betydning for køber.
Salgsopstillingen udleveres på fogedrettens kontor.

3. Servitutter mv.
Fogedretten angiver under auktionen, i hvilket omfang de bydende ud over auktionsbudet skal overtage eller opfylde servitutter, brugsrettigheder, aftægts-, livrente- eller lignende forpligtelser.

4. Auktionsbudet mv
Enhver kan byde på auktionen, men fogedretten kan forlange, at en bydende straks sandsynliggør, at han kan opfylde sit bud.
Minimum for overbudene fastsættes af fogedretten.
Ejendommen sælges til den højstbydende, hvis dennes bud antages (se pkt. 7), medmindre det besluttes, at en ny auktion skal afholdes.
Enhver, der har afgivet bud på første auktion, er bundet af sit bud, indtil auktionen er sluttet. Meddeles der i henhold til pkt. 7 udsættelse med henblik på tilvejebringelse af sikkerhed, gælder bundetheden, indtil sikkerheden er stillet. Skal der afholdes ny auktion i henhold til retsplejelovens § 576, er samtlige bydende på første auktion bundet indtil slutningen af den nye auktion, dog højst i 6 uger efter første auktion. På den nye auktion er kun det bud bindende, der får hammerslag.

5. Ejendommens overtagelse
Køberen overtager straks ejendommen.
Har køberen fået udsættelse til at stille sikkerhed for opfyldelse af auktionsvilkårene, overtages ejendommen dog først, når sikkerheden er stillet.
Køberen sørger selv for - om nødvendigt ad retslig vej - at blive indsat i besiddelsen af det solgte.
Fra det tidspunkt, køberen skal overtage ejendommen, henligger den for hans regning og risiko i enhver henseende.

6. Køberens forpligtelser
A. Opfyldelse af auktionsbuddet
Auktionsbuddet anvendes, så langt det rækker, til dækning af hæftelserne i prioritetsordenen. Hæftelsernes nøjagtige størrelse oplyses under auktionen.
Auktionsbuddet opfyldes således:
a. Køberen *overtager* de hæftelser, der ikke kan kræves udbetalt. Overtagelsen er dog betinget af, at restancer og eventuelle særlige afdrag betales inden 4 uger efter auktionens slutning.
b. Køberen *betaler* de hæftelser, der kan kræves udbetalt.

Beløb, der skal betales efter pkt. b, betales inden 6 måneder efter auktionens slutning.
Eventuel kursgevinst ved indfrielse af lånene tilfalder køberen, ligesom han bærer eventuelt kurstab samt tab ved, at kontantlån med særlige indfrielsesvilkår må indfries med et større beløb end lånets kontante pålydende.
Andele i reserve- og administrationsfonde tilfalder køberen, når der bliver fuld dækning til de pågældende lån.
Pantegælden forrentes fra datoen for den første auktion med den rente, der tilkommer hver enkelt panthaver. Er der tale om en indekspanteret beregnes renten på grundlag af restgælden som reguleret ved sidste ordinære indeksregulering.
Overstiger auktionsbuddet, hvad der kræves til dækning af panthaverne, tilfalder det overskydende beløb den hidtidige ejer af ejendommen.
Beløbet forrentes med en årlig rente, der svarer til den fastsatte referencesats med et tillæg på 7 pct. Som referencesats anses den officielle udlånsrente, som Nationalbanken har fastsat henholdsvis pr. den 1. januar og den 1. juli det pågældende år.

B. Beløb, der skal betales ud over auktionsbuddet
Under auktionen oplyses arten og størrelsen af de omkostninger, som køberen skal betale ud over auktionsbuddet. Det samme gælder skatter, afgifter, byrder, hæftelser og andre pligter, som køberen skal betale eller overtage ud over auktionsbuddet.
På auktionen oplyses et størstebeløb for, hvad der skal *betales,* og hvilke krav og pligter, der kan *overtages*.
Af krav, der typisk skal udredes eller overtages ud over auktionsbuddet, kan særligt nævnes:
a. Auktionsrekvirentens udlægsomkostninger og omkostninger ved gennemførelse af auktionen, herunder salær til advokat samt honorar til en af fogedretten antaget sagkyndig.
b. Salær og rejseomkostninger til repræsentanter for de andre i ejendommen berettigede.
Vedrørende a og b er det en betingelse, at de pågældende rettighedshavere får andel i auktionsbuddet. Ved delvis dækning nedsættes salærkravet forholdsmæssigt.
Er auktionen rekvireret af et konkursbo eller et dødsbo, hvori gælden ikke er vedgået, betales dog altid fuldt rekvirent-salær.
c. Ejendomsskatterestancer.
d. Brandforsikringsbidrag.
e. Gade-, vej- og fortovsbidrag.
f. Spildevands- og kloakbidrag.
g. Restancer for forbrug af vand, leveret af offentlige, almene vandforsyningsanlæg.
h. Brugspanthavers underskud efter afholdelse af nødvendige udgifter ved bestyrelse, drift og vedligeholdelse mv. af ejendommen. Overskud afskrives i brugspanthaverens fordring og derefter i den i øvrigt bedst berettigedes fordring.
i. Nødvendige udgifter til ejendommens bestyrelse, drift og vedligeholdelse mv., som er afholdt af auktionsrekvirenten, selv om ejendommen ikke har været taget til brugeligt pant.
j. Krav, der i henhold til lejelovgivningen, brandsikringslovgivningen og bygningslovgivningen er gældende mod enhver uden tinglysning.
Beløb, der skal betales ud over auktionsbuddet, udredes inden 4 uger
efter auktionens slutning til rette vedkommende.

C. Afgifter mv. til det offentlige i anledning af auktionen
a. Fogedrettens udgifter.
b. Auktionsafgift.
De under a og b nævnte udgifter mv. betales ved auktionens slutning.
c. Køberen betaler eventuel merværdiafgift (»moms«) og eventuelt arbejdsmarkedsbidrag af det med ejendommen følgende løsøre mv. efter nærmere aftale med toldvæsenet.

7. Køberens sikkerhedsstillelse
Efter hammerslaget skal køberen straks over for fogedretten stille sikkerhed for opfyldelse af auktionsvilkårene.
Sikkerheden kan stilles ved deponering af penge eller børsnoterede værdipapirer, ved bankgaranti eller på anden måde, som godkendes af fogedretten.
Sikkerhedens størrelse skal svare til:
a. Restancer mv., jf. pkt 6.A litra a,
b. ¼ af de hæftelser, der kan kræves udbetalt, jf. pkt 6.A litra b, og
c. størstebeløbet, der skal betales ud over auktionsbudet, jf. pkt 6.B.
Sikkerheden kan dog hverken være mindre end et års renteudgift af de overtagne prioriteter eller mindre end værdien af det tilbehør, der medfølger ejendommen, med tillæg af ½ års lejeindtægt, hvis ejendommen helt eller delvis er udlejet. Ved bortforpagtede landbrugsejendomme dog med tillæg af 1 års forpagtningsafgift.
Enhver, der opnår dækning ved auktionen, kan for sit vedkommende både før og efter denne give afkald på sikkerhedsstillelse. Gives der afkald fra nogle, men ikke fra alle, kan fogedretten fastsætte en mindre sikkerhedsstillelse end ovenfor nævnt. Sikkerheden kan dog ikke være mindre end 1 års renteudgift af de overtagne prioriteter.
Stilles den krævede sikkerhed ikke, ses der bort fra budet, og hammerslaget annulleres, hvorefter auktionen straks genoptages. Fogedretten kan dog i stedet udsætte auktionen og give højstbydende en frist på ikke over 7 dage til at stille sikkerheden, forudsat at der straks stilles sikkerhed for de omkostninger, der vil være forbundet med afholdelse af nyt auktionsmøde.

8. Køberens misligholdelse
Hvis køberen ikke opfylder auktionsvilkårene, kan enhver, der i anledning af auktionen kan rette krav mod køberen, kræve, at det solgte sættes til en ny og eneste auktion (*misligholdelsesauktion)* for købers risiko, således at køberen skal tilsvare, hvad der måtte bydes mindre
på den ny auktion, uden at have krav på, hvad der måtte bydes mere.
I stedet for at kræve misligholdelsesauktion kan enhver, der ikke har givet afkald på sikkerhedsstillelse, kræve, at den af køberen stillede sikkerhed af fogedretten realiseres og fordeles blandt de berettigede i den rækkefølge, de har krav

på at blive fyldestgjort. Bringer dette ikke køberens misligholdelse til ophør, kan der herefter kræves afholdt misligholdelsesauktion.
Begæres sikkerheden først realiseret efter afholdelse af misligholdelsesauktion, kan sikkerheden alene benyttes til dækning af det tab, der er opstået ved, at der er budt mindre på misligholdelsesauktionen.

9. Auktionsskøde
Når køberen godtgør, at auktionsvilkårene er opfyldt, kan han kræve, at fogeden udsteder auktionsskøde til ham. Køberen skal tage skøde på ejendommen inden 1 år efter auktionen.
Køberen betaler selv de omkostninger, der måtte være forbundet med udstedelse af skødet, dettes tinglysning, overtagelse af hæftelser samt slettelse af tingbogen af de rettigheder, der ikke opnåede dækning på auktionen.

10. Auktionsvilkårenes fravigelighed
Foranstående vilkår kan ikke fraviges til ugunst for køberen, medmindre auktionen angår en forretnings-, industri-, landbrugs- eller udlejningsejendom.

11. Særlige vilkår: - - -

Bilag 2

Foreløbig omkostningsopgørelse

4p, Gadbjerg By, Gadbjerg beliggende Sejershaven 2, st. 11, 7321 Gadbjerg

Auktionsomkostninger				
Auktionsgebyr			kr.	1.500,00
Ejendomsdatarapport			kr.	105,00
Annoncering i Statstidende			kr.	175,00
Annoncering på www.itvang.dk - *anslået*	kr.	4.000,00		
	kr.	4.000,00	kr.	4.000,00
Moms af kr. 4.000,00			kr.	1.000,00
I alt			**kr.**	**6.780,00**
Rekvirentsalær (anslået):				
Grundtakst	kr.	78.000,00		
Tillæg for industri-, landbrugs- eller udlejningsejendom med mere end to boligenheder	kr.	5.000,00		
	kr.	83.000,00	kr.	83.000,00
Moms af kr. 83.000,00			kr.	20.750,00
I alt			**kr.**	**103.750,00**
Rekvirentomkostninger i alt			**kr.**	**110.530,00**
Størstebeløbet (salgsopstillingens punkt B):				
a) Rekvirentomkostninger - *anslået*			kr.	110.530,00
b) Mødesalær, kreditor (1 stk.) (1.500 kr. + moms) - *anslået*			kr.	1.875,00
c) Ejendomsskatter mv. - *anslået*			kr.	397.321,50
d) Brandforsikringsbidrag - *forbeholdes*			kr.	-
e) vejbidrag - *forbeholdes*			kr.	-
f) kloakbidrag - *anslået*			kr.	7.500,00
g) rejseomkostninger			kr.	-
h) panthaverregnskab			kr.	-
i) honorar til konkursboet for salgsbestræbelser i fri handel			kr.	815.100,00
j) Krav i henhold til lejelovgivning mv. - *anslået*			kr.	836.729,00
B. Størstebeløb i alt			**kr.**	**2.169.055,50**
Sikkerhedsstillelse ved et bud på	kr.	16.800.000,00		
a) Kontant del af størstebeløbet (B)			kr.	1.332.326,50
b) Restancer (kolonne 3)			kr.	2.079.231,75
c) 1/4 af de hæftelser, der kræves indfriet (kolonne 4)			kr.	-
I alt			**kr.**	**3.411.558,25**

Sikkerhedsstillelse, rekvirentsalær og mødesalær (kreditorerer) er bereget på grundlag af den offentlige ejendomsvurdering.

Af de opgjorte krav på ejendomsskatter mv. (størstebeløbets punkt c) er 238.050,63 kr. anmeldt både på denne ejendom og på ejerlejlighed nr. 2, som er genstand for særskilt tvangsauktion, da kravene efter det oplyste hæfter fuldt ud på begge ejendomme

Der forventes ikke på tidspunktet for udarbejdelse af salgsopstillingen at være et panthaverunderskud, der skal dækkes af køber som et led i størstebeløbet. Der fremlægges opdateret panthaverregnskab i forbindelse med auktionen.

Det er rekvirentens forventning, at der på ejendommen hviler fortrinsberettigede krav, som er til inddrivelse hos Gældsstyrelsen, herunder ejendomsskatter mv, samt eventuelt også krav fra forsyningsselskaber mv. Rekvirenten har imidlertid ikke på tidspunktet for udarbejdelse af salgsopstillingen modtaget en opgørelse af disse krav pr. auktionsdagen, men forventer at modtage disse forud for auktionen.

Omkostningsopgørelsen opdateres på tvangsauktionsmødet.

Der tages forbehold for fejl og forglemmelser, de enkelte udgifters størrelse samt for eventuelle yderligere udgifter, der rettelig burde være medtaget i opgørelsen.

Fra: Kirsten Redsted, Bruun & Hjejle

Dato: 27. februar 2026

Emne: Bilag 3 – Beskrivelse Sejershaven 2, st. 11

Hovedejendommen beliggende Sejershaven 2, 7321 Gadbjerg er opdelt i to ejerlejligheder:

- Ejerlejlighed nr. 1 beliggende Sejershaven 2, st. 11, 7321 Gadbjerg og
- Ejerlejlighed nr. 2 beliggende Sejershaven 2, st. 1, 7321 Gadbjerg

Ejendommen blev forud for Den selvejende Institution Meta Mariehjemmets konkurs den 22. marts 2023 drevet som et friplejehjem, som foruden de to ejerlejligheder også blev drevet fra ejendommen beliggende Sejershaven 3, der ikke er begæret sat på tvangsauktion. Tvangsauktion over Sejershaven 2, st. 1, 7321 Gadbjerg (fogedrettens sagsnr. AS 7-314/2025) afholdes den 27. marts 2026 kl. 9:20.

Certificeringen som friplejeboligleverandør ophørte ved konkursen. Vejle Kommune har siden konkursdekretets afsigelse leveret den nødvendige service og pleje til beboerne i henhold til særskilt aftale herom med konkursboet, idet den løbende administration af lejeforholdene med beboerne er varetaget af konkursboet. Alle lejeforhold vedrører Sejershaven 2, st. 11 (”boligdelen”), mens en række fælles- og servicearealer vedrører Sejershaven 2, st. 1 (”servicedelen”).

En køber af ejerlejlighed nr. 1 vil på sædvanligvis vis indtræde i lejekontrakterne, men ikke i aftalen med Vejle Kommune, som ophører ved salg af ejendommen.

Det samlede tinglyste grundareal for hovedejendommen udgør 9.490 m². På fællesarealet er opført en garage og to udhuse, som alle er opført i 2013.

Det tinglyste fordelingstal er 1569/1910.

Ejendommen er opført i 2012, og har et tinglyst areal på 1569 m². Ejendommen har været anvendt som friplejehjem med i alt 28 boligenheder bestående af 1-værelseslejligheder indrettet med badeværelse og opholdsrum.

Boligenhederne er indberettet med opholdsrum og badeværelse, hvor der er adgang til en separat terrasse for hver boligenhed. Opholdsrummene er udstyret med et tekøkken, som indeholder et køle-/fryseskab og to kogeplader.

Opholdsrum og badeværelse er indrettet med vinylgulve, samt hvidmalede vægge og gipslofter. Der findes i flere boliger installeret forskellige hjælpemidler.

I tilknytning til boligenhederne findes fælles opholdsarealer og depotrum, som har været anvendt i forbindelse med driften af ejendommen.

Der henvises til BBR-meddelelserne for hhv. ejerlejlighed 1 samt for hovedejendommen for nærmere beskrivelse (bilag 8).

Størstedelen af friplejeboligerne er udlejet, idet der henvises til bilag 12. Det bemærkes, at friplejeboligerne er genstand for hyppig udskiftning, og at forholdene i bilag 12 ikke nødvendigvis er udtryk for forholdene på tidspunktet for tvangsauktionen.

Ejendommen er endnu ikke vurderet efter den seneste Ejendomsvurderingslov. Ejendommen er ifølge oplysninger i Tingbogen senest vurderet pr. 1. oktober 2020 med en ejendomsværdi på 16.800.000 kr. og en grundværdi på 467.700 kr.

Ejendommen grænser ud til en offentlig vej i byzone. Om grundens vandforsyning og afløbsforhold fremgår af BBR-meddelelsen for ejendommen hhv. "Privat vandforsyningsanlæg (kode 2)" og "Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand (kode 5)."

Ejendommen opvarmes via fjernvarme/blokvarme.

Alle interesserede købere opfordres til at foretage grundig teknisk gennemgang af ejendommen, materialet i salgsopstillingen, yderligere materiale (adgang kan fås hos kurator) i konkursboets besiddelse, samt materiale hos tidligere rådgivere, offentlige myndigheder mv.

Nærværende beskrivelsen er udført på baggrund af en besigtigelse af ejendommen, offentligt tilgængelige oplysninger, herunder oplysninger i BBR-registret, ejendomsdatarapporter og tingbogen samt de for rekvirenten/konkursboet foreliggende oplysninger om ejendommens forhold.

Der henvises endvidere til fotos af ejendommen (bilag 4).

Alle interesserede købere opfordres til at deltage i fremvisningen af ejendommen, der vil blive gennemført ca. en uge forud for auktionen (eller efter aftale med kurator). Henvendelser om og tilmelding til fremvisning kan ske til advokatfuldmægtig Kirsten Lee Redsted på e-mail: klre@bruunhjejle.dk.

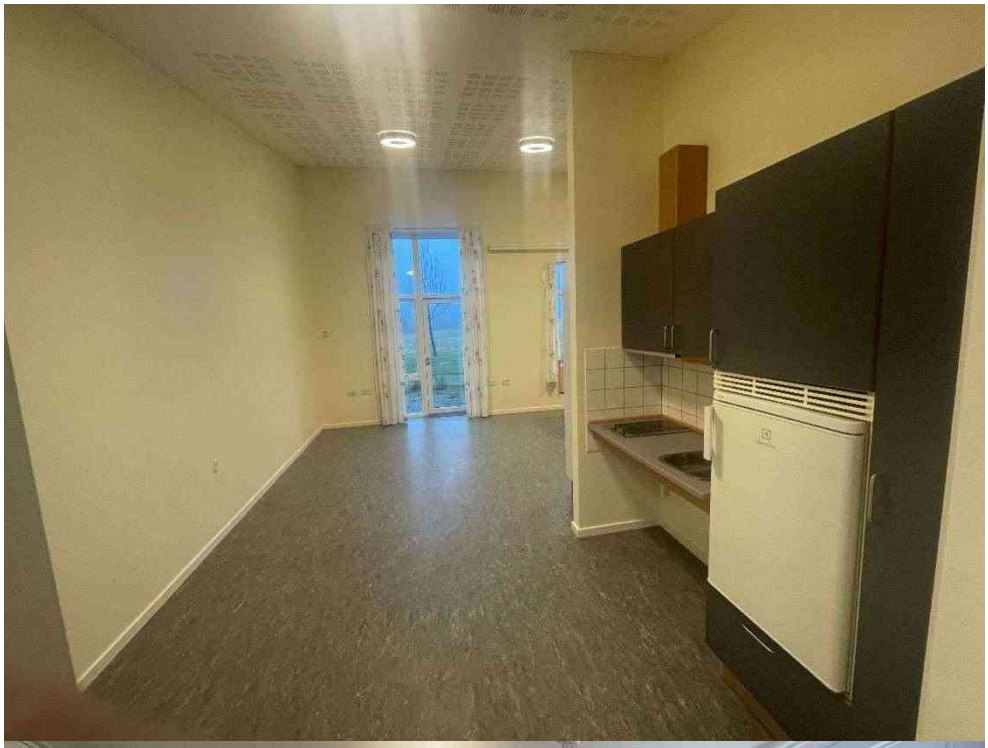
*****













Afsender: SKAT
Christian X's Vej 22
6100 Haderslev

2015

Ejendomsvurdering

BRUUN & HJEJLE SKAT

Henvisningsnummer 630 040303

Ejendommens registernummer 630 043966

Matr. nr. GADBJERG BY, GAD 4 P 1

Vurderet areal

Modtager/ejer

Ejendommens beliggenhed Sejershaven 2 ST 11

630

Ejendomsvurderingens telefonnummer 72 22 16 16

Udskrevet 27/03-2023

Oplysninger til brug for forsendelsen Bunke 32 Vmt 2

Omvurdering pr. 1. oktober 2015

Benyttelse 25 - Andre ejerlejligheder

Ejendomsværdi	16.800.000 kr	Grundværdi	467.700 kr
		Omberegnet grundværdi 2014	467.700 kr

Her er en omvurdering af din ejendom
Der er sket ændringer i forbindelse med din ejendom. Det kan fx skyldes, at ejendommens grundareal har ændret sig, at du har lavet en om- eller tilbygning, eller at bestemmelserne i den lokalplan, der gælder for din ejendom, er blevet ændret. I afsnittet *Specifikationer* kan du se, hvorfor din ejendom er omvurderet. Da du er ejer eller har ejet ejendommen i 2015, får du denne omvurdering.

Derfor vurderer vi din ejendom
Vurderingen bliver først og fremmest brugt til at beregne grundskyld (ejendomsskat) og dækningsafgift.

Sådan har vi fastsat vurderingen
Hvis der er registreret større ændringer på din ejendom, har vi taget hensyn til dette i vurderingen.
Desuden fastsætter vi vurderingen ud fra bl.a.
- hvad ejendomme i området blev solgt til omkring 1. oktober 2012
- hvad der er registreret i kommunens Bygnings- og Boligregister (BBR)
- hvad din ejendom bliver brugt til.

Ejendomsværdien er værdien af den faste ejendom med grund og bygninger. Grundværdien er værdien af grunden i ubebygget stand. Den er bl.a. fastsat ud fra grundens størrelse, og hvad den må bruges til.
Grundværdien er nedsat med 2,5 % for beboelsesejendomme med mere end tre lejligheder.

Læs mere om, hvordan vi har fastsat din vurdering, på skat.dk/ejendomsvurdering.

Hvis du er enig
Hvis du er enig i vurderingen, skal du ikke gøre mere.

Hvis du ikke er enig, eller hvis du vil klage
Er der særlige forhold i forbindelse med din ejendom, som du mener, vi ikke har taget hensyn til, eller er der fejl i oplysningerne fra BBR, skal du ringe til os.

Ønsker du at klage, skal du sende din klage til Skatteankestyrelsen senest tre måneder efter du har fået dette brev. Læs mere om, hvordan du klager, på næste side.

Hvis du har spørgsmål
Så er du velkommen til at ringe til os på telefon 72 22 28 26. På næste side kan du læse mere om love og regler.

Med venlig hilsen

SKAT

KMD OGJM7295 1.udg. 02.2016

Sådan klager du
Hvis du ikke er enig i denne vurdering, kan du klage. I klagen skal du skrive, hvorfor du mener, at omvurderingen ikke er korrekt. Vedlæg relevante oplysninger samt en kopi af denne vurdering.

Du skal sende din klage til Skatteankestyrelsen senest tre måneder efter du har fået dette brev.

Du kan sende klagen elektronisk via skatteankestyrelsen.dk, borger.dk eller virk.dk. Du kan også sende klagen pr. brev til Skatteankestyrelsen, Ved Vesterport 6, 6. sal, 1612 København V.

Skatteankestyrelsen vurderer klagen og sender den videre til den rette klageinstans, som er enten et vurderingsankenævn eller Landsskatteretten. Du kan vælge, at din klage bliver behandlet af Landsskatteretten, uanset at din klage er sendt videre til et vurderingsankenævn. Skatteankestyrelsen vil vejlede dig om denne mulighed.

Det koster 400 kr., hvis din klage bliver behandlet af et vurderingsankenævn eller Landsskatteretten. Du får beløbet tilbage, hvis du får ret i klagen.

Reglerne om klage står i skatteforvaltningslovens §§ 6, 35a, 35b, 35c og 38. Se lovbekendtgørelse nr. 1267 af 12. november 2015.

Love og regler
Her kan du se de love, som vurderingen er baseret på:
- Regler om fastsættelse af ejendomsværdi og grundværdi står i vurderingslovens § 6, jf. § 9, stk. 1, § 13, stk. 1, og § 33, stk. 1.
- Regler om omberegning af ejendomsværdi og grundværdi står i vurderingslovens § 33, stk. 12-18.
- Regler om, at tidligere vurderinger bliver ført videre, står i vurderingslovens §§ 42-44, som de er vedtaget i § 1, nr. 4, i lov nr. 1535 om ændring af vurderingsloven af 27. december 2014, samt § 7 i lov nr. 1883 af 29. december 2015.
- Regler om årsomvurdering af ejendomme står i vurderingslovens § 3.

Du finder de love, vi henviser til, på skat.dk/skattelove. Bekendtgørelserne og ændringsloven finder du på retsinfo.dk.
Brug nummer og årstal (se ovenfor) for at finde den rigtige bekendtgørelse eller lov.

SPECIFIKATIONER

Ejendommen er omvurderet iht. vurderingslovens § 3, stk. 1, nr.
07 Det er en ny ejendom, herunder ejendomme, som er opstået ved udfyldning, ved en ejendoms opdeling i ejerlejligheder eller ved opførelse af en bygning på lejet grund.

Grundværdi — Beløb

Specifikation af den samlede ejendoms grundværdi :				
Fordelt på	2 ejerlejligheder :			
Kvadratmeterpris	9490 m²	à	60 kr	569.400 kr
Ejerlejlighedens grundværdi afrundet				*467.700 kr*

Anslået årlig leje — Beløb

	ETAGEAREAL	ANSLÅET LEJE/M²	ÅRLIG LEJE
Ejerlejligheden er indrettet til:			
Beboelse	2156 m²	600 kr	1.293.600 kr
Samlet anslået årsleje			*1.293.600 kr*

Ejendomsværdi — Beløb

	ANSLÅET ÅRSLEJE	X FAKTOR	
Lejeværdi	1.293.600 kr	13,0	16.816.800 kr
Faktoren er valgt under hensyntagen til bygningernes alder samt ejendommens almindelig gode bygningsmæssige standard og vedligeholdelsesstand			
I alt			16.816.800 kr
Ejendomsværdi afrundet			*16.800.000 kr*

Omberegning af grundværdi

fortsættes

For at opnå et korrekt sammenligningsgrundlag for kommunens beregning af ejendomsskat for 2017 er der sket omberegning af grundværdien for tidligere år som følge af:
- nyopstået ejendom

Omberegnet grundværdi 2014 afrundet	467.700 kr

Gældende vurdering

Gældende vurdering

Vurderingsdato	2020-10-01
Ejendomsværdi	16.800.000
Grundværdi	467.700
Anvendt skattegrundlag	
Ejendommens benyttelse ved vurdering	Ejerlejlighed, i øvrigt.
Vurderet grundareal	0
Antal lejligheder	0
PP4 eller PP4A vurdering	
Ophøjet PP4 eller PP4A vurdering	
Vurderingskreds	7
Vurderingskreds navn	Give
Vurderingsændring	2007- : Overspringsvurdering, kun bærer af skattefelter.
Juridisk kategori	
Juridisk underkategori	
Datakilde	Ejendomsvurdering (VUR)

EJENDOMS DATA RAPPORT

Sejershaven 2, st. 11, 7321 Gadbjerg

Rapport købt 16/02 2026
Rapport færdig 16/02 2026

BRUUN & HJEJLE

For ejendommen Sejershaven 2, st. 11, 7321 Gadbjerg

Ejendommens adresse	Sejershaven 2, st. 11, 7321 Gadbjerg
Kommune	Vejle
Ejendomstype	Ejerlejlighed, i øvrigt.
Ejerforhold	Forening, legat eller selvejende institution
Antal bestemte fast ejendomme	1
Antal matrikelnumre	1
Samlet grundareal	9490 m²
Samlet bebygget areal	2550 m²
Samlet boligareal	2156 m²
Samlet erhvervsareal	364 m²

Omfattede bestemt fast ejendomme

321401

Omfattede matrikelnumre

Matr.nr.: 4p, Gadbjerg By, Gadbjerg

For nogle oplysninger i rapporten kan der være et lille overlap med ejendommens grænser, så det ser ud som om, oplysningerne er relevante for ejendommen. Vi har derfor udviklet et kort, hvor du nemt kan zoome ind og se præcist, hvordan oplysningerne ligger i forhold til ejendommen.

Kortet kan tilgås under Mine ejendomsdatarapporter på Boligejer.dk.

Hvis du ser et lille overlap, kan det være noget, du kan se bort fra. Men hvis du ønsker mere klarhed, kan du altid kontakte de dataansvarlige for yderligere information.

EJENDOMS DATA RAPPORT

Sejershaven 2, st. 11,
7321 Gadbjerg

Rapport købt 16/02 2026
Rapport færdig 16/02 2026

Indhold

Resumé ... 4
Dette afsnit indeholder alle svar i ejendomsrapporten.

Bygninger ... 9
BBR-meddelelsen ... 9
Energimærkning ... 9
Tilstandsrapport ... 10
Elinstallationsrapport ... 10
Byggesag ... 11
Byggeskadeforsikring ... 11
Olietanke ... 12
Fredede bygninger ... 12
Bevaringsværdi ... 13
Flexboligtilladelse ... 13

Økonomi ... 15
Ejendoms- og grundværdi ... 15
Ejendomsskat ... 15
Statslig indefrysning af stigning i grundskyld og ejendomsværdiskat ... 16
Huslejenævnssager ... 17

Planer ... 19
Zonestatus ... 19
Lokalplaner ... 19
Landzonetilladelser ... 21
Kommuneplaner ... 21
Spildevandsplaner ... 26
Varmeplaner ... 28
Varmeforsyning ... 28
Vejforsyning ... 30
Vejdirektoratets projekter ... 30
Hovedstadsområdets transportkorridorer ... 31
Landsplandirektiv "Baltic Pipe" ... 31
Landsplandirektiv "Udviklingsområder" ... 32
Råstofplaner ... 33

Spildevand og drikkevand ... 34
Aktuelle afløbsforhold ... 34
Tilladelser vedr. spildevandsforhold på ejendommen ... 34
Påbud vedr. spildevandsforhold på ejendommen ... 34
Medlemskab af spildevandsforsyning ... 35
Aktuel vandforsyning ... 35
Påbud/dispensationer/anbefalinger vedr. vandindvindingsanlæg/-boringer på ejendommen ... 35
Grundvand - Drikkevandsinteresser ... 36
Grundvand - Følsomme indvindingsområder ... 36

Jordforurening ... 38
Jordforureningsattest ... 38
Kortlagt jordforurening ... 38
Områdeklassificering ... 39

Påbud iht. jordforureningsloven....39

Natur, skov og landbrug....41
Fredskov....41
Majoratsskov....41
Beskyttet natur....42
Internationale naturbeskyttelsesområder....43
Landbrugspligt....44

Fredede fortidsminder, bygge- og beskyttelseslinjer....45
Fredede fortidsminder og fortidsmindebeskyttelseslinjer....45
Beskyttede sten- og jorddiger....46
Skovbyggelinjer....46
Sø- og åbeskyttelseslinjer....47
Kirkebyggelinjer....47
Klitfredningslinje....48
Strandbeskyttelseslinje....48

Om ejendomsdatarapporten....50

Følgende bilag kan hentes:

- Energimaerkning_321401_310008648
- BBR-meddelelse - 321401 - Vejle
- Raastofplanskort
- Vejforsyningskort
- Jordforureningsattest_321401

EJENDOMS DATA RAPPORT

Sejershaven 2, st. 11,
7321 Gadbjerg

Rapport købt 16/02 2026
Rapport færdig 16/02 2026

Resumé

Bygninger

BBR-meddelelsen

Findes der en BBR-meddelelse for ejendommen?..... Ja, se bilag
Oplysninger er indhentet d. 16. februar 2026

Energimærkning

Hvad er ejendommens energimærke?..... Se detaljeret besvarelse
Oplysninger er indhentet d. 16. februar 2026

Tilstandsrapport

Findes der en tilstandsrapport for ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 16. februar 2026
Bemærk: Tilstandsrapporten er kun tilgængelig for ejer og/eller fuldmagtshaver.

Elinstallationsrapport

Findes der en elinstallationsrapport for ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 16. februar 2026
Bemærk: Elinstallationsrapport er kun tilgængelig for ejer og/eller fuldmagtshaver.

Byggesag

Er der igangværende byggesag for ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 16. februar 2026
Bemærk: Visse byggesagstyper ikke registreres i BBR. Det kan f.eks. gælde byggesager vedr. tekniske anlæg (master, gylletanke m.v.) eller byggesager vedr. konstruktionsændringer i etageejendomme (gennembrydning af bærende vægge, udvendige altaner m.v.). Man skal også være opmærksom på, at byggesager, der ikke kræver ibrugtagningstilladelse, godt kan være afsluttet i BBR, selvom der stadig udestår nogle afsluttende dokumenter i sagen. Sådanne forhold vil ikke blive vist som verserende byggesag, men vil ofte være noteret på BBR-meddelelsen.

Byggeskadeforsikring

Er der bygninger på ejendommen, som er dækket af byggeskadeforsikring?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 16. februar 2026
Bemærk: Oplysninger vedr. byggeskadeforsikring er opdelt i oplysninger fra hhv. BBR og BSFS. Eventuelle eftersyns-, skades-, og bearbejdet eftersynsrapporter er kun tilgængelige for ejer og/eller fuldmagtshaver.

Olietanke

Er der registreret oplysninger om olietanke på ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 16. februar 2026
Bemærkning: Olietankens registrering i BBR er ikke i sig selv en garanti for at tanken er lovlig. Der vises ikke oplysninger om tanke, der er fjernet fra ejendommen

Fredede bygninger

Er der registreret fredede bygninger på ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 16. februar 2026

Bevaringsværdi

Er der angivet en bevaringsværdi for ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 16. februar 2026
Bemærk: Hvis en bygning har en "Bevaringsværdi", er det ikke automatisk ensbetydende med, at den er udpeget som "Bevaringsværdig". Kontakt kommunen for at finde ud af om bygningen er udpeget som bevaringsværdig

Flexboligtilladelse

Er der registreret flexboliger på ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 16. februar 2026

Økonomi

Ejendoms- og grundværdi

Hvad er ejendommens værdi ifølge den offentlige vurdering?.... Ejendommen er endnu ikke vurderet efter den seneste Ejendomsvurderingslov
Oplysninger er indhentet d. 16. februar 2026
Bemærk: I Ejendomsdatarapporten vises kun de endelige vurderinger, være derfor opmærksom på, at dette kan afvige fra boligbeskatningsgrundlaget, som kan være på grundlag af foreløbige vurderinger. Fejl eller mangler i BBR-oplysninger har en stor betydning for beregning af ejendomsvurdering. Det er boligejerens ansvar at opdatere oplysningerne via. https://ret.bbr.dk/. Ydermere, skal man være opmærksom på ejendomsvurdering og kompensation i dødsbo. Hvis der findes en ny ejendomsvurdering af afdødes ejendom, kan den bruges i dødsboet. Læs mere på https://www.vurderingsportalen.dk/ejerbolig/ejendomsvurdering/emner-vejledninger-og-frister/ejendomsvurdering-og-kompensation-i-doedsbo.

Ejendomsskat

Hvad er ejendomsskatten?..... Se detaljeret beskrivelse
Oplysninger er indhentet d. 16. februar 2026
Bemærk: Indefrosne grundskyldstigninger og efterreguleringer vedr. grundskyld for årene indtil 2024, forfalden gæld til kommunen før 2024 og oplysninger om ejendomsbidrag kan pt. kun erhverves via https://www.borger.dk/ eller ved henvendelse til kommunen. Beskatningsgrundlagene for ejendomsskatter kan både være på baggrund af en endelig og en foreløbig vurdering. Stigningsbegrænsning for grundskyld for 2024 og fremadrettet fremgår ikke af i Ejendomsdatarapporten.

Statslig indefrysning af stigning i grundskyld og ejendomsværdiskat

Er der statslig indefrysningslån på ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 16. februar 2026
Bemærk: Ejendomsdatarapporten indeholder kun statslige indefrysningslån, som har panteret på ejendommen. Eventuelle tillægslån bliver først en del af indefrysningsbeløbet i Ejendomsdatarapporten, når disse har fået panteret på ejendommen.

Huslejenævnssager

Er der registreret én eller flere huslejenævnsager eller ankenævnsager for ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 16. februar 2026
Bemærk: Databasen for Huslejenævnssager er pt. ikke fuldt opdateret for alle kommuners vedkommende. Se https://www.huslejenaevn.dk/kommuneerklaeringer for en liste over kommuner, der har erklæret at have overført alle sager fra og med en angivet dato. Hvis kommunen fremgår af listen, er svaret i Ejendomsrapporten retvisende, jf. kommunens svar. Ellers anbefales det at kontakte kommunen for at få opdateret information.

Planer

Zonestatus

Hvilken zonestatus er registreret for ejendommen?..... Byzone
Oplysninger er indhentet d. 16. februar 2026

Lokalplaner

Foreligger der lokalplaner eller lokalplanforslag for ejendommen?..... Ja
Oplysninger er indhentet d. 16. februar 2026
Bemærk: Anvendelses- og delområdespecifikke oplysninger for lokalplaner kan læses i plandokumentet for lokalplanen.

Landzonetilladelser

Er der givet en landzonetilladelse til ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 16. februar 2026

Kommuneplaner

Foreligger der kommuneplaner eller kommuneplanforslag for ejendommen?..... Ja
Oplysninger er indhentet d. 16. februar 2026
Bemærk: Anvendelsesspecifikke oplysninger for kommuneplanrammer kan læses i plandokumentet for kommuneplanrammen.

Spildevandsplaner

Er ejendommen beliggende indenfor en spildevandsplan?..... Ja
Oplysninger er indhentet d. 16. februar 2026
Bemærk: Kloaktyper omtalt i planer er ikke nødvendigvis den samme som de aktuelle afløbsforhold på ejendommen.

Varmeplaner

Foreligger der varmeplaner for ejendommen?..... Ja
Oplysninger er indhentet d. 16. februar 2026

Varmeforsyning

Er der mulighed for kollektiv varmeforsyning eller er der forsyningsforbud?..... Ja
Oplysninger er indhentet d. 16. februar 2026
Bemærk, at oplysningen er opdelt i hhv. Forsyningsområde, Område med forsyningsforbud samt Område med tilslutningspligt. Aktuel varmeforsyning kan ses af BBR meddelelsen.

Vejforsyning

Hvad er vejstatus for vejene i området omkring ejendommen?..... Se bilag
Oplysninger er indhentet d. 16. februar 2026

Vejdirektoratets projekter

Er ejendommen beliggende nær Vejdirektoratets projekter?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 16. februar 2026

Hovedstadsområdets transportkorridorer

Er ejendommen helt eller delvist beliggende indenfor hovedstadsområdets transportkorridorer?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 16. februar 2026

Landsplandirektiv "Baltic Pipe"

Er ejendommen helt eller delvist beliggende indenfor arealreservationen for Baltic Pipe?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 16. februar 2026

Landsplandirektiv "Udviklingsområder"

Er ejendommen helt eller delvist beliggende indenfor et udviklingsområde?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 16. februar 2026

Råstofplaner

Er ejendommen beliggende i et råstofområde?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 16. februar 2026
Bemærk: Graveområder, interesseområder og arealer med anmeldte rettigheder skal som udgangspunkt friholdes for aktiviteter, som varigt kan forhindre eller besværliggøre senere råstofindvinding.

Spildevand og drikkevand

Aktuelle afløbsforhold

Er der aktuelle afløbsforhold registreret for ejendommen?..... Ja
Oplysninger er indhentet d. 16. februar 2026

Tilladelser vedr. spildevandsforhold på ejendommen

Er der registreret tilladelser vedr. spildevandsforhold på ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 16. februar 2026

Påbud vedr. spildevandsforhold på ejendommen

Er der registreret påbud vedr. spildevandsforhold på ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 16. februar 2026

Medlemskab af spildevandsforsyning

Er der registreret medlemskab af spildevandsforsyningsselskab på ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 16. februar 2026

Aktuel vandforsyning

Er der aktuel vandforsyning registreret for ejendommen?..... Ja
Oplysninger er indhentet d. 16. februar 2026

Påbud/dispensationer/anbefalinger vedr. vandindvindingsanlæg/-boringer på ejendommen

Findes der på ejendommen vandindvindingsanlæg/-boringer, hvortil der er udstedt påbud eller givet kogeanbefaling?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 16. februar 2026

Grundvand - Drikkevandsinteresser

Er ejendommen beliggende i et område med drikkevandsinteresser?..... Ja
Oplysninger er indhentet d. 16. februar 2026

Grundvand - Følsomme indvindingsområder

Er ejendommen beliggende i et følsomt indvindingsområde?..... Ja
Oplysninger er indhentet d. 16. februar 2026

Jordforurening

Jordforureningsattest

Findes der jordforureningsattest for ejendommen?..... Ja, se bilag
Oplysninger er indhentet d. 16. februar 2026

Kortlagt jordforurening

Er der kortlagt jordforurening for ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 16. februar 2026

Områdeklassificering

Er ejendommen beliggende i et område klassificeret som er lettere forurenet?..... Ja
Oplysninger er indhentet d. 16. februar 2026

Påbud iht. jordforureningsloven

Er der på ejendommen registreret påbud iht. jordforureningsloven i arealinformationssystemet (DAI)?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 16. februar 2026

Natur, skov og landbrug

Fredskov

Er ejendommen pålagt fredskovspligt?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 16. februar 2026

Majoratsskov

Er der noteret majoratsskov på ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 16. februar 2026

Beskyttet natur

Er der beskyttede naturtyper eller beskyttede vandløb på ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 16. februar 2026
Bemærk, at oplysningen er opdelt i hhv. "Beskyttede naturtyper" og "Beskyttede vandløb".

Internationale naturbeskyttelsesområder

Er der arealer, der er udpeget som internationalt naturbeskyttelsesområde på ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 16. februar 2026
Internationale naturbeskyttelsesområder består af hhv. Fuglebeskyttelsesområder, Habitatområder samt Ramsarområder.

Landbrugspligt

Er ejendommen pålagt landbrugspligt?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 16. februar 2026

Fredede fortidsminder, bygge- og beskyttelseslinjer

Fredede fortidsminder og fortidsmindebeskyttelseslinjer

Er der registreret fredede fortidsminder/fortidsmindebeskyttelseslinjer på ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 16. februar 2026

Beskyttede sten- og jorddiger

Er der beskyttede sten- eller jorddiger på ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 16. februar 2026
Bemærk: Oplysningen er vejledende og må derfor ikke anvendes til at afgøre, om der er beskyttede diger i et område.

Skovbyggelinjer

Er ejendommen beliggende indenfor en skovbyggelinje?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 16. februar 2026
Bemærk: Byggelinjen kan enten være registreret som gældende eller ophævet.

Sø- og åbeskyttelseslinjer

Er ejendommen beliggende indenfor en sø- eller åbeskyttelseslinje?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 16. februar 2026
Bemærk, at oplysningen er opdelt i hhv. Søbeskyttelseslinjer og Åbeskyttelseslinjer.

Kirkebyggelinjer

Er ejendommen beliggende indenfor en kirkebyggelinje?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 16. februar 2026

Klitfredningslinje

Er ejendommen beliggende indenfor en klitfredningslinje?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 16. februar 2026

Strandbeskyttelseslinje

Er ejendommen beliggende indenfor en strandbeskyttelseslinje?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 16. februar 2026

Bygninger

BBR-meddelelsen

Findes der en BBR-meddelelse for ejendommen?..... Ja, se bilag

BBR-meddelelsen viser de oplysninger, kommunen har registreret om en ejendom i Bygnings- og Boligregistret (BBR). Oplysningerne på BBR-meddelelsen er et udtryk for de faktiske forhold på ejendommen, også selvom de ikke nødvendigvis er lovlige. Ansvaret for oplysningernes rigtighed på BBR-meddelelsen ligger hos ejeren af ejendommen.

BBR-meddelelsen

BBR-meddelelsen viser de oplysninger, kommunen har registreret om en ejendom i Bygnings- og Boligregisteret (BBR). Oplysningerne på BBR-meddelelsen dækker bl.a. areal, beliggenhed, anvendelse, installationer, vand- og afløbsforhold og ydervægs- og tagdækningsmaterialer. Oplysningerne i BBR-meddelelsen skal afspejle de faktiske forhold på ejendommen - også selvom de ikke nødvendigvis er lovlige. Ansvaret for at oplysningerne på BBR-meddelelsen er korrekte, ligger hos ejeren.

Oplysninger er indhentet d. 16. februar 2026

BBR meddelelse..... Se bilag BBR-meddelelse - 321401 - Vejle

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 321401

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Energimærkning

Hvad er ejendommens energimærke?..... Se detaljeret besvarelse

Et energimærke er en vurdering af en bygnings energimæssige tilstand. En bolig, der sælges, skal have et gyldigt energimærke udarbejdet af en energikonsulent.

Energimærkning

Et energimærke er en vurdering af en bygnings energimæssige tilstand. En bolig, der sælges, skal have et gyldigt energimærke udarbejdet af en energikonsulent jf. bekendtgørelse om energimærkning af bygninger.

Oplysninger er indhentet d. 16. februar 2026

Dato for indberetning af energimærke..... 12-10-2012

Husnummer..... 2

Bygningsnummer..... 1

Energiklasse..... A2010

Energimærkerapport..... Se bilag Energimaerkning_321401_310008648

Energimærket er gyldigt indtil..... 12-10-2022

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 321401

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Energistyrelsen

Adresse..... Carsten Niebuhrs Gade 43, 1577 København V

Telefonnummer..... 33926700

Email..... emo-info@ens.dk

Web..... https://ens.dk/ansvarsomraader/energimaerkning-af-bygninger

Tilstandsrapport

Findes der en tilstandsrapport for ejendommen?..... Nej

En tilstandsrapport er resultatet af en bygningsgennemgang foretaget af en beskikket bygningssagkyndig. Tilstandsrapporten er en samlet skriftlig vurdering af en boligs synlige skader og tegn på skader.

Bemærk: Tilstandsrapporten er kun tilgængelig for ejer og/eller fuldmagtshaver.

Tilstandsrapport

En tilstandsrapport er resultatet af en bygningsgennemgang foretaget af en beskikket bygningssagkyndig. Tilstandsrapporten er en samlet skriftlig vurdering af en boligs synlige skader og tegn på skader. Den bygningssagkyndige sammenligner boligen med andre boliger af samme type og alder - ikke et nyt hus. Udover tilstandsrapporten skal sælger for at anvende huseftersynsordningen have en autoriseret elinstallatørvirksomhed til at udarbejde en elinstallationsrapport med resultatet af en gennemgang af boligens elinstallationer. Se punktet Elinstallationsrapport. Huseftersynsordningen er frivillig, men en forudsætning for, at sælger kan undgå at hæfte for skjulte skader ved boligen, og at køber kan tegne en ejerskifteforsikring.

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Sikkerhedsstyrelsen

Adresse..... Esbjerg Brygge 30, 6700 Esbjerg

Telefonnummer..... 33732000

Email..... sik@sik.dk

Web..... https://www.sik.dk/

Elinstallationsrapport

Findes der en elinstallationsrapport for ejendommen?..... Nej

En elinstallationsrapport er resultatet af en autoriseret elinstallatørvirksomheds gennemgang af bygningens elinstallationer under huseftersynsordningen. Rapporten giver en professionel og objektiv gennemgang af elinstallationernes tilstand.

Bemærk: Elinstallationsrapport er kun tilgængelig for ejer og/eller fuldmagtshaver.

Elinstallationsrapport

En elinstallationsrapport indeholder resultatet af gennemgangen af bygningens el-installationer. Ved gennemgangen vurderes elinstallationernes funktionsdygtighed og hvorvidt de opfylder de krav, som var gældende, da de blev udført eller ændret. Udover elinstallationsrapporten skal sælger for at anvende huseftersynsordningen have en bygningssagkyndig til at udarbejde en tilstandsrapport med resultatet af en gennemgang af bygningernes synlige skader og tegn på skader. Se Tilstandsrapport. Huseftersynsordningen er frivillig, men er en forudsætning for at sælger kan undgå at hæfte for skjulte skader ved boligen, og for at køber kan tegne en ejerskifteforsikring.

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Sikkerhedsstyrelsen

Adresse..... Esbjerg Brygge 30, 6700 Esbjerg

Telefonnummer..... 33732000

Email..... sik@sik.dk

Web..... https://www.sik.dk/

Byggesag

Er der igangværende byggesag for ejendommen?..... Nej

En byggesag vedrører nybyggeri, til/ombygning, ændret anvendelse eller nedrivning (hel eller delvis). Kommunen registrerer oplysninger om byggesagen i Bygnings- og Boligregistret (BBR), fx om byggeriets omfang, anmeldelse/ansøgning, tilladelser, påbegyndelse og fuldførelse. Visse byggesagstyper registreres ikke i BBR.

Bemærk: Visse byggesagstyper ikke registreres i BBR. Det kan f.eks. gælde byggesager vedr. tekniske anlæg (master, gylletanke m.v.) eller byggesager vedr. konstruktionsændringer i etageejendomme (gennembrydning af bærende vægge, udvendige altaner m.v.). Man skal også være opmærksom på, at byggesager, der ikke kræver ibrugtagningstilladelse, godt kan være afsluttet i BBR, selvom der stadig udestår nogle afsluttende dokumenter i sagen. Sådanne forhold vil ikke blive vist som verserende byggesag, men vil ofte være noteret på BBR-meddelelsen.

Byggesag

En byggesag vedrører byggeri, herunder tilbygninger, væsentlige ombygninger, væsentlige anvendelsesændringer, lovliggørelse eller nedrivning (hel eller delvis). Et byggearbejde må ikke påbegyndes uden byggetilladelse fra kommunen, som er bygningsmyndighed. I mindre byggesager er der ikke krav om byggetilladelse, under forudsætning af, at bygningsreglementet overholdes. Med bygningsreglementet BR18, skal kommunerne ikke længere påse de tekniske krav for byggeriet i byggesagsbehandling, men der er forsat krav om byggetilladelse. Den tekniske byggesagsbehandling for byggeri der er omfattet af certificeringsordningen dvs. mere komplekst byggeri i relation til konstruktioner og brand skal herefter dokumenteres af certificerede rådgivere. For andre tekniske krav i bygningsreglementet skal kommunerne gennemføre en efterfølgende stikprøvekontrol i den dokumentation, som indsendes i forbindelse med ibrugtagningstilladelsen.

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Byggeskadeforsikring

Er der bygninger på ejendommen, som er dækket af byggeskadeforsikring?..... Nej

Siden 1. april 2008 har professionelle bygherrer været forpligtet til at tegne en byggeskadeforsikring i forbindelse med nybyggeri af private helårsboliger. Forsikringspligten gælder fra 1. juli 2012 i nogle tilfælde også, når der etableres nye boligenheder i eksisterende byggeri. Hvis ejendommen er omfattet af byggeskadeforsikring, vil der være en eftersynsrapport for hhv. 1-års og 5-års eftersyn.

Bemærk: Oplysninger vedr. byggeskadeforsikring er opdelt i oplysninger fra hhv. BBR og BSFS. Eventuelle eftersyns-, skades-, og bearbejdet eftersynsrapporter er kun tilgængelige for ejer og/eller fuldmagtshaver.

Byggeskadeforsikring BBR

Her kan der ses detaljerede oplysninger vedr. en eventuel byggeskadeforsikring. Hvis der er byggeskadeforsikring for en bygning, vil eventuelle eftersynsrapporter kunne ses under "Byggeskadeforsikring BSFS". Byggeskadeforsikringsordningen gælder for alle.

Oplysninger er indhentet d. 16. februar 2026

Bygning 1

Er det registreret i BBR, at bygningen er dækket af byggeskadeforsikring?..... Nej

Omfattet af byggeskadeforsikring..... Bygningen er opført som selvbyg

Byggeskadeforsikringsselskab..... Ingen byggeskadeforsikring

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 321401

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Byggeskadeforsikring BSFS

Her kan der ses eventuelle eftersynsrapporter for eftersyn, som er udført efter hhv. 1 år og 5 år, hvis der er byggeskadeforsikring for ejendommen. Eftersynsrapporterne vises dog kun for ejer eller fuldmagtshaver. Under "Byggeskadeforsikring BBR" kan der ses yderligere oplysninger vedr. forsikringen.

Oplysninger er indhentet d. 16. februar 2026

Er det registreret i BSFS, at der er byggeskadeforsikring for bygningen?..... Nej

Status..... Ingen byggeskadeforsikring registreret.

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 321401

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Olietanke

Er der registreret oplysninger om olietanke på ejendommen?..... Nej

Kommunen registrerer oplysninger om olietanke i Bygnings- og boligregisteret (BBR). Oplysningerne stammer typisk fra den af ejer eller bruger indsendte tankattest. Det bemærkes at olietankens registrering i BBR ikke i sig selv er en garanti for at tanken er lovlig. Der vises ikke oplysninger om tanke, der er fjernet fra ejendommen.

Bemærkning: Olietankens registrering i BBR er ikke i sig selv en garanti for at tanken er lovlig. Der vises ikke oplysninger om tanke, der er fjernet fra ejendommen

Olietanke

For enhver olietank på en ejendom, skal der indberettes oplysninger til kommunen. Dette gælder uanset om tanken/tankene er i brug eller om de er sløjfede. Når en olietank sløjfes, kan den enten forblive på stedet eller fjernes. Der er fastsat regler om hvornår en olietank skal sløjfes, herunder sløjfningsterminer for forskellige typer af tanke samt regler for hvordan en olietank skal sløjfes.
Olietankene vil typisk være registreret med oplysning om fabrikations og etableringsår, en række tekniske data samt oplysning om evt. renovering og/eller sløjfning. Oplysningerne registreres i Bygnings- og boligregisteret (BBR) og stammer typisk fra den af ejer eller bruger indsendte tankattest. Det bemærkes at olietankens registrering i BBR ikke i sig selv er en garanti for at tanken er lovlig. Der vises ikke oplysninger om tanke, der er fjernet fra ejendommen. Andre detaljerede oplysninger om olietankene fremgår også i BBR-meddelelsen.

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Fredede bygninger

Er der registreret fredede bygninger på ejendommen?..... Nej

Der er ca. 7.100 fredede bygninger i Danmark. Det er bygninger, som har væsentlig kulturhistorisk og/eller arkitektonisk værdi. Alle fredede bygninger er fredet både udvendigt og indvendigt, og der skal søges om tilladelse hos Slots- og Kulturstyrelsen til alle bygningsarbejder, som går ud over almindelig vedligeholdelse.

Fredede bygninger

Der er ca. 7.100 fredede bygninger i Danmark. Størstedelen af dem er privatejede.
Ejeren af en fredet ejendom har pligt til at holde bygningen i forsvarlig stand. Det betyder, at fredningsværdierne skal opretholdes, og at taget, ydervæggene, dørene og vinduerne som minimum skal være tætte og i orden.
Alle fredede bygninger er fredet både ind- og udvendigt. Når en bygning er fredet skal der søges om tilladelse hos Slots- og Kulturstyrelsen til alle bygningsarbejder, der går ud over almindelig vedligeholdelse. Både små og store ændringer kræver tilladelse. Lige fra en tagomlægning eller flytning af en skillevæg, til opsætning af et skilt på facaden.
Undtaget er dog de typer af bygningsarbejder, som fremgår af "Underretningsbekendtgørelsen" nr. 1588 af 28. juni 2021.
Der ydes ikke erstatning i forbindelse med bygningsfredning, men fredede bygninger er omfattet af flere direkte og indirekte støtteordninger.
Registreringen af de fredede bygninger er Slots- og Kulturstyrelsens ansvar, og den finder sted i henhold til lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger samt bymiljøer.

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Slots- og Kulturstyrelsen

Adresse..... Hammerichsgade 14, DK-1611, 1611 København

Telefonnummer..... 33954200

Email..... post@slks.dk

Web..... http://slks.dk

Bevaringsværdi

Er der angivet en bevaringsværdi for ejendommen?..... Nej

I Slots- og Kulturstyrelsens register "Fredede og Bevaringsværdige Bygninger" (FBB) er der p.t. knap 360.000 bygninger, hvis bevaringsværdi er blevet vurderet på baggrund af arkitektur, kulturhistorie, miljømæssig påvirkning, originalitet og tilstand. Vurderingen gælder alene bygningernes ydre.
En del af disse bygninger er udpeget som bevaringsværdige i kommuneplanen eller i en lokalplan efter planlovens og bygningsfredningslovens regler. Det betyder, at der vil være begrænsninger på mulighederne for at rive bygningen ned (kommuneplanen) og evt. også på mulighederne for at ændre bygningens ydre (lokalplan).

Bemærk: Hvis en bygning har en "Bevaringsværdi", er det ikke automatisk ensbetydende med, at den er udpeget som "Bevaringsværdig". Kontakt kommunen for at finde ud af om bygningen er udpeget som bevaringsværdig

---

Bevaringsværdi

I Slots- og Kulturstyrelsens register "Fredede og Bevaringsværdige Bygninger" (FBB) er der p.t. knap 360.000 bygninger, hvis bevaringsværdi er blevet vurderet på baggrund af arkitektur, kulturhistorie, miljømæssig påvirkning, originalitet og tilstand. Hvert af disse forhold vurderes på en skala fra 1-9 og sammenfattes til en samlet bevaringsværdi for bygningen. Vurderingen af bevaringsværdien bygger på et helhedsindtryk af bygningens kvalitet og tilstand. Værdierne 1-3 regnes for en høj værdi, 4-6 for middel værdi og 7-9 for lav værdi. Når der sker ændringer med bygningen, kan karaktererne ændre sig, og der bliver muligvis behov for at korrigere bevaringsværdien.
En del af disse bygninger med bevaringsværdi er udpeget som bevaringsværdige i kommuneplanen eller i en lokalplan efter planlovens og bygningsfredningslovens regler. Det betyder, at der vil være begrænsninger på mulighederne for at rive bygningen ned (kommuneplanen) og evt. også på mulighederne for at ændre bygningens ydre (lokalplan). Kontakt kommunen for at finde ud af om bygningen er udpeget som bevaringsværdig.

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Flexboligtilladelse

Er der registreret flexboliger på ejendommen?..... Nej

En flexboligtilladelse udstedes af kommunen. En flexboligtilladelse giver ejeren af en helårsbolig mulighed for at benytte sin helårsbolig som ferie- og fritidsbolig, med ret til senere at vende tilbage til at benytte boligen til helårsbeboelse uden krav om landzonetilladelse.

Flexboligtilladelse

Flexboliger er en mulighed for at tage eksisterende helårsboliger i brug som fritidsboliger og efterfølgende kunne genoptage anvendelse som helårsbolig.
Siden 2013 har kommunerne kunne tildele en flexboligtilladelse gennem flexboligordningen, for at modvirke at flere huse står tomme og eksempelvis forfalder i landområdet, hvor befolkningstallet har været faldende. Som ejer eller som potentiel køber af en helårsbolig kan man derfor ansøge kommune om at benytte sin helårsbolig som ferie- og fritidsbolig, med ret til senere at vende tilbage at benytte boligen til helårsbeboelse uden krav om landzonetilladelse. Det er kun helårsboliger, der kan få flexboligstatus.

Oplysninger er indhentet d. 16. februar 2026

Er det noteret, at der er registreret flexboliger på bestemt fast ejendom?..... Nej

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 321401

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Økonomi

Ejendoms- og grundværdi

Hvad er ejendommens værdi ifølge den offentlige vurdering?....Ejendommen er endnu ikke vurderet efter den seneste Ejendomsvurderingslov

Ved vurderingen af en ejendom fastsættes den forventelige kontantværdi i fri handel for en ejendom af den pågældende kategori, under hensyn til alder, størrelse, beliggenhed og øvrige karakteristika. Vurderingen kan afvige fra en faktisk konstateret handelspris for ejendommen. Vurderingen foretages på grundlag af de priser i fri handel, der er konstateret for sammenlignelige ejendomme (reference ejendomme) og for den pågældende ejendom selv på vurderingstidspunktet. Vurderingen foretages også på baggrund af øvrige markedsindikatorer af væsentlig betydning for vurderingen. Ejendoms- og grundværdien danner grundlaget for de statslige og kommunale ejendomsskatter.

Bemærk: I Ejendomsdatarapporten vises kun de endelige vurderinger, være derfor opmærksom på, at dette kan afvige fra boligbeskatningsgrundlaget, som kan være på grundlag af foreløbige vurderinger. Fejl eller mangler i BBR-oplysninger har en stor betydning for beregning af ejendomsvurdering. Det er boligejerens ansvar at opdatere oplysningerne via. https://ret.bbr.dk/. Ydermere, skal man være opmærksom på ejendomsvurdering og kompensation i dødsbo. Hvis der findes en ny ejendomsvurdering af afdødes ejendom, kan den bruges i dødsboet. Læs mere på https://www.vurderingsportalen.dk/ejerbolig/ejendomsvurdering/emner-vejledninger-og-frister/ejendomsvurdering-og-kompensation-i-doedsbo.

Ejendomsskat

Hvad er ejendomsskatten?.....Se detaljeret beskrivelse

Læs mere om de nye boligskatter på https://www.vurderingsportalen.dk/ejerbolig/boligskat/nye-regler-fra-2024/.

Bemærk: Indefrosne grundskyldstigninger og efterreguleringer vedr. grundskyld for årene indtil 2024, forfalden gæld til kommunen før 2024 og oplysninger om ejendomsbidrag kan pt. kun erhverves via https://www.borger.dk/ eller ved henvendelse til kommunen. Beskatningsgrundlagene for ejendomsskatter kan både være på baggrund af en endelig og en foreløbig vurdering. Stigningsbegrænsning for grundskyld for 2024 og fremadrettet fremgår ikke af i Ejendomsdatarapporten.

Ejendomsskat

Ejere af ejerboliger betaler som udgangspunkt to typer af ejendomsskat: Ejendomsværdiskat og grundskyld. Hvis ejendommen er kategoriseret som en landbrugs- eller skovejendom, og ejer benytter en bolig på grunden, skal der betales grundskyld – både for boligens grund, produktionsjorden og den øvrige jord (fx jord med andet erhvervsmæssigt formål) samt ejendomsværdiskat for helårsboligen (med bopæl) og/eller et sommerhus med tilhørende grund.

For erhvervsejendomme findes også to typer af ejendomsskatter; grundskyld og evt. dækningsafgift. Benytter ejer en bolig på grunden, betales endvidere ejendomsværdiskat heraf.

Ejendomsskatterne for alle ejendomskategorierne beregnes som udgangspunkt på baggrund af ejendoms- og grundværdi(er) iht. den seneste offentlige ejendomsvurdering fratrukket 20 % efter forsigtighedsprincippet, der dog ikke gælder ved produktionsjord. For nogle ejendomme beskattes med eventuel stigningsbegrænsning på grundskyld. Der kan tillige være individuelle fradrag i ejendomsskatterne, der bortfalder ved ejerskifte, herunder en eventuel skatterabat beregnet ved overgangen til nuværende beskatningsregler for 2024 og frem. Ejendomsskatterne bliver for størstedelen af ejendomme opkrævet via Forskudsopgørelsen/Årsopgørelsen. Juridiske ejere af ejendomme og andre særlige segmenter betaler i stedet/også ejendomsskatter over Skattekontoen.

Hvis ejendomsvurderingen for en ejerbolig – og dermed boligskatterne – stiger fra 2024, kan boligejere indefryse stigningerne med et lån med renter, som kan til- og fravælges via forskudsopgørelsen. Pensionister kan herudover optage et lån med renter til betaling af deres grundskyld.

Læs mere om:
de nye boligskatteregler på https://www.vurderingsportalen.dk/ejerbolig/boligskat/nye-regler-fra-2024/
boligskat ved ejendomshandel på https://www.vurderingsportalen.dk/ejerbolig/boligskat/koeb-og-salg/
indefrysningslån på https://www.vurderingsportalen.dk/ejerbolig/boligskat/indefrysningslaan/
pensionistlån https://www.vurderingsportalen.dk/ejerbolig/boligskat/pensionistlaan/
eller ejendomsskat for erhvervsejendomme herunder om moderniseret stigningsbegrænsning på https://www.vurderingsportalen.dk/erhverv/beskatning/grundskyld/

Hvis du har spørgsmål til ejendomsvurdering eller ejendomsskatter, skal du kontakte Vurderingsstyrelsen. Se kontaktoplysninger nedenfor.

Bemærk: Hvis vurderingstype er "Foreløbig", er den angivne beskatning forventeligt også, og beskatningen vil senere blive efterreguleret.

Oplysninger er indhentet d. 16. februar 2026

Vurderingsejendom - Vejle

BFE-nr. 321401

VurderingsejendomID. 1458104

Vurderingsår. 2025

Vurderingsoprettelsesdato. 01-01-2025

Vurderingskategori. Erhvervsejendom eller oevrig ejendom

Vurderingstype. Foreløbig

Indkomstår. 2026

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 321401

Ejendomsværdiskat

Kan på nuværende tidspunkt kun fremsøges via forskudsopgørelsen.

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 321401

Grundskyld for grund, der ikke er land- og skovejendom - Vejle

Beskatningsgrundlag. 4.264.000 kr.

Kommunepromille. 10,5 ‰

Beløb. 44.772 kr.

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 321401

Moderniseret StigningsBegrænsningsordning (MSB) efter 2024 for øvrige ejendomme inkl. erhvervsejendomme - Vejle

Grundskyldsbeløb for sidste indkomstår (kan være foreløbigt). 15.207,13 kr.

Reguleringssats. 4,75 %

Reguleret grundskyldsbeløb. 17.333,8 kr.

Regulerings beløb. 2.126,67 kr.

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 321401

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed. Vurderingsstyrelsen

Adresse. Ny Østergade 9-11, 4000 Roskilde

Telefonnummer. 72221616

Email. vurdst@vurdst.dk

Web. https://www.vurdst.dk

Statslig indefrysning af stigning i grundskyld og ejendomsværdiskat

Er der statslig indefrysningslån på ejendommen? Nej

Hvis boligejerens ejendomsværdiskat eller grundskyld stiger, er det muligt at låne til stigningen med et indefrysningslån og/eller et tillægslån. Lånet skal som hovedregel først tilbagebetales når lånet forfalder til betaling eksempelvis når ejendommen sælges.

Bemærk: Ejendomsdatarapporten indeholder kun statslige indefrysningslån, som har panteret på ejendommen. Eventuelle tillægslån bliver først en del af indefrysningsbeløbet i Ejendomsdatarapporten, når disse har fået panteret på ejendommen.

Statslig indefrysning af stigning i grundskyld og ejendomsværdiskat

Hvis ejendomsskatterne stiger, kan boligejere indefryse stigningen som et lån, der som hovedregel først skal tilbagebetales, når ejeren sælger sin ejendom. Indefrysningen sker hos staten på lånebetingelser.

Boligejer skal stille sikkerhed for betaling af lånet i form af en panteret på ejendommen. Sikkerheden opstår automatisk, når lånet stiftes, og pantet tinglyses ikke. Køber skal derfor være opmærksom på, at der kan være oprettet eventuelle indefrysningslån.

Fra 2024 er det Skatteforvaltningen, der administrerer lånene, som kan til- og fravælges via ejers forskudsopgørelse. Lån, der er stiftet før 1. januar 2024, vil fortsat administreres af den kommune, hvor ejendommen er beliggende.

Ejendomsdatarapporten afspejler et øjebliksbillede. Vær opmærksom på, at indefrysningsbeløbet først fremgår af Ejendomsdatarapporten når lånet er beregnet og indlæst i lånesystemet – det sker i februar måned året efter indkomståret. Eksempelvis vil lån tilvalgt på forskudsopgørelsen for indkomståret 2025, først blive udstillet i Ejendomsdatarapporten fra og med februar 2026. Det vil derfor alene være allerede stiftede indefrysningslån, som fremgår af Ejendomsdatarapporten frem til lånene er beregnet og indlæst i lånesystemet. Det er i stedet muligt at se indefrysningsbeløbet på sælgers forskudsopgørelse (for det forudgående indkomstår). Allerede stiftede lån kan ses på boligskattelaan.skat.dk.

Hvis der er flere ejere, som har indefrysningsbeløb for ejendommen, vil disse fremgå som ét samlet beløb for ejendommen i Ejendomsdatarapporten. Den enkelte ejers samlede indefrysningsbeløb kan findes på boligskattelaan.skat.dk.

Oplysninger er indhentet d. 16. februar 2026

BFE-nr. 321401

Samlet indefrysningsbeløb. ..... 0 kr

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 321401

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed. ..... Vurderingsstyrelsen

Adresse. ..... Ny Østergade 9-11, 4000 Roskilde

Telefonnummer. 72221616

Email. ..... vurdst@vurdst.dk

Web. ..... https://www.vurdst.dk

Huslejenævnssager

Er der registreret én eller flere huslejenævnsager eller ankenævnsager for ejendommen?.. Nej

I alle kommuner findes et huslejenævn, som afgør de tvister, der opstår imellem lejere og udlejere i private lejeboliger. Nævnet skal indberette sager til Nævnsdatabasen. Indberetningen omfatter sager, som modtages i nævnet den 1. september 2012 og senere. Der kan være tale om verserende og/eller afgjorte sager om fx om huslejens størrelse.

Bemærk: Databasen for Huslejenævnssager er pt. ikke fuldt opdateret for alle kommuners vedkommende. Se https://www.huslejenaevn.dk/kommuneerklaeringer for en liste over kommuner, der har erklæret at have overført alle sager fra og med en angivet dato. Hvis kommunen fremgår af listen, er svaret i Ejendomsrapporten retvisende, jf. kommunens svar. Ellers anbefales det at kontakte kommunen for at få opdateret information.

Huslejenævnssager

I alle kommuner findes et huslejenævn, som afgør de tvister, der opstår imellem lejere og udlejere i private lejeboliger. Nævnet skal indberette sager til databasen Huslejenævn.dk. Indberetningen omfatter sager, som modtages i nævnet den 1. september 2012 og senere. Der kan være tale om verserende og/eller afgjorte sager

om fx huslejens størrelse. Huslejenævn.dk fungerer på den måde, at de store nævn indberetter principielle afgørelser til offentliggørelse, mens alle nævn indberetter overordnet data om afgørelser til statistisk brug.

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Web..... https://www.borger.dk/bolig-og-flytning/Lejebolig/beboerklagenaevn-og-huslejenaevn

Planer

Zonestatus

Hvilken zonestatus er registreret for ejendommen?..... Byzone

Zonestatus kan være landzone, byzone eller sommerhusområde. Afhængig af zonestatus kan der være forskellige bestemmelser for anvendelse af ejendommen. I landzone skal der fx søges om landzonetilladelse ved større byggeri, mens der i byzone ofte er lokalplaner, der fastsætter regler om bebyggelse og anvendelse af arealer.

Zonestatus

Landet er opdelt i 3 zoner: by- og landzoner og sommerhusområder. Der gælder forskellige regler alt afhængig af hvilken zone, der er tale om. Hvilke arealer, der er by- eller landzone og sommerhusområder fremgår af planlovens § 34.

Oplysninger er indhentet d. 16. februar 2026

Er matrikelnr. dækket af byzone?..... Ja

Er matrikelnr. dækket af sommerhusområde?..... Nej

Er matrikelnr. dækket af landzone?..... Nej

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 4p Gadbjerg By, Gadbjerg

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Lokalplaner

Foreligger der lokalplaner eller lokalplanforslag for ejendommen?..... Ja

Grundejerne må ikke bygge nyt, ændre anvendelse osv. i strid med en lokalplan. Kommunalbestyrelsen kan – efter nabohøring – dispensere fra en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

Bemærk: Anvendelses- og delområdespecifikke oplysninger for lokalplaner kan læses i plandokumentet for lokalplanen.

Lokalplaner, vedtagne

Lokalplaner indeholder detaljerede og bindende bestemmelser for, hvordan et bestemt, afgrænset område må benyttes eller et projekt konkret skal udføres

Oplysninger er indhentet d. 16. februar 2026

Plan - Boligområde ved Refshaven, Sjerhaven, Gadbjerg

Planens navn..... Boligområde ved Refshaven, Sjerhaven, Gadbjerg

Plannummer..... 020301

Dato for offentliggørelse af planforslag..... 28-08-2002

Dato for vedtagelse af plan..... 27-11-2002

Dato for ikrafttrædelse af plan..... 27-11-2002

Dato for start af offentliggørelsesperioden..... 28-08-2002

Dato for slut på offentliggørelsesperioden..... 23-10-2002

Generel anvendelse..... Boligområde

Er det sandt, at zonen ikke reguleres af planens bestemmelser?..... Nej

Er det sandt, at bebyggelsesomfang ikke reguleres af planens bestemmelser?..... Ja

Er det sandt, at udstykning ikke reguleres af planens bestemmelser?..... Ja

Er det sandt, at områdeanvendelsen ikke reguleres af planens bestemmelser?..... Nej

Zonestatus..... Byzone

Link til plandokument..... https://dokument.plandata.dk/20_1318078_1554986783317.pdf

Har planen en kompleksitet der ikke entydigt kan beskrive anvendelse, omfang og udstykning?..... Nej

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 4p Gadbjerg By, Gadbjerg

Plan - Boligområde ved Sejershaven, Gadbjerg

Planens navn..... Boligområde ved Sejershaven, Gadbjerg

Plannummer..... 1272

Dato for offentliggørelse af planforslag..... 19-09-2018

Dato for vedtagelse af plan..... 20-03-2019

Dato for ikrafttrædelse af plan..... 28-03-2019

Dato for start af offentliggørelsesperioden..... 20-12-2018

Dato for slut på offentliggørelsesperioden..... 24-01-2019

Generel anvendelse..... Boligområde

Er det sandt, at zonen ikke reguleres af planens bestemmelser?..... Nej

Er det sandt, at bebyggelsesomfang ikke reguleres af planens bestemmelser?..... Nej

Er det sandt, at udstykning ikke reguleres af planens bestemmelser?..... Nej

Er det sandt, at områdeanvendelsen ikke reguleres af planens bestemmelser?..... Nej

Zonestatus..... Byzone

Link til plandokument..... https://dokument.plandata.dk/20_9563171_1553690247499.pdf

Har planen en kompleksitet der ikke entydigt kan beskrive anvendelse, omfang og udstykning?..... Nej

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 4p Gadbjerg By, Gadbjerg

Plan - Offentlig formål, plejeboligbebyggelse, Sejershaven, Gadbjerg

Planens navn..... Offentlig formål, plejeboligbebyggelse, Sejershaven, Gadbjerg

Plannummer..... 020501

Dato for offentliggørelse af planforslag..... 21-12-2005

Dato for vedtagelse af plan..... 27-03-2006

Dato for ikrafttrædelse af plan..... 27-03-2006

Dato for start af offentliggørelsesperioden..... 21-12-2005

Dato for slut på offentliggørelsesperioden..... 15-02-2006

Generel anvendelse..... Område til offentlige formål

Er det sandt, at zonen ikke reguleres af planens bestemmelser?..... Nej

Er det sandt, at bebyggelsesomfang ikke reguleres af planens bestemmelser?..... Nej

Er det sandt, at udstykning ikke reguleres af planens bestemmelser?..... Ja

Er det sandt, at områdeanvendelsen ikke reguleres af planens bestemmelser?..... Nej

Zonestatus..... Byzone

Maksimal bebyggelsesprocent..... 30 %

Maksimalt antal etager..... 1,5

Maksimal bygningshøjde..... 8,5 m

Link til plandokument..... https://dokument.plandata.dk/20_1318092_APPROVED_1259156041811.pdf

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 4p Gadbjerg By, Gadbjerg

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Lokalplaner, forslag

Se forklaring under "Lokalplaner, vedtagne"

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Landzonetilladelser

Er der givet en landzonetilladelse til ejendommen?..... Nej

En landzonetilladelse udstedes af kommunen. Den kræves som udgangspunkt for, at man i landzone må opføre nyt byggeri eller foretage udstykning eller ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer.

Landzonetilladelse

I landzonen kræver det som udgangspunkt en landzonetilladelse at:
•opføre nyt byggeri.
•foretage udstykning eller ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer.
Kommunalbestyrelsen er myndighed på området, men før kommunalbestyrelsen giver en landzonetilladelse, skal naboerne have lejlighed til at udtale sig. Man kan klage over afgørelsen vedr. tilladelsen til Planklagenævnet. Bemærkning: enkelte matr.nr. kan have et overlap på 0%. Dette kan skyldes, at matrikelnummerets grænser er ændret og/eller justeret. Er du i tvivl om overlappet skal du kontakte kommunen.

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Kommuneplaner

Foreligger der kommuneplaner eller kommuneplanforslag for ejendommen?..... Ja

Kommuneplanen omfatter en periode på 12 år og fastlægger de overordnede mål og retningslinjer for den enkelte kommunes udvikling. Den udgør rammen for udarbejdelse af lokalplaner og er grundlag for behandling af en række sager, herunder den konkrete administration i det åbne land og ansøgninger om byggetilladelse.

Bemærk: Anvendelsesspecifikke oplysninger for kommuneplanrammer kan læses i plandokumentet for kommuneplanrammen.

Kommuneplaner, vedtagne

Kommunerne skal efter planloven opretholde og vedligeholde kommuneplanen.
Kommuneplanen omfatter en periode på 12 år og fastlægger de overordnede mål og retningslinjer for den enkelte kommunes udvikling, både i byerne og i det åbne land. Kommunalbestyrelsen skal løbende revidere kommuneplanen.
Kommuneplanen udgør rammen for udarbejdelse af lokalplaner og er grundlag for behandling af en række sager, herunder den konkrete administration i det åbne land og ansøgninger om byggetilladelse.
Kommuneplaner har delvis retsvirkning. idet de fastsætter rammebestemmelserne for delområderne og som hovedregel angiver:
arealets overordnede anvendelse
bebyggelsesprocent
bebyggelsens største højde
og andre særlige hensyn -fx bygningsbevaringshensyn

Oplysninger er indhentet d. 16. februar 2026

Plan - Kommuneplan 2025 - 2037

Planens navn..... Kommuneplan 2025 - 2037

Kommune..... Vejle

Planstatus..... Vedtaget

Dato for vedtagelse af plan..... 01-10-2025

Dato for ikrafttrædelse af plan..... 28-10-2025

Link til plandokument..... https://dokument.plandata.dk/11_11303212_1764851991960.pdf

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 4p Gadbjerg By, Gadbjerg

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Kommuneplaner, forslag

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne"

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Kommuneplanramme, vedtaget

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne"

Oplysninger er indhentet d. 16. februar 2026

Plan - Boligområde ved Engvej og Refshaven i Gadbjerg

Planens navn..... Boligområde ved Engvej og Refshaven i Gadbjerg

Plannummer..... 10.B.3

Kommuneplanid på den kommuneplan, rammen vedrører..... 11303212

Navn på plandistrikt..... 10 Gadbjerg

Planstatus..... Vedtaget

Dato for vedtagelse af plan..... 01-10-2025

Dato for ikrafttrædelse af plan..... 28-10-2025

Generel anvendelse..... Boligområde

Fremtidig planzone..... Byzone

Er det sandt, at bebyggelsesomfang ikke reguleres af planens bestemmelser?..... Nej

Maksimalt antal etager..... 2

Maksimal bygningshøjde..... 8,5 m

Notat om områdeanvendelsen.... Områdets anvendelse fastlægges
til boligformål i form af lav boligbebyggelse og kollektive anlæg som f.eks. offentlige og private institutioner.

Notat om ophold.... Der skal udlægges fælles
opholdsareal svarende til mindst 5% af grundarealet for åben-lav boliger og 10% af grundarealet for tæt-lav boliger.

Notat om zoneforhold..... Området er i byzone og landzone.

Link til plandokument..... https://dokument.plandata.dk/11_11303212_1764851991960.pdf

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 4p Gadbjerg By, Gadbjerg

Plan - Offentligt område ved Sejersshaven i Gadbjerg

Planens navn..... Offentligt område ved Sejersshaven i Gadbjerg

Plannummer..... 10.0.2

Kommuneplanid på den kommuneplan, rammen vedrører..... 11303212

Navn på plandistrikt..... 10 Gadbjerg

Planstatus..... Vedtaget

Dato for vedtagelse af plan..... 01-10-2025

Dato for ikrafttrædelse af plan..... 28-10-2025

Generel anvendelse..... Område til offentlige formål

Fremtidig planzone..... Byzone

Er det sandt, at bebyggelsesomfang ikke reguleres af planens bestemmelser?..... Nej

Maksimal bebyggelsesprocent..... 30 %

Maksimalt antal etager..... 2

Mindst tilladte miljøklasse..... 1

Maksimalt tilladte miljøklasse..... 2

Notat om områdeanvendelsen.... Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål, boliger, institutioner og lignende, til dækning af lokale behov.

Notat om zoneforhold..... Området er i byzone.

Link til plandokument..... https://dokument.plandata.dk/11_11303212_1764851991960.pdf

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 4p Gadbjerg By, Gadbjerg

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Kommuneplanramme, forslag

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne"

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Kommuneplanstrategi, vedtaget

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne"

Oplysninger er indhentet d. 16. februar 2026

Plan - Planstrategi 2015 Vejle Kommune og Trekantområdet

Planens navn..... Planstrategi 2015 Vejle Kommune og Trekantområdet

Kommune..... Vejle

Planstatus..... Vedtaget

Omfang af revision..... Delvis revision af områder eller planemner

Dato for vedtagelse af plan..... 19-08-2015

Dato for ikrafttrædelse af plan..... 16-09-2015

Link til plandokument..... https://dokument.plandata.dk/70_2989592_1442299550313.pdf

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 4p Gadbjerg By, Gadbjerg

Plan - Planstrategi 2023 - Vejle kommune

Planens navn..... Planstrategi 2023 - Vejle kommune

Kommune..... Vejle

Planstatus..... Vedtaget

Omfang af revision..... Delvis revision af områder eller planemner

Dato for vedtagelse af plan..... 13-12-2023

Dato for ikrafttrædelse af plan..... 18-12-2023

Link til plandokument..... https://dokument.plandata.dk/70_11270995_1702624870607.pdf

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 4p Gadbjerg By, Gadbjerg

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Kommuneplanstrategi, forslag

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne"

Oplysninger er indhentet d. 16. februar 2026

Plan - Planstrategi for Trekantområdet Danmark

Planens navn..... Planstrategi for Trekantområdet Danmark

Kommune..... Vejle

Planstatus..... Forslag

Dato for offentliggørelse af planforslag..... 29-08-2007

Dato for start på offentliggørelsesperioden..... 03-10-2007

Dato for slut på offentliggørelsesperioden..... 05-12-2007

Link til plandokument..... https://dokument.plandata.dk/70_1054337_DRAFT_1191405376894.pdf

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 4p Gadbjerg By, Gadbjerg

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Kommuneplantillæg, vedtaget

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne"

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Kommuneplantillæg, forslag

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Kommuneplantillæg, vvm, vedtaget

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Kommuneplantillæg, vvm, forslag

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Konsekvensområder for produktionserhverv

Konsekvensområder for produktionserhverv er områder, hvor nærliggende produktionsvirksomheder kan påvirke omgivelserne med støj, lugt, støv og luftforurening. Det er vigtigt at være opmærksom på, at daglige aktiviteter i disse områder kan blive påvirket af disse gener, og at der kan være begrænsninger for anvendelsen af ejendomme beliggende i disse områder. Konsekvensområder har ikke umiddelbare konsekvenser for eksisterende lovlig anvendelse. Læs mere om konsekvensområder i den gældende kommuneplan/kommuneplantillæg.

Oplysninger er indhentet d. 16. februar 2026

Er ejendommen beliggende i et konsekvensområde for produktionserhverv?..... Nej

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 4p Gadbjerg By, Gadbjerg

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Konsekvensområder for tekniske anlæg

Konsekvensområder for tekniske anlæg er områder, hvor nærliggende tekniske anlæg kan påvirke omgivelserne med støj, lugt, støv og luftforurening. Det er vigtigt at være opmærksom på, at daglige aktiviteter i disse områder kan blive påvirket af disse gener, og at der kan være begrænsninger for anvendelsen af ejendomme beliggende i disse områder. Konsekvensområder har ikke umiddelbare konsekvenser for eksisterende lovlig anvendelse. Læs mere om konsekvensområder i den gældende kommuneplan/kommuneplantillæg.

Oplysninger er indhentet d. 16. februar 2026

Er ejendommen beliggende i et konsekvensområde for tekniske anlæg?..... Nej

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 4p Gadbjerg By, Gadbjerg

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Transformationsområder

Transformationsområder er områder som gradvist omdannes, fx fra industri til boligformål. Det er vigtigt at være opmærksom på, at daglige aktiviteter i disse områder kan blive påvirket af støj, støv, lugt eller andre former for gener. Læs mere om transformationsområder i den gældende kommuneplan/kommuneplantillæg.

Oplysninger er indhentet d. 16. februar 2026

Er ejendommen beliggende i et transformationsområde?..... Nej

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 4p Gadbjerg By, Gadbjerg

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Spildevandsplaner

Er ejendommen beliggende indenfor en spildevandsplan?..... Ja

Kommunernes spildevandsplaner udarbejdes for at give en samlet oversigt over den eksisterende og planlagte spildevandshåndtering i de enkelte kommuner.

Bemærk: Kloaktyper omtalt i planer er ikke nødvendigvis den samme som de aktuelle afløbsforhold på ejendommen.

Kloakopland, vedtaget

Kloakoplande indeholder oplysninger om hvilken kloakeringsstatus ejendommene i et område har iht. kommunens planer og hvilken kloakeringsstatus de evt. planlægges at få i fremtiden.
Vær opmærksom på at kloaktyper omtalt i planer ikke nødvendigvis er den samme som de aktuelle afløbsforhold på ejendommen.

Oplysninger er indhentet d. 16. februar 2026

Kloakopland - GD015

Er matrikelnummeret beliggende indenfor et kloakopland?..... Ja

Navn på område med kloakopland..... GD015

Eksisterende kloaktype for området..... Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning)

Er der planlagt ændringer af kloakeringen i forhold til den eksisterende kloakering i det område, hvor ejendommen er beliggende?..... Nej

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 4p Gadbjerg By, Gadbjerg

Kloakopland - GD029

Er matrikelnummeret beliggende indenfor et kloakopland?..... Ja

Navn på område med kloakopland..... GD029

Eksisterende kloaktype for området..... Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning)

Er der planlagt ændringer af kloakeringen i forhold til den eksisterende kloakering i det område, hvor ejendommen er beliggende?..... Nej

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 4p Gadbjerg By, Gadbjerg

Kloakopland - GD002

Er matrikelnummeret beliggende indenfor et kloakopland?..... Ja

Navn på område med kloakopland..... GD002

Eksisterende kloaktype for området..... Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning)

Er der planlagt ændringer af kloakeringen i forhold til den eksisterende kloakering i det område, hvor ejendommen er beliggende?..... Nej

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 4p Gadbjerg By, Gadbjerg

Kloakopland - GD018

Er matrikelnummeret beliggende indenfor et kloakopland?..... Ja

Navn på område med kloakopland..... GD018

Eksisterende kloaktype for området..... Ukloakeret

Er der planlagt ændringer af kloakeringen i forhold til den eksisterende kloakering i det område, hvor ejendommen er beliggende?..... Ja

Planlagt kloaktype..... Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning)

Årstal for planlagt ændring af status..... 2016

Årstal for planlagt ikrafttrædelse..... 2025

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 4p Gadbjerg By, Gadbjerg

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Kloakopland, forslag

Se forklaring under "Kloakopland, vedtagne"

Oplysninger er indhentet d. 16. februar 2026

Er matrikelnummeret beliggende indenfor et kloakopland?.....Nej

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 4p Gadbjerg By, Gadbjerg

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Udtræden af spildevandsforsyning, vedtaget

Som udgangspunkt er der tilslutningspligt til offentlig spildevandsforsyning. Denne oplysning svarer på, om kommunen evt. er indstillet på at ophæve tilslutningsretten og -pligten til spildevandsforsyning helt eller delvist.

Oplysninger er indhentet d. 16. februar 2026

Er matrikelnummeret beliggende indenfor et område, hvor kommunalbestyrelsen er indstillet på at ophæve tilslutningsretten og -pligten til spildevandsforsyning helt eller delvist?..... Nej

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 4p Gadbjerg By, Gadbjerg

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Udtræden af spildevandsforsyning, forslag

Se forklaring under "Udtræden af spildevandsforsyning, vedtagne".

Oplysninger er indhentet d. 16. februar 2026

Er matrikelnummeret beliggende indenfor et område, hvor kommunalbestyrelsen har stillet forslag om at kunne ophæve tilslutningsretten og -pligten til spildevandsforsyning helt eller delvist?..... Nej

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 4p Gadbjerg By, Gadbjerg

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Renseklasse

Renseklasse viser, hvilken renseklasser, der gælder i det område ejendommen ligger i og derved, hvilke rensekrav ejendommens spildevandsanlæg skal opfylde. Renseklassekravet er kun relevant for ejendomme, som ikke er tilsluttet det kommunale kloaknet.

Oplysninger er indhentet d. 16. februar 2026

Er matrikelnummeret beliggende indenfor et område, hvor der er udpeget renseklasse?..... Nej

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 4p Gadbjerg By, Gadbjerg

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Varmeplaner

Foreligger der varmeplaner for ejendommen?..... Ja

I kommunens varmeplan fastlægges områder, der forventes at blive fjernvarmeforsynet (kollektiv varmeforsyning), herunder en forventet tidshorisont herfor, samt områder, der fremover forventes individuelt forsynet med vedvarende energi (ingen kollektiv varmeforsyning).

Varmeplaner

I varmeplanerne udpeger kommunerne i samarbejde med relevante lokale parter, de områder, hvor det vurderes hensigtsmæssigt at etablere fjernvarme, herunder en forventet tidshorisont herfor, samt områder, hvor potentialerne for fjernvarme – eller andre alternativer - skal afklares yderligere. Dermed adresserer planerne udviklingsmulighederne for fælles lokale og individuelle varmeløsninger i områder, der ikke står over for en fjernvarmeudbygning. De godkendte varmeplaner skal som minimum omfatte de områder i kommunen, der har status som gasforsynede, herunder også ejendomme i gasforsynede områder, som har et oliefyr. Planen vil skulle realiseres ved konkrete projektforslag, som udmønter den samlede varmeplan.

Oplysninger er indhentet d. 16. februar 2026

Varmeplan - Gældende varmeplan Vejle Kommune

Varmeplan ID..... 11200474

Navn på varmeplansområde..... Områder med naturgas/ ikke godkendte projektforslag

Navn på varmeplan..... Gældende varmeplan Vejle Kommune

Dato for vedtagelse af varmeplanen..... 22-12-2022

Link til varmeplan. https://www.vejle.dk/borger/mit-liv/bolig-og-byggeri/bolig-og-oekonomi/varmeforsyning/kan-jeg-faa-fjernvarme-i-min-bolig/

Forsyningsform..... Individuel varmeforsyning

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 4p Gadbjerg By, Gadbjerg

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Varmeforsyning

Er der mulighed for kollektiv varmeforsyning eller er der forsyningsforbud?..... Ja

Oplysningen angiver, hvilken forsyningsform, der er til rådighed for området. Det kan fx være naturgas eller fjernvarme. Desuden oplyses om eventuel tilslutningspligt/forblivelsespligt til en forsyningsform samt om eventuelle forbud mod visse opvarmningstyper (typisk el).

Bemærk, at oplysningen er opdelt i hhv. Forsyningsområde, Område med forsyningsforbud samt Område med tilslutningspligt.
Aktuel varmeforsyning kan ses af BBR meddelelsen.

Forsyningsområde, vedtaget

Et forsyningsområde er et område, som af kommunalbestyrelsen er godkendt til kollektiv varmeforsyning, dvs. fjernvarme eller individuel naturgasforsyning (også kaldt: forsyningsform). Oplysningen angiver, hvilken

forsyningsform, der er til rådighed for området. Hvis området ikke er udlagt til kollektiv varmeforsyning, har bygninger i området typisk individuelle opvarmningsformer, såsom oliefyr eller varmepumpe.

Oplysninger er indhentet d. 16. februar 2026

Er matrikelnummeret beliggende i et forsyningsområde?..... Ja

Navn på forsyningsområde..... Gadbjerg

Forsyningsform..... Individuel naturgasforsyning

Forsyningsselskab..... Evida Syd A/S

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 4p Gadbjerg By, Gadbjerg

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Område med forsyningsforbud, vedtaget

Hvis det skønnes nødvendigt for gennemførelse af varmeplanlægningen, kan kommunen bestemme, at nærmere angivne opvarmningssystemer ikke må etableres i eksisterende eller ny bebyggelse inden for et afgrænset geografisk område. Sådanne forsyningsforbud foretages typisk i områder, der er eller vil blive udlagt til kollektiv varmeforsyning. Kommunalbestyrelsen kan give dispensation fra forsyningsforbuddet. Evt. dispensationer fremgår ikke af denne registrering.

Oplysninger er indhentet d. 16. februar 2026

Er matriklen beliggende i et område med forsyningsforbud?..... Ja

Navn på område med forsyningsforbud..... Gadbjerg

Hvilke opvarmningsformer er der forbud mod?..... El

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 4p Gadbjerg By, Gadbjerg

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Område med tilslutningspligt, vedtaget

Kommunalbestyrelsen kunne før 1. januar 2019 enten via et tilslutningsprojekt, som er reguleret i varmeforsyningsloven, eller en lokalplan, som er reguleret i planloven, pålægge tilslutnings- eller forblivelsespligt til den kollektive varmeforsyning i området.

Oplysninger er indhentet d. 16. februar 2026

Er matriklen beliggende i et område med tilslutningspligt eller forblivelsespligt?..... Ja

Navn på område med tilslutningspligt..... 020501 - Offentlig formål, plejeboligbebyggelse, Sejershaven, Gadbjerg

Type af tilslutningspligt..... Tilslutningspligt ny bebyggelse

Tilslutningspligt i henhold til..... Lokalplan

Dato for beslutning..... 27-03-2006

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 4p Gadbjerg By, Gadbjerg

Er matriklen beliggende i et område med tilslutningspligt eller forblivelsespligt?..... Ja

Navn på område med tilslutningspligt..... 020301 - Boligområde ved Refshaven, Sjerhaven, Gadbjerg

Type af tilslutningspligt..... Tilslutningspligt ny bebyggelse

Tilslutningspligt i henhold til..... Lokalplan

Dato for beslutning..... 27-11-2002

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 4p Gadbjerg By, Gadbjerg

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Vejforsyning

Hvad er vejstatus for vejene i området omkring ejendommen?..... Se bilag

Der leveres kort for området omkring ejendommen. Kortet viser med farvemarkering de veje, som vejmyndigheden har registreret som værende hhv. offentlige, privat fællesveje eller private/almene veje. Status for veje uden farvemarkering er ikke oplyst. Kontakt kommunen for oplysninger om disse.

Vejforsyning

Der leveres kort for området omkring ejendommen. Kortet viser med farvemarkering de veje, som vejmyndigheden har registreret som værende hhv. offentlige, privat fællesveje eller private/almene veje.
Desuden vises en farvemarkering for offentlige veje der overvejes nedklassificeret.
Status for veje uden farvemarkering er ikke oplyst. Kontakt kommunen for oplysninger om disse.

Oplysninger er indhentet d. 16. februar 2026

Kort over vejforsyning..... Se bilag Vejforsyningskort

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 4p Gadbjerg By, Gadbjerg

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Vejdirektoratet

Adresse..... Carsten Niebuhrs Gade 43, 5. sal, 1577 København V

Telefonnummer..... 72443333

Web..... https://www.vejdirektoratet.dk/

Vejdirektoratets projekter

Er ejendommen beliggende nær Vejdirektoratets projekter?..... Nej

Der leveres kort for området omkring ejendommen. Kortet viser med farvemarkering om ejendommen er beliggende indenfor et vejforsyningsprojekt, som vejmyndigheden enten undersøger, planlægger eller er ved at anlægge. Eksisterer der ingen vejforsyningsprojekter nær ejendommen vil der ikke udarbejdes et bilag.

Vejdirektoratets projekter

Der leveres kort for området omkring ejendommen. Kortet viser med farvemarkering om ejendommen er beliggende indenfor et af Vejdirektoratets projekter, som vejmyndigheden enten undersøger, planlægger eller er ved at anlægge. På kortet vil det fremgå hvilken anlægsfase som projektet befinder sig i. På kortet fremvises Vejdirektoratets projekter som en 150 meter buffer omkring projektets midterlinje. Det er vigtigt at gøre opmærksom på, at bufferen IKKE angiver projektets geometri eller udbredelse - det er alene en buffer, der kan bruges til at fremsøge info om, om en ejendom ligger i nærheden af et projekt.

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Vejdirektoratet

Adresse..... Carsten Niebuhrs Gade 43, 5. sal, 1577 København V

Telefonnummer..... 72443333

Web..... https://www.vejdirektoratet.dk/

Hovedstadsområdets transportkorridorer

Er ejendommen helt eller delvist beliggende indenfor hovedstadsområdets transportkorridorer?..... Nej

Transportkorridorerne i hovedstadsområdet er arealer, der er reserveret til fremtidige motorveje og baner m.m. De er en del af den overordnede fysiske planlægning og har hjemmel i planloven. Det betyder, at de respektive grundejere ikke får erstatning for de begrænsninger, de får pålagt i denne sammenhæng. Hovedstadsområdet omfatter i denne forbindelse kommunerne i Region Hovedstaden, bortset fra Bornholms Regionskommune, samt Greve, Køge, Lejre, Roskilde, Solrød og Stevns kommuner.

Hovedstadsområdets transportkorridorer

Transportkorridorerne i hovedstadsområdet er arealreservationer, der skal sikre, at fremtidige motorveje og baner m.m. kan placeres i mindst mulig konflikt med bymæssig bebyggelse. Transportkorridorerne betjener hele fingerbystrukturen trafikalt og energimæssigt, da de ligger strategisk nord-syd og øst-vest midt gennem hovedstadsområdet.
Hovedstadsområdet omfatter i denne forbindelse kommunerne i Region Hovedstaden, bortset fra Bornholms Regionskommune, samt Greve, Køge, Lejre, Roskilde, Solrød og Stevns kommuner.
Arealreservationerne er først og fremmest tænkt som reservationer til fremtidige strækningsanlæg, som ikke er kendt eller besluttet detaljeret endnu.
Arealreservationerne rummer imidlertid også eksisterende motorvejsstrækninger, hvor de fungerer som en støjdæmpende afstandszone til støjfølsom bebyggelse, samt naturgas- og højspændingsledninger med sikkerhedszone omkring.
Transportkorridorerne er en del af den overordnede fysiske planlægning og har hjemmel i planloven.
Det betyder, at de respektive grundejere ikke får erstatning for de begrænsninger, de får pålagt i denne sammenhæng.
Kommunerne er forpligtet til at lade transportkorridorerne indgå som en landsplanmæssig interesse i kommune- og lokalplanlægning samt landzoneadministration.

Oplysninger er indhentet d. 16. februar 2026

Er matrikelnummeret helt eller delvist beliggende indenfor hovedstadsområdets transportkorridorer?..... Nej

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 4p Gadbjerg By, Gadbjerg

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Erhvervsstyrelsen

Adresse..... Langelinie Alle 17, 2100 København Ø

Telefonnummer..... 35291000

Email..... planloven@erst.dk

Web..... https://planinfo.dk/landsplanlaegning/fingerplanen

Landsplandirektiv "Baltic Pipe"

Er ejendommen helt eller delvist beliggende indenfor arealreservationen for Baltic Pipe?... Nej

Baltic Pipe er en ny gastransmissionsledning, der vil sikre forsyningssikkerheden for naturgas i Danmark. Desuden vil gastransmissionsledningen få forbindelse til gasfelter i Nordsøen og gastransmissionsnettet i Polen.

Landsplandirektiv "Baltic Pipe"

Baltic Pipe er en ny gastransmissionsledning, der vil sikre forsyningssikkerheden for naturgas i Danmark. Desuden vil gastransmissionsledningen få forbindelse til gasfelter i Nordsøen og gastransmissionsnettet i Polen.

Landsplandirektiv vil sikre plangrundlaget for landanlæggene for en ny gastransmissionsledning fra Jyllands vestkyst via Fyn til Faxe Bugt på Sjælland. Landsplandirektivet overtager den kommunale planlægning for øvrige anlæg, som er nødvendige for udnyttelsen af gasledningen. Det drejer sig om en kompressorstation ved Everdrup i Næstved Kommune og udvidelsen af den eksisterende modtagestation ved Nybro i Varde Kommune.

Oplysninger er indhentet d. 16. februar 2026

Er matrikelnummeret helt eller delvist beliggende indenfor arealreservationen til Baltic Pipe?..... Nej

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 4p Gadbjerg By, Gadbjerg

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Plan- og Landdistriktsstyrelsen

Adresse..... Carsten Niebuhrs Gade 43, 1577 København V

Telefonnummer..... 33307010

Email..... plst@plst.dk

Web..... https://plst.dk

Landsplandirektiv "Udviklingsområder"

Er ejendommen helt eller delvist beliggende indenfor et udviklingsområde?..... Nej

Inden for et udviklingsområde i kystnærhedszonen har en kommune mulighed for at inddrage nye arealer i byzone og planlægge for anlæg i landzone, uden en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering efter reglen i planlovens § 5 a, stk. 1. nr. 1. I et udviklingsområde er landzonereglerne mere lempelige end i den øvrige kystnærhedszone.

Landsplandirektiv "Udviklingsområder 2019"

Den moderniserede planlov giver kommunalbestyrelsen mulighed for at udpege udviklingsområder inden for kystnærhedszonen uden særlige landskabs-, natur- eller miljøinteresser.
I udviklingsområderne får kommunerne større adgang til at planlægge for udvikling af byer og landsbyer samt give tilladelse til anlæg svarende til de generelle regler i landzone.
Udpegningen af udviklingsområder i kystnærhedszonen er en ny mulighed for kommunalbestyrelserne til at fremme vækst og udvikling i de kystnære områder samtidig med at rammen for at sikre udvikling af sammenhængende naturområder styrkes.
Udviklingsområder er områder inden for kystnærhedszonen uden særlige landskabs-, natur- eller miljøinteresser. Udviklingsområder vil som udgangspunkt ikke ligge helt ude ved kysten, men lidt inde i landet. Dog kan udviklingsområder åbne mulighed for udvikling af områder tæt ved kysten, hvor der ikke er særlige landskabs-, natur- og miljøinteresser, fx omkring byer og på små og mellemstore øer.

Oplysninger er indhentet d. 16. februar 2026

Er matrikelnummeret helt eller delvist beliggende indenfor et udviklingsområde?..... Nej

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 4p Gadbjerg By, Gadbjerg

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Landsplandirektiv "Udviklingsområder 2021"

Inden for et udviklingsområde i kystnærhedszonen har en kommune mulighed for at inddrage nye arealer i byzone og planlægge for anlæg i landzone, uden en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering efter reglen i planlovens § 5 a, stk. 1. nr. 1. I et udviklingsområde er landzonereglerne mere lempelige end i den øvrige kystnærhedszone.

Er matrikelnummeret helt eller delvist beliggende indenfor et udviklingsområde?..... Nej

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 4p Gadbjerg By, Gadbjerg

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Råstofplaner

Er ejendommen beliggende i et råstofområde?..... Nej

En råstofplan skal omfatte en periode på mindst 12 år og Regionsrådet vurdere hvert 4. år om der er behov for justeringer eller revision af råstofplanen. Råstofplanen fastlægger, hvor der i regionen kan gives tilladelse til at indvinde naturgivne råstoffer – dvs. sand, grus, sten, kvartssand, ler, moler, plastisk ler, tørv og kalk.

Bemærk: Graveområder, interesseområder og arealer med anmeldte rettigheder skal som udgangspunkt friholdes for aktiviteter, som varigt kan forhindre eller besværliggøre senere råstofindvinding.

Råstofplaner

Råstofplanen identificerer og fastlægger graveområder, interesseområder og arealer med anmeldte rettigheder. Graveområder er arealer der er reserveret til råstofindvinding hvorimod interesseområder er arealer hvor der er potentiale for fremtidig råstofudvinding. Graveområder, interesseområder og arealer med anmeldte rettigheder skal som udgangspunkt friholdes for aktiviteter, som varigt kan forhindre eller besværliggøre senere råstofindvinding.

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Regionen

Spildevand og drikkevand

Aktuelle afløbsforhold

Er der aktuelle afløbsforhold registreret for ejendommen?.....Ja

Her oplyses hvordan spildevand og regnvand bortledes fra ejendommen.

Aktuelle afløbsforhold

For alle bebyggede ejendomme skal det oplyses, hvordan spildevand og regnvand bortledes. Der skelnes overordnet mellem om ejendommen er beliggende i eller udenfor et kloakeret område. Bebyggede ejendomme, der er beliggende i et kloakeret område kan inddeles efter om ejendommen ligger i et område, hvor regnvand (overfladevandet fra tage og befæstede arealer) og spildevand (køkken, toilet og bad mv.) ledes til to separate rørsystemer eller om alt bortledes i ét og samme rørsystem. Bebyggede ejendomme, der er beliggende udenfor et kloakeret område eller er udtrådt af kloakfællesskab, kan inddeles efter den måde spildevandet behandles. Du kan læse mere om registrering af afløbsforhold i BBR på https://ki.bbr.dk/bbr-vejledning.

Oplysninger er indhentet d. 16. februar 2026

Matr. nr.:

Afløbsforhold..... Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 321401

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Tilladelser vedr. spildevandsforhold på ejendommen

Er der registreret tilladelser vedr. spildevandsforhold på ejendommen?..... Nej

-

Tilladelser vedr. spildevandsforhold på ejendommen

Hvis kommunen har givet tilladelser vedr. spildevandsforhold for ejendommen, vil de fremgå her.

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Påbud vedr. spildevandsforhold på ejendommen

Er der registreret påbud vedr. spildevandsforhold på ejendommen?..... Nej

-

Påbud vedr. spildevandsforhold på ejendommen

Hvis kommunen har givet påbud vedr. spildevandsforhold for ejendommen, vil de fremgå her.

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Medlemskab af spildevandsforsyning

Er der registreret medlemskab af spildevandsforsyningsselskab på ejendommen?.....Nej

-

Medlemskab af spildevandsforsyning

Hvis kommunen har registreret medlemskab af spildevandsforsyning på ejendommen, vil det fremgå her

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Aktuel vandforsyning

Er der aktuel vandforsyning registreret for ejendommen?..... Ja

Her oplyses hvilken form for vandforsyning ejendommen er tilkoblet, fx alment eller privat alment vandforsyningsanlæg.

Aktuel vandforsyning

Oplysningen viser hvilken form for vandforsyning en ejendom er tilkoblet, fx alment eller privat alment vandforsyningsanlæg, brønd, vandindvindingsanlæg (egen boring), ikke alment vandforsyningsanlæg eller blandet vandforsyning.

Oplysninger er indhentet d. 16. februar 2026

Matr. nr.:

Vandforsyning..... Privat vandforsyningsanlæg

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 321401

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Påbud/dispensationer/anbefalinger vedr. vandindvindingsanlæg/-boringer på ejendommen

Findes der på ejendommen vandindvindingsanlæg/-boringer, hvortil der er udstedt påbud eller givet kogeanbefaling?..... Nej

Kommunalbestyrelsen indberetter oplysninger af betydning for ejendomshandler med henblik på offentliggørelse og videregivelse af visse oplysninger på vandforsyningslovens område til den fælles offentlige database for geologi, grund- og drikkevand, Jupiter.

Påbud/dispensationer/anbefalinger vedr. vandindvindingsanlæg/-boringer

Kommunalbestyrelsen indberetter oplysninger af betydning for ejendomshandler med henblik på offentliggørelse og videregivelse af visse oplysninger på vandforsyningslovens område til den fælles offentlige database for geologi, grund- og drikkevand, Jupiter:
Påbud meddelt efter lovens § 62, stk. 1 om at det ikke-almene vandforsyningsanlæg skal ophøre midlertidigt eller for bestandigt eller om andre foranstaltninger, herunder at forbrugerne skal træffe sikkerhedsforanstaltninger. Kommunen har desuden mulighed for at indberette kogeanbefalinger.
Påbud meddelt efter lovens § 62, stk. 1 om dispensation til at fravige de i bilag 1 fastsatte kvalitetskrav for vandkvaliteten for ikke-almene anlæg.
Påbud efter lovens § 36 om at sløjfe en vandforsyningsbrønd eller en ikke-almen vandforsyningsboring.

Oplysninger er indhentet d. 16. februar 2026

Findes der vandindvindingsanlæg/-boringer på matrikelnummeret, hvortil der er udstedt påbud/dispensationer eller givet kogeanbefaling?..... Nej

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 4p Gadbjerg By, Gadbjerg

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Grundvand - Drikkevandsinteresser

Er ejendommen beliggende i et område med drikkevandsinteresser?..... Ja

Oplysningen viser, om ejendommen er beliggende indenfor et drikkevandsområde. Afhængig af drikkevandsområdets kategorisering kan der være begrænsninger for anvendelse af arealerne på ejendommen.

Grundvand - Drikkevandsinteresser

Oplysningen viser drikkevandsområder i kategorierne ''Områder med Særlige Drikkevandsinteresser (OSD) og ''Områder med Drikkevandsinteresser (OD). OSD-områderne er oprindeligt udpeget ud fra følgende 4 kriterier: 1. Det fremtidige drikkevandsbehov skal kunne dækkes af områderne. 2. Kvaliteten af grundvandet skal være den bedst mulige. 3. Den naturlige beskyttelse skal være den bedst mulige. 4. Den eksisterende indvindingsstruktur skal kunne bevares, samt byområder med et stort antal forureningskilder skal kunne udelades. Områder med drikkevandsinteresser (OD) er områder, hvor der findes grundvand af god kvalitet, der kan udnyttes til drikkevandsformål men som overvejende har lokal betydning for mindre vandværker og erhverv. Der har tidligere været en afgrænsning af Områder med Begrænsede Drikkevandsinteresser (OBD), men disse udpeges ikke længere.

Oplysninger er indhentet d. 16. februar 2026

Er matrikelnummeret beliggende i et område med drikkevandsinteresser?..... Ja

Type af område..... Områder med særlige drikkevandsinteresser (1 stk.)

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 4p Gadbjerg By, Gadbjerg

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... kommunen

Grundvand - Følsomme indvindingsområder

Er ejendommen beliggende i et følsomt indvindingsområde?..... Ja

Oplysningen er etableret for at beskytte drikkevandet nitrat- og sprøjtemiddelfølsomme indvindingsområder. Hvis ejendommen er beliggende indenfor et følsomt indvindingsområde, kan der være begrænsninger for anvendelse af arealerne på ejendommen.

Grundvand - Følsomme indvindingsområder

Følsomme indvindingsområder udpeges inden for Områder med Særlige Drikkevandsinteresser (OSD) og i indvindingsoplandet til almene vandforsyninger uden for OSD. Der udpeges to typer af følsomme indvindingsområder; Nitratfølsomme indvindingsområder (NFI) og Sprøjtemiddelfølsomme indvindingsområder (SFI).

Oplysninger er indhentet d. 16. februar 2026

Er matriklen beliggende i et følsomt indvindingsområde?..... Ja

Type af område..... Nitratfølsomme indvindingsområder (1 stk.)

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 4p Gadbjerg By, Gadbjerg

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Jordforurening

Jordforureningsattest

Findes der jordforureningsattest for ejendommen?..... Ja, se bilag

Danmarks Miljøportals jordforureningsattest viser oplysninger om jordforurening for matriklen. Attesterne dannes ud fra regionernes og kommunernes oplysninger om jordforurening.

Jordforureningsattest

Danmarks Miljøportals jordforureningsattest viser oplysninger om jordforurening for matriklen. Attesterne dannes ud fra regionernes og kommunernes data om forureningskortlagte ejendomme og arealer omfattet af områdeklassificering.

Oplysninger er indhentet d. 16. februar 2026

Jordforureningsattest..... Se bilag Jordforureningsattest_321401

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 321401

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen og regionen

Kortlagt jordforurening

Er der kortlagt jordforurening for ejendommen?..... Nej

Kortlagt jordforurening kan være betegnet som kortlagt på hhv. vidensniveau 1 (V1) og/eller vidensniveau 2 (V2) i henhold til lov om forurenet jord. Oplysningen fremgår også af jordforureningsattesten.

Kortlagt jordforurening - V1

Et areal betegnes som kortlagt på vidensniveau 1, hvis der er tilvejebragt en faktisk viden om aktiviteter på arealet eller aktiviteter på andre arealer, der kan have været kilde til jordforurening på arealet.

Oplysninger er indhentet d. 16. februar 2026

Er der kortlagt jordforurening af typen V1 for matrikelnummeret?..... Nej

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 4p Gadbjerg By, Gadbjerg

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Regionen (For Bornholm: Bornholms Regionskommune)

Kortlagt jordforurening - V2

Et areal betegnes som kortlagt på vidensniveau 2, hvis der er tilvejebragt et dokumentationsgrundlag, der gør, at det med høj grad af sikkerhed kan lægges til grund, at der på arealet er en jordforurening af en sådan art og koncentration, at forureningen kan have skadelig virkning på mennesker og miljø.

Oplysninger er indhentet d. 16. februar 2026

Er der kortlagt jordforurening af typen V2 for matrikelnummeret?..... Nej

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 4p Gadbjerg By, Gadbjerg

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Regionen (For Bornholm: Bornholms Regionskommune)

Områdeklassificering

Er ejendommen beliggende i et område klassificeret som er lettere forurenet?.....Ja

Områdeklassificeringen inddeles i tre klasser; "Analysefrit område (Kategori 1)", "Analysefrit område (Kategori 2)" og "Område med krav om analyser". Byzoneområder klassificeres som udgangspunkt som lettere forurenet. Områdeklassificeringen er dog ikke nødvendigvis altid sammenfaldende med byzonen. Hvis ejendommen er omfattet af områdeklassificering, kan der være anmeldepligt ved større jordflytning.

Områdeklassificering

Her oplyses det, om ejendommen ligger i et område, hvor jorden antages at være lettere forurenet. Hvis ejendommen er omfattet af lettere forurening, kan der være anmeldepligt ved større jordflytning.

Oplysninger er indhentet d. 16. februar 2026

Områdeklassificering: Område med krav om analyser

Er matriklen beliggende i et større område klassificeret som lettere forurenet?..... Ja

Type..... Områdeklassificering (1 stk.)

Klasse..... Område med krav om analyser

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 4p Gadbjerg By, Gadbjerg

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Påbud iht. jordforureningsloven

Er der på ejendommen registreret påbud iht. jordforureningsloven i arealinformationssystemet (DAI)?..... Nej

Her kan du se, om kommunen har udstedt påbud på ejendommen efter reglerne i lov om forurenet jord. Der oplyses om påbud efter §§ 9(2), 10, 44(2), 48, 72a, jf. § 7, nr. 1 i bekendtgørelse om indberetning af jordforureningsdata.

Påbud iht. jordforureningsloven

Her kan du se, om kommunen har udstedt påbud på ejendommen efter reglerne i lov om forurenet jord. Der oplyses om påbud efter §§ 9(2), 10, 44(2), 48, 72a, jf. § 7, stk. 1 i bekendtgørelse om indberetning af jordforureningsdata.

Oplysninger er indhentet d. 16. februar 2026

Er der på matrikelnummeret registreret påbud iht. jordforureningsloven i arealinformationssystemet (DAI)?.... Nej

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Natur, skov og landbrug

Fredskov

Er ejendommen pålagt fredskovspligt?..... Nej

Når en skov er fredskovspligtig, betyder det, at den, der ejer skovarealet, til enhver tid har pligt til at anvende det til skovbrugsformål. Med fredskovspligten følger desuden en række regler, der tilsammen sikrer den langsigtede skovdyrkning.

Fredskov

Når en skov er fredskovspligtig, betyder det, at den, der ejer skovarealet, til enhver tid har pligt til at drive arealet efter skovlovens regler om bæredygtig drift. Med fredskovspligten følger desuden en række regler, der tilsammen sikrer den langsigtede skovdyrkning.

Oplysninger er indhentet d. 16. februar 2026

Er matrikelnummeret pålagt fredskovpligt?..... Nej

Matrikelnummer..... 4p

Ejerlav..... Gadbjerg By, Gadbjerg

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 321401

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Miljøstyrelsen

Adresse..... Tolderlundsvej 5, 5000 Odense C

Telefonnummer..... 72544000

Email..... mst@mst.dk

Web..... https://mst.dk/

Majoratsskov

Er der noteret majoratsskov på ejendommen?..... Nej

Majoratsskov er i følge skovloven arealer, der skal holdes under én ejer. Skovmyndigheden (miljøstyrelsens lokale enhed) kan give tilladelse til at ophæve majoratsskov noteringen på hele eller dele af skoven.

Majoratsskov

Majoratsskov er i følge skovloven arealer, der skal holdes under én ejer. Miljø- og fødevareministeren kan give tilladelse til at ophæve noteringen som majoratsskov på hele eller dele af skoven.

Oplysninger er indhentet d. 16. februar 2026

4p, Gadbjerg By, Gadbjerg

Er der noteret majoratsskov for matrikelnummeret?..... Nej

Matrikelnummer..... 4p

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 321401

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Miljøstyrelsen

Adresse..... Tolderlundsvej 5, 5000 Odense C

Telefonnummer..... 72544000

Email..... mst@mst.dk

Web..... https://mst.dk/

Beskyttet natur

Er der beskyttede naturtyper eller beskyttede vandløb på ejendommen?..... Nej

Beskyttet natur kan være beskyttede naturtyper eller vandløb jf. naturbeskyttelsesloven § 3. Hvis ejendommen er beliggende indenfor et område med beskyttet natur, kan der være begrænsninger for anvendelse af arealerne på ejendommen.

Bemærk, at oplysningen er opdelt i hhv. "Beskyttede naturtyper" og "Beskyttede vandløb".

Beskyttede naturtyper

Vejledende registrering af naturtyper, som er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3.
Disse er:
Søer og vandhuller med et areal på mindst 100 m2
Moser, enge, strandenge, strandsumpe, heder og overdrev med et areal på mindst 2500 m2
"Mosaikker" af ovennævnte naturtyper med et areal på mindst 2500 m2
Visse udpegede vandløb & alle moser i f. m. beskyttede vandhuller, søer eller vandløb.
Beskyttelsen gælder uanset om der er en eller flere ejere. Tilstandsændring af beskyttet natur kræver tilladelse (dispensation).
Et beskyttet areal kan i årenes løb ændre sig så meget, at det ikke længere er beskyttet. Omvendt kan et areal som i dag ikke er beskyttet, ændre sig, så det bliver det.
Det er de faktiske forhold på arealet (størrelse, botanik, omlægningshyppighed m. m.) der afgør, om det er beskyttet eller ej. Registreringen er derfor vejledende.
Hvorvidt et areal er beskyttet eller ej, vil i tvivlstilfælde blive afgjort ved en besigtigelse og vurdering af arealet.

Oplysninger er indhentet d. 16. februar 2026

Er der beskyttede naturtyper på matriklen?..... Nej

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 4p Gadbjerg By, Gadbjerg

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Beskyttede vandløb

Oplysningen indeholder registreringer af de vandløb, som er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3.
Et vandløb er kun beskyttet, hvis det er udpeget som beskyttet.
Tilstandsændring af beskyttet natur kræver kommunens dispensation.

Oplysninger er indhentet d. 16. februar 2026

Er der beskyttede vandløb på matriklen?..... Nej

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 4p Gadbjerg By, Gadbjerg

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Internationale naturbeskyttelsesområder

Er der arealer, der er udpeget som internationalt naturbeskyttelsesområde på ejendommen?..... Nej

Internationale beskyttelsesområder er opdelt i hhv. Ramsarområder, Fuglebeskyttelsesområder og Habitatområder. Hvis ejendommen er beliggende indenfor et område med internationale beskyttelsesområder, kan der være begrænsninger for anvendelse af arealerne på ejendommen.

Internationale naturbeskyttelsesområder består af hhv. Fuglebeskyttelsesområder, Habitatområder samt Ramsarområder.

Fuglebeskyttelsesområder

Levestederne for mange fuglearter forringes eller er direkte truede. Fuglebeskyttelsesområder er med til at opretholde og sikre levestederne. I Danmark er områderne især vigtige for mange vandfugle. Hvis ejendommen er beliggende indenfor et fuglebeskyttelsesområde, kan der være begrænsninger for anvendelse af arealerne på ejendommen.

Oplysninger er indhentet d. 16. februar 2026

Er der fuglebeskyttelsesområde på matriklen?..... Nej

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 4p Gadbjerg By, Gadbjerg

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Miljøministeriet

Adresse..... Frederiksholms Kanal 26, 1220 København K

Telefonnummer..... 38142142

Email..... mim@mim.dk

Web..... https://mim.dk/

Habitatområder

Danmark har 261 habitatområder. Hvert område er udpeget dels for at beskytte dels for at genoprette en gunstig bevaringsstatus for bestemte naturtyper og arter af dyr og planter.

Oplysninger er indhentet d. 16. februar 2026

Er der habitatområde på matriklen?..... Nej

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 4p Gadbjerg By, Gadbjerg

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Miljøministeriet

Adresse..... Frederiksholms Kanal 26, 1220 København K

Telefonnummer..... 38142142

Email..... mim@mim.dk

Web..... https://mim.dk/

Ramsarområder

Danmark har 27 ramsarområder, der er vådområder med særlig betydning for fugle. Hvis ejendommen er beliggende indenfor et ramsarområde, kan der være begrænsninger for anvendelse af arealerne på ejendommen.

Oplysninger er indhentet d. 16. februar 2026

Er matriklen beliggende i et ramsaområde?..... Nej

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 4p Gadbjerg By, Gadbjerg

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Miljøministeriet

Adresse..... Frederiksholms Kanal 26, 1220 København K

Telefonnummer..... 38142142

Email..... mim@min.dk

Web..... https://mim.dk/

Landbrugspligt

Er ejendommen pålagt landbrugspligt?..... Nej

Der er som udgangspunkt landbrugspligt på alle ejendomme, der er over 2 ha (20.000 m²). Når en ejendom er noteret med landbrugspligt, er den omfattet af landbrugslovens regler. Det betyder, at der gælder særlige regler for disse ejendomme f.eks. ved køb og salg. Der er ikke noget krav om, at en ejendom med landbrugspligt skal anvendes til landbrug eller lignende.

Landbrugspligt

Der er som udgangspunkt landbrugspligt på alle ejendomme, der er over 2 ha (20.000 m²). Når en ejendom er noteret med landbrugspligt, er den omfattet af landbrugslovens regler. Det betyder, at der gælder særlige regler for disse ejendomme f.eks. ved køb og salg.

Oplysninger er indhentet d. 16. februar 2026

Er det noteret, at bestemt fast ejendom er pålagt landbrugspligt?..... Nej

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 321401

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Landbrugsstyrelsen

Adresse..... Nyropsgade 30, 1780 København V

Telefonnummer..... 33958000

Email..... landbrugsloven@lbst.dk

Web..... https://lbst.dk/

EJENDOMS DATA RAPPORT

Sejershaven 2, st. 11,
7321 Gadbjerg

Rapport købt 16/02 2026
Rapport færdig 16/02 2026

Fredede fortidsminder, bygge- og beskyttelseslinjer

Fredede fortidsminder og fortidsmindebeskyttelseslinjer

Er der registreret fredede fortidsminder/fortidsmindebeskyttelseslinjer på ejendommen?.. Nej

Vedr. fredningsstatus: A = Fredet før 1937. B = Fredet 1937 eller senere. C = Ikke fredningsværdig 1937-56. D = Ikke fredet eller aflyst før 2009. U = -

Fredede fortidsminder

Der findes mere end 33.000 fredede fortidsminder i Danmark. Langt størstedelen af dem er gravhøje, men der eksisterer også fortidsminder, som ikke umiddelbart er synlige for det blotte øje: Køkkenmøddinger, vigtige oldtidsbopladser, jorddækkede ruiner af bygninger og veje m.m.
Ifølge museumsloven må man ikke foretage ændringer af fredede fortidsminder. En ændring kan beskrives som alle fysiske indgreb i selve fortidsmindet. Det vil sige, at ingen tiltag, der indebærer en påvirkning af fortidsmindets indhold og overflade, er tilladt.
Mange fredede fortidsminder er tinglyst på en given ejendom og vil derfor fremgå af ejendommens papirer. Et fortidsminde skal dog ikke være tinglyst for at være fredet. En del fortidsminder er alene pga. deres synlighed i landskabet fredet, uanset om de er registreret af Slots- og Kulturstyrelsen. Andre typer af fortidsminder vil først være fredet, når ejer har fået meddelelse herom fra Slots- og Kulturstyrelsen.
Lovgivningen er i udgangspunktet restriktiv, og for at opnå dispensation skal ændringen kunne betragtes som et særligt tilfælde. I disse tilfælde er det Fortidsmindeenheden i Center for Kulturarv, Slots- og Kulturstyrelsen, der har bemyndigelse til at dispensere fra beskyttelsen og give tilladelse til ændringer.

Oplysninger er indhentet d. 16. februar 2026

Er der registreret fredede fortidsminder på matrikelnummeret?..... Nej

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 4p Gadbjerg By, Gadbjerg

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Slots- og Kulturstyrelsen

Adresse..... Hammerichsgade 14, 1611 København V

Telefonnummer..... 33954200

Email..... post@slks.dk

Web..... https://slks.dk/

Fortidsmindebeskyttelseslinjer

Der findes mere end 33.000 fredede fortidsminder i Danmark. Fortidsminder kan være mere end tusinde år gamle og udgøres typisk af gravhøje, men også vigtige oldtidsbopladser, mindesmærker samt sten- og jorddiger kan være fredet. Ifølge Naturbeskyttelsesloven er der fastlagt en beskyttelseslinje på 100 meter omkring flere synlige fredede fortidsminder. Denne beskyttelseslinje indebærer, at der ikke må foretages ændringer fra fortidsmindets ydergrænse og 100 m ud uden tilladelse. Det er derfor ikke er tilladt at lave ændringer i terrænet eller at placere bebyggelse såsom bygninger, campingvogne, skure, eller lignende indenfor beskyttelseszonen. Forbuddet omfatter også midlertidige ændringerne. Undtaget er dog landbrugsmæssig drift, bortset fra tilplantning af eksempelvis juletræer, frugttræer og lign.
Linjens placering fremgår af et vejledende kort, der er offentligt tilgængelige på Miljøportalen www.miljoeportalen.dk
Fortidsmindebeskyttelseslinjen forvaltes af landets 98 kommuner og de kan i særlige tilfælde give dispensation til ændringer indenfor beskyttelseslinjen. Slots- og Kulturstyrelsen, de kulturhistoriske museer, interesseorganisationer m.fl. er klageberettiget og kan indbringe afgørelsen for Miljø- og Fødevareklagenævnet.

Oplysninger er indhentet d. 16. februar 2026

Er der registreret fortidsmindebeskyttelseslinjer på matrikelnummeret?..... Nej

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 4p Gadbjerg By, Gadbjerg

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Beskyttede sten- og jorddiger

Er der beskyttede sten- eller jorddiger på ejendommen?..... Nej

Oplysningen omfatter sten- og jorddiger, som er beskyttet mod tilstandsændringer, jf. museumsloven. Oplysningen er vejledende og må derfor ikke anvendes til at afgøre, om der er beskyttede diger i et område.

Bemærk: Oplysningen er vejledende og må derfor ikke anvendes til at afgøre, om der er beskyttede diger i et område.

Beskyttede sten- og jorddiger

Oplysningen omfatter sten- og jorddiger, som er beskyttet mod tilstandsændringer, jf. museumsloven. Beskyttelsen gælder kun diger i landzonen og diger, der ligger i grænsen mellem landzone og by-/sommerhuszone. Oplysningen er vejledende og må derfor ikke anvendes til at afgøre, om der er beskyttede diger i et område.

Oplysninger er indhentet d. 16. februar 2026

Er der beskyttede sten- eller jorddiger på matriklen?..... Nej

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 4p Gadbjerg By, Gadbjerg

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Skovbyggelinjer

Er ejendommen beliggende indenfor en skovbyggelinje?..... Nej

Skovbyggelinjen er en zone på 300 m omkring skove. Skovbyggelinjen gælder for alle offentlige skove og for private skove med et sammenhængende areal på mindst 20 ha. Inden for byggelinjen er der forbud mod at bygge.

Bemærk: Byggelinjen kan enten være registreret som gældende eller ophævet.

Skovbyggelinje

Skovbyggelinjen er en bufferzone på 300 m omkring skove. Skovbyggelinjen gælder for alle offentlige skove og for private skove med et sammenhængende areal på mindst 20 ha. Indenfor byggelinjen er der forbud mod at bygge.
Byggelinjen kan enten være registreret som gældende eller ophævet.

Oplysninger er indhentet d. 16. februar 2026

Er matriklen beliggende indenfor en skovbyggelinje?..... Nej

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 4p Gadbjerg By, Gadbjerg

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... kommunen

Sø- og åbeskyttelseslinjer

Er ejendommen beliggende indenfor en sø- eller åbeskyttelseslinje?..... Nej

Sø- og åbeskyttelseslinjen har til formål at sikre søer og åer som værdifulde landskabselementer og som levesteder for dyre- og planteliv forløber der en sø- eller åbeskyttelseslinje på 150 m fra visse søer og vandløb. Inden for beskyttelseslinjen er der generelt forbud mod ændringer, dvs. at der ikke må placeres bebyggelse, foretages ændringer i terrænet, beplantningen o.l.

Bemærk, at oplysningen er opdelt i hhv. Søbeskyttelseslinjer og Åbeskyttelseslinjer.

Søbeskyttelseslinje

Søbeskyttelseslinien har til formål at sikre søer som værdifulde landskabselementer og som levesteder og spredningskorridorer for plante- og dyreliv. Indenfor beskyttelseslinien er der generelt forbud mod ændringer, d.v.s. der må ikke placeres bebyggelse, foretages ændringer i terrænet, beplantningen o.l.

Oplysninger er indhentet d. 16. februar 2026

Er matriklen beliggende indenfor en søbeskyttelseslinje?..... Nej

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 4p Gadbjerg By, Gadbjerg

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Åbeskyttelseslinje

Åbeskyttelseslinjen har til formål at sikre åer som værdifulde landskabselementer og som levesteder og spredningskorridorer for plante- og dyreliv. Der er indenfor beskyttelseslinien tale om et generelt forbud mod ændringer.

Oplysninger er indhentet d. 16. februar 2026

Er matriklen beliggende indenfor en åbeskyttelseslinje?..... Nej

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 4p Gadbjerg By, Gadbjerg

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Kirkebyggelinjer

Er ejendommen beliggende indenfor en kirkebyggelinje?..... Nej

Kirkebyggelinjen er en 300 m beskyttelseszone målt fra kirkebygningen. Den skal sikre, at der ikke opføres bebyggelse over 8,5 m, som virker skæmmende på kirken.

Kirkebyggelinjer

Kirkebyggelinjen er en 300 m beskyttelseszone målt fra kirkebygningen. Linjen skal sikre, at der ikke opføres bebyggelse over 8,5 m, som virker skæmmende på kirken.

Oplysninger er indhentet d. 16. februar 2026

Er matriklen beliggende indenfor en kirkebyggelinje?..... Nej

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 4p Gadbjerg By, Gadbjerg

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Klitfredningslinje

Er ejendommen beliggende indenfor en klitfredningslinje?..... Nej

Klitfredningslinjen er en beskyttelseszone som ligger i åbne landskaber typisk 300 m fra kysten og i bebyggede områder typisk 100 m eller mindre fra kysten. Beskyttelseszone findes næsten udelukkende langs den jyske vestkyst ved Skagerrak og Vesterhavet. Det er ikke tilladt at ændre tilstanden af klitfredede arealer eller at udøve aktiviteter, der kan føre til øget risiko for sandflugt.

Klitfredningslinje

Klitfredede arealer er forbudszoner, hvor der som hovedregel ikke må foretages ændringer af den eksisterende tilstand, og hvor det ikke er tilladt at udøve aktiviteter, der kan føre til øget risiko for sandflugt. F.eks. må der som hovedregel ikke placeres bebyggelse, ske beplantning eller terrænændringer, herunder etableres hegn, eller placeres campingvogne og lignende, og arealerne må ikke afgræsses. Der må heller ikke foretages udstykning, matrikulering eller arealoverførsel, hvorved der fastlægges skel. Klitfredningslinjen er en beskyttelseszone som ligger i åbne landskaber typisk 300 m fra kysten og i bebyggede områder typisk 100 m eller mindre fra kysten. Beskyttelseszone findes næsten udelukkende langs den jyske vestkyst ved Skagerrak og Vesterhavet. Klitfredningslinjen kan nogle steder strække sig op til 500 meter ind i landet. Derudover findes større og mindre arealer, der er klitfredede, og som kan ligge langt fra kysten, f.eks. store sandmiler og indlandsklitter.

Oplysninger er indhentet d. 16. februar 2026

4p, Gadbjerg By, Gadbjerg

Er matriklen beliggende indenfor en klitfredningslinje?..... Nej

Ejerlav..... Gadbjerg By, Gadbjerg

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 321401

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed.....Kystdirektoratet

Adresse..... Højbovej 1, 7620 Lemvig

Telefonnummer..... 20927244

Email..... kdi@kyst.dk

Web..... https://kyst.dk/strand-og-klit/klitfredning/

Strandbeskyttelseslinje

Er ejendommen beliggende indenfor en strandbeskyttelseslinje?..... Nej

I åbne landskaber ligger strandbeskyttelseslinjen typisk 300 m fra kysten. I bebyggede områder typisk 100 m eller mindre fra kysten. Inden for en strandbeskyttelseslinje må der blandt andet ikke placeres bebyggelse som fx bygninger, skure, campingvogne og master eller foretages ændringer i terrænet, tilplantning eller hegning.

Strandbeskyttelseslinje

Strandbeskyttede arealer er forbudszoner, hvor der som hovedregel ikke må foretages ændringer af den eksisterende tilstand.
F.eks. må der som hovedregel ikke placeres bebyggelse, ske beplantning eller terrænændringer, etableres hegn eller placeres campingvogne og lignende, og der må ikke foretages udstykning, matrikulering eller arealoverførsel, hvorved der fastlægges skel.
I åbne landskaber ligger strandbeskyttelseslinjen typisk 300 meter fra kysten, og i bebyggede områder typisk 100 meter eller mindre fra kysten.

Oplysninger er indhentet d. 16. februar 2026

Er matrikelnummeret beliggende indenfor en strandbeskyttelseslinje?..... Nej

Matrikelnummer..... 4p

Ejerlav..... Gadbjerg By, Gadbjerg

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 321401

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kystdirektoratet

Adresse..... Højbovej 1, 7620 Lemvig

Telefonnummer..... 20927244

Email..... kdi@kyst.dk

Web..... https://kyst.dk/strand-og-klit/strandbeskyttelse/

EJENDOMS
DATA
RAPPORT

Sejershaven 2, st. 11,
7321 Gadbjerg

Rapport købt 16/02 2026
Rapport færdig 16/02 2026

Om ejendomsdatarapporten

Generelt om ejendomsdatarapporten

En ejendomsdatarapport bestilles efter fremsøgning af en given ejendom. Derefter henter systemet bag ejendomsdatarapporten oplysninger i offentlige registre om den pågældende ejendom. Enkelte oplysninger hentes hos kommunen. Med en oplysning menes et svar på et spørgsmål og evt. et bilag. De hentede oplysninger præsenteres i ejendomsdatarapporten og en række bilag. Der kan læses nærmere om oplysningerne i ejendomsdatarapporten i appendiks på boligejer.dk. Endelig præsenteres et overblik over svarene i ejendomsrapporten. Alle ejendomsdatarapportens elementer kan hentes som dokument i en fil (pdf) til elektronisk visning eller udskrift.

Du får besked pr e-mail, når rapporten er komplet. Det kan tage op til ti dage at få svar vedrørende enkelte oplysninger. I perioden fra rapporten er bestilt, til du modtager besked om, at rapporten er færdig, vil det fremgå af et hentet dokument, at ejendomsdatarapporten er "Underudarbejdelse". Når alle svar er modtaget, vil ejendomsdatarapporten få status som "Færdig" og du kan hente en ny komplet rapport.

Enkelte oplysninger i en ejendomsdatarapport må kun udleveres til ejendommens ejer eller en person, der har fået samtykke fra ejeren. Der kan derfor være oplysninger, som ikke fremgår af ejendomsdatarapporten.

Link til Appendix

Om resuméet

Dette dokument indeholder et resumé af svarene i ejendomsdatarapporten. De uddybende, detaljerede svar findes i rapporten. Nedenfor kan du se en liste over de bilag, der kan hentes. Bagerst i resuméet er der en kort beskrivelse af de enkelte oplysninger. Yderligere uddybende oplysninger og kontaktoplysninger til relevante myndigheder findes i Appendiks.

- Energimaerkning_321401_310008648
- BBR-meddelelse - 321401 - Vejle
- Raastofplanskort
- Vejforsyningskort
- Jordforureningsattest_321401

Ordforklaring - ejendomsoplysninger

Aktuel vandforsyning

Her oplyses hvilken form for vandforsyning ejendommen er tilkoblet, fx alment eller privat alment vandforsyningsanlæg.

Grundvand - Drikkevandsinteresser

Oplysningen viser, om ejendommen er beliggende indenfor et drikkevandsområde. Afhængig af drikkevandsområdets kategorisering kan der være begrænsninger for anvendelse af arealerne på ejendommen.

Tilladelser vedr. spildevandsforhold på ejendommen

-

Grundvand - Følsomme indvindingsområder

Oplysningen er etableret for at beskytte drikkevandet nitrat- og sprøjtemiddelfølsomme indvindingsområder. Hvis ejendommen er beliggende indenfor et følsomt indvindingsområde, kan der være begrænsninger for anvendelse af arealerne på ejendommen.

Aktuelle afløbsforhold

Her oplyses hvordan spildevand og regnvand bortledes fra ejendommen.

Påbud/dispensationer/anbefalinger vedr. vandindvindingsanlæg/-boringer på ejendommen

Kommunalbestyrelsen indberetter oplysninger af betydning for ejendomshandler med henblik på offentliggørelse og videregivelse af visse oplysninger på vandforsyningslovens område til den fælles offentlige database for geologi, grund- og drikkevand, Jupiter.

Påbud vedr. spildevandsforhold på ejendommen

-

Medlemskab af spildevandsforsyning

-

Tilstandsrapport

En tilstandsrapport er resultatet af en bygningsgennemgang foretaget af en beskikket bygningssagkyndig. Tilstandsrapporten er en samlet skriftlig vurdering af en boligs synlige skader og tegn på skader.

Energimærkning

Et energimærke er en vurdering af en bygnings energimæssige tilstand. En bolig, der sælges, skal have et gyldigt energimærke udarbejdet af en energikonsulent.

Fredede bygninger

Der er ca. 7.100 fredede bygninger i Danmark. Det er bygninger, som har væsentlig kulturhistorisk og/eller arkitektonisk værdi. Alle fredede bygninger er fredet både udvendigt og indvendigt, og der skal søges om tilladelse hos Slots- og Kulturstyrelsen til alle bygningsarbejder, som går ud over almindelig vedligeholdelse.

Flexboligtilladelse

En flexboligtilladelse udstedes af kommunen. En flexboligtilladelse giver ejeren af en helårsbolig mulighed for at benytte sin helårsbolig som ferie- og fritidsbolig, med ret til senere at vende tilbage til at benytte boligen til helårsbeboelse uden krav om landzonetilladelse.

BBR-meddelelsen

BBR-meddelelsen viser de oplysninger, kommunen har registreret om en ejendom i Bygnings- og Boligregistret (BBR). Oplysningerne på BBR-meddelelsen er et udtryk for de faktiske forhold på ejendommen, også selvom de ikke nødvendigvis er lovlige. Ansvaret for oplysningernes rigtighed på BBR-meddelelsen ligger hos ejeren af ejendommen.

Elinstallationsrapport

En elinstallationsrapport er resultatet af en autoriseret elinstallatørvirksomheds gennemgang af bygningens elinstallationer under huseftersynsordningen. Rapporten giver en professionel og objektiv gennemgang af elinstallationernes tilstand.

Olietanke

Kommunen registrerer oplysninger om olietanke i Bygnings- og boligregisteret (BBR). Oplysningerne stammer typisk fra den af ejer eller bruger indsendte tankattest. Det bemærkes at olietankens registrering i BBR ikke i sig selv er en garanti for at tanken er lovlig. Der vises ikke oplysninger om tanke, der er fjernet fra ejendommen.

Byggesag

En byggesag vedrører nybyggeri, til/ombygning, ændret anvendelse eller nedrivning (hel eller delvis). Kommunen registrerer oplysninger om byggesagen i Bygnings- og Boligregistret (BBR), fx om byggeriets omfang, anmeldelse/ansøgning, tilladelser, påbegyndelse og fuldførelse. Visse byggesagstyper registreres ikke i BBR.

Byggeskadeforsikring

Siden 1. april 2008 har professionelle bygherrer været forpligtet til at tegne en byggeskadeforsikring i forbindelse med nybyggeri af private helårsboliger. Forsikringspligten gælder fra 1. juli 2012 i nogle tilfælde også, når der etableres nye boligenheder i eksisterende byggeri. Hvis ejendommen er omfattet af byggeskadeforsikring, vil der være en eftersynsrapport for hhv. 1-års og 5-års eftersyn.

Bevaringsværdi

I Slots- og Kulturstyrelsens register "Fredede og Bevaringsværdige Bygninger" (FBB) er der p.t. knap 360.000 bygninger, hvis bevaringsværdi er blevet vurderet på baggrund af arkitektur, kulturhistorie, miljømæssig påvirkning, originalitet og tilstand. Vurderingen gælder alene bygningernes ydre. En del af disse bygninger er udpeget som bevaringsværdige i kommuneplanen eller i en lokalplan efter planlovens og bygningsfredningslovens regler. Det betyder, at der vil være begrænsninger på mulighederne for at rive bygningen ned (kommuneplanen) og evt. også på mulighederne for at ændre bygningens ydre (lokalplan).

Huslejenævnssager

I alle kommuner findes et huslejenævn, som afgør de tvister, der opstår imellem lejere og udlejere i private lejeboliger. Nævnet skal indberette sager til Nævnsdatabasen. Indberetningen omfatter sager, som modtages i nævnet den 1. september 2012 og senere. Der kan være tale om verserende og/eller afgjorte sager om fx om huslejens størrelse.

Statslig indefrysning af stigning i grundskyld og ejendomsværdiskat

Hvis boligejerens ejendomsværdiskat eller grundskyld stiger, er det muligt at låne til stigningen med et indefrysningslån og/eller et tillægslån. Lånet skal som hovedregel først tilbagebetales når lånet forfalder til betaling eksempelvis når ejendommen sælges.

Ejendomsskat

Læs mere om de nye boligskatter på https://www.vurderingsportalen.dk/ejerbolig/boligskat/nye-regler-fra-2024/.

Ejendoms- og grundværdi

Ved vurderingen af en ejendom fastsættes den forventelige kontantværdi i fri handel for en ejendom af den pågældende kategori, under hensyn til alder, størrelse, beliggenhed og øvrige karakteristika. Vurderingen kan afvige fra en faktisk konstateret handelspris for ejendommen. Vurderingen foretages på grundlag af de priser i fri handel, der er konstateret for sammenlignelige ejendomme (reference ejendomme) og for den pågældende ejendom selv på vurderingstidspunktet. Vurderingen foretages også på baggrund af øvrige markedsindikatorer af væsentlig betydning for vurderingen. Ejendoms- og grundværdien danner grundlaget for de statslige og kommunale ejendomsskatter.

Majoratsskov

Majoratsskov er i følge skovloven arealer, der skal holdes under én ejer. Skovmyndigheden (miljøstyrelsens lokale enhed) kan give tilladelse til at ophæve majoratsskov noteringen på hele eller dele af skoven.

Internationale naturbeskyttelsesområder

Internationale beskyttelsesområder er opdelt i hhv. Ramsarområder, Fuglebeskyttelsesområder og Habitatområder. Hvis ejendommen er beliggende indenfor et område med internationale beskyttelsesområder, kan der være begrænsninger for anvendelse af arealerne på ejendommen.

Beskyttet natur

Beskyttet natur kan være beskyttede naturtyper eller vandløb jf. naturbeskyttelsesloven § 3. Hvis ejendommen er beliggende indenfor et område med beskyttet natur, kan der være begrænsninger for anvendelse af arealerne på ejendommen.

Landbrugspligt

Der er som udgangspunkt landbrugspligt på alle ejendomme, der er over 2 ha (20.000 m^2). Når en ejendom er noteret med landbrugspligt, er den omfattet af landbrugslovens regler. Det betyder, at der gælder særlige regler for disse ejendomme f.eks. ved køb og salg. Der er ikke noget krav om, at en ejendom med landbrugspligt skal anvendes til landbrug eller lignende.

Fredskov

Når en skov er fredskovspligtig, betyder det, at den, der ejer skovarealet, til enhver tid har pligt til at anvende det til skovbrugsformål. Med fredskovspligten følger desuden en række regler, der tilsammen sikrer den langsigtede skovdyrkning.

Skovbyggelinjer

Skovbyggelinjen er en zone på 300 m omkring skove. Skovbyggelinjen gælder for alle offentlige skove og for private skove med et sammenhængende areal på mindst 20 ha. Inden for byggelinjen er der forbud mod at bygge.

Sø- og åbeskyttelseslinjer

Sø- og åbeskyttelseslinjen har til formål at sikre søer og åer som værdifulde landskabselementer og som levesteder for dyre- og planteliv forløber der en sø- eller åbeskyttelseslinje på 150 m fra visse søer og vandløb. Inden for beskyttelseslinjen er der generelt forbud mod ændringer, dvs. at der ikke må placeres bebyggelse, foretages ændringer i terrænet, beplantningen o.l.

Klitfredningslinje

Klitfredningslinjen er en beskyttelseszone som ligger i åbne landskaber typisk 300 m fra kysten og i bebyggede områder typisk 100 m eller mindre fra kysten. Beskyttelseszone findes næsten udelukkende langs den jyske vestkyst ved Skagerrak og Vesterhavet. Det er ikke tilladt at ændre tilstanden af klitfredede arealer eller at udøve aktiviteter, der kan føre til øget risiko for sandflugt.

Beskyttede sten- og jorddiger

Oplysningen omfatter sten- og jorddiger, som er beskyttet mod tilstandsændringer, jf. museumsloven. Oplysningen er vejledende og må derfor ikke anvendes til at afgøre, om der er beskyttede diger i et område.

Fredede fortidsminder og fortidsmindebeskyttelseslinjer

Vedr. fredningsstatus: A = Fredet før 1937. B = Fredet 1937 eller senere. C = Ikke fredningsværdig 1937-56. D = Ikke fredet eller aflyst før 2009. U = -

Strandbeskyttelseslinje

I åbne landskaber ligger strandbeskyttelseslinjen typisk 300 m fra kysten. I bebyggede områder typisk 100 m eller mindre fra kysten. Inden for en strandbeskyttelseslinje må der blandt andet ikke placeres bebyggelse som fx bygninger, skure, campingvogne og master eller foretages ændringer i terrænet, tilplantning eller hegning.

Kirkebyggelinjer

Kirkebyggelinjen er en 300 m beskyttelseszone målt fra kirkebygningen. Den skal sikre, at der ikke opføres bebyggelse over 8,5 m, som virker skæmmende på kirken.

Landzonetilladelser

En landzonetilladelse udstedes af kommunen. Den kræves som udgangspunkt for, at man i landzone må opføre nyt byggeri eller foretage udstykning eller ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer.

Varmeforsyning

Oplysningen angiver, hvilken forsyningsform, der er til rådighed for området. Det kan fx være naturgas eller fjernvarme. Desuden oplyses om eventuel tilslutningspligt/forblivelsespligt til en forsyningsform samt om eventuelle forbud mod visse opvarmningstyper (typisk el).

Vejdirektoratets projekter

Der leveres kort for området omkring ejendommen. Kortet viser med farvemarkering om ejendommen er beliggende indenfor et vejforsyningsprojekt, som vejmyndigheden enten undersøger, planlægger eller er ved at anlægge. Eksisterer der ingen vejforsyningsprojekter nær ejendommen vil der ikke udarbejdes et bilag.

Hovedstadsområdets transportkorridorer

Transportkorridorerne i hovedstadsområdet er arealer, der er reserveret til fremtidige motorveje og baner m.m. De er en del af den overordnede fysiske planlægning og har hjemmel i planloven. Det betyder, at de respektive grundejere ikke får erstatning for de begrænsninger, de får pålagt i denne sammenhæng. Hovedstadsområdet omfatter i denne forbindelse kommunerne i Region Hovedstaden, bortset fra Bornholms Regionskommune, samt Greve, Køge, Lejre, Roskilde, Solrød og Stevns kommuner.

Råstofplaner

En råstofplan skal omfatte en periode på mindst 12 år og Regionsrådet vurdere hvert 4. år om der er behov for justeringer eller revision af råstofplanen. Råstofplanen fastlægger, hvor der i regionen kan gives tilladelse til at indvinde naturgivne råstoffer – dvs. sand, grus, sten, kvartssand, ler, moler, plastisk ler, tørv og kalk.

Spildevandsplaner

Kommunernes spildevandsplaner udarbejdes for at give en samlet oversigt over den eksisterende og planlagte spildevandshåndtering i de enkelte kommuner.

Landsplandirektiv "Udviklingsområder"

Inden for et udviklingsområde i kystnærhedszonen har en kommune mulighed for at inddrage nye arealer i byzone og planlægge for anlæg i landzone, uden en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering efter reglen i planlovens § 5 a, stk. 1. nr. 1. I et udviklingsområde er landzonereglerne mere lempelige end i den øvrige kystnærhedszone.

Varmeplaner

I kommunens varmeplan fastlægges områder, der forventes at blive fjernvarmeforsynet (kollektiv varmeforsyning), herunder en forventet tidshorisont herfor, samt områder, der fremover forventes individuelt forsynet med vedvarende energi (ingen kollektiv varmeforsyning).

Landsplandirektiv "Baltic Pipe"

Baltic Pipe er en ny gastransmissionsledning, der vil sikre forsyningssikkerheden for naturgas i Danmark. Desuden vil gastransmissionsledningen få forbindelse til gasfelter i Nordsøen og gastransmissionsnettet i Polen.

Vejforsyning

Der leveres kort for området omkring ejendommen. Kortet viser med farvemarkering de veje, som vejmyndigheden har registreret som værende hhv. offentlige, privat fællesveje eller private/almene veje. Status for veje uden farvemarkering er ikke oplyst. Kontakt kommunen for oplysninger om disse.

Kommuneplaner

Kommuneplanen omfatter en periode på 12 år og fastlægger de overordnede mål og retningslinjer for den enkelte kommunes udvikling. Den udgør rammen for udarbejdelse af lokalplaner og er grundlag for behandling af en række sager, herunder den konkrete administration i det åbne land og ansøgninger om byggetilladelse.

Zonestatus

Zonestatus kan være landzone, byzone eller sommerhusområde. Afhængig af zonestatus kan der være forskellige bestemmelser for anvendelse af ejendommen. I landzone skal der fx søges om landzonetilladelse ved større byggeri, mens der i byzone ofte er lokalplaner, der fastsætter regler om bebyggelse og anvendelse af arealer.

Lokalplaner

Grundejerne må ikke bygge nyt, ændre anvendelse osv. i strid med en lokalplan. Kommunalbestyrelsen kan – efter nabohøring – dispensere fra en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med princpperne i planen.

Jordforureningsattest

Danmarks Miljøportals jordforureningsattest viser oplysninger om jordforurening for matriklen. Attesterne dannes ud fra regionernes og kommunernes oplysninger om jordforurening.

Kortlagt jordforurening

Kortlagt jordforurening kan være betegnet som kortlagt på hhv. vidensniveau 1 (V1) og/eller vidensniveau 2 (V2) i henhold til lov om forurenet jord. Oplysningen fremgår også af jordforureningsattesten.

Påbud iht. jordforureningsloven

Her kan du se, om kommunen har udstedt påbud på ejendommen efter reglerne i lov om forurenet jord. Der oplyses om påbud efter §§ 9(2), 10, 44(2), 48, 72a, jf. § 7, nr. 1 i bekendtgørelse om indberetning af jordforureningsdata.

Områdeklassificering

Områdeklassificeringen inddeles i tre klasser; "Analysefrit område (Kategori 1)", "Analysefrit område (Kategori 2)" og "Område med krav om analyser". Byzoneområder klassificeres som udgangspunkt som lettere forurenet. Områdeklassificeringen er dog ikke nødvendigvis altid sammenfaldende med byzonen. Hvis ejendommen er omfattet af områdeklassificering, kan der være anmeldepligt ved større jordflytning.

BRUUN & HJEJLE

Vurderingsstyrelsen
Ny Østergade 9-11
4000 Roskilde

telefon: 72221616
vurdst.dk

VURDERINGS STYRELSEN

Adm. og Servicestyrelsen, Nykøbingvej 76, Bygn. 45, 4990 Sakskøbing

Den selvejende Institution Meta Mar
advokat Henrik Selchau Poulsen
Nørregade 21
1165 København K

Beliggenhedskommune: **Vejle**
BFE-nummer: **321401**
Kommune-ejendomsnr: **630-43966**
Ejendommens beliggenhedsadresse:
Sejershaven 2 ST 11, 7321 Gadbjerg

Beregningsdato: **15.08.2024**

Ejendomsskattebillet for 2025

Erhvervsejendomme og øvrige ejendomme*

*(*ejendomme med almennyttige boliger, andelsboliger, boliger med 3-6 lejligheder m.v.)*

Grundlag for beregning af ejendommens beskatning

Grundværdi	**4.674.000,00 kr.**
Skattepligtig grundværdi	**3.739.200,00 kr.**

Grundskyld

Grundskyld beregnet uden stigningsbegrænsning	**10,500 ‰ af 3.739.200 kr.**	**39.261,60 kr.**
Grundskyld beregnet med stigningsbegrænsning		**15.207,13 kr.**

Rate	(rate periode)	Forfaldsdato	Sidste rettidige indbetalingsdato	Ratebeløb
1	01.01.2025 - 30.06.2025	01.05.2025	01.05.2025	7.603,57 kr.
2	01.07.2025 - 31.12.2025	01.10.2025	01.10.2025	7.603,56 kr.

Ved for sen indbetaling påløber renter og evt. gebyr. Ved manglende indbetaling kan beløbet overgives til inddrivelse.
+71 < 000000307599589 +83046031 <
Du kan også tilmelde betalingen til Betalingsservice på www.skat.dk/ejendomsskat-bs

Vigtigt, inden du betaler denne opkrævning!

Du skal betale denne opkrævning, fordi du ejer en ejendom, hvor skatten opkræves via Skattekontoen. Betal tidligst 5 dage før fristen – ellers bliver beløbet udbetalt igen til din NemKonto eller brugt til andre beløb, du skylder. Tilmeld betalingen til Betalingsservice, så sker den automatisk og til tiden. Læs mere i de vedhæftede bilag, og hold dig orienteret om betaling på www.skat.dk/ejendomsskat

Vurderingsstyrelsen behandler personoplysninger om dig
Læs mere på *Vurderingsportalen.dk/privatlivspolitik*

Hvis du har behov for oplæsning af dette brev, kan du ringe til 72221234. Bemærk brevet kan indeholde en frist

Vejle Kommune
Regnskab-Økonomi
Ejendomsskat
Skolegade 1
7100 Vejle

Dette er en oversigt over de årlige bidrag. Du vil modtage en opkrævning når du skal betale.
Du kan finde informationer på bagsiden af denne opgørelse.

Modtager 6306505350113

Den selvejende Institution Meta Ma
advokat Henrik Selch
Nørregade 21

1165 København K

Udskrevet den:	Moms-nr.:	Sorteringsnummer:
25/11-2025	29189900	13 00000 060239

Debitornummer:	Kommunenr.:	Ejendomsnr.:
056 26 043966 50 06	630	043966

Ejendommens beliggenhed: Sejershaven 2 ST 11

Bfe. nummer: 0000321401

Matrikelbetegnelse: GADBJERG BY, GADBJERG 4p Ejl. 1

Sml. Bolig-/erhvervsareal: 2156

BBR-status pr. 01/01-2025

Øvrige Bfe. numre:

Kommunale ejendomsbidrag af fast ejendom 2026

Specifikation	Beløb	Heraf moms
BEMÆRK: Ejendomsskat vedr. skatteåret 2024 og frem administreres/opkræves af SKAT		
.		
*** BEMÆRK ***		
Er ejendommen IKKE tilmeldt PBS		
modtager du indbetalingskort		
ca. 14 dage før		
sidste rettidige indbetalingsdato.		
Afgift for rottebekæmpelse	500,80	

MERVÆRDIAFGIFT/MOMS, er beregnet med 25%:
Afgiften af de enkelte rater kan for momsregistrerede først medregnes som indgående afgift på faktureringstidspunktet.

I ALT 500,80 0,00

Rate	Forfaldsdato	Sidste rettidige indb. dag	Ratebeløb	Fakturadato	Moms beløb
01	01/01-2026	05/01-2026	500,80	01/01-2026	0,00

KMD OGCN0001 1. udg. 06. 2023

Såfremt det forfaldne beløb ikke er betalt senest sidste rettidige indbetalingsdag, søges det inddrevet ved udlæg.

Ved for sen indbetaling påløber renter og evt. gebyr.

Renter beregnes fra forfaldsdato. Oplysninger om renter og restgæld for lån vil blive videregivet til SKAT.

Forklaring til ejendomsbidragsopgørelsen

Rottebekæmpelse	Gebyret opkræves ud fra det samlede bebyggede areal
Skorstensfejning	Alle henvendelser og spørgsmål vedr. rettelser og ændringer skal ske til skorstensfejeren. Telefonnummeret står anført på linjen med skorstensfejerbidraget
Tømning af bundfældningstanke	Tømningstidspunkter findes på **www.vejlespildevand.dk/dit-spildevand/toemningsordning** Reglerne for bundfældningstanke kan ses på www.vejle.dk/borger/mit-liv/bolig-og-byggeri/regnvand-og-spildevand-kloak/spildevand-paa-landet

Ejerskifte

Registrerede ejer af ejendommen pr. 1. januar skal betale bidragene for hele året, selv om ejendommen skifter ejer. Husk derfor at medtage eventuelle bidrag i refusionsopgørelsen mellem køber og sælger, hvis du sælger din ejendom. Renovation skal ikke medtages i refusionsopgørelsen. Ressourcer & Genbrug foretager afregning mellem køber og sælger.

Betaling

Du vil modtage en opkrævning, når du skal betale. Opkrævning sker i december måned med betalingsfrist i januar. Der skal kun betales én gang om året.

Ved for sen betaling opkræves der renter og gebyr. Henvendelse vedr. betalingen skal ske til Opkrævningen.

Kontaktoplysninger

Opkrævningen	**deb@vejle.dk**	76 81 17 40
Ejendomsbidrag	**ejendomsskat@vejle.dk**	76 81 20 80
Skorstensfejning		Se forsiden
Spildevand		76 41 37 00

Afsender
Vejle Kommune, BBR
Kirketorvet 22, 7100 Vejle

BRUUN & HJEJLE

Ejendomsnummer (BFE-nr.): 321401
Udskriftsdato: 16.02.2026

Denne BBR-meddelelse er hentet via selvbetjening.

Tilføjelser eller rettelser bedes oplyst til kommunen på: bbr@vejle.dk.
Ejere af ejendommen kan desuden benytte selvbetjeningsløsningen på www.bbr.dk.
Yderligere information om BBR-meddelelsen findes til sidst i dette dokument.

Oplysninger om ejendom

Ejendomsnummer (BFE-nr.): 321401, Ejerlejlighedsnummer: 1
Moderejendoms ejendomsnummer (BFE-nr.): 100005454
Ejendommen består af: 28 enheder
Tinglyst areal fra Matriklen: 1569 m²
Ejendommen har tidligere haft eller været en del af kommunalt ejendomsnummer: 630-43966

Oplysninger om ejerlejlighed

Enhed: Sejershaven 2, st. 11

Enhedens anvendelse: Række-, kæde- og klyngehus (kode 131)
Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)

Enhedens samlede areal:	78 m²	Antal badeværelser:	1
heraf Enhedens boligareal:	78 m²	Antal vandskyllende toiletter:	1
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m²	Antal værelser:	1
Enhedens andel i fælles adgangsareal:	23 m²		
Areal af åben altan/tagterrasse:	0 m²		

Enhedens supplerende varme: Ingen oplysning registreret
Offentlig støtte: Almen ældrebolig (kode 40)

Bemærkninger om enhed

7,5 m2 fælles boligareal og 23 m2 andel af fælles adgangsareal er medregnet i boligens areal
Tinglyst areal er 1509 for ældreboliger og 60 m2 depot i kælder

Enhed: Sejershaven 2, st. 12

Enhedens anvendelse: Række-, kæde- og klyngehus (kode 131)

Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)

Enhedens samlede areal:	77 m²	Antal badeværelser:	1
heraf Enhedens boligareal:	77 m²	Antal vandskyllende toiletter:	1
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m²	Antal værelser:	1
Enhedens andel i fælles adgangsareal:	23 m²		
Areal af åben altan/tagterrasse:	0 m²		

Enhedens supplerende varme: Ingen oplysning registreret

Offentlig støtte: Almen ældrebolig (kode 40)

Bemærkninger om enhed

7,5 m2 fælles boligareal og 23 m2 andel af fælles adgangsareal er medregnet i boligens areal

Tinglyst areal er 1509 for ældreboliger og 60 m2 depot i kælder

---

Enhed: Sejershaven 2, st. 13

Enhedens anvendelse: Række-, kæde- og klyngehus (kode 131)

Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)

Enhedens samlede areal:	76 m²	Antal badeværelser:	1
heraf Enhedens boligareal:	76 m²	Antal vandskyllende toiletter:	1
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m²	Antal værelser:	1
Enhedens andel i fælles adgangsareal:	23 m²		
Areal af åben altan/tagterrasse:	0 m²		

Enhedens supplerende varme: Ingen oplysning registreret

Offentlig støtte: Almen ældrebolig (kode 40)

Bemærkninger om enhed

7,5 m2 fælles boligareal og 23 m2 andel af fælles adgangsareal er medregnet i boligens areal

Tinglyst areal er 1509 for ældreboliger og 60 m2 depot i kælder

---

Enhed: Sejershaven 2, st. 14

Enhedens anvendelse: Række-, kæde- og klyngehus (kode 131)

Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)

Enhedens samlede areal:	76 m²	Antal badeværelser:	1
heraf Enhedens boligareal:	76 m²	Antal vandskyllende toiletter:	1
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m²	Antal værelser:	1
Enhedens andel i fælles adgangsareal:	23 m²		
Areal af åben altan/tagterrasse:	0 m²		

Enhedens supplerende varme: Ingen oplysning registreret

Offentlig støtte: Almen ældrebolig (kode 40)

Bemærkninger om enhed

7,5 m2 fælles boligareal og 23 m2 andel af fælles adgangsareal er medregnet i boligens areal

Tinglyst areal er 1509 for ældreboliger og 60 m2 depot i kælder

---

Enhed: Sejershaven 2, st. 15

Enhedens anvendelse: Række-, kæde- og klyngehus (kode 131)

Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)

Enhedens samlede areal:	76 m²	Antal badeværelser:	1
heraf Enhedens boligareal:	76 m²	Antal vandskyllende toiletter:	1
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m²	Antal værelser:	1
Enhedens andel i fælles adgangsareal:	23 m²		
Areal af åben altan/tagterrasse:	0 m²		

Enhedens supplerende varme: Ingen oplysning registreret

Offentlig støtte: Almen ældrebolig (kode 40)

Bemærkninger om enhed

7,5 m2 fælles boligareal og 23 m2 andel af fælles adgangsareal er medregnet i boligens areal

Tinglyst areal er 1509 for ældreboliger og 60 m2 depot i kælder

Enhed: Sejershaven 2, st. 16

Enhedens anvendelse: Række-, kæde- og klyngehus (kode 131)

Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)

Enhedens samlede areal:	77 m²	Antal badeværelser:	1
heraf Enhedens boligareal:	77 m²	Antal vandskyllende toiletter:	1
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m²	Antal værelser:	1
Enhedens andel i fælles adgangsareal:	23 m²		
Areal af åben altan/tagterrasse:	0 m²		

Enhedens supplerende varme: Ingen oplysning registreret

Offentlig støtte: Almen ældrebolig (kode 40)

Bemærkninger om enhed

7,5 m2 fælles boligareal og 23 m2 andel af fælles adgangsareal er medregnet i boligens areal

Tinglyst areal er 1509 for ældreboliger og 60 m2 depot i kælder

Enhed: Sejershaven 2, st. 17

Enhedens anvendelse: Række-, kæde- og klyngehus (kode 131)

Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)

Enhedens samlede areal:	78 m²	Antal badeværelser:	1
heraf Enhedens boligareal:	78 m²	Antal vandskyllende toiletter:	1
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m²	Antal værelser:	1
Enhedens andel i fælles adgangsareal:	23 m²		
Areal af åben altan/tagterrasse:	0 m²		

Enhedens supplerende varme: Ingen oplysning registreret

Offentlig støtte: Almen ældrebolig (kode 40)

Bemærkninger om enhed

7,5 m2 fælles boligareal og 23 m2 andel af fælles adgangsareal er medregnet i boligens areal

Tinglyst areal er 1509 for ældreboliger og 60 m2 depot i kælder

Enhed: Sejershaven 2, st. 21

Enhedens anvendelse: Række-, kæde- og klyngehus (kode 131)
Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)

Enhedens samlede areal:	78 m²	Antal badeværelser:	1
heraf Enhedens boligareal:	78 m²	Antal vandskyllende toiletter:	1
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m²	Antal værelser:	1
Enhedens andel i fælles adgangsareal:	23 m²		
Areal af åben altan/tagterrasse:	0 m²		

Enhedens supplerende varme: Ingen oplysning registreret
Offentlig støtte: Almen ældrebolig (kode 40)

Bemærkninger om enhed

7,5 m2 fælles boligareal og 23 m2 andel af fælles adgangsareal er medregnet i boligens areal
Tinglyst areal er 1509 for ældreboliger og 60 m2 depot i kælder

Enhed: Sejershaven 2, st. 22

Enhedens anvendelse: Række-, kæde- og klyngehus (kode 131)
Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)

Enhedens samlede areal:	76 m²	Antal badeværelser:	1
heraf Enhedens boligareal:	76 m²	Antal vandskyllende toiletter:	1
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m²	Antal værelser:	1
Enhedens andel i fælles adgangsareal:	23 m²		
Areal af åben altan/tagterrasse:	0 m²		

Enhedens supplerende varme: Ingen oplysning registreret
Offentlig støtte: Almen ældrebolig (kode 40)

Bemærkninger om enhed

7,5 m2 fælles boligareal og 23 m2 andel af fælles adgangsareal er medregnet i boligens areal
Tinglyst areal er 1509 for ældreboliger og 60 m2 depot i kælder

Enhed: Sejershaven 2, st. 23

Enhedens anvendelse: Række-, kæde- og klyngehus (kode 131)
Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)

Enhedens samlede areal:	76 m²	Antal badeværelser:	1
heraf Enhedens boligareal:	76 m²	Antal vandskyllende toiletter:	1
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m²	Antal værelser:	1
Enhedens andel i fælles adgangsareal:	23 m²		
Areal af åben altan/tagterrasse:	0 m²		

Enhedens supplerende varme: Ingen oplysning registreret
Offentlig støtte: Almen ældrebolig (kode 40)

Bemærkninger om enhed

7,5 m2 fælles boligareal og 23 m2 andel af fælles adgangsareal er medregnet i boligens areal
Tinglyst areal er 1509 for ældreboliger og 60 m2 depot i kælder

Enhed: Sejershaven 2, st. 24

Enhedens anvendelse: Række-, kæde- og klyngehus (kode 131)

Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)

Enhedens samlede areal:	77 m²	Antal badeværelser:	1
heraf Enhedens boligareal:	77 m²	Antal vandskyllende toiletter:	1
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m²	Antal værelser:	1
Enhedens andel i fælles adgangsareal:	23 m²		
Areal af åben altan/tagterrasse:	0 m²		

Enhedens supplerende varme: Ingen oplysning registreret

Offentlig støtte: Almen ældrebolig (kode 40)

Bemærkninger om enhed

7,5 m2 fælles boligareal og 23 m2 andel af fælles adgangsareal er medregnet i boligens areal

Tinglyst areal er 1509 for ældreboliger og 60 m2 depot i kælder

Enhed: Sejershaven 2, st. 25

Enhedens anvendelse: Række-, kæde- og klyngehus (kode 131)

Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)

Enhedens samlede areal:	76 m²	Antal badeværelser:	1
heraf Enhedens boligareal:	76 m²	Antal vandskyllende toiletter:	1
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m²	Antal værelser:	1
Enhedens andel i fælles adgangsareal:	23 m²		
Areal af åben altan/tagterrasse:	0 m²		

Enhedens supplerende varme: Ingen oplysning registreret

Offentlig støtte: Almen ældrebolig (kode 40)

Bemærkninger om enhed

7,5 m2 fælles boligareal og 23 m2 andel af fælles adgangsareal er medregnet i boligens areal

Tinglyst areal er 1509 for ældreboliger og 60 m2 depot i kælder

Enhed: Sejershaven 2, st. 26

Enhedens anvendelse: Række-, kæde- og klyngehus (kode 131)

Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)

Enhedens samlede areal:	78 m²	Antal badeværelser:	1
heraf Enhedens boligareal:	78 m²	Antal vandskyllende toiletter:	1
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m²	Antal værelser:	1
Enhedens andel i fælles adgangsareal:	23 m²		
Areal af åben altan/tagterrasse:	0 m²		

Enhedens supplerende varme: Ingen oplysning registreret

Offentlig støtte: Almen ældrebolig (kode 40)

Bemærkninger om enhed

7,5 m2 fælles boligareal og 23 m2 andel af fælles adgangsareal er medregnet i boligens areal

Tinglyst areal er 1509 for ældreboliger og 60 m2 depot i kælder

Enhed: Sejershaven 2, st. 27

Enhedens anvendelse: Række-, kæde- og klyngehus (kode 131)

Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)

Enhedens samlede areal:	79 m²	Antal badeværelser:	1
heraf Enhedens boligareal:	79 m²	Antal vandskyllende toiletter:	1
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m²	Antal værelser:	1
Enhedens andel i fælles adgangsareal:	23 m²		
Areal af åben altan/tagterrasse:	0 m²		

Enhedens supplerende varme: Ingen oplysning registreret

Offentlig støtte: Almen ældrebolig (kode 40)

Bemærkninger om enhed

7,5 m2 fælles boligareal og 23 m2 andel af fælles adgangsareal er medregnet i boligens areal

Tinglyst areal er 1509 for ældreboliger og 60 m2 depot i kælder

---

Enhed: Sejershaven 2, st. 31

Enhedens anvendelse: Række-, kæde- og klyngehus (kode 131)

Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)

Enhedens samlede areal:	79 m²	Antal badeværelser:	1
heraf Enhedens boligareal:	79 m²	Antal vandskyllende toiletter:	1
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m²	Antal værelser:	1
Enhedens andel i fælles adgangsareal:	23 m²		
Areal af åben altan/tagterrasse:	0 m²		

Enhedens supplerende varme: Ingen oplysning registreret

Offentlig støtte: Almen ældrebolig (kode 40)

Bemærkninger om enhed

7,5 m2 fælles boligareal og 23 m2 andel af fælles adgangsareal er medregnet i boligens areal

Tinglyst areal er 1509 for ældreboliger og 60 m2 depot i kælder

---

Enhed: Sejershaven 2, st. 32

Enhedens anvendelse: Række-, kæde- og klyngehus (kode 131)

Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)

Enhedens samlede areal:	78 m²	Antal badeværelser:	1
heraf Enhedens boligareal:	78 m²	Antal vandskyllende toiletter:	1
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m²	Antal værelser:	1
Enhedens andel i fælles adgangsareal:	23 m²		
Areal af åben altan/tagterrasse:	0 m²		

Enhedens supplerende varme: Ingen oplysning registreret

Offentlig støtte: Almen ældrebolig (kode 40)

Bemærkninger om enhed

7,5 m2 fælles boligareal og 23 m2 andel af fælles adgangsareal er medregnet i boligens areal

Tinglyst areal er 1509 for ældreboliger og 60 m2 depot i kælder

---

Enhed: Sejershaven 2, st. 33

Enhedens anvendelse: Række-, kæde- og klyngehus (kode 131)

Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)

Enhedens samlede areal:	76 m²	Antal badeværelser:	1
heraf Enhedens boligareal:	76 m²	Antal vandskyllende toiletter:	1
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m²	Antal værelser:	1
Enhedens andel i fælles adgangsareal:	23 m²		
Areal af åben altan/tagterrasse:	0 m²		

Enhedens supplerende varme: Ingen oplysning registreret

Offentlig støtte: Almen ældrebolig (kode 40)

Bemærkninger om enhed

7,5 m2 fælles boligareal og 23 m2 andel af fælles adgangsareal er medregnet i boligens areal

Tinglyst areal er 1509 for ældreboliger og 60 m2 depot i kælder

Enhed: Sejershaven 2, st. 34

Enhedens anvendelse: Række-, kæde- og klyngehus (kode 131)

Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)

Enhedens samlede areal:	77 m²	Antal badeværelser:	1
heraf Enhedens boligareal:	77 m²	Antal vandskyllende toiletter:	1
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m²	Antal værelser:	1
Enhedens andel i fælles adgangsareal:	23 m²		
Areal af åben altan/tagterrasse:	0 m²		

Enhedens supplerende varme: Ingen oplysning registreret

Offentlig støtte: Almen ældrebolig (kode 40)

Bemærkninger om enhed

7,5 m2 fælles boligareal og 23 m2 andel af fælles adgangsareal er medregnet i boligens areal

Tinglyst areal er 1509 for ældreboliger og 60 m2 depot i kælder

Enhed: Sejershaven 2, st. 35

Enhedens anvendelse: Række-, kæde- og klyngehus (kode 131)

Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)

Enhedens samlede areal:	76 m²	Antal badeværelser:	1
heraf Enhedens boligareal:	76 m²	Antal vandskyllende toiletter:	1
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m²	Antal værelser:	1
Enhedens andel i fælles adgangsareal:	23 m²		
Areal af åben altan/tagterrasse:	0 m²		

Enhedens supplerende varme: Ingen oplysning registreret

Offentlig støtte: Almen ældrebolig (kode 40)

Bemærkninger om enhed

7,5 m2 fælles boligareal og 23 m2 andel af fælles adgangsareal er medregnet i boligens areal

Tinglyst areal er 1509 for ældreboliger og 60 m2 depot i kælder

Enhed: Sejershaven 2, st. 36

Enhedens anvendelse: Række-, kæde- og klyngehus (kode 131)

Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)

Enhedens samlede areal:	76 m²	Antal badeværelser:	1
heraf Enhedens boligareal:	76 m²	Antal vandskyllende toiletter:	1
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m²	Antal værelser:	1
Enhedens andel i fælles adgangsareal:	23 m²		
Areal af åben altan/tagterrasse:	0 m²		

Enhedens supplerende varme: Ingen oplysning registreret

Offentlig støtte: Almen ældrebolig (kode 40)

Bemærkninger om enhed

7,5 m2 fælles boligareal og 23 m2 andel af fælles adgangsareal er medregnet i boligens areal

Tinglyst areal er 1509 for ældreboliger og 60 m2 depot i kælder

Enhed: Sejershaven 2, st. 37

Enhedens anvendelse: Række-, kæde- og klyngehus (kode 131)

Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)

Enhedens samlede areal:	78 m²	Antal badeværelser:	1
heraf Enhedens boligareal:	78 m²	Antal vandskyllende toiletter:	1
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m²	Antal værelser:	1
Enhedens andel i fælles adgangsareal:	23 m²		
Areal af åben altan/tagterrasse:	0 m²		

Enhedens supplerende varme: Ingen oplysning registreret

Offentlig støtte: Almen ældrebolig (kode 40)

Bemærkninger om enhed

7,5 m2 fælles boligareal og 23 m2 andel af fælles adgangsareal er medregnet i boligens areal

Tinglyst areal er 1509 for ældreboliger og 60 m2 depot i kælder

Enhed: Sejershaven 2, st. 41

Enhedens anvendelse: Række-, kæde- og klyngehus (kode 131)

Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)

Enhedens samlede areal:	78 m²	Antal badeværelser:	1
heraf Enhedens boligareal:	78 m²	Antal vandskyllende toiletter:	1
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m²	Antal værelser:	1
Enhedens andel i fælles adgangsareal:	23 m²		
Areal af åben altan/tagterrasse:	0 m²		

Enhedens supplerende varme: Ingen oplysning registreret

Offentlig støtte: Almen ældrebolig (kode 40)

Bemærkninger om enhed

7,5 m2 fælles boligareal og 23 m2 andel af fælles adgangsareal er medregnet i boligens areal

Tinglyst areal er 1509 for ældreboliger og 60 m2 depot i kælder

Enhed: Sejershaven 2, st. 42

Enhedens anvendelse: Række-, kæde- og klyngehus (kode 131)
Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)

Enhedens samlede areal:	77 m²	Antal badeværelser:	1
heraf Enhedens boligareal:	77 m²	Antal vandskyllende toiletter:	1
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m²	Antal værelser:	1
Enhedens andel i fælles adgangsareal:	23 m²		
Areal af åben altan/tagterrasse:	0 m²		

Enhedens supplerende varme: Ingen oplysning registreret
Offentlig støtte: Almen ældrebolig (kode 40)

Bemærkninger om enhed

7,5 m2 fælles boligareal og 23 m2 andel af fælles adgangsareal er medregnet i boligens areal
Tinglyst areal er 1509 for ældreboliger og 60 m2 depot i kælder

Enhed: Sejershaven 2, st. 43

Enhedens anvendelse: Række-, kæde- og klyngehus (kode 131)
Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)

Enhedens samlede areal:	76 m²	Antal badeværelser:	1
heraf Enhedens boligareal:	76 m²	Antal vandskyllende toiletter:	1
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m²	Antal værelser:	1
Enhedens andel i fælles adgangsareal:	23 m²		
Areal af åben altan/tagterrasse:	0 m²		

Enhedens supplerende varme: Ingen oplysning registreret
Offentlig støtte: Almen ældrebolig (kode 40)

Bemærkninger om enhed

7,5 m2 fælles boligareal og 23 m2 andel af fælles adgangsareal er medregnet i boligens areal
Tinglyst areal er 1509 for ældreboliger og 60 m2 depot i kælder

Enhed: Sejershaven 2, st. 44

Enhedens anvendelse: Række-, kæde- og klyngehus (kode 131)
Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)

Enhedens samlede areal:	76 m²	Antal badeværelser:	1
heraf Enhedens boligareal:	76 m²	Antal vandskyllende toiletter:	1
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m²	Antal værelser:	1
Enhedens andel i fælles adgangsareal:	23 m²		
Areal af åben altan/tagterrasse:	0 m²		

Enhedens supplerende varme: Ingen oplysning registreret
Offentlig støtte: Almen ældrebolig (kode 40)

Bemærkninger om enhed

7,5 m2 fælles boligareal og 23 m2 andel af fælles adgangsareal er medregnet i boligens areal
Tinglyst areal er 1509 for ældreboliger og 60 m2 depot i kælder

Enhed: Sejershaven 2, st. 45

Enhedens anvendelse: Række-, kæde- og klyngehus (kode 131)
Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)

Enhedens samlede areal:	76 m²	Antal badeværelser:	1
heraf Enhedens boligareal:	76 m²	Antal vandskyllende toiletter:	1
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m²	Antal værelser:	1
Enhedens andel i fælles adgangsareal:	23 m²		
Areal af åben altan/tagterrasse:	0 m²		

Enhedens supplerende varme: Ingen oplysning registreret
Offentlig støtte: Almen ældrebolig (kode 40)

Bemærkninger om enhed

7,5 m2 fælles boligareal og 23 m2 andel af fælles adgangsareal er medregnet i boligens areal
Tinglyst areal er 1509 for ældreboliger og 60 m2 depot i kælder

Enhed: Sejershaven 2, st. 46

Enhedens anvendelse: Række-, kæde- og klyngehus (kode 131)
Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)

Enhedens samlede areal:	77 m²	Antal badeværelser:	1
heraf Enhedens boligareal:	77 m²	Antal vandskyllende toiletter:	1
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m²	Antal værelser:	1
Enhedens andel i fælles adgangsareal:	23 m²		
Areal af åben altan/tagterrasse:	0 m²		

Enhedens supplerende varme: Ingen oplysning registreret
Offentlig støtte: Almen ældrebolig (kode 40)

Bemærkninger om enhed

7,5 m2 fælles boligareal og 23 m2 andel af fælles adgangsareal er medregnet i boligens areal
Tinglyst areal er 1509 for ældreboliger og 60 m2 depot i kælder

Enhed: Sejershaven 2, st. 47

Enhedens anvendelse: Række-, kæde- og klyngehus (kode 131)
Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)

Enhedens samlede areal:	78 m²	Antal badeværelser:	1
heraf Enhedens boligareal:	78 m²	Antal vandskyllende toiletter:	1
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m²	Antal værelser:	1
Enhedens andel i fælles adgangsareal:	23 m²		
Areal af åben altan/tagterrasse:	0 m²		

Enhedens supplerende varme: Ingen oplysning registreret
Offentlig støtte: Almen ældrebolig (kode 40)

Bemærkninger om enhed

7,5 m2 fælles boligareal og 23 m2 andel af fælles adgangsareal er medregnet i boligens areal
Tinglyst areal er 1509 for ældreboliger og 60 m2 depot i kælder

Oplysninger om bygning tilknyttet ejerlejlighed

Bygning 1

Bygningens anvendelse: Række-, kæde- og klyngehus (kode 131)
Opførelsesår: 2012
Om-/tilbygningsår: Ingen oplysning registreret
Antal etager: 1

Beliggenhed

Adresse: Sejershaven 2, 7321 Gadbjerg
Matrikelnummer: 4p, Ejerlavsnavn: Gadbjerg By, Gadbjerg (ejerlavskode 1130251)
Kvalitet af koordinatsæt: Sikker geokodning (kode 1)

Materialer

Ydervægsmateriale: Mursten (kode 1)
Tagdækningsmateriale: Tagpap med stor hældning (kode 2)

Varmeforsyning

Bygningens varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme (kode 1)

Arealer i grundplan

Bebygget areal:	2550 m²
Overdækket areal:	0 m²

Øvrige oplysninger

Byggeskadeforsikringsselskab: Ingen byggeskadeforsikring (kode 0)
Omfattet af byggeskadeforsikring: Bygningen er opført som selvbyg (kode 11)

Bemærkninger om bygning

Andet areal er 4 udhuse à 13 m2, 2 udhuse à 9 m2, 2 udv. teknikrum à 15 m2, 2 teknikrum i st.etg. à 13 m2, 48 m2 teknikrum i kl. og 60 m2 depotrum i kl.

Kort til BBR-meddelelsen

Dette kort viser beliggenheden af ejendommens bygninger og tekniske anlæg.

Bygninger og tekniske anlæg, der er registreret i BBR, vises med prikker samt B1 for Bygning 1, T1 for Teknisk anlæg 1 osv.

Hvis prikken er rød, er der brug for ejers medvirken til at flytte prikken til den korrekte beliggenhed af bygning eller teknisk anlæg. Dette gøres af ejer på www.bbr.dk, hvor der kan zoomes ind på kortet.

Det er kun prikkerne, ejer skal forholde sig til i BBR. Alle streger, grænser og bygningsomrids er baggrundsdata fra andre kilder. Matrikelkortet er vejledende, og skellenes nøjagtige placering falder ikke altid sammen med hække m.m. på luftfotoet. Se www.matriklen.dk.

Luftfoto optages om foråret, og de hvide bygningsomrids tegnes på baggrund heraf. Derfor kan der ses forsinkelser, hvor fx en bygning stadig er tegnet med et hvidt bygningsomrids, selvom bygningen er nedrevet og slettet fra BBR. Se www.geodanmark.dk.



Forkortelser

B#	Bygning #
T#	Teknisk anlæg #
NY	Nybyggeri

Prikker på kortet

●	Bygning/teknisk anlæg er sikkert placeret
●	Bygning/teknisk anlæg er usikkert placeret
*	Bygning på fremmed grund

Streger i kortet

	Ejendom
	Matrikelskel
	Bygningsomrids

Om BBR-meddelelsen

BBR-meddelelsen er en udskrift af de aktuelle oplysninger, som er registreret om en ejendoms bygninger, boliger og tekniske anlæg i Bygnings- og Boligregistret (BBR).

Oplysningerne i BBR anvendes til mange formål i både stat, kommuner og private virksomheder. I det offentlige gælder det fx ejendomsvurdering og bloktilskud til kommunerne samt boligstøtte. I det private gælder det fx låntagning og ejendomshandel i finans- og ejendomssektoren.

For nyere bygninger stammer oplysningerne i BBR primært fra byggesagsbehandlingen. For ældre bygninger stammer oplysningerne typisk fra nuværende eller tidligere ejere af en ejendom.

Ejers oplysningspligt

Det er altid den aktuelle ejer af en ejendom, der har ansvar for at indberette oplysninger til BBR for at sikre, at oplysningerne i BBR er korrekte.

Derfor er det vigtigt, at du som ejer læser BBR-meddelelsen og kontrollerer, om alle bygninger, boliger og tekniske anlæg på ejendommen er registreret rigtigt.

Ved køb af ejendom eller ved ændringer vedrørende bygnings- og boligforhold samt tekniske anlæg er det ekstra vigtigt at være opmærksom på, om registreringerne i BBR er korrekte.

Hvis oplysningerne er mangelfulde eller forkerte, har du som ejer pligt til at meddele de rigtige oplysninger til kommunen. Dette kan fx gøres via selvbetjenings-løsningen på www.bbr.dk.

Det er kommunen, som er ansvarlig for at registrere oplysningerne i BBR.

Kommunen har lov til at kontrollere oplysningerne, der indberettes til BBR. Kontrollen kan ske ved besøg på ejendommen eller ved registersamkøring med andre kilder, fx folkeregistret eller luftfotos.

Reglerne om Bygnings- og Boligregistret står i lov om bygnings- og boligregistrering (BBR-loven) (lovbekendtgørelse nr. 797 af 6. august 2019).

Der kan gives en bøde efter BBR-loven, hvis oplysninger ikke indberettes til BBR, eller hvis der gives forkerte oplysninger.

En registrering i BBR betyder ikke nødvendigvis, at et forhold er lovligt i henhold til anden lovgivning.

Særlige oplysninger

For en ejerlejlighed kræver blandt andet disse oplysninger opmærksomhed:

- Samlet boligareal
- Samlet erhvervsareal
- Areal af åben altan eller tagterrasse
- Supplerende varme (kodeliste)
- Antal badeværelser
- Antal vandskyllende toiletter
- Antal værelser

Nogle oplysninger i BBR registreres med en kode. Oversigt over koder kan ses på www.bbr.dk/kodelister.

Tinglyst areal

Ejerlejlighedens tinglyste areal registreres ikke i BBR, men vises på BBR-meddelelsen. Ejerlejlighedens tinglyste areal er ofte forskelligt fra boligarealet i BBR, fordi arealerne opgøres efter forskellige principper. BBR's boligareal kan fx inkludere en andel af bygningens adgangsareal.

Areal af åben altan

Det samlede areal af åbne altaner og tagterrasser, som ejerlejligheden har eneadgang til. Ejer har ikke oplysningspligt i forhold til denne oplysning, der dog kan oplyses frivilligt.

Supplerende varme

Fast varmeinstallation, der supplerer ejerlejlighedens opvarmning, fx en brændeovn.

Antal badeværelser

Antal rum, der er indrettet til at tage bad i.

Antal vandskyllende toiletter

Antal toiletkummer (wc'er), der er i en bolig.

Antal værelser

Antal rum, der kan anvendes som værelser til beboelse, erhverv eller en kombination heraf.

Registrering i BBR

En ejerlejlighed i BBR er typisk én enhed, der er en bolig i en etageejendom eller fx et erhvervslejemål.

I BBR registreres oplysninger om ejerlejligheden og bygningen, som ejerlejligheden ligger i:

Enhed

En enhed ligger inde i en bygning og har typisk sin egen selvstændige adresse. På enheden registreres fx enhedens anvendelse, bolig- og erhvervsareal, køkken-, toilet- og badeforhold samt antal værelser.

En enhed i BBR kan være opdelt i flere ejerlejligheder, fx hvis to ejerlejligheder er lagt sammen

En ejerlejlighed kan også være opdelt i flere enheder i BBR, fx en lejlighed med tilknyttet garage.

Bygning

En bygning på ejerlejlighedens BBR-meddelelse er den bygning, som ejerlejligheden ligger i, typisk en etageejendom. På bygningen vises enkelte oplysninger, fx bygningens anvendelse, varmeinstallation, opførelsesår samt ydervægs- og tagdækningsmateriale.

Yderligere oplysninger om bygningen kan findes på moderejendommens BBR-meddelelse.

En bygning kan også være en del af selve ejerlejligheden, fx en garage.

Arealer i BBR

Arealer i BBR måles til ydersiden af ydervæggene. Det vil sige inklusive arealer af alle vægge. Areal af vægge mellem boliger deles ligeligt. Arealer måles i niveau med færdigt gulv, dog undtaget for tagetager, der måles 1,5 meter over færdigt gulv til den udvendige side af taget.

Boligareal

Boligarealet er det areal, som er indrettet til boligformål. Det omfatter værelser og stuer, køkken, bade- og toiletrum, entré, interne trapper og gangarealer m.m. samt udnyttet areal i en tagetage.

I boligarealet indgår desuden areal af kælderrum, der anvendes til boligformål, dvs. opfylder byggelovgivningens krav til beboelsesrum, samt areal af bade- og toiletrum i kælderen.

For lejligheder indgår ofte en andel af bygningens adgangsareal i boligarealet, fx en andel af trappeopgangen, elevatoren eller altangangen. Adgangsarealer fordeles ligeligt mellem de enkelte boliger.

For institutionsboliger indgår desuden en andel af fælles boligarealer i boligarealet.

Bebygget areal

Det areal, som bygningen fylder på grunden set oppefra. Tagudhæng og halvtage medregnes normalt ikke. Bebygget areal svarer typisk til stueetagens areal – inklusive indbygget udestue, udhus, garage og carport.

Samlet bygningsareal

Summen af alle bygningens regulære etagers areal – uden areal af tagetage, kælder, åbne altaner og åbne overdækkede terrasser, men inklusive indbygget udestue, udhus, garage og carport.

Tagetagens areal

Samlet areal af hele tagetagen – både bolig- og erhvervsareal samt det areal, der potentielt kan indrettes til bolig- eller erhvervsformål. Åbne altaner og tagterrasser medregnes ikke.

Tagetagens udnyttede areal

Den del af tagetagens areal, der er indrettet til boligformål eller anvendes til erhvervsformål og indgår i enhedens bolig- eller erhvervsareal.

Kælderens areal

Samlet areal af hele kælderen. Arealer i krybekældre medtages ikke.

Vejle Kommune
BBR

BBR-meddelelse
Oplysninger fra Bygnings- og Boligregistret

Afsender
Vejle Kommune, BBR
Kirketorvet 22, 7100 Vejle

Ejendomsnummer (BFE-nr.): 100005454
Udskriftsdato: 20.11.2025

Denne BBR-meddelelse er hentet via selvbetjening.

Tilføjelser eller rettelser bedes oplyst til kommunen på: bbr@vejle.dk.
Ejere af ejendommen kan desuden benytte selvbetjeningsløsningen på www.bbr.dk.
Yderligere information om BBR-meddelelsen findes til sidst i dette dokument.

Oplysninger om ejendom

Ejendomsnummer (BFE-nr.): 100005454
BBR-adresse: Sejershaven 2 (vejkode 2053), 7321 Gadbjerg
Ejendommen består af: 1 grund
Ejendommen har tidligere haft eller været en del af kommunalt ejendomsnummer: 630-40303

Oplysninger om grund

Adresse: Sejershaven 2, 7321 Gadbjerg

Grundens areal: 9490 m²
Matrikelnummer: 4p, Ejerlavsnavn: Gadbjerg By, Gadbjerg (ejerlavskode 1130251)

Vandforsyning og afløbsforhold

Grundens vandforsyning: Privat vandforsyningsanlæg (kode 2)
Grundens afløbsforhold: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand (kode 5)

Bygninger tilknyttet grund

Bygning 1

Bygningens anvendelse: Række-, kæde- og klyngehus (kode 131)

Opførelsesår: 2012	Antal helårsboliger med køkken:	28
Om-/tilbygningsår: Ingen oplysning registreret	Antal helårsboliger uden køkken:	0

Antal etager: 1

Beliggenhed

Adresse: Sejershaven 2, 7321 Gadbjerg
Matrikelnummer: 4p, Ejerlavsnavn: Gadbjerg By, Gadbjerg (ejerlavskode 1130251)
Kvalitet af koordinatsæt: Sikker geokodning (kode 1)

Materialer

Ydervægsmateriale: Mursten (kode 1)
Tagdækningsmateriale: Tagpap med stor hældning (kode 2)

Varmeforsyning

Bygningens varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme (kode 1)

Bolig- og erhvervsareal

Bygningens samlede boligareal:	2156 m²
heraf Areal af lovlig beboelse i kælder:	0 m²
Bygningens samlede erhvervsareal:	364 m²
heraf Areal af erhverv i kælder:	0 m²
Bygningens adgangsareal:	667 m²

Etagernes areal

Samlet bygningsareal:	2550 m²
Kælderens areal:	204 m²
heraf Kælderens udnyttede areal:	0 m²
heraf Areal af dyb kælder:	204 m²
heraf Areal af garage i kælder:	0 m²
Tagetagens areal:	0 m²
heraf Tagetagens udnyttede areal:	0 m²

Arealer i grundplan

Bebygget areal:	2550 m²
Overdækket areal:	0 m²

Andre arealer

Samlet andet areal:	234 m²
heraf Areal af indbygget affaldsrum:	0 m²
heraf Areal af indbygget garage:	0 m²
heraf Areal af indbygget carport:	0 m²
heraf Areal af indbygget udhus:	0 m²
heraf Areal af indbygget udestue:	0 m²
heraf Areal af lukkede overdækninger:	0 m²
heraf Areal af udvendig efterisolering:	0 m²
heraf Øvrige arealer:	234 m²

Øvrige oplysninger

Byggeskadeforsikringsselskab: Ingen byggeskadeforsikring (kode 0)
Omfattet af byggeskadeforsikring: Bygningen er opført som selvbyg (kode 11)

Bemærkninger om bygning

Andet areal er 4 udhuse à 13 m2, 2 udhuse à 9 m2, 2 udv. teknikrum à 15 m2, 2 teknikrum i st.etg. à 13 m2, 48 m2 teknikrum i kl. og 60 m2 depotrum i kl.

Enheder tilknyttet Bygning 1

Opgang/indgang: Sejershaven 2, 7321 Gadbjerg

Enhed: Sejershaven 2, st. 1

Enhedens anvendelse: Enhed til kontor (kode 321)
Ejendomsnummer (BFE-nr.): 321402, Ejerlejlighedsnummer: 2, Tinglyst areal fra Matriklen: 341 m²
Køkkenforhold: Eget køkken med afløb (kode E)

Enhedens samlede areal:	364 m²	Antal badeværelser:	3
heraf Enhedens boligareal:	0 m²	Antal vandskyllende toiletter:	8
heraf Enhedens erhvervsareal:	364 m²	Antal værelser:	12
Enhedens andel i fælles adgangsareal:	23 m²	heraf Antal værelser til erhverv:	12
Areal af åben altan/tagterrasse:	0 m²		

Bemærkninger om enhed

Enheden består af 58 m2 i kælder , 283 m2 i stueetagen og 23 m2 andel af fælles adgangsareal
Tinglyst areal er 341 m2

Enhed: Sejershaven 2, st. 11

Enhedens anvendelse: Række-, kæde- og klyngehus (kode 131)

Ejendomsnummer (BFE-nr.): 321401, Ejerlejlighedsnummer: 1, Tinglyst areal fra Matriklen: 1569 m²

Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)

Enhedens samlede areal:	78 m²	Antal badeværelser:	1
heraf Enhedens boligareal:	78 m²	Antal vandskyllende toiletter:	1
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m²	Antal værelser:	1
Enhedens andel i fælles adgangsareal:	23 m²		
Areal af åben altan/tagterrasse:	0 m²		

Offentlig støtte: Almen ældrebolig (kode 40)

Bemærkninger om enhed

7,5 m2 fælles boligareal og 23 m2 andel af fælles adgangsareal er medregnet i boligens areal

Tinglyst areal er 1509 for ældreboliger og 60 m2 depot i kælder

---

Enhed: Sejershaven 2, st. 12

Enhedens anvendelse: Række-, kæde- og klyngehus (kode 131)

Ejendomsnummer (BFE-nr.): 321401, Ejerlejlighedsnummer: 1, Tinglyst areal fra Matriklen: 1569 m²

Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)

Enhedens samlede areal:	77 m²	Antal badeværelser:	1
heraf Enhedens boligareal:	77 m²	Antal vandskyllende toiletter:	1
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m²	Antal værelser:	1
Enhedens andel i fælles adgangsareal:	23 m²		
Areal af åben altan/tagterrasse:	0 m²		

Offentlig støtte: Almen ældrebolig (kode 40)

Bemærkninger om enhed

7,5 m2 fælles boligareal og 23 m2 andel af fælles adgangsareal er medregnet i boligens areal

Tinglyst areal er 1509 for ældreboliger og 60 m2 depot i kælder

---

Enhed: Sejershaven 2, st. 13

Enhedens anvendelse: Række-, kæde- og klyngehus (kode 131)

Ejendomsnummer (BFE-nr.): 321401, Ejerlejlighedsnummer: 1, Tinglyst areal fra Matriklen: 1569 m²

Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)

Enhedens samlede areal:	76 m²	Antal badeværelser:	1
heraf Enhedens boligareal:	76 m²	Antal vandskyllende toiletter:	1
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m²	Antal værelser:	1
Enhedens andel i fælles adgangsareal:	23 m²		
Areal af åben altan/tagterrasse:	0 m²		

Offentlig støtte: Almen ældrebolig (kode 40)

Bemærkninger om enhed

7,5 m2 fælles boligareal og 23 m2 andel af fælles adgangsareal er medregnet i boligens areal

Tinglyst areal er 1509 for ældreboliger og 60 m2 depot i kælder

---

Enhed: Sejershaven 2, st. 14

Enhedens anvendelse: Række-, kæde- og klyngehus (kode 131)

Ejendomsnummer (BFE-nr.): 321401, Ejerlejlighedsnummer: 1, Tinglyst areal fra Matriklen: 1569 m²

Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)

Enhedens samlede areal:	76 m²	Antal badeværelser:	1
heraf Enhedens boligareal:	76 m²	Antal vandskyllende toiletter:	1
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m²	Antal værelser:	1
Enhedens andel i fælles adgangsareal:	23 m²		
Areal af åben altan/tagterrasse:	0 m²		

Offentlig støtte: Almen ældrebolig (kode 40)

Bemærkninger om enhed

7,5 m2 fælles boligareal og 23 m2 andel af fælles adgangsareal er medregnet i boligens areal

Tinglyst areal er 1509 for ældreboliger og 60 m2 depot i kælder

---

Enhed: Sejershaven 2, st. 15

Enhedens anvendelse: Række-, kæde- og klyngehus (kode 131)

Ejendomsnummer (BFE-nr.): 321401, Ejerlejlighedsnummer: 1, Tinglyst areal fra Matriklen: 1569 m²

Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)

Enhedens samlede areal:	76 m²	Antal badeværelser:	1
heraf Enhedens boligareal:	76 m²	Antal vandskyllende toiletter:	1
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m²	Antal værelser:	1
Enhedens andel i fælles adgangsareal:	23 m²		
Areal af åben altan/tagterrasse:	0 m²		

Offentlig støtte: Almen ældrebolig (kode 40)

Bemærkninger om enhed

7,5 m2 fælles boligareal og 23 m2 andel af fælles adgangsareal er medregnet i boligens areal

Tinglyst areal er 1509 for ældreboliger og 60 m2 depot i kælder

---

Enhed: Sejershaven 2, st. 16

Enhedens anvendelse: Række-, kæde- og klyngehus (kode 131)

Ejendomsnummer (BFE-nr.): 321401, Ejerlejlighedsnummer: 1, Tinglyst areal fra Matriklen: 1569 m²

Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)

Enhedens samlede areal:	77 m²	Antal badeværelser:	1
heraf Enhedens boligareal:	77 m²	Antal vandskyllende toiletter:	1
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m²	Antal værelser:	1
Enhedens andel i fælles adgangsareal:	23 m²		
Areal af åben altan/tagterrasse:	0 m²		

Offentlig støtte: Almen ældrebolig (kode 40)

Bemærkninger om enhed

7,5 m2 fælles boligareal og 23 m2 andel af fælles adgangsareal er medregnet i boligens areal

Tinglyst areal er 1509 for ældreboliger og 60 m2 depot i kælder

---

Enhed: Sejershaven 2, st. 17

Enhedens anvendelse: Række-, kæde- og klyngehus (kode 131)

Ejendomsnummer (BFE-nr.): 321401, Ejerlejlighedsnummer: 1, Tinglyst areal fra Matriklen: 1569 m²

Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)

Enhedens samlede areal:	78 m²	Antal badeværelser:	1
heraf Enhedens boligareal:	78 m²	Antal vandskyllende toiletter:	1
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m²	Antal værelser:	1
Enhedens andel i fælles adgangsareal:	23 m²		
Areal af åben altan/tagterrasse:	0 m²		

Offentlig støtte: Almen ældrebolig (kode 40)

Bemærkninger om enhed

7,5 m2 fælles boligareal og 23 m2 andel af fælles adgangsareal er medregnet i boligens areal

Tinglyst areal er 1509 for ældreboliger og 60 m2 depot i kælder

---

Enhed: Sejershaven 2, st. 21

Enhedens anvendelse: Række-, kæde- og klyngehus (kode 131)

Ejendomsnummer (BFE-nr.): 321401, Ejerlejlighedsnummer: 1, Tinglyst areal fra Matriklen: 1569 m²

Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)

Enhedens samlede areal:	78 m²	Antal badeværelser:	1
heraf Enhedens boligareal:	78 m²	Antal vandskyllende toiletter:	1
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m²	Antal værelser:	1
Enhedens andel i fælles adgangsareal:	23 m²		
Areal af åben altan/tagterrasse:	0 m²		

Offentlig støtte: Almen ældrebolig (kode 40)

Bemærkninger om enhed

7,5 m2 fælles boligareal og 23 m2 andel af fælles adgangsareal er medregnet i boligens areal

Tinglyst areal er 1509 for ældreboliger og 60 m2 depot i kælder

---

Enhed: Sejershaven 2, st. 22

Enhedens anvendelse: Række-, kæde- og klyngehus (kode 131)

Ejendomsnummer (BFE-nr.): 321401, Ejerlejlighedsnummer: 1, Tinglyst areal fra Matriklen: 1569 m²

Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)

Enhedens samlede areal:	76 m²	Antal badeværelser:	1
heraf Enhedens boligareal:	76 m²	Antal vandskyllende toiletter:	1
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m²	Antal værelser:	1
Enhedens andel i fælles adgangsareal:	23 m²		
Areal af åben altan/tagterrasse:	0 m²		

Offentlig støtte: Almen ældrebolig (kode 40)

Bemærkninger om enhed

7,5 m2 fælles boligareal og 23 m2 andel af fælles adgangsareal er medregnet i boligens areal

Tinglyst areal er 1509 for ældreboliger og 60 m2 depot i kælder

---

Enhed: Sejershaven 2, st. 23

Enhedens anvendelse: Række-, kæde- og klyngehus (kode 131)

Ejendomsnummer (BFE-nr.): 321401, Ejerlejlighedsnummer: 1, Tinglyst areal fra Matriklen: 1569 m²

Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)

Enhedens samlede areal:	76 m²	Antal badeværelser:	1
heraf Enhedens boligareal:	76 m²	Antal vandskyllende toiletter:	1
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m²	Antal værelser:	1
Enhedens andel i fælles adgangsareal:	23 m²		
Areal af åben altan/tagterrasse:	0 m²		

Offentlig støtte: Almen ældrebolig (kode 40)

Bemærkninger om enhed

7,5 m2 fælles boligareal og 23 m2 andel af fælles adgangsareal er medregnet i boligens areal

Tinglyst areal er 1509 for ældreboliger og 60 m2 depot i kælder

---

Enhed: Sejershaven 2, st. 24

Enhedens anvendelse: Række-, kæde- og klyngehus (kode 131)

Ejendomsnummer (BFE-nr.): 321401, Ejerlejlighedsnummer: 1, Tinglyst areal fra Matriklen: 1569 m²

Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)

Enhedens samlede areal:	77 m²	Antal badeværelser:	1
heraf Enhedens boligareal:	77 m²	Antal vandskyllende toiletter:	1
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m²	Antal værelser:	1
Enhedens andel i fælles adgangsareal:	23 m²		
Areal af åben altan/tagterrasse:	0 m²		

Offentlig støtte: Almen ældrebolig (kode 40)

Bemærkninger om enhed

7,5 m2 fælles boligareal og 23 m2 andel af fælles adgangsareal er medregnet i boligens areal

Tinglyst areal er 1509 for ældreboliger og 60 m2 depot i kælder

---

Enhed: Sejershaven 2, st. 25

Enhedens anvendelse: Række-, kæde- og klyngehus (kode 131)

Ejendomsnummer (BFE-nr.): 321401, Ejerlejlighedsnummer: 1, Tinglyst areal fra Matriklen: 1569 m²

Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)

Enhedens samlede areal:	76 m²	Antal badeværelser:	1
heraf Enhedens boligareal:	76 m²	Antal vandskyllende toiletter:	1
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m²	Antal værelser:	1
Enhedens andel i fælles adgangsareal:	23 m²		
Areal af åben altan/tagterrasse:	0 m²		

Offentlig støtte: Almen ældrebolig (kode 40)

Bemærkninger om enhed

7,5 m2 fælles boligareal og 23 m2 andel af fælles adgangsareal er medregnet i boligens areal

Tinglyst areal er 1509 for ældreboliger og 60 m2 depot i kælder

---

Enhed: Sejershaven 2, st. 26

Enhedens anvendelse: Række-, kæde- og klyngehus (kode 131)

Ejendomsnummer (BFE-nr.): 321401, Ejerlejlighedsnummer: 1, Tinglyst areal fra Matriklen: 1569 m²

Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)

Enhedens samlede areal:	78 m²	Antal badeværelser:	1
heraf Enhedens boligareal:	78 m²	Antal vandskyllende toiletter:	1
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m²	Antal værelser:	1
Enhedens andel i fælles adgangsareal:	23 m²		
Areal af åben altan/tagterrasse:	0 m²		

Offentlig støtte: Almen ældrebolig (kode 40)

Bemærkninger om enhed

7,5 m2 fælles boligareal og 23 m2 andel af fælles adgangsareal er medregnet i boligens areal

Tinglyst areal er 1509 for ældreboliger og 60 m2 depot i kælder

---

Enhed: Sejershaven 2, st. 27

Enhedens anvendelse: Række-, kæde- og klyngehus (kode 131)

Ejendomsnummer (BFE-nr.): 321401, Ejerlejlighedsnummer: 1, Tinglyst areal fra Matriklen: 1569 m²

Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)

Enhedens samlede areal:	79 m²	Antal badeværelser:	1
heraf Enhedens boligareal:	79 m²	Antal vandskyllende toiletter:	1
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m²	Antal værelser:	1
Enhedens andel i fælles adgangsareal:	23 m²		
Areal af åben altan/tagterrasse:	0 m²		

Offentlig støtte: Almen ældrebolig (kode 40)

Bemærkninger om enhed

7,5 m2 fælles boligareal og 23 m2 andel af fælles adgangsareal er medregnet i boligens areal

Tinglyst areal er 1509 for ældreboliger og 60 m2 depot i kælder

---

Enhed: Sejershaven 2, st. 31

Enhedens anvendelse: Række-, kæde- og klyngehus (kode 131)

Ejendomsnummer (BFE-nr.): 321401, Ejerlejlighedsnummer: 1, Tinglyst areal fra Matriklen: 1569 m²

Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)

Enhedens samlede areal:	79 m²	Antal badeværelser:	1
heraf Enhedens boligareal:	79 m²	Antal vandskyllende toiletter:	1
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m²	Antal værelser:	1
Enhedens andel i fælles adgangsareal:	23 m²		
Areal af åben altan/tagterrasse:	0 m²		

Offentlig støtte: Almen ældrebolig (kode 40)

Bemærkninger om enhed

7,5 m2 fælles boligareal og 23 m2 andel af fælles adgangsareal er medregnet i boligens areal

Tinglyst areal er 1509 for ældreboliger og 60 m2 depot i kælder

---

Enhed: Sejershaven 2, st. 32

Enhedens anvendelse: Række-, kæde- og klyngehus (kode 131)

Ejendomsnummer (BFE-nr.): 321401, Ejerlejlighedsnummer: 1, Tinglyst areal fra Matriklen: 1569 m²

Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)

Enhedens samlede areal:	78 m²	Antal badeværelser:	1
heraf Enhedens boligareal:	78 m²	Antal vandskyllende toiletter:	1
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m²	Antal værelser:	1
Enhedens andel i fælles adgangsareal:	23 m²		
Areal af åben altan/tagterrasse:	0 m²		

Offentlig støtte: Almen ældrebolig (kode 40)

Bemærkninger om enhed

7,5 m2 fælles boligareal og 23 m2 andel af fælles adgangsareal er medregnet i boligens areal

Tinglyst areal er 1509 for ældreboliger og 60 m2 depot i kælder

---

Enhed: Sejershaven 2, st. 33

Enhedens anvendelse: Række-, kæde- og klyngehus (kode 131)

Ejendomsnummer (BFE-nr.): 321401, Ejerlejlighedsnummer: 1, Tinglyst areal fra Matriklen: 1569 m²

Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)

Enhedens samlede areal:	76 m²	Antal badeværelser:	1
heraf Enhedens boligareal:	76 m²	Antal vandskyllende toiletter:	1
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m²	Antal værelser:	1
Enhedens andel i fælles adgangsareal:	23 m²		
Areal af åben altan/tagterrasse:	0 m²		

Offentlig støtte: Almen ældrebolig (kode 40)

Bemærkninger om enhed

7,5 m2 fælles boligareal og 23 m2 andel af fælles adgangsareal er medregnet i boligens areal

Tinglyst areal er 1509 for ældreboliger og 60 m2 depot i kælder

---

Enhed: Sejershaven 2, st. 34

Enhedens anvendelse: Række-, kæde- og klyngehus (kode 131)

Ejendomsnummer (BFE-nr.): 321401, Ejerlejlighedsnummer: 1, Tinglyst areal fra Matriklen: 1569 m²

Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)

Enhedens samlede areal:	77 m²	Antal badeværelser:	1
heraf Enhedens boligareal:	77 m²	Antal vandskyllende toiletter:	1
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m²	Antal værelser:	1
Enhedens andel i fælles adgangsareal:	23 m²		
Areal af åben altan/tagterrasse:	0 m²		

Offentlig støtte: Almen ældrebolig (kode 40)

Bemærkninger om enhed

7,5 m2 fælles boligareal og 23 m2 andel af fælles adgangsareal er medregnet i boligens areal

Tinglyst areal er 1509 for ældreboliger og 60 m2 depot i kælder

---

Enhed: Sejershaven 2, st. 35

Enhedens anvendelse: Række-, kæde- og klyngehus (kode 131)

Ejendomsnummer (BFE-nr.): 321401, Ejerlejlighedsnummer: 1, Tinglyst areal fra Matriklen: 1569 m²

Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)

Enhedens samlede areal:	76 m²	Antal badeværelser:	1
heraf Enhedens boligareal:	76 m²	Antal vandskyllende toiletter:	1
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m²	Antal værelser:	1
Enhedens andel i fælles adgangsareal:	23 m²		
Areal af åben altan/tagterrasse:	0 m²		

Offentlig støtte: Almen ældrebolig (kode 40)

Bemærkninger om enhed

7,5 m2 fælles boligareal og 23 m2 andel af fælles adgangsareal er medregnet i boligens areal

Tinglyst areal er 1509 for ældreboliger og 60 m2 depot i kælder

---

Enhed: Sejershaven 2, st. 36

Enhedens anvendelse: Række-, kæde- og klyngehus (kode 131)

Ejendomsnummer (BFE-nr.): 321401, Ejerlejlighedsnummer: 1, Tinglyst areal fra Matriklen: 1569 m²

Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)

Enhedens samlede areal:	76 m²	Antal badeværelser:	1
heraf Enhedens boligareal:	76 m²	Antal vandskyllende toiletter:	1
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m²	Antal værelser:	1
Enhedens andel i fælles adgangsareal:	23 m²		
Areal af åben altan/tagterrasse:	0 m²		

Offentlig støtte: Almen ældrebolig (kode 40)

Bemærkninger om enhed

7,5 m2 fælles boligareal og 23 m2 andel af fælles adgangsareal er medregnet i boligens areal

Tinglyst areal er 1509 for ældreboliger og 60 m2 depot i kælder

---

Enhed: Sejershaven 2, st. 37

Enhedens anvendelse: Række-, kæde- og klyngehus (kode 131)

Ejendomsnummer (BFE-nr.): 321401, Ejerlejlighedsnummer: 1, Tinglyst areal fra Matriklen: 1569 m²

Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)

Enhedens samlede areal:	78 m²	Antal badeværelser:	1
heraf Enhedens boligareal:	78 m²	Antal vandskyllende toiletter:	1
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m²	Antal værelser:	1
Enhedens andel i fælles adgangsareal:	23 m²		
Areal af åben altan/tagterrasse:	0 m²		

Offentlig støtte: Almen ældrebolig (kode 40)

Bemærkninger om enhed

7,5 m2 fælles boligareal og 23 m2 andel af fælles adgangsareal er medregnet i boligens areal

Tinglyst areal er 1509 for ældreboliger og 60 m2 depot i kælder

---

Enhed: Sejershaven 2, st. 41

Enhedens anvendelse: Række-, kæde- og klyngehus (kode 131)

Ejendomsnummer (BFE-nr.): 321401, Ejerlejlighedsnummer: 1, Tinglyst areal fra Matriklen: 1569 m²

Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)

Enhedens samlede areal:	78 m²	Antal badeværelser:	1
heraf Enhedens boligareal:	78 m²	Antal vandskyllende toiletter:	1
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m²	Antal værelser:	1
Enhedens andel i fælles adgangsareal:	23 m²		
Areal af åben altan/tagterrasse:	0 m²		

Offentlig støtte: Almen ældrebolig (kode 40)

Bemærkninger om enhed

7,5 m2 fælles boligareal og 23 m2 andel af fælles adgangsareal er medregnet i boligens areal

Tinglyst areal er 1509 for ældreboliger og 60 m2 depot i kælder

---

Enhed: Sejershaven 2, st. 42

Enhedens anvendelse: Række-, kæde- og klyngehus (kode 131)

Ejendomsnummer (BFE-nr.): 321401, Ejerlejlighedsnummer: 1, Tinglyst areal fra Matriklen: 1569 m²

Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)

Enhedens samlede areal:	77 m²	Antal badeværelser:	1
heraf Enhedens boligareal:	77 m²	Antal vandskyllende toiletter:	1
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m²	Antal værelser:	1
Enhedens andel i fælles adgangsareal:	23 m²		
Areal af åben altan/tagterrasse:	0 m²		

Offentlig støtte: Almen ældrebolig (kode 40)

Bemærkninger om enhed

7,5 m2 fælles boligareal og 23 m2 andel af fælles adgangsareal er medregnet i boligens areal

Tinglyst areal er 1509 for ældreboliger og 60 m2 depot i kælder

---

Enhed: Sejershaven 2, st. 43

Enhedens anvendelse: Række-, kæde- og klyngehus (kode 131)

Ejendomsnummer (BFE-nr.): 321401, Ejerlejlighedsnummer: 1, Tinglyst areal fra Matriklen: 1569 m²

Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)

Enhedens samlede areal:	76 m²	Antal badeværelser:	1
heraf Enhedens boligareal:	76 m²	Antal vandskyllende toiletter:	1
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m²	Antal værelser:	1
Enhedens andel i fælles adgangsareal:	23 m²		
Areal af åben altan/tagterrasse:	0 m²		

Offentlig støtte: Almen ældrebolig (kode 40)

Bemærkninger om enhed

7,5 m2 fælles boligareal og 23 m2 andel af fælles adgangsareal er medregnet i boligens areal

Tinglyst areal er 1509 for ældreboliger og 60 m2 depot i kælder

---

Enhed: Sejershaven 2, st. 44

Enhedens anvendelse: Række-, kæde- og klyngehus (kode 131)

Ejendomsnummer (BFE-nr.): 321401, Ejerlejlighedsnummer: 1, Tinglyst areal fra Matriklen: 1569 m²

Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)

Enhedens samlede areal:	76 m²	Antal badeværelser:	1
heraf Enhedens boligareal:	76 m²	Antal vandskyllende toiletter:	1
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m²	Antal værelser:	1
Enhedens andel i fælles adgangsareal:	23 m²		
Areal af åben altan/tagterrasse:	0 m²		

Offentlig støtte: Almen ældrebolig (kode 40)

Bemærkninger om enhed

7,5 m2 fælles boligareal og 23 m2 andel af fælles adgangsareal er medregnet i boligens areal

Tinglyst areal er 1509 for ældreboliger og 60 m2 depot i kælder

---

Enhed: Sejershaven 2, st. 45

Enhedens anvendelse: Række-, kæde- og klyngehus (kode 131)

Ejendomsnummer (BFE-nr.): 321401, Ejerlejlighedsnummer: 1, Tinglyst areal fra Matriklen: 1569 m²

Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)

Enhedens samlede areal:	76 m²	Antal badeværelser:	1
heraf Enhedens boligareal:	76 m²	Antal vandskyllende toiletter:	1
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m²	Antal værelser:	1
Enhedens andel i fælles adgangsareal:	23 m²		
Areal af åben altan/tagterrasse:	0 m²		

Offentlig støtte: Almen ældrebolig (kode 40)

Bemærkninger om enhed

7,5 m2 fælles boligareal og 23 m2 andel af fælles adgangsareal er medregnet i boligens areal

Tinglyst areal er 1509 for ældreboliger og 60 m2 depot i kælder

---

Enhed: Sejershaven 2, st. 46

Enhedens anvendelse: Række-, kæde- og klyngehus (kode 131)

Ejendomsnummer (BFE-nr.): 321401, Ejerlejlighedsnummer: 1, Tinglyst areal fra Matriklen: 1569 m²

Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)

Enhedens samlede areal:	77 m²	Antal badeværelser:	1
heraf Enhedens boligareal:	77 m²	Antal vandskyllende toiletter:	1
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m²	Antal værelser:	1
Enhedens andel i fælles adgangsareal:	23 m²		
Areal af åben altan/tagterrasse:	0 m²		

Offentlig støtte: Almen ældrebolig (kode 40)

Bemærkninger om enhed

7,5 m2 fælles boligareal og 23 m2 andel af fælles adgangsareal er medregnet i boligens areal

Tinglyst areal er 1509 for ældreboliger og 60 m2 depot i kælder

---

Enhed: Sejershaven 2, st. 47

Enhedens anvendelse: Række-, kæde- og klyngehus (kode 131)

Ejendomsnummer (BFE-nr.): 321401, Ejerlejlighedsnummer: 1, Tinglyst areal fra Matriklen: 1569 m²

Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)

Enhedens samlede areal:	78 m²	Antal badeværelser:	1
heraf Enhedens boligareal:	78 m²	Antal vandskyllende toiletter:	1
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m²	Antal værelser:	1
Enhedens andel i fælles adgangsareal:	23 m²		
Areal af åben altan/tagterrasse:	0 m²		

Offentlig støtte: Almen ældrebolig (kode 40)

Bemærkninger om enhed

7,5 m2 fælles boligareal og 23 m2 andel af fælles adgangsareal er medregnet i boligens areal

Tinglyst areal er 1509 for ældreboliger og 60 m2 depot i kælder

Bygning 2

Bygningens anvendelse: Garage (kode 910)

Opførelsesår: 2013

Beliggenhed

Adresse: Sejershaven 2, 7321 Gadbjerg

Matrikelnummer: 4p, Ejerlavsnavn: Gadbjerg By, Gadbjerg (ejerlavskode 1130251)

Kvalitet af koordinatsæt: Sikker geokodning (kode 1)

Materialer

Ydervægsmateriale: Træ (kode 5)

Tagdækningsmateriale: Tagpap med stor hældning (kode 2)

Arealer i grundplan

Bebygget areal:	41 m²
Overdækket areal:	0 m²

Bygning 3

Bygningens anvendelse: Udhus (kode 930)

Opførelsesår: 2013

Beliggenhed

Adresse: Sejershaven 2, 7321 Gadbjerg

Matrikelnummer: 4p, Ejerlavsnavn: Gadbjerg By, Gadbjerg (ejerlavskode 1130251)

Kvalitet af koordinatsæt: Sikker geokodning (kode 1)

Materialer

Ydervægsmateriale: Ingen (kode 80)

Tagdækningsmateriale: Tagpap med stor hældning (kode 2)

Arealer i grundplan

Bebygget areal:	10 m²
Overdækket areal:	0 m²

Bygning 4

Bygningens anvendelse: Udhus (kode 930)

Opførelsesår: 2013

Beliggenhed

Adresse: Sejershaven 2, 7321 Gadbjerg
Matrikelnummer: 4p, Ejerlavsnavn: Gadbjerg By, Gadbjerg (ejerlavskode 1130251)
Kvalitet af koordinatsæt: Sikker geokodning (kode 1)

Materialer

Ydervægsmateriale: Ingen (kode 80)
Tagdækningsmateriale: Tagpap med stor hældning (kode 2)

Arealer i grundplan

Bebygget areal:	10 m²
Overdækket areal:	0 m²

Kort til BBR-meddelelsen

Dette kort viser beliggenheden af ejendommens bygninger og tekniske anlæg.

Bygninger og tekniske anlæg, der er registreret i BBR, vises med prikker samt B1 for Bygning 1, T1 for Teknisk anlæg 1 osv.

Hvis prikken er rød, er der brug for ejers medvirken til at flytte prikken til den korrekte beliggenhed af bygning eller teknisk anlæg. Dette gøres af ejer på www.bbr.dk, hvor der kan zoomes ind på kortet.

Det er kun prikkerne, ejer skal forholde sig til i BBR. Alle streger, grænser og bygningsomrids er baggrundsdata fra andre kilder. Matrikelkortet er vejledende, og skellenes nøjagtige placering falder ikke altid sammen med hække m.m. på luftfotoet. Se www.matriklen.dk.

Luftfoto optages om foråret, og de hvide bygningsomrids tegnes på baggrund heraf. Derfor kan der ses forsinkelser, hvor fx en bygning stadig er tegnet med et hvidt bygningsomrids, selvom bygningen er nedrevet og slettet fra BBR. Se www.geodanmark.dk.



Forkortelser

B#	Bygning #
T#	Teknisk anlæg #
NY	Nybyggeri

Prikker på kortet

●	Bygning/teknisk anlæg er sikkert placeret
●	Bygning/teknisk anlæg er usikkert placeret
*	Bygning på fremmed grund

Streger i kortet

	Ejendom
	Matrikelskel
	Bygningsomrids

Om BBR-meddelelsen

BBR-meddelelsen er en udskrift af de aktuelle oplysninger, som er registreret om en ejendoms bygninger, boliger og tekniske anlæg i Bygnings- og Boligregistret (BBR).

Oplysningerne i BBR anvendes til mange formål i både stat, kommuner og private virksomheder. I det offentlige gælder det fx ejendomsvurdering og bloktilskud til kommunerne samt boligstøtte. I det private gælder det fx låntagning og ejendomshandel i finans- og ejendomssektoren.

For nyere bygninger stammer oplysningerne i BBR primært fra byggesagsbehandlingen. For ældre bygninger stammer oplysningerne typisk fra nuværende eller tidligere ejere af en ejendom.

Ejers oplysningspligt

Det er altid den aktuelle ejer af en ejendom, der har ansvar for at indberette oplysninger til BBR for at sikre, at oplysningerne i BBR er korrekte.

Derfor er det vigtigt, at du som ejer læser BBR-meddelelsen og kontrollerer, om alle bygninger, boliger og tekniske anlæg på ejendommen er registreret rigtigt.

Ved køb af ejendom eller ved ændringer vedrørende bygnings- og boligforhold samt tekniske anlæg er det ekstra vigtigt at være opmærksom på, om registreringerne i BBR er korrekte.

Hvis oplysningerne er mangelfulde eller forkerte, har du som ejer pligt til at meddele de rigtige oplysninger til kommunen. Dette kan fx gøres via selvbetjenings-løsningen på www.bbr.dk.

Det er kommunen, som er ansvarlig for at registrere oplysningerne i BBR.

Kommunen har lov til at kontrollere oplysningerne, der indberettes til BBR. Kontrollen kan ske ved besøg på ejendommen eller ved registersamkøring med andre kilder, fx folkeregistret eller luftfotos.

Reglerne om Bygnings- og Boligregistret står i lov om bygnings- og boligregistrering (BBR-loven) (lovbekendtgørelse nr. 797 af 6. august 2019).

Der kan gives en bøde efter BBR-loven, hvis oplysninger ikke indberettes til BBR, eller hvis der gives forkerte oplysninger.

En registrering i BBR betyder ikke nødvendigvis, at et forhold er lovligt i henhold til anden lovgivning.

Særlige oplysninger

For bygninger til bolig eller erhverv kræver blandt andet disse oplysninger opmærksomhed:

- Opførelsesår
- Om- og tilbygningsår
- Bebygget areal
- Antal etager
- Samlet boligareal og erhvervsareal
- Areal af udnyttet tagetage
- Areal af indbygget udestue
- Tagdækningsmateriale (kodeliste)
- Ydervægsmateriale (kodeliste)
- Varmeinstallation (kodeliste)
- Opvarmningsmiddel (kodeliste)
- Antal badeværelser
- Antal vandskyllende toiletter.

Nogle oplysninger i BBR registreres med en kode. Oversigt over koder kan ses på www.bbr.dk/kodelister.

Opførelsesår

Det år, hvor bygningen er opført. For nogle bygninger står år 1000, fordi opførelsesåret ikke er oplyst.

Antal etager

Alle etager i bygningen – bortset fra kælder og tagetage.

Varmeinstallation og opvarmningsmiddel

Den varmeinstallation og det opvarmningsmiddel, der kan opvarme bygningen. Hvis varmeinstallationen er fjernvarme, registreres ikke opvarmningsmiddel.

Antal badeværelser

Antal rum, der er indrettet til at tage bad i.

Antal vandskyllende toiletter

Antal toiletkummer (wc'er), der er i en bolig.

Registrering i BBR

I BBR registreres oplysninger om grunde, bygninger, enheder og tekniske anlæg:

Grund

Grunden er et sammenhængende stykke jord og er normalt det samme som en matrikel. Nogle grunde kan dog bestå af flere matrikler. Større ejendomme, fx landbrugsejendomme, kan bestå af flere grunde. På grunden registreres oplysninger om fx vandforsyning og afløbsforhold.

Bygning

Bygninger i BBR er alt fra et redskabsskur til et butikscenter. På bygningen registreres fx oplysninger om bygningens anvendelse, opførelsesår, varmeinstallation, arealer samt ydervægs- og tagdækningsmateriale.

Enhed

En enhed er betegnelsen for fx en bolig i et parcelhus, en lejlighed eller et erhvervslejemål. En enhed ligger inde i en bygning og har sin egen adresse. Enfamiliehuse har typisk én boligenhed, en etageejendom har en enhed for hver beboelseslejlighed og hvert erhvervslejemål. På enheden registreres fx enhedens anvendelse, bolig- og erhvervsareal samt køkken-, toilet- og badeforhold.

Tekniske anlæg

Tekniske anlæg er fx olietanke, vindmøller, gyllebeholdere samt slanger til jordvarme og solcelleanlæg. Tekniske anlæg er som regel beliggende på en grund, men kan også være knyttet til en bygning.

Arealer i BBR

Arealer i BBR måles til ydersiden af ydervæggene. Det vil sige inklusive arealer af alle vægge. Areal af vægge mellem boliger deles ligeligt. Arealer måles i niveau med færdigt gulv, dog undtaget for tagetager, der måles 1,5 meter over færdigt gulv til den udvendige side af taget.

Boligareal

Boligarealet er det areal, som er indrettet til boligformål. Det omfatter værelser og stuer, køkken, bade- og toiletrum, entré, interne trapper og gangarealer m.m. samt udnyttet areal i en tagetage.

I boligarealet indgår desuden areal af kælderrum, der anvendes til boligformål, dvs. opfylder byggelovgivningens krav til beboelsesrum, samt areal af bade- og toiletrum i kælderen.

For lejligheder indgår ofte en andel af bygningens adgangsareal i boligarealet, fx en andel af trappeopgangen, elevatoren eller altangangen. Adgangsarealer fordeles ligeligt mellem de enkelte boliger.

For institutionsboliger indgår desuden en andel af fælles boligarealer i boligarealet.

Bebygget areal

Det areal, som bygningen fylder på grunden set oppefra. Tagudhæng og halvtage medregnes normalt ikke. Bebygget areal svarer typisk til stueetagens areal – inklusive indbygget udestue, udhus, garage og carport.

Samlet bygningsareal

Summen af alle bygningens regulære etagers areal – uden areal af tagetage, kælder, åbne altaner og åbne overdækkede terrasser, men inklusive indbygget udestue, udhus, garage og carport.

Tagetagens areal

Samlet areal af hele tagetagen – både bolig- og erhvervsareal samt det areal, der potentielt kan indrettes til bolig- eller erhvervsformål. Åbne altaner og tagterrasser medregnes ikke.

Tagetagens udnyttede areal

Den del af tagetagens areal, der er indrettet til boligformål eller anvendes til erhvervsformål og indgår i enhedens bolig- eller erhvervsareal.

Kælderens areal

Samlet areal af hele kælderen. Arealer i krybekældre medtages ikke.

Danmarks Miljøportal
Data om miljøet i Danmark

Den 16-02-2026, kl. 16:10

Forureningsattester

Dette dokument er genereret ud fra et øjebliksbillede af hvilke matrikler og tilhørende data, der hørte under det pågældende BFE-nummer på tidspunktet for udtrækket. Danmarks Miljøportal kan ikke garantere, at der er fuldt ud samme data og matrikler tilhørende BFE-nummeret på et senere tidspunkt.

BFE-nummer: 100005454

Ejerlav og matrikelnumre: (1130251,4p)

Der er søgt på følgende matrikel:

Ejerlavsnavn	Gadbjerg By, Gadbjerg
Matrikelnummer	4p
Region	Region Syddanmark
Kommune	Vejle Kommune
Beregningsdato	[Manglende Beregningsdato]

Kort

Placeringen af den søgte matrikel kan ses nedenfor (her kan de også se om der er jordforureninger i nærheden af det søgte).



Forureningsstatus

Matrikel status: Matriklen er ikke kortlagt.
Region Syddanmark har for nuværende ingen oplysninger om jordforurening på den pågældende matrikel.

Matriklen er omfattet af områdeklassificering. Matriklen er ikke fritaget for analysepligt ved jordflytning.

Der er på denne matrikel ikke igangværende påbud efter jordforureningsloven.

Jordflytninger fra områdeklassificerede og kortlagte arealer skal anmeldes til Kommunen.

Kontaktoplysninger

Region Syddanmark	
Adresse	Damhaven 12, 7100 Vejle
Mail	jordforurening@regionsyddanmark.dk
Web	www.regionsyddanmark.dk/jordforurening
Bemærkning	Man bør tillige danne en attest fra Region Syddanmark hjemmeside "Søg en forurenet grund" da der her findes oplysninger om lokaliteter, der er under sagsbehandling i forbindelse med kortlægning. Disse lokaliteter kan først findes på Danmarks Miljøportal når der er truffet afgørelse om kortlægning. Der er indsamlet oplysninger om aktiviteter, der kan have forurenet jord eller grundvand, med driftsperiode frem til midten af 1970'erne i hele kommunen (Affaldsdepotloven). I områder med særlige drikkevandsinteresser er der ligeledes sket kortlægning af aktiviteter frem til efter 2000 (Jordforureningsloven).

Vejle Kommune	
Adresse	Skolegade 1 | 7100 Vejle
Mail	post@vejle.dk
Web	http://www.vejle.dk/Borger/Bolig-og-byggeri/Miljoe-og-jordforurening/Jordforurening.aspx
Bemærkning	Hvis din grund ikke er omfattet af områdeklassificering i denne attest, kan det skyldes at din kommune endnu ikke har gjort data tilgængelige på Danmarks Miljøportal eller at data ikke er opdateret.

Bilag

Jordforurening, V1
Et areal betegnes som kortlagt på vidensniveau 1 (V1), hvis der er tilvejebragt en faktisk viden om aktiviteter på arealet eller aktiviteter på andre arealer, der kan have været kilde til jordforurening på arealet.

Jordforurening, V2
Et areal betegnes som kortlagt på vidensniveau 2 (V2), hvis der er tilvejebragt et dokumentationsgrundlag, der gør, at det med høj grad af sikkerhed kan lægges til grund, at der på arealet er en jordforurening af en sådan art og koncentration, at forurening kan have skadelig virkning på mennesker og miljø.

Lokaliseret (uafklaret)
Et areal betegnes som lokaliseret (uafklaret), hvis der er oplysninger, som endnu ikke er i vurderet i forhold til kortlægning. Uafklarede oplysninger kan eksempelvis være historiske oplysninger vedrørende tidligere aktiviteter på en grund eller oplysninger om fund af forurening. Uafklarede oplysninger kan dermed efter yderligere gennemgang af eksempelvis arkiver og sagsbehandling resultere i en kortlægning af en grund eller i en status som "Udgået før kortlægning"

Nuancering
Nuancering af kortlægning på V2, på baggrund af den risiko, den kortlagte forurening udgør eller kan udgøre for den aktuelle anvendelse til boligformål

Udgået Efter Kortlægning
Forureninger, som har været kortlagt på vidensniveau 1 eller 2, men som er udgået af kortlægningen

Udgået Før Kortlægning
Lokaliteter, hvor der er foretaget en oprensning så de ikke bliver kortlagt som forurenet (V2). Desuden findes der lokaliteter i denne kategori, hvor det har været vurderet om de skulle kortlægges som mulig forurenet (V1) men hvor lokaliteten frikendes på baggrund af de historiske oplysninger.

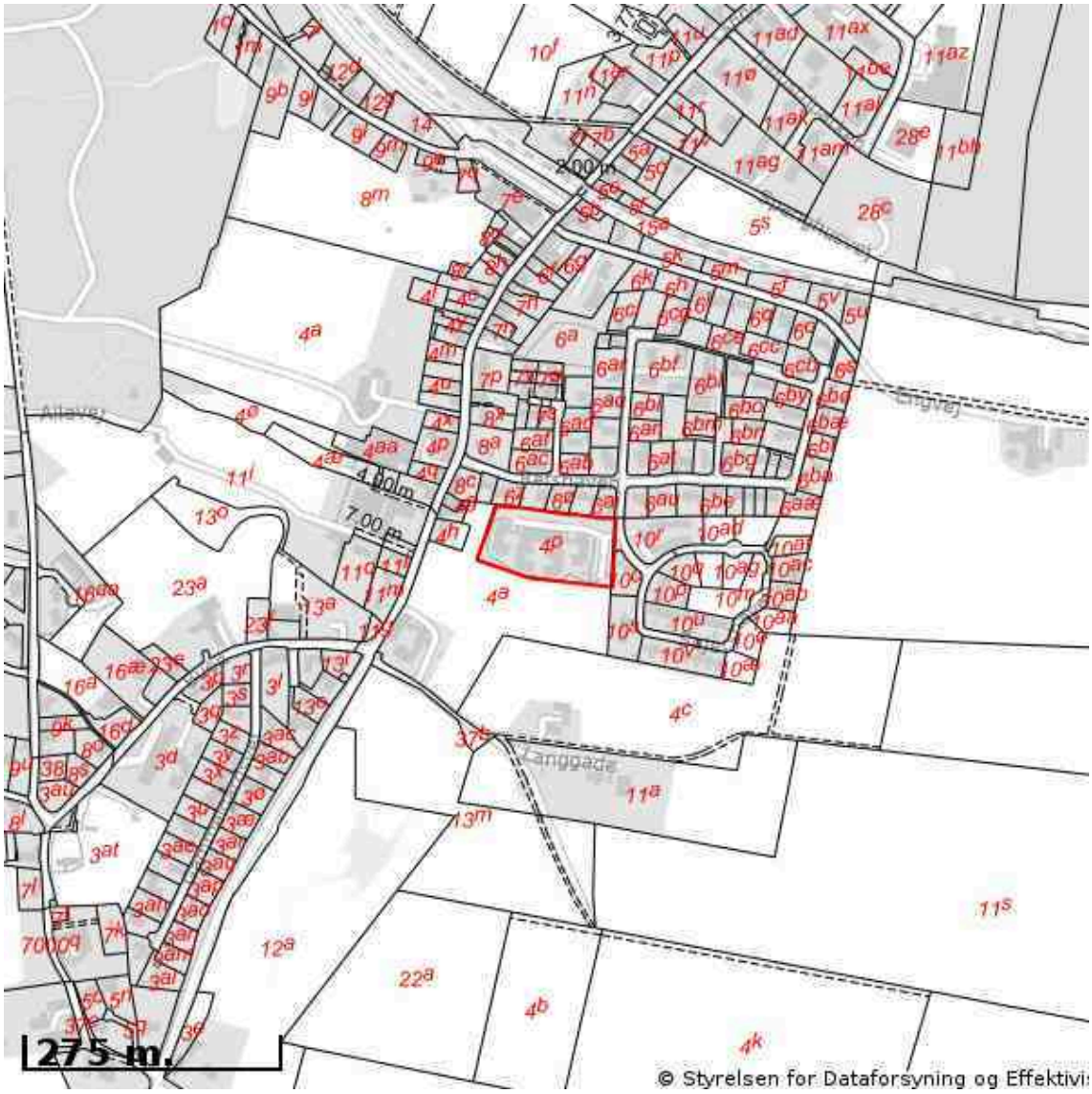
Områdeklassificering
Område, hvor jorden antages at være lettere forurenet, udpeget jf. jordforureningslovens § 50a. Byzone klassificeres som udgangspunkt som område, hvor jorden antages at være lettere forurenet. Oplysning om områdeklassificering stammer fra en tegning af matriklen på kort. I enkelte til fælde kan unøjagtigheder eller ændringer i matrikeltegningen resultere i, at matriklen fejlagtig overlapper en anden matrikel og påvirker informationer om områdeklassificering herpå. Hvis attesten indeholder oplysning om områdeklassificering, inkl. analysefrie områder, som forekommer ukorrekt, så kan du få et overblik over matriklen på http://arealinformation.miljoeportal.dk/distribution/. Ellers kan den aktuelle kommune kontaktes.

Igangværende påbud - JFL
Areal, hvor kommunen har meddelt et påbud efter jordforureningsloven. Det kan være enten et aktivt påbud eller et påbud, hvor der alene er længerevarende vilkår (f. eks. belægning eller monitering). Når et påbud er helt opfyldt, oplyses det ikke i jordforureningsattesten. Kommunen skal oplyse om påbud efter jordforureningsloven jf. reglerne i Bekendtgørelse om indberetning og registrering af jordforureningsdata, dvs. påbud meddelt efter 1. juli 2014 efter de hjemler, der er fastsat. Kommunen kan oplyse om påbud efter andre hjemler og påbud, som er meddelt tidligere, når de er igangværende.

EJENDOMS
DATA
RAPPORT

Oversigt over råstofområder

Berørende matr. 4p Gadbjerg By, Gadbjerg
Oplysninger om råstofområder er indhentet d. 16-02-2026.



Signaturforklaring:

- Matriklens placering
- Råstofgraveområde
- Råstofinteresseområde
- Areal med anmeldte rettigheder

OBS! Oplysninger om råstofområder indhentes fra Danmarks Arealinformation og vedligeholdes af regionerne. Kontakt regionen hvis du mener at der er fejl i råstofområderne.

SPAR PÅ ENERGIEN I DIN BYGNING

- nye bygninger

Energimærkningsrapport
Meta Mariehjemmet
Sejershaven 2
7321 Gadbjerg



Bygningens energimærke:

A1 A2 B C D E F G

Gyldig fra 12. oktober 2012
Til den 12. oktober 2022.

Energimærkningsnummer 310008648

ENERGI STYRELSEN

ENERGIKONSULENTENS KONKLUSION

Denne rapport indeholder konklusionen af den bygningsgennemgang, der er foretaget for at kontrollere om bygningen lever op til energikravene til nye bygninger i bygningsreglementet. Byggetilladelsen viser, hvilket bygningsreglement der er gældende for bygningen, det fra 2008 (BR08) eller det fra 2010 (BR10).

Konklusionen er at

BYGNINGEN LEVER OP TIL ENERGIKRAVENE I BYGNINGSREGLEMENTET

Med venlig hilsen

Henrik Ludvigsen

Botjek Trekanten
Andkærvej 19D, 7100 Vejle

hdl@botjek.dk
tlf. 75727200

ENERGIKONSULENTENS UDDYBENDE KOMMENTARER

Bygningen skal i henhold til Bygningsreglementet 2010 leve op til krav om energiforbrug, dimensionerende transmissionstab og mindstekrav til varmeisolering af bygningsdele og installationer.

Bygningsgennemgangen og mine beregninger har vist, at bygningen overholder de gældende krav.

ENERGIMÆRKET

FORMÅLET MED ENERGIMÆRKNINGEN

Energimærkning af nyopførte bygninger har til formål at kontrollere om bygningen lever op til energikravene i bygningsreglementet (BR08 eller BR10):

Mærkningen udføres af en energikonsulent som måler bygningen op og undersøger kvaliteten af isolering, vinduer og døre, varmeinstallation m.v. På det grundlag beregnes bygningens om bygningen lever op til bygningsreglementets krav til energikravene i bygningsreglementet.

Bygningsreglementet sætter krav til hvor meget energi, der skal tilføres bygningen udefra (energiramme) ved normal brug af bygningen. Derudover sætter reglementet minimumskrav til isoleringsstandarden af bygningen (transmissionstab) og til visse bygningskomponenter (vægge vinduer, varmeinstallationer mv.

ENERGI STYRELSEN

BYGNINGENS ENERGIMÆRKE

Bygninger, der opfylder kravene i bygningsreglementet for 2010 (BR10), har energimærke A1 eller A2 . A1 repræsenterer lavenergibygninger med et meget lille forbrug, A2 repræsenterer bygninger der opfylder bygningsreglements almindelige krav.



På energimærkningsskalaen vises bygningens energimærke.

Beregnet varmeforbrug per år:
11.357,3 m³ naturgas
25,49 ton CO_2 udledning

BAGGRUNDSINFORMATION

BYGNINGSBESKRIVELSE

Hovedbygning

Adresse	Sejershaven 2
BBR nr	630-0-1
Bygningens anvendelse	190
Opførelses år	2012
År for væsentlig renovering	Ikke relevant
Varmeforsyning	Kedel
Supplerende varme	Ingen
Boligareal i følge BBR	2677,4 m²
Erhvervsareal i følge BBR	0 m²
Boligareal opvarmet	2677,4 m²
Erhvervsareal opvarmet	0 m²
Opvarmet areal i alt	2677,4 m²
Heraf tagetage opvarmet	0 m²
Heraf kælderetage opvarmet	194,3 m²
Uopvarmet kælderetage	0 m²
Energimærke	A2

KOMMENTARER TIL BYGNINGSBESKRIVELSEN

Dette energimærke omhandler byggeriet på adressen Sejershaven 2, 7321 Gadbjerg.
Byggeriet omfatter et plejecenter med 28 boliger fordelt på 4 blokke med 7 boliger samt tilhørende centerbygning.
Det samlede byggeri er i Be-10 beregningen regnet som flerfamilieejendom, som en samlet bygning.
Energimærket er derfor også indberettet som en samlet bygning.
Der findes endnu ikke en komplet udført BBR meddelelse på det pågældende tidspunkt bygningen er besigtiget.
Nærværende beregning er udført på baggrund af en besigtigelse samt relevante arkitekttegninger og andre forudsætninger.
Der var adgang til alle relevante rum.
Der er ingen rentable besparelsesforslag i denne rapport da det er et nybyggeri.

KLAGEMULIGHEDER

Du kan som ejer eller køber af ejendommen klage over faglige og kvalitetsmæssige forhold vedrørende energimærkningen. Klagen skal i første omgang rettes til det certificerede energimærkningsfirma der har udarbejdet mærkningen, senest 1 år efter energimærkningsrapportens dato. Hvis bygningen efter indberetningen af energimærkningsrapporten har fået ny ejer, skal klagen være modtaget i det certificerede firma senest 1 år efter den overtagelsesdag, som er aftalt mellem sælger og køber, dog senest 6 år efter energimærkningsrapportens datering. Klagen skal indgives på et skema, som er udarbejdet af Energistyrelsen. Dette skema finder du på www.seeb.dk. Det certificerede energimærkningsfirma behandler klagen og meddeler skriftligt sin afgørelse af klagen til dig som klager. Det certificerede energimærkningsfirmas afgørelse af en klage kan herefter påklages til Energistyrelsen. Dette skal ske inden 4 uger efter modtagelsen af det certificerede energimærkningsfirmas afgørelse af sagen.

Klagen kan i alle tilfælde indbringes af bygningens ejer, herunder i givet fald en ejerforening, en andelsforening, anpartsforening eller et boligselskab, ejere af ejerlejligheder, andelshavere,

anpartshavere og aktionærer i et boligselskab, samt købere eller erhververe af energimærkede bygninger eller lejligheder.

Reglerne fremgår af §§ 41 og 42 i bekendtgørelse nr. 61 af 25. juni 2012.

Energistyrelsens adresse er:

Energistyrelsen
Amaliegade 44
1256 København K
E-mail: ens@ens.dk

Energimærke

for Sejershaven 2
7321 Gadbjerg



Energistyrelsens Energimærkning

ENERGI STYRELSEN

Gyldig fra den 12. oktober 2012 til den 12. oktober 2022

Energimærkningsnummer 310008648

Hvenegaard & Jens Bo
LANDINSPEKTØRER A/S

Matr. nr. 4p
Gadbjerg By, Gadbjerg
Sejershaven 2

Anmelder:

Hvenegaard & Jens Bo
LANDINSPEKTØRER A/S
Fredericiavej 16
7100 Vejle
Tlf. 23215754
www.jensbo.dk
CVR-nr. 20014784

J.nr. 1311054 - TJ

Anmeldelse af og fortegnelse over ejerlejligheder

Undertegnede ejer af matr.nr. 4p Gadbjerg By, Gadbjerg af grundstørrelse 9490 m², erklærer herved, at ejendommen er en ejerlejlighedsejendom.

På ejendommen er opført en 1 etages bygning med kælder, som vist på vedhæftede af landinspektør Tina Jervelund attesterede kort.

Ejendommen opdeles i 2 ejerlejligheder, angivet med numrene fra 1 til 2 på nedenstående fortegnelse og på vedlagte af landinspektør Tina Jervelund attesterede kort over de enkelte ejerlejligheder. Det erklæres, at der er beboelsesejerlejligheder i ejendommen.

De enkelte ejerlejligheder har følgende særskilte numre, beliggenhed, størrelse og andel i ejendommen:

Sejershaven 2

Nr.	Beliggenhed	Benyttelse	Areal i m²	Fordelingstal
1	stuen	ældrebolig (a)	323	1569/1910
		ældrebolig (b)	277	
		ældrebolig (c)	49	
		ældrebolig (d)	276	
		ældrebolig (e)	49	
		ældrebolig (f)	324	
	kælder	ældrebolig (g)	150	
		ældrebolig (h)	61	
		depot (i)	60	
			1569	
2	stuen	plejecenter (a)	49	341/1910
		plejecenter (b)	115	
		plejecenter (c)	29	
		plejecenter (d)	61	
		plejecenter (e)	29	
	kælder	depot/omklædning(f)	58	
			341	
		Ialt	1910	1910/1910

Fællesarealer: adgangsarealer, trapperum, teknikrum, depotrum, toilet, udhuse, garage

3.5.2013 _____
Dato

Den Selvejende Institution Meta Mariehjemmene
(ejer af matr. nr. 4p Gadbjerg By, Gadbjerg)

Det attesteres, at de i fortegnelsen indeholdte oplysninger for så vidt angår ejerlejlighedernes beliggenhed og numre er korrekte, samt at det angivne areal for ejerlejlighederne er i overensstemmelse med den af mig foretagne opmåling.

Det attesteres, at udstykning ikke er mulig

28.05.2013 _____
Dato

Tina Jervelund (Landinspektør)

Til brug ved tinglysning følger kortbilag og ejerlejlighedskort for hver ejerlejlighed.

Vejle Kommunes kommunalbestyrelse attesterer herved, at en del af bygningen indrettes til boliger, der får eller har fået tilsagn om støtte efter den tidligere lov om boliger for ældre og personer med handicap, jf. lovbekendtgørelse nr. 316 af 24. april 1996, eller lov om almene boliger m.v.

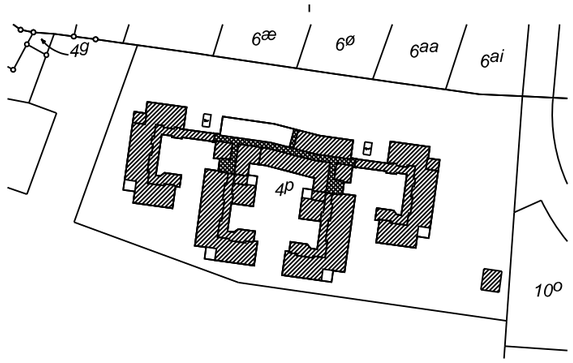
_____ _____
Dato

Vejle Kommune, kommunalbestyrelse

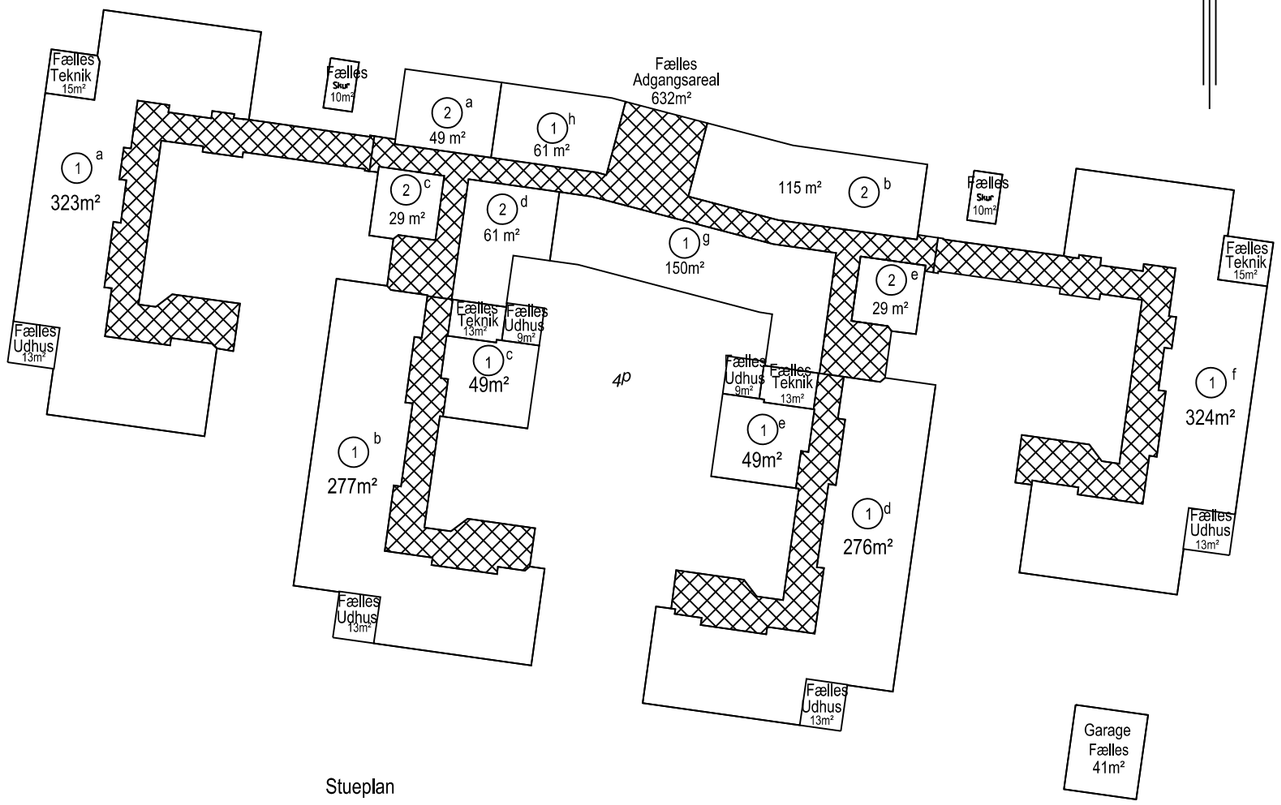
Hvenegaard & Jens Bo
LANDINSPEKTØRER A/S
Gåskærgade 30, 6100 Haderslev, tlf. 74 52 45 44 - fax 74 52 40 66

I ejerlejlighedens areal er medregnet
(jfr. boligministeriets cirkulære af 25/8 1977)
1. Hele ydermuren
2. Halv vægtykkelse mod anden ejerlejlighed
3. Hele vægtykkelsen mod fællesrum
4. For rum med skråvægge er arealet beregnet i et plan 1.50 m over gulv.

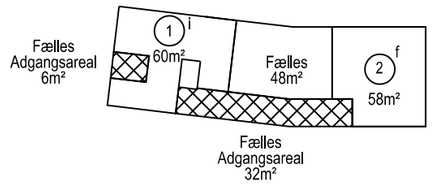
Målforhold 1:2000



Målforhold 1:500



Stueplan



Kælder

Matr. nr. 4p

Ejerlav:	Gadbjerg By, Gadbjerg
Kommune:	Vejle
Adresse:	Sejershaven 2
Ejendommens areal:	9490m²

Udfærdiget som bilag til anmeldelse om ejendommens opdeling i ejerlejligheder

Dato: 24. feb. 2013 - rev. 28. maj 2013

Målf.: 1: 500

J. nr.: 1311054

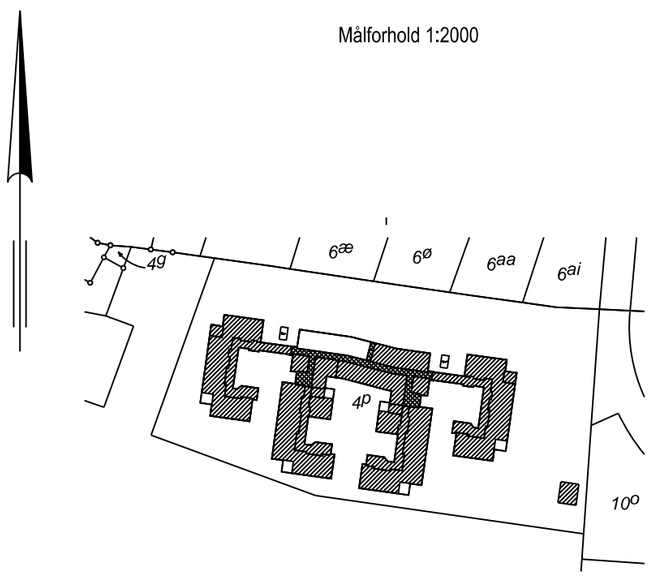
Bruger : tj

Tina Jervelund
Landinspektør

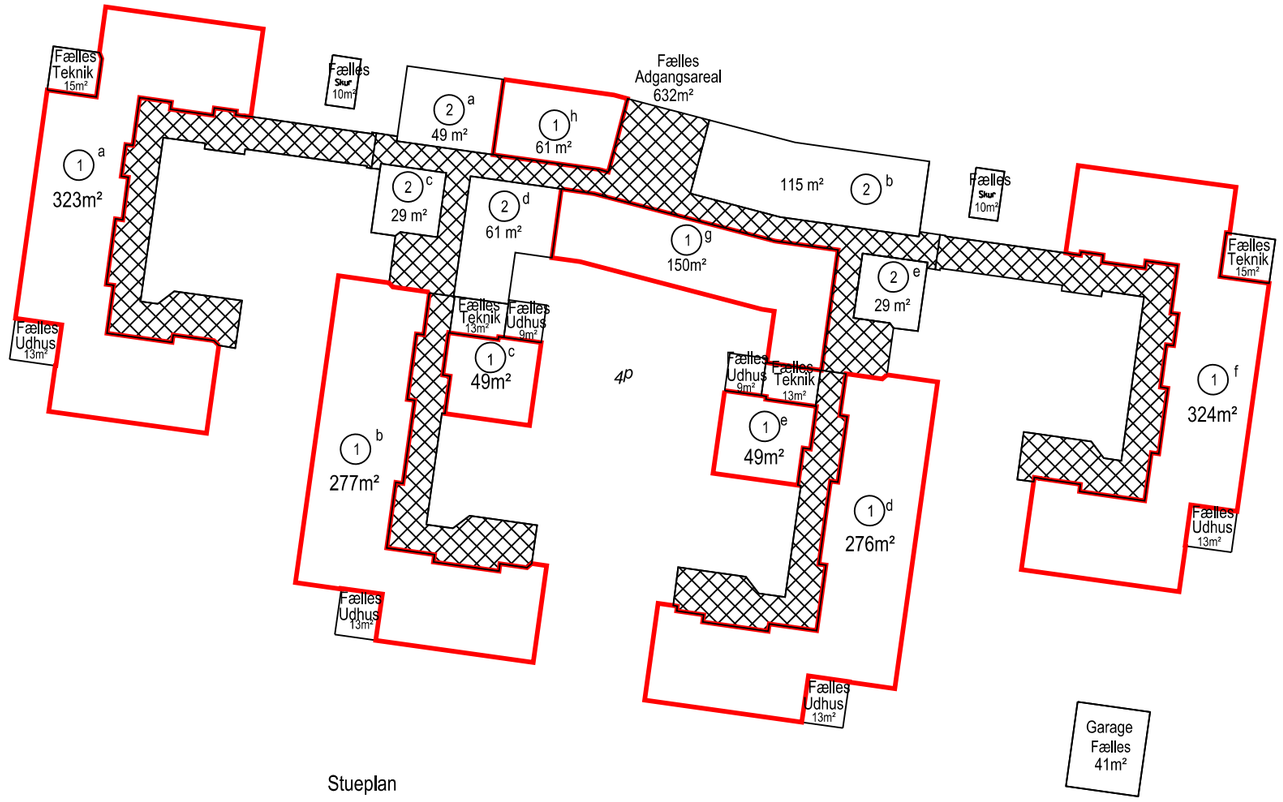
Hvenegaard & Jens Bo
LANDINSPEKTØRER A/S
Gåskærgade 30, 6100 Haderslev, tlf. 74 52 45 44 - fax 74 52 40 66

I ejerlejlighedens areal er medregnet
(jfr. boligministeriets cirkulære af 25/8 1977)
1. Hele ydermuren
2. Halv vægtykkelse mod anden ejerlejlighed
3. Hele vægtykkelsen mod fællesrum
4. For rum med skråvægge er arealet beregnet i et plan 1.50 m over gulv.

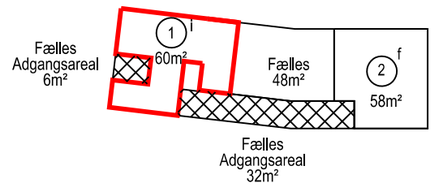
Målforhold 1:2000



Målforhold 1:500



Stueplan



Kælder

Ejerlejlighed nr. 1

Matr. nr. 4p

Ejerlav:	Gadbjerg By, Gadbjerg
Kommune:	Vejle
Adresse:	Sejershaven 2
Ejendommens areal:	9490m²

Udfærdiget som bilag til anmeldelse om ejendommens opdeling i ejerlejligheder

Dato: 24. feb. 2013 - rev. 28. maj 2013

Målf.: 1: 500

J. nr.: 1311054

Bruger : tj

Tina Jervelund
Landinspektør

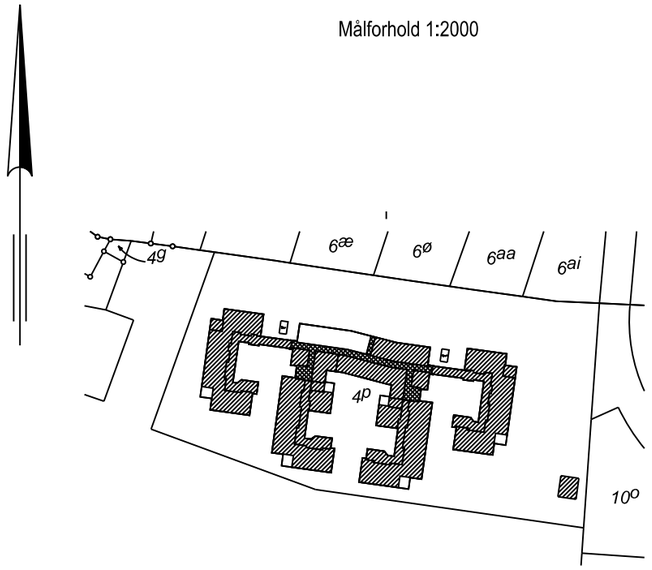
Ejerlejligheden består af:

Ældrebolig (a)	323m²
Ældrebolig (b)	277m²
Ældrebolig (c)	49m²
Ældrebolig (d)	276m²
Ældrebolig (e)	49m²
Ældrebolig (f)	324m²
Ældrebolig (g)	150m²
Ældrebolig (h)	61m²
Depot (i)	60m²
I alt:	1569m²

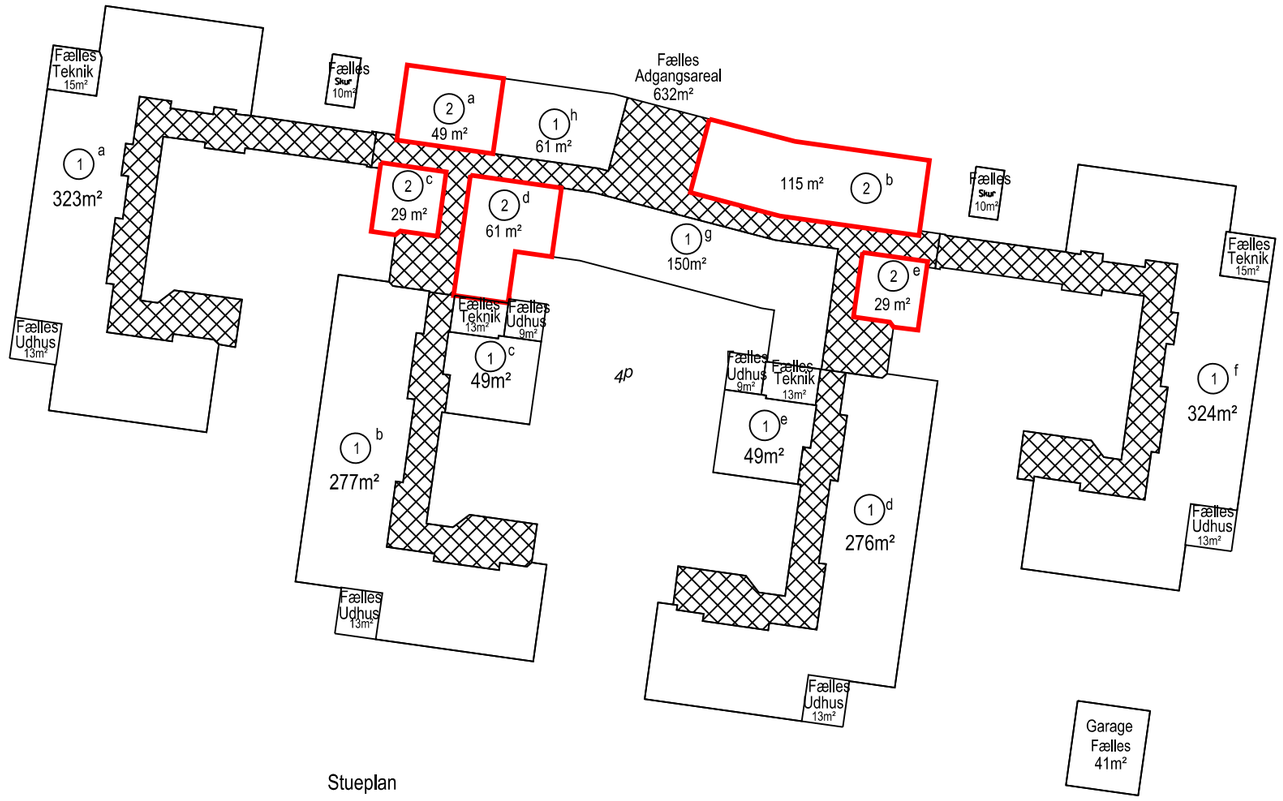
Hvenegaard & Jens Bo
LANDINSPEKTØRER A/S
Gåskærgade 30, 6100 Haderslev, tlf. 74 52 45 44 - fax 74 52 40 66

I ejerlejlighedens areal er medregnet
(jfr. boligministeriets cirkulære af 25/8 1977)
1. Hele ydermuren
2. Halv vægtykkelse mod anden ejerlejlighed
3. Hele vægtykkelsen mod fællesrum
4. For rum med skråvægge er arealet beregnet i et plan 1.50 m over gulv.

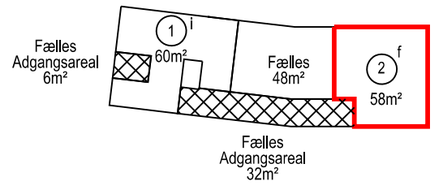
Målforhold 1:2000



Målforhold 1:500



Stueplan



Kælder

Ejerlejlighed nr. 2

Matr. nr. 4p

Ejerlav:	Gadbjerg By, Gadbjerg
Kommune:	Vejle
Adresse:	Sejershaven 2
Ejendommens areal:	9490m²

Udfærdiget som bilag til anmeldelse om ejendommens opdeling i ejerlejligheder

Dato: 24. feb. 2013 - rev. 28. maj 2013

Målf.: 1: 500

J. nr.: 1311054

Bruger : tj

Tina Jervelund
Landinspektør

Ejerlejligheden består af:

Plejecenter (a)	49m²
Plejecenter (b)	115m²
Plejecenter (c)	29m²
Plejecenter (d)	61m²
Plejecenter (e)	29m²
Depot (f)	58m²
I alt:	341m²

Lejeliste pr. 18. februar 2026

Store Meta - Sejershaven 2, st. 11					
Bolig	**Adresse**	**Husleje**	**A conto varme**	**A conto vand**	**Indskud**
Bolig 11	Sejershaven 2	7.624,00 kr.	600,00 kr.	238,00 kr.	32.844,00 kr.
Bolig 12	Sejershaven 2	7.624,00 kr.	600,00 kr.	238,00 kr.	32.834,00 kr.
Bolig 13	Sejershaven 2	- kr.	- kr.	- kr.	
Bolig 14	Sejershaven 2	7.624,00 kr.	600,00 kr.	238,00 kr.	31.427,00 kr.
Bolig 15	Sejershaven 2	7.624,00 kr.	600,00 kr.	238,00 kr.	31.427,00 kr.
Bolig 16	Sejershaven 2	- kr.	- kr.	- kr.	
Bolig 17	Sejershaven 2	7.624,00 kr.	600,00 kr.	238,00 kr.	32.834,00 kr.
Bolig 21	Sejershaven 2	7.624,00 kr.	600,00 kr.	238,00 kr.	32.834,00 kr.
Bolig 22	Sejershaven 2	7.624,00 kr.	600,00 kr.	238,00 kr.	32.844,00 kr.
Bolig 23	Sejershaven 2	7.624,00 kr.	600,00 kr.	238,00 kr.	32.844,00 kr.
Bolig 24	Sejershaven 2	7.624,00 kr.	600,00 kr.	238,00 kr.	32.844,00 kr.
Bolig 25	Sejershaven 2	7.624,00 kr.	600,00 kr.	238,00 kr.	32.844,00 kr.
Bolig 26	Sejershaven 2	7.624,00 kr.	600,00 kr.	238,00 kr.	32.834,00 kr.
Bolig 27	Sejershaven 2	- kr.	- kr.	- kr.	
Bolig 31	Sejershaven 2	7.624,00 kr.	600,00 kr.	238,00 kr.	32.834,00 kr.
Bolig 32	Sejershaven 2	7.624,00 kr.	600,00 kr.	238,00 kr.	32.834,00 kr.
Bolig 33	Sejershaven 2	7.624,00 kr.	600,00 kr.	238,00 kr.	32.834,00 kr.
Bolig 34	Sejershaven 2	7.624,00 kr.	600,00 kr.	238,00 kr.	32.844,00 kr.
Bolig 35	Sejershaven 2	7.624,00 kr.	600,00 kr.	238,00 kr.	32.844,00 kr.
Bolig 36	Sejershaven 2	7.624,00 kr.	600,00 kr.	238,00 kr.	32.834,00 kr.
Bolig 37	Sejershaven 2	7.624,00 kr.	600,00 kr.	238,00 kr.	32.834,00 kr.
Bolig 41	Sejershaven 2	7.624,00 kr.	600,00 kr.	238,00 kr.	32.844,00 kr.
Bolig 42	Sejershaven 2	7.624,00 kr.	600,00 kr.	238,00 kr.	32.834,00 kr.
Bolig 43	Sejershaven 2	7.624,00 kr.	600,00 kr.	238,00 kr.	32.844,00 kr.
Bolig 44	Sejershaven 2	7.624,00 kr.	600,00 kr.	238,00 kr.	32.834,00 kr.
Bolig 45	Sejershaven 2	7.624,00 kr.	600,00 kr.	238,00 kr.	32.844,00 kr.
Bolig 46	Sejershaven 2	7.624,00 kr.	600,00 kr.	238,00 kr.	31.427,00 kr.
Bolig 47	Sejershaven 2	7.624,00 kr.	600,00 kr.	238,00 kr.	32.834,00 kr.
		190.600,00 kr.	15.000,00 kr.	5.950,00 kr.	816.729,00 kr.

Det bemærkes, at lejemålene er genstand for hyppig udskiftning, og at lejeoversigten afspejler forholdene pr. 18-02-26. Der tages højde for fejl og forglemmelser.

Typeformular A, 10. udgave

Lejemålsnr.: 2-11

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 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 må 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 ***fed og kursiv***. Disse vilkår er fravigelser af lejelovgivningens almindelige regler. Hvis parterne har aftalt de forhold, der er kursiveret i kontrakten, er det ikke nødvendigt at anføre de samme forhold i kontraktens § 11. Vilkår, som er anført i § 11, er tilstrækkeligt fremhævet.

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.

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: Friplejebolig ☐ Lejeforholdet er et fremlejeforhold

Beliggende: Sejershaven 2, st. 11 By: 7321 Gabjerg

Udlejeren:

Navn: Den selvejende Institution Meta Mariehjemmet under konkurs
CVR-nr./reg.nr.: 30759958

Adresse: c/o kurator, advokat Henrik Selchau Poulsen, Nørregade 21, 1165 København K

Telefon: 31273978 E-mail: krra@brunnhjejle.dk

Lejeren:

Navn: [redacted]

Adresse: [redacted]
Telefon: E-mail:

Areal:

Lejemålets samlede bruttoetageareal udgør 78 m², der består af 1 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.: _____
☐ Cykelparkering ☐ Garage nr.: _____ ☐ Andet: _____
☐ Andet: _____ ☐ Andet: _____

Benyttelse:

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

§ 2. Lejeforholdets begyndelse og ophør

Begyndelse: Lejeforholdet begynder den 15.07.2024 og fortsætter, indtil det opsiges, medmindre lejemålet er tidsbegrænset, jf. § 11.

Opsigelse: Opsigelsen skal være ***skriftlig*** fra begge parters side. Medmindre andet er aftalt og anført i kontraktens §11, kan lejeren 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 varslet 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 91.448,00 kr.

Betaling: Lejen m.v. forfalder til betaling den 1. i hver (sæt x) ⊗ Måned ○ ***Kvartal***

Lejen pr. måned/kvartal udgør 7.624,00 kr.

Betalinger udover lejen udgør:

A conto varmebidrag	600,00	kr.
A conto vandbidrag	238,00	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:	8.462,00	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. 15.07.2024
Ved fremtidige ændringer i skatter og afgifter vil denne dato blive taget som udgangspunkt.

Betalingssted: ⊗ Lejen m.v. betales på udlejerens kontonr. 4183 - 3154079025 i (pengeinstitut): Danske Bank
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 lejeren et depositum på _____ kr. svarende til _____ måneders leje (højst 3 måneders leje).

Forudbetalt leje: Senest den _____ betaler lejeren endvidere forudbetalt leje på _____kr. svarende til _____ måneders leje (højst 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 14.07.2024 betaler lejeren i alt 37.075,00 kr., svarende til:

Forudbetalt leje:		kr.
Leje m.v. for perioden:		
15.07.2024 til 31.07.2024	4.231,00	kr.
Depositum		kr.
Indskud	32.844,00	kr.
		kr.
		kr.
I alt	37.075,00	kr.

Første gang, der herefter skal betales husleje, er den 01.08.2024.

§ 5. Varme, køling, vand og el

Varme: Udlejeren leverer varme og varmt vand? (sæt x) ⊗ Ja ○ Nej

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 01.01.
- ☐ 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 01.01.
- ○ 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 _____
- ○ 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. Fællesantenner 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 udlejeren 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 lejeren, 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

Pligt: ***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 15.07.2024
står der 0,00 kr. på kontoen.
Beløbet kan efter kontraktens oprettelse være ændret i forbindelse med udlejerens 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: Skab
☒ Køleskab	☐ Opvaskemaskine	☐ Emhætte	☒ Andet: Plejeseng
☒ 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.

Depositum svarer til 2% af den samlede anskaffelsessum for boligerne.

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 lejeren 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 lejefastsættelsen, 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 lejefastsættelse (§ 54 i lov om leje).

Følgende udgør fravigelser fra lejelovgivningens udgangspunkt:

Lejefastsættelse: 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 lejeren. ○ Ja ○ Nej

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

Reguleringen sker således: Gældende leje / anvendt nettoprisindeks ved seneste beregning af nettoprisindeksering x nyt indeks = 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:

Lejemålet begynder på den i kontraktens § 2 angivne dato. Er denne dag en lørdag, en søndag eller en anden helligdag, udskydes tidspunktet for lejemålets overdragelse til lejer til den følgende hverdag. Lejer betaler leje fra begyndelsestidspunktet jf. § 2 i lejekontrakten.
HUSK - få en indboforsikring så dine ejendele er sikret, hvis uheldet skulle være ude. Bliver din bolig ubeboelig, er det som udgangspunkt din egen indboforsikring, der skal hjælpe med en midlertidig bolig.
Sædvanligt opsigelsesvarsel er løbende måned + 3 måneder. Dog kan opsigelsen ved dødsfald ske med 1 måneds varsel, og indbo m.v. kan opmagasineres, jf. Lov og leje §75, stk. 5.
Ved dødsfald skal pårørende senest efter 7 dage, rydde lejemålet og aflevere nøgler(skifteretsattest eller rydningserklæring). Såfremt dette ikke sker, vil hjemmet tømme lejemålet, og sørge for opbevaring på boets regning.
I særlige tilfælde vil rydning af lejemålet ske efter nærmere aftale med forstander.
Udlejer må bruge lejers cpr-nummer i relation til entydig registrering af lejer m, og til de øvrige situationer det er relevant i forhold til min tilknytning til lejeforholdet.
Udbetaling af beløb til boligsøgende, beboere, bestyrelsesmedlemmer og/eller fraflyttet beboer vil ske ved overførsel af beløbet til NEM-konto og til denne overførsel anvendes CPR-nummeret.
CPR-nummeret videregives ikke, og vil ikke være offentligt tilgængeligt, blive offentliggjort eller anvendt til markedsføring.
Lejer skal tilmelde sig som aftager på adressen til et el-selskab inden indflytning.
Ved lejemålets ophør skal det lejede afleveres i samme stand som ved indflytningen. Nødvendige arbejder gennemføres af faguddannede håndværkere ved udlejers foranstaltning, efter at lejeren er fraflyttet og for lejerens regning, undtaget er den del der betragtes som slid og ælde, da det påhviler udlejer.

Øvrige fravigelser – fortsat

§ 12. Underskrift

Dato: _____ Dato: _____

_____ _____

Som udlejer Som lejer

_____ _____

Som udlejer Som lejer

BILAG
Vejledning august 2022
til typeformular A,
10. udgave, af 1. september 2022.

VEJLEDNING for beboelse

Vejledning vedrørende lejekontrakt til anvendelse i lejeaftaler om beboelseslejligheder, herunder blandede lejemål, og værelser i private udlejningsejendomme

Denne vejledning er bilag til den autoriserede standardlejekontrakt, typeformular A, 10. udgave af 1. september 2022 og udgør dermed en del af den autoriserede lejekontrakt.

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

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

Ønsker parterne at aftale fravigelser af lejelovgivningens almindelige regler og/eller lejekontrakten, skal det aftalte anføres i kontraktens § 11. Aftalte fravigelser må ikke anføres direkte i kontraktteksten (ved overstregning eller lign.), medmindre der i den fortrykte tekst er givet særlig adgang hertil.

Enkelte vilkår i lejekontraktens 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 det ikke nødvendigt tillige at anføre de samme forhold i kontraktens § 11.

Ønsker parterne ved lejeaftalens indgåelse at aftale fravigelser af lejelovgivningens almindelige regler og/eller lejekontrakten, kan de særlige aftaler anføres i et særligt tillæg, i stedet for i kontraktens § 11. Kravene til et sådant tillæg følger af § 14 i lov om leje. Tillægget udgør herefter en del af lejekontrakten.

Tillægget må ikke indeholde ensartede lejevilkår for flere lejere i samme ejendom, når de fremtræder på en sådan måde, at lejeren må opfatte dem som standardiserede, da tillægget i så fald skal være autoriseret. Der er ikke autoriseret et særligt tillæg til typeformular A, 10. udgave.

Denne vejledning indeholder med henvisning til kontraktens bestemmelser en beskrivelse af den gældende lejelovgivning.

En række bestemmelser i lejelovgivningen kan ikke fraviges til skade for lejeren, medens andre bestemmelser kan fraviges ved aftale. Vejledningen er ikke udtømmende.

For nærmere information henvises til den til enhver tid gældende lejelovgivning samt de vejledninger, der kan findes på ministeriets hjemmeside m.v.

Denne vejledning er udarbejdet i august 2022. Opmærksomheden henledes på, at lovgivningen kan være ændret på enkelte punkter efter dette tidspunkt

I det følgende findes oplysninger med henvisning til de enkelte bestemmelser i lejekontrakten:

1. Til lejekontraktens § 1: Parterne og det lejede

Lejelovens beskyttelse.
De almindelige rettigheder i lejelovgivningen, som gives lejeren i lejeforholdet, er gyldige mod enhver uden tinglysning. Lejerens rettigheder er derfor sikret i de situationer, hvor ejendommen fx videresælges. En ny ejer af ejendommen må respektere de almindelige rettigheder, som lejeren har efter lejelovgivningen.

Det samme gælder aftaler om forudbetaling af leje, indskud, depositum eller lign. inden for lovens rammer.

Har en lejer derimod ved aftale erhvervet særlige rettigheder, som fx aftalt uopsigelighed, er denne ret ikke uden videre sikret over for en ny ejer af ejendommen. Denne ret kan lejeren derfor kræve tinglyst. Udgiften betales af lejeren, medmindre andet aftales.

En lejer, der er fremlejetager, nyder ikke den samme beskyttelse efter lejeloven som den almindelige lejer, da fremlejetageren i modsætning til den almindelige lejer ikke står i kontraktforhold med ejendommens ejer.

Fremleje.
Lejekontrakten kan også anvendes ved aftaler om fremleje.

Fremleje er, når den person, som efter lejeaftalen med udlejeren er lejer, videreudlejer lejligheden helt eller delvist til en anden person.

Lejeren må som udgangspunkt ikke overlade brugen af det lejede til andre.

Lejeren af en beboelseslejlighed har dog ret til at fremleje højst halvdelen af lejlighedens beboelsesrum til beboelse (i blandede lejemål beboelsesdelen). Det samlede antal personer, der bor i lejligheden, må ikke overstige antallet af beboelsesrum.

I lejligheder, der udelukkende anvendes til beboelse (dvs. ikke i blandede lejemål jf. side 9), har lejeren endvidere ret til at fremleje hele lejligheden i op til 2 år, når lejerens fravær er midlertidigt og skyldes sygdom, forretningsrejse, studieophold, midlertidig forflyttelse eller lign.

Udlejeren kan dog modsætte sig fremlejeforhold vedrørende hele lejligheden, når ejendommen omfatter færre end 13 beboelses-lejligheder, når det samlede antal personer i lejligheden vil overstige antallet af beboelsesrum, eller når udlejeren i øvrigt har rimelig grund til at modsætte sig fremlejeforholdet Alle aftaler om fremleje, dvs. mellem fremlejegiveren og fremlejetageren, skal indgås skriftligt, og fremlejegiveren skal inden fremlejeperiodens begyndelse give udlejeren kopi af fremlejeaftalen.

I fremlejeforhold kan lejeren ved lejeaftalens indgåelse såvel som i lejeperioden i stedet for depositum vælge at stille sikkerhed i form af bankgaranti eller indestående på særskilt deponeringskonto.

2. Til lejekontraktens § 2: Lejeforholdets begyndelse og ophør

Lejerens opsigelse.
Det følger af lejeloven, at lejeaftalen af lejeren kan opsiges med 3 måneders varsel, medmindre andet varsel er aftalt imellem parterne. Aftale herom anføres i kontraktens § 11.

Lejeren kan med l måneds varsel opsige en lejeaftale om et accessorisk enkeltværelse, medmindre andet er aftalt. Aftale herom anføres i kontraktens § 11. Et accessorisk enkeltværelse er et værelse, som er en del af udlejerens beboelseslejlighed eller en del af et en- eller tofamilieshus, som udlejeren bebor.

Lejeren kan med 3 måneders varsel opsige en lejeaftale om et separat enkeltværelse (klubværelse), medmindre andet er aftalt. Aftale herom anføres i kontraktens § 11. Et separat enkeltværelse er et værelse, som ikke er en del af udlejerens beboelseslejlighed eller en del af et en eller tofamilieshus, som udlejeren bebor.

Udlejerens opsigelse.
Lejeaftalen kan af udlejeren kun opsiges i tilfælde, som er omfattet af reglerne i lejelovens §§ 170 og 171, og med det varsel, der efter reglerne i lejelovens § 175 er knyttet til den enkelte type opsigelse, hvoraf bl.a. fremgår:

- at accessoriske enkeltværelser kan opsiges med l måneds varsel, medmindre længere varsel er aftalt, og
- at en beboelseslejlighed i et hus, hvori der på tidspunktet for aftalens indgåelse kun findes to beboelseslejligheder, hvoraf ejeren bebor den ene, kan opsiges med l års varsel.

Det fremgår endvidere, at andre lejeaftaler under visse betingelser kan opsiges af udlejeren, når udlejeren ønsker selv at benytte det lejede. Opsigelsesvarslet er i disse situationer l år. Loven indeholder enkelte andre opsigelsesgrunde, herunder lejerens manglende iagttagelse af god skik og orden. Opsigelsesvarslet er her 3 måneder.

Det skal i kontraktens § l oplyses, om det lejede er en lejlighed eller et værelse. Er der tale om en lejlighed, skal det ligeledes oplyses, om lejligheden er en ejerlejlighed eller en andelsbolig.

Hvis der er tale om en anden type lejemål, angives hvilken.

En ejer eller en andelshaver, der kun udlejer en enkelt ejerlejlighed eller andelsbolig, har efter lejelovens § 170, nr. 3, en særlig mulighed for at opsige lejeren med 1 års varsel, hvis ejeren eller andelshaveren selv agter at benytte boligen. For ejerlejligheder gælder i øvrigt den særlige regel i lejelovens § 172, nr. 4, hvor der er angivet en række betingelser, som skal være opfyldt for, at udlejeren kan opsige lejeaftalen.

Uanset opsigelsesvarslets længde gælder det, at der siges op til den første hverdag i en måned, der ikke er dagen før en helligdag.

Reglerne i lejeloven om udlejerens opsigelse kan ikke aftales fraveget til skade for lejeren, før udlejeren har opsagt lejekontrakten. Parterne kan således fx aftale, at lejeren kan flytte efter en kortere frist.

Tidsbegrænsede lejeaftaler.
Parterne kan ved aftalens indgåelse aftale, at lejeaftalen skal være tidsbegrænset, jf. lejelovens § 173, hvis tidsbegrænsningen er tilstrækkeligt begrundet i udlejerens forhold. En særlig begrundelse for at udleje tidsbegrænset kan fx være udstationering eller midlertidig forflyttelse. Boligretten kan tilsidesætte vilkåret om tidsbegrænsning, hvis det ikke anses for tilstrækkeligt begrundet i udlejerens forhold. Der foreligger en omfattende praksis vedrørende begrundelse for tidsbegrænset udlejning.

En lejekontrakt, der indeholder aftale om en tidsbegrænsning af lejeforholdet, stiller som udgangspunkt lejeren ringere end efter de almindelige regler i lejeloven. Tidsbegrænsningsvilkåret kan derfor i kommuner med boligregulering tilsidesættes, hvis det skønnes, at lejeaftalen efter en samlet bedømmelse er indgået på vilkår, der er mere byrdefulde for lejeren end de vilkår, der gælder for andre lejere i ejendommen, uanset at udlejeren har en særlig begrundelse for at udleje tidsbegrænset.

Tidsbegrænsede lejeaftaler ophører uden opsigelse, når lejeperioden efter lejeaftalen udløber. En tidsbegrænset lejeaftale kan kun bringes til ophør i lejeperioden, hvis dette er aftalt mellem parterne, eller hvis den anden part misligholder aftalen.

Aftalen indføjes i kontraktens § 11, og det kan være hensigtsmæssigt heri at oplyse begrundelsen for tidsbegrænsningen. Er det mellem parterne aftalt, at lejemålet i lejeperioden skal kunne opsiges, gælder lejelovens almindelige opsigelsesregler, jf. ovenfor.

3. Til lejekontraktens § 3: Betaling af leje m.v.

Fastsættelse og regulering af lejen.
Reglerne om fastsættelse og regulering af lejen findes primært i lejeloven. Det afhænger af lejemålets art og beliggenhed, hvilke regler i lejeloven lejen fastsættes og reguleres efter.

Lejefastsættelse ved aftalens indgåelse.
I regulerede kommuner, jf. lejelovens § 4, gælder der særlige regler om lejens størrelse ved lejeaftalens indgåelse, jf. lejelovens § 19.

Hovedreglen er, at lejens størrelse ikke må overstige det beløb, som udgør den omkostningsbestemte leje for lejemålet med et beregnet tillæg for evt. forbedringer.

Der gælder særlige regler for "småejendomme", jf. nedenfor.

Som undtagelse herfra kan lejen dog for "gennemgribende forbedrede lejemål" aftales til et beløb, der ikke overstiger det lejedes værdi. Lejelovens § 19, stk. 2, indeholder en definition af "gennemgribende forbedrede lejemål".

Afgørelse af, hvorvidt lejen overstiger det lejedes værdi, beror på en sammenligning med den leje, som betales for tilsvarende lejemål i kvarteret eller området med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsesstand.

For lejemål med omkostningsbestemt leje gælder endvidere, at der ved lejeaftalens indgåelse ikke kan aftales en leje eller lejevilkår, der efter en samlet bedømmelse er mere byrdefulde for lejeren end de vilkår, der gælder for andre lejere i ejendommen. I kommuner, som ikke er reguleret - såkaldte uregulerede kommuner - gælder ingen særlige regler om lejens størrelse ved lejeaftalens indgåelse, men lejeren kan efter aftalens indgåelse forlange lejen sat ned, hvis den væsentligt overstiger det lejedes værdi. Dette gælder tillige for ejendomme beliggende i regulerede kommuner, der er undtaget for reglerne om omkostningsbestemt husleje.

Lejeregulering i lejeperioden.
Som udgangspunkt reguleres lejen for lejemål beliggende i regulerede kommuner efter reglerne om omkostningsbestemt leje, medens lejen for lejemål beliggende i uregulerede kommuner reguleres efter reglerne om det lejedes værdi.

Småejendomme.
Som undtagelse fra de ovenfor nævnte regler om lejens fastsættelse og regulering gælder der i regulerede kommuner særlige regler for lejemål i ejendomme, som l. januar 1995 omfattede 6 eller færre beboelseslejligheder (småejendomme).

Det samme gør sig gældende for ejendomme, som er opført efter den 1. januar 1995, hvis ejendommen omfattede 6 eller færre beboelseslejligheder, da den blev taget i brug.

Ved fastsættelse og regulering af lejen for disse lejemål gælder reglerne om det lejedes værdi, således at lejen i disse ejendomme kan forhøjes eller nedsættes, hvis den er væsentligt lavere henholdsvis væsentligt højere end den leje, der betales for tilsvarende lejemål i større ejendomme, hvor lejen er reguleret efter reglerne om omkostningsbestemt leje.

Enkeltværelser.
For separate enkeltværelser (klubværelser) i regulerede kommuner fastsættes og reguleres lejen efter reglerne om omkostningsbestemt leje medmindre enkeltværelset er beliggende i en ejendom, der er undtaget fra reglerne om omkostningsbestemt husleje, således at lejen i stedet fastsættes efter det lejedes værdi.

I enkeltværelser til beboelse, hvor værelserne er en del af udlejerens beboelseslejlighed eller en del af et en- eller tofamilieshus, som udlejeren bebor, og i klubværelser i uregulerede kommuner fastsættes og reguleres lejen efter det lejedes værdi.

Blandede lejemål.
Lejen for blandede lejemål dvs. lejemål, der anvendes både til beboelse og til andet end beboelse reguleres som udgangspunkt på samme måde som rene beboelseslejemål.

Hvis de lokaler, som anvendes til beboelse, og de lokaler, som alene anvendes til andet end beboelse, er beliggende i hver sin fysiske enhed, gælder der imidlertid særlige regler for de lokaler, der alene anvendes til andet end beboelse, jf. erhvervslejeloven.

Skatter og afgifter
Både i regulerede og uregulerede kommuner er det muligt at varsle særskilte lejeforhøjelser som følge af stigninger i ejendommens skatter og afgifter. I den omkostningsbestemte husleje kan skatter og afgifter alternativt medtages i driftsbudgettet.

Bortfalder eller nedsættes skatter og afgifter, skal udlejeren med virkning fra bortfalds- eller nedsættelsestidspunktet foretage en tilsvarende lejenedsættelse for de lejligheder og lokaler, i hvis leje udgiften har været indregnet.

Nettoprisindeksregulering.
Udlejeren kan efter aftale med lejeren vælge at regulere lejen efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks. Der findes 2 former for nettoprisregulering, som er undtagelser fra de almindelige regler om lejeregulering.

For lejemål i ejendomme med omkostningsbestemt leje kan udlejeren beslutte, at lejen én gang om året og i perioder på 2 år ad gangen reguleres efter nettoprisindeks i stedet for efter reglerne om omkostningsbestemt husleje. Det kan endvidere aftales mellem udlejeren og lejeren, at lejen under lejeforholdets bestående skal reguleres én gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks. Den nettoprisindeksregulerede leje kan kræves nedsat, hvis den væsentligt overstiger det lejedes værdi.

For ejendomme med omkostningsbestemt leje og andre ejendomme, kan det aftales, at lejen under lejeforholdets bestående skal reguleres én gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks.

En aftale om regulering af lejen efter nettoprisindeks skal indføjes i lejekontraktens § 11. Det bør heraf fremgå, hvilket tidspunkt der danner udgangspunkt for reguleringen, og hvilken værdi nettoprisindekset har på dette tidspunkt. Det skal endvidere fremgå, hvornår lejen første gang vil blive reguleret.

Fri lejefastsættelse.
Både i regulerede og uregulerede kommuner kan aftaler om "fri lejefastsættelse", jf. lejelovens § 54, stk. 1, nr. 1-3, indgås i lejeaftaler om:

- Beboelseslejligheder i ejendomme, der er taget i brug efter den 31. december 1991, jf. lejelovens § 54, stk. 1, nr. 1,
- beboelseslejligheder, der den 31. december 199l lovligt udelukkende benyttedes til erhvervsformål, jf. lejelovens § 54, stk. 1, nr. 2. Det samme gælder for lokaler, der senest forinden denne dato lovligt var benyttet udelukkende til eller lovligt var indrettet udelukkende til erhvervsformål og
- beboelseslejlighed eller enkeltværelse, der er nyindrettet i en tagetage, som den l. september 2002 ikke var benyttet til eller registreret som beboelse, samt i nypåbyggede etager, hvortil der er givet byggetilladelse efter den l. juli 2004, jf. lejelovens § 54, stk. 1, nr. 3

I medfør af lejelovens § 54, stk. 2, er det en betingelse for så vidt angår lejelovens § 54, stk. 1, nr. 2 og 3, at det af lejeaftalen fremgår, at lejemålet er omfattet af den konkrete lejelovsbestemmelse.

Indgås en aftale om fri lejefastsættelse, kan lejen kun sættes ned i de tilfælde, hvor der er aftalt en leje, der er urimelig høj. Lejeren har således ikke som ellers mulighed for at få lejen sat ned, selvom den aftalte leje væsentligt overstiger den omkostningsbestemte leje eller det lejedes værdi.

En aftale om fri lejefastsættelse skal indføres i lejekontraktens § 11.

Er der indgået en lejeaftale om fri lejefastsættelse, kan det aftales, at lejen i lejeperioden skal reguleres efter nettoprisindeks. Aftalen skal indføjes i lejekontraktens § 11.

Fremgår det ikke af lejeaftalen, at lejen kan reguleres efter nettoprisindeks, kan lejen ikke reguleres i lejeperioden. Lejen kan dog stadig reguleres som følge af stigninger i og pålæg af nye skatter og afgifter.

Indeksfinansieret boligbyggeri.
Der findes særlige regler for lejefastsættelsen i ejendomme, hvis opførelse er finansieret med indekslån.

Efter disse regler kan lejen fastsættes, således at den samlede lejeindtægt kan dække ejendommens nødvendige driftsudgifter på tidspunktet for ejendommens opførelse med tillæg af afkast af ejendommens værdi.

Tilsvarende regler gælder for ejendomme taget i brug efter l. januar 1989, der er opført af og udlejes af udlejere omfattet af lov om realrenteafgift.

For begge typer af ejendomme gælder der særlige regler for regulering af lejen i lejeperioden.

Forbedringer.
Hvis udlejeren har gennemført forbedringer af det lejede, kan der efter nærmere fastsatte regler kræves lejeforhøjelse herfor.

Lejens betaling.
Udlejeren bestemmer, hvordan de nævnte beløb betales og anviser en konto i et pengeinstitut, hvor lejen og de hertil knyttede bidrag betales.

Det kan aftales, at lejen skal betales for en periode af 3 måneder ad gangen. En længere periode end 3 måneder kan ikke gyldigt aftales.

Pligtige pengeydelser.
For en række betalinger i lejeforholdet gælder, at de er "pligtige pengeydelser", hvilket betyder, at udlejeren kan ophæve lejeaftalen under iagttagelse af visse betingelser, hvis de pligtige pengeydelser ikke betales. Beløb, der er pligtige pengeydelser, er bl.a. leje, depositum og forudbetalt leje og regulering heraf, varmebetaling, antenne- og internetbidrag, a conto bidrag for vand, betaling for køling samt betaling af påkravsgebyr.

Forfalder lejen m.v. til betaling på en helligdag, en lørdag eller grundlovsdag, udskydes forfaldsdagen til den efterfølgende hverdag. Rettidig betaling af husleje er betaling, som foretages senest på forfaldsdagen.

Betales lejen ikke rettidigt, kan udlejeren afgive påkrav herom.

Påkravet kan tidligst afgives efter 3. hverdag efter sidste rettidige betalingsdag. Udlejeren kan opkræve et gebyr herfor, som er fastsat i lejeloven.

4. Til lejekontraktens § 4: Depositum og forudbetalt leje

Depositum.
Udlejeren kan i lejeaftalen betinge sig, at lejeren betaler et depositum til sikkerhed for lejerens forpligtelser ved fraflytning.

Depositum kan højst svare til 3 måneders leje. I fremlejeforhold kan lejeren vælge at stille bankgaranti eller deponere i stedet for at indbetale depositum.

Forudbetalt leje.
Udlejeren kan endvidere betinge sig, at lejeren ved lejeaftalens indgåelse forud betaler et beløb, som højst svarer til den leje, som skal betales i perioden fra lejemålet opsiges, til lejeforholdet ophører, dog maksimalt 3 måneders leje. Sådan forudbetalt leje kan lejeren lade indgå som huslejebetaling i de sidste op til 3 måneder af lejeperioden.

Både depositum og forudbetalt leje kan kræves forholdsmæssigt forhøjet, når lejen forhøjes. Forhøjelsen kan opkræves med lige store månedlige beløb over samme antal måneder, som depositum og forudbetalt leje svarede til i forhold til lejen ved lejeforholdets indgåelse. Det bør fremgå specificeret af lejeopkrævningerne, hvilket beløb der udgør selve lejen, og hvilke beløb der vedrører regulering af forudbetalt leje og regulering af depositum.

Nedsættes lejen, skal udlejeren fra nedsættelsestidspunktet foretage en tilsvarende tilbagebetaling af depositum og forudbetalt leje.

5. Til lejekontraktens § 5: Varme, køling, vand og el

Felterne i lejekontrakten afkrydses, dels af hensyn til oplysning om det lejede, dels af hensyn til de oplysninger, som kommunen har brug for ved en eventuel boligstøtteberegning.

I ejendomme, hvor udlejeren leverer varme og varmt vand samt el til andet end opvarmning, og i ejendomme, hvor betaling for vand og køling sker efter forbrugsmålere, skal lejeren som hovedregel indbetale a conto beløb til dækning af udlejerens udgifter.

Udgiften til lejemålets opvarmning og forsyning med varmt vand samt el til andet end opvarmning kan ikke indeholdes i lejen. Det samme gælder for udgiften til vandforbrug og køling, hvis fordelingen af udgiften sker efter målere. Dette gælder dog ikke for enkeltværelser til beboelse, hvor udgiften til opvarmning, vand, el til andet end opvarmning og køling kan være indeholdt i lejen.

Ved vand, varme, el- og kølingsregnskabsårets udløb skal udlejeren fremsende særskilte regnskaber for de afholdte udgifter og indbetalte a conto beløb for regnskabsperioden.

Regnskaberne skal være kommet frem til lejerne senest 4 måneder efter regnskabsårets udløb. Sker leverancen af varme, el og køling fra et kollektivt forsyningsanlæg, er regnskabet dog rettidigt aflagt, hvis det er kommet frem til lejerne senest 3 måneder efter, at udlejeren har modtaget endelig afregning fra forsyningsanlægget. Sker leverancen fra et kollektivt forsyningsanlæg, skal regnskabsåret følge forsyningsanlæggets.

Varmeleverandører skal sikre sig, at nærmere oplysninger om lejerens varmefordelingsmålere stilles til rådighed for lejeren på dennes anmodning, jf. § 9 i bekendtgørelse om varmefordelingsmålere, der anvendes som grundlag for fordeling af varmeudgifter.

Har lejeren betalt for lidt i a conto bidrag, kan udlejeren kræve tillægsbetaling ved den første lejebetaling, der skal finde sted, når der er forløbet 1 måned efter, at lejeren har modtaget de enkelte regnskaber. Overstiger tillægsbetalingen 3 måneders leje, kan lejeren beslutte at betale i 3 lige store månedlige rater.

Har lejeren betalt for meget i a conto bidrag, gælder for både vand, varme, el- og kølingsregnskaber, at det for meget betalte skal tilbagebetales til lejeren, enten kontant eller ved fradrag i første lejebetaling efter, at regnskabet er udsendt.

Kommer de enkelte regnskaber for sent frem, kan udlejeren ikke kræve tillægsbetaling efter regnskabet. Fremsendes regnskabet ikke inden yderligere 2 måneder efter de nævnte frister, kan lejeren undlade at indbetale a conto bidrag, indtil lejeren har modtaget regnskabet og har modtaget et eventuelt for meget betalt bidrag for den afsluttede regnskabsperiode.

Det skal ved afkrydsning angives, om udlejeren leverer el til lejemålet. Hvis dette ikke er tilfældet, skal lejeren selv sørge for at indgå aftale med en elleverandør om levering heraf.

6. Til lejekontraktens § 7: Vedligeholdelsesstand ved indflytning

I lejekontraktens § 7 skal parterne ved afkrydsning angive, om lejemåles stand er eller bliver konstateret ved et indflytningssyn.

Udlejere af beboelseslejligheder skal udarbejde en indflytningsrapport.

Udarbejdelsen skal ske i samarbejde med lejeren, således at lejeren indkaldes til deltagelse i et indflytningssyn i forbindelse med indflytningen.

Udlejeren, der kun udlejer én bolig, herunder ejeren af en enkelt ejer- eller andelsbolig, har dog ikke pligt til at afholde indflytningssyn.

Udlejerens forhold på tidspunktet, hvor lejeren kan disponere over lejemålet, vil være afgørende for, om udlejeren har pligt til at afholde syn. Det vil typisk være fra lejeforholdets begyndelse. Er der tvivl om, hvorvidt udlejeren alene udlejer én bolig, kan lejeren anmode udlejeren om at underskrive en tro og loveerklæring om, at denne alene udlejer én bolig.

Udlejere af enkeltværelser har heller ikke pligt til at afholde indflytningssyn.

Udlejeren skal indkalde lejeren til deltagelse i indflytningssynet.

Der gælder ikke specifikke regler for, hvornår og hvordan lejeren skal indkaldes, men det forudsættes, at lejeren indkaldes med så tilpas lang frist, at lejeren har mulighed for at være til stede. I indflytningsrapporten angives, hvordan lejemålets stand er ved indflytningen.

Indflytningsrapporten skal udleveres til lejeren ved synet, herunder i et digitalt dokument, eller sendes til lejeren senest 2 uger efter synet, hvis denne ikke er til stede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af rapporten.

Lejemålet skal til sin tid afleveres i samme stand, medmindre andet aftales, jf. dog nedenstående afsnit om istandsættelse ved fraflytning (om indvendig vedligeholdelse).

Det kan ikke aftales, at det lejede skal afleveres i bedre stand, end det var ved indflytningen.

Er det lejede ikke ved overtagelsen i den stand, som lejeren ifølge aftalen kan kræve, skal lejeren over for udlejeren gøre manglen gældende senest 14 dage efter lejeforholdets begyndelse.

Fristen gælder, selvom lejeren inden fristens udløb har deltaget i et indflytningssyn og har modtaget en indflytningsrapport.

Hvis udlejeren ikke reagerer, har lejeren mulighed for at lade væsentlige mangler udbedre for udlejerens regning, at kræve at udlejeren betaler en erstatning eller at hæve aftalen.

Lejerens mangelsbeføjelser er således afhængig af, at lejeren gør brug af sin indsigelsesadgang senest 14 dage efter lejeforholdets begyndelse. Har lejeren gjort indsigelse uden, at manglen er udbedret, hæfter lejeren ikke for manglen i forbindelse med fraflytning.

7. Til lejekontraktens § 8: Vedligeholdelse

Indvendig vedligeholdelse.
Den indvendig vedligeholdelse omfatter vedligeholdelse af lejligheden med hvidtning, maling, tapetsering og behandling af gulve.

Maling omfatter maling af radiatorer og træværk i lejligheden, herunder døre, karme, gerigter, paneler, entredør på den indvendige side og indvendige vinduesrammer til rammernes kant og fals.

Hvis ikke andet aftales, påhviler den indvendige vedligeholdelse af lejemålet udlejeren.

Udlejeren skal i så fald månedsvis afsætte et beløb på en indvendig vedligeholdelseskonto for lejligheden.

Udlejeren har også pligt til at afsætte beløb til indvendig vedligeholdelse for blandede lejemål dvs. lejemål, der anvendes til både beboelse og til andet end beboelse. Er lokalerne beliggende i hver sin fysiske enhed, skal der dog kun afsættes beløb til indvendig vedligeholdelse for beboelsesdelen.

Udlejeren skal hvert år senest 3 måneder efter regnskabsårets afslutning skriftligt oplyse lejeren om, hvilket beløb der står på kontoen for indvendig vedligeholdelse.

Lejeren kan kræve, at udlejeren foretager indvendig vedligeholdelse af lejemålet så ofte, at det lejede altid er i god vedligeholdt stand, og såfremt udgiften kan afholdes af det beløb, der er til rådighed på vedligeholdelseskontoen.

Når udlejeren efter udførte vedligeholdelsesarbejder fradrager beløb på vedligeholdelseskontoen, skal lejeren samtidig have en skriftlig opgørelse over de afholdte udgifter med oplysning om, hvilket beløb der herefter er til rådighed.

Uden forudgående aftale med udlejeren kan en lejer, der selv har ladet arbejder udføre, ikke kræve betaling af indestående på den indvendige vedligeholdelseskonto. Ligeledes kan udlejeren bestemme, hvilke håndværkere der skal udføre arbejdet.

Det kan aftales, at den indvendige vedligeholdelse påhviler lejeren. Dette indebærer, at lejeren ud over lejen selv skal afholde udgifter til maling, hvidtning, tapetsering og lakering af gulve i det lejede. Aftale herom angives ved afkrydsning ved "Lejeren" i kontraktens § 8. Udlejeren kan kræve, at vedligeholdelse skal ske så ofte, at det lejede altid er i god vedligeholdt stand.

Udlejeren eller dennes stedfortræder har ret til at få eller skaffe sig adgang til det lejede, når forholdene kræver det.

Udvendig vedligeholdelse.
Al anden vedligeholdelse af alle dele af ejendommen og det lejede, som ikke er omfattet af den indvendige vedligeholdelse, dvs. er omfattet af maling, hvidtning, tapetsering og lakering af gulve i det lejede, betragtes som udvendig vedligeholdelse.

Hvis ikke andet aftales, påhviler den udvendige vedligeholdelse af lejemålet, bortset fra låse og nøgler, udlejeren. Udlejeren skal holde ejendommen og det lejede forsvarligt ved lige. Alle indretninger til afløb og til forsyning med lys, gas, vand, varme og kulde skal holdes i god og brugbar stand.

Udlejeren skal ligeledes sørge for renholdelse og sædvanlig belysning af ejendommen og adgangsvejene til det lejede, ligesom udlejeren skal renholde fortov, gård og andre fælles indretninger.

Er der ikke aftalt andet, skal lejeren i lejeperioden foretage vedligeholdelse og fornøden fornyelse af låse og nøgler, så disse altid er i god vedligeholdt stand.

Der kan mellem lejeren og udlejeren aftales en anden vedligeholdelsesfordeling, fx således at lejeren påtager sig at skulle vedligeholde og eventuelt forny toiletkummer, haner, køleskabe, køkkenborde, blandingsbatterier, ruder, gulve, gulvbelægning og lign. Aftaler, hvorefter lejeren påtager sig at vedligeholde andet end låse og nøgler, skal indføjes i lejekontraktens § 11.

For lejemål i regulerede kommuner omfattet af lejelovens § 19 kan det dog ikke aftales, at lejeren overtager udlejerens pligt til udvendig vedligeholdelse. Det kan dog aftales, at lejeren skal vedligeholde den have, som indgår i det lejede.

Er der mellem lejeren og udlejeren aftalt en sådan anden vedligeholdelsesfordeling, skal lejeren i lejeperioden foretage vedligeholdelse så ofte, at de pågældende indretninger altid er i god vedligeholdt stand.

Fraflytningssyn mv.
Udlejere, der på fraflytningstidspunktet udlejer mere end én beboelseslejlighed, er forpligtet til at afholde fraflytningssyn sammen med lejeren og udarbejde en fraflytningsrapport efter lejelovens § 187, stk. 3-5.

Istandsættelse ved fraflytning - indvendig.
Har udlejeren pligten til at foretage den indvendige vedligeholdelse af lejemålet, vil lejeren alene kunne blive mødt med krav om at male osv., hvis lejeren har påført lejemålet skader. Lejeren skal således ikke udbedre forringelse, som skyldes slid og ælde.

Har lejeren ved aftalen overtaget den indvendige vedligeholdelsespligt, skal lejeren ved lejeforholdets ophør aflevere lejemålet i samme stand som ved overleveringen. Det betyder, at lejeren inden fraflytning skal udføre den vedligeholdelse af lofter, vægge, gulve osv., som burde have været udført i løbet af lejeperioden.

Istandsættelse ved fraflytning - udvendig.
Låse og nøgler og eventuelle andre genstande, som efter aftalen er omfattet af lejerens udvendige vedligeholdelsesforpligtelse, skal ved lejeforholdets ophør afleveres i samme stand som ved overleveringen med undtagelse af den forringelse, som skyldes almindeligt slid og ælde, dog under forudsætning af, at genstandene har været løbende vedligeholdt.

Det kan ikke aftales, at det lejede skal afleveres i en bedre stand, end det var ved indflytningen.

8. Til lejekontraktens § 10: Beboerrepræsentation, husorden og øvrige oplysninger om det lejede

Beboerrepræsentation.
Beboerrepræsentanterne kan på nogle områder indgå aftaler med udlejeren på de øvrige lejeres vegne, herunder bl.a. aftaler om gennemførelse af fælles forbedringer i ejendommen. Endvidere gælder der i forbindelse med varsling af lejeforhøjelser og varsling af fælles forbedringer særlige regler for ejendomme med beboerrepræsentation.

Husorden.
Det påhviler udlejeren at sørge for, at der i det hele hersker orden i ejendommen. Reglerne herfor kan være nedskrevet i en husorden.

Er der valgt beboerrepræsentanter, kan et beboermøde vedtage en husorden. Den er gældende, medmindre udlejeren har vægtige grunde til at modsætte sig dette.

Lejeren skal følge disse regler og andre rimelige påbud til sikring af god husorden og en forsvarlig brug af det lejede.

Øvrige oplysninger om det lejede.
Her anføres oplysninger om det lejede fx praktiske oplysninger om forholdene i ejendommen m.v.

9. Til lejekontraktens § 11: Særlige vilkår

Her skal anføres alle aftalte fravigelser fra lejelovgivningen og lejekontraktens trykte bestemmelser. Sådanne aftaler vil kunne medføre, at lejeren opnår færre rettigheder eller pålægges større forpligtelser end efter de almindelige bestemmelser i lejelovgivningen. De aftalte særlige vilkår har forrang i forhold til lejeaftalens øvrige vilkår.

Det angives i kontraktens § 11, om der gælder særlige vilkår for lejefastsættelse, der skal oplyses om i lejekontrakten, herunder fx i forhold til privat byfornyelse og boligforbedring, afkastberegningen, aftalt grøn byfornyelse, regulering efter nettoprisindeks og fri lejefastsættelse. Opremsningen er ikke udtømmende.

Er der ikke plads til de særlige vilkår under kontraktens § 11, flyttes vilkårene om i eller fortsættes i et tillæg til lejekontrakten. Det anbefales, at et tillæg til lejekontrakten underskrives særskilt.

Øvrige oplysninger om det lejede, der ikke har karakter af særlige vilkår mellem parterne, anføres under kontraktens § 10.

Aftale om digital kommunikation.
Der kan som udgangspunkt kommunikeres digitalt og udveksles digitale dokumenter i lejeforholdet. Betalingspåkrav, udlejerens opsigelse og lejerens indsigelse mod udlejerens opsigelse kan dog ikke afgives som digitale dokumenter.

Såfremt lejeren eller udlejeren er fritaget for Digital Post, jf. § 5 i lov om Digital Post fra offentlige afsendere, kan meddelelser i lejeforholdet ikke afgives som digitale dokumenter.

Udlejeren eller lejeren kan desuden med et varsel på 1 måned til den første dag i en måned, der ikke er en helligdag, forlange, at meddelelser ikke afgives som digitale dokumenter.

Privat byfornyelse og aftalt boligforbedring.
For lejemål, som er ombygget efter den tidligere gældende lov om privat byfornyelse, eller efter kapitel 5 i den tidligere gældende lov om byfornyelse, og hvor lejeforhøjelse er beregnet efter samme love, skal det udtrykkeligt oplyses i lejeaftalen, at lejemålet er ombygget i henhold til lov om privat byfornyelse eller efter kapitel 5 i den tidligere gældende lov om byfornyelse. Af lejelovens § 12 fremgår, hvilke oplysninger der nærmere skal angives i kontrakten.

Afkast.
Ønsker udlejeren at opkræve en leje, hvor afkastet beregnes efter lejelovens § 25, stk. 2, skal det fremgå af lejeaftalen. Af lejelovens § 11, stk. 3, fremgår, hvilke oplysninger der nærmere skal angives i kontrakten.

Regulering efter nettoprisindeks.
For lejeaftaler, som er omfattet af udlejerens beslutning om regulering efter nettoprisindeks, jf. § 26 i lejeloven, og som indgås, efter at udlejeren har truffet beslutning om en sådan regulering, skal det fremgå af lejeaftalen, at lejen reguleres efter nettoprisindeks. Af lejelovens § 11, stk. 5, fremgår, hvilke oplysninger der nærmere skal angives i kontrakten.

LEJEKONTRAKT for beboelse

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

Autoriseret af Ministeriet for By, Bolig og landdistrikter den 1. juli 2015.

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 må ikke anføres direkte i kontrakt teksten (ved overstregning eller lign.), medmindre der i den fortrykte tekst er givet særlig adgang hertil.

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

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.

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 Friplejebolig ☐ Lejeforholdet er et fremlejeforhold

Beliggende: Sejershaven 2 bolig 12 By: 7321 Gadbjerg

Udlejeren: Navn: DSI Meta Marie Hjemmet - Plejehjem

CVR-nr/reg. nr. 30759958

Adresse: v/DAB
Finsensvej 33
2000 Frederiksberg

Lejeren: Navn: [redacted]
Adresse: Sejershaven 2 Bolig 12, 7321 Gadbjerg

Areal: Lejemålets samlede bruttoetageareal udgør 77,00 m², der består af 1 værelser

Erhvervslokaler m.v. udgør heraf 0,00 m².

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:

Benyttelse: Det lejede må ikke uden udlejers ***skriftlige*** samtykke benyttes til andet end:
Beboelse for lejere

§ 2. Lejemålets begyndelse og ophør

Begyndelse: Lejemålet begynder den 01-03-2021 og fortsætter, indtil det opsiges, medmindre lejemålet er tidsbegrænset, jf. § 11.

Opsigelse: Opsigelsen skal være ***skriftlig*** fra begge parters side. Medmindre andet er aftalt og anført i kontraktens § 11, kan lejeren 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 varslet dog 1 måned. Opsigelse fra udlejerens side kan ske efter §§ 82 og 83 i lejeloven.

§ 3. Betaling af leje m.v.

Årlig leje: Den årlige leje er 100.560,00 kr.

Betaling: Lejen m.v. forfalder til betaling den 1. i hver (sæt x) (x) måned ( ) kvartal

Lejen pr. måned /kvartal udgør:	7.624,00	kr.
Betalinger udover lejen udgør:		
A conto varmebidrag	518,00	kr.
A conto vandbidrag	238,00	kr.
A conto elbidrag	0,00	kr.
A conto kølingsbidrag		kr.
Antennebidrag	0,00	kr.
Internetbidrag		kr.
Bidrag til beboerrepræsentation	0,00	kr.
Udgift til forsikring	0,00	
BS-Gebyr	0,00	
Andet		kr.
I alt betales pr. måned/kvartal	8.380,00	kr.

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 via PBS, eller på et andet af udlejer anvist sted.

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

§ 4. Depositum og forudbetalt leje

Depositum: Seneste den 01-03-2021 betaler lejeren et depositum på 0,00 kr svarende til måneders leje (højst 3 måneders leje).

Forudbetalt leje: Senest den 01-03-2021 betaler lejeren endvidere forudbetalt leje svarende til måneders leje (højst 3 måneders leje).

Indbetaling: Senest den 01-03-2021 betaler lejeren i alt 41.214,00 kr., svarende til :

Forudbetalt leje:	0,00	kr.
Leje m.v. for perioden 01-03-2021 til 31-03-2021	8.380,00	kr.
Depositum	0,00	kr.
Dørskilt	0,00	kr.
Indskud	32.834,00	kr.
Forhøjet indskud	0,00	
I alt	41.214,00	kr.

Første gang, der herefter skal betales husleje, er den 01-04-2021

§ 5. Varme, køling, vand og el.

Varme: Udlejeren leverer varme og varmt vand ? (sæt x) ⓧ Ja ◯ Nej

Hvis ja, lejemålet opvarmes ved:
☒ - fjernvarme/naturgas
☐ - centralvarme med olie
☐ - el til opvarmning ☐ - andet

Varmeregnskabsåret begynder den 1. januar

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 1. januar

El: Udlejer leverer el til andet end varme til lejemålet? (sæt x) ◯ Ja ⓧ Nej

Elregnskabsåret begynder den 1. januar

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 1.

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

Fællesantenne: Udlejer leverer fælles signalforsyning, hvor til lejer skal betale bidrag ◯ Ja ⓧ Nej

Lejernes antenneforening i ejendommen leverer fælles signalforsyning ◯ Ja ⓧ Nej

Internet:: Udlejeren leverer adgang til internet, (elektroniske kommunikations-tjenester) hvortil lejeren skal betale bidrag (sæt x) ◯ Ja ⓧ Nej

§ 7. Lejemålets stand ved indflytning

Er/bliver lejemålets stand konstateret et indflytningssyn? (sæt x) ⓧ Ja ◯ Nej

Bemærk: Pligten til at afholde indflytningssyn påhviler alle udlejere, som udlejer mere end én beboelseslejlighed.

Bemærk: Er det lejede mangelfuldt ved lejeforholdets begyndelse, skal lejeren 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, 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

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

Konto: Har udlejeren den indvendige vedligeholdelsespligt, er der oprettet en konto for indvendig vedligeholdelse. Ved kontraktens oprettelse den 01-03-2021 står der 0,00 kr. på kontoen. Beløbet kan efter kontraktens oprettelse være ændret i forbindelse med udlejerens istandsættelse af lejemålet.

Bemærk: Hvis udlejeren på fraflytningstidspunktet udlejer mere end en beboelseslejlighed, har udlejeren pligt til at afholde fraflytningssyn og udarbejde en fraflytningsrapport efter lejelovens § 98, stk. 3-5.

§ 9. Inventar

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

☒ Komfur	☐ Opvaskemaskine	☐ Emhætte	☒ Plejeseng
☒ Køleskab	☐ Vaskemaskine	☐ Elpaneler, antal:	☒ Skab
☒ Fryser	☐ Tørretumbler	☐ Vandvarmere, antal:	☐

§ 10. Beboerrepræsentation, husdyrhold, husorden og 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 ejendommen ? (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.

Øvrige oplysninger om det lejede:

Der må ikke her anføres vilkår, som i sin helhed allerede følger af lejelovgivningens almindelige vilkår eller fravigelser, der skal anføres under § 11.

§ 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 lejeren 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 lejefastsættelsen, som der skal oplyses om i lejekontrakten, herunder fx i forhold til afkast (lejelovens § 4, stk. 5), regulering efter nettoprisindeks (lejelovens § 4, stk. 8), privat byfornyelse og boligforbedring (lejelovens § 4 a), aftalt grøn byfornyelse (lejelovens § 4 b) og fri lejefastsættelse (lejelovens § 53, stk. 3-5).

Lejemålet begynder på den i kontraktens § 2 angivne dato. Er denne dag en lørdag, en søndag eller en anden helligdag, udskydes tidspunktet for lejemålets overdragelse til lejer til den følgende hverdag. Lejer betaler leje fra begyndelsestidspunktet jf. § 2 i lejekontrakten.
HUSK - få en indboforsikring så dine ejendele er sikret, hvis uheldet skulle være ude. Bliver din bolig ubeboelig, er det indboforsikringen, der skal hjælpe med en midlertidig bolig.
Undertegnede beboer(e), giver herved ejendomskontorets medarbejdere fuldmagt til at tilmelde denne bolig til elleverance ved elselskab. Til dette brug skal jeg afgive mit cpr-nummer, så tilmelding kan ske. Ved fraflytning må jeg ikke framelde el, idet dette varetages af ejendomskontoret.
DAB må bruge mit cpr-nummer i relation til entydig registrering af mig i DAB's IT-system, og til de øvrige situationer det er relevant i forhold til min tilknytning til DAB.
DAB registrerer CPR-nummeret i eget boligadministrative system, og anvender alene CPR-nummeret i forbindelse med opgaver relateret til CPR-nummer indehaverens rolle som boligsøgende, beboer, bestyrelsesmedlemmer og/eller fraflyttet beboer i DAB.
Udbetaling af beløb til boligsøgende, beboere, bestyrelsesmedlemmer og/eller fraflyttet beboer vil ske ved overførsel af beløbet til NEM-konto og til denne overførsel anvendes CPR-nummeret.
CPR-nummeret videregives ikke, og vil ikke være offentligt tilgængeligt, blive offentliggjort eller anvendt til markedsføring.
Det lejede er en friplejebolig, og er at betragte som en ustøttet privat plejebolig.
Sædvanligt opsigelsesvarsel er løbende måned + 3 måneder. Dog kan opsigelsen ved dødsfald ske med 1 måneds varsel, og indbo m.v. kan opmagasineres, jf. Lov og leje §75, stk. 5.
Ved dødsfald skal pårørende senest efter 7 dage, rydde lejemålet og aflevere nøgler(skifteretsattest eller rydningserklæring). Såfremt dette ikke sker, vil plejehjemmet tømme lejemålet, og sørge for opbevaring på boets regning.
Indskud svarer til 2% af den samlede anskaffelsesværdi for boligerne.

Varslet huslejeforhøjelse:

Nuv. leje pr. md.	Ændring	Frem. leje pr. md.	Ikrafttrædelse

§ 12. Underskrift

Dato: 03-02-2021

som udlejer
DSI Meta Marie Hjemmet - Plejehjem
v/DAB Finsensvej 33
2000 Frederiksberg

Dato:

som lejer
[redacted]

VEJLEDNING for beboelse

Vejledning vedrørende lejekontrakt til anvendelse i lejeaftaler om beboelseslejligheder, herunder blandede lejemål, og værelser i private udlejningsejendomme.

Denne vejledning er bilag til den autoriserede standard- lejekontrakt, typeformular A, 9. udgave, af 1. juni 2015 og udgør dermed en del af den autoriserede lejekontrakt.

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

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

Ønsker parterne at aftale fravigelser af lejelovgivningens almindelige regler og/eller lejekontrakten, skal det aftalte anføres i kontraktens § 11. Aftalte fravigelser må ikke anføres direkte i kontraktteksten (ved overstregning eller lign.), medmindre der i den fortrykte tekst er givet særlig adgang hertil.

Enkelte vilkår i lejekontraktens 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 det ikke nødvendigt tillige at anføre de samme forhold i kontraktens § 11.

Ønsker parterne ved lejeaftalens indgåelse at aftale fravigelser af lejelovgivningens almindelige regler og/eller lejekontrakten, kan de særlige aftaler anføres i et særligt tillæg , i stedet for i kontraktens § 11. Kravene til et sådant tillæg følger af lejelovens § 5. Tillægget udgør herefter en del af lejekontrakten.

Tillægget må ikke indeholde ensartede lejevilkår for flere lejere i samme ejendom, når de fremtræder på en sådan måde, at lejeren må opfatte dem som standardiserede, da tillægget i så fald skal være autoriseret. Der er ikke autoriseret et særligt tillæg til typeformular A, 9. udgave.

Denne vejledning indeholder med henvisning til kontraktens bestemmelser en beskrivelse af den gældende lejelovgivning. En række bestemmelser i lejelovgivningen kan ikke fraviges til skade for lejeren, medens andre bestemmelser kan fraviges ved aftale. Vejledningen er ikke udtømmende.

For nærmere information henvises til den til enhver tid gældende lejelovgivning samt de vejledninger, der kan findes på ministeriets hjemmeside m.v.

Denne vejledning er udarbejdet i juni 2015. Opmærksomheden henledes på, at lovgivningen kan være ændret på enkelte punkter efter dette tidspunkt.

I det følgende findes oplysninger med henvisning til de enkelte bestemmelser i lejekontrakten:

1. Til lejekontraktens § 1: Parterne og det lejede

Lejelovens beskyttelse
De almindelige rettigheder i lejelovgivningen, som gives lejeren i lejeforholdet, er gyldige mod enhver uden tinglysning. Lejerens rettigheder er derfor sikret i de situationer, hvor ejendommen fx videresælges. En ny ejer af ejendommen må respektere de almindelige rettigheder, som lejeren har efter lejelovgivningen. Det samme gælder aftaler om forudbetaling af leje, indskud, depositum eller lign. inden for lovens rammer.

Har en lejer derimod ved aftale erhvervet særlige rettigheder, som fx aftalt uopsigelighed, er denne ret ikke uden videre sikret over for en ny ejer af ejendommen. Denne ret kan lejeren derfor kræve tinglyst. Udgiften betales af lejeren, medmindre andet aftales.

En lejer, der er fremlejetager, nyder ikke den samme beskyttelse efter lejeloven som den almindelige lejer, da fremlejetageren i modsætning til den almindelige lejer ikke står i kontraktforhold med ejendommens ejer.

Fremleje
Lejekontrakten kan også anvendes ved aftaler om fremleje.

Fremleje er, når den person, som efter lejeaftalen med udlejeren er lejer, videreudlejer lejligheden helt eller delvist til en anden person.

Lejeren må som udgangspunkt ikke overlade brugen af det lejede til andre.

Lejeren af en beboelseslejlighed har dog ret til at fremleje højst halvdelen af lejlighedens beboelsesrum til beboelse (i blandede lejemål beboelsesdelen). Det samlede antal personer, der bor i lejligheden, må ikke overstige antallet af beboelsesrum.

I lejligheder, der udelukkende anvendes til beboelse (dvs. ikke i blandede lejemål jf. side 9), har lejeren endvidere ret til at fremleje hele lejligheden i op til 2 år, når lejerens fravær er midlertidigt og skyldes sygdom, forretningsrejse, studieophold, midlertidig forflyttelse eller lign.

Udlejeren kan dog modsætte sig fremlejeforhold vedrørende hele lejligheden, når ejendommen omfatter færre end 13 beboelseslejligheder, når det samlede antal personer i lejligheden vil overstige antallet af beboelsesrum, eller når udlejeren i øvrigt har rimelig grund til at modsætte sig fremlejeforholdet.

Alle aftaler om fremleje, dvs. mellem fremlejegiveren og fremlejetageren, skal indgås skriftligt, og fremlejegiveren skal inden fremlejeperiodens begyndelse give udlejeren kopi af fremlejeaftalen.

I fremlejeforhold kan lejeren ved lejeaftalens indgåelse såvel som i lejeperioden i stedet for depositum vælge at stille sikkerhed i form af bankgaranti eller indestående på særskilt deponeringskonto.

2. Til lejekontraktens § 2: Lejemålets begyndelse og ophør.

Lejerens opsigelse
Det følger af lejeloven, at lejeaftalen af lejeren kan opsiges med 3 måneders varsel, medmindre andet varsel er aftalt imellem parterne. Aftale herom anføres i kontraktens § 11.

Lejeren kan med l måneds varsel opsige en lejeaftale om et accessorisk enkeltværelse, medmindre andet er aftalt. Aftale herom anføres i kontraktens § 11. Et accessorisk enkeltværelse er et værelse, som er en del af udlejerens beboelseslejlighed, eller en del af et en- eller tofamilieshus, som udlejeren bebor.

Lejeren kan med 3 måneders varsel opsige en lejeaftale om et separat enkeltværelse (klubværelse), medmindre andet er aftalt. Aftale herom anføres i kontraktens § 11. Et separat enkeltværelse er et værelse, som ikke er en del af udlejerens beboelseslejlighed, eller en del af et en- eller tofamilieshus, som udlejeren bebor.

Udlejerens opsigelse
Lejeaftalen kan af udlejeren kun opsiges i tilfælde, som er omfattet af reglerne i lejelovens §§ 82 og 83, og med det varsel, der efter reglerne i lejelovens § 86 er knyttet til den enkelte type opsigelse, hvoraf bl.a. fremgår:

- at accessoriske enkeltværelser kan opsiges med l måneds varsel, medmindre længere varsel er aftalt, og
- at en beboelseslejlighed i et hus, hvori der på tidspunktet for aftalens indgåelse kun findes to beboelseslejligheder, hvoraf ejeren bebor den ene, kan opsiges med l års varsel.

Det fremgår endvidere, at andre lejeaftaler under visse betingelser kan opsiges af udlejeren, når udlejeren ønsker selv at benytte det lejede. Opsigelsesvarslet er i disse situationer l år.

Loven indeholder enkelte andre opsigelsesgrunde, herunder lejerens manglende iagttagelse af god skik og orden. Opsigelsesvarslet er her 3 måneder.

Det skal i kontraktens § l oplyses, om det lejede er en lejlighed eller et værelse. Er der tale om en lejlighed, skal det ligeledes oplyses, om lejligheden er en ejerlejlighed eller en andelsbolig. Hvis der er tale om en anden type lejemål, angives hvilken.

En ejer eller en andelshaver, der kun udlejer en enkelt ejerlejlighed eller andelsbolig, har efter lejelovens § 82, litra c, en særlig mulighed for at opsige lejeren med 1 års varsel, hvis ejeren eller andelshaveren selv agter at benytte boligen. For ejerlejligheder gælder i øvrigt den særlige regel i lejelovens § 84, litra d, hvor der er angivet en række betingelser, som skal være opfyldt for, at udlejeren kan opsige lejeaftalen.

Uanset opsigelsesvarslets længde gælder det, at der siges op til den første hverdag i en måned, der ikke er dagen før en helligdag.

Reglerne i lejeloven om udlejerens opsigelse kan ikke aftales fraveget til skade for lejeren, før udlejeren har opsagt lejekontrakten. Parterne kan således fx aftale, at lejeren kan flytte efter en kortere frist.

Tidsbegrænsede lejeaftaler
Parterne kan ved aftalens indgåelse aftale, at lejeaftalen skal være tidsbegrænset, jf. lejelovens § 80, hvis tidsbegrænsningen er tilstrækkeligt begrundet i udlejerens forhold. En særlig begrundelse for at udleje tidsbegrænset kan fx være udstationering eller midlertidig forflyttelse. Boligretten kan tilsidesætte vilkåret om tidbegrænsning, hvis det ikke anses for tilstrækkeligt begrundet i udlejerens forhold. Der foreligger en omfattende praksis vedrørende begrundelse for tidsbegrænset udlejning. En aftale om tidsbegrænsning af lejeaftalen skal indføjes i lejekontraktens § 11, og det kan være hensigtsmæssigt heri at oplyse begrundelsen for tidsbegrænsningen.

En lejekontrakt, der indeholder aftale om en tidsbegrænsning af lejeforholdet, stiller som udgangspunkt lejeren ringere end efter de almindelige regler i lejeloven. Tidsbegrænsningsvilkåret kan derfor i kommuner med boligregulering tilsidesættes, hvis det skønnes, at lejeaftalen efter en samlet bedømmelse er indgået på vilkår, der er mere byrdefulde for lejeren end de vilkår, der gælder for andre lejere i ejendommen, uanset at udlejeren har en særlig begrundelse for at udleje tidsbegrænset.

Tidsbegrænsede lejeaftaler ophører uden opsigelse, når lejeperioden efter lejeaftalen udløber. En tidsbegrænset lejeaftale kan kun bringes til ophør i lejeperioden, hvis dette er aftalt mellem parterne, eller hvis den anden part misligholder aftalen. Aftalen indføjes i kontraktens § 11. Er det mellem parterne aftalt, at lejemålet i lejeperioden skal kunne opsiges, gælder lejelovens almindelige opsigelsesregler, jf. ovenfor.

3. Til lejekontraktens § 3: Betaling af leje m.v.

Fastsættelse og regulering af lejen
Reglerne om fastsættelse og regulering af lejen findes primært i lejeloven og boligreguleringsloven Det afhænger af lejemålets art og beliggenhed, hvilke regler i disse love lejen fastsættes og reguleres efter.
Lejefastsættelse ved aftalens indgåelse
I kommuner, hvor boligreguleringslovens kapitel II-IV finder anvendelse - såkaldte regulerede kommuner- gælder der særlige regler om lejens størrelse ved lejeaftalens indgåelse, jf. boligreguleringslovens § 5, stk. l.

Hovedreglen er, at lejens størrelse ikke må overstige det beløb, som udgør den omkostningsbestemte leje for lejemålet med et beregnet tillæg for evt. forbedringer.

Der gælder særlige regler for "små-ejendomme", jf. nedenfor. Som undtagelse herfra kan lejen dog for "gennemgribende forbedrede lejemål" aftales til et beløb, der ikke væsentligt overstiger det lejedes værdi. Boligreguleringslovens § 5, stk. 2, indeholder en definition af "gennemgribende forbedrede lejemål".

Afgørelse af, hvorvidt lejen væsentligt overstiger det lejedes værdi, beror på en sammenligning med den leje, som betales for tilsvarende lejemål i kvarteret eller området med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsesstand.

For lejemål med omkostningsbestemt leje gælder endvidere, at der ved lejeaftalens indgåelse ikke kan aftales en leje eller lejevilkår, der efter en samlet bedømmelse er mere byrdefulde for lejeren end de vilkår, der gælder for andre lejere i ejendommen.

I kommuner, hvor boligreguleringslovens kap. II-IV ikke er gældende - såkaldte uregulerede kommuner - gælder ingen særlige regler om lejens størrelse ved lejeaftalens indgåelse, men lejeren kan efter aftalens indgåelse forlange lejen sat ned, hvis den væsentligt overstiger det lejedes værdi.

Lejeregulering i lejeperioden
Som udgangspunkt reguleres lejen for lejemål beliggende i regulerede kommuner efter reglerne om omkostningsbestemt leje, medens lejen for lejemål beliggende i uregulerede kommuner reguleres efter reglerne om det lejedes værdi.

Småejendomme
Som undtagelse fra de ovenfor nævnte regler om lejens fastsættelse og regulering gælder der i regulerede kommuner særlige regler for lejemål i ejendomme, som l. januar 1995 omfattede 6 eller færre beboelseslejligheder (småejendomme).

Ved fastsættelse og regulering af lejen for disse lejemål gælder reglerne om det lejedes værdi således, at lejen i disse ejendomme kan forhøjes eller nedsættes, hvis den er væsentligt lavere henholdsvis væsentligt højere end den leje, der betales for tilsvarende lejemål i større ejendomme, hvor lejen er reguleret efter reglerne om omkostningsbestemt leje.

Enkeltværelser
For separate enkeltværelser (klubværelser) i regulerede kommuner fastsættes og reguleres lejen efter reglerne om omkostningsbestemt leje.

I enkeltværelser til beboelse, hvor værelserne er en del af udlejerens beboelseslejlighed eller en del af et en- eller tofamilieshus, som udlejeren bebor, og i klubværelser i uregulerede kommuner fastættes og reguleres lejen efter det lejedes værdi.

Blandede lejemål
Lejen for blandede lejemål - dvs. lejemål, der anvendes både til beboelse og til andet end beboelse - reguleres som udgangspunkt på samme måde som rene beboelseslejemål.

Hvis de lokaler, som anvendes til beboelse, og de lokaler, som alene anvendes til andet end beboelse, er beliggende i hver sin fysiske enhed, gælder der imidlertid særlige regler for de lokaler, der alene anvendes til andet end beboelse, jf. erhvervslejeloven.

Skatter og afgifter
Både i regulerede og uregulerede kommuner er det muligt at varsle særskilte lejeforhøjelser som følge af stigninger i ejendommens skatter og afgifter. I den omkostningsbestemte husleje kan skatter og afgifter alternativt medtages i driftsbudgettet.

Bortfalder eller nedsættes skatter og afgifter, skal udlejeren med virkning fra nedsættelsestidspunktet foretage en tilsvarende lejenedsættelse for de lejligheder og lokaler, i hvis leje udgiften har været indregnet.

Nettoprisindeksregulering
Udlejeren kan i visse situationer vælge at regulere lejen efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks. Der findes 2 former for nettoprisregulering, som er undtagelser fra de almindelige regler om lejeregulering.

For lejemål i ejendomme med omkostningsbestemt leje kan udlejeren beslutte, at lejen én gang om året og i perioder på 2 år ad gangen reguleres efter nettoprisindeks i stedet for efter reglerne om omkostningsbestemt husleje.

For andre ejendomme samt for lejemål, hvor lejen er fastsat efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, kan det aftales, at lejen under lejeforholdets bestående skal reguleres én gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks. Den nettoprisindeksregulerede leje kan kræves nedsat, hvis den væsentligt overstiger det lejedes værdi.

En aftale om regulering af lejen efter nettoprisindeks skal indføjes i lejekontraktens § 11. Det bør heraf fremgå, hvilket tidspunkt, der danner udgangspunkt for reguleringen, og hvilken værdi nettoprisindekset har på dette tidspunkt. Det skal endvidere fremgå, hvornår lejen første gang vil blive reguleret.

"Fri lejefastsættelse"
Både i regulerede og uregulerede kommuner kan aftaler om "fri lejefastsættelse", jf. lejelovens § 53, stk. 3-6, indgås i lejeaftaler om:
- beboelseslejligheder i ejendomme, der er taget i brug efter den 31. december 1991
- beboelseslejligheder, der den 31. december 199l lovligt udelukkende benyttedes til erhvervsformål. Det samme gælder for lokaler, der senest forinden denne dato lovligt var benyttet udelukkende til eller lovligt var indrettet udelukkende til erhvervsformål og
- beboelseslejlighed eller enkeltværelse, der er nyindrettet i en tagetage, som den l. september 2002 ikke var benyttet til eller registreret som beboelse, samt i nypåbyggede etager, hvortil der er givet byggetilladelse efter den l. juli 2004.

Indgås en aftale om fri lejefastsættelse, kan lejen kun sættes ned i de tilfælde, hvor der er aftalt en leje, der er urimelig høj. Lejeren har således ikke som ellers mulighed for at få lejen sat ned, selvom den aftalte leje væsentligt overstiger den omkostningsbestemte leje eller det lejedes værdi.

En aftale om fri lejefastsættelse og om lejeregulering i lejeperioden skal indføres i lejekontraktens § 11.

Er der indgået en lejeaftale om fri lejefastsættelse, kan det aftales, at lejen i lejeperioden skal reguleres efter nettoprisindeks. Aftalen skal indføjes i lejekontraktens § 11.

Fremgår det ikke af lejeaftalen, at lejen kan reguleres efter nettoprisindeks, kan lejen ikke reguleres i lejeperioden. Lejen kan dog reguleres som følge af stigninger i og pålæg af nye skatter og afgifter. I lejemål i uregulerede kommuner kræves særskilt aftale herom. Aftalen skal indføjes i lejekontraktens § 11.

Indeksfinansieret boligbyggeri
Der findes særlige regler for lejefastsættelsen i ejendomme, hvis opførelse er finansieret med indekslån.

Efter disse regler kan lejen fastsættes således, at den samlede lejeindtægt kan dække ejendommens nødvendige driftsudgifter på tidspunktet for ejendommens opførelse med tillæg af afkastning af ejendommens værdi.

Tilsvarende regler gælder for ejendomme taget i brug efter l. januar 1989, der er opført af og udlejes af udlejere omfattet af lov om realrenteafgift.

For begge typer af ejendomme gælder der særlige regler for regulering af lejen i lejeperioden.

Forbedringer
Hvis udlejeren har gennemført forbedringer af det lejede, kan der efter nærmere fastsatte regler kræves lejeforhøjelse herfor.

Lejens betaling
Udlejeren bestemmer, hvordan de nævnte beløb betales og anviser en konto i et pengeinstitut, hvor lejen og de hertil knyttede bidrag betales.

Det kan aftales, at lejen skal betales for en periode af 3 måneder ad gangen. En sådan aftale skal fremgå af § 11. En længere periode end 3 måneder kan ikke gyldigt aftales.

Pligtige pengeydelser
For en række betalinger i lejeforholdet gælder, at de er "pligtige pengeydelser", hvilket betyder, at udlejeren kan ophæve lejeaftalen under iagttagelse af visse betingelser, hvis de pligtige pengeydelser ikke betales. Beløb, der er pligtige pengeydelser, er bl.a. leje, depositum og forudbetalt leje og regulering heraf, varmebetaling, antenne- og internetbidrag, a conto bidrag for vand, betaling for køling samt betaling af påkravsgebyr.

Forfalder lejen m.v. til betaling på en helligdag, en lørdag eller grundlovsdag, udskydes forfaldsdagen til den efterfølgende hverdag. Rettidig betaling af husleje er betaling, som foretages senest på forfaldsdagen

Betales lejen ikke rettidigt, kan udlejeren afgive påkrav herom. Påkravet kan tidligst afgives efter 3. hverdag efter sidste rettidige betalingsdag. Udlejeren kan opkræve et gebyr herfor, som er fastsat i lejeloven.

4. Til lejekontraktens § 4: Depositum og forudbetalt leje

Depositum
Udlejeren kan i lejeaftalen betinge sig, at lejeren betaler et depositum til sikkerhed for lejerens forpligtelser ved fraflytning. Depositum kan højst svare til 3 måneders leje. I fremlejeforhold kan lejeren vælge at stille bankgaranti eller deponere i stedet for at indbetale depositum.

Forudbetalt leje
Udlejeren kan endvidere betinge sig, at lejeren ved lejeaftalens indgåelse forud betaler et beløb, som højst svarer til 3 måneders leje. Sådan forudbetalt leje kan lejeren lade indgå som huslejebetaling i de sidste 3 måneder af lejeperioden.

Både depositum og forudbetalt leje kan kræves forholdsmæssigt forhøjet, når lejen forhøjes. Forhøjelsen kan opkræves med lige store månedlige beløb over samme antal måneder, som depositum og forudbetalt leje svarede til i forhold til lejen ved lejeforholdets indgåelse. Det bør fremgå specificeret af lejeopkrævningerne, hvilket beløb der udgør selve lejen, og hvilke beløb der vedrører regulering af forudbetalt leje og regulering af depositum.

5. Til lejekontraktens § 5: Varme, køling, vand og el

Felterne i lejekontrakten afkrydses, dels af hensyn til oplysning om det lejede, dels af hensyn til de oplysninger, som kommunen har brug for ved en eventuel boligstøtteberegning.

I ejendomme, hvor udlejeren leverer varme og varmt vand samt el til andet end opvarmning, og i ejendomme, hvor betaling for vand og køling sker efter forbrugsmålere, skal lejeren som hovedregel indbetale a conto beløb til dækning af udlejerens udgifter.

Udgiften til lejemålets opvarmning og forsyning med varmt vand samt el til andet end opvarmning kan ikke indeholdes i lejen. Det samme gælder for udgiften til vandforbrug og køling, hvis fordelingen af udgiften sker efter målere. Dette gælder dog ikke for enkeltværelser til beboelse, hvor udgiften til opvarmning, vand, el til andet end opvarmning og køling kan være indeholdt i lejen.

Ved vand-, varme-, el- og kølingsregnskabsårets udløb skal udlejeren fremsende særskilte regnskaber for de afholdte udgifter og indbetalte a conto beløb for regnskabsperioden.

Regnskaberne skal være kommet frem til lejerne senest 4 måneder efter regnskabsårets udløb. Sker leverancen af varme, el og køling fra et kollektivt forsyningsanlæg, er regnskabet dog rettidigt aflagt, hvis det er kommet frem til lejerne senest 3 måneder efter, at udlejeren har modtaget endelig afregning fra forsyningsanlægget. Sker leverancen fra et kollektivt forsyningsanlæg, skal regnskabsåret følge forsyningsanlæggets.

Varmeleverandører skal sikre sig, at nærmere oplysninger om lejerens varmefordelingsmålere stilles til rådighed for lejeren på dennes anmodning, jf. § 9 i bekendtgørelse om varmefordelingsmålere, der anvendes som grundlag for fordeling af varmeudgifter.

Har lejeren betalt for lidt i a conto bidrag, kan udlejeren kræve tillægsbetaling ved den første lejebetaling, der skal finde sted, når der er forløbet l måned efter, at lejeren har modtaget de enkelte regnskaber. Overstiger tillægsbetalingen 3 måneders leje, kan lejeren beslutte at betale i 3 lige store månedlige rater.

Har lejeren betalt for meget i a conto bidrag, gælder for både vand-, varme-, el- og kølingsregnskaber, at det for meget betalte skal tilbagebetales til lejeren, enten kontant eller ved fradrag i første lejebetaling efter, at regnskabet er udsendt.

Kommer de enkelte regnskaber for sent frem, kan udlejeren ikke kræve tillægsbetaling efter regnskabet. Fremsendes regnskabet ikke inden yderligere 2 måneder efter de nævnte frister, kan lejeren undlade at indbetale a conto bidrag, indtil lejeren har modtaget regnskabet og har modtaget et eventuelt for meget betalt bidrag for den afsluttede regnskabsperiode.

Det skal ved afkrydsning angives, om udlejeren leverer el til lejemålet. Hvis dette ikke er tilfældet, skal lejeren selv sørge for at indgå aftale med en el-leverandør om levering heraf.

6. Til lejekontraktens § 7: Vedligeholdelsesstand ved indflytning

I lejekontraktens § 7 skal parterne ved afkrydsning angive, om lejemåles stand er eller bliver konstateret ved et indflytningssyn.

Udlejere af beboelseslejligheder skal udarbejde en indflytningsrapport. Udarbejdelsen skal ske i samarbejde med lejeren, således at lejeren indkaldes til deltagelse i et indflytningssyn i forbindelse med indflytningen.

Udlejeren, der kun udlejer en bolig, herunder ejeren af en enkelt ejer- eller andelsbolig, har dog ikke pligt til at afholde indflytningssyn. Udlejerens forhold på tidspunktet, hvor lejeren kan disponere over lejemålet, vil være afgørende for, om udlejeren har pligt til at afholde syn. Det vil typisk være fra lejeforholdets begyndelse. Er der tvivl om, hvorvidt udlejeren alene udlejer én bolig, kan lejeren anmode udlejeren om at underskrive en tro og love-erklæring om, at denne alene udlejer en bolig.

Udlejere af enkeltværelser har heller ikke pligt til at afholde indflytningssyn.

Udlejeren skal indkalde lejeren til deltagelse i indflytningssynet. Der gælder ikke specifikke regler for, hvornår og hvordan lejeren skal indkaldes, men det forudsættes, at lejeren indkaldes med så tilpas lang frist, at lejeren har mulighed for at være til stede.

I indflytningsrapporten angives, hvordan lejemålets stand er ved indflytningen.

Indflytningsrapporten skal udleveres til lejeren ved synet eller sendes til lejeren senest 2 uger efter synet, hvis denne ikke er til stede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af rapporten.

Lejemålet skal til sin tid afleveres i samme stand, medmindre andet aftales, jf. dog nedenstående afsnit om istandsættelse ved fraflytning - indvendig.

Det kan ikke aftales, at det lejede skal afleveres i bedre stand, end det var ved indflytningen. Er det lejede ikke ved overtagelsen i den stand, som lejeren ifølge aftalen kan kræve, skal lejeren overfor udlejeren gøre manglen gældende senest 14 dage efter lejeforholdets begyndelse. Fristen gælder, selvom lejeren inden fristens udløb har deltaget i et indflytningssyn og har modtaget en indflytningsrapport. Hvis udlejeren ikke reagerer, har lejeren mulighed for at lade væsentlige mangler udbedre for udlejerens regning, at kræve at udlejeren betaler en erstatning, eller at hæve aftalen. Lejerens mangelsbeføjelser er således afhængig af, at lejeren gør brug af sin indsigelsesadgang senest 14 dage efter lejeforholdets begyndelse. Har lejeren gjort indsigelse uden, at manglen er udbedret, hæfter lejeren ikke for manglen i forbindelse med fraflytning.

7. Til lejekontraktens § 8: Vedligeholdelse

Indvendig vedligeholdelse
Den indvendige vedligeholdelse omfatter maling, hvidtning, tapetsering og lakering af gulve i det lejede.

Maling omfatter maling af radiatorer og træværk i lejligheden, herunder døre, karme, gerigter, paneler, entredør på den indvendige side og indvendige vinduesrammer til rammernes kant og fals.

Hvis ikke andet aftales, påhviler den indvendige vedligeholdelse af lejemålet udlejeren.

Udlejeren skal i så fald månedsvis afsætte et beløb på en indvendig vedligeholdelseskonto for lejligheden.

Udlejeren har også pligt til at afsætte beløb til indvendig vedligeholdelse for blandede lejemål - dvs. lejemål, der anvendes til både beboelse og til andet end beboelse - og for enkeltværelser til beboelse. Er lokalerne beliggende i hver sin fysiske enhed, skal der dog kun afsættes beløb til indvendig vedligeholdelse for beboelsesdelen.

Udlejeren skal hvert år senest 3 måneder efter regnskabsårets afslutning skriftligt oplyse lejeren om, hvilket beløb der står på kontoen for indvendig vedligeholdelse.

Lejeren kan kræve, at udlejeren foretager indvendig vedligeholdelse af lejemålet så ofte, at det lejede altid er i god vedligeholdt stand, og såfremt udgiften kan afholdes af det beløb, der er til rådighed på vedligeholdelseskontoen.

Når udlejeren efter udførte vedligeholdelsesarbejder fradrager beløb på vedligeholdelseskontoen, skal lejeren samtidig have en skriftlig opgørelse over de afholdte udgifter med oplysning om, hvilket beløb der herefter er til rådighed.

Uden forudgående aftale med udlejeren kan en lejer, der selv har ladet arbejder udføre, ikke kræve betaling af indestående på den indvendige vedligeholdelseskonto. Ligeledes kan udlejeren bestemme, hvilke håndværkere der skal udføre arbejdet.

Det kan aftales, at den indvendige vedligeholdelse påhviler lejeren. Dette indebærer, at lejeren ud over lejen selv skal afholde udgifter til maling, hvidtning, tapetsering og lakering af gulve i det lejede. Aftale herom angives ved afkrydsning ved "Lejeren" i kontraktens § 8. Udlejeren kan kræve, at vedligeholdelse skal ske så ofte, at det lejede altid er i god vedligeholdt stand.

Udlejeren eller dennes stedfortræder har ret til at få eller skaffe sig adgang til det lejede, når forholdene kræver det.

Udvendig vedligeholdelse
Al anden vedligeholdelse end maling, hvidtning, tapetsering og lakering af gulve i det lejede betragtes som udvendig vedligeholdelse.

Hvis ikke andet aftales, påhviler den udvendige vedligeholdelse af lejemålet, bortset fra låse og nøgler, udlejeren.

Udlejeren skal holde ejendommen og det lejede forsvarligt ved lige. Alle indretninger til afløb og til forsyning med lys, gas, vand, varme og kulde skal holdes i god og brugbar stand. Udlejeren skal ligeledes sørge for renholdelse og sædvanlig belysning af ejendommen og adgangsvejene til det lejede, ligesom udlejeren skal renholde fortov, gård og andre fælles indretninger.

Er der ikke aftalt andet, skal lejeren i lejeperioden foretage vedligeholdelse og fornøden fornyelse af låse og nøgler, så disse altid er i god vedligeholdt stand.

Der kan mellem lejeren og udlejeren aftales en anden vedligeholdelsesfordeling, fx således, at lejeren påtager sig at skulle vedligeholde og eventuelt forny toiletkummer, haner, køleskabe, køkkenborde, blandingsbatterier, ruder, gulve, gulvbelægning og lign. Aftaler, hvorefter lejeren påtager sig at vedligeholde andet end låse og nøgler, skal indføjes i lejekontraktens § 11.

For lejemål, der er omfattet af boligreguleringslovens kapitel II-1V, kan det dog ikke aftales, at lejeren overtager udlejerens pligt til udvendig vedligeholdelse. Det kan dog aftales, at lejeren skal vedligeholde den have, som indgår i det lejede.

Er der mellem lejeren og udlejeren aftalt en sådan anden vedligeholdelsesfordeling, skal lejeren i lejeperioden foretage vedligeholdelse så ofte, at de pågældende indretninger altid er i god vedligeholdt stand.

Fraflytningssyn mv.
Udlejere, der på fraflytningstidspunktet udlejer mere end én beboelseslejlighed, er forpligtet til at afholde fraflytningssyn sammen med lejeren og udarbejde en fraflytningsrapport efter lejelovens § 98, stk. 3-5.

Istandsættelse ved fraflytning - indvendig
Har udlejeren pligten til at foretage den indvendige vedligeholdelse af lejemålet, vil lejeren alene kunne blive mødt med krav om at male osv., hvis lejeren har påført lejemålet skader. Lejeren skal således ikke udbedre forringelse, som skyldes slid og ælde.

Har lejeren ved aftalen overtaget den indvendige vedligeholdelsespligt, skal lejeren ved lejeforholdets ophør aflevere lejemålet i samme stand som ved overleveringen. Det betyder, at lejeren inden fraflytning skal udføre den vedligeholdelse af lofter, vægge, gulve osv., som burde have været udført i løbet af lejeperioden.

Istandsættelse ved fraflytning - udvendig
Låse og nøgler og eventuelle andre genstande, som efter aftalen er omfattet af lejerens udvendige vedligeholdelsesforpligtelse, skal ved lejeforholdets ophør afleveres i samme stand som ved overleveringen med undtagelse af den forringelse, som skyldes almindeligt slid og ælde, dog under forudsætning af, at genstandene har været løbende vedligeholdt.

Det kan ikke aftales, at det lejede skal afleveres i en bedre stand, end det var ved indflytningen.

8. Til lejekontraktens § 10: Beboerrepræsentation, husorden og øvrige oplysninger om det lejede

Beboerrepræsentation
Beboerrepræsentanterne kan på nogle områder indgå aftaler med udlejeren på de øvrige lejeres vegne, herunder bl.a. aftaler om gennemførelse af fælles forbedringer i ejendommen. Endvidere gælder der i forbindelse med varsling af lejeforhøjelser og varsling af fælles forbedringer særlige regler for ejendomme med beboerrepræsentation.

Husorden
Det påhviler udlejeren at sørge for, at der i det hele hersker orden i ejendommen. Reglerne herfor kan være nedskrevet i en husorden.

Er der valgt beboerrepræsentanter, kan et beboermøde vedtage en husorden. Den er gældende, medmindre udlejeren har vægtige grunde til at modsætte sig dette.

Lejeren skal følge disse regler og andre rimelige påbud til sikring af god husorden og en forsvarlig brug af det lejede.

Øvrige oplysninger om det lejede
Her anføres oplysninger om det lejede fx praktiske oplysninger om forholdene i ejendommen m.v.

9. Til lejekontraktens § 11: Særlige vilkår

Her skal anføres alle aftalte fravigelser fra lejelovgivningen og lejekontraktens trykte bestemmelser. Sådanne aftaler vil kunne medføre, at lejeren opnår færre rettigheder eller pålægges større forpligtelser end efter de almindelige bestemmelser i lejelovgivningen.

De aftalte særlige vilkår har forrang i forhold til lejeaftalens øvrige vilkår.

Det angives i kontraktens § 11, om der gælder særlige vilkår for lejefastsættelse, der skal oplyses om i lejekontrakten, herunder fx i forhold til privat byfornyelse og boligforbedring, afkastberegningen, aftalt grøn byfornyelse, regulering efter nettoprisindeks og fri lejefastsættelse. Opremsningen er ikke udtømmende.

Er der ikke plads til de særlige vilkår under kontraktens § 11, flyttes vilkårene om i eller fortsættes i et tillæg til lejekontrakten. Det anbefales, at et tillæg til lejekontraktenen underskrives særskilt.

Øvrige oplysninger om det lejede, der ikke har karakter af særlige vilkår mellem parterne, anføres under kontraktens § 10.

Aftale om digital kommunikation
Ønsker udlejeren og lejeren at give hinanden mulighed for at bruge fx e-mail til at udveksle digitale dokumenter, hvor der i lejelovgivningen stilles krav om skriftlighed, eller hvor der foreskrives en meddelelsespligt mellem parterne, der ikke hensigtsmæssigt lader sig gennemføre på andre måder end skriftligt, skal dette aftales mellem parterne. Er der ikke indgået en sådan aftale kan skriftlighedskrav i lejelovgivningen alene opfyldes ved at fremsende papirdokumenter.

En sådan aftale kan angives i kontraktens § 11. Der stilles ikke krav til indholdet af aftalen. Aftalen kan formuleres bredt eller afgrænses til bestemte meddelelser. Aftalen bør angive, hvilke mailadresser der kan anvendes. Visse oplysninger kan dog ikke være omfattet af en sådan aftale, jf. lejelovens § 4, stk. 2. Aftalen kan til enhver tid opsiges uden varsel.

Privat byfornyelse og aftalt boligforbedring
For lejemål, som er ombygget efter den tidligere gældende lov om privat byfornyelse, eller efter kapitel 5 i den tidligere gældende lov om byfornyelse, og hvor lejeforhøjelse er beregnet efter samme love, skal det udtrykkeligt oplyses i lejeaftalen, at lejemålet er ombygget i henhold til lov om privat byfornyelse eller efter kapitel 5 i den tidligere gældende lov om byfornyelse. Af lejelovens § 4 a fremgår, hvilke oplysninger, der nærmere skal angives i kontrakten.

Afkast
Ønsker udlejeren at opkræve en leje, hvor afkastet beregnes efter § 9, stk. 2, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, skal det fremgå af lejeaftalen. Af lejelovens § 4, stk. 5, fremgår, hvilke oplysninger der nærmere skal angives i kontrakten.

Aftalt grøn byfornyelse
For lejemål, som er ombygget efter bestemmelserne om aftalt grøn byfornyelse i kapitel 6 a i lov om byfornyelse og udvikling af byer, og hvor lejeforhøjelse er beregnet efter lejelovens § 58 a, skal det udtrykkeligt oplyses i lejeaftalen, at lejemålet er ombygget efter kapitel 6 a i lov om byfornyelse og udvikling af byer.

Regulering efter nettoprisindeks
For lejeaftaler, som er omfattet af udlejerens beslutning om regulering efter nettoprisindeks, jf. § 9 a i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, og som indgås, efter at udlejeren har truffet beslutning om en sådan regulering, skal det fremgå af lejeaftalen, at lejen reguleres efter nettoprisindeks. Af lejelovens § 4, stk. 8, fremgår, hvilke oplysninger der nærmere skal angives i kontrakten.

Fri lejefastsættelse
Der henvises til afsnittet i vejledningens pkt. 3 herom. Af lejelovens §§ 53, stk. 3-5, fremgår, hvilke oplysninger der nærmere skal angives i kontrakten.

79-16-0014-2

-9 NOV. 2012

Meta Mariehjemmet - Friplejeboliger

Lejemål nr. 1.4
Sejershaven 2, 7321 Gadbjerg

LEJEKONTRAKT for beboelse

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.

§ 1. Parterne og det lejede.

Lejemålet:	Det lejede er en lejlighed	Lejlighedsnr.: Beliggenhed:	**1.4** Meta Mariehjemmet, Sejershaven 2 7321 Gadbjerg
Udlejer:	Den selvejende Institution **Meta Mariehjemmet, Sejershaven 2, 7321 Gadbjerg**		
Lejer:	**Navn::** [redacted] **cpr-nr.** [redacted]		
Areal:	Lejemålets samlede bruttoetageareal udgør		70,8 m^2, der består af 1 beboelsesrum
Brugsret til:	Efter aftalen har lejer endvidere efter udlejers anvisninger adgang og brugsret til følgende lokaliteter: Fællesarealer		
Benyttelse:	Det lejede må ikke uden udlejers ***skriftlige*** samtykke benyttes til andet end beboelse		

§ 2. Lejemålets begyndelse og ophør.

Begyndelse:	Lejemålet begynder den 26/**19.11.2012** og fortsætter, indtil det opsiges.
Opsigelse:	Medmindre andet er aftalt og anført i kontraktens § 11, kan lejer opsige lejeaftaler om beboelseslejligheder med 3 måneders 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. ***Opsigelsen skal være skriftlig fra begge parters side.***

§ 3. Betaling af leje m.v.

Leje: Den årlige leje er **kr. 87.744,00**

Betaling: Lejen m.v. forfalder til betaling den 3. i hver måned

Lejen m.v. udgør:

Leje	**7.312,00**
A conto varme	**518,00**
A conto vand	**238,00**
A conto el (betales direkte til leverandør)	
A conto antennebidrag	~~245,00~~
I alt pr. måned	**Kr. 8.313,00** ~~8.313,00~~ 8068,00

Skatter og afgifter: I lejen indgår skatter og afgifter pr. **1.1.2012**.

Betalingssted: Lejen m.v. betales på det af udlejer anviste sted.
Betaling til et pengeinstitut anses for betaling på det anviste sted.

§ 4. Depositum og forudbetalt leje.

Depositum: Senest den **19.11.2012** betaler lejeren et beboerindskud på 2 pct. Jf. Friplejeboligloven § 12, stk. 1. **kr. 31.427,00**

Indbetaling: Senest den **19.11.2012** betaler lejeren i alt svarende til: indskud + leje m.v. for perioden: 19.11.-30.11.2012 kr.3.325,00 kr.34.752,00

I alt **kr.34.752,00**

Første gang, der herefter skal betales husleje, er den **01.12.2012**

§ 5. Varme og vand.

Varme: Udlejer leverer varme og varmt vand.
Lejemålet opvarmes ved fjernvarme
Varmeregnskabet begynder den 1. januar.

Vand: Udlejer leverer vand til lejemålet.
Vandregnskabet begynder 1. januar.

El: VOS NET/ leverer el.

§ 6. Fællesantenner m.v.

Udlejer leverer fælles signalforsyning, hvortil lejer skal betale bidrag.
Parabolantenne må ikke opsættes.

§ 7. Lejemålets stand ved ind- og udflytning.

Lejemålet er nyistandsat ved indflytningen.

Ved lejemålets ophør skal lejemålet ligeledes afleveres nyistandsat.

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

Ved lejemålets indgåelse vil der efter fælles besigtigelse af det lejede blive udarbejdet en rapport, hvori lejemålets stand ved lejemålets begyndelse angives.

Bemærk: Er det lejede mangelfuldt ved lejeforholdets begyndelse, skal lejeren 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.
Vedr. lejemålets stand ved indflytning, 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 i lejeperioden påhviler lejer.***

§ 9. Inventar.

Følgende inventar i lejemålet tilhører ved lejemålets indgåelse udlejer: Kogeplader, ovn, køleskab m/frys, emhætte, fastmonterede klædeskabe, flytbare klædeskabe, hylder på badeværelse samt fastnaglede hjælpemidler og ophæng på badeværelse.

§ 10. Beboerrepræsentation, husdyrhold og husorden.

Beboerrepræsentation: Der er ved kontraktens indgåelse ikke etableret beboerrepræsentation i ejendommen.

Husdyr: Det er ikke tilladt at holde husdyr i lejemålet.

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

Husorden: Der foreligger ved lejeforholdets indgåelse en husorden for ejendommen? ☐ Ja ☒ Nej
Husorden vedlægges, såfremt en sådan findes for ejendommen.

§ 11. Særlige vilkår.

Fravigelser: ***Lejer er gjort opmærksom på, at lejemålet er omfattet af lov om friplejeboliger. Denne lovs bestemmelser går derfor forud for bestemmelserne i denne lejekontrakt.***

Lejeren er særligt gjort opmærksom på, at efter friplejeboliglovens § 34 er forholdet mellem friplejeboligleverandøren (udlejer) og lejeren vedrørende boligen reguleret af lov om leje, med undtagelse af kapitel 1, § 4, stk. 4-7, kapitel IV, § 33, stk. 4, § 34, § 37, stk. 4, § 46c, stk.2, § 46j, stk. 3, kapitel VIII og VIIIA, §§ 58-61, § 62a, kapitel X A, § 66, stk. 1, litra a, §§ 69-74 a, § 98, stk. 1 og 2, kapitel XVI, § 106 og kapitel XIX. Disse Bestemmelserne i friplejeboliglovens kapitel 7 kan ikke fraviges til skade for lejeren.

Lejerens rettigheder efter lov om friplejeboliger er gyldige mod enhver uden tinglysning.

Lejerens ret til installationer efter lejelovens § 29 gælder ikke, såfremt udlejer godtgør, at installationen vil gøre boligen uegnet til den forudsatte brug.

Lejemålets ophør mv. er uanset indholdet af denne lejekontrakt, reguleret af reglerne i friplejeboliglovens §§ 52-57.

Der gøres opmærksom på, at huslejeberegningen er foreløbig jf. bekendtgørelse om drift af almene boliger mv. § 75, stk. 3.
Endvidere er huslejen fastsat som et gennemsnitsbeløb pr. bolig. Ved den endelige opmåling af de enkelte boliger vil der kunne forekomme mindre forskelle på grund af forskelle i boligernes størrelse.

Når den endelige husleje og boligstørrelse er fastlagt, vil huslejen blive reguleret i forhold hertil.

Reguleringen afventer VejleKommunes godkendelse af byggeregnskabet.

Antal beboere: Der må kun bo en beboer pr. lejemål.
Fremleje: Lejemålet kan ikke fremlejes, hverken helt eller delvist.

§ 12. Underskrift.

Dato: 26.10.2012

MARIEHJEMMENES HOVEDKONTOR
VIRUMGÅRDSVEJ 18 – 2830 VIRUM

For udlejer

Dato:

[redacted]

Som lejer

79-16-0015-2

Typeformular A, 9. udgave

Lejemåls nr.: 15

LEJEKONTRAKT for beboelse

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

Autoriseret af Ministeriet for By, Bolig og landdistrikter den 1. juli 2015.

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 må 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 ***fed og kursiv***. Disse vilkår er fravigelser af lejelovgivningens almindelige regler. Hvis parterne har aftalt de forhold, der er kursiveret i kontrakten, er det ikke nødvendigt at anføre de samme forhold i kontraktens § 11. Vilkår, som er anført i § 11, er tilstrækkeligt fremhævet.

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.

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: Friplejebolig ☐ Lejeforholdet er et fremlejeforhold

Beliggende: Sejershaven 2, bolig 15 By 7321 Gadbjerg

Udlejeren: Navn: Den selvejende institution Meta Marie hjemmet
CVR-nr/reg. nr.: 30759958

Adresse: Sejershaven 2
7321 Gadbjerg

Lejeren: Navn: [redacted]
Adresse:

Areal: Lejemålets samlede bruttoetageareal udgør 70,8 m², der består af 1 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.:
☐ Cykelparkering ☐ Garage nr.: ☐ Andet: _____

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

§ 2. Lejeforholdets begyndelse og ophør

Begyndelse: Lejeforholdet begynder den 06/01/2018 og fortsætter, indtil det opsiges, medmindre lejemålet er tidsbegrænset, jf. § 11.

Opsigelse: Opsigelsen skal være ***skriftlig*** fra begge parters side. Medmindre andet er aftalt og anført i kontraktens § 11, kan lejeren 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 varslet dog 1 måned. Opsigelse fra udlejerens side kan ske efter §§ 82 og 83 i lejeloven.

§ 3. Betaling af leje

Leje: Den årlige leje er 91.488,00 kr.

Betaling: Lejen m.v. forfalder til betaling den 1. i hver (sæt x) ◉ Måned ○ *Kvartal*

Lejen pr. måned/kvartal udgør: 7.624,00 kr.

Betalinger udover lejen udgør:

A conto varmebidrag	518,00 kr.
A conto vandbidrag	238,00 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:	8.380,00 kr.

Skatter og afgifter:
I lejen indgår skatter og afgifter pr. 01/01/2018
Ved fremtidige ændringer i skatter og afgifter vil denne dato blive taget som udgangspunkt.

Betalingssted: Lejen m.v. betales på udlejerens kontonr. 4316 - 11158951 i (pengeinstitut): Danske bank
Betaling til et pengeinstitut anses for betaling på det anviste betalingssted.

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

§ 4. Depositum og forudbetalt leje

Depositum: Senest den 01/02/2018 betaler lejeren et depositum på 31.427,00 kr. svarende til _____ måneders leje (højst 3 måneders leje).

Forudbetalt leje: Senest den _____ betaler lejeren endvidere forudbetalt leje svarende til _____ måneders leje (højst 3 måneders leje).

Indbetaling: Senest den 01/02/2018 betaler lejeren i alt 46.836,00 kr., svarende til:

Forudbetalt leje:	kr.
Leje m.v. for perioden: 06/01/2018 til 28/02/2018	15.409,00 kr.
Depositum	kr.
Indskud	31.427,00 kr.
	kr.
	kr.
I alt	46.836,00 kr.

Første gang, der herefter skal betales husleje, er den 01.03.2018

§ 5. Varme, køling, vand og el

Varme:	Udlejeren leverer varme og varmt vand? (sæt x) Hvis ja, lejemålet opvarmes ved: ☒ fjernvarme/naturgas ☐ centralvarme med olie ☐ el til opvarmning ☐ andet: _____ Varmeregnskabsåret begynder den 01/01/2018	◉ Ja ○ Nej
	Lejeren sørger selv for opvarmning af lejemålet? (sæt x) Hvis ja, lejemålet opvarmes ved: ☐ el ☐ gas ☐ olie/petroleum ☐ fjernvarme/naturgas ☐ andet: _____	○ Ja ◉ Nej
Vand:	Udlejeren leverer vand til lejemålet? (sæt x) Hvis ja, udgiften til vand fordeles på grundlag af individuelle forbrugsmålere? (sæt x) Vandregnskabsåret begynder den 01/01/2018	◉ Ja ○ Nej ○ Ja ◉ Nej
El:	Udlejeren leverer el til andet end varme til lejemålet? (sæt x) Elregnskabsåret begynder den	○ Ja ◉ Nej
Køling:	Udlejeren leverer køling til lejemålet? (sæt x) Hvis ja, udgiften til køling fordeles på grundlag af individuelle forbrugsmålere? (sæt x) Kølingsregnskabsåret begynder den	○ Ja ◉ Nej ○ Ja ○ Nej

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

Fællesantenne:	Udlejeren leverer fælles signalforsyning, hvor til 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 indflytning

	Er/bliver lejemålets stand konstateret ved et indflytningssyn?	◉ Ja ○ Nej
Bemærk:	Pligten til at afholde indflytningssyn påhviler alle udlejere, som udlejer mere end én beboelseslejlighed.	
Bemærk:	Er det lejede mangelfuldt ved lejeforholdets begyndelse, skal lejeren 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, 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

Pligt: *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 udlejerens istandsættelse af lejemålet.

Bemærk: Hvis udlejeren på fraflytningstidspunktet udlejer mere end en beboelseslejlighed, har udlejeren pligt til at afholde fraflytningssyn og udarbejde en fraflytningsrapport efter lejelovens § 98, stk. 3-5.

§ 9. Inventar

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

☒ Komfur	☐ Opvaskemaskine	☐ Emhætte	☒ Andet: Plejeseng
☒ Køleskab	☐ Vaskemaskine	☐ Elpaneler, antal:	☒ Andet: Skab
☒ Fryser	☐ Tørretumbler	☐ Vandvarmere, antal:	☐ 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

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.

Øvrige oplysninger om det lejede:
Der må ikke her anføres vilkår, som i sin helhed allerede følger af lejelovgivningens almindelige vilkår eller fravigelser, der skal anføres under § 11 .

Depositum/indskud svarer til 2% af den samlede anskaffelsesværdi for boligerne.

§ 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 lejeren 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 lejefastsættelsen, som der skal oplyses om i lejekontrakten, herunder fx i forhold til afkast (lejelovens § 4, stk. 5), regulering efter nettoprisindeks (lejelovens § 4, stk. 8), privat byfornyelse og boligforbedring (lejelovens § 4 a), aftalt grøn byfornyelse (lejelovens § 4 b) og fri lejefastsættelse (lejelovens § 53, stk. 3-5).

§ 12. Underskrift

Dato: 08012018	Dato:
Fonden Marienhjemmene Ejendomsadministrator Virumgårdsvej 18 2830 Virum	
Som udlejer	Som lejer

06

Danske Bank

Danske Bank
Storkunder Ejendomme Almen
Lersø Parkallé 100
2100 København Ø
Telefon 55850211
Telefax 45149627
SWIFT-BIC: DABADKKK
www.danskebank.dk

Konto:	Meta Marie Bolig 11158951 DKK
IBAN:	DK8730000011158951
Kontohaver:	META MARIEHJEMMET - 0030759958

Posteringsoplysninger

Tekst:	[redacted]
Posteringstype:	UDVIDET TRANS. (UDUS / DDB)
Bogført beløb:	31.427,00 DKK
Status:	Udført
Bogført dato:	12.01.2018
Rentedato:	12.01.2018
Provisionsdato:	12.01.2018

30710/40915

Meddelelse

Afsenders navn og adresse:	[redacted] Sejershaven 2 Lejlighed 15 7321 Gadbjerg
Tekst:	Indskud for [redacted] Lejlighed 15 på Meta Marie Plejehjemmet i 7321 Gadbjerg

30880

Tekniske posteringsoplysninger

Afsendende registreringsnummer:	3015 Danske Bank Hovedsædet for Danske Bank Holmens Kanal 2-12 1092 København K (+45) 33 44 00 00
Arkivreference:	532N801200
System:	Homebanking/telefonservice
Oprindelse:	BDB NET
Afsendt den:	12.01.2018
Dannet den:	2018-01-12-13.42.20.552648
Modtaget den:	2018-01-12-13.42.20.805653

Besked modtaget fra hjemmet ☑

Rette konto 409.xx ☑

Dato på mors beboer ☑

Opret PBS opkrævning ☑ (Smadr)

Service besked om ny beboer ☐

Excel
- Udfyldes ny beboer ☑
- Udskriv ☐
- Bogføre ☐

Skrive kontrakt ☑ kopi til "sagen" ☑ og kopi til service

Skrive velkomstbrev ☑ kopi til "sagen" ☑

Sendes ☑

Underskrevet kontrakt modtaget ☐

Måleraflæsning
- Varme ☐
- El ☐
- Vand ☐

Care: bogført 1. husleje ☐

Indskud Hvem har betalt? ☑

meta

Bolig: 15

Flytter ind: 6/1-2018

Navn: [redacted]

Typeformular A, 9. udgave

Lejemåls nr. 79-16-0017-04

LEJEKONTRAKT for beboelse

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

Autoriseret af Ministeriet for By, Bolig og landdistrikter den 1. juli 2015.

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 må ikke anføres direkte i kontrakt teksten (ved overstregning eller lign.), medmindre der i den fortrykte tekst er givet særlig adgang hertil.

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

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.

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 Friplejebolig ☐ Lejeforholdet er et fremlejeforhold

Beliggende: Sejershaven 2 bolig 17 By: 7321 Gadbjerg

Udlejeren: Navn: DSI Meta Marie Hjemmet - Plejehjem

CVR-nr/reg. nr. 30759958

Adresse: DSI Meta Marie Hjemmet - Plejehjem
v/DAB
2000 Frederiksberg

Lejeren: Navn: [redacted]
Adresse: [redacted]

Areal: Lejemålets samlede bruttoetageareal udgør 78,00 m², der består af 1 værelser

Erhvervslokaler m.v. udgør heraf 0,00 m².

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:

Benyttelse: Det lejede må ikke uden udlejers ***skriftlige*** samtykke benyttes til andet end:
Beboelse for lejere

§ 2. Lejemålets begyndelse og ophør

Begyndelse: Lejemålet begynder den 16-03-2022 og fortsætter, indtil det opsiges, medmindre lejemålet er tidsbegrænset, jf. § 11.

Opsigelse: Opsigelsen skal være ***skriftlig*** fra begge parters side. Medmindre andet er aftalt og anført i kontraktens § 11, kan lejeren 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 varslet dog 1 måned. Opsigelse fra udlejerens side kan ske efter §§ 82 og 83 i lejeloven.

§ 3. Betaling af leje m.v.

Årlig leje: Den årlige leje er 100.560,00 kr.

Betaling: Lejen m.v. forfalder til betaling den 1. i hver (sæt x) (x) måned ( ) kvartal

Lejen pr. måned /kvartal udgør:	7.624,00	kr.
Betalinger udover lejen udgør:		
A conto varmebidrag	518,00	kr.
A conto vandbidrag	238,00	kr.
A conto elbidrag	0,00	kr.
A conto kølingsbidrag		kr.
Antennebidrag	0,00	kr.
Internetbidrag		kr.
Bidrag til beboerrepræsentation	0,00	kr.
Udgift til forsikring	0,00	
BS-Gebyr	0,00	
Andet		kr.
I alt betales pr. måned/kvartal	8.380,00	kr.

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 via PBS, eller på et andet af udlejer anvist sted.

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

§ 4. Depositum og forudbetalt leje

Depositum: Seneste den 16-03-2022 betaler lejeren et depositum på 0,00 kr svarende til måneders leje (højst 3 måneders leje).

Forudbetalt leje: Senest den 16-03-2022 betaler lejeren endvidere forudbetalt leje svarende til måneders leje (højst 3 måneders leje).

Indbetaling: Senest den 16-03-2022 betaler lejeren i alt 37.159,16 kr., svarende til:

Forudbetalt leje:	0,00	kr.
Leje m.v. for perioden 16-03-2022 til 31-03-2022	4.325,16	kr.
Depositum	0,00	kr.
Dørskilt	0,00	kr.
Indskud	32.834,00	kr.
Forhøjet indskud	0,00	
I alt	37.159,16	kr.

Første gang, der herefter skal betales husleje, er den 01-04-2022

§ 5. Varme, køling, vand og el.

Varme:	Udlejeren leverer varme og varmt vand ? (sæt x)	⊗ Ja	○ Nej
	Hvis ja, lejemålet opvarmes ved: ☒ - fjernvarme/naturgas ☐ - centralvarme med olie ☐ - el til opvarmning ☐ - andet		
	Varmeregnskabsåret begynder den 1. januar		
	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 1. januar		
El:	Udlejer leverer el til andet end varme til lejemålet? (sæt x)	○ Ja	⊗ Nej
	Elregnskabsåret begynder den 1. januar		
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 1.		

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

Fællesantenne:	Udlejer leverer fælles signalforsyning, hvor til lejer skal betale bidrag	○ Ja	⊗ Nej
	Lejernes antenneforening i ejendommen leverer fælles signalforsyning	○ Ja	⊗ Nej
Internet::	Udlejeren leverer adgang til internet, (elektroniske kommunikations-tjenester) hvortil lejeren skal betale bidrag (sæt x)	○ Ja	⊗ Nej

§ 7. Lejemålets stand ved indflytning

	Er/bliver lejemålets stand konstateret et indflytningssyn? (sæt x)	⊗ Ja	○ Nej
Bemærk:	Pligten til at afholde indflytningssyn påhviler alle udlejere, som udlejer mere end én beboelseslejlighed.		
Bemærk:	Er det lejede mangelfuldt ved lejeforholdets begyndelse, skal lejeren 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, 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

Pligt: ***Den indvendige vedligeholdelse af lejemålet påhviler :*** (sæt x) ⊗ Udlejer ○ ***Lejer***

Konto: Har udlejeren den indvendige vedligeholdelsespligt, er der oprettet en konto for indvendig vedligeholdelse. Ved kontraktens oprettelse den 16-03-2022 står der 0,00 kr. på kontoen. Beløbet kan efter kontraktens oprettelse være ændret i forbindelse med udlejerens istandsættelse af lejemålet.

Bemærk: Hvis udlejeren på fraflytningstidspunktet udlejer mere end en beboelseslejlighed, har udlejeren pligt til at afholde fraflytningssyn og udarbejde en fraflytningsrapport efter lejelovens § 98, stk. 3-5.

§ 9. Inventar

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

☒ Komfur	☐ Opvaskemaskine	☐ Emhætte	☒ Plejeseng
☒ Køleskab	☐ Vaskemaskine	☐ Elpaneler, antal:	☒ Skab
☒ Fryser	☐ Tørretumbler	☐ Vandvarmere, antal:	☐

§ 10. Beboerrepræsentation, husdyrhold, husorden og 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 ejendommen ? (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.

Øvrige oplysninger om det lejede:

Der må ikke her anføres vilkår, som i sin helhed allerede følger af lejelovgivningens almindelige vilkår eller fravigelser, der skal anføres under § 11.

§ 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 lejeren 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 lejefastsættelsen, som der skal oplyses om i lejekontrakten, herunder fx i forhold til afkast (lejelovens § 4, stk. 5), regulering efter nettoprisindeks (lejelovens § 4, stk. 8), privat byfornyelse og boligforbedring (lejelovens § 4 a), aftalt grøn byfornyelse (lejelovens § 4 b) og fri lejefastsættelse (lejelovens § 53, stk. 3-5).

Lejemålet begynder på den i kontraktens § 2 angivne dato. Er denne dag en lørdag, en søndag eller en anden helligdag, udskydes tidspunktet for lejemålets overdragelse til lejer til den følgende hverdag. Lejer betaler leje fra begyndelsestidspunktet jf. § 2 i lejekontrakten.

HUSK - få en indboforsikring så dine ejendele er sikret, hvis uheldet skulle være ude. Bliver din bolig ubeboelig, er det som udgangspunkt din egen indboforsikring, der skal hjælpe med en midlertidig bolig.

Plejeboliger: Det lejede er en friplejebolig, og er at betragte som en ustøttet privat plejebolig.
Sædvanligt opsigelsesvarsel er løbende måned + 3 måneder. Dog kan opsigelsen ved dødsfald ske med 1 måneds varsel, og indbo m.v. kan opmagasineres, jf. Lov og leje §75, stk. 5.
Ved dødsfald skal pårørende senest efter 7 dage, rydde lejemålet og aflevere nøgler(skifteretsattest eller rydningserklæring). Såfremt dette ikke sker, vil hjemmet tømme lejemålet, og sørge for opbevaring på boets regning. I særlige tilfælde vil rydning af lejemålet ske efter nærmere aftale med forstander.

Indskud svarer til 2% af den samlede anskaffelsesværdi for boligerne.

DAB må bruge mit cpr-nummer i relation til entydig registrering af mig i DAB"s IT-system, og til de øvrige situationer det er relevant i forhold til min tilknytning til DAB.
Mariehjemmene v/ DAB registrerer CPR-nummeret i eget boligadministrative system, og anvender alene CPR-nummeret i forbindelse med opgaver relateret til CPR-nummer Indehaverens rolle som beboer og/eller fraflyttet beboer.
Udbetaling af beløb til boligsøgende, beboere, bestyrelsesmedlemmer og/eller fraflyttet beboer vil ske ved overførsel af beløbet til NEM-konto og til denne overførsel anvendes CPR-nummeret.
CPR-nummeret videregives ikke, og vil ikke være offentligt tilgængeligt, blive offentliggjort eller anvendt til markedsføring.
Såfremt der ikke udarbejdes elregnskab, kan udlejer tilmelde lejer til el : Undertegnede beboer(e), giver herved ejendomskontorets medarbejdere fuldmagt til at tilmelde denne bolig til elleverance ved elselskab. Til dette brug skal jeg afgive mit cpr-nummer, så tilmelding kan ske. Ved fraflytning må jeg ikke framelde el, idet dette varetages af ejendomskontoret.
Ved lejemålets ophør skal det lejede afleveres i samme stand som ved indflytningen. Nødvendige arbejder gennemføres af faguddannede håndværkere ved udlejers foranstaltning, efter at lejeren er fraflyttet og for lejerens regning, undtaget er den del der betragtes som slid og ælde, da det påhviler udlejer.

Varslet huslejeforhøjelse:

Nuv. leje pr. md.	Ændring	Frem. leje pr. md.	Ikrafttrædelse

§ 12. Underskrift

Dato: 14-03-2022

DAB
FINSENSVEJ 33
2000 FREDERIKSBERG
TLF. 77 32 00 00

som udlejer
DSI Meta Marie Hjemmet - Plejehjem
v/DAB Finsensvej 33
2000 Frederiksberg

Dato:

[redacted]

som lejer [redacted]

79_16-0021-2

Typeformular A, 9. udgave

Lejemåls nr.: 21

LEJEKONTRAKT for beboelse

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

Autoriseret af Ministeriet for By, Bolig og landdistrikter den 1. juli 2015.

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 må 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 ***fed og kursiv***. Disse vilkår er fravigelser af lejelovgivningens almindelige regler. Hvis parterne har aftalt de forhold, der er kursiveret i kontrakten, er det ikke nødvendigt at anføre de samme forhold i kontraktens § 11. Vilkår, som er anført i § 11, er tilstrækkeligt fremhævet.

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.

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: Friplejebolig ☐ Lejeforholdet er et fremlejeforhold

Beliggende: Sejershaven 2, bolig 21 By 7321 Gadbjerg

Udlejeren: Navn: Den selvejende institution Meta Marie hjemmet
CVR-nr/reg. nr.: 30759958

Adresse: Sejershaven 2
7321 Gadbjerg

Lejeren: Navn: [redacted]
Adresse:

Areal: Lejemålets samlede bruttoetageareal udgør 70,8 m², der består af 1 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.:
☐ Cykelparkering ☐ Garage nr.: ☐ Andet: _____

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

§ 2. Lejeforholdets begyndelse og ophør

Begyndelse: Lejeforholdet begynder den 01/04/2020 og fortsætter, indtil det opsiges, medmindre lejemålet er tidsbegrænset, jf. § 11.

Opsigelse: Opsigelsen skal være ***skriftlig*** fra begge parters side. Medmindre andet er aftalt og anført i kontraktens § 11, kan lejeren 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 varslet dog 1 måned. Opsigelse fra udlejerens side kan ske efter §§ 82 og 83 i lejeloven.

§ 3. Betaling af leje

Leje: Den årlige leje er 91.488,00 kr.

Betaling: Lejen m.v. forfalder til betaling den 1. i hver (sæt x) ◉ Måned ○ *Kvartal*

Lejen pr. måned/kvartal udgør: 7.624,00 kr.

Betalinger udover lejen udgør:

A conto varmebidrag	518,00 kr.
A conto vandbidrag	238,00 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:	8.380,00 kr.

Skatter og afgifter:
I lejen indgår skatter og afgifter pr. 01/01/2020
Ved fremtidige ændringer i skatter og afgifter vil denne dato blive taget som udgangspunkt.

Betalingssted: Lejen m.v. betales på udlejerens kontonr. 4316 - 11158951
(pengeinstitut): Danske bank
Betaling til et pengeinstitut anses for betaling på det anviste betalingssted.

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

§ 4. Depositum og forudbetalt leje

Depositum: Senest den _____ betaler lejeren et depositum på _____ kr.
svarende til _____ måneders leje (højst 3 måneders leje).

Forudbetalt leje: Senest den _____ betaler lejeren endvidere forudbetalt leje
svarende til _____ måneders leje (højst 3 måneders leje).

Indbetaling: Senest den 01/04/2020 betaler lejeren i alt 41.214,00 kr., svarende til:

Forudbetalt leje:	kr.
Leje m.v. for perioden: 01/04/2020 til 30/04/2020	8.380,00 kr.
Depositum	kr.
Indskud	32.834,00 kr.
	kr.
	kr.
I alt	41.214,00 kr.

Første gang, der herefter skal betales husleje, er den 01/05/2020

§ 5. Varme, køling, vand og el

Varme:	Udlejeren leverer varme og varmt vand? (sæt x) Hvis ja, lejemålet opvarmes ved: ☒ fjernvarme/naturgas ☐ centralvarme med olie ☐ el til opvarmning ☐ andet: _____	◉ Ja ○ Nej
	Varmeregnskabsåret begynder den 01/01/2020	
	Lejeren sørger selv for opvarmning af lejemålet? (sæt x) Hvis ja, lejemålet opvarmes ved: ☐ el ☐ gas ☐ olie/petroleum ☐ fjernvarme/naturgas ☐ andet: _____	○ Ja ◉ Nej
Vand:	Udlejeren 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 01/01/2020	
El:	Udlejeren leverer el til andet end varme til lejemålet? (sæt x) Elregnskabsåret begynder den	○ Ja ◉ Nej
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. Fællesantenner m.v. og adgang til elektroniske kommunikationstjenester

Fællesantenne:	Udlejeren leverer fælles signalforsyning, hvor til 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 indflytning

	Er/bliver lejemålets stand konstateret ved et indflytningssyn?	◉ Ja ○ Nej
Bemærk:	Pligten til at afholde indflytningssyn påhviler alle udlejere, som udlejer mere end én beboelseslejlighed.	
Bemærk:	Er det lejede mangelfuldt ved lejeforholdets begyndelse, skal lejeren 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, 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

Pligt: *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 udlejerens istandsættelse af lejemålet.

Bemærk: Hvis udlejeren på fraflytningstidspunktet udlejer mere end en beboelseslejlighed, har udlejeren pligt til at afholde fraflytningssyn og udarbejde en fraflytningsrapport efter lejelovens § 98, stk. 3-5.

§ 9. Inventar

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

☒ Komfur	☐ Opvaskemaskine	☐ Emhætte	☒ Andet: Plejeseng
☒ Køleskab	☐ Vaskemaskine	☐ Elpaneler, antal:	☒ Andet: Skab
☒ Fryser	☐ Tørretumbler	☐ Vandvarmere, antal:	☐ 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

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.

Øvrige oplysninger om det lejede:
Der må ikke her anføres vilkår, som i sin helhed allerede følger af lejelovgivningens almindelige vilkår eller fravigelser, der skal anføres under § 11.

Depositum/indskud svarer til 2% af den samlede anskaffelsesværdi for boligerne.

§ 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 lejeren 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 lejefastsættelsen, som der skal oplyses om i lejekontrakten, herunder fx i forhold til afkast (lejelovens § 4, stk. 5), regulering efter nettoprisindeks (lejelovens § 4, stk. 8), privat byfornyelse og boligforbedring (lejelovens § 4 a), aftalt grøn byfornyelse (lejelovens § 4 b) og fri lejefastsættelse (lejelovens § 53, stk. 3-5).

Som følge af Covid-19 virus, bedinges overtagelsis dato'en af at indflytningen sker i samme måned.

§ 12. Underskrift

Dato: 24/3-2020

Som udlejer

Dato: 26.03.2020

[redacted]

Typeformular A, 10. udgave

Lejemålsnr.: 2-22

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 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 må 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 ***fed og kursiv***. Disse vilkår er fravigelser af lejelovgivningens almindelige regler. Hvis parterne har aftalt de forhold, der er kursiveret i kontrakten, er det ikke nødvendigt at anføre de samme forhold i kontraktens § 11. Vilkår, som er anført i § 11, er tilstrækkeligt fremhævet.

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.

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: Sejershaven 2, st. 22 By: 7321 Gadbjerg

Udlejeren:

Navn: Den selvejende Institution Meta Mariehjemmet under konkurs

CVR-nr./reg.nr.: 30759958

Adresse: c/o kurator, advokat Henrik Selchau Poulsen, Nørregade 21, 1165 København K

Telefon: [redacted] E-mail: krra@bruunhjejle.dk

Lejeren:

Navn: [redacted]

Adresse: [redacted]

Telefon: E-mail: [redacted]

Areal:

Lejemålets samlede bruttoetageareal udgør 76 m², der består af 1 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.: _____

☐ Cykelparkering ☐ Garage nr.: _____ ☐ Andet: _____

☐ Andet: _____ ☐ Andet: _____

Benyttelse:

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

Helårsbeboelse

§ 2. Lejeforholdets begyndelse og ophør

Begyndelse: Lejeforholdet begynder den 26.01.2026 og fortsætter, indtil det opsiges, medmindre lejemålet er tidsbegrænset, jf. § 11.

Opsigelse: Opsigelsen skal være ***skriftlig*** fra begge parters side. Medmindre andet er aftalt og anført i kontraktens §11, kan lejeren 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 varslet 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 91.448,00 kr.

Betaling: Lejen m.v. forfalder til betaling den 1. i hver (sæt x) ⊗ Måned ○ ***Kvartal***

Lejen pr. måned/kvartal udgør 7.624,00 kr.

Betalinger udover lejen udgør:

A conto varmebidrag	600,00	kr.
A conto vandbidrag	238,00	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:	8.462,00	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. 26.01.2026
Ved fremtidige ændringer i skatter og afgifter vil denne dato blive taget som udgangspunkt.

Betalingssted: ⊗ Lejen m.v. betales på udlejerens kontonr. 4183 - 3154079025 i (pengeinstitut): Danske Bank
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 lejeren et depositum på _____ kr. svarende til _____ måneders leje (højst 3 måneders leje).

Forudbetalt leje: Senest den _____ betaler lejeren endvidere forudbetalt leje på _____kr. svarende til _____ måneders leje (højst 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 26.01.2026 betaler lejeren i alt 34.481,81 kr., svarende til:

Forudbetalt leje:		kr.
Leje m.v. for perioden:		
26.01.2026 til 31.01.2026	1.637,81	kr.
Depositum		kr.
Indskud	32.844,00	kr.
		kr.
		kr.
I alt	34.481,81	kr.

Første gang, der herefter skal betales husleje, er den 01.02.2026.

§ 5. Varme, køling, vand og el

Varme: Udlejeren leverer varme og varmt vand? (sæt x) ⊗ Ja ○ Nej

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 01.01
- ☐ 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 01.01
- ○ 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 _____
- ○ 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. Fællesantenner 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 udlejeren 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 lejeren, 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

Pligt: ***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 26.01.2026 står der 0,00 kr. på kontoen.
Beløbet kan efter kontraktens oprettelse være ændret i forbindelse med udlejerens 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: Skab
☒ Køleskab	☐ Opvaskemaskine	☐ Emhætte	☒ Andet: Plejeseng
☒ 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.

Depositum svarer til 2% af den samlede anskaffelsessum for boligerne.

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 lejeren 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 lejefastsættelsen, 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 lejefastsættelse (§ 54 i lov om leje).

Følgende udgør fravigelser fra lejelovgivningens udgangspunkt:

Lejefastsættelse: 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 lejeren. ○ Ja ○ Nej

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

Reguleringen sker således: Gældende leje / anvendt nettoprisindeks ved seneste beregning af nettoprisindeksering x nyt indeks = 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:

Lejemålet begynder på den i kontraktens § 2 angivne dato. Er denne en lørdag, en søndag, eller en anden helligdag, udskydes tidspunktet for lejemålets overdragelse til lejer til den følgende hverdag. Lejer betaler leje fra begyndelsestidspunktet, jf. § 2 i lejekontrakten.
HUSK - få en indboforsikring, så dine ejendele er sikret, hvis uheldet skulle være ude. Bliver din bolig ubeboelig, er det som udgangspunkt din egen indboforsikring, der sakl hjælpe med en midlertidig bolig.
Sædvanligt opsigelsesvarsel er løbende måned + 3 måneder. Dog kan opsigelsen ved dødsfald ske med 1 måneds varsel og indbo mv. kan opmagasineres, jf. lov om leje § 75, stk,. 5.
Ved dødsfald skal pårørende senest efter 7 dage, rydde lejemålet og aflevere nøgler (skifteretsattest eller rydningserklæring). Såfremt dette kke sker, vil hjemmet tømme lejemlet og sørge for opbevaring på boets regning.
I særlige tilfælde vil rydning af lejemålet kunne ske efter nærmere aftale med forstander.
Udlejer må bruges lejers cpr-nummer i relation til entydig regitsrreing af lejer mv. og til de øvrige situationer, hvor det er relevant i forhold til lejeforhroldet.
Udbetaling af beløb til beboere sker ved overførslen til NEM-konto og til denne overførsel anvendes cpr-nummer.
CPR-nummeret videregives ikke og vil ikke være offentligt tilgængeligt eller anvendt til markedsføring.
Lejer skal tilmelde sig som aftager på adressen til et el-selskab inden indfytning.
Ved lejemålets opgør skal det lejde afleveres i samme stand som ved indflytningen. Nødvendige arbjder gennemføres af faguddannede håndværkere ved udlejers foranslaltning efter at lejeren er fraflyttet og for lejerens regning, undtaget er den del der betragtes som slid og ælde, da det påhviler udlejer.

Øvrige fravigelser – fortsat

§ 12. Underskrift

Dato: _____ Dato: _____

_____ _____

Som udlejer Som lejer

_____ _____

Som udlejer Som lejer

BILAG
Vejledning august 2022
til typeformular A,
10. udgave, af 1. september 2022.

VEJLEDNING for beboelse

Vejledning vedrørende lejekontrakt til anvendelse i lejeaftaler om beboelseslejligheder, herunder blandede lejemål, og værelser i private udlejningsejendomme

Denne vejledning er bilag til den autoriserede standardlejekontrakt, typeformular A, 10. udgave af 1. september 2022 og udgør dermed en del af den autoriserede lejekontrakt.

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

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

Ønsker parterne at aftale fravigelser af lejelovgivningens almindelige regler og/eller lejekontrakten, skal det aftalte anføres i kontraktens § 11. Aftalte fravigelser må ikke anføres direkte i kontraktteksten (ved overstregning eller lign.), medmindre der i den fortrykte tekst er givet særlig adgang hertil.

Enkelte vilkår i lejekontraktens 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 det ikke nødvendigt tillige at anføre de samme forhold i kontraktens § 11.

Ønsker parterne ved lejeaftalens indgåelse at aftale fravigelser af lejelovgivningens almindelige regler og/eller lejekontrakten, kan de særlige aftaler anføres i et særligt tillæg, i stedet for i kontraktens § 11. Kravene til et sådant tillæg følger af § 14 i lov om leje. Tillægget udgør herefter en del af lejekontrakten.

Tillægget må ikke indeholde ensartede lejevilkår for flere lejere i samme ejendom, når de fremtræder på en sådan måde, at lejeren må opfatte dem som standardiserede, da tillægget i så fald skal være autoriseret. Der er ikke autoriseret et særligt tillæg til typeformular A, 10. udgave.

Denne vejledning indeholder med henvisning til kontraktens bestemmelser en beskrivelse af den gældende lejelovgivning.

En række bestemmelser i lejelovgivningen kan ikke fraviges til skade for lejeren, medens andre bestemmelser kan fraviges ved aftale. Vejledningen er ikke udtømmende.

For nærmere information henvises til den til enhver tid gældende lejelovgivning samt de vejledninger, der kan findes på ministeriets hjemmeside m.v.

Denne vejledning er udarbejdet i august 2022. Opmærksomheden henledes på, at lovgivningen kan være ændret på enkelte punkter efter dette tidspunkt

I det følgende findes oplysninger med henvisning til de enkelte bestemmelser i lejekontrakten:

1. Til lejekontraktens § 1: Parterne og det lejede

Lejelovens beskyttelse.
De almindelige rettigheder i lejelovgivningen, som gives lejeren i lejeforholdet, er gyldige mod enhver uden tinglysning. Lejerens rettigheder er derfor sikret i de situationer, hvor ejendommen fx videresælges. En ny ejer af ejendommen må respektere de almindelige rettigheder, som lejeren har efter lejelovgivningen.

Det samme gælder aftaler om forudbetaling af leje, indskud, depositum eller lign. inden for lovens rammer.

Har en lejer derimod ved aftale erhvervet særlige rettigheder, som fx aftalt uopsigelighed, er denne ret ikke uden videre sikret over for en ny ejer af ejendommen. Denne ret kan lejeren derfor kræve tinglyst. Udgiften betales af lejeren, medmindre andet aftales.

En lejer, der er fremlejetager, nyder ikke den samme beskyttelse efter lejeloven som den almindelige lejer, da fremlejetageren i modsætning til den almindelige lejer ikke står i kontraktforhold med ejendommens ejer.

Fremleje.
Lejekontrakten kan også anvendes ved aftaler om fremleje.

Fremleje er, når den person, som efter lejeaftalen med udlejeren er lejer, videreudlejer lejligheden helt eller delvist til en anden person.

Lejeren må som udgangspunkt ikke overlade brugen af det lejede til andre.

Lejeren af en beboelseslejlighed har dog ret til at fremleje højst halvdelen af lejlighedens beboelsesrum til beboelse (i blandede lejemål beboelsesdelen). Det samlede antal personer, der bor i lejligheden, må ikke overstige antallet af beboelsesrum.

I lejligheder, der udelukkende anvendes til beboelse (dvs. ikke i blandede lejemål jf. side 9), har lejeren endvidere ret til at fremleje hele lejligheden i op til 2 år, når lejerens fravær er midlertidigt og skyldes sygdom, forretningsrejse, studieophold, midlertidig forflyttelse eller lign.

Udlejeren kan dog modsætte sig fremlejeforhold vedrørende hele lejligheden, når ejendommen omfatter færre end 13 beboelses-lejligheder, når det samlede antal personer i lejligheden vil overstige antallet af beboelsesrum, eller når udlejeren i øvrigt har rimelig grund til at modsætte sig fremlejeforholdet Alle aftaler om fremleje, dvs. mellem fremlejegiveren og fremlejetageren, skal indgås skriftligt, og fremlejegiveren skal inden fremlejeperiodens begyndelse give udlejeren kopi af fremlejeaftalen.

I fremlejeforhold kan lejeren ved lejeaftalens indgåelse såvel som i lejeperioden i stedet for depositum vælge at stille sikkerhed i form af bankgaranti eller indestående på særskilt deponeringskonto.

2. Til lejekontraktens § 2: Lejeforholdets begyndelse og ophør

Lejerens opsigelse.
Det følger af lejeloven, at lejeaftalen af lejeren kan opsiges med 3 måneders varsel, medmindre andet varsel er aftalt imellem parterne. Aftale herom anføres i kontraktens § 11.

Lejeren kan med l måneds varsel opsige en lejeaftale om et accessorisk enkeltværelse, medmindre andet er aftalt. Aftale herom anføres i kontraktens § 11. Et accessorisk enkeltværelse er et værelse, som er en del af udlejerens beboelseslejlighed eller en del af et en- eller tofamilieshus, som udlejeren bebor.

Lejeren kan med 3 måneders varsel opsige en lejeaftale om et separat enkeltværelse (klubværelse), medmindre andet er aftalt. Aftale herom anføres i kontraktens § 11. Et separat enkeltværelse er et værelse, som ikke er en del af udlejerens beboelseslejlighed eller en del af et en eller tofamilieshus, som udlejeren bebor.

Udlejerens opsigelse.
Lejeaftalen kan af udlejeren kun opsiges i tilfælde, som er omfattet af reglerne i lejelovens §§ 170 og 171, og med det varsel, der efter reglerne i lejelovens § 175 er knyttet til den enkelte type opsigelse, hvoraf bl.a. fremgår:

- at accessoriske enkeltværelser kan opsiges med l måneds varsel, medmindre længere varsel er aftalt, og
- at en beboelseslejlighed i et hus, hvori der på tidspunktet for aftalens indgåelse kun findes to beboelseslejligheder, hvoraf ejeren bebor den ene, kan opsiges med l års varsel.

Det fremgår endvidere, at andre lejeaftaler under visse betingelser kan opsiges af udlejeren, når udlejeren ønsker selv at benytte det lejede. Opsigelsesvarslet er i disse situationer l år. Loven indeholder enkelte andre opsigelsesgrunde, herunder lejerens manglende iagttagelse af god skik og orden. Opsigelsesvarslet er her 3 måneder.

Det skal i kontraktens § l oplyses, om det lejede er en lejlighed eller et værelse. Er der tale om en lejlighed, skal det ligeledes oplyses, om lejligheden er en ejerlejlighed eller en andelsbolig.

Hvis der er tale om en anden type lejemål, angives hvilken.

En ejer eller en andelshaver, der kun udlejer en enkelt ejerlejlighed eller andelsbolig, har efter lejelovens § 170, nr. 3, en særlig mulighed for at opsige lejeren med 1 års varsel, hvis ejeren eller andelshaveren selv agter at benytte boligen. For ejerlejligheder gælder i øvrigt den særlige regel i lejelovens § 172, nr. 4, hvor der er angivet en række betingelser, som skal være opfyldt for, at udlejeren kan opsige lejeaftalen.

Uanset opsigelsesvarslets længde gælder det, at der siges op til den første hverdag i en måned, der ikke er dagen før en helligdag.

Reglerne i lejeloven om udlejerens opsigelse kan ikke aftales fraveget til skade for lejeren, før udlejeren har opsagt lejekontrakten. Parterne kan således fx aftale, at lejeren kan flytte efter en kortere frist.

Tidsbegrænsede lejeaftaler.
Parterne kan ved aftalens indgåelse aftale, at lejeaftalen skal være tidsbegrænset, jf. lejelovens § 173, hvis tidsbegrænsningen er tilstrækkeligt begrundet i udlejerens forhold. En særlig begrundelse for at udleje tidsbegrænset kan fx være udstationering eller midlertidig forflyttelse. Boligretten kan tilsidesætte vilkåret om tidsbegrænsning, hvis det ikke anses for tilstrækkeligt begrundet i udlejerens forhold. Der foreligger en omfattende praksis vedrørende begrundelse for tidsbegrænset udlejning.

En lejekontrakt, der indeholder aftale om en tidsbegrænsning af lejeforholdet, stiller som udgangspunkt lejeren ringere end efter de almindelige regler i lejeloven. Tidsbegrænsningsvilkåret kan derfor i kommuner med boligregulering tilsidesættes, hvis det skønnes, at lejeaftalen efter en samlet bedømmelse er indgået på vilkår, der er mere byrdefulde for lejeren end de vilkår, der gælder for andre lejere i ejendommen, uanset at udlejeren har en særlig begrundelse for at udleje tidsbegrænset.

Tidsbegrænsede lejeaftaler ophører uden opsigelse, når lejeperioden efter lejeaftalen udløber. En tidsbegrænset lejeaftale kan kun bringes til ophør i lejeperioden, hvis dette er aftalt mellem parterne, eller hvis den anden part misligholder aftalen.

Aftalen indføjes i kontraktens § 11, og det kan være hensigtsmæssigt heri at oplyse begrundelsen for tidsbegrænsningen. Er det mellem parterne aftalt, at lejemålet i lejeperioden skal kunne opsiges, gælder lejelovens almindelige opsigelsesregler, jf. ovenfor.

3. Til lejekontraktens § 3: Betaling af leje m.v.

Fastsættelse og regulering af lejen.
Reglerne om fastsættelse og regulering af lejen findes primært i lejeloven. Det afhænger af lejemålets art og beliggenhed, hvilke regler i lejeloven lejen fastsættes og reguleres efter.

Lejefastsættelse ved aftalens indgåelse.
I regulerede kommuner, jf. lejelovens § 4, gælder der særlige regler om lejens størrelse ved lejeaftalens indgåelse, jf. lejelovens § 19.

Hovedreglen er, at lejens størrelse ikke må overstige det beløb, som udgør den omkostningsbestemte leje for lejemålet med et beregnet tillæg for evt. forbedringer.

Der gælder særlige regler for "småejendomme", jf. nedenfor.

Som undtagelse herfra kan lejen dog for "gennemgribende forbedrede lejemål" aftales til et beløb, der ikke overstiger det lejedes værdi. Lejelovens § 19, stk. 2, indeholder en definition af "gennemgribende forbedrede lejemål".

Afgørelse af, hvorvidt lejen overstiger det lejedes værdi, beror på en sammenligning med den leje, som betales for tilsvarende lejemål i kvarteret eller området med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsesstand.

For lejemål med omkostningsbestemt leje gælder endvidere, at der ved lejeaftalens indgåelse ikke kan aftales en leje eller lejevilkår, der efter en samlet bedømmelse er mere byrdefulde for lejeren end de vilkår, der gælder for andre lejere i ejendommen. I kommuner, som ikke er reguleret - såkaldte uregulerede kommuner - gælder ingen særlige regler om lejens størrelse ved lejeaftalens indgåelse, men lejeren kan efter aftalens indgåelse forlange lejen sat ned, hvis den væsentligt overstiger det lejedes værdi. Dette gælder tillige for ejendomme beliggende i regulerede kommuner, der er undtaget for reglerne om omkostningsbestemt husleje.

Lejeregulering i lejeperioden.
Som udgangspunkt reguleres lejen for lejemål beliggende i regulerede kommuner efter reglerne om omkostningsbestemt leje, medens lejen for lejemål beliggende i uregulerede kommuner reguleres efter reglerne om det lejedes værdi.

Småejendomme.
Som undtagelse fra de ovenfor nævnte regler om lejens fastsættelse og regulering gælder der i regulerede kommuner særlige regler for lejemål i ejendomme, som l. januar 1995 omfattede 6 eller færre beboelseslejligheder (småejendomme).

Det samme gør sig gældende for ejendomme, som er opført efter den 1. januar 1995, hvis ejendommen omfattede 6 eller færre beboelseslejligheder, da den blev taget i brug.

Ved fastsættelse og regulering af lejen for disse lejemål gælder reglerne om det lejedes værdi, således at lejen i disse ejendomme kan forhøjes eller nedsættes, hvis den er væsentligt lavere henholdsvis væsentligt højere end den leje, der betales for tilsvarende lejemål i større ejendomme, hvor lejen er reguleret efter reglerne om omkostningsbestemt leje.

Enkeltværelser.
For separate enkeltværelser (klubværelser) i regulerede kommuner fastsættes og reguleres lejen efter reglerne om omkostningsbestemt leje medmindre enkeltværelset er beliggende i en ejendom, der er undtaget fra reglerne om omkostningsbestemt husleje, således at lejen i stedet fastsættes efter det lejedes værdi.

I enkeltværelser til beboelse, hvor værelserne er en del af udlejerens beboelseslejlighed eller en del af et en- eller tofamilieshus, som udlejeren bebor, og i klubværelser i uregulerede kommuner fastsættes og reguleres lejen efter det lejedes værdi.

Blandede lejemål.
Lejen for blandede lejemål dvs. lejemål, der anvendes både til beboelse og til andet end beboelse reguleres som udgangspunkt på samme måde som rene beboelseslejemål.

Hvis de lokaler, som anvendes til beboelse, og de lokaler, som alene anvendes til andet end beboelse, er beliggende i hver sin fysiske enhed, gælder der imidlertid særlige regler for de lokaler, der alene anvendes til andet end beboelse, jf. erhvervslejeloven.

Skatter og afgifter
Både i regulerede og uregulerede kommuner er det muligt at varsle særskilte lejeforhøjelser som følge af stigninger i ejendommens skatter og afgifter. I den omkostningsbestemte husleje kan skatter og afgifter alternativt medtages i driftsbudgettet.

Bortfalder eller nedsættes skatter og afgifter, skal udlejeren med virkning fra bortfalds- eller nedsættelsestidspunktet foretage en tilsvarende lejenedsættelse for de lejligheder og lokaler, i hvis leje udgiften har været indregnet.

Nettoprisindeksregulering.
Udlejeren kan efter aftale med lejeren vælge at regulere lejen efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks. Der findes 2 former for nettoprisregulering, som er undtagelser fra de almindelige regler om lejeregulering.

For lejemål i ejendomme med omkostningsbestemt leje kan udlejeren beslutte, at lejen én gang om året og i perioder på 2 år ad gangen reguleres efter nettoprisindeks i stedet for efter reglerne om omkostningsbestemt husleje. Det kan endvidere aftales mellem udlejeren og lejeren, at lejen under lejeforholdets bestående skal reguleres én gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks. Den nettoprisindeksregulerede leje kan kræves nedsat, hvis den væsentligt overstiger det lejedes værdi.

For ejendomme med omkostningsbestemt leje og andre ejendomme, kan det aftales, at lejen under lejeforholdets bestående skal reguleres én gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks.

En aftale om regulering af lejen efter nettoprisindeks skal indføjes i lejekontraktens § 11. Det bør heraf fremgå, hvilket tidspunkt der danner udgangspunkt for reguleringen, og hvilken værdi nettoprisindekset har på dette tidspunkt. Det skal endvidere fremgå, hvornår lejen første gang vil blive reguleret.

Fri lejefastsættelse.
Både i regulerede og uregulerede kommuner kan aftaler om "fri lejefastsættelse", jf. lejelovens § 54, stk. 1, nr. 1-3, indgås i lejeaftaler om:

- Beboelseslejligheder i ejendomme, der er taget i brug efter den 31. december 1991, jf. lejelovens § 54, stk. 1, nr. 1,
- beboelseslejligheder, der den 31. december 199l lovligt udelukkende benyttedes til erhvervsformål, jf. lejelovens § 54, stk. 1, nr. 2. Det samme gælder for lokaler, der senest forinden denne dato lovligt var benyttet udelukkende til eller lovligt var indrettet udelukkende til erhvervsformål og
- beboelseslejlighed eller enkeltværelse, der er nyindrettet i en tagetage, som den l. september 2002 ikke var benyttet til eller registreret som beboelse, samt i nypåbyggede etager, hvortil der er givet byggetilladelse efter den l. juli 2004, jf. lejelovens § 54, stk. 1, nr. 3

I medfør af lejelovens § 54, stk. 2, er det en betingelse for så vidt angår lejelovens § 54, stk. 1, nr. 2 og 3, at det af lejeaftalen fremgår, at lejemålet er omfattet af den konkrete lejelovsbestemmelse.

Indgås en aftale om fri lejefastsættelse, kan lejen kun sættes ned i de tilfælde, hvor der er aftalt en leje, der er urimelig høj. Lejeren har således ikke som ellers mulighed for at få lejen sat ned, selvom den aftalte leje væsentligt overstiger den omkostningsbestemte leje eller det lejedes værdi.

En aftale om fri lejefastsættelse skal indføres i lejekontraktens § 11.

Er der indgået en lejeaftale om fri lejefastsættelse, kan det aftales, at lejen i lejeperioden skal reguleres efter nettoprisindeks. Aftalen skal indføjes i lejekontraktens § 11.

Fremgår det ikke af lejeaftalen, at lejen kan reguleres efter nettoprisindeks, kan lejen ikke reguleres i lejeperioden. Lejen kan dog stadig reguleres som følge af stigninger i og pålæg af nye skatter og afgifter.

Indeksfinansieret boligbyggeri.
Der findes særlige regler for lejefastsættelsen i ejendomme, hvis opførelse er finansieret med indekslån.

Efter disse regler kan lejen fastsættes, således at den samlede lejeindtægt kan dække ejendommens nødvendige driftsudgifter på tidspunktet for ejendommens opførelse med tillæg af afkast af ejendommens værdi.

Tilsvarende regler gælder for ejendomme taget i brug efter l. januar 1989, der er opført af og udlejes af udlejere omfattet af lov om realrenteafgift.

For begge typer af ejendomme gælder der særlige regler for regulering af lejen i lejeperioden.

Forbedringer.
Hvis udlejeren har gennemført forbedringer af det lejede, kan der efter nærmere fastsatte regler kræves lejeforhøjelse herfor.

Lejens betaling.
Udlejeren bestemmer, hvordan de nævnte beløb betales og anviser en konto i et pengeinstitut, hvor lejen og de hertil knyttede bidrag betales.

Det kan aftales, at lejen skal betales for en periode af 3 måneder ad gangen. En længere periode end 3 måneder kan ikke gyldigt aftales.

Pligtige pengeydelser.
For en række betalinger i lejeforholdet gælder, at de er "pligtige pengeydelser", hvilket betyder, at udlejeren kan ophæve lejeaftalen under iagttagelse af visse betingelser, hvis de pligtige pengeydelser ikke betales. Beløb, der er pligtige pengeydelser, er bl.a. leje, depositum og forudbetalt leje og regulering heraf, varmebetaling, antenne- og internetbidrag, a conto bidrag for vand, betaling for køling samt betaling af påkravsgebyr.

Forfalder lejen m.v. til betaling på en helligdag, en lørdag eller grundlovsdag, udskydes forfaldsdagen til den efterfølgende hverdag. Rettidig betaling af husleje er betaling, som foretages senest på forfaldsdagen.

Betales lejen ikke rettidigt, kan udlejeren afgive påkrav herom.

Påkravet kan tidligst afgives efter 3. hverdag efter sidste rettidige betalingsdag. Udlejeren kan opkræve et gebyr herfor, som er fastsat i lejeloven.

4. Til lejekontraktens § 4: Depositum og forudbetalt leje

Depositum.
Udlejeren kan i lejeaftalen betinge sig, at lejeren betaler et depositum til sikkerhed for lejerens forpligtelser ved fraflytning.

Depositum kan højst svare til 3 måneders leje. I fremlejeforhold kan lejeren vælge at stille bankgaranti eller deponere i stedet for at indbetale depositum.

Forudbetalt leje.
Udlejeren kan endvidere betinge sig, at lejeren ved lejeaftalens indgåelse forud betaler et beløb, som højst svarer til den leje, som skal betales i perioden fra lejemålet opsiges, til lejeforholdet ophører, dog maksimalt 3 måneders leje. Sådan forudbetalt leje kan lejeren lade indgå som huslejebetaling i de sidste op til 3 måneder af lejeperioden.

Både depositum og forudbetalt leje kan kræves forholdsmæssigt forhøjet, når lejen forhøjes. Forhøjelsen kan opkræves med lige store månedlige beløb over samme antal måneder, som depositum og forudbetalt leje svarede til i forhold til lejen ved lejeforholdets indgåelse. Det bør fremgå specificeret af lejeopkrævningerne, hvilket beløb der udgør selve lejen, og hvilke beløb der vedrører regulering af forudbetalt leje og regulering af depositum.

Nedsættes lejen, skal udlejeren fra nedsættelsestidspunktet foretage en tilsvarende tilbagebetaling af depositum og forudbetalt leje.

5. Til lejekontraktens § 5: Varme, køling, vand og el

Felterne i lejekontrakten afkrydses, dels af hensyn til oplysning om det lejede, dels af hensyn til de oplysninger, som kommunen har brug for ved en eventuel boligstøtteberegning.

I ejendomme, hvor udlejeren leverer varme og varmt vand samt el til andet end opvarmning, og i ejendomme, hvor betaling for vand og køling sker efter forbrugsmålere, skal lejeren som hovedregel indbetale a conto beløb til dækning af udlejerens udgifter.

Udgiften til lejemålets opvarmning og forsyning med varmt vand samt el til andet end opvarmning kan ikke indeholdes i lejen. Det samme gælder for udgiften til vandforbrug og køling, hvis fordelingen af udgiften sker efter målere. Dette gælder dog ikke for enkeltværelser til beboelse, hvor udgiften til opvarmning, vand, el til andet end opvarmning og køling kan være indeholdt i lejen.

Ved vand, varme, el- og kølingsregnskabsårets udløb skal udlejeren fremsende særskilte regnskaber for de afholdte udgifter og indbetalte a conto beløb for regnskabsperioden.

Regnskaberne skal være kommet frem til lejerne senest 4 måneder efter regnskabsårets udløb. Sker leverancen af varme, el og køling fra et kollektivt forsyningsanlæg, er regnskabet dog rettidigt aflagt, hvis det er kommet frem til lejerne senest 3 måneder efter, at udlejeren har modtaget endelig afregning fra forsyningsanlægget. Sker leverancen fra et kollektivt forsyningsanlæg, skal regnskabsåret følge forsyningsanlæggets.

Varmeleverandører skal sikre sig, at nærmere oplysninger om lejerens varmefordelingsmålere stilles til rådighed for lejeren på dennes anmodning, jf. § 9 i bekendtgørelse om varmefordelingsmålere, der anvendes som grundlag for fordeling af varmeudgifter.

Har lejeren betalt for lidt i a conto bidrag, kan udlejeren kræve tillægsbetaling ved den første lejebetaling, der skal finde sted, når der er forløbet 1 måned efter, at lejeren har modtaget de enkelte regnskaber. Overstiger tillægsbetalingen 3 måneders leje, kan lejeren beslutte at betale i 3 lige store månedlige rater.

Har lejeren betalt for meget i a conto bidrag, gælder for både vand, varme, el- og kølingsregnskaber, at det for meget betalte skal tilbagebetales til lejeren, enten kontant eller ved fradrag i første lejebetaling efter, at regnskabet er udsendt.

Kommer de enkelte regnskaber for sent frem, kan udlejeren ikke kræve tillægsbetaling efter regnskabet. Fremsendes regnskabet ikke inden yderligere 2 måneder efter de nævnte frister, kan lejeren undlade at indbetale a conto bidrag, indtil lejeren har modtaget regnskabet og har modtaget et eventuelt for meget betalt bidrag for den afsluttede regnskabsperiode.

Det skal ved afkrydsning angives, om udlejeren leverer el til lejemålet. Hvis dette ikke er tilfældet, skal lejeren selv sørge for at indgå aftale med en elleverandør om levering heraf.

6. Til lejekontraktens § 7: Vedligeholdelsesstand ved indflytning

I lejekontraktens § 7 skal parterne ved afkrydsning angive, om lejemåles stand er eller bliver konstateret ved et indflytningssyn.

Udlejere af beboelseslejligheder skal udarbejde en indflytningsrapport.

Udarbejdelsen skal ske i samarbejde med lejeren, således at lejeren indkaldes til deltagelse i et indflytningssyn i forbindelse med indflytningen.

Udlejeren, der kun udlejer én bolig, herunder ejeren af en enkelt ejer- eller andelsbolig, har dog ikke pligt til at afholde indflytningssyn.

Udlejerens forhold på tidspunktet, hvor lejeren kan disponere over lejemålet, vil være afgørende for, om udlejeren har pligt til at afholde syn. Det vil typisk være fra lejeforholdets begyndelse. Er der tvivl om, hvorvidt udlejeren alene udlejer én bolig, kan lejeren anmode udlejeren om at underskrive en tro og loveerklæring om, at denne alene udlejer én bolig.

Udlejere af enkeltværelser har heller ikke pligt til at afholde indflytningssyn.

Udlejeren skal indkalde lejeren til deltagelse i indflytningssynet.

Der gælder ikke specifikke regler for, hvornår og hvordan lejeren skal indkaldes, men det forudsættes, at lejeren indkaldes med så tilpas lang frist, at lejeren har mulighed for at være til stede. I indflytningsrapporten angives, hvordan lejemålets stand er ved indflytningen.

Indflytningsrapporten skal udleveres til lejeren ved synet, herunder i et digitalt dokument, eller sendes til lejeren senest 2 uger efter synet, hvis denne ikke er til stede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af rapporten.

Lejemålet skal til sin tid afleveres i samme stand, medmindre andet aftales, jf. dog nedenstående afsnit om istandsættelse ved fraflytning (om indvendig vedligeholdelse).

Det kan ikke aftales, at det lejede skal afleveres i bedre stand, end det var ved indflytningen.

Er det lejede ikke ved overtagelsen i den stand, som lejeren ifølge aftalen kan kræve, skal lejeren over for udlejeren gøre manglen gældende senest 14 dage efter lejeforholdets begyndelse.

Fristen gælder, selvom lejeren inden fristens udløb har deltaget i et indflytningssyn og har modtaget en indflytningsrapport.

Hvis udlejeren ikke reagerer, har lejeren mulighed for at lade væsentlige mangler udbedre for udlejerens regning, at kræve at udlejeren betaler en erstatning eller at hæve aftalen.

Lejerens mangelsbeføjelser er således afhængig af, at lejeren gør brug af sin indsigelsesadgang senest 14 dage efter lejeforholdets begyndelse. Har lejeren gjort indsigelse uden, at manglen er udbedret, hæfter lejeren ikke for manglen i forbindelse med fraflytning.

7. Til lejekontraktens § 8: Vedligeholdelse

Indvendig vedligeholdelse.
Den indvendig vedligeholdelse omfatter vedligeholdelse af lejligheden med hvidtning, maling, tapetsering og behandling af gulve.

Maling omfatter maling af radiatorer og træværk i lejligheden, herunder døre, karme, gerigter, paneler, entredør på den indvendige side og indvendige vinduesrammer til rammernes kant og fals.

Hvis ikke andet aftales, påhviler den indvendige vedligeholdelse af lejemålet udlejeren.

Udlejeren skal i så fald månedsvis afsætte et beløb på en indvendig vedligeholdelseskonto for lejligheden.

Udlejeren har også pligt til at afsætte beløb til indvendig vedligeholdelse for blandede lejemål dvs. lejemål, der anvendes til både beboelse og til andet end beboelse. Er lokalerne beliggende i hver sin fysiske enhed, skal der dog kun afsættes beløb til indvendig vedligeholdelse for beboelsesdelen.

Udlejeren skal hvert år senest 3 måneder efter regnskabsårets afslutning skriftligt oplyse lejeren om, hvilket beløb der står på kontoen for indvendig vedligeholdelse.

Lejeren kan kræve, at udlejeren foretager indvendig vedligeholdelse af lejemålet så ofte, at det lejede altid er i god vedligeholdt stand, og såfremt udgiften kan afholdes af det beløb, der er til rådighed på vedligeholdelseskontoen.

Når udlejeren efter udførte vedligeholdelsesarbejder fradrager beløb på vedligeholdelseskontoen, skal lejeren samtidig have en skriftlig opgørelse over de afholdte udgifter med oplysning om, hvilket beløb der herefter er til rådighed.

Uden forudgående aftale med udlejeren kan en lejer, der selv har ladet arbejder udføre, ikke kræve betaling af indestående på den indvendige vedligeholdelseskonto. Ligeledes kan udlejeren bestemme, hvilke håndværkere der skal udføre arbejdet.

Det kan aftales, at den indvendige vedligeholdelse påhviler lejeren. Dette indebærer, at lejeren ud over lejen selv skal afholde udgifter til maling, hvidtning, tapetsering og lakering af gulve i det lejede. Aftale herom angives ved afkrydsning ved "Lejeren" i kontraktens § 8. Udlejeren kan kræve, at vedligeholdelse skal ske så ofte, at det lejede altid er i god vedligeholdt stand.

Udlejeren eller dennes stedfortræder har ret til at få eller skaffe sig adgang til det lejede, når forholdene kræver det.

Udvendig vedligeholdelse.
Al anden vedligeholdelse af alle dele af ejendommen og det lejede, som ikke er omfattet af den indvendige vedligeholdelse, dvs. er omfattet af maling, hvidtning, tapetsering og lakering af gulve i det lejede, betragtes som udvendig vedligeholdelse.

Hvis ikke andet aftales, påhviler den udvendige vedligeholdelse af lejemålet, bortset fra låse og nøgler, udlejeren. Udlejeren skal holde ejendommen og det lejede forsvarligt ved lige. Alle indretninger til afløb og til forsyning med lys, gas, vand, varme og kulde skal holdes i god og brugbar stand.

Udlejeren skal ligeledes sørge for renholdelse og sædvanlig belysning af ejendommen og adgangsvejene til det lejede, ligesom udlejeren skal renholde fortov, gård og andre fælles indretninger.

Er der ikke aftalt andet, skal lejeren i lejeperioden foretage vedligeholdelse og fornøden fornyelse af låse og nøgler, så disse altid er i god vedligeholdt stand.

Der kan mellem lejeren og udlejeren aftales en anden vedligeholdelsesfordeling, fx således at lejeren påtager sig at skulle vedligeholde og eventuelt forny toiletkummer, haner, køleskabe, køkkenborde, blandingsbatterier, ruder, gulve, gulvbelægning og lign. Aftaler, hvorefter lejeren påtager sig at vedligeholde andet end låse og nøgler, skal indføjes i lejekontraktens § 11.

For lejemål i regulerede kommuner omfattet af lejelovens § 19 kan det dog ikke aftales, at lejeren overtager udlejerens pligt til udvendig vedligeholdelse. Det kan dog aftales, at lejeren skal vedligeholde den have, som indgår i det lejede.

Er der mellem lejeren og udlejeren aftalt en sådan anden vedligeholdelsesfordeling, skal lejeren i lejeperioden foretage vedligeholdelse så ofte, at de pågældende indretninger altid er i god vedligeholdt stand.

Fraflytningssyn mv.
Udlejere, der på fraflytningstidspunktet udlejer mere end én beboelseslejlighed, er forpligtet til at afholde fraflytningssyn sammen med lejeren og udarbejde en fraflytningsrapport efter lejelovens § 187, stk. 3-5.

Istandsættelse ved fraflytning - indvendig.
Har udlejeren pligten til at foretage den indvendige vedligeholdelse af lejemålet, vil lejeren alene kunne blive mødt med krav om at male osv., hvis lejeren har påført lejemålet skader. Lejeren skal således ikke udbedre forringelse, som skyldes slid og ælde.

Har lejeren ved aftalen overtaget den indvendige vedligeholdelsespligt, skal lejeren ved lejeforholdets ophør aflevere lejemålet i samme stand som ved overleveringen. Det betyder, at lejeren inden fraflytning skal udføre den vedligeholdelse af lofter, vægge, gulve osv., som burde have været udført i løbet af lejeperioden.

Istandsættelse ved fraflytning - udvendig.
Låse og nøgler og eventuelle andre genstande, som efter aftalen er omfattet af lejerens udvendige vedligeholdelsesforpligtelse, skal ved lejeforholdets ophør afleveres i samme stand som ved overleveringen med undtagelse af den forringelse, som skyldes almindeligt slid og ælde, dog under forudsætning af, at genstandene har været løbende vedligeholdt.

Det kan ikke aftales, at det lejede skal afleveres i en bedre stand, end det var ved indflytningen.

8. Til lejekontraktens § 10: Beboerrepræsentation, husorden og øvrige oplysninger om det lejede

Beboerrepræsentation.
Beboerrepræsentanterne kan på nogle områder indgå aftaler med udlejeren på de øvrige lejeres vegne, herunder bl.a. aftaler om gennemførelse af fælles forbedringer i ejendommen. Endvidere gælder der i forbindelse med varsling af lejeforhøjelser og varsling af fælles forbedringer særlige regler for ejendomme med beboerrepræsentation.

Husorden.
Det påhviler udlejeren at sørge for, at der i det hele hersker orden i ejendommen. Reglerne herfor kan være nedskrevet i en husorden.

Er der valgt beboerrepræsentanter, kan et beboermøde vedtage en husorden. Den er gældende, medmindre udlejeren har vægtige grunde til at modsætte sig dette.

Lejeren skal følge disse regler og andre rimelige påbud til sikring af god husorden og en forsvarlig brug af det lejede.

Øvrige oplysninger om det lejede.
Her anføres oplysninger om det lejede fx praktiske oplysninger om forholdene i ejendommen m.v.

9. Til lejekontraktens § 11: Særlige vilkår

Her skal anføres alle aftalte fravigelser fra lejelovgivningen og lejekontraktens trykte bestemmelser. Sådanne aftaler vil kunne medføre, at lejeren opnår færre rettigheder eller pålægges større forpligtelser end efter de almindelige bestemmelser i lejelovgivningen. De aftalte særlige vilkår har forrang i forhold til lejeaftalens øvrige vilkår.

Det angives i kontraktens § 11, om der gælder særlige vilkår for lejefastsættelse, der skal oplyses om i lejekontrakten, herunder fx i forhold til privat byfornyelse og boligforbedring, afkastberegningen, aftalt grøn byfornyelse, regulering efter nettoprisindeks og fri lejefastsættelse. Opremsningen er ikke udtømmende.

Er der ikke plads til de særlige vilkår under kontraktens § 11, flyttes vilkårene om i eller fortsættes i et tillæg til lejekontrakten. Det anbefales, at et tillæg til lejekontrakten underskrives særskilt.

Øvrige oplysninger om det lejede, der ikke har karakter af særlige vilkår mellem parterne, anføres under kontraktens § 10.

Aftale om digital kommunikation.
Der kan som udgangspunkt kommunikeres digitalt og udveksles digitale dokumenter i lejeforholdet. Betalingspåkrav, udlejerens opsigelse og lejerens indsigelse mod udlejerens opsigelse kan dog ikke afgives som digitale dokumenter.

Såfremt lejeren eller udlejeren er fritaget for Digital Post, jf. § 5 i lov om Digital Post fra offentlige afsendere, kan meddelelser i lejeforholdet ikke afgives som digitale dokumenter.

Udlejeren eller lejeren kan desuden med et varsel på 1 måned til den første dag i en måned, der ikke er en helligdag, forlange, at meddelelser ikke afgives som digitale dokumenter.

Privat byfornyelse og aftalt boligforbedring.
For lejemål, som er ombygget efter den tidligere gældende lov om privat byfornyelse, eller efter kapitel 5 i den tidligere gældende lov om byfornyelse, og hvor lejeforhøjelse er beregnet efter samme love, skal det udtrykkeligt oplyses i lejeaftalen, at lejemålet er ombygget i henhold til lov om privat byfornyelse eller efter kapitel 5 i den tidligere gældende lov om byfornyelse. Af lejelovens § 12 fremgår, hvilke oplysninger der nærmere skal angives i kontrakten.

Afkast.
Ønsker udlejeren at opkræve en leje, hvor afkastet beregnes efter lejelovens § 25, stk. 2, skal det fremgå af lejeaftalen. Af lejelovens § 11, stk. 3, fremgår, hvilke oplysninger der nærmere skal angives i kontrakten.

Regulering efter nettoprisindeks.
For lejeaftaler, som er omfattet af udlejerens beslutning om regulering efter nettoprisindeks, jf. § 26 i lejeloven, og som indgås, efter at udlejeren har truffet beslutning om en sådan regulering, skal det fremgå af lejeaftalen, at lejen reguleres efter nettoprisindeks. Af lejelovens § 11, stk. 5, fremgår, hvilke oplysninger der nærmere skal angives i kontrakten.

Typeformular A, 10. udgave

Lejemålsnr.: 2-23-3

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 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 må 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 ***fed og kursiv***. Disse vilkår er fravigelser af lejelovgivningens almindelige regler. Hvis parterne har aftalt de forhold, der er kursiveret i kontrakten, er det ikke nødvendigt at anføre de samme forhold i kontraktens § 11. Vilkår, som er anført i § 11, er tilstrækkeligt fremhævet.

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.

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: Sejershaven 2, st. 23 By: 7321 Gadbjerg

Udlejeren:

Navn: Den selvejende Institution Meta Mariehjemmet under konkurs

CVR-nr./reg.nr.: CVR-nr. 30759958

Adresse: c/o kurator, advokat Henrik Selchau Poulsen, Nørregade 21, 1165 København K

Telefon: +45 31 27 39 78 E-mail: krra@bruunhjejle.dk

Lejeren:

Navn: [redacted]

Adresse: [redacted]

Telefon: [redacted] E-mail: [redacted]

Areal:

Lejemålets samlede bruttoetageareal udgør 76 m², der består af 1 værelser

Erhvervslokaler m.v. udgør heraf 0 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.: _____

☐ Cykelparkering ☐ Garage nr.: _____ ☐ Andet: _____

☐ Andet: _____ ☐ Andet: _____

Benyttelse:

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

Helårsbeboelse

§ 2. Lejeforholdets begyndelse og ophør

Begyndelse: Lejeforholdet begynder den 23.11.2024 og fortsætter, indtil det opsiges, medmindre lejemålet er tidsbegrænset, jf. § 11.

Opsigelse: Opsigelsen skal være ***skriftlig*** fra begge parters side. Medmindre andet er aftalt og anført i kontraktens §11, kan lejeren 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 varslet 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 91.488,00 kr.

Betaling: Lejen m.v. forfalder til betaling den 1. i hver (sæt x) ⊗ Måned ○ ***Kvartal***

Lejen pr. måned/kvartal udgør 7.624,00 kr.

Betalinger udover lejen udgør:

A conto varmebidrag	600,00 kr.
A conto vandbidrag	238,00 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:	8.462,00 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. 23.11.2024
Ved fremtidige ændringer i skatter og afgifter vil denne dato blive taget som udgangspunkt.

Betalingssted: ⊗ Lejen m.v. betales på udlejerens kontonr. 4183 - 3154079025 i (pengeinstitut): Danske Bank
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 lejeren et depositum på _____ kr. svarende til _____ måneders leje (højst 3 måneders leje).

Forudbetalt leje: Senest den _____ betaler lejeren endvidere forudbetalt leje på _____ kr. svarende til _____ måneders leje (højst 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 22.11.2024 betaler lejeren i alt 35.382,60 kr., svarende til:

Forudbetalt leje:	kr.
Leje m.v. for perioden: 22.11.2024 til 30.11.2024	2.538,60 kr.
Depositum	kr.
Indskud	32.844,00 kr.
	kr.
	kr.
I alt	35.382,60 kr.

Første gang, der herefter skal betales husleje, er den 01.12.2024.

§ 5. Varme, køling, vand og el

Varme: Udlejeren leverer varme og varmt vand? (sæt x) ⊗ Ja ○ Nej

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 01.01.

☐ 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 01.01.
○ 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 _____
○ 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. Fællesantenner 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 udlejeren 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 lejeren, 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

Pligt: ***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 23.11.2024 står der 0,00 kr. på kontoen.
Beløbet kan efter kontraktens oprettelse være ændret i forbindelse med udlejerens 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: plejeseng
☒ Køleskab	☐ Opvaskemaskine	☐ Emhætte	☒ Andet: skab
☒ 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 lejeren 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 lejefastsættelsen, 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 lejefastsættelse (§ 54 i lov om leje).

Følgende udgør fravigelser fra lejelovgivningens udgangspunkt:

Lejefastsættelse: 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 lejeren. ○ Ja ○ Nej

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

Reguleringen sker således: Gældende leje / anvendt nettoprisindeks ved seneste beregning af nettoprisindeksering x nyt indeks = 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:

Lejemået begynder på den i kontraktens § 2 angivne dato. Er denne dag en lørdag, en søndag eller anden helliddag, udskydes tidspunktet for lejemålets overtagelse til lejer til den følgende hverdag. Lejer betaler leje fra begyndelsestidspunktet, jf. § 2 i lejekontrakten.

HUSK - få en indboforsikring så dine ejendele er sikret, hvis uheldet skulle være ude. Bliver din bolig ubeboelig er det som udgangspunkt din egen indboforsikring, der skal hjælpe med en midlertid bolig.

Sædvanlig opsigelsevarsel er den løbende måned + 3 måneder. Dog kan opsigelsen ved dødsfald ske med 1 måneds varsel, og indbo mv. kan opmagasineres, jf. lov m leje § 75, stk. 5.

Ved dødsfald skal pårørende senest efter 7 dage, rykke lejemålet og aflerede nøgler (skifteretsattest elelr rydningserklæring). Såfremt dette ikke sker, vil hjemmet tøme lejemålet og sørge for opbevaring på boets regning. I særlige tilfælde vil rydning af lejemålet ske efter nærmrere aftale med forstander.

Udlejer må bruge lejers cpr-nummer i relation til entydig registrering af lejer og til de øvrige sitautiner det er relevant i forhol dtil din tilkytning til lejeforholdet. Udbetaling af beløb til boligsøgende, beboere, bestyrelsesmedlemmer, og/eller fraflyttet beboer vil - som udgangspunkt ske ved overførsel af eløbet til NEM-konto og til denne overførsel anvendes cpr-nummer. CPR-nummeret videregives ikke, og vil ikke være offentligt tilgængeligt, blive offenligjort eller anvendt til markedsføring.

Lejer skal tilmelde sig som aftager på adresssen til et el-selskab inden indflytning.

Ved lejemålets ophør skal det lejede afleveres i samme stand som ved indflytningen. Nødvendige arbejder gennemføres af faguddannede håndværkere ved udlejers foranstaltning efter, at lejeren er fraflyttet og for lejerens regning, undtaget er den del der betagres som slid og ælde, der påhviler udlejer.

Øvrige fravigelser – fortsat

§ 12. Underskrift

Dato: _____	Dato: _____
_____	_____
Som udlejer	Som lejer
_____	_____
Som udlejer	Som lejer

BILAG
Vejledning august 2022
til typeformular A,
10. udgave, af 1. september 2022.

VEJLEDNING for beboelse

Vejledning vedrørende lejekontrakt til anvendelse i lejeaftaler om beboelseslejligheder, herunder blandede lejemål, og værelser i private udlejningsejendomme

Denne vejledning er bilag til den autoriserede standardlejekontrakt, typeformular A, 10. udgave af 1. september 2022 og udgør dermed en del af den autoriserede lejekontrakt.

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

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

Ønsker parterne at aftale fravigelser af lejelovgivningens almindelige regler og/eller lejekontrakten, skal det aftalte anføres i kontraktens § 11. Aftalte fravigelser må ikke anføres direkte i kontraktteksten (ved overstregning eller lign.), medmindre der i den fortrykte tekst er givet særlig adgang hertil.

Enkelte vilkår i lejekontraktens 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 det ikke nødvendigt tillige at anføre de samme forhold i kontraktens § 11.

Ønsker parterne ved lejeaftalens indgåelse at aftale fravigelser af lejelovgivningens almindelige regler og/eller lejekontrakten, kan de særlige aftaler anføres i et særligt tillæg, i stedet for i kontraktens § 11. Kravene til et sådant tillæg følger af § 14 i lov om leje. Tillægget udgør herefter en del af lejekontrakten.

Tillægget må ikke indeholde ensartede lejevilkår for flere lejere i samme ejendom, når de fremtræder på en sådan måde, at lejeren må opfatte dem som standardiserede, da tillægget i så fald skal være autoriseret. Der er ikke autoriseret et særligt tillæg til typeformular A, 10. udgave.

Denne vejledning indeholder med henvisning til kontraktens bestemmelser en beskrivelse af den gældende lejelovgivning.

En række bestemmelser i lejelovgivningen kan ikke fraviges til skade for lejeren, medens andre bestemmelser kan fraviges ved aftale. Vejledningen er ikke udtømmende.

For nærmere information henvises til den til enhver tid gældende lejelovgivning samt de vejledninger, der kan findes på ministeriets hjemmeside m.v.

Denne vejledning er udarbejdet i august 2022. Opmærksomheden henledes på, at lovgivningen kan være ændret på enkelte punkter efter dette tidspunkt

I det følgende findes oplysninger med henvisning til de enkelte bestemmelser i lejekontrakten:

1. Til lejekontraktens § 1: Parterne og det lejede

Lejelovens beskyttelse.
De almindelige rettigheder i lejelovgivningen, som gives lejeren i lejeforholdet, er gyldige mod enhver uden tinglysning. Lejerens rettigheder er derfor sikret i de situationer, hvor ejendommen fx videresælges. En ny ejer af ejendommen må respektere de almindelige rettigheder, som lejeren har efter lejelovgivningen.

Det samme gælder aftaler om forudbetaling af leje, indskud, depositum eller lign. inden for lovens rammer.

Har en lejer derimod ved aftale erhvervet særlige rettigheder, som fx aftalt uopsigelighed, er denne ret ikke uden videre sikret over for en ny ejer af ejendommen. Denne ret kan lejeren derfor kræve tinglyst. Udgiften betales af lejeren, medmindre andet aftales.

En lejer, der er fremlejetager, nyder ikke den samme beskyttelse efter lejeloven som den almindelige lejer, da fremlejetageren i modsætning til den almindelige lejer ikke står i kontraktforhold med ejendommens ejer.

Fremleje.
Lejekontrakten kan også anvendes ved aftaler om fremleje.

Fremleje er, når den person, som efter lejeaftalen med udlejeren er lejer, videreudlejer lejligheden helt eller delvist til en anden person.

Lejeren må som udgangspunkt ikke overlade brugen af det lejede til andre.

Lejeren af en beboelseslejlighed har dog ret til at fremleje højst halvdelen af lejlighedens beboelsesrum til beboelse (i blandede lejemål beboelsesdelen). Det samlede antal personer, der bor i lejligheden, må ikke overstige antallet af beboelsesrum.

I lejligheder, der udelukkende anvendes til beboelse (dvs. ikke i blandede lejemål jf. side 9), har lejeren endvidere ret til at fremleje hele lejligheden i op til 2 år, når lejerens fravær er midlertidigt og skyldes sygdom, forretningsrejse, studieophold, midlertidig forflyttelse eller lign.

Udlejeren kan dog modsætte sig fremlejeforhold vedrørende hele lejligheden, når ejendommen omfatter færre end 13 beboelses-lejligheder, når det samlede antal personer i lejligheden vil overstige antallet af beboelsesrum, eller når udlejeren i øvrigt har rimelig grund til at modsætte sig fremlejeforholdet Alle aftaler om fremleje, dvs. mellem fremlejegiveren og fremlejetageren, skal indgås skriftligt, og fremlejegiveren skal inden fremlejeperiodens begyndelse give udlejeren kopi af fremlejeaftalen.

I fremlejeforhold kan lejeren ved lejeaftalens indgåelse såvel som i lejeperioden i stedet for depositum vælge at stille sikkerhed i form af bankgaranti eller indestående på særskilt deponeringskonto.

2. Til lejekontraktens § 2: Lejeforholdets begyndelse og ophør

Lejerens opsigelse.
Det følger af lejeloven, at lejeaftalen af lejeren kan opsiges med 3 måneders varsel, medmindre andet varsel er aftalt imellem parterne. Aftale herom anføres i kontraktens § 11.

Lejeren kan med l måneds varsel opsige en lejeaftale om et accessorisk enkeltværelse, medmindre andet er aftalt. Aftale herom anføres i kontraktens § 11. Et accessorisk enkeltværelse er et værelse, som er en del af udlejerens beboelseslejlighed eller en del af et en- eller tofamilieshus, som udlejeren bebor.

Lejeren kan med 3 måneders varsel opsige en lejeaftale om et separat enkeltværelse (klubværelse), medmindre andet er aftalt. Aftale herom anføres i kontraktens § 11. Et separat enkeltværelse er et værelse, som ikke er en del af udlejerens beboelseslejlighed eller en del af et en eller tofamilieshus, som udlejeren bebor.

Udlejerens opsigelse.
Lejeaftalen kan af udlejeren kun opsiges i tilfælde, som er omfattet af reglerne i lejelovens §§ 170 og 171, og med det varsel, der efter reglerne i lejelovens § 175 er knyttet til den enkelte type opsigelse, hvoraf bl.a. fremgår:

- at accessoriske enkeltværelser kan opsiges med l måneds varsel, medmindre længere varsel er aftalt, og
- at en beboelseslejlighed i et hus, hvori der på tidspunktet for aftalens indgåelse kun findes to beboelseslejligheder, hvoraf ejeren bebor den ene, kan opsiges med l års varsel.

Det fremgår endvidere, at andre lejeaftaler under visse betingelser kan opsiges af udlejeren, når udlejeren ønsker selv at benytte det lejede. Opsigelsesvarslet er i disse situationer l år. Loven indeholder enkelte andre opsigelsesgrunde, herunder lejerens manglende iagttagelse af god skik og orden. Opsigelsesvarslet er her 3 måneder.

Det skal i kontraktens § l oplyses, om det lejede er en lejlighed eller et værelse. Er der tale om en lejlighed, skal det ligeledes oplyses, om lejligheden er en ejerlejlighed eller en andelsbolig.

Hvis der er tale om en anden type lejemål, angives hvilken.

En ejer eller en andelshaver, der kun udlejer en enkelt ejerlejlighed eller andelsbolig, har efter lejelovens § 170, nr. 3, en særlig mulighed for at opsige lejeren med 1 års varsel, hvis ejeren eller andelshaveren selv agter at benytte boligen. For ejerlejligheder gælder i øvrigt den særlige regel i lejelovens § 172, nr. 4, hvor der er angivet en række betingelser, som skal være opfyldt for, at udlejeren kan opsige lejeaftalen.

Uanset opsigelsesvarslets længde gælder det, at der siges op til den første hverdag i en måned, der ikke er dagen før en helligdag.

Reglerne i lejeloven om udlejerens opsigelse kan ikke aftales fraveget til skade for lejeren, før udlejeren har opsagt lejekontrakten. Parterne kan således fx aftale, at lejeren kan flytte efter en kortere frist.

Tidsbegrænsede lejeaftaler.
Parterne kan ved aftalens indgåelse aftale, at lejeaftalen skal være tidsbegrænset, jf. lejelovens § 173, hvis tidsbegrænsningen er tilstrækkeligt begrundet i udlejerens forhold. En særlig begrundelse for at udleje tidsbegrænset kan fx være udstationering eller midlertidig forflyttelse. Boligretten kan tilsidesætte vilkåret om tidsbegrænsning, hvis det ikke anses for tilstrækkeligt begrundet i udlejerens forhold. Der foreligger en omfattende praksis vedrørende begrundelse for tidsbegrænset udlejning.

En lejekontrakt, der indeholder aftale om en tidsbegrænsning af lejeforholdet, stiller som udgangspunkt lejeren ringere end efter de almindelige regler i lejeloven. Tidsbegrænsningsvilkåret kan derfor i kommuner med boligregulering tilsidesættes, hvis det skønnes, at lejeaftalen efter en samlet bedømmelse er indgået på vilkår, der er mere byrdefulde for lejeren end de vilkår, der gælder for andre lejere i ejendommen, uanset at udlejeren har en særlig begrundelse for at udleje tidsbegrænset.

Tidsbegrænsede lejeaftaler ophører uden opsigelse, når lejeperioden efter lejeaftalen udløber. En tidsbegrænset lejeaftale kan kun bringes til ophør i lejeperioden, hvis dette er aftalt mellem parterne, eller hvis den anden part misligholder aftalen.

Aftalen indføjes i kontraktens § 11, og det kan være hensigtsmæssigt heri at oplyse begrundelsen for tidsbegrænsningen. Er det mellem parterne aftalt, at lejemålet i lejeperioden skal kunne opsiges, gælder lejelovens almindelige opsigelsesregler, jf. ovenfor.

3. Til lejekontraktens § 3: Betaling af leje m.v.

Fastsættelse og regulering af lejen.
Reglerne om fastsættelse og regulering af lejen findes primært i lejeloven. Det afhænger af lejemålets art og beliggenhed, hvilke regler i lejeloven lejen fastsættes og reguleres efter.

Lejefastsættelse ved aftalens indgåelse.
I regulerede kommuner, jf. lejelovens § 4, gælder der særlige regler om lejens størrelse ved lejeaftalens indgåelse, jf. lejelovens § 19.

Hovedreglen er, at lejens størrelse ikke må overstige det beløb, som udgør den omkostningsbestemte leje for lejemålet med et beregnet tillæg for evt. forbedringer.

Der gælder særlige regler for "småejendomme", jf. nedenfor.

Som undtagelse herfra kan lejen dog for "gennemgribende forbedrede lejemål" aftales til et beløb, der ikke overstiger det lejedes værdi. Lejelovens § 19, stk. 2, indeholder en definition af "gennemgribende forbedrede lejemål".

Afgørelse af, hvorvidt lejen overstiger det lejedes værdi, beror på en sammenligning med den leje, som betales for tilsvarende lejemål i kvarteret eller området med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsesstand.

For lejemål med omkostningsbestemt leje gælder endvidere, at der ved lejeaftalens indgåelse ikke kan aftales en leje eller lejevilkår, der efter en samlet bedømmelse er mere byrdefulde for lejeren end de vilkår, der gælder for andre lejere i ejendommen. I kommuner, som ikke er reguleret - såkaldte uregulerede kommuner - gælder ingen særlige regler om lejens størrelse ved lejeaftalens indgåelse, men lejeren kan efter aftalens indgåelse forlange lejen sat ned, hvis den væsentligt overstiger det lejedes værdi. Dette gælder tillige for ejendomme beliggende i regulerede kommuner, der er undtaget for reglerne om omkostningsbestemt husleje.

Lejeregulering i lejeperioden.
Som udgangspunkt reguleres lejen for lejemål beliggende i regulerede kommuner efter reglerne om omkostningsbestemt leje, medens lejen for lejemål beliggende i uregulerede kommuner reguleres efter reglerne om det lejedes værdi.

Småejendomme.
Som undtagelse fra de ovenfor nævnte regler om lejens fastsættelse og regulering gælder der i regulerede kommuner særlige regler for lejemål i ejendomme, som l. januar 1995 omfattede 6 eller færre beboelseslejligheder (småejendomme).

Det samme gør sig gældende for ejendomme, som er opført efter den 1. januar 1995, hvis ejendommen omfattede 6 eller færre beboelseslejligheder, da den blev taget i brug.

Ved fastsættelse og regulering af lejen for disse lejemål gælder reglerne om det lejedes værdi, således at lejen i disse ejendomme kan forhøjes eller nedsættes, hvis den er væsentligt lavere henholdsvis væsentligt højere end den leje, der betales for tilsvarende lejemål i større ejendomme, hvor lejen er reguleret efter reglerne om omkostningsbestemt leje.

Enkeltværelser.
For separate enkeltværelser (klubværelser) i regulerede kommuner fastsættes og reguleres lejen efter reglerne om omkostningsbestemt leje medmindre enkeltværelset er beliggende i en ejendom, der er undtaget fra reglerne om omkostningsbestemt husleje, således at lejen i stedet fastsættes efter det lejedes værdi.

I enkeltværelser til beboelse, hvor værelserne er en del af udlejerens beboelseslejlighed eller en del af et en- eller tofamilieshus, som udlejeren bebor, og i klubværelser i uregulerede kommuner fastsættes og reguleres lejen efter det lejedes værdi.

Blandede lejemål.
Lejen for blandede lejemål dvs. lejemål, der anvendes både til beboelse og til andet end beboelse reguleres som udgangspunkt på samme måde som rene beboelseslejemål.

Hvis de lokaler, som anvendes til beboelse, og de lokaler, som alene anvendes til andet end beboelse, er beliggende i hver sin fysiske enhed, gælder der imidlertid særlige regler for de lokaler, der alene anvendes til andet end beboelse, jf. erhvervslejeloven.

Skatter og afgifter
Både i regulerede og uregulerede kommuner er det muligt at varsle særskilte lejeforhøjelser som følge af stigninger i ejendommens skatter og afgifter. I den omkostningsbestemte husleje kan skatter og afgifter alternativt medtages i driftsbudgettet.

Bortfalder eller nedsættes skatter og afgifter, skal udlejeren med virkning fra bortfalds- eller nedsættelsestidspunktet foretage en tilsvarende lejenedsættelse for de lejligheder og lokaler, i hvis leje udgiften har været indregnet.

Nettoprisindeksregulering.
Udlejeren kan efter aftale med lejeren vælge at regulere lejen efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks. Der findes 2 former for nettoprisregulering, som er undtagelser fra de almindelige regler om lejeregulering.

For lejemål i ejendomme med omkostningsbestemt leje kan udlejeren beslutte, at lejen én gang om året og i perioder på 2 år ad gangen reguleres efter nettoprisindeks i stedet for efter reglerne om omkostningsbestemt husleje. Det kan endvidere aftales mellem udlejeren og lejeren, at lejen under lejeforholdets bestående skal reguleres én gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks. Den nettoprisindeksregulerede leje kan kræves nedsat, hvis den væsentligt overstiger det lejedes værdi.

For ejendomme med omkostningsbestemt leje og andre ejendomme, kan det aftales, at lejen under lejeforholdets bestående skal reguleres én gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks.

En aftale om regulering af lejen efter nettoprisindeks skal indføjes i lejekontraktens § 11. Det bør heraf fremgå, hvilket tidspunkt der danner udgangspunkt for reguleringen, og hvilken værdi nettoprisindekset har på dette tidspunkt. Det skal endvidere fremgå, hvornår lejen første gang vil blive reguleret.

Fri lejefastsættelse.
Både i regulerede og uregulerede kommuner kan aftaler om "fri lejefastsættelse", jf. lejelovens § 54, stk. 1, nr. 1-3, indgås i lejeaftaler om:

- Beboelseslejligheder i ejendomme, der er taget i brug efter den 31. december 1991, jf. lejelovens § 54, stk. 1, nr. 1,
- beboelseslejligheder, der den 31. december 199l lovligt udelukkende benyttedes til erhvervsformål, jf. lejelovens § 54, stk. 1, nr. 2. Det samme gælder for lokaler, der senest forinden denne dato lovligt var benyttet udelukkende til eller lovligt var indrettet udelukkende til erhvervsformål og
- beboelseslejlighed eller enkeltværelse, der er nyindrettet i en tagetage, som den l. september 2002 ikke var benyttet til eller registreret som beboelse, samt i nypåbyggede etager, hvortil der er givet byggetilladelse efter den l. juli 2004, jf. lejelovens § 54, stk. 1, nr. 3

I medfør af lejelovens § 54, stk. 2, er det en betingelse for så vidt angår lejelovens § 54, stk. 1, nr. 2 og 3, at det af lejeaftalen fremgår, at lejemålet er omfattet af den konkrete lejelovsbestemmelse.

Indgås en aftale om fri lejefastsættelse, kan lejen kun sættes ned i de tilfælde, hvor der er aftalt en leje, der er urimelig høj. Lejeren har således ikke som ellers mulighed for at få lejen sat ned, selvom den aftalte leje væsentligt overstiger den omkostningsbestemte leje eller det lejedes værdi.

En aftale om fri lejefastsættelse skal indføres i lejekontraktens § 11.

Er der indgået en lejeaftale om fri lejefastsættelse, kan det aftales, at lejen i lejeperioden skal reguleres efter nettoprisindeks. Aftalen skal indføjes i lejekontraktens § 11.

Fremgår det ikke af lejeaftalen, at lejen kan reguleres efter nettoprisindeks, kan lejen ikke reguleres i lejeperioden. Lejen kan dog stadig reguleres som følge af stigninger i og pålæg af nye skatter og afgifter.

Indeksfinansieret boligbyggeri.
Der findes særlige regler for lejefastsættelsen i ejendomme, hvis opførelse er finansieret med indekslån.

Efter disse regler kan lejen fastsættes, således at den samlede lejeindtægt kan dække ejendommens nødvendige driftsudgifter på tidspunktet for ejendommens opførelse med tillæg af afkast af ejendommens værdi.

Tilsvarende regler gælder for ejendomme taget i brug efter l. januar 1989, der er opført af og udlejes af udlejere omfattet af lov om realrenteafgift.

For begge typer af ejendomme gælder der særlige regler for regulering af lejen i lejeperioden.

Forbedringer.
Hvis udlejeren har gennemført forbedringer af det lejede, kan der efter nærmere fastsatte regler kræves lejeforhøjelse herfor.

Lejens betaling.
Udlejeren bestemmer, hvordan de nævnte beløb betales og anviser en konto i et pengeinstitut, hvor lejen og de hertil knyttede bidrag betales.

Det kan aftales, at lejen skal betales for en periode af 3 måneder ad gangen. En længere periode end 3 måneder kan ikke gyldigt aftales.

Pligtige pengeydelser.
For en række betalinger i lejeforholdet gælder, at de er "pligtige pengeydelser", hvilket betyder, at udlejeren kan ophæve lejeaftalen under iagttagelse af visse betingelser, hvis de pligtige pengeydelser ikke betales. Beløb, der er pligtige pengeydelser, er bl.a. leje, depositum og forudbetalt leje og regulering heraf, varmebetaling, antenne- og internetbidrag, a conto bidrag for vand, betaling for køling samt betaling af påkravsgebyr.

Forfalder lejen m.v. til betaling på en helligdag, en lørdag eller grundlovsdag, udskydes forfaldsdagen til den efterfølgende hverdag. Rettidig betaling af husleje er betaling, som foretages senest på forfaldsdagen.

Betales lejen ikke rettidigt, kan udlejeren afgive påkrav herom.

Påkravet kan tidligst afgives efter 3. hverdag efter sidste rettidige betalingsdag. Udlejeren kan opkræve et gebyr herfor, som er fastsat i lejeloven.

4. Til lejekontraktens § 4: Depositum og forudbetalt leje

Depositum.
Udlejeren kan i lejeaftalen betinge sig, at lejeren betaler et depositum til sikkerhed for lejerens forpligtelser ved fraflytning.

Depositum kan højst svare til 3 måneders leje. I fremlejeforhold kan lejeren vælge at stille bankgaranti eller deponere i stedet for at indbetale depositum.

Forudbetalt leje.
Udlejeren kan endvidere betinge sig, at lejeren ved lejeaftalens indgåelse forud betaler et beløb, som højst svarer til den leje, som skal betales i perioden fra lejemålet opsiges, til lejeforholdet ophører, dog maksimalt 3 måneders leje. Sådan forudbetalt leje kan lejeren lade indgå som huslejebetaling i de sidste op til 3 måneder af lejeperioden.

Både depositum og forudbetalt leje kan kræves forholdsmæssigt forhøjet, når lejen forhøjes. Forhøjelsen kan opkræves med lige store månedlige beløb over samme antal måneder, som depositum og forudbetalt leje svarede til i forhold til lejen ved lejeforholdets indgåelse. Det bør fremgå specificeret af lejeopkrævningerne, hvilket beløb der udgør selve lejen, og hvilke beløb der vedrører regulering af forudbetalt leje og regulering af depositum.

Nedsættes lejen, skal udlejeren fra nedsættelsestidspunktet foretage en tilsvarende tilbagebetaling af depositum og forudbetalt leje.

5. Til lejekontraktens § 5: Varme, køling, vand og el

Felterne i lejekontrakten afkrydses, dels af hensyn til oplysning om det lejede, dels af hensyn til de oplysninger, som kommunen har brug for ved en eventuel boligstøtteberegning.

I ejendomme, hvor udlejeren leverer varme og varmt vand samt el til andet end opvarmning, og i ejendomme, hvor betaling for vand og køling sker efter forbrugsmålere, skal lejeren som hovedregel indbetale a conto beløb til dækning af udlejerens udgifter.

Udgiften til lejemålets opvarmning og forsyning med varmt vand samt el til andet end opvarmning kan ikke indeholdes i lejen. Det samme gælder for udgiften til vandforbrug og køling, hvis fordelingen af udgiften sker efter målere. Dette gælder dog ikke for enkeltværelser til beboelse, hvor udgiften til opvarmning, vand, el til andet end opvarmning og køling kan være indeholdt i lejen.

Ved vand, varme, el- og kølingsregnskabsårets udløb skal udlejeren fremsende særskilte regnskaber for de afholdte udgifter og indbetalte a conto beløb for regnskabsperioden.

Regnskaberne skal være kommet frem til lejerne senest 4 måneder efter regnskabsårets udløb. Sker leverancen af varme, el og køling fra et kollektivt forsyningsanlæg, er regnskabet dog rettidigt aflagt, hvis det er kommet frem til lejerne senest 3 måneder efter, at udlejeren har modtaget endelig afregning fra forsyningsanlægget. Sker leverancen fra et kollektivt forsyningsanlæg, skal regnskabsåret følge forsyningsanlæggets.

Varmeleverandører skal sikre sig, at nærmere oplysninger om lejerens varmefordelingsmålere stilles til rådighed for lejeren på dennes anmodning, jf. § 9 i bekendtgørelse om varmefordelingsmålere, der anvendes som grundlag for fordeling af varmeudgifter.

Har lejeren betalt for lidt i a conto bidrag, kan udlejeren kræve tillægsbetaling ved den første lejebetaling, der skal finde sted, når der er forløbet 1 måned efter, at lejeren har modtaget de enkelte regnskaber. Overstiger tillægsbetalingen 3 måneders leje, kan lejeren beslutte at betale i 3 lige store månedlige rater.

Har lejeren betalt for meget i a conto bidrag, gælder for både vand, varme, el- og kølingsregnskaber, at det for meget betalte skal tilbagebetales til lejeren, enten kontant eller ved fradrag i første lejebetaling efter, at regnskabet er udsendt.

Kommer de enkelte regnskaber for sent frem, kan udlejeren ikke kræve tillægsbetaling efter regnskabet. Fremsendes regnskabet ikke inden yderligere 2 måneder efter de nævnte frister, kan lejeren undlade at indbetale a conto bidrag, indtil lejeren har modtaget regnskabet og har modtaget et eventuelt for meget betalt bidrag for den afsluttede regnskabsperiode.

Det skal ved afkrydsning angives, om udlejeren leverer el til lejemålet. Hvis dette ikke er tilfældet, skal lejeren selv sørge for at indgå aftale med en elleverandør om levering heraf.

6. Til lejekontraktens § 7: Vedligeholdelsesstand ved indflytning

I lejekontraktens § 7 skal parterne ved afkrydsning angive, om lejemåles stand er eller bliver konstateret ved et indflytningssyn.

Udlejere af beboelseslejligheder skal udarbejde en indflytningsrapport.

Udarbejdelsen skal ske i samarbejde med lejeren, således at lejeren indkaldes til deltagelse i et indflytningssyn i forbindelse med indflytningen.

Udlejeren, der kun udlejer én bolig, herunder ejeren af en enkelt ejer- eller andelsbolig, har dog ikke pligt til at afholde indflytningssyn.

Udlejerens forhold på tidspunktet, hvor lejeren kan disponere over lejemålet, vil være afgørende for, om udlejeren har pligt til at afholde syn. Det vil typisk være fra lejeforholdets begyndelse. Er der tvivl om, hvorvidt udlejeren alene udlejer én bolig, kan lejeren anmode udlejeren om at underskrive en tro og loveerklæring om, at denne alene udlejer én bolig.

Udlejere af enkeltværelser har heller ikke pligt til at afholde indflytningssyn.

Udlejeren skal indkalde lejeren til deltagelse i indflytningssynet.

Der gælder ikke specifikke regler for, hvornår og hvordan lejeren skal indkaldes, men det forudsættes, at lejeren indkaldes med så tilpas lang frist, at lejeren har mulighed for at være til stede. I indflytningsrapporten angives, hvordan lejemålets stand er ved indflytningen.

Indflytningsrapporten skal udleveres til lejeren ved synet, herunder i et digitalt dokument, eller sendes til lejeren senest 2 uger efter synet, hvis denne ikke er til stede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af rapporten.

Lejemålet skal til sin tid afleveres i samme stand, medmindre andet aftales, jf. dog nedenstående afsnit om istandsættelse ved fraflytning (om indvendig vedligeholdelse).

Det kan ikke aftales, at det lejede skal afleveres i bedre stand, end det var ved indflytningen.

Er det lejede ikke ved overtagelsen i den stand, som lejeren ifølge aftalen kan kræve, skal lejeren over for udlejeren gøre manglen gældende senest 14 dage efter lejeforholdets begyndelse.

Fristen gælder, selvom lejeren inden fristens udløb har deltaget i et indflytningssyn og har modtaget en indflytningsrapport.

Hvis udlejeren ikke reagerer, har lejeren mulighed for at lade væsentlige mangler udbedre for udlejerens regning, at kræve at udlejeren betaler en erstatning eller at hæve aftalen.

Lejerens mangelsbeføjelser er således afhængig af, at lejeren gør brug af sin indsigelsesadgang senest 14 dage efter lejeforholdets begyndelse. Har lejeren gjort indsigelse uden, at manglen er udbedret, hæfter lejeren ikke for manglen i forbindelse med fraflytning.

7. Til lejekontraktens § 8: Vedligeholdelse

Indvendig vedligeholdelse.
Den indvendig vedligeholdelse omfatter vedligeholdelse af lejligheden med hvidtning, maling, tapetsering og behandling af gulve.

Maling omfatter maling af radiatorer og træværk i lejligheden, herunder døre, karme, gerigter, paneler, entredør på den indvendige side og indvendige vinduesrammer til rammernes kant og fals.

Hvis ikke andet aftales, påhviler den indvendige vedligeholdelse af lejemålet udlejeren.

Udlejeren skal i så fald månedsvis afsætte et beløb på en indvendig vedligeholdelseskonto for lejligheden.

Udlejeren har også pligt til at afsætte beløb til indvendig vedligeholdelse for blandede lejemål dvs. lejemål, der anvendes til både beboelse og til andet end beboelse. Er lokalerne beliggende i hver sin fysiske enhed, skal der dog kun afsættes beløb til indvendig vedligeholdelse for beboelsesdelen.

Udlejeren skal hvert år senest 3 måneder efter regnskabsårets afslutning skriftligt oplyse lejeren om, hvilket beløb der står på kontoen for indvendig vedligeholdelse.

Lejeren kan kræve, at udlejeren foretager indvendig vedligeholdelse af lejemålet så ofte, at det lejede altid er i god vedligeholdt stand, og såfremt udgiften kan afholdes af det beløb, der er til rådighed på vedligeholdelseskontoen.

Når udlejeren efter udførte vedligeholdelsesarbejder fradrager beløb på vedligeholdelseskontoen, skal lejeren samtidig have en skriftlig opgørelse over de afholdte udgifter med oplysning om, hvilket beløb der herefter er til rådighed.

Uden forudgående aftale med udlejeren kan en lejer, der selv har ladet arbejder udføre, ikke kræve betaling af indestående på den indvendige vedligeholdelseskonto. Ligeledes kan udlejeren bestemme, hvilke håndværkere der skal udføre arbejdet.

Det kan aftales, at den indvendige vedligeholdelse påhviler lejeren. Dette indebærer, at lejeren ud over lejen selv skal afholde udgifter til maling, hvidtning, tapetsering og lakering af gulve i det lejede. Aftale herom angives ved afkrydsning ved "Lejeren" i kontraktens § 8. Udlejeren kan kræve, at vedligeholdelse skal ske så ofte, at det lejede altid er i god vedligeholdt stand.

Udlejeren eller dennes stedfortræder har ret til at få eller skaffe sig adgang til det lejede, når forholdene kræver det.

Udvendig vedligeholdelse.
Al anden vedligeholdelse af alle dele af ejendommen og det lejede, som ikke er omfattet af den indvendige vedligeholdelse, dvs. er omfattet af maling, hvidtning, tapetsering og lakering af gulve i det lejede, betragtes som udvendig vedligeholdelse.

Hvis ikke andet aftales, påhviler den udvendige vedligeholdelse af lejemålet, bortset fra låse og nøgler, udlejeren. Udlejeren skal holde ejendommen og det lejede forsvarligt ved lige. Alle indretninger til afløb og til forsyning med lys, gas, vand, varme og kulde skal holdes i god og brugbar stand.

Udlejeren skal ligeledes sørge for renholdelse og sædvanlig belysning af ejendommen og adgangsvejene til det lejede, ligesom udlejeren skal renholde fortov, gård og andre fælles indretninger.

Er der ikke aftalt andet, skal lejeren i lejeperioden foretage vedligeholdelse og fornøden fornyelse af låse og nøgler, så disse altid er i god vedligeholdt stand.

Der kan mellem lejeren og udlejeren aftales en anden vedligeholdelsesfordeling, fx således at lejeren påtager sig at skulle vedligeholde og eventuelt forny toiletkummer, haner, køleskabe, køkkenborde, blandingsbatterier, ruder, gulve, gulvbelægning og lign. Aftaler, hvorefter lejeren påtager sig at vedligeholde andet end låse og nøgler, skal indføjes i lejekontraktens § 11.

For lejemål i regulerede kommuner omfattet af lejelovens § 19 kan det dog ikke aftales, at lejeren overtager udlejerens pligt til udvendig vedligeholdelse. Det kan dog aftales, at lejeren skal vedligeholde den have, som indgår i det lejede.

Er der mellem lejeren og udlejeren aftalt en sådan anden vedligeholdelsesfordeling, skal lejeren i lejeperioden foretage vedligeholdelse så ofte, at de pågældende indretninger altid er i god vedligeholdt stand.

Fraflytningssyn mv.
Udlejere, der på fraflytningstidspunktet udlejer mere end én beboelseslejlighed, er forpligtet til at afholde fraflytningssyn sammen med lejeren og udarbejde en fraflytningsrapport efter lejelovens § 187, stk. 3-5.

Istandsættelse ved fraflytning - indvendig.
Har udlejeren pligten til at foretage den indvendige vedligeholdelse af lejemålet, vil lejeren alene kunne blive mødt med krav om at male osv., hvis lejeren har påført lejemålet skader. Lejeren skal således ikke udbedre forringelse, som skyldes slid og ælde.

Har lejeren ved aftalen overtaget den indvendige vedligeholdelsespligt, skal lejeren ved lejeforholdets ophør aflevere lejemålet i samme stand som ved overleveringen. Det betyder, at lejeren inden fraflytning skal udføre den vedligeholdelse af lofter, vægge, gulve osv., som burde have været udført i løbet af lejeperioden.

Istandsættelse ved fraflytning - udvendig.
Låse og nøgler og eventuelle andre genstande, som efter aftalen er omfattet af lejerens udvendige vedligeholdelsesforpligtelse, skal ved lejeforholdets ophør afleveres i samme stand som ved overleveringen med undtagelse af den forringelse, som skyldes almindeligt slid og ælde, dog under forudsætning af, at genstandene har været løbende vedligeholdt.

Det kan ikke aftales, at det lejede skal afleveres i en bedre stand, end det var ved indflytningen.

8. Til lejekontraktens § 10: Beboerrepræsentation, husorden og øvrige oplysninger om det lejede

Beboerrepræsentation.
Beboerrepræsentanterne kan på nogle områder indgå aftaler med udlejeren på de øvrige lejeres vegne, herunder bl.a. aftaler om gennemførelse af fælles forbedringer i ejendommen. Endvidere gælder der i forbindelse med varsling af lejeforhøjelser og varsling af fælles forbedringer særlige regler for ejendomme med beboerrepræsentation.

Husorden.
Det påhviler udlejeren at sørge for, at der i det hele hersker orden i ejendommen. Reglerne herfor kan være nedskrevet i en husorden.

Er der valgt beboerrepræsentanter, kan et beboermøde vedtage en husorden. Den er gældende, medmindre udlejeren har vægtige grunde til at modsætte sig dette.

Lejeren skal følge disse regler og andre rimelige påbud til sikring af god husorden og en forsvarlig brug af det lejede.

Øvrige oplysninger om det lejede.
Her anføres oplysninger om det lejede fx praktiske oplysninger om forholdene i ejendommen m.v.

9. Til lejekontraktens § 11: Særlige vilkår

Her skal anføres alle aftalte fravigelser fra lejelovgivningen og lejekontraktens trykte bestemmelser. Sådanne aftaler vil kunne medføre, at lejeren opnår færre rettigheder eller pålægges større forpligtelser end efter de almindelige bestemmelser i lejelovgivningen. De aftalte særlige vilkår har forrang i forhold til lejeaftalens øvrige vilkår.

Det angives i kontraktens § 11, om der gælder særlige vilkår for lejefastsættelse, der skal oplyses om i lejekontrakten, herunder fx i forhold til privat byfornyelse og boligforbedring, afkastberegningen, aftalt grøn byfornyelse, regulering efter nettoprisindeks og fri lejefastsættelse. Opremsningen er ikke udtømmende.

Er der ikke plads til de særlige vilkår under kontraktens § 11, flyttes vilkårene om i eller fortsættes i et tillæg til lejekontrakten. Det anbefales, at et tillæg til lejekontrakten underskrives særskilt.

Øvrige oplysninger om det lejede, der ikke har karakter af særlige vilkår mellem parterne, anføres under kontraktens § 10.

Aftale om digital kommunikation.
Der kan som udgangspunkt kommunikeres digitalt og udveksles digitale dokumenter i lejeforholdet. Betalingspåkrav, udlejerens opsigelse og lejerens indsigelse mod udlejerens opsigelse kan dog ikke afgives som digitale dokumenter.

Såfremt lejeren eller udlejeren er fritaget for Digital Post, jf. § 5 i lov om Digital Post fra offentlige afsendere, kan meddelelser i lejeforholdet ikke afgives som digitale dokumenter.

Udlejeren eller lejeren kan desuden med et varsel på 1 måned til den første dag i en måned, der ikke er en helligdag, forlange, at meddelelser ikke afgives som digitale dokumenter.

Privat byfornyelse og aftalt boligforbedring.
For lejemål, som er ombygget efter den tidligere gældende lov om privat byfornyelse, eller efter kapitel 5 i den tidligere gældende lov om byfornyelse, og hvor lejeforhøjelse er beregnet efter samme love, skal det udtrykkeligt oplyses i lejeaftalen, at lejemålet er ombygget i henhold til lov om privat byfornyelse eller efter kapitel 5 i den tidligere gældende lov om byfornyelse. Af lejelovens § 12 fremgår, hvilke oplysninger der nærmere skal angives i kontrakten.

Afkast.
Ønsker udlejeren at opkræve en leje, hvor afkastet beregnes efter lejelovens § 25, stk. 2, skal det fremgå af lejeaftalen. Af lejelovens § 11, stk. 3, fremgår, hvilke oplysninger der nærmere skal angives i kontrakten.

Regulering efter nettoprisindeks.
For lejeaftaler, som er omfattet af udlejerens beslutning om regulering efter nettoprisindeks, jf. § 26 i lejeloven, og som indgås, efter at udlejeren har truffet beslutning om en sådan regulering, skal det fremgå af lejeaftalen, at lejen reguleres efter nettoprisindeks. Af lejelovens § 11, stk. 5, fremgår, hvilke oplysninger der nærmere skal angives i kontrakten.

Typeformular A. 10. udgave

Lejemalsnr.: 2-24

LEJEKONTRAKT for beboelse

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

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

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 må 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 ***fed og kursiv***. Disse vilkår er fravigelser af lejelovgivningens almindelige regler. Hvis parterne har aftalt de forhold, der er kursiveret i kontrakten, er det ikke nødvendigt at anføre de samme forhold i kontraktens § 11. Vilkår, som er anført i § 11, er tilstrækkeligt fremhævet.

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.

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: Sejershaven 2, st. 24 By: 7321 Gadbjerg

Udlejeren:

Navn: Den selvejende Institution Meta Mariehjemmet under konkurs
CVR-nr./reg.nr.: 30759958

Adresse: c/o kurator, advokat Henrik Selchau Poulsen, Nørregade 21, 1165 København K

Telefon: [redacted] E-mail: krra@bruunhjejle.dk

Lejeren:

Navn: [redacted]

Adresse: [redacted]
Telefon: [redacted] E-mail: [redacted]

Areal:

Lejemålets samlede bruttoetageareal udgør 77 m², der består af 1 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.: _____
☐ Cykelparkering ☐ Garage nr.: _____ ☐ Andet: _____
☐ Andet: _____ ☐ Andet: _____

Benyttelse:

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

§ 2. Lejeforholdets begyndelse og ophør

Begyndelse: Lejeforholdet begynder den 01.02.2026 og fortsætter, indtil det opsiges, medmindre lejemålet er tidsbegrænset, jf. § 11.

Opsigelse: Opsigelsen skal være ***skriftlig*** fra begge parters side. Medmindre andet er aftalt og anført i kontraktens §11, kan lejeren 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 varslet 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 91.448,00 kr.

Betaling: Lejen m.v. forfalder til betaling den 1. i hver (sæt x) ⊗ Måned ○ ***Kvartal***

Lejen pr. måned/kvartal udgør 7.624,00 kr.

Betalinger udover lejen udgør:

A conto varmebidrag	600,00 kr.
A conto vandbidrag	238,00 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:	8.462,00 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. 02.01.2026
Ved fremtidige ændringer i skatter og afgifter vil denne dato blive taget som udgangspunkt.

Betalingssted: ⊗ Lejen m.v. betales på udlejerens kontonr. 4183 - 3154079025 i (pengeinstitut): Danske Bank
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 lejeren et depositum på _____ kr. svarende til _____ måneders leje (højst 3 måneders leje).

Forudbetalt leje: Senest den _____ betaler lejeren endvidere forudbetalt leje på _____ kr. svarende til _____ måneders leje (højst 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 31.01.2026 betaler lejeren i alt 41.306,00 kr., svarende til:

Forudbetalt leje:	kr.
Leje m.v. for perioden: 01.02.2026 til 28.02.2026	8.462,00 kr.
Depositum	kr.
Indskud	32.844,00 kr.
	kr.
	kr.
I alt	41.306,00 kr.

Første gang, der herefter skal betales husleje, er den 01.03.2026.

§ 5. Varme, køling, vand og el

Varme: Udlejeren leverer varme og varmt vand? (sæt x) ⊗ Ja O Nej

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 01.01
- ☐ Udgiften til varme indeholdes i lejen, jf. lejelovens § 65, stk. 2 (enkeltværelser m.v.).

Lejeren sørger selv for opvarmning af lejemålet? (sæt x) O Ja ⊗ Nej

Hvis ja, lejemålet opvarmes ved:

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

Vand: Udlejeren leverer vand til lejemålet? (sæt x) ⊗ Ja O Nej

Hvis ja:

- O Udgiften til vand fordeles på grundlag af individuelle forbrugsmålere og opkræves ud over lejen.
  Vandregnskabsåret begynder den 01.01
- O 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) O Ja ⊗ Nej

Hvis ja:

- O Udgiften til el fordeles på grundlag af individuelle forbrugsmålere og opkræves ud over lejen.
  Elregnskabsåret begynder den _____
- O Udgiften til el fordeles ikke på grundlag af individuelle forbrugsmålere og indeholdes derfor i lejen.

Køling: Udlejeren leverer køling til lejemålet? (sæt x) O Ja ⊗ Nej

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

Kølingsregnskabsåret begynder den _____

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

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

Lejernes antenneforening i ejendommen leverer fælles signalforsyning (sæt x) O Ja ⊗ Nej

Internet: Udlejeren leverer adgang til internet (elektroniske kommunikationstjenester), hvortil lejeren skal betale bidrag (sæt x) O 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 udlejeren mere end én beboelseslejlighed? ⊗ Ja O Nej

Er/bliver lejemålets stand konstateret ved indflytningssyn? ⊗ Ja O Nej

Bliver lejemålets stand konstateret ved et fraflytningssyn? ⊗ Ja O Nej

Bemærk: Er det lejede mangelfuldt ved lejeforholdets begyndelse, skal lejeren, 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

Pligt: ***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 01.02.2026 står der 0,00 kr. på kontoen.
Beløbet kan efter kontraktens oprettelse være ændret i forbindelse med udlejerens 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: Skab
☒ Køleskab	☐ Opvaskemaskine	☐ Emhætte	☒ Andet: Plejeseng
☒ 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.

Depositum svarer til 2% af den samlede anskaffelsessum for boligerne.

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 lejeren 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 lejefastsættelsen, 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 lejefastsættelse (§ 54 i lov om leje).

Følgende udgør fravigelser fra lejelovgivningens udgangspunkt:

Lejefastsættelse: Lejeforholdet er omfattet af reglerne om fri leje O Ja O 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 lejeren. O Ja O Nej

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

Reguleringen sker således: Gældende leje / anvendt nettoprisindeks ved seneste beregning af nettoprisindeksering x nyt indeks = 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:

Lejemalet begynder på den i kontraktens § 2 angivne dato. Er denne en lørdag, en søndag, eller en anden helligdag, udskydes tidspunktet for lejemålets overdragelse til lejer til den følgende hverdag. Lejer betaler leje fra begyndelsestidspunktet, jf. § 2 i lejekontrakten.
HUSK - få en indboforsikring. så dine ejendele er sikret, hvis uheldet skulle være ude. Bliver din bolig ubeboelig, er det som udgangspunkt din egen indboforsikring, der sakl hjælpe med en midlertidig bolig.
Sædvanligt opsigelsesvarsel er løbende måned + 3 måneder. Dog kan opsigelsen ved dødsfald ske med 1 måneds varsel og indbo mv. kan opmagasineres, jf. lov om leje § 75, stk,. 5.
Ved dødsfald skal pårørende senest efter 7 dage, rydde lejemålet og aflevere nøgler (skifteretsattest eller rydningserklæring).
Såfremt dette kke sker, vil hjemmet tømme lejemlet og sørge for opbevaring på boets regning.
I særlige tilfælde vil rydning af lejemålet kunne ske efter nærmere aftale med forstander.
Udlejer må bruges lejers cpr-nummer i relation til entydig regitsrreing af lejer mv. og til de øvrige situationer, hvor det er relevant i forhold til lejeforhroldet.
Udbetaling af beløb til beboere sker ved overførslen til NEM-konto og til denne overførsel anvendes cpr-nummer.
CPR-nummeret videregives ikke og vil ikke være offentligt tilgængeligt eller anvendt til markedsføring.
Lejer skal tilmelde sig som aftager på adressen til et el-selskab inden indfytning.
Ved lejemålets opgør skal det lejde afleveres i samme stand som ved indflytningen. Nødvendige arbjder gennemføres af faguddannede håndværkere ved udlejers foranslaltning efter at lejeren er fraflyttet og for lejerens regning, undtaget er den del der betragtes som slid og ælde, da det påhviler udlejer.

Øvrige fravigelser – fortsat

§ 12. Underskrift

Dato: 15/1-2026

Som udlejer

Som udlejer

Dato: 15/1 2026

[redacted]

BILAG
Vejledning august 2022
til typeformular A.
10. udgave. af 1. september 2022.

VEJLEDNING for beboelse

Vejledning vedrorende lejekontrakt til anvendelse i lejeaftaler om beboelseslejligheder. herunder blandede lejemal. og værelser i private udlejningsejendomme

Denne vejledning er bilag til den autoriserede standardlejekontrakt. typeformular A. 10. udgave af 1. september 2022 og udgor dermed en del af den autoriserede lejekontrakt.

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

Udlejerens og lejerens rettigheder og pligter i lejeforholdet er reguleret i den til enhver tid gældende lejelovgivning. medmindre parterne aftaler andet.

Onsker parterne at aftale fravigelser af lejelovgivningens almindelige regler og/eller lejekontrakten. skal det aftalte anfores i kontraktens § 11. Aftalte fravigelser må ikke anfores direkte i kontraktteksten (ved overstregning eller lign.). medmindre der i den fortrykte tekst er givet særlig adgang hertil.

Enkelte vilkar i lejekontraktens fortrykte tekst er fremhævet med fed og kursiv. Disse vilkar er fravigelser af lejelovgivningens almindelige regler. Hvis parterne har aftalt de forhold. der er kursiveret i kontrakten. er det ikke nodvendigt tillige at anfore de samme forhold i kontraktens § 11.

Onsker parterne ved lejeaftalens indgaelse at aftale fravigelser af lejelovgivningens almindelige regler og/eller lejekontrakten. kan de særlige aftaler anfores i et særligt tillæg. i stedet for i kontraktens § 11. Kravene til et sadant tillæg folger af § 14 i lov om leje. Tillægget udgor herefter en del af lejekontrakten.

Tillægget må ikke indeholde ensartede lejevilkar for flere lejere i samme ejendom. når de fremtræder pa en sadan made. at lejeren ma opfatte dem som standardiserede. da tillægget i sa fald skal være autoriseret. Der er ikke autoriseret et særligt tillæg til typeformular A. 10. udgave.

Denne vejledning indeholder med henvisning til kontraktens bestemmelser en beskrivelse af den gældende lejelovgivning.

En række bestemmelser i lejelovgivningen kan ikke fraviges til skade for lejeren. medens andre bestemmelser kan fraviges ved aftale. Vejledningen er ikke udtommende.

For nærmere information henvises til den til enhver tid gældende lejelovgivning samt de vejledninger. der kan findes pa ministeriets hjemmeside m.v.

Denne vejledning er udarbejdet i august 2022. Opmærksomheden henledes pa. at lovgivningen kan være ændret pa enkelte punkter efter dette tidspunkt

I det følgende findes oplysninger med henvisning til de enkelte bestemmelser i lejekontrakten:

1. Til lejekontraktens § 1: Parterne og det lejede

Lejelovens beskyttelse.
De almindelige rettigheder i lejelovgivningen, som gives lejeren i lejeforholdet, er gyldige mod enhver uden tinglysning. Lejerens rettigheder er derfor sikret i de situationer, hvor ejendommen fx videresælges. En ny ejer af ejendommen må respektere de almindelige rettigheder, som lejeren har efter lejelovgivningen.

Det samme gælder aftaler om forudbetaling af leje, indskud, depositum eller lign. inden for lovens rammer.

Har en lejer derimod ved aftale erhvervet særlige rettigheder, som fx aftalt uopsigelighed, er denne ret ikke uden videre sikret over for en ny ejer af ejendommen. Denne ret kan lejeren derfor kræve tinglyst. Udgiften betales af lejeren, medmindre andet aftales.

En lejer, der er fremlejetager, nyder ikke den samme beskyttelse efter lejeloven som den almindelige lejer, da fremlejetageren i modsætning til den almindelige lejer ikke står i kontraktforhold med ejendommens ejer.

Fremleje.
Lejekontrakten kan også anvendes ved aftaler om fremleje.

Fremleje er, når den person, som efter lejeaftalen med udlejeren er lejer, videreudlejer lejligheden helt eller delvist til en anden person.

Lejeren må som udgangspunkt ikke overlade brugen af det lejede til andre.

Lejeren af en beboelseslejlighed har dog ret til at fremleje højst halvdelen af lejlighedens beboelsesrum til beboelse (i blandede lejemål beboelsesdelen). Det samlede antal personer, der bor i lejligheden, må ikke overstige antallet af beboelsesrum.

I lejligheder, der udelukkende anvendes til beboelse (dvs. ikke i blandede lejemål jf. side 9), har lejeren endvidere ret til at fremleje hele lejligheden i op til 2 år, når lejerens fravær er midlertidigt og skyldes sygdom, forretningsrejse, studieophold, midlertidig forflyttelse eller lign.

Udlejeren kan dog modsætte sig fremlejeforhold vedrørende hele lejligheden, når ejendommen omfatter færre end 13 beboelseslejligheder, når det samlede antal personer i lejligheden vil overstige antallet af beboelsesrum, eller når udlejeren i øvrigt har rimelig grund til at modsætte sig fremlejeforholdet. Alle aftaler om fremleje, dvs. mellem fremlejegiveren og fremlejetageren, skal indgås skriftligt, og fremlejegiveren skal inden fremlejeperiodens begyndelse give udlejeren kopi af fremlejeaftalen.

I fremlejeforhold kan lejeren ved lejeaftalens indgåelse såvel som i lejeperioden i stedet for depositum vælge at stille sikkerhed i form af bankgaranti eller indestående på særskilt deponeringskonto.

2. Til lejekontraktens § 2: Lejeforholdets begyndelse og ophør

Lejerens opsigelse.
Det følger af lejeloven, at lejeaftalen af lejeren kan opsiges med 3 måneders varsel, medmindre andet varsel er aftalt imellem parterne. Aftale herom anføres i kontraktens § 11.

Lejeren kan med 1 måneds varsel opsige en lejeaftale om et accessorisk enkeltværelse, medmindre andet er aftalt. Aftale herom anføres i kontraktens § 11. Et accessorisk enkeltværelse er et værelse, som er en del af udlejerens beboelseslejlighed eller en del af et en- eller tofamilieshus, som udlejeren bebor.

Lejeren kan med 3 måneders varsel opsige en lejeaftale om et separat enkeltværelse (klubværelse), medmindre andet er aftalt. Aftale herom anføres i kontraktens § 11. Et separat enkeltværelse er et værelse, som ikke er en del af udlejerens beboelseslejlighed eller en del af et en eller tofamilieshus, som udlejeren bebor.

Udlejerens opsigelse.
Lejeaftalen kan af udlejeren kun opsiges i tilfælde, som er omfattet af reglerne i lejelovens §§ 170 og 171, og med det varsel, der efter reglerne i lejelovens § 175 er knyttet til den enkelte type opsigelse, hvoraf bl.a. fremgår:

- at accessoriske enkeltværelser kan opsiges med 1 måneds varsel, medmindre længere varsel er aftalt, og
- at en beboelseslejlighed i et hus, hvori der på tidspunktet for aftalens indgåelse kun findes to beboelseslejligheder, hvoraf ejeren bebor den ene, kan opsiges med 1 års varsel.

Det fremgår endvidere, at andre lejeaftaler under visse betingelser kan opsiges af udlejeren, når udlejeren ønsker selv at benytte det lejede. Opsigelsesvarslet er i disse situationer 1 år. Loven indeholder enkelte andre opsigelsesgrunde, herunder lejerens manglende iagttagelse af god skik og orden. Opsigelsesvarslet er her 3 måneder.

Det skal i kontraktens § 1 oplyses, om det lejede er en lejlighed eller et værelse. Er der tale om en lejlighed, skal det ligeledes oplyses, om lejligheden er en ejerlejlighed eller en andelsbolig.

Hvis der er tale om en anden type lejemål, angives hvilken.

En ejer eller en andelshaver, der kun udlejer en enkelt ejerlejlighed eller andelsbolig, har efter lejelovens § 170, nr. 3, en særlig mulighed for at opsige lejeren med 1 års varsel, hvis ejeren eller andelshaveren selv agter at benytte boligen. For ejerlejligheder gælder i øvrigt den særlige regel i lejelovens § 172, nr. 4, hvor der er angivet en række betingelser, som skal være opfyldt for, at udlejeren kan opsige lejeaftalen.

Uanset opsigelsesvarslets længde gælder det, at der siges op til den første hverdag i en måned, der ikke er dagen før en helligdag.

Reglerne i lejeloven om udlejerens opsigelse kan ikke aftales fraveget til skade for lejeren, for udlejeren har opsagt lejekontrakten. Parterne kan saledes fx aftale, at lejeren kan flytte efter en kortere frist.

Tidsbegrænsede lejeaftaler.
Parterne kan ved aftalens indgaelse aftale, at lejeaftalen skal være tidsbegrænset, jf. lejelovens § 173, hvis tidsbegrænsningen er tilstrækkeligt begrundet i udlejerens forhold. En særlig begrundelse for at udleje tidsbegrænset kan fx være udstationering eller midlertidig forflyttelse. Boligretten kan tilsidesætte vilkaret om tidsbegrænsning, hvis det ikke anses for tilstrækkeligt begrundet i udlejerens forhold. Der foreligger en omfattende praksis vedrorende begrundelse for tidsbegrænset udlejning.

En lejekontrakt, der indeholder aftale om en tidsbegrænsning af lejeforholdet, stiller som udgangspunkt lejeren ringere end efter de almindelige regler i lejeloven. Tidsbegrænsningsvilkaret kan derfor i kommuner med boligregulering tilsidesættes, hvis det skonnes, at lejeaftalen efter en samlet bedommelse er indgaet på vilkar, der er mere byrdefulde for lejeren end de vilkar, der gælder for andre lejere i ejendommen, uanset at udlejeren har en særlig begrundelse for at udleje tidsbegrænset.

Tidsbegrænsede lejeaftaler ophører uden opsigelse, nar lejeperioden efter lejeaftalen udlober. En tidsbegrænset lejeaftale kan kun bringes til ophor i lejeperioden, hvis dette er aftalt mellem parterne, eller hvis den anden part misligholder aftalen.

Aftalen indfojes i kontraktens § 11, og det kan være hensigtsmæssigt heri at oplyse begrundelsen for tidsbegrænsningen. Er det mellem parterne aftalt, at lejemålet i lejeperioden skal kunne opsiges, gælder lejelovens almindelige opsigelsesregler, jf. ovenfor.

3. Til lejekontraktens § 3:
Betaling af leje m.v.

Fastsættelse og regulering af lejen.
Reglerne om fastsættelse og regulering af lejen findes primært i lejeloven. Det afhænger af lejemalets art og beliggenhed, hvilke regler i lejeloven lejen fastsættes og reguleres efter.

Lejefastsættelse ved aftalens indgåelse.
I regulerede kommuner, jf. lejelovens § 4, gælder der særlige regler om lejens storrelse ved lejeaftalens indgaelse, jf. lejelovens § 19.

Hovedreglen er, at lejens storrelse ikke ma overstige det belob, som udgor den omkostningsbestemte leje for lejemalet med et beregnet tillæg for evt. forbedringer.

Der gælder særlige regler for "smaejendomme", jf. nedenfor.

Som undtagelse herfra kan lejen dog for "gennemgribende forbedrede lejemal" aftales til et belob, der ikke overstiger det lejedes værdi. Lejelovens § 19, stk. 2, indeholder en definition af "gennemgribende forbedrede lejemal".

Afgorelse af, hvorvidt lejen overstiger det lejedes værdi, beror pa en sammenligning med den leje, som betales for tilsvarende lejemal i kvarteret eller omradet med hensyn til beliggenhed, art, storrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsesstand.

For lejemål med omkostningsbestemt leje gælder endvidere, at der ved lejeaftalens indgaelse ikke kan aftales en leje eller lejevilkar, der efter en samlet bedommelse er mere byrdefulde for lejeren end de vilkar, der gælder for andre lejere i ejendommen. I kommuner, som ikke er reguleret - sakaldte uregulerede kommuner - gælder ingen særlige regler om lejens storrelse ved lejeaftalens indgaelse, men lejeren kan efter aftalens indgaelse forlange lejen sat ned, hvis den væsentligt overstiger det lejedes værdi. Dette gælder tillige for ejendomme beliggende i regulerede kommuner, der er undtaget for reglerne om omkostningsbestemt husleje.

Lejeregulering i lejeperioden.
Som udgangspunkt reguleres lejen for lejemal beliggende i regulerede kommuner efter reglerne om omkostningsbestemt leje, medens lejen for lejemal beliggende i uregulerede kommuner reguleres efter reglerne om det lejedes værdi.

Småejendomme.
Som undtagelse fra de ovenfor nævnte regler om lejens fastsættelse og regulering gælder der i regulerede kommuner særlige regler for lejemål i ejendomme, som 1. januar 1995 omfattede 6 eller færre beboelseslejligheder (småejendomme).

Det samme gor sig gældende for ejendomme, som er opfort efter den 1. januar 1995, hvis ejendommen omfattede 6 eller færre beboelseslejligheder, da den blev taget i brug.

Ved fastsættelse og regulering af lejen for disse lejemal gælder reglerne om det lejedes værdi, saledes at lejen i disse ejendomme kan forhojes eller nedsættes, hvis den er væsentligt lavere henholdsvis væsentligt hojere end den leje, der betales for tilsvarende lejemål i storre ejendomme, hvor lejen er reguleret efter reglerne om omkostningsbestemt leje.

Enkeltværelser.
For separate enkeltværelser (klubværelser) i regulerede kommuner fastsættes og reguleres lejen efter reglerne om omkostningsbestemt leje medmindre enkeltværelset er beliggende i en ejendom, der er undtaget fra reglerne om omkostningsbestemt husleje, saledes at lejen i stedet fastsættes efter det lejedes værdi.

I enkeltværelser til beboelse, hvor værelserne er en del af udlejerens beboelseslejlighed eller en del af et en- eller tofamilieshus, som udlejeren bebor, og i klubværelser i uregulerede kommuner fastsættes og reguleres lejen efter det lejedes værdi.

Blandede lejemål.
Lejen for blandede lejemal dvs. lejemal, der anvendes bade til beboelse og til andet end beboelse reguleres som udgangspunkt pa samme made som rene beboelseslejemal.

Hvis de lokaler, som anvendes til beboelse, og de lokaler, som alene anvendes til andet end beboelse, er beliggende i hver sin fysiske enhed, gælder der imidlertid særlige regler for de lokaler, der alene anvendes til andet end beboelse, jf. erhvervslejeloven.

Skatter og afgifter
Både i regulerede og uregulerede kommuner er det muligt at varsle særskilte lejeforhøjelser som følge af stigninger i ejendommens skatter og afgifter. I den omkostningsbestemte husleje kan skatter og afgifter alternativt medtages i driftsbudgettet.

Bortfalder eller nedsættes skatter og afgifter, skal udlejeren med virkning fra bortfalds- eller nedsættelsestidspunktet foretage en tilsvarende lejenedsættelse for de lejligheder og lokaler, i hvis leje udgiften har været indregnet.

Nettoprisindeksregulering.
Udlejeren kan efter aftale med lejeren vælge at regulere lejen efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks. Der findes 2 former for nettoprisregulering, som er undtagelser fra de almindelige regler om lejeregulering.

For lejemål i ejendomme med omkostningsbestemt leje kan udlejeren beslutte, at lejen én gang om året og i perioder på 2 år ad gangen reguleres efter nettoprisindeks i stedet for efter reglerne om omkostningsbestemt husleje. Det kan endvidere aftales mellem udlejeren og lejeren, at lejen under lejeforholdets beståen skal reguleres én gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks. Den nettoprisindeksregulerede leje kan kræves nedsat, hvis den væsentligt overstiger det lejedes værdi.

For ejendomme med omkostningsbestemt leje og andre ejendomme, kan det aftales, at lejen under lejeforholdets beståen skal reguleres én gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks.

En aftale om regulering af lejen efter nettoprisindeks skal indføjes i lejekontraktens § 11. Det bør heraf fremgå, hvilket tidspunkt der danner udgangspunkt for reguleringen, og hvilken værdi nettoprisindekset har på dette tidspunkt. Det skal endvidere fremgå, hvornår lejen første gang vil blive reguleret.

Fri lejefastsættelse.
Både i regulerede og uregulerede kommuner kan aftaler om "fri lejefastsættelse", jf. lejelovens § 54, stk. 1, nr. 1-3, indgås i lejeaftaler om:

- Beboelseslejligheder i ejendomme, der er taget i brug efter den 31. december 1991, jf. lejelovens § 54, stk. 1, nr. 1.
- beboelseslejligheder, der den 31. december 1991 lovligt udelukkende benyttedes til erhvervsformål, jf. lejelovens § 54, stk. 1, nr. 2. Det samme gælder for lokaler, der senest forinden denne dato lovligt var benyttet udelukkende til eller lovligt var indrettet udelukkende til erhvervsformål og
- beboelseslejlighed eller enkeltværelse, der er nyindrettet i en tagetage, som den 1. september 2002 ikke var benyttet til eller registreret som beboelse, samt i nypabyggede etager, hvortil der er givet byggetilladelse efter den 1. juli 2004, jf. lejelovens § 54, stk. 1, nr. 3

I medfør af lejelovens § 54, stk. 2, er det en betingelse for så vidt angår lejelovens § 54, stk. 1, nr. 2 og 3, at det af lejeaftalen fremgår, at lejemålet er omfattet af den konkrete lejelovsbestemmelse.

Indgås en aftale om fri lejefastsættelse, kan lejen kun sættes ned i de tilfælde, hvor der er aftalt en leje, der er urimelig høj. Lejeren har således ikke som ellers mulighed for at få lejen sat ned, selvom den aftalte leje væsentligt overstiger den omkostningsbestemte leje eller det lejedes værdi.

En aftale om fri lejefastsættelse skal indføres i lejekontraktens § 11.

Er der indgået en lejeaftale om fri lejefastsættelse, kan det aftales, at lejen i lejeperioden skal reguleres efter nettoprisindeks. Aftalen skal indføjes i lejekontraktens § 11.

Fremgår det ikke af lejeaftalen, at lejen kan reguleres efter nettoprisindeks, kan lejen ikke reguleres i lejeperioden. Lejen kan dog stadig reguleres som følge af stigninger i og pålæg af nye skatter og afgifter.

Indeksfinansieret boligbyggeri.
Der findes særlige regler for lejefastsættelsen i ejendomme, hvis opførelse er finansieret med indekslån.

Efter disse regler kan lejen fastsættes, således at den samlede lejeindtægt kan dække ejendommens nødvendige driftsudgifter på tidspunktet for ejendommens opførelse med tillæg af afkast af ejendommens værdi.

Tilsvarende regler gælder for ejendomme taget i brug efter 1. januar 1989, der er opført af og udlejes af udlejere omfattet af lov om realrenteafgift.

For begge typer af ejendomme gælder der særlige regler for regulering af lejen i lejeperioden.

Forbedringer.
Hvis udlejeren har gennemført forbedringer af det lejede, kan der efter nærmere fastsatte regler kræves lejeforhøjelse herfor.

Lejens betaling.
Udlejeren bestemmer, hvordan de nævnte beløb betales og anviser en konto i et pengeinstitut, hvor lejen og de hertil knyttede bidrag betales.

Det kan aftales, at lejen skal betales for en periode af 3 måneder ad gangen. En længere periode end 3 måneder kan ikke gyldigt aftales.

Pligtige pengeydelser.
For en række betalinger i lejeforholdet gælder, at de er "pligtige pengeydelser", hvilket betyder, at udlejeren kan ophæve lejeaftalen under iagttagelse af visse betingelser, hvis de pligtige pengeydelser ikke betales. Beløb, der er pligtige pengeydelser, er bl.a. leje, depositum og forudbetalt leje og regulering heraf, varmebetaling, antenne- og internetbidrag, a conto bidrag for vand, betaling for køling samt betaling af påkravsgebyr.

Forfalder lejen m.v. til betaling på en helligdag, en lørdag eller grundlovsdag, udskydes forfaldsdagen til den efterfølgende hverdag. Rettidig betaling af husleje er betaling, som foretages senest på forfaldsdagen.

Betales lejen ikke rettidigt, kan udlejeren afgive påkrav herom.

Pakravet kan tidligst afgives efter 3. hverdag efter sidste rettidige betalingsdag. Udlejeren kan opkræve et gebyr herfor, som er fastsat i lejeloven.

4. Til lejekontraktens § 4: Depositum og forudbetalt leje

Depositum.
Udlejeren kan i lejeaftalen betinge sig, at lejeren betaler et depositum til sikkerhed for lejerens forpligtelser ved fraflytning.

Depositum kan højst svare til 3 maneders leje. I fremlejeforhold kan lejeren vælge at stille bankgaranti eller deponere i stedet for at indbetale depositum.

Forudbetalt leje.
Udlejeren kan endvidere betinge sig, at lejeren ved lejeaftalens indgaelse forud betaler et beløb, som højst svarer til den leje, som skal betales i perioden fra lejemalet opsiges, til lejeforholdet ophører, dog maksimalt 3 maneders leje. Sådan forudbetalt leje kan lejeren lade indgå som huslejebetaling i de sidste op til 3 måneder af lejeperioden.

Både depositum og forudbetalt leje kan kræves forholdsmæssigt forhøjet, når lejen forhøjes. Forhøjelsen kan opkræves med lige store månedlige beløb over samme antal måneder, som depositum og forudbetalt leje svarede til i forhold til lejen ved lejeforholdets indgaelse. Det bør fremgå specificeret af lejeopkrævningerne, hvilket beløb der udgør selve lejen, og hvilke beløb der vedrører regulering af forudbetalt leje og regulering af depositum.

Nedsættes lejen, skal udlejeren fra nedsættelsestidspunktet foretage en tilsvarende tilbagebetaling af depositum og forudbetalt leje.

5. Til lejekontraktens § 5: Varme, køling, vand og el

Felterne i lejekontrakten afkrydses, dels af hensyn til oplysning om det lejede, dels af hensyn til de oplysninger, som kommunen har brug for ved en eventuel boligstøtteberegning.

I ejendomme, hvor udlejeren leverer varme og varmt vand samt el til andet end opvarmning, og i ejendomme, hvor betaling for vand og køling sker efter forbrugsmålere, skal lejeren som hovedregel indbetale a conto beløb til dækning af udlejerens udgifter.

Udgiften til lejemålets opvarmning og forsyning med varmt vand samt el til andet end opvarmning kan ikke indeholdes i lejen. Det samme gælder for udgiften til vandforbrug og køling, hvis fordelingen af udgiften sker efter målere. Dette gælder dog ikke for enkeltværelser til beboelse, hvor udgiften til opvarmning, vand, el til andet end opvarmning og køling kan være indeholdt i lejen.

Ved vand, varme, el- og kølingsregnskabsårets udløb skal udlejeren fremsende særskilte regnskaber for de afholdte udgifter og indbetalte a conto beløb for regnskabsperioden.

Regnskaberne skal være kommet frem til lejerne senest 4 måneder efter regnskabsårets udløb. Sker leverancen af varme, el og køling fra et kollektivt forsyningsanlæg, er regnskabet dog rettidigt aflagt, hvis det er kommet frem til lejerne senest 3 måneder efter, at udlejeren har modtaget endelig afregning fra forsyningsanlægget. Sker leverancen fra et kollektivt forsyningsanlæg, skal regnskabsåret følge forsyningsanlæggets.

Varmeleverandører skal sikre sig, at nærmere oplysninger om lejerens varmefordelingsmålere stilles til rådighed for lejeren på dennes anmodning, jf. § 9 i bekendtgørelse om varmefordelingsmålere, der anvendes som grundlag for fordeling af varmeudgifter.

Har lejeren betalt for lidt i a conto bidrag, kan udlejeren kræve tillægsbetaling ved den første lejebetaling, der skal finde sted, når der er forløbet 1 måned efter, at lejeren har modtaget de enkelte regnskaber. Overstiger tillægsbetalingen 3 måneders leje, kan lejeren beslutte at betale i 3 lige store månedlige rater.

Har lejeren betalt for meget i a conto bidrag, gælder for både vand, varme, el- og kølingsregnskaber, at det for meget betalte skal tilbagebetales til lejeren, enten kontant eller ved fradrag i første lejebetaling efter, at regnskabet er udsendt.

Kommer de enkelte regnskaber for sent frem, kan udlejeren ikke kræve tillægsbetaling efter regnskabet. Fremsendes regnskabet ikke inden yderligere 2 måneder efter de nævnte frister, kan lejeren undlade at indbetale a conto bidrag, indtil lejeren har modtaget regnskabet og har modtaget et eventuelt for meget betalt bidrag for den afsluttede regnskabsperiode.

Det skal ved afkrydsning angives, om udlejeren leverer el til lejemålet. Hvis dette ikke er tilfældet, skal lejeren selv sørge for at indgå aftale med en elleverandør om levering heraf.

6. Til lejekontraktens § 7: Vedligeholdelsesstand ved indflytning

I lejekontraktens § 7 skal parterne ved afkrydsning angive, om lejemåles stand er eller bliver konstateret ved et indflytningssyn.

Udlejere af beboelseslejligheder skal udarbejde en indflytningsrapport.

Udarbejdelsen skal ske i samarbejde med lejeren, således at lejeren indkaldes til deltagelse i et indflytningssyn i forbindelse med indflytningen.

Udlejeren, der kun udlejer én bolig, herunder ejeren af en enkelt ejer- eller andelsbolig, har dog ikke pligt til at afholde indflytningssyn.

Udlejerens forhold på tidspunktet, hvor lejeren kan disponere over lejemålet, vil være afgørende for, om udlejeren har pligt til at afholde syn. Det vil typisk være fra lejeforholdets begyndelse. Er der tvivl om, hvorvidt udlejeren alene udlejer én bolig, kan lejeren anmode udlejeren om at underskrive en tro og loveerklæring om, at denne alene udlejer én bolig.

Udlejere af enkeltværelser har heller ikke pligt til at afholde indflytningssyn.

Udlejeren skal indkalde lejeren til deltagelse i indflytningssynet.

Der gælder ikke specifikke regler for, hvornar og hvordan lejeren skal indkaldes, men det forudsættes, at lejeren indkaldes med sa tilpas lang frist, at lejeren har mulighed for at være til stede. I indflytningsrapporten angives, hvordan lejemalets stand er ved indflytningen.

Indflytningsrapporten skal udleveres til lejeren ved synet, herunder i et digitalt dokument, eller sendes til lejeren senest 2 uger efter synet, hvis denne ikke er til stede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af rapporten.

Lejemalet skal til sin tid afleveres i samme stand, medmindre andet aftales, jf. dog nedenstaende afsnit om istandsættelse ved fraflytning (om indvendig vedligeholdelse).

Det kan ikke aftales, at det lejede skal afleveres i bedre stand, end det var ved indflytningen.

Er det lejede ikke ved overtagelsen i den stand, som lejeren ifolge aftalen kan kræve, skal lejeren over for udlejeren gore manglen gældende senest 14 dage efter lejeforholdets begyndelse.

Fristen gælder, selvom lejeren inden fristens udlob har deltaget i et indflytningssyn og har modtaget en indflytningsrapport.

Hvis udlejeren ikke reagerer, har lejeren mulighed for at lade væsentlige mangler udbedre for udlejerens regning, at kræve at udlejeren betaler en erstatning eller at hæve aftalen.

Lejerens mangelsbefojelser er således afhængig af, at lejeren gor brug af sin indsigelsesadgang senest 14 dage efter lejeforholdets begyndelse. Har lejeren gjort indsigelse uden, at manglen er udbedret, hæfter lejeren ikke for manglen i forbindelse med fraflytning.

7. Til lejekontraktens § 8: Vedligeholdelse

Indvendig vedligeholdelse.
Den indvendig vedligeholdelse omfatter vedligeholdelse af lejligheden med hvidtning, maling, tapetsering og behandling af gulve.

Maling omfatter maling af radiatorer og træværk i lejligheden, herunder dore, karme, gerigter, paneler, entredor pa den indvendige side og indvendige vinduesrammer til rammernes kant og fals.

Hvis ikke andet aftales, pahviler den indvendige vedligeholdelse af lejemalet udlejeren.

Udlejeren skal i sa fald manedsvis afsætte et belob pa en indvendig vedligeholdelseskonto for lejligheden.

Udlejeren har ogsa pligt til at afsætte belob til indvendig vedligeholdelse for blandede lejemal dvs. lejemal, der anvendes til bade beboelse og til andet end beboelse. Er lokalerne beliggende i hver sin fysiske enhed, skal der dog kun afsættes belob til indvendig vedligeholdelse for beboelsesdelen.

Udlejeren skal hvert ar senest 3 maneder efter regnskabsarets afslutning skriftligt oplyse lejeren om, hvilket belob der star pa kontoen for indvendig vedligeholdelse.

Lejeren kan kræve, at udlejeren foretager indvendig vedligeholdelse af lejemalet sa ofte, at det lejede altid er i god vedligeholdt stand, og safremt udgiften kan afholdes af det belob, der er til radighed pa vedligeholdelseskontoen.

Nar udlejeren efter udforte vedligeholdelsesarbejder fradrager belob pa vedligeholdelseskontoen, skal lejeren samtidig have en skriftlig opgorelse over de afholdte udgifter med oplysning om, hvilket belob der herefter er til radighed.

Uden forudgaende aftale med udlejeren kan en lejer, der selv har ladet arbejder udfore, ikke kræve betaling af indestaende pa den indvendige vedligeholdelseskonto. Ligeledes kan udlejeren bestemme, hvilke håndværkere der skal udfore arbejdet.

Det kan aftales, at den indvendige vedligeholdelse pahviler lejeren. Dette indebærer, at lejeren ud over lejen selv skal afholde udgifter til maling, hvidtning, tapetsering og lakering af gulve i det lejede. Aftale herom angives ved afkrydsning ved "Lejeren" i kontraktens § 8. Udlejeren kan kræve, at vedligeholdelse skal ske sa ofte, at det lejede altid er i god vedligeholdt stand.

Udlejeren eller dennes stedfortræder har ret til at fa eller skaffe sig adgang til det lejede, nar forholdene kræver det.

Udvendig vedligeholdelse.
Al anden vedligeholdelse af alle dele af ejendommen og det lejede, som ikke er omfattet af den indvendige vedligeholdelse, dvs. er omfattet af maling, hvidtning, tapetsering og lakering af gulve i det lejede, betragtes som udvendig vedligeholdelse.

Hvis ikke andet aftales, pahviler den udvendige vedligeholdelse af lejemalet, bortset fra låse og nogler, udlejeren. Udlejeren skal holde ejendommen og det lejede forsvarligt ved lige. Alle indretninger til aflob og til forsyning med lys, gas, vand, varme og kulde skal holdes i god og brugbar stand.

Udlejeren skal ligeledes sorge for renholdelse og sædvanlig belysning af ejendommen og adgangsvejene til det lejede, ligesom udlejeren skal renholde fortov, gard og andre fælles indretninger.

Er der ikke aftalt andet, skal lejeren i lejeperioden foretage vedligeholdelse og fornoden fornyelse af låse og nogler, sa disse altid er i god vedligeholdt stand.

Der kan mellem lejeren og udlejeren aftales en anden vedligeholdelsesfordeling, fx saledes at lejeren patager sig at skulle vedligeholde og eventuelt forny toiletkummer, haner, koleskabe, kokkenborde, blandingsbatterier, ruder, gulve, gulvbelægning og lign. Aftaler, hvorefter lejeren patager sig at vedligeholde andet end låse og nogler, skal indfojes i lejekontraktens § 11.

For lejemal i regulerede kommuner omfattet af lejelovens § 19 kan det dog ikke aftales, at lejeren overtager udlejerens pligt til udvendig vedligeholdelse. Det kan dog aftales, at lejeren skal vedligeholde den have, som indgar i det lejede.

Er der mellem lejeren og udlejeren aftalt en sadan anden vedligeholdelsesfordeling, skal lejeren i lejeperioden foretage vedligeholdelse sa ofte, at de pagældende indretninger altid er i god vedligeholdt stand.

Fraflytningssyn mv.
Udlejere, der pa fraflytningstidspunktet udlejer mere end én beboelseslejlighed, er forpligtet til at afholde fraflytningssyn sammen med lejeren og udarbejde en fraflytningsrapport efter lejelovens § 187, stk. 3-5.

Istandsættelse ved fraflytning - indvendig.
Har udlejeren pligten til at foretage den indvendige vedligeholdelse af lejemalet, vil lejeren alene kunne blive modt med krav om at male osv., hvis lejeren har pafort lejemalet skader. Lejeren skal saledes ikke udbedre forringelse, som skyldes slid og ælde.

Har lejeren ved aftalen overtaget den indvendige vedligeholdelsespligt, skal lejeren ved lejeforholdets ophor aflevere lejemålet i samme stand som ved overleveringen. Det betyder, at lejeren inden fraflytning skal udfore den vedligeholdelse af lofter, vægge, gulve osv., som burde have været udfort i lobet af lejeperioden.

Istandsættelse ved fraflytning - udvendig.
Lase og nogler og eventuelle andre genstande, som efter aftalen er omfattet af lejerens udvendige vedligeholdelsesforpligtelse, skal ved lejeforholdets ophor afleveres i samme stand som ved overleveringen med undtagelse af den forringelse, som skyldes almindeligt slid og ælde, dog under forudsætning af, at genstandene har været lobende vedligeholdt.

Det kan ikke aftales, at det lejede skal afleveres i en bedre stand, end det var ved indflytningen.

8. Til lejekontraktens § 10: Beboerrepræsentation, husorden og ovrige oplysninger om det lejede

Beboerrepræsentation.
Beboerrepræsentanterne kan pa nogle omrader indga aftaler med udlejeren pa de ovrige lejeres vegne, herunder bl.a. aftaler om gennemforelse af fælles forbedringer i ejendommen. Endvidere gælder der i forbindelse med varsling af lejeforhojelser og varsling af fælles forbedringer særlige regler for ejendomme med beboerrepræsentation.

Husorden.
Det pahviler udlejeren at sorge for, at der i det hele hersker orden i ejendommen. Reglerne herfor kan være nedskrevet i en husorden.

Er der valgt beboerrepræsentanter, kan et beboermode vedtage en husorden. Den er gældende, medmindre udlejeren har vægtige grunde til at modsætte sig dette.

Lejeren skal folge disse regler og andre rimelige pabud til sikring af god husorden og en forsvarlig brug af det lejede.

Øvrige oplysninger om det lejede.
Her anfores oplysninger om det lejede fx praktiske oplysninger om forholdene i ejendommen m.v.

9. Til lejekontraktens § 11: Særlige vilkår

Her skal anfores alle aftalte fravigelser fra lejelovgivningen og lejekontraktens trykte bestemmelser. Sadanne aftaler vil kunne medfore, at lejeren opnar færre rettigheder eller palægges storre forpligtelser end efter de almindelige bestemmelser i lejelovgivningen. De aftalte særlige vilkar har forrang i forhold til lejeaftalens ovrige vilkar.

Det angives i kontraktens § 11, om der gælder særlige vilkar for lejefastsættelse, der skal oplyses om i lejekontrakten, herunder fx i forhold til privat byfornyelse og boligforbedring, afkastberegningen, aftalt gron byfornyelse, regulering efter nettoprisindeks og fri lejefastsættelse. Opremsningen er ikke udtommende.

Er der ikke plads til de særlige vilkår under kontraktens § 11, flyttes vilkarene om i eller fortsættes i et tillæg til lejekontrakten. Det anbefales, at et tillæg til lejekontrakten underskrives særskilt.

Ovrige oplysninger om det lejede, der ikke har karakter af særlige vilkår mellem parterne, anfores under kontraktens § 10.

Aftale om digital kommunikation.
Der kan som udgangspunkt kommunikeres digitalt og udveksles digitale dokumenter i lejeforholdet. Betalingspåkrav, udlejerens opsigelse og lejerens indsigelse mod udlejerens opsigelse kan dog ikke afgives som digitale dokumenter.

Safremt lejeren eller udlejeren er fritaget for Digital Post, jf. § 5 i lov om Digital Post fra offentlige afsendere, kan meddelelser i lejeforholdet ikke afgives som digitale dokumenter.

Udlejeren eller lejeren kan desuden med et varsel pa 1 maned til den forste dag i en maned, der ikke er en helligdag, forlange, at meddelelser ikke afgives som digitale dokumenter.

Privat byfornyelse og aftalt boligforbedring.
For lejemål, som er ombygget efter den tidligere gældende lov om privat byfornyelse, eller efter kapitel 5 i den tidligere gældende lov om byfornyelse, og hvor lejeforhojelse er beregnet efter samme love, skal det udtrykkeligt oplyses i lejeaftalen, at lejemalet er ombygget i henhold til lov om privat byfornyelse eller efter kapitel 5 i den tidligere gældende lov om byfornyelse. Af lejelovens § 12 fremgar, hvilke oplysninger der nærmere skal angives i kontrakten.

Afkast.
Onsker udlejeren at opkræve en leje, hvor afkastet beregnes efter lejelovens § 25, stk. 2, skal det fremga af lejeaftalen. Af lejelovens § 11, stk. 3, fremgar, hvilke oplysninger der nærmere skal angives i kontrakten.

Regulering efter nettoprisindeks.
For lejeaftaler, som er omfattet af udlejerens beslutning om regulering efter nettoprisindeks, jf. § 26 i lejeloven, og som indgas, efter at udlejeren har truffet beslutning om en sadan regulering, skal det fremga af lejeaftalen, at lejen reguleres efter nettoprisindeks. Af lejelovens § 11, stk. 5, fremgar, hvilke oplysninger der nærmere skal angives i kontrakten.

Typeformular A. 10. udgave

Lejemålsnr.: 2-25-2

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 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 må 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 ***fed og kursiv***. Disse vilkår er fravigelser af lejelovgivningens almindelige regler. Hvis parterne har aftalt de forhold, der er kursiveret i kontrakten, er det ikke nødvendigt at anføre de samme forhold i kontraktens § 11. Vilkår, som er anført i § 11, er tilstrækkeligt fremhævet.

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.

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: Friplejebolig ☐ Lejeforholdet er et fremlejeforhold

Beliggende: Sejershaven 2, st. 25 By: 7321 Gadbjerg

Udlejeren:

Navn: Den selvejende Institution Meta Mariehjemmet under konkurs
CVR-nr./reg.nr.: 30759958

Adresse: c/o kurator, advokat Henrik Selchau Poulsen, Nørregade 21, 1165 København K

Telefon: +45 31 27 39 78 E-mail: krra@bruunhjejle.dk

Lejeren:

Navn: [redacted]

Adresse: [redacted]

Telefon: [redacted] E-mail: [redacted]

Areal:

Lejemålets samlede bruttoetageareal udgør 70,8 m², der består af 1 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.: _____
☐ Cykelparkering ☐ Garage nr.: _____ ☐ 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 14.10.2024 og fortsætter, indtil det opsiges, medmindre lejemålet er tidsbegrænset, jf. § 11.

Opsigelse: Opsigelsen skal være ***skriftlig*** fra begge parters side. Medmindre andet er aftalt og anført i kontraktens §11, kan lejeren 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 varslet 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 91.488,00 kr.

Betaling: Lejen m.v. forfalder til betaling den 1 i hver (sæt x) ⊗ Måned ○ ***Kvartal***

Lejen pr. måned/kvartal udgør 7.624,00 kr.

Betalinger udover lejen udgør:

A conto varmebidrag	600,00 kr.
A conto vandbidrag	238,00 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:	8.462,00 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. 14.10.2024
Ved fremtidige ændringer i skatter og afgifter vil denne dato blive taget som udgangspunkt.

Betalingssted: ⊗ Lejen m.v. betales på udlejerens kontonr. 4183 - 3154079025 i (pengeinstitut): Danske Bank
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 lejeren et depositum på _____ kr. svarende til _____ måneders leje (højst 3 måneders leje).

Forudbetalt leje: Senest den _____ betaler lejeren endvidere forudbetalt leje på _____ kr. svarende til _____ måneders leje (højst 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 14.10.2024 betaler lejeren i alt 37.484,45 kr., svarende til:

Forudbetalt leje:	kr.
Leje m.v. for perioden: 14.10.2024 til 31.10.2024	4.640,45 kr.
Depositum	kr.
Indskud	32.844,00 kr.
	kr.
	kr.
I alt	37.484,45 kr.

Første gang, der herefter skal betales husleje, er den 01.11.2024.

§ 5. Varme, køling, vand og el

Varme:

Udlejeren leverer varme og varmt vand? (sæt x) ⊛ Ja ○ Nej

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 01.01.

- ☐ 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 01.01.
- ○ 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 _____
- ○ 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. Fællesantenner 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 udlejeren 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 lejeren, 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

Pligt: ***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 14.10.2024
står der 0,00 kr. på kontoen.
Beløbet kan efter kontraktens oprettelse være ændret i forbindelse med udlejerens 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: skab
☐ Køleskab	☐ Opvaskemaskine	☐ Emhætte	☒ Andet: plejeseng
☐ 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 lejeren 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 lejefastsættelsen, 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 lejefastsættelse (§ 54 i lov om leje).

Følgende udgør fravigelser fra lejelovgivningens udgangspunkt:

Lejefastsættelse: Lejeforholdet er omfattet af reglerne om fri leje O Ja O 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 lejeren. O Ja O Nej

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

Reguleringen sker således: Gældende leje / anvendt nettoprisindeks ved seneste beregning af nettoprisindeksering x nyt indeks = 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:

Lejemålet begynder på den i kontraktens § 2 angivne dato. Er denne dag en lørdag, en søndag eller en anden helligdag, udskydes tidspunktet for lejemålets overdragelse til lejer til den følgende hverdag. Lejer betaler leje fra begyndelsestidspunktet jf. § 2 i lejekontrakten.
HUSK - få en indboforsikring så dine ejendele er sikret, hvis uheldet skulle være ude. Bliver din bolig ubeboelig, er det som udgangspunkt din egen indboforsikring, der skal hjælpe med en midlertidig bolig.
Sædvanligt opsigelsesvarsel er løbende måned + 3 måneder. Dog kan opsigelsen ved dødsfald ske med 1 måneds varsel, og indbo m.v. kan opmagasineres, jf. Lov og leje §75, stk. 5.
Ved dødsfald skal pårørende senest efter 7 dage, rydde lejemålet og aflevere nøgler(skifteretsattest eller rydningserklæring). Såfremt dette ikke sker, vil hjemmet tømme lejemålet, og sørge for opbevaring på boets regning.
I særlige tilfælde vil rydning af lejemålet ske efter nærmere aftale med forstander.
Udlejer må bruge lejers cpr-nummer i relation til entydig registrering af lejer m, og til de øvrige situationer det er relevant i forhold til min tilknytning til lejeforholdet.
Udbetaling af beløb til boligsøgende, beboere, bestyrelsesmedlemmer og/eller fraflyttet beboer vil ske ved overførsel af beløbet til NEM-konto og til denne overførsel anvendes CPR-nummeret.
CPR-nummeret videregives ikke, og vil ikke være offentligt tilgængeligt, blive offentliggjort eller anvendt til markedsføring.
Lejer skal tilmelde sig som aftager på adressen til et el-selskab inden indflytning.
Ved lejemålets ophør skal det lejede afleveres i samme stand som ved indflytningen. Nødvendige arbejder gennemføres af faguddannede håndværkere ved udlejers foranstaltning, efter at lejeren er fraflyttet og for lejerens regning, undtaget er den del der betragtes som slid og ælde, da det påhviler udlejer.

Øvrige fravigelser – fortsat

§ 12. Underskrift

Dato: _____

_____
Som udlejer

_____
Som udlejer

Dato: 16/10-2024

[redacted]

_____
Som lejer

Typeformular A, 9. udgave

Lejemåls nr. 79-16-0026-06

LEJEKONTRAKT for beboelse

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

Autoriseret af Ministeriet for By, Bolig og landdistrikter den 1. juli 2015.

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 må ikke anføres direkte i kontrakt teksten (ved overstregning eller lign.), medmindre der i den fortrykte tekst er givet særlig adgang hertil.

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

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.

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 Friplejebolig ☐ Lejeforholdet er et fremlejeforhold

Beliggende: Sejershaven 2 bolig 26 By: 7321 Gadbjerg

Udlejeren: Navn: DSI Meta Marie Hjemmet - Plejehjem

CVR-nr/reg. nr. 30759958

Adresse: DSI Meta Marie Hjemmet - Plejehjem
v/DAB
2000 Frederiksberg

Lejeren: Navn: [redacted]
Adresse: Sejershaven 2, Bolig 26, 7321 Gadbjerg

Areal: Lejemålets samlede bruttoetageareal udgør 78,00 m², der består af 1 værelser

Erhvervslokaler m.v. udgør heraf 0,00 m².

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:

Benyttelse: Det lejede må ikke uden udlejers ***skriftlige*** samtykke benyttes til andet end:
Beboelse for lejere

§ 2. Lejemålets begyndelse og ophør

Begyndelse: Lejemålet begynder den 01-02-2022 og fortsætter, indtil det opsiges, medmindre lejemålet er tidsbegrænset, jf. § 11.

Opsigelse: Opsigelsen skal være ***skriftlig*** fra begge parters side. Medmindre andet er aftalt og anført i kontraktens § 11, kan lejeren 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 varslet dog 1 måned. Opsigelse fra udlejerens side kan ske efter §§ 82 og 83 i lejeloven.

§ 3. Betaling af leje m.v.

Årlig leje: Den årlige leje er 100.560,00 kr.

Betaling: Lejen m.v. forfalder til betaling den 1. i hver (sæt x) (x) måned ( ) kvartal

Lejen pr. måned /kvartal udgør:	7.624,00	kr.
Betalinger udover lejen udgør:		
A conto varmebidrag	518,00	kr.
A conto vandbidrag	238,00	kr.
A conto elbidrag	0,00	kr.
A conto kølingsbidrag		kr.
Antennebidrag	0,00	kr.
Internetbidrag		kr.
Bidrag til beboerrepræsentation	0,00	kr.
Udgift til forsikring	0,00	
BS-Gebyr	0,00	
Andet		kr.
I alt betales pr. måned/kvartal	8.380,00	kr.

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 via PBS, eller på et andet af udlejer anvist sted.

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

§ 4. Depositum og forudbetalt leje

Depositum: Seneste den 01-02-2022 betaler lejeren et depositum på 0,00 kr svarende til måneders leje (højst 3 måneders leje).

Forudbetalt leje: Senest den 01-02-2022 betaler lejeren endvidere forudbetalt leje svarende til måneders leje (højst 3 måneders leje).

Indbetaling: Senest den 01-02-2022 betaler lejeren I alt 41.214,00 kr., svarende til :

Forudbetalt leje:	0,00	kr.
Leje m.v. for perioden 01-02-2022 til 28-02-2022	8.380,00	kr.
Depositum	0,00	kr.
Dørskilt	0,00	kr.
Indskud	32.834,00	kr.
Forhøjet indskud	0,00	
I alt	41.214,00	kr.

Første gang, der herefter skal betales husleje, er den 01-03-2022

§ 5. Varme, køling, vand og el.

Varme:	Udlejeren leverer varme og varmt vand ? (sæt x)	⊗ Ja	○ Nej
	Hvis ja, lejemålet opvarmes ved: ☒ - fjernvarme/naturgas ☐ - centralvarme med olie ☐ - el til opvarmning ☐ - andet		
	Varmeregnskabsåret begynder den 1. januar		
	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 1. januar		
El:	Udlejer leverer el til andet end varme til lejemålet? (sæt x)	○ Ja	⊗ Nej
	Elregnskabsåret begynder den 1. januar		
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 1.		

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

Fællesantenne:	Udlejer leverer fælles signalforsyning, hvor til lejer skal betale bidrag	○ Ja	⊗ Nej
	Lejernes antenneforening i ejendommen leverer fælles signalforsyning	○ Ja	⊗ Nej
Internet::	Udlejeren leverer adgang til internet, (elektroniske kommunikations-tjenester) hvortil lejeren skal betale bidrag (sæt x)	○ Ja	⊗ Nej

§ 7. Lejemålets stand ved indflytning

	Er/bliver lejemålets stand konstateret et indflytningssyn? (sæt x)	⊗ Ja	○ Nej
Bemærk:	Pligten til at afholde indflytningssyn påhviler alle udlejere, som udlejer mere end én beboelseslejlighed.		
Bemærk:	Er det lejede mangelfuldt ved lejeforholdets begyndelse, skal lejeren 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, 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

Pligt: ***Den indvendige vedligeholdelse af lejemålet påhviler :*** (sæt x) ⊗ Udlejer ○ ***Lejer***

Konto: Har udlejeren den indvendige vedligeholdelsespligt, er der oprettet en konto for indvendig vedligeholdelse. Ved kontraktens oprettelse den 01-02-2022 står der 0,00 kr. på kontoen. Beløbet kan efter kontraktens oprettelse være ændret i forbindelse med udlejerens istandsættelse af lejemålet.

Bemærk: Hvis udlejeren på fraflytningstidspunktet udlejer mere end en beboelseslejlighed, har udlejeren pligt til at afholde fraflytningssyn og udarbejde en fraflytningsrapport efter lejelovens § 98, stk. 3-5.

§ 9. Inventar

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

☒ Komfur	☐ Opvaskemaskine	☐ Emhætte	☒ Plejeseng
☒ Køleskab	☐ Vaskemaskine	☐ Elpaneler, antal:	☒ Skab
☒ Fryser	☐ Tørretumbler	☐ Vandvarmere, antal:	☐

§ 10. Beboerrepræsentation, husdyrhold, husorden og 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 ejendommen ? (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.

Øvrige oplysninger om det lejede:

Der må ikke her anføres vilkår, som i sin helhed allerede følger af lejelovgivningens almindelige vilkår eller fravigelser, der skal anføres under § 11.

§ 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 lejeren 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 lejefastsættelsen, som der skal oplyses om i lejekontrakten, herunder fx i forhold til afkast (lejelovens § 4, stk. 5), regulering efter nettoprisindeks (lejelovens § 4, stk. 8), privat byfornyelse og boligforbedring (lejelovens § 4 a), aftalt grøn byfornyelse (lejelovens § 4 b) og fri lejefastsættelse (lejelovens § 53, stk. 3-5).

Lejemålet begynder på den i kontraktens § 2 angivne dato. Er denne dag en lørdag, en søndag eller en anden helligdag, udskydes tidspunktet for lejemålets overdragelse til lejer til den følgende hverdag. Lejer betaler leje fra begyndelsestidspunktet jf. § 2 i lejekontrakten.

HUSK - få en indboforsikring så dine ejendele er sikret, hvis uheldet skulle være ude. Bliver din bolig ubeboelig, er det som udgangspunkt din egen indboforsikring, der skal hjælpe med en midlertidig bolig.

Plejeboliger: Det lejede er en friplejebolig, og er at betragte som en ustøttet privat plejebolig.
Sædvanligt opsigelsesvarsel er løbende måned + 3 måneder. Dog kan opsigelsen ved dødsfald ske med 1 måneds varsel, og indbo m.v. kan opmagasineres, jf. Lov og leje §75, stk. 5.
Ved dødsfald skal pårørende senest efter 7 dage, rydde lejemålet og aflevere nøgler(skifteretsattest eller rydningserklæring). Såfremt dette ikke sker, vil plejehjemmet tømme lejemålet, og sørge for opbevaring på boets regning. I særlige tilfælde vil rydning af lejemålet ske efter nærmere aftale med forstander.

Indskud svarer til 2% af den samlede anskaffelsesværdi for boligerne.

DAB må bruge mit cpr-nummer i relation til entydig registrering af mig i DAB"s IT-system, og til de øvrige situationer det er relevant i forhold til min tilknytning til DAB.
Mariehjemmene v/ DAB registrerer CPR-nummeret i eget boligadministrative system, og anvender alene CPR-nummeret i forbindelse med opgaver relateret til CPR-nummer indehaverens rolle som beboer og/eller fraflyttet beboer.
Udbetaling af beløb til boligsøgende, beboere, bestyrelsesmedlemmer og/eller fraflyttet beboer vil ske ved overførsel af beløbet til NEM-konto og til denne overførsel anvendes CPR-nummeret.
CPR-nummeret videregives ikke, og vil ikke være offentligt tilgængeligt, blive offentliggjort eller anvendt til markedsføring.
Såfremt der ikke udarbejdes elregnskab, kan udlejer tilmelde lejer til el : Undertegnede beboer(e), giver herved ejendomskontorets medarbejdere fuldmagt til at tilmelde denne bolig til elleverance ved elselskab. Til dette brug skal jeg afgive mit cpr-nummer, så tilmelding kan ske. Ved fraflytning må jeg ikke framelde el, idet dette varetages af ejendomskontoret.
Ved lejemålets ophør skal det lejede afleveres i samme stand som ved indflytningen. Nødvendige arbejder gennemføres af faguddannede håndværkere ved udlejers foranstaltning, efter at lejeren er fraflyttet og for lejerens regning, undtaget er den del der betragtes som slid og ælde, da det påhviler udlejer.

Varslet huslejeforhøjelse:

Nuv. leje pr. md.	Ændring	Frem. leje pr. md.	Ikrafttrædelse

§ 12. Underskrift

Dato: 27-01-2022

DAB
FINSENSVEJ 33
2000 FREDERIKSBERG
Tlf. 77 82 00 00

som udlejer
DSI Meta Marie Hjemmet - Plejehjem
v/DAB Finsensvej 33
2000 Frederiksberg

Dato:

[redacted]

Typeformular A, 10. udgave

Lejemålsnr.: 2-31

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 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 må 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 ***fed og kursiv***. Disse vilkår er fravigelser af lejelovgivningens almindelige regler. Hvis parterne har aftalt de forhold, der er kursiveret i kontrakten, er det ikke nødvendigt at anføre de samme forhold i kontraktens § 11. Vilkår, som er anført i § 11, er tilstrækkeligt fremhævet.

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.

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: Sejershaven 2, st. 31 By: 7321 Gadbjerg

Udlejeren:

Navn: Den selvejende Institution Meta Mariehjemmet under konkurs

CVR-nr./reg.nr.: 30759958

Adresse: c/o kurator, advokat Henrik Selchau Poulsen, Nørregade 21, 1165 København K

Telefon: 31273978 E-mail: krra@bruunhjejle.dk

Lejeren:

Navn: [redacted]

Adress

Telefon

Areal:

Lejemålets samlede bruttoetageareal udgør 70,8 m², der består af 1 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.: _____

☐ Cykelparkering ☐ Garage nr.: _____ ☐ Andet: _____

☐ Andet: _____ ☐ Andet: _____

Benyttelse:

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

Helårsbeboelse

§ 2. Lejeforholdets begyndelse og ophør

Begyndelse: Lejeforholdet begynder den 17.02.2026 og fortsætter, indtil det opsiges, medmindre lejemålet er tidsbegrænset, jf. § 11.

Opsigelse: Opsigelsen skal være ***skriftlig*** fra begge parters side. Medmindre andet er aftalt og anført i kontraktens §11, kan lejeren 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 varslet 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 91.488,00 kr.

Betaling: Lejen m.v. forfalder til betaling den 1. i hver (sæt x) ⊗ Måned ○ ***Kvartal***

Lejen pr. måned/kvartal udgør 7.624,00 kr.

Betalinger udover lejen udgør:

A conto varmebidrag	600,00	kr.
A conto vandbidrag	238,00	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:	8.462,00	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. 17.02.2026
Ved fremtidige ændringer i skatter og afgifter vil denne dato blive taget som udgangspunkt.

Betalingssted: ⊗ Lejen m.v. betales på udlejerens kontonr. 4183 - 3154079025 i (pengeinstitut): Danske Bank
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 lejeren et depositum på _____ kr. svarende til _____ måneders leje (højst 3 måneders leje).

Forudbetalt leje: Senest den _____ betaler lejeren endvidere forudbetalt leje på _____kr. svarende til _____ måneders leje (højst 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 17.02.2026 betaler lejeren i alt 36.158,36 kr., svarende til:

Forudbetalt leje:		kr.
Leje m.v. for perioden: 17.02.2026 til 28.02.2026	3.324,36	kr.
Depositum		kr.
Indskud	32.834,00	kr.
		kr.
		kr.
I alt	36.158,36	kr.

Første gang, der herefter skal betales husleje, er den 01.03.2026.

§ 5. Varme, køling, vand og el

Varme: Udlejeren leverer varme og varmt vand? (sæt x) ⊗ Ja ○ Nej

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 01.01
- ☐ 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 01.01
- ○ 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 _____
- ○ 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. Fællesantenner 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 udlejeren 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 lejeren, 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

Pligt: ***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 17.02.2026 står der 0,00 kr. på kontoen.
Beløbet kan efter kontraktens oprettelse være ændret i forbindelse med udlejerens 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: Skab
☒ Køleskab	☐ Opvaskemaskine	☐ Emhætte	☒ Andet: Plejeseng
☒ 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.

Depositum svarer til 2% af den samlede anskaffelsessum for boligerne.

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 lejeren 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 lejefastsættelsen, 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 lejefastsættelse (§ 54 i lov om leje).

Følgende udgør fravigelser fra lejelovgivningens udgangspunkt:

Lejefastsættelse: 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 lejeren. ○ Ja ○ Nej

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

Reguleringen sker således: Gældende leje / anvendt nettoprisindeks ved seneste beregning af nettoprisindeksering x nyt indeks = 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:

Lejemålet begynder på den i kontraktens § 2 angivne dato. Er denne en lørdag, en søndag, eller en anden helligdag, udskydes tidspunktet for lejemålets overdragelse til lejer til den følgende hverdag. Lejer betaler leje fra begyndelsestidspunktet, jf. § 2 i lejekontrakten.
HUSK - få en indboforsikring, så dine ejendele er sikret, hvis uheldet skulle være ude. Bliver din bolig ubeboelig, er det som udgangspunkt din egen indboforsikring, der sakl hjælpe med en midlertidig bolig.
Sædvanligt opsigelsesvarsel er løbende måned + 3 måneder. Dog kan opsigelsen ved dødsfald ske med 1 måneds varsel og indbo mv. kan opmagasineres, jf. lov om leje § 75, stk,. 5.
Ved dødsfald skal pårørende senest efter 7 dage, rydde lejemålet og aflevere nøgler (skifteretsattest eller rydningserklæring). Såfremt dette kke sker, vil hjemmet tømme lejemlet og sørge for opbevaring på boets regning.
I særlige tilfælde vil rydning af lejemålet kunne ske efter nærmere aftale med forstander.
Udlejer må bruges lejers cpr-nummer i relation til entydig regitsrreing af lejer mv. og til de øvrige situationer, hvor det er relevant i forhold til lejeforhroldet.
Udbetaling af beløb til beboere sker ved overførslen til NEM-konto og til denne overførsel anvendes cpr-nummer.
CPR-nummeret videregives ikke og vil ikke være offentligt tilgængeligt eller anvendt til markedsføring.
Lejer skal tilmelde sig som aftager på adressen til et el-selskab inden indfytning.
Ved lejemålets opgør skal det lejde afleveres i samme stand som ved indflytningen. Nødvendige arbjder gennemføres af faguddannede håndværkere ved udlejers foranslaltning efter at lejeren er fraflyttet og for lejerens regning, undtaget er den del der betragtes som slid og ælde, da det påhviler udlejer.

Øvrige fravigelser – fortsat

§ 12. Underskrift

Dato: _____ Dato: _____

_____ _____

Som udlejer Som lejer

_____ _____

Som udlejer Som lejer

BILAG
Vejledning august 2022
til typeformular A,
10. udgave, af 1. september 2022.

VEJLEDNING for beboelse

Vejledning vedrørende lejekontrakt til anvendelse i lejeaftaler om beboelseslejligheder, herunder blandede lejemål, og værelser i private udlejningsejendomme

Denne vejledning er bilag til den autoriserede standardlejekontrakt, typeformular A, 10. udgave af 1. september 2022 og udgør dermed en del af den autoriserede lejekontrakt.

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

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

Ønsker parterne at aftale fravigelser af lejelovgivningens almindelige regler og/eller lejekontrakten, skal det aftalte anføres i kontraktens § 11. Aftalte fravigelser må ikke anføres direkte i kontraktteksten (ved overstregning eller lign.), medmindre der i den fortrykte tekst er givet særlig adgang hertil.

Enkelte vilkår i lejekontraktens 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 det ikke nødvendigt tillige at anføre de samme forhold i kontraktens § 11.

Ønsker parterne ved lejeaftalens indgåelse at aftale fravigelser af lejelovgivningens almindelige regler og/eller lejekontrakten, kan de særlige aftaler anføres i et særligt tillæg, i stedet for i kontraktens § 11. Kravene til et sådant tillæg følger af § 14 i lov om leje. Tillægget udgør herefter en del af lejekontrakten.

Tillægget må ikke indeholde ensartede lejevilkår for flere lejere i samme ejendom, når de fremtræder på en sådan måde, at lejeren må opfatte dem som standardiserede, da tillægget i så fald skal være autoriseret. Der er ikke autoriseret et særligt tillæg til typeformular A, 10. udgave.

Denne vejledning indeholder med henvisning til kontraktens bestemmelser en beskrivelse af den gældende lejelovgivning.

En række bestemmelser i lejelovgivningen kan ikke fraviges til skade for lejeren, medens andre bestemmelser kan fraviges ved aftale. Vejledningen er ikke udtømmende.

For nærmere information henvises til den til enhver tid gældende lejelovgivning samt de vejledninger, der kan findes på ministeriets hjemmeside m.v.

Denne vejledning er udarbejdet i august 2022. Opmærksomheden henledes på, at lovgivningen kan være ændret på enkelte punkter efter dette tidspunkt

I det følgende findes oplysninger med henvisning til de enkelte bestemmelser i lejekontrakten:

1. Til lejekontraktens § 1: Parterne og det lejede

Lejelovens beskyttelse.
De almindelige rettigheder i lejelovgivningen, som gives lejeren i lejeforholdet, er gyldige mod enhver uden tinglysning. Lejerens rettigheder er derfor sikret i de situationer, hvor ejendommen fx videresælges. En ny ejer af ejendommen må respektere de almindelige rettigheder, som lejeren har efter lejelovgivningen.

Det samme gælder aftaler om forudbetaling af leje, indskud, depositum eller lign. inden for lovens rammer.

Har en lejer derimod ved aftale erhvervet særlige rettigheder, som fx aftalt uopsigelighed, er denne ret ikke uden videre sikret over for en ny ejer af ejendommen. Denne ret kan lejeren derfor kræve tinglyst. Udgiften betales af lejeren, medmindre andet aftales.

En lejer, der er fremlejetager, nyder ikke den samme beskyttelse efter lejeloven som den almindelige lejer, da fremlejetageren i modsætning til den almindelige lejer ikke står i kontraktforhold med ejendommens ejer.

Fremleje.
Lejekontrakten kan også anvendes ved aftaler om fremleje.

Fremleje er, når den person, som efter lejeaftalen med udlejeren er lejer, videreudlejer lejligheden helt eller delvist til en anden person.

Lejeren må som udgangspunkt ikke overlade brugen af det lejede til andre.

Lejeren af en beboelseslejlighed har dog ret til at fremleje højst halvdelen af lejlighedens beboelsesrum til beboelse (i blandede lejemål beboelsesdelen). Det samlede antal personer, der bor i lejligheden, må ikke overstige antallet af beboelsesrum.

I lejligheder, der udelukkende anvendes til beboelse (dvs. ikke i blandede lejemål jf. side 9), har lejeren endvidere ret til at fremleje hele lejligheden i op til 2 år, når lejerens fravær er midlertidigt og skyldes sygdom, forretningsrejse, studieophold, midlertidig forflyttelse eller lign.

Udlejeren kan dog modsætte sig fremlejeforhold vedrørende hele lejligheden, når ejendommen omfatter færre end 13 beboelses-lejligheder, når det samlede antal personer i lejligheden vil overstige antallet af beboelsesrum, eller når udlejeren i øvrigt har rimelig grund til at modsætte sig fremlejeforholdet Alle aftaler om fremleje, dvs. mellem fremlejegiveren og fremlejetageren, skal indgås skriftligt, og fremlejegiveren skal inden fremlejeperiodens begyndelse give udlejeren kopi af fremlejeaftalen.

I fremlejeforhold kan lejeren ved lejeaftalens indgåelse såvel som i lejeperioden i stedet for depositum vælge at stille sikkerhed i form af bankgaranti eller indestående på særskilt deponeringskonto.

2. Til lejekontraktens § 2: Lejeforholdets begyndelse og ophør

Lejerens opsigelse.
Det følger af lejeloven, at lejeaftalen af lejeren kan opsiges med 3 måneders varsel, medmindre andet varsel er aftalt imellem parterne. Aftale herom anføres i kontraktens § 11.

Lejeren kan med l måneds varsel opsige en lejeaftale om et accessorisk enkeltværelse, medmindre andet er aftalt. Aftale herom anføres i kontraktens § 11. Et accessorisk enkeltværelse er et værelse, som er en del af udlejerens beboelseslejlighed eller en del af et en- eller tofamilieshus, som udlejeren bebor.

Lejeren kan med 3 måneders varsel opsige en lejeaftale om et separat enkeltværelse (klubværelse), medmindre andet er aftalt. Aftale herom anføres i kontraktens § 11. Et separat enkeltværelse er et værelse, som ikke er en del af udlejerens beboelseslejlighed eller en del af et en eller tofamilieshus, som udlejeren bebor.

Udlejerens opsigelse.
Lejeaftalen kan af udlejeren kun opsiges i tilfælde, som er omfattet af reglerne i lejelovens §§ 170 og 171, og med det varsel, der efter reglerne i lejelovens § 175 er knyttet til den enkelte type opsigelse, hvoraf bl.a. fremgår:

- at accessoriske enkeltværelser kan opsiges med l måneds varsel, medmindre længere varsel er aftalt, og
- at en beboelseslejlighed i et hus, hvori der på tidspunktet for aftalens indgåelse kun findes to beboelseslejligheder, hvoraf ejeren bebor den ene, kan opsiges med l års varsel.

Det fremgår endvidere, at andre lejeaftaler under visse betingelser kan opsiges af udlejeren, når udlejeren ønsker selv at benytte det lejede. Opsigelsesvarslet er i disse situationer l år. Loven indeholder enkelte andre opsigelsesgrunde, herunder lejerens manglende iagttagelse af god skik og orden. Opsigelsesvarslet er her 3 måneder.

Det skal i kontraktens § l oplyses, om det lejede er en lejlighed eller et værelse. Er der tale om en lejlighed, skal det ligeledes oplyses, om lejligheden er en ejerlejlighed eller en andelsbolig.

Hvis der er tale om en anden type lejemål, angives hvilken.

En ejer eller en andelshaver, der kun udlejer en enkelt ejerlejlighed eller andelsbolig, har efter lejelovens § 170, nr. 3, en særlig mulighed for at opsige lejeren med 1 års varsel, hvis ejeren eller andelshaveren selv agter at benytte boligen. For ejerlejligheder gælder i øvrigt den særlige regel i lejelovens § 172, nr. 4, hvor der er angivet en række betingelser, som skal være opfyldt for, at udlejeren kan opsige lejeaftalen.

Uanset opsigelsesvarslets længde gælder det, at der siges op til den første hverdag i en måned, der ikke er dagen før en helligdag.

Reglerne i lejeloven om udlejerens opsigelse kan ikke aftales fraveget til skade for lejeren, før udlejeren har opsagt lejekontrakten. Parterne kan således fx aftale, at lejeren kan flytte efter en kortere frist.

Tidsbegrænsede lejeaftaler.
Parterne kan ved aftalens indgåelse aftale, at lejeaftalen skal være tidsbegrænset, jf. lejelovens § 173, hvis tidsbegrænsningen er tilstrækkeligt begrundet i udlejerens forhold. En særlig begrundelse for at udleje tidsbegrænset kan fx være udstationering eller midlertidig forflyttelse. Boligretten kan tilsidesætte vilkåret om tidsbegrænsning, hvis det ikke anses for tilstrækkeligt begrundet i udlejerens forhold. Der foreligger en omfattende praksis vedrørende begrundelse for tidsbegrænset udlejning.

En lejekontrakt, der indeholder aftale om en tidsbegrænsning af lejeforholdet, stiller som udgangspunkt lejeren ringere end efter de almindelige regler i lejeloven. Tidsbegrænsningsvilkåret kan derfor i kommuner med boligregulering tilsidesættes, hvis det skønnes, at lejeaftalen efter en samlet bedømmelse er indgået på vilkår, der er mere byrdefulde for lejeren end de vilkår, der gælder for andre lejere i ejendommen, uanset at udlejeren har en særlig begrundelse for at udleje tidsbegrænset.

Tidsbegrænsede lejeaftaler ophører uden opsigelse, når lejeperioden efter lejeaftalen udløber. En tidsbegrænset lejeaftale kan kun bringes til ophør i lejeperioden, hvis dette er aftalt mellem parterne, eller hvis den anden part misligholder aftalen.

Aftalen indføjes i kontraktens § 11, og det kan være hensigtsmæssigt heri at oplyse begrundelsen for tidsbegrænsningen. Er det mellem parterne aftalt, at lejemålet i lejeperioden skal kunne opsiges, gælder lejelovens almindelige opsigelsesregler, jf. ovenfor.

3. Til lejekontraktens § 3: Betaling af leje m.v.

Fastsættelse og regulering af lejen.
Reglerne om fastsættelse og regulering af lejen findes primært i lejeloven. Det afhænger af lejemålets art og beliggenhed, hvilke regler i lejeloven lejen fastsættes og reguleres efter.

Lejefastsættelse ved aftalens indgåelse.
I regulerede kommuner, jf. lejelovens § 4, gælder der særlige regler om lejens størrelse ved lejeaftalens indgåelse, jf. lejelovens § 19.

Hovedreglen er, at lejens størrelse ikke må overstige det beløb, som udgør den omkostningsbestemte leje for lejemålet med et beregnet tillæg for evt. forbedringer.

Der gælder særlige regler for "småejendomme", jf. nedenfor.

Som undtagelse herfra kan lejen dog for "gennemgribende forbedrede lejemål" aftales til et beløb, der ikke overstiger det lejedes værdi. Lejelovens § 19, stk. 2, indeholder en definition af "gennemgribende forbedrede lejemål".

Afgørelse af, hvorvidt lejen overstiger det lejedes værdi, beror på en sammenligning med den leje, som betales for tilsvarende lejemål i kvarteret eller området med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsesstand.

For lejemål med omkostningsbestemt leje gælder endvidere, at der ved lejeaftalens indgåelse ikke kan aftales en leje eller lejevilkår, der efter en samlet bedømmelse er mere byrdefulde for lejeren end de vilkår, der gælder for andre lejere i ejendommen. I kommuner, som ikke er reguleret - såkaldte uregulerede kommuner - gælder ingen særlige regler om lejens størrelse ved lejeaftalens indgåelse, men lejeren kan efter aftalens indgåelse forlange lejen sat ned, hvis den væsentligt overstiger det lejedes værdi. Dette gælder tillige for ejendomme beliggende i regulerede kommuner, der er undtaget for reglerne om omkostningsbestemt husleje.

Lejeregulering i lejeperioden.
Som udgangspunkt reguleres lejen for lejemål beliggende i regulerede kommuner efter reglerne om omkostningsbestemt leje, medens lejen for lejemål beliggende i uregulerede kommuner reguleres efter reglerne om det lejedes værdi.

Småejendomme.
Som undtagelse fra de ovenfor nævnte regler om lejens fastsættelse og regulering gælder der i regulerede kommuner særlige regler for lejemål i ejendomme, som l. januar 1995 omfattede 6 eller færre beboelseslejligheder (småejendomme).

Det samme gør sig gældende for ejendomme, som er opført efter den 1. januar 1995, hvis ejendommen omfattede 6 eller færre beboelseslejligheder, da den blev taget i brug.

Ved fastsættelse og regulering af lejen for disse lejemål gælder reglerne om det lejedes værdi, således at lejen i disse ejendomme kan forhøjes eller nedsættes, hvis den er væsentligt lavere henholdsvis væsentligt højere end den leje, der betales for tilsvarende lejemål i større ejendomme, hvor lejen er reguleret efter reglerne om omkostningsbestemt leje.

Enkeltværelser.
For separate enkeltværelser (klubværelser) i regulerede kommuner fastsættes og reguleres lejen efter reglerne om omkostningsbestemt leje medmindre enkeltværelset er beliggende i en ejendom, der er undtaget fra reglerne om omkostningsbestemt husleje, således at lejen i stedet fastsættes efter det lejedes værdi.

I enkeltværelser til beboelse, hvor værelserne er en del af udlejerens beboelseslejlighed eller en del af et en- eller tofamilieshus, som udlejeren bebor, og i klubværelser i uregulerede kommuner fastsættes og reguleres lejen efter det lejedes værdi.

Blandede lejemål.
Lejen for blandede lejemål dvs. lejemål, der anvendes både til beboelse og til andet end beboelse reguleres som udgangspunkt på samme måde som rene beboelseslejemål.

Hvis de lokaler, som anvendes til beboelse, og de lokaler, som alene anvendes til andet end beboelse, er beliggende i hver sin fysiske enhed, gælder der imidlertid særlige regler for de lokaler, der alene anvendes til andet end beboelse, jf. erhvervslejeloven.

Skatter og afgifter
Både i regulerede og uregulerede kommuner er det muligt at varsle særskilte lejeforhøjelser som følge af stigninger i ejendommens skatter og afgifter. I den omkostningsbestemte husleje kan skatter og afgifter alternativt medtages i driftsbudgettet.

Bortfalder eller nedsættes skatter og afgifter, skal udlejeren med virkning fra bortfalds- eller nedsættelsestidspunktet foretage en tilsvarende lejenedsættelse for de lejligheder og lokaler, i hvis leje udgiften har været indregnet.

Nettoprisindeksregulering.
Udlejeren kan efter aftale med lejeren vælge at regulere lejen efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks. Der findes 2 former for nettoprisregulering, som er undtagelser fra de almindelige regler om lejeregulering.

For lejemål i ejendomme med omkostningsbestemt leje kan udlejeren beslutte, at lejen én gang om året og i perioder på 2 år ad gangen reguleres efter nettoprisindeks i stedet for efter reglerne om omkostningsbestemt husleje. Det kan endvidere aftales mellem udlejeren og lejeren, at lejen under lejeforholdets bestående skal reguleres én gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks. Den nettoprisindeksregulerede leje kan kræves nedsat, hvis den væsentligt overstiger det lejedes værdi.

For ejendomme med omkostningsbestemt leje og andre ejendomme, kan det aftales, at lejen under lejeforholdets bestående skal reguleres én gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks.

En aftale om regulering af lejen efter nettoprisindeks skal indføjes i lejekontraktens § 11. Det bør heraf fremgå, hvilket tidspunkt der danner udgangspunkt for reguleringen, og hvilken værdi nettoprisindekset har på dette tidspunkt. Det skal endvidere fremgå, hvornår lejen første gang vil blive reguleret.

Fri lejefastsættelse.
Både i regulerede og uregulerede kommuner kan aftaler om "fri lejefastsættelse", jf. lejelovens § 54, stk. 1, nr. 1-3, indgås i lejeaftaler om:

- Beboelseslejligheder i ejendomme, der er taget i brug efter den 31. december 1991, jf. lejelovens § 54, stk. 1, nr. 1,
- beboelseslejligheder, der den 31. december 199l lovligt udelukkende benyttedes til erhvervsformål, jf. lejelovens § 54, stk. 1, nr. 2. Det samme gælder for lokaler, der senest forinden denne dato lovligt var benyttet udelukkende til eller lovligt var indrettet udelukkende til erhvervsformål og
- beboelseslejlighed eller enkeltværelse, der er nyindrettet i en tagetage, som den l. september 2002 ikke var benyttet til eller registreret som beboelse, samt i nypåbyggede etager, hvortil der er givet byggetilladelse efter den l. juli 2004, jf. lejelovens § 54, stk. 1, nr. 3

I medfør af lejelovens § 54, stk. 2, er det en betingelse for så vidt angår lejelovens § 54, stk. 1, nr. 2 og 3, at det af lejeaftalen fremgår, at lejemålet er omfattet af den konkrete lejelovsbestemmelse.

Indgås en aftale om fri lejefastsættelse, kan lejen kun sættes ned i de tilfælde, hvor der er aftalt en leje, der er urimelig høj. Lejeren har således ikke som ellers mulighed for at få lejen sat ned, selvom den aftalte leje væsentligt overstiger den omkostningsbestemte leje eller det lejedes værdi.

En aftale om fri lejefastsættelse skal indføres i lejekontraktens § 11.

Er der indgået en lejeaftale om fri lejefastsættelse, kan det aftales, at lejen i lejeperioden skal reguleres efter nettoprisindeks. Aftalen skal indføjes i lejekontraktens § 11.

Fremgår det ikke af lejeaftalen, at lejen kan reguleres efter nettoprisindeks, kan lejen ikke reguleres i lejeperioden. Lejen kan dog stadig reguleres som følge af stigninger i og pålæg af nye skatter og afgifter.

Indeksfinansieret boligbyggeri.
Der findes særlige regler for lejefastsættelsen i ejendomme, hvis opførelse er finansieret med indekslån.

Efter disse regler kan lejen fastsættes, således at den samlede lejeindtægt kan dække ejendommens nødvendige driftsudgifter på tidspunktet for ejendommens opførelse med tillæg af afkast af ejendommens værdi.

Tilsvarende regler gælder for ejendomme taget i brug efter l. januar 1989, der er opført af og udlejes af udlejere omfattet af lov om realrenteafgift.

For begge typer af ejendomme gælder der særlige regler for regulering af lejen i lejeperioden.

Forbedringer.
Hvis udlejeren har gennemført forbedringer af det lejede, kan der efter nærmere fastsatte regler kræves lejeforhøjelse herfor.

Lejens betaling.
Udlejeren bestemmer, hvordan de nævnte beløb betales og anviser en konto i et pengeinstitut, hvor lejen og de hertil knyttede bidrag betales.

Det kan aftales, at lejen skal betales for en periode af 3 måneder ad gangen. En længere periode end 3 måneder kan ikke gyldigt aftales.

Pligtige pengeydelser.
For en række betalinger i lejeforholdet gælder, at de er "pligtige pengeydelser", hvilket betyder, at udlejeren kan ophæve lejeaftalen under iagttagelse af visse betingelser, hvis de pligtige pengeydelser ikke betales. Beløb, der er pligtige pengeydelser, er bl.a. leje, depositum og forudbetalt leje og regulering heraf, varmebetaling, antenne- og internetbidrag, a conto bidrag for vand, betaling for køling samt betaling af påkravsgebyr.

Forfalder lejen m.v. til betaling på en helligdag, en lørdag eller grundlovsdag, udskydes forfaldsdagen til den efterfølgende hverdag. Rettidig betaling af husleje er betaling, som foretages senest på forfaldsdagen.

Betales lejen ikke rettidigt, kan udlejeren afgive påkrav herom.

Påkravet kan tidligst afgives efter 3. hverdag efter sidste rettidige betalingsdag. Udlejeren kan opkræve et gebyr herfor, som er fastsat i lejeloven.

4. Til lejekontraktens § 4: Depositum og forudbetalt leje

Depositum.
Udlejeren kan i lejeaftalen betinge sig, at lejeren betaler et depositum til sikkerhed for lejerens forpligtelser ved fraflytning.

Depositum kan højst svare til 3 måneders leje. I fremlejeforhold kan lejeren vælge at stille bankgaranti eller deponere i stedet for at indbetale depositum.

Forudbetalt leje.
Udlejeren kan endvidere betinge sig, at lejeren ved lejeaftalens indgåelse forud betaler et beløb, som højst svarer til den leje, som skal betales i perioden fra lejemålet opsiges, til lejeforholdet ophører, dog maksimalt 3 måneders leje. Sådan forudbetalt leje kan lejeren lade indgå som huslejebetaling i de sidste op til 3 måneder af lejeperioden.

Både depositum og forudbetalt leje kan kræves forholdsmæssigt forhøjet, når lejen forhøjes. Forhøjelsen kan opkræves med lige store månedlige beløb over samme antal måneder, som depositum og forudbetalt leje svarede til i forhold til lejen ved lejeforholdets indgåelse. Det bør fremgå specificeret af lejeopkrævningerne, hvilket beløb der udgør selve lejen, og hvilke beløb der vedrører regulering af forudbetalt leje og regulering af depositum.

Nedsættes lejen, skal udlejeren fra nedsættelsestidspunktet foretage en tilsvarende tilbagebetaling af depositum og forudbetalt leje.

5. Til lejekontraktens § 5: Varme, køling, vand og el

Felterne i lejekontrakten afkrydses, dels af hensyn til oplysning om det lejede, dels af hensyn til de oplysninger, som kommunen har brug for ved en eventuel boligstøtteberegning.

I ejendomme, hvor udlejeren leverer varme og varmt vand samt el til andet end opvarmning, og i ejendomme, hvor betaling for vand og køling sker efter forbrugsmålere, skal lejeren som hovedregel indbetale a conto beløb til dækning af udlejerens udgifter.

Udgiften til lejemålets opvarmning og forsyning med varmt vand samt el til andet end opvarmning kan ikke indeholdes i lejen. Det samme gælder for udgiften til vandforbrug og køling, hvis fordelingen af udgiften sker efter målere. Dette gælder dog ikke for enkeltværelser til beboelse, hvor udgiften til opvarmning, vand, el til andet end opvarmning og køling kan være indeholdt i lejen.

Ved vand, varme, el- og kølingsregnskabsårets udløb skal udlejeren fremsende særskilte regnskaber for de afholdte udgifter og indbetalte a conto beløb for regnskabsperioden.

Regnskaberne skal være kommet frem til lejerne senest 4 måneder efter regnskabsårets udløb. Sker leverancen af varme, el og køling fra et kollektivt forsyningsanlæg, er regnskabet dog rettidigt aflagt, hvis det er kommet frem til lejerne senest 3 måneder efter, at udlejeren har modtaget endelig afregning fra forsyningsanlægget. Sker leverancen fra et kollektivt forsyningsanlæg, skal regnskabsåret følge forsyningsanlæggets.

Varmeleverandører skal sikre sig, at nærmere oplysninger om lejerens varmefordelingsmålere stilles til rådighed for lejeren på dennes anmodning, jf. § 9 i bekendtgørelse om varmefordelingsmålere, der anvendes som grundlag for fordeling af varmeudgifter.

Har lejeren betalt for lidt i a conto bidrag, kan udlejeren kræve tillægsbetaling ved den første lejebetaling, der skal finde sted, når der er forløbet 1 måned efter, at lejeren har modtaget de enkelte regnskaber. Overstiger tillægsbetalingen 3 måneders leje, kan lejeren beslutte at betale i 3 lige store månedlige rater.

Har lejeren betalt for meget i a conto bidrag, gælder for både vand, varme, el- og kølingsregnskaber, at det for meget betalte skal tilbagebetales til lejeren, enten kontant eller ved fradrag i første lejebetaling efter, at regnskabet er udsendt.

Kommer de enkelte regnskaber for sent frem, kan udlejeren ikke kræve tillægsbetaling efter regnskabet. Fremsendes regnskabet ikke inden yderligere 2 måneder efter de nævnte frister, kan lejeren undlade at indbetale a conto bidrag, indtil lejeren har modtaget regnskabet og har modtaget et eventuelt for meget betalt bidrag for den afsluttede regnskabsperiode.

Det skal ved afkrydsning angives, om udlejeren leverer el til lejemålet. Hvis dette ikke er tilfældet, skal lejeren selv sørge for at indgå aftale med en elleverandør om levering heraf.

6. Til lejekontraktens § 7: Vedligeholdelsesstand ved indflytning

I lejekontraktens § 7 skal parterne ved afkrydsning angive, om lejemåles stand er eller bliver konstateret ved et indflytningssyn.

Udlejere af beboelseslejligheder skal udarbejde en indflytningsrapport.

Udarbejdelsen skal ske i samarbejde med lejeren, således at lejeren indkaldes til deltagelse i et indflytningssyn i forbindelse med indflytningen.

Udlejeren, der kun udlejer én bolig, herunder ejeren af en enkelt ejer- eller andelsbolig, har dog ikke pligt til at afholde indflytningssyn.

Udlejerens forhold på tidspunktet, hvor lejeren kan disponere over lejemålet, vil være afgørende for, om udlejeren har pligt til at afholde syn. Det vil typisk være fra lejeforholdets begyndelse. Er der tvivl om, hvorvidt udlejeren alene udlejer én bolig, kan lejeren anmode udlejeren om at underskrive en tro og loveerklæring om, at denne alene udlejer én bolig.

Udlejere af enkeltværelser har heller ikke pligt til at afholde indflytningssyn.

Udlejeren skal indkalde lejeren til deltagelse i indflytningssynet.

Der gælder ikke specifikke regler for, hvornår og hvordan lejeren skal indkaldes, men det forudsættes, at lejeren indkaldes med så tilpas lang frist, at lejeren har mulighed for at være til stede. I indflytningsrapporten angives, hvordan lejemålets stand er ved indflytningen.

Indflytningsrapporten skal udleveres til lejeren ved synet, herunder i et digitalt dokument, eller sendes til lejeren senest 2 uger efter synet, hvis denne ikke er til stede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af rapporten.

Lejemålet skal til sin tid afleveres i samme stand, medmindre andet aftales, jf. dog nedenstående afsnit om istandsættelse ved fraflytning (om indvendig vedligeholdelse).

Det kan ikke aftales, at det lejede skal afleveres i bedre stand, end det var ved indflytningen.

Er det lejede ikke ved overtagelsen i den stand, som lejeren ifølge aftalen kan kræve, skal lejeren over for udlejeren gøre manglen gældende senest 14 dage efter lejeforholdets begyndelse.

Fristen gælder, selvom lejeren inden fristens udløb har deltaget i et indflytningssyn og har modtaget en indflytningsrapport.

Hvis udlejeren ikke reagerer, har lejeren mulighed for at lade væsentlige mangler udbedre for udlejerens regning, at kræve at udlejeren betaler en erstatning eller at hæve aftalen.

Lejerens mangelsbeføjelser er således afhængig af, at lejeren gør brug af sin indsigelsesadgang senest 14 dage efter lejeforholdets begyndelse. Har lejeren gjort indsigelse uden, at manglen er udbedret, hæfter lejeren ikke for manglen i forbindelse med fraflytning.

7. Til lejekontraktens § 8: Vedligeholdelse

Indvendig vedligeholdelse.
Den indvendig vedligeholdelse omfatter vedligeholdelse af lejligheden med hvidtning, maling, tapetsering og behandling af gulve.

Maling omfatter maling af radiatorer og træværk i lejligheden, herunder døre, karme, gerigter, paneler, entredør på den indvendige side og indvendige vinduesrammer til rammernes kant og fals.

Hvis ikke andet aftales, påhviler den indvendige vedligeholdelse af lejemålet udlejeren.

Udlejeren skal i så fald månedsvis afsætte et beløb på en indvendig vedligeholdelseskonto for lejligheden.

Udlejeren har også pligt til at afsætte beløb til indvendig vedligeholdelse for blandede lejemål dvs. lejemål, der anvendes til både beboelse og til andet end beboelse. Er lokalerne beliggende i hver sin fysiske enhed, skal der dog kun afsættes beløb til indvendig vedligeholdelse for beboelsesdelen.

Udlejeren skal hvert år senest 3 måneder efter regnskabsårets afslutning skriftligt oplyse lejeren om, hvilket beløb der står på kontoen for indvendig vedligeholdelse.

Lejeren kan kræve, at udlejeren foretager indvendig vedligeholdelse af lejemålet så ofte, at det lejede altid er i god vedligeholdt stand, og såfremt udgiften kan afholdes af det beløb, der er til rådighed på vedligeholdelseskontoen.

Når udlejeren efter udførte vedligeholdelsesarbejder fradrager beløb på vedligeholdelseskontoen, skal lejeren samtidig have en skriftlig opgørelse over de afholdte udgifter med oplysning om, hvilket beløb der herefter er til rådighed.

Uden forudgående aftale med udlejeren kan en lejer, der selv har ladet arbejder udføre, ikke kræve betaling af indestående på den indvendige vedligeholdelseskonto. Ligeledes kan udlejeren bestemme, hvilke håndværkere der skal udføre arbejdet.

Det kan aftales, at den indvendige vedligeholdelse påhviler lejeren. Dette indebærer, at lejeren ud over lejen selv skal afholde udgifter til maling, hvidtning, tapetsering og lakering af gulve i det lejede. Aftale herom angives ved afkrydsning ved "Lejeren" i kontraktens § 8. Udlejeren kan kræve, at vedligeholdelse skal ske så ofte, at det lejede altid er i god vedligeholdt stand.

Udlejeren eller dennes stedfortræder har ret til at få eller skaffe sig adgang til det lejede, når forholdene kræver det.

Udvendig vedligeholdelse.
Al anden vedligeholdelse af alle dele af ejendommen og det lejede, som ikke er omfattet af den indvendige vedligeholdelse, dvs. er omfattet af maling, hvidtning, tapetsering og lakering af gulve i det lejede, betragtes som udvendig vedligeholdelse.

Hvis ikke andet aftales, påhviler den udvendige vedligeholdelse af lejemålet, bortset fra låse og nøgler, udlejeren. Udlejeren skal holde ejendommen og det lejede forsvarligt ved lige. Alle indretninger til afløb og til forsyning med lys, gas, vand, varme og kulde skal holdes i god og brugbar stand.

Udlejeren skal ligeledes sørge for renholdelse og sædvanlig belysning af ejendommen og adgangsvejene til det lejede, ligesom udlejeren skal renholde fortov, gård og andre fælles indretninger.

Er der ikke aftalt andet, skal lejeren i lejeperioden foretage vedligeholdelse og fornøden fornyelse af låse og nøgler, så disse altid er i god vedligeholdt stand.

Der kan mellem lejeren og udlejeren aftales en anden vedligeholdelsesfordeling, fx således at lejeren påtager sig at skulle vedligeholde og eventuelt forny toiletkummer, haner, køleskabe, køkkenborde, blandingsbatterier, ruder, gulve, gulvbelægning og lign. Aftaler, hvorefter lejeren påtager sig at vedligeholde andet end låse og nøgler, skal indføjes i lejekontraktens § 11.

For lejemål i regulerede kommuner omfattet af lejelovens § 19 kan det dog ikke aftales, at lejeren overtager udlejerens pligt til udvendig vedligeholdelse. Det kan dog aftales, at lejeren skal vedligeholde den have, som indgår i det lejede.

Er der mellem lejeren og udlejeren aftalt en sådan anden vedligeholdelsesfordeling, skal lejeren i lejeperioden foretage vedligeholdelse så ofte, at de pågældende indretninger altid er i god vedligeholdt stand.

Fraflytningssyn mv.
Udlejere, der på fraflytningstidspunktet udlejer mere end én beboelseslejlighed, er forpligtet til at afholde fraflytningssyn sammen med lejeren og udarbejde en fraflytningsrapport efter lejelovens § 187, stk. 3-5.

Istandsættelse ved fraflytning - indvendig.
Har udlejeren pligten til at foretage den indvendige vedligeholdelse af lejemålet, vil lejeren alene kunne blive mødt med krav om at male osv., hvis lejeren har påført lejemålet skader. Lejeren skal således ikke udbedre forringelse, som skyldes slid og ælde.

Har lejeren ved aftalen overtaget den indvendige vedligeholdelsespligt, skal lejeren ved lejeforholdets ophør aflevere lejemålet i samme stand som ved overleveringen. Det betyder, at lejeren inden fraflytning skal udføre den vedligeholdelse af lofter, vægge, gulve osv., som burde have været udført i løbet af lejeperioden.

Istandsættelse ved fraflytning - udvendig.
Låse og nøgler og eventuelle andre genstande, som efter aftalen er omfattet af lejerens udvendige vedligeholdelsesforpligtelse, skal ved lejeforholdets ophør afleveres i samme stand som ved overleveringen med undtagelse af den forringelse, som skyldes almindeligt slid og ælde, dog under forudsætning af, at genstandene har været løbende vedligeholdt.

Det kan ikke aftales, at det lejede skal afleveres i en bedre stand, end det var ved indflytningen.

8. Til lejekontraktens § 10: Beboerrepræsentation, husorden og øvrige oplysninger om det lejede

Beboerrepræsentation.
Beboerrepræsentanterne kan på nogle områder indgå aftaler med udlejeren på de øvrige lejeres vegne, herunder bl.a. aftaler om gennemførelse af fælles forbedringer i ejendommen. Endvidere gælder der i forbindelse med varsling af lejeforhøjelser og varsling af fælles forbedringer særlige regler for ejendomme med beboerrepræsentation.

Husorden.
Det påhviler udlejeren at sørge for, at der i det hele hersker orden i ejendommen. Reglerne herfor kan være nedskrevet i en husorden.

Er der valgt beboerrepræsentanter, kan et beboermøde vedtage en husorden. Den er gældende, medmindre udlejeren har vægtige grunde til at modsætte sig dette.

Lejeren skal følge disse regler og andre rimelige påbud til sikring af god husorden og en forsvarlig brug af det lejede.

Øvrige oplysninger om det lejede.
Her anføres oplysninger om det lejede fx praktiske oplysninger om forholdene i ejendommen m.v.

9. Til lejekontraktens § 11: Særlige vilkår

Her skal anføres alle aftalte fravigelser fra lejelovgivningen og lejekontraktens trykte bestemmelser. Sådanne aftaler vil kunne medføre, at lejeren opnår færre rettigheder eller pålægges større forpligtelser end efter de almindelige bestemmelser i lejelovgivningen. De aftalte særlige vilkår har forrang i forhold til lejeaftalens øvrige vilkår.

Det angives i kontraktens § 11, om der gælder særlige vilkår for lejefastsættelse, der skal oplyses om i lejekontrakten, herunder fx i forhold til privat byfornyelse og boligforbedring, afkastberegningen, aftalt grøn byfornyelse, regulering efter nettoprisindeks og fri lejefastsættelse. Opremsningen er ikke udtømmende.

Er der ikke plads til de særlige vilkår under kontraktens § 11, flyttes vilkårene om i eller fortsættes i et tillæg til lejekontrakten. Det anbefales, at et tillæg til lejekontrakten underskrives særskilt.

Øvrige oplysninger om det lejede, der ikke har karakter af særlige vilkår mellem parterne, anføres under kontraktens § 10.

Aftale om digital kommunikation.
Der kan som udgangspunkt kommunikeres digitalt og udveksles digitale dokumenter i lejeforholdet. Betalingspåkrav, udlejerens opsigelse og lejerens indsigelse mod udlejerens opsigelse kan dog ikke afgives som digitale dokumenter.

Såfremt lejeren eller udlejeren er fritaget for Digital Post, jf. § 5 i lov om Digital Post fra offentlige afsendere, kan meddelelser i lejeforholdet ikke afgives som digitale dokumenter.

Udlejeren eller lejeren kan desuden med et varsel på 1 måned til den første dag i en måned, der ikke er en helligdag, forlange, at meddelelser ikke afgives som digitale dokumenter.

Privat byfornyelse og aftalt boligforbedring.
For lejemål, som er ombygget efter den tidligere gældende lov om privat byfornyelse, eller efter kapitel 5 i den tidligere gældende lov om byfornyelse, og hvor lejeforhøjelse er beregnet efter samme love, skal det udtrykkeligt oplyses i lejeaftalen, at lejemålet er ombygget i henhold til lov om privat byfornyelse eller efter kapitel 5 i den tidligere gældende lov om byfornyelse. Af lejelovens § 12 fremgår, hvilke oplysninger der nærmere skal angives i kontrakten.

Afkast.
Ønsker udlejeren at opkræve en leje, hvor afkastet beregnes efter lejelovens § 25, stk. 2, skal det fremgå af lejeaftalen. Af lejelovens § 11, stk. 3, fremgår, hvilke oplysninger der nærmere skal angives i kontrakten.

Regulering efter nettoprisindeks.
For lejeaftaler, som er omfattet af udlejerens beslutning om regulering efter nettoprisindeks, jf. § 26 i lejeloven, og som indgås, efter at udlejeren har truffet beslutning om en sådan regulering, skal det fremgå af lejeaftalen, at lejen reguleres efter nettoprisindeks. Af lejelovens § 11, stk. 5, fremgår, hvilke oplysninger der nærmere skal angives i kontrakten.

Typeformular A, 10. udgave

Lejemålsnr.: 2-32-1

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 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 må 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 ***fed og kursiv***. Disse vilkår er fravigelser af lejelovgivningens almindelige regler. Hvis parterne har aftalt de forhold, der er kursiveret i kontrakten, er det ikke nødvendigt at anføre de samme forhold i kontraktens § 11. Vilkår, som er anført i § 11, er tilstrækkeligt fremhævet.

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.

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: Sejershaven 2, st. 32 By: 7321 Gadbjerg

Udlejeren:
Navn: Den selvejende Institution Meta Mariehjemmet under konkurs
CVR-nr./reg.nr.: 30759958

Adresse: c/o advokat Henrik Selchau Poulsen, Nørregade 21, 1165 København K

Telefon: 31273978 E-mail: krra@bruunhjejle.dk

Lejeren:
Navn: [redacted]

Adresse: [redacted]
Telefon: [redacted] E-mail: [redacted]

Areal:
Lejemålets samlede bruttoetageareal udgør 70,8 m², der består af 1 værelser
Erhvervslokaler m.v. udgør heraf 0 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.: _____
☐ Cykelparkering ☐ Garage nr.: _____ ☐ Andet: _____
☐ Andet: _____ ☐ Andet: _____

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

§ 2. Lejeforholdets begyndelse og ophør

Begyndelse: Lejeforholdet begynder den 15.03.2024 og fortsætter, indtil det opsiges, medmindre lejemålet er tidsbegrænset, jf. § 11.

Opsigelse: Opsigelsen skal være ***skriftlig*** fra begge parters side. Medmindre andet er aftalt og anført i kontraktens §11, kan lejeren 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 varslet 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 91.488,00 kr.

Betaling: Lejen m.v. forfalder til betaling den 01. i hver (sæt x) ⊗ Måned ○ ***Kvartal***

Lejen pr. måned/kvartal udgør 7.624,00 kr.

Betalinger udover lejen udgør:

A conto varmebidrag	518,00 kr.
A conto vandbidrag	238,00 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:	8.380,00 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. 15.03.2024
Ved fremtidige ændringer i skatter og afgifter vil denne dato blive taget som udgangspunkt.

Betalingssted: ⊗ Lejen m.v. betales på udlejerens kontonr. 4183 - 3154079025 i (pengeinstitut): Danske Bank
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 lejeren et depositum på _____ kr. svarende til _____ måneders leje (højst 3 måneders leje).

Forudbetalt leje: Senest den _____ betaler lejeren endvidere forudbetalt leje på _____ kr. svarende til _____ måneders leje (højst 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 15.03.2024 betaler lejeren i alt 37.159,16 kr., svarende til:

Forudbetalt leje:	kr.
Leje m.v. for perioden: 15.03.2024 til 31.03.2024	4.325,16 kr.
Depositum	kr.
indskud	32.834,00 kr.
	kr.
	kr.
I alt	37.159,16 kr.

Første gang, der herefter skal betales husleje, er den _____.

§ 5. Varme, køling, vand og el

Varme: Udlejeren leverer varme og varmt vand? (sæt x) O Ja O Nej

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 01.01
- ☐ Udgiften til varme indeholdes i lejen, jf. lejelovens § 65, stk. 2 (enkeltværelser m.v.).

Lejeren sørger selv for opvarmning af lejemålet? (sæt x) O Ja ⊗ Nej

Hvis ja, lejemålet opvarmes ved:

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

Vand: Udlejeren leverer vand til lejemålet? (sæt x) ⊗ Ja O Nej

Hvis ja:

- ⊗ Udgiften til vand fordeles på grundlag af individuelle forbrugsmålere og opkræves ud over lejen.
  Vandregnskabsåret begynder den 01.01
- O 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) O Ja ⊗ Nej

Hvis ja:

- O Udgiften til el fordeles på grundlag af individuelle forbrugsmålere og opkræves ud over lejen.
  Elregnskabsåret begynder den _____
- O Udgiften til el fordeles ikke på grundlag af individuelle forbrugsmålere og indeholdes derfor i lejen.

Køling: Udlejeren leverer køling til lejemålet? (sæt x) O Ja ⊗ Nej

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

Kølingsregnskabsåret begynder den _____

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

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

Lejernes antenneforening i ejendommen leverer fælles signalforsyning (sæt x) O Ja ⊗ Nej

Internet: Udlejeren leverer adgang til internet (elektroniske kommunikationstjenester), hvortil lejeren skal betale bidrag (sæt x) O 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 udlejeren mere end én beboelseslejlighed? ⊗ Ja O Nej

Er/bliver lejemålets stand konstateret ved indflytningssyn? ⊗ Ja O Nej

Bliver lejemålets stand konstateret ved et fraflytningssyn? ⊗ Ja O Nej

Bemærk: Er det lejede mangelfuldt ved lejeforholdets begyndelse, skal lejeren, 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

Pligt: ***Den indvendige vedligeholdelse af lejemålet påhviler***: (sæt x)
⊗ Udlejeren O ***Lejeren***

Konto: Har udlejeren den indvendige vedligeholdelsespligt, er der oprettet en konto for indvendig vedligeholdelse. Ved kontraktens oprettelse den 15.03.2024
står der 0,00 kr. på kontoen.
Beløbet kan efter kontraktens oprettelse være ændret i forbindelse med udlejerens 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: Plejeseng
☒ Køleskab	☐ Opvaskemaskine	☐ Emhætte	☒ Andet: Skab
☒ 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) O Ja ⊗ Nej

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

Særlige vilkår for husdyrtilladelsen:

Husorden: Der foreligger ved lejeforholdets indgåelse en husorden for ejendommen? (sæt x) O 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 lejeren 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 lejefastsættelsen, 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 lejefastsættelse (§ 54 i lov om leje).

Følgende udgør fravigelser fra lejelovgivningens udgangspunkt:

Lejefastsættelse: Lejeforholdet er omfattet af reglerne om fri leje ⊗ Ja O 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 lejeren. O Ja ⊗ Nej

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

Reguleringen sker således: Gældende leje / anvendt nettoprisindeks ved seneste beregning af nettoprisindeksering x nyt indeks = 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:

Lejemålet begynder på den i kontraktens § 2 angivne dato. Er denne dag en lørdag, en søndag eller en anden helligdag, udskydes tidspunktet for lejemålets overdragelse til lejer til den følgende hverdag. Lejer betaler leje fra begyndelsestidspunktet jf. § 2 i lejekontrakten.
HUSK - få en indboforsikring så dine ejendele er sikret, hvis uheldet skulle være ude. Bliver din bolig ubeboelig, er det som udgangspunkt din egen indboforsikring, der skal hjælpe med en midlertidig bolig.
Sædvanligt opsigelsesvarsel er løbende måned + 3 måneder. Dog kan opsigelsen ved dødsfald ske med 1 måneds varsel, og indbo m.v. kan opmagasineres, jf. Lov og leje §75, stk. 5.
Ved dødsfald skal pårørende senest efter 7 dage, rydde lejemålet og aflevere nøgler(skifteretsattest eller rydningserklæring). Såfremt dette ikke sker, vil hjemmet tømme lejemålet, og sørge for opbevaring på boets regning.
I særlige tilfælde vil rydning af lejemålet ske efter nærmere aftale med forstander.
Udlejer må bruge lejers cpr-nummer i relation til entydig registrering af lejer m, og til de øvrige situationer det er relevant i forhold til min tilknytning til lejeforholdet.
Udbetaling af beløb til boligsøgende, beboere, bestyrelsesmedlemmer og/eller fraflyttet beboer vil ske ved overførsel af beløbet til NEM-konto og til denne overførsel anvendes CPR-nummeret.
CPR-nummeret videregives ikke, og vil ikke være offentligt tilgængeligt, blive offentliggjort eller anvendt til markedsføring.
Lejer skal tilmelde sig som aftager på adressen til et el-selskab inden indflytning.
Ved lejemålets ophør skal det lejede afleveres i samme stand som ved indflytningen. Nødvendige arbejder gennemføres af faguddannede håndværkere ved udlejers foranstaltning, efter at lejeren er fraflyttet og for lejerens regning, undtaget er den del der betragtes som slid og ælde, da det påhviler udlejer.

Øvrige fravigelser – fortsat

§ 12. Underskrift

Dato: _____

_____
Som udlejer

_____
Som udlejer

Dato: 8. 3. 2024

_____
Som lejer

[redacted]

BILAG
Vejledning august 2022
til typeformular A,
10. udgave, af 1. september 2022.

VEJLEDNING for beboelse

Vejledning vedrørende lejekontrakt til anvendelse i lejeaftaler om beboelseslejligheder, herunder blandede lejemål, og værelser i private udlejningsejendomme

Denne vejledning er bilag til den autoriserede standardlejekontrakt, typeformular A, 10. udgave af 1. september 2022 og udgør dermed en del af den autoriserede lejekontrakt.

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

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

Ønsker parterne at aftale fravigelser af lejelovgivningens almindelige regler og/eller lejekontrakten, skal det aftalte anføres i kontraktens § 11. Aftalte fravigelser må ikke anføres direkte i kontraktteksten (ved overstregning eller lign.), medmindre der i den fortrykte tekst er givet særlig adgang hertil.

Enkelte vilkår i lejekontraktens 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 det ikke nødvendigt tillige at anføre de samme forhold i kontraktens § 11.

Ønsker parterne ved lejeaftalens indgåelse at aftale fravigelser af lejelovgivningens almindelige regler og/eller lejekontrakten, kan de særlige aftaler anføres i et særligt tillæg, i stedet for i kontraktens § 11. Kravene til et sådant tillæg følger af § 14 i lov om leje. Tillægget udgør herefter en del af lejekontrakten.

Tillægget må ikke indeholde ensartede lejevilkår for flere lejere i samme ejendom, når de fremtræder på en sådan måde, at lejeren må opfatte dem som standardiserede, da tillægget i så fald skal være autoriseret. Der er ikke autoriseret et særligt tillæg til typeformular A, 10. udgave.

Denne vejledning indeholder med henvisning til kontraktens bestemmelser en beskrivelse af den gældende lejelovgivning.

En række bestemmelser i lejelovgivningen kan ikke fraviges til skade for lejeren, medens andre bestemmelser kan fraviges ved aftale. Vejledningen er ikke udtømmende.

For nærmere information henvises til den til enhver tid gældende lejelovgivning samt de vejledninger, der kan findes på ministeriets hjemmeside m.v.

Denne vejledning er udarbejdet i august 2022. Opmærksomheden henledes på, at lovgivningen kan være ændret på enkelte punkter efter dette tidspunkt

I det følgende findes oplysninger med henvisning til de enkelte bestemmelser i lejekontrakten:

1. Til lejekontraktens § 1: Parterne og det lejede

Lejelovens beskyttelse.
De almindelige rettigheder i lejelovgivningen, som gives lejeren i lejeforholdet, er gyldige mod enhver uden tinglysning. Lejerens rettigheder er derfor sikret i de situationer, hvor ejendommen fx videresælges. En ny ejer af ejendommen må respektere de almindelige rettigheder, som lejeren har efter lejelovgivningen.

Det samme gælder aftaler om forudbetaling af leje, indskud, depositum eller lign. inden for lovens rammer.

Har en lejer derimod ved aftale erhvervet særlige rettigheder, som fx aftalt uopsigelighed, er denne ret ikke uden videre sikret over for en ny ejer af ejendommen. Denne ret kan lejeren derfor kræve tinglyst. Udgiften betales af lejeren, medmindre andet aftales.

En lejer, der er fremlejetager, nyder ikke den samme beskyttelse efter lejeloven som den almindelige lejer, da fremlejetageren i modsætning til den almindelige lejer ikke står i kontraktforhold med ejendommens ejer.

Fremleje.
Lejekontrakten kan også anvendes ved aftaler om fremleje.

Fremleje er, når den person, som efter lejeaftalen med udlejeren er lejer, videreudlejer lejligheden helt eller delvist til en anden person.

Lejeren må som udgangspunkt ikke overlade brugen af det lejede til andre.

Lejeren af en beboelseslejlighed har dog ret til at fremleje højst halvdelen af lejlighedens beboelsesrum til beboelse (i blandede lejemål beboelsesdelen). Det samlede antal personer, der bor i lejligheden, må ikke overstige antallet af beboelsesrum.

I lejligheder, der udelukkende anvendes til beboelse (dvs. ikke i blandede lejemål jf. side 9), har lejeren endvidere ret til at fremleje hele lejligheden i op til 2 år, når lejerens fravær er midlertidigt og skyldes sygdom, forretningsrejse, studieophold, midlertidig forflyttelse eller lign.

Udlejeren kan dog modsætte sig fremlejeforhold vedrørende hele lejligheden, når ejendommen omfatter færre end 13 beboelseslejligheder, når det samlede antal personer i lejligheden vil overstige antallet af beboelsesrum, eller når udlejeren i øvrigt har rimelig grund til at modsætte sig fremlejeforholdet Alle aftaler om fremleje, dvs. mellem fremlejegiveren og fremlejetageren, skal indgås skriftligt, og fremlejegiveren skal inden fremlejeperiodens begyndelse give udlejeren kopi af fremlejeaftalen.

I fremlejeforhold kan lejeren ved lejeaftalens indgåelse såvel som i lejeperioden i stedet for depositum vælge at stille sikkerhed i form af bankgaranti eller indestående på særskilt deponeringskonto.

2. Til lejekontraktens § 2: Lejeforholdets begyndelse og ophør

Lejerens opsigelse.
Det følger af lejeloven, at lejeaftalen af lejeren kan opsiges med 3 måneders varsel, medmindre andet varsel er aftalt imellem parterne. Aftale herom anføres i kontraktens § 11.

Lejeren kan med 1 måneds varsel opsige en lejeaftale om et accessorisk enkeltværelse, medmindre andet er aftalt. Aftale herom anføres i kontraktens § 11. Et accessorisk enkeltværelse er et værelse, som er en del af udlejerens beboelseslejlighed eller en del af et en- eller tofamilieshus, som udlejeren bebor.

Lejeren kan med 3 måneders varsel opsige en lejeaftale om et separat enkeltværelse (klubværelse), medmindre andet er aftalt. Aftale herom anføres i kontraktens § 11. Et separat enkeltværelse er et værelse, som ikke er en del af udlejerens beboelseslejlighed eller en del af et en eller tofamilieshus, som udlejeren bebor.

Udlejerens opsigelse.
Lejeaftalen kan af udlejeren kun opsiges i tilfælde, som er omfattet af reglerne i lejelovens §§ 170 og 171, og med det varsel, der efter reglerne i lejelovens § 175 er knyttet til den enkelte type opsigelse, hvoraf bl.a. fremgår:

- at accessoriske enkeltværelser kan opsiges med 1 måneds varsel, medmindre længere varsel er aftalt, og
- at en beboelseslejlighed i et hus, hvori der på tidspunktet for aftalens indgåelse kun findes to beboelseslejligheder, hvoraf ejeren bebor den ene, kan opsiges med 1 års varsel.

Det fremgår endvidere, at andre lejeaftaler under visse betingelser kan opsiges af udlejeren, når udlejeren ønsker selv at benytte det lejede. Opsigelsesvarslet er i disse situationer 1 år. Loven indeholder enkelte andre opsigelsesgrunde, herunder lejerens manglende iagttagelse af god skik og orden. Opsigelsesvarslet er her 3 måneder.

Det skal i kontraktens § 1 oplyses, om det lejede er en lejlighed eller et værelse. Er der tale om en lejlighed, skal det ligeledes oplyses, om lejligheden er en ejerlejlighed eller en andelsbolig.

Hvis der er tale om en anden type lejemål, angives hvilken.

En ejer eller en andelshaver, der kun udlejer en enkelt ejerlejlighed eller andelsbolig, har efter lejelovens § 170, nr. 3, en særlig mulighed for at opsige lejeren med 1 års varsel, hvis ejeren eller andelshaveren selv agter at benytte boligen. For ejerlejligheder gælder i øvrigt den særlige regel i lejelovens § 172, nr. 4, hvor der er angivet en række betingelser, som skal være opfyldt for, at udlejeren kan opsige lejeaftalen.

Uanset opsigelsesvarslets længde gælder det, at der siges op til den første hverdag i en måned, der ikke er dagen før en helligdag.

Reglerne i lejeloven om udlejerens opsigelse kan ikke aftales fraveget til skade for lejeren, før udlejeren har opsagt lejekontrakten. Parterne kan således fx aftale, at lejeren kan flytte efter en kortere frist.

Tidsbegrænsede lejeaftaler.
Parterne kan ved aftalens indgåelse aftale, at lejeaftalen skal være tidsbegrænset, jf. lejelovens § 173, hvis tidsbegrænsningen er tilstrækkeligt begrundet i udlejerens forhold. En særlig begrundelse for at udleje tidsbegrænset kan fx være udstationering eller midlertidig forflyttelse. Boligretten kan tilsidesætte vilkåret om tidsbegrænsning, hvis det ikke anses for tilstrækkeligt begrundet i udlejerens forhold. Der foreligger en omfattende praksis vedrørende begrundelse for tidsbegrænset udlejning.

En lejekontrakt, der indeholder aftale om en tidsbegrænsning af lejeforholdet, stiller som udgangspunkt lejeren ringere end efter de almindelige regler i lejeloven. Tidsbegrænsningsvilkåret kan derfor i kommuner med boligregulering tilsidesættes, hvis det skønnes, at lejeaftalen efter en samlet bedømmelse er indgået på vilkår, der er mere byrdefulde for lejeren end de vilkår, der gælder for andre lejere i ejendommen, uanset at udlejeren har en særlig begrundelse for at udleje tidsbegrænset.

Tidsbegrænsede lejeaftaler ophører uden opsigelse, når lejeperioden efter lejeaftalen udløber. En tidsbegrænset lejeaftale kan kun bringes til ophør i lejeperioden, hvis dette er aftalt mellem parterne, eller hvis den anden part misligholder aftalen.

Aftalen indføjes i kontraktens § 11, og det kan være hensigtsmæssigt heri at oplyse begrundelsen for tidsbegrænsningen. Er det mellem parterne aftalt, at lejemålet i lejeperioden skal kunne opsiges, gælder lejelovens almindelige opsigelsesregler, jf. ovenfor.

3. Til lejekontraktens § 3:
Betaling af leje m.v.

Fastsættelse og regulering af lejen.
Reglerne om fastsættelse og regulering af lejen findes primært i lejeloven. Det afhænger af lejemålets art og beliggenhed, hvilke regler i lejeloven lejen fastsættes og reguleres efter.

Lejefastsættelse ved aftalens indgåelse.
I regulerede kommuner, jf. lejelovens § 4, gælder der særlige regler om lejens størrelse ved lejeaftalens indgåelse, jf. lejelovens § 19.

Hovedreglen er, at lejens størrelse ikke må overstige det beløb, som udgør den omkostningsbestemte leje for lejemålet med et beregnet tillæg for evt. forbedringer.

Der gælder særlige regler for "småejendomme", jf. nedenfor.

Som undtagelse herfra kan lejen dog for "gennemgribende forbedrede lejemål" aftales til et beløb, der ikke overstiger det lejedes værdi. Lejelovens § 19, stk. 2, indeholder en definition af "gennemgribende forbedrede lejemål".

Afgørelse af, hvorvidt lejen overstiger det lejedes værdi, beror på en sammenligning med den leje, som betales for tilsvarende lejemål i kvarteret eller området med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsesstand.

For lejemål med omkostningsbestemt leje gælder endvidere, at der ved lejeaftalens indgåelse ikke kan aftales en leje eller lejevilkår, der efter en samlet bedømmelse er mere byrdefulde for lejeren end de vilkår, der gælder for andre lejere i ejendommen. I kommuner, som ikke er reguleret - såkaldte uregulerede kommuner - gælder ingen særlige regler om lejens størrelse ved lejeaftalens indgåelse, men lejeren kan efter aftalens indgåelse forlange lejen sat ned, hvis den væsentligt overstiger det lejedes værdi. Dette gælder tillige for ejendomme beliggende i regulerede kommuner, der er undtaget for reglerne om omkostningsbestemt husleje.

Lejeregulering i lejeperioden.
Som udgangspunkt reguleres lejen for lejemål beliggende i regulerede kommuner efter reglerne om omkostningsbestemt leje, medens lejen for lejemål beliggende i uregulerede kommuner reguleres efter reglerne om det lejedes værdi.

Småejendomme.
Som undtagelse fra de ovenfor nævnte regler om lejens fastsættelse og regulering gælder der i regulerede kommuner særlige regler for lejemål i ejendomme, som 1. januar 1995 omfattede 6 eller færre beboelseslejligheder (småejendomme).

Det samme gør sig gældende for ejendomme, som er opført efter den 1. januar 1995, hvis ejendommen omfattede 6 eller færre beboelseslejligheder, da den blev taget i brug.

Ved fastsættelse og regulering af lejen for disse lejemål gælder reglerne om det lejedes værdi, således at lejen i disse ejendomme kan forhøjes eller nedsættes, hvis den er væsentligt lavere henholdsvis væsentligt højere end den leje, der betales for tilsvarende lejemål i større ejendomme, hvor lejen er reguleret efter reglerne om omkostningsbestemt leje.

Enkeltværelser.
For separate enkeltværelser (klubværelser) i regulerede kommuner fastsættes og reguleres lejen efter reglerne om omkostningsbestemt leje medmindre enkeltværelset er beliggende i en ejendom, der er undtaget fra reglerne om omkostningsbestemt husleje, således at lejen i stedet fastsættes efter det lejedes værdi.

I enkeltværelser til beboelse, hvor værelserne er en del af udlejerens beboelseslejlighed eller en del af et en- eller tofamilieshus, som udlejeren bebor, og i klubværelser i uregulerede kommuner fastsættes og reguleres lejen efter det lejedes værdi.

Blandede lejemål.
Lejen for blandede lejemål dvs. lejemål, der anvendes både til beboelse og til andet end beboelse reguleres som udgangspunkt på samme måde som rene beboelseslejemål.

Hvis de lokaler, som anvendes til beboelse, og de lokaler, som alene anvendes til andet end beboelse, er beliggende i hver sin fysiske enhed, gælder der imidlertid særlige regler for de lokaler, der alene anvendes til andet end beboelse, jf. erhvervslejeloven.

Skatter og afgifter
Både i regulerede og uregulerede kommuner er det muligt at varsle særskilte lejeforhøjelser som følge af stigninger i ejendommens skatter og afgifter. I den omkostningsbestemte husleje kan skatter og afgifter alternativt medtages i driftsbudgettet.

Bortfalder eller nedsættes skatter og afgifter, skal udlejeren med virkning fra bortfalds- eller nedsættelsestidspunktet foretage en tilsvarende lejenedsættelse for de lejligheder og lokaler, i hvis leje udgiften har været indregnet.

Nettoprisindeksregulering.
Udlejeren kan efter aftale med lejeren vælge at regulere lejen efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks. Der findes 2 former for nettoprisregulering, som er undtagelser fra de almindelige regler om lejeregulering.

For lejemål i ejendomme med omkostningsbestemt leje kan udlejeren beslutte, at lejen én gang om året og i perioder på 2 år ad gangen reguleres efter nettoprisindeks i stedet for efter reglerne om omkostningsbestemt husleje. Det kan endvidere aftales mellem udlejeren og lejeren, at lejen under lejeforholdets beståen skal reguleres én gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks. Den nettoprisindeksregulerede leje kan kræves nedsat, hvis den væsentligt overstiger det lejedes værdi.

For ejendomme med omkostningsbestemt leje og andre ejendomme, kan det aftales, at lejen under lejeforholdets beståen skal reguleres én gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks.

En aftale om regulering af lejen efter nettoprisindeks skal indføjes i lejekontraktens § 11. Det bør heraf fremgå, hvilket tidspunkt der danner udgangspunkt for reguleringen, og hvilken værdi nettoprisindekset har på dette tidspunkt. Det skal endvidere fremgå, hvornår lejen første gang vil blive reguleret.

Fri lejefastsættelse.
Både i regulerede og uregulerede kommuner kan aftaler om "fri lejefastsættelse", jf. lejelovens § 54, stk. 1, nr. 1-3, indgås i lejeaftaler om:

- Beboelseslejligheder i ejendomme, der er taget i brug efter den 31. december 1991, jf. lejelovens § 54, stk. 1, nr. 1,
- beboelseslejligheder, der den 31. december 1991 lovligt udelukkende benyttedes til erhvervsformål, jf. lejelovens § 54, stk. 1, nr. 2. Det samme gælder for lokaler, der senest forinden denne dato lovligt var benyttet udelukkende til eller lovligt var indrettet udelukkende til erhvervsformål og
- beboelseslejlighed eller enkeltværelse, der er nyindrettet i en tagetage, som den 1. september 2002 ikke var benyttet til eller registreret som beboelse, samt i nypåbyggede etager, hvortil der er givet byggetilladelse efter den 1. juli 2004, jf. lejelovens § 54, stk. 1, nr. 3

I medfør af lejelovens § 54, stk. 2, er det en betingelse for så vidt angår lejelovens § 54, stk. 1, nr. 2 og 3, at det af lejeaftalen fremgår, at lejemålet er omfattet af den konkrete lejelovsbestemmelse.

Indgås en aftale om fri lejefastsættelse, kan lejen kun sættes ned i de tilfælde, hvor der er aftalt en leje, der er urimelig høj. Lejeren har således ikke som ellers mulighed for at få lejen sat ned, selvom den aftalte leje væsentligt overstiger den omkostningsbestemte leje eller det lejedes værdi.

En aftale om fri lejefastsættelse skal indføres i lejekontraktens § 11.

Er der indgået en lejeaftale om fri lejefastsættelse, kan det aftales, at lejen i lejeperioden skal reguleres efter nettoprisindeks. Aftalen skal indføjes i lejekontraktens § 11.

Fremgår det ikke af lejeaftalen, at lejen kan reguleres efter nettoprisindeks, kan lejen ikke reguleres i lejeperioden. Lejen kan dog stadig reguleres som følge af stigninger i og pålæg af nye skatter og afgifter.

Indeksfinansieret boligbyggeri.
Der findes særlige regler for lejefastsættelsen i ejendomme, hvis opførelse er finansieret med indekslån.

Efter disse regler kan lejen fastsættes, således at den samlede lejeindtægt kan dække ejendommens nødvendige driftsudgifter på tidspunktet for ejendommens opførelse med tillæg af afkast af ejendommens værdi.

Tilsvarende regler gælder for ejendomme taget i brug efter 1. januar 1989, der er opført af og udlejes af udlejere omfattet af lov om realrenteafgift.

For begge typer af ejendomme gælder der særlige regler for regulering af lejen i lejeperioden.

Forbedringer.
Hvis udlejeren har gennemført forbedringer af det lejede, kan der efter nærmere fastsatte regler kræves lejeforhøjelse herfor.

Lejens betaling.
Udlejeren bestemmer, hvordan de nævnte beløb betales og anviser en konto i et pengeinstitut, hvor lejen og de hertil knyttede bidrag betales.

Det kan aftales, at lejen skal betales for en periode af 3 måneder ad gangen. En længere periode end 3 måneder kan ikke gyldigt aftales.

Pligtige pengeydelser.
For en række betalinger i lejeforholdet gælder, at de er "pligtige pengeydelser", hvilket betyder, at udlejeren kan ophæve lejeaftalen under iagttagelse af visse betingelser, hvis de pligtige pengeydelser ikke betales. Beløb, der er pligtige pengeydelser, er bl.a. leje, depositum og forudbetalt leje og regulering heraf, varmebetaling, antenne- og internetbidrag, a conto bidrag for vand, betaling for køling samt betaling af påkravsgebyr.

Forfalder lejen m.v. til betaling på en helligdag, en lørdag eller grundlovsdag, udskydes forfaldsdagen til den efterfølgende hverdag. Rettidig betaling af husleje er betaling, som foretages senest på forfaldsdagen.

Betales lejen ikke rettidigt, kan udlejeren afgive påkrav herom.

Påkravet kan tidligst afgives efter 3. hverdag efter sidste rettidige betalingsdag. Udlejeren kan opkræve et gebyr herfor, som er fastsat i lejeloven.

4. Til lejekontraktens § 4:
Depositum og forudbetalt leje

Depositum.
Udlejeren kan i lejeaftalen betinge sig, at lejeren betaler et depositum til sikkerhed for lejerens forpligtelser ved fraflytning.

Depositum kan højst svare til 3 måneders leje. I fremlejeforhold kan lejeren vælge at stille bankgaranti eller deponere i stedet for at indbetale depositum.

Forudbetalt leje.
Udlejeren kan endvidere betinge sig, at lejeren ved lejeaftalens indgåelse forud betaler et beløb, som højst svarer til den leje, som skal betales i perioden fra lejemålet opsiges, til lejeforholdet ophører, dog maksimalt 3 måneders leje. Sådan forudbetalt leje kan lejeren lade indgå som huslejebetaling i de sidste op til 3 måneder af lejeperioden.

Både depositum og forudbetalt leje kan kræves forholdsmæssigt forhøjet, når lejen forhøjes. Forhøjelsen kan opkræves med lige store månedlige beløb over samme antal måneder, som depositum og forudbetalt leje svarede til i forhold til lejen ved lejeforholdets indgåelse. Det bør fremgå specificeret af lejeopkrævningerne, hvilket beløb der udgør selve lejen, og hvilke beløb der vedrører regulering af forudbetalt leje og regulering af depositum.

Nedsættes lejen, skal udlejeren fra nedsættelsestidspunktet foretage en tilsvarende tilbagebetaling af depositum og forudbetalt leje.

5. Til lejekontraktens § 5:
Varme, køling, vand og el

Felterne i lejekontrakten afkrydses, dels af hensyn til oplysning om det lejede, dels af hensyn til de oplysninger, som kommunen har brug for ved en eventuel boligstøtteberegning.

I ejendomme, hvor udlejeren leverer varme og varmt vand samt el til andet end opvarmning, og i ejendomme, hvor betaling for vand og køling sker efter forbrugsmålere, skal lejeren som hovedregel indbetale a conto beløb til dækning af udlejerens udgifter.

Udgiften til lejemålets opvarmning og forsyning med varmt vand samt el til andet end opvarmning kan ikke indeholdes i lejen. Det samme gælder for udgiften til vandforbrug og køling, hvis fordelingen af udgiften sker efter målere. Dette gælder dog ikke for enkeltværelser til beboelse, hvor udgiften til opvarmning, vand, el til andet end opvarmning og køling kan være indeholdt i lejen.

Ved vand, varme, el- og kølingsregnskabsårets udløb skal udlejeren fremsende særskilte regnskaber for de afholdte udgifter og indbetalte a conto beløb for regnskabsperioden.

Regnskaberne skal være kommet frem til lejerne senest 4 måneder efter regnskabsårets udløb. Sker leverancen af varme, el og køling fra et kollektivt forsyningsanlæg, er regnskabet dog rettidigt aflagt, hvis det er kommet frem til lejerne senest 3 måneder efter, at udlejeren har modtaget endelig afregning fra forsyningsanlægget. Sker leverancen fra et kollektivt forsyningsanlæg, skal regnskabsåret følge forsyningsanlæggets.

Varmeleverandører skal sikre sig, at nærmere oplysninger om lejerens varmefordelingsmålere stilles til rådighed for lejeren på dennes anmodning, jf. § 9 i bekendtgørelse om varmefordelingsmålere, der anvendes som grundlag for fordeling af varmeudgifter.

Har lejeren betalt for lidt i a conto bidrag, kan udlejeren kræve tillægsbetaling ved den første lejebetaling, der skal finde sted, når der er forløbet 1 måned efter, at lejeren har modtaget de enkelte regnskaber. Overstiger tillægsbetalingen 3 måneders leje, kan lejeren beslutte at betale i 3 lige store månedlige rater.

Har lejeren betalt for meget i a conto bidrag, gælder for både vand, varme, el- og kølingsregnskaber, at det for meget betalte skal tilbagebetales til lejeren, enten kontant eller ved fradrag i første lejebetaling efter, at regnskabet er udsendt.

Kommer de enkelte regnskaber for sent frem, kan udlejeren ikke kræve tillægsbetaling efter regnskabet. Fremsendes regnskabet ikke inden yderligere 2 måneder efter de nævnte frister, kan lejeren undlade at indbetale a conto bidrag, indtil lejeren har modtaget regnskabet og har modtaget et eventuelt for meget betalt bidrag for den afsluttede regnskabsperiode.

Det skal ved afkrydsning angives, om udlejeren leverer el til lejemålet. Hvis dette ikke er tilfældet, skal lejeren selv sørge for at indgå aftale med en elleverandør om levering heraf.

6. Til lejekontraktens § 7:
Vedligeholdelsesstand ved indflytning

I lejekontraktens § 7 skal parterne ved afkrydsning angive, om lejemåles stand er eller bliver konstateret ved et indflytningssyn.

Udlejere af beboelseslejligheder skal udarbejde en indflytningsrapport.

Udarbejdelsen skal ske i samarbejde med lejeren, således at lejeren indkaldes til deltagelse i et indflytningssyn i forbindelse med indflytningen.

Udlejeren, der kun udlejer én bolig, herunder ejeren af en enkelt ejer- eller andelsbolig, har dog ikke pligt til at afholde indflytningssyn.

Udlejerens forhold på tidspunktet, hvor lejeren kan disponere over lejemålet, vil være afgørende for, om udlejeren har pligt til at afholde syn. Det vil typisk være fra lejeforholdets begyndelse. Er der tvivl om, hvorvidt udlejeren alene udlejer én bolig, kan lejeren anmode udlejeren om at underskrive en tro og loveerklæring om, at denne alene udlejer én bolig.

Udlejere af enkeltværelser har heller ikke pligt til at afholde indflytningssyn.

Udlejeren skal indkalde lejeren til deltagelse i indflytningssynet.

Der gælder ikke specifikke regler for, hvornår og hvordan lejeren skal indkaldes, men det forudsættes, at lejeren indkaldes med så tilpas lang frist, at lejeren har mulighed for at være til stede. I indflytningsrapporten angives, hvordan lejemålets stand er ved indflytningen.

Indflytningsrapporten skal udleveres til lejeren ved synet, herunder i et digitalt dokument, eller sendes til lejeren senest 2 uger efter synet, hvis denne ikke er til stede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af rapporten.

Lejemålet skal til sin tid afleveres i samme stand, medmindre andet aftales, jf. dog nedenstående afsnit om istandsættelse ved fraflytning (om indvendig vedligeholdelse).

Det kan ikke aftales, at det lejede skal afleveres i bedre stand, end det var ved indflytningen.

Er det lejede ikke ved overtagelsen i den stand, som lejeren ifølge aftalen kan kræve, skal lejeren over for udlejeren gøre manglen gældende senest 14 dage efter lejeforholdets begyndelse.

Fristen gælder, selvom lejeren inden fristens udløb har deltaget i et indflytningssyn og har modtaget en indflytningsrapport.

Hvis udlejeren ikke reagerer, har lejeren mulighed for at lade væsentlige mangler udbedre for udlejerens regning, at kræve at udlejeren betaler en erstatning eller at hæve aftalen.

Lejerens mangelsbeføjelser er således afhængig af, at lejeren gør brug af sin indsigelsesadgang senest 14 dage efter lejeforholdets begyndelse. Har lejeren gjort indsigelse uden, at manglen er udbedret, hæfter lejeren ikke for manglen i forbindelse med fraflytning.

7. Til lejekontraktens § 8: Vedligeholdelse

Indvendig vedligeholdelse.
Den indvendig vedligeholdelse omfatter vedligeholdelse af lejligheden med hvidtning, maling, tapetsering og behandling af gulve.

Maling omfatter maling af radiatorer og træværk i lejligheden, herunder døre, karme, gerigter, paneler, entredør på den indvendige side og indvendige vinduesrammer til rammernes kant og fals.

Hvis ikke andet aftales, påhviler den indvendige vedligeholdelse af lejemålet udlejeren.

Udlejeren skal i så fald månedsvis afsætte et beløb på en indvendig vedligeholdelseskonto for lejligheden.

Udlejeren har også pligt til at afsætte beløb til indvendig vedligeholdelse for blandede lejemål dvs. lejemål, der anvendes til både beboelse og til andet end beboelse. Er lokalerne beliggende i hver sin fysiske enhed, skal der dog kun afsættes beløb til indvendig vedligeholdelse for beboelsesdelen.

Udlejeren skal hvert år senest 3 måneder efter regnskabsårets afslutning skriftligt oplyse lejeren om, hvilket beløb der står på kontoen for indvendig vedligeholdelse.

Lejeren kan kræve, at udlejeren foretager indvendig vedligeholdelse af lejemålet så ofte, at det lejede altid er i god vedligeholdt stand, og såfremt udgiften kan afholdes af det beløb, der er til rådighed på vedligeholdelseskontoen.

Når udlejeren efter udførte vedligeholdelsesarbejder fradrager beløb på vedligeholdelseskontoen, skal lejeren samtidig have en skriftlig opgørelse over de afholdte udgifter med oplysning om, hvilket beløb der herefter er til rådighed.

Uden forudgående aftale med udlejeren kan en lejer, der selv har ladet arbejder udføre, ikke kræve betaling af indestående på den indvendige vedligeholdelseskonto. Ligeledes kan udlejeren bestemme, hvilke håndværkere der skal udføre arbejdet.

Det kan aftales, at den indvendige vedligeholdelse påhviler lejeren. Dette indebærer, at lejeren ud over lejen selv skal afholde udgifter til maling, hvidtning, tapetsering og lakering af gulve i det lejede. Aftale herom angives ved afkrydsning ved "Lejeren" i kontraktens § 8. Udlejeren kan kræve, at vedligeholdelse skal ske så ofte, at det lejede altid er i god vedligeholdt stand.

Udlejeren eller dennes stedfortræder har ret til at få eller skaffe sig adgang til det lejede, når forholdene kræver det.

Udvendig vedligeholdelse.
Al anden vedligeholdelse af alle dele af ejendommen og det lejede, som ikke er omfattet af den indvendige vedligeholdelse, dvs. er omfattet af maling, hvidtning, tapetsering og lakering af gulve i det lejede, betragtes som udvendig vedligeholdelse.

Hvis ikke andet aftales, påhviler den udvendige vedligeholdelse af lejemålet, bortset fra låse og nøgler, udlejeren. Udlejeren skal holde ejendommen og det lejede forsvarligt ved lige. Alle indretninger til afløb og til forsyning med lys, gas, vand, varme og kulde skal holdes i god og brugbar stand.

Udlejeren skal ligeledes sørge for renholdelse og sædvanlig belysning af ejendommen og adgangsvejene til det lejede, ligesom udlejeren skal renholde fortov, gård og andre fælles indretninger.

Er der ikke aftalt andet, skal lejeren i lejeperioden foretage vedligeholdelse og fornøden fornyelse af låse og nøgler, så disse altid er i god vedligeholdt stand.

Der kan mellem lejeren og udlejeren aftales en anden vedligeholdelsesfordeling, fx således at lejeren påtager sig at skulle vedligeholde og eventuelt forny toiletkummer, haner, køleskabe, køkkenborde, blandingsbatterier, ruder, gulve, gulvbelægning og lign. Aftaler, hvorefter lejeren påtager sig at vedligeholde andet end låse og nøgler, skal indføjes i lejekontraktens § 11.

For lejemål i regulerede kommuner omfattet af lejelovens § 19 kan det dog ikke aftales, at lejeren overtager udlejerens pligt til udvendig vedligeholdelse. Det kan dog aftales, at lejeren skal vedligeholde den have, som indgår i det lejede.

Er der mellem lejeren og udlejeren aftalt en sådan anden vedligeholdelsesfordeling, skal lejeren i lejeperioden foretage vedligeholdelse så ofte, at de pågældende indretninger altid er i god vedligeholdt stand.

Fraflytningssyn mv.
Udlejere, der på fraflytningstidspunktet udlejer mere end én beboelseslejlighed, er forpligtet til at afholde fraflytningssyn sammen med lejeren og udarbejde en fraflytningsrapport efter lejelovens § 187, stk. 3-5.

Istandsættelse ved fraflytning - indvendig.
Har udlejeren pligten til at foretage den indvendige vedligeholdelse af lejemålet, vil lejeren alene kunne blive mødt med krav om at male osv., hvis lejeren har påført lejemålet skader. Lejeren skal således ikke udbedre forringelse, som skyldes slid og ælde.

Har lejeren ved aftalen overtaget den indvendige vedligeholdelsespligt, skal lejeren ved lejeforholdets ophør aflevere lejemålet i samme stand som ved overleveringen. Det betyder, at lejeren inden fraflytning skal udføre den vedligeholdelse af lofter, vægge, gulve osv., som burde have været udført i løbet af lejeperioden.

Istandsættelse ved fraflytning - udvendig.
Låse og nøgler og eventuelle andre genstande, som efter aftalen er omfattet af lejerens udvendige vedligeholdelsesforpligtelse, skal ved lejeforholdets ophør afleveres i samme stand som ved overleveringen med undtagelse af den forringelse, som skyldes almindeligt slid og ælde, dog under forudsætning af, at genstandene har været løbende vedligeholdt.

Det kan ikke aftales, at det lejede skal afleveres i en bedre stand, end det var ved indflytningen.

8. Til lejekontraktens § 10: Beboerrepræsentation, husorden og øvrige oplysninger om det lejede

Beboerrepræsentation.
Beboerrepræsentanterne kan på nogle områder indgå aftaler med udlejeren på de øvrige lejeres vegne, herunder bl.a. aftaler om gennemførelse af fælles forbedringer i ejendommen. Endvidere gælder der i forbindelse med varsling af lejeforhøjelser og varsling af fælles forbedringer særlige regler for ejendomme med beboerrepræsentation.

Husorden.
Det påhviler udlejeren at sørge for, at der i det hele hersker orden i ejendommen. Reglerne herfor kan være nedskrevet i en husorden.

Er der valgt beboerrepræsentanter, kan et beboermøde vedtage en husorden. Den er gældende, medmindre udlejeren har vægtige grunde til at modsætte sig dette.

Lejeren skal følge disse regler og andre rimelige påbud til sikring af god husorden og en forsvarlig brug af det lejede.

Øvrige oplysninger om det lejede.
Her anføres oplysninger om det lejede fx praktiske oplysninger om forholdene i ejendommen m.v.

9. Til lejekontraktens § 11: Særlige vilkår

Her skal anføres alle aftalte fravigelser fra lejelovgivningen og lejekontraktens trykte bestemmelser. Sådanne aftaler vil kunne medføre, at lejeren opnår færre rettigheder eller pålægges større forpligtelser end efter de almindelige bestemmelser i lejelovgivningen. De aftalte særlige vilkår har forrang i forhold til lejeaftalens øvrige vilkår.

Det angives i kontraktens § 11, om der gælder særlige vilkår for lejefastsættelse, der skal oplyses om i lejekontrakten, herunder fx i forhold til privat byfornyelse og boligforbedring, afkastberegningen, aftalt grøn byfornyelse, regulering efter nettoprisindeks og fri lejefastsættelse. Opremsningen er ikke udtømmende.

Er der ikke plads til de særlige vilkår under kontraktens § 11, flyttes vilkårene om i eller fortsættes i et tillæg til lejekontrakten. Det anbefales, at et tillæg til lejekontrakten underskrives særskilt.

Øvrige oplysninger om det lejede, der ikke har karakter af særlige vilkår mellem parterne, anføres under kontraktens § 10.

Aftale om digital kommunikation.
Der kan som udgangspunkt kommunikeres digitalt og udveksles digitale dokumenter i lejeforholdet. Betalingspåkrav, udlejerens opsigelse og lejerens indsigelse mod udlejerens opsigelse kan dog ikke afgives som digitale dokumenter.

Såfremt lejeren eller udlejeren er fritaget for Digital Post, jf. § 5 i lov om Digital Post fra offentlige afsendere, kan meddelelser i lejeforholdet ikke afgives som digitale dokumenter.

Udlejeren eller lejeren kan desuden med et varsel på 1 måned til den første dag i en måned, der ikke er en helligdag, forlange, at meddelelser ikke afgives som digitale dokumenter.

Privat byfornyelse og aftalt boligforbedring.
For lejemål, som er ombygget efter den tidligere gældende lov om privat byfornyelse, eller efter kapitel 5 i den tidligere gældende lov om byfornyelse, og hvor lejeforhøjelse er beregnet efter samme love, skal det udtrykkeligt oplyses i lejeaftalen, at lejemålet er ombygget i henhold til lov om privat byfornyelse eller efter kapitel 5 i den tidligere gældende lov om byfornyelse. Af lejelovens § 12 fremgår, hvilke oplysninger der nærmere skal angives i kontrakten.

Afkast.
Ønsker udlejeren at opkræve en leje, hvor afkastet beregnes efter lejelovens § 25, stk. 2, skal det fremgå af lejeaftalen. Af lejelovens § 11, stk. 3, fremgår, hvilke oplysninger der nærmere skal angives i kontrakten.

Regulering efter nettoprisindeks.
For lejeaftaler, som er omfattet af udlejerens beslutning om regulering efter nettoprisindeks, jf. § 26 i lejeloven, og som indgås, efter at udlejeren har truffet beslutning om en sådan regulering, skal det fremgå af lejeaftalen, at lejen reguleres efter nettoprisindeks. Af lejelovens § 11, stk. 5, fremgår, hvilke oplysninger der nærmere skal angives i kontrakten.

79-16-0033-2

33

Typeformular A, 9. udgave

Lejemåls nr.: 33

LEJEKONTRAKT for beboelse

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

Autoriseret af Ministeriet for By, Bolig og landdistrikter den 1. juli 2015.

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 må 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 ***fed og kursiv***. Disse vilkår er fravigelser af lejelovgivningens almindelige regler. Hvis parterne har aftalt de forhold, der er kursiveret i kontrakten, er det ikke nødvendigt at anføre de samme forhold i kontraktens § 11. **Vilkår, som er anført i § 11**, er tilstrækkeligt fremhævet.

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.

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: Friplejebolig ☐ Lejeforholdet er et fremlejeforhold

Beliggende: Sejershaven 2, bolig 33 By 7321 Gadbjerg

Udlejeren: Navn: Den selvejende institution Meta Marie hjemmet
CVR-nr/reg. nr.: 30759958

Adresse: Sejershaven 2
7321 Gadbjerg

Lejeren: [redacted]
Adresse:

Areal: Lejemålets samlede bruttoetageareal udgør 70,8 m², der består af 1 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.:
☐ Cykelparkering ☐ Garage nr.: ☐ Andet: _____

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

§ 2. Lejeforholdets begyndelse og ophør

Begyndelse: Lejeforholdet begynder den 08/11/2019 og fortsætter, indtil det opsiges, medmindre lejemålet er tidsbegrænset, jf. § 11.

Opsigelse: Opsigelsen skal være ***skriftlig*** fra begge parters side. Medmindre andet er aftalt og anført i kontraktens § 11, kan lejeren 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 varslet dog 1 måned. Opsigelse fra udlejerens side kan ske efter §§ 82 og 83 i lejeloven.

§ 3. Betaling af leje

Leje: Den årlige leje er 91.488,00 kr.

Betaling: Lejen m.v. forfalder til betaling den 1. i hver (sæt x) ◉ Måned ○ *Kvartal*

Lejen pr. måned/kvartal udgør: 7.624,00 kr.

Betalinger udover lejen udgør:

A conto varmebidrag	518,00 kr.
A conto vandbidrag	238,00 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:	8.380,00 kr.

Skatter og afgifter:
I lejen indgår skatter og afgifter pr. 01/01/2019
Ved fremtidige ændringer i skatter og afgifter vil denne dato blive taget som udgangspunkt.

Betalingssted: Lejen m.v. betales på udlejerens kontonr. 4316 - 11158951 i (pengeinstitut): Danske bank
Betaling til et pengeinstitut anses for betaling på det anviste betalingssted.

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

§ 4. Depositum og forudbetalt leje

Depositum: Senest den _____ betaler lejeren et depositum på _____ kr.
svarende til _____ måneders leje (højst 3 måneders leje).

Forudbetalt leje: Senest den _____ betaler lejeren endvidere forudbetalt leje
svarende til _____ måneders leje (højst 3 måneders leje).

Indbetaling: Senest den 08/11/2019 betaler lejeren i alt 39.259,00 kr., svarende til:

Forudbetalt leje:	kr.
Leje m.v. for perioden: 08/11/2019 til 30/11/2019	6.425,00 kr.
Depositum	kr.
Indskud	32.834,00 kr.
	kr.
	kr.
I alt	39.259,00 kr.

Første gang, der herefter skal betales husleje, er den 01/12-2019

§ 5. Varme, køling, vand og el

Varme:	Udlejeren leverer varme og varmt vand? (sæt x) Hvis ja, lejemålet opvarmes ved: ☒ fjernvarme/naturgas ☐ centralvarme med olie ☐ el til opvarmning ☐ andet: _____ Varmeregnskabsåret begynder den 01/01/2019	◉ Ja ○ Nej
	Lejeren sørger selv for opvarmning af lejemålet? (sæt x) Hvis ja, lejemålet opvarmes ved: ☐ el ☐ gas ☐ olie/petroleum ☐ fjernvarme/naturgas ☐ andet: _____	○ Ja ◉ Nej
Vand:	Udlejeren leverer vand til lejemålet? (sæt x) Hvis ja, udgiften til vand fordeles på grundlag af individuelle forbrugsmålere? (sæt x) Vandregnskabsåret begynder den 01/01/2019	◉ Ja ○ Nej ○ Ja ◉ Nej
El:	Udlejeren leverer el til andet end varme til lejemålet? (sæt x) Elregnskabsåret begynder den	○ Ja ◉ Nej
Køling:	Udlejeren leverer køling til lejemålet? (sæt x) Hvis ja, udgiften til køling fordeles på grundlag af individuelle forbrugsmålere? (sæt x) Kølingsregnskabsåret begynder den	○ Ja ◉ Nej ○ Ja ○ Nej

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

Fællesantenne:	Udlejeren leverer fælles signalforsyning, hvor til 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 indflytning

	Er/bliver lejemålets stand konstateret ved et indflytningssyn?	◉ Ja ○ Nej
Bemærk:	Pligten til at afholde indflytningssyn påhviler alle udlejere, som udlejer mere end én beboelseslejlighed.	
Bemærk:	Er det lejede mangelfuldt ved lejeforholdets begyndelse, skal lejeren 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, 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

Pligt: *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 udlejerens istandsættelse af lejemålet.

Bemærk: Hvis udlejeren på fraflytningstidspunktet udlejer mere end en beboelseslejlighed, har udlejeren pligt til at afholde fraflytningssyn og udarbejde en fraflytningsrapport efter lejelovens § 98, stk. 3-5.

§ 9. Inventar

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

☒ Komfur	☐ Opvaskemaskine	☐ Emhætte	☒ Andet: Plejeseng
☒ Køleskab	☐ Vaskemaskine	☐ Elpaneler, antal:	☒ Andet: Skab
☒ Fryser	☐ Tørretumbler	☐ Vandvarmere, antal:	☐ 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

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.

Øvrige oplysninger om det lejede:
Der må ikke her anføres vilkår, som i sin helhed allerede følger af lejelovgivningens almindelige vilkår eller fravigelser, der skal anføres under § 11.

Depositum/indskud svarer til 2% af den samlede anskaffelsesværdi for boligerne.

§ 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 lejeren 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 lejefastsættelsen, som der skal oplyses om i lejekontrakten, herunder fx i forhold til afkast (lejelovens § 4, stk. 5), regulering efter nettoprisindeks (lejelovens § 4, stk. 8), privat byfornyelse og boligforbedring (lejelovens § 4 a), aftalt grøn byfornyelse (lejelovens § 4 b) og fri lejefastsættelse (lejelovens § 53, stk. 3-5).

§ 12. Underskrift

Dato: 18/11-19

[redacted]

Som udlejer

Som lejer

Meta Marie hjemmet

2019

Bolig nr.	Navn		Fra	Til	Plejedage Dage	Januar 31	Februar 28	Marts 31	April 30	Maj 31	Juni 30	Juli 31	August 31	September 30	Oktober 31	November 30	December 31	I alt 365
[redacted]			26.10		67	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.475,00	8.380,00	8.380,00	18.235,00
	Leje	201.10													1.475,00	7.624,00	7.624,00	16.723,00
	Varme	419.40													0,00	518,00	518,00	1.036,00
	El	419.50													0,00	0,00	0,00	0,00
	Antenne	419.55													0,00	0,00	0,00	0,00
	Vand	419.60													0,00	238,00	238,00	476,00
	Andet														0,00	0,00	0,00	0,00

Lene Kehlert

Fra: Karina Lange
Sendt: 11. oktober 2019 14:35
Til: Lene Kehlert
Cc: Susanne Birch
Emne: Ny beboer

Hej Lene og Susanne

Vi har 2 ny beboer der flytter ind den 26/10 2019

Det er et ægte par som begge er visiteret til plejehjem.
[redacted]
De flytter ind på Sejershaven 2 i lejlighed 33
Refusions kommune Odense Kommune

Vil du Lene udarbejder en lejekontrakt.

God weekenden
Karina Lange

Lene Kehlert

Fra: Jette Fredslund Skriver Pedersen
Sendt: 8. oktober 2019 14:01
Til: Lene Kehlert
Emne: Lejekontrakt

Hej Lene.

Vi har et ægtepar der flyttet i på Meta Marie hjemmet i Gadbjerg den 8/11 vil du sende en lejekontrakt til dem.
Det drejer sig om [redacted] og de vil gerne at det er hans navn der står på lejekontrakten. Den skal sendes til [redacted]

På forhånd tak

Med venlig hilsen

Jette Fredslund Skriver
Teamleder
Meta marie hjemmet
Tlf: 30561481
Mail: jfsp@mariehjem.dk

marie hjemmene

FORDI ALLE FORTJENER ET GODT LIV

18. november 2019

Meta Marie hjemmet

Vi fremsender hermed lejekontrakt i to eksemplarer, det ene eksemplar på 6 sider skal underskrives og returneres til os, det andet eksemplar på 14 sider er til eget brug.

Første husleje kr. 6.425,00 samt indskud kr. 32.834,00, i alt kr. 39.259,00 bedes venligst indbetalt til konto i Danske Bank: 4316 11158951 senest den 20.11.2019. Herefter vil du modtage et girokort fra BS. Du kan med fordel tilmelde betalingen til automatisk at bliver betalt hver måned ved henvendelse til din bank.

Du kan rette henvendelse til Udbetaling Danmark på tlf. 70 12 80 63 for at få lavet en beregning af boligstøtte.

Såfremt du har behov for lån til indskud, kan du rette henvendelse til Borgerservice i den kommune, hvor din nye bolig ligger.

Med venlig hilsen
Mariehjemmene

Lene Kellert
Ejendomsadministration

Virumgårdsvej 18 2830 Virum · Tlf.: 45 46 51 11

E-mail: lk@mariehjem.dk · Hjemmeside: www.mariehjem.dk · CVR-nr. 3332 7110

Typeformular A, 10. udgave

Lejemålsnr.: 2-34-3

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 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 må 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 ***fed og kursiv***. Disse vilkår er fravigelser af lejelovgivningens almindelige regler. Hvis parterne har aftalt de forhold, der er kursiveret i kontrakten, er det ikke nødvendigt at anføre de samme forhold i kontraktens § 11. Vilkår, som er anført i § 11, er tilstrækkeligt fremhævet.

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.

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: Sejershaven 2, st. 34 By: 7321 Gadbjerg

Udlejeren:

Navn: Den selvejende Institution Meta Mariehjemmet under konkurs

CVR-nr./reg.nr.: CVR-nr. 30759958

Adresse: c/o kurator, advokat Henrik Selchau Poulsen, Nørregade 21, 1165 København K

Telefon: +45 31 27 39 78 E-mail: krra@bruunhjejle.dk

Lejeren:

Navn: [redacted]

Adresse: [redacted]

Telefon: E-mail:

Areal:

Lejemålets samlede bruttoetageareal udgør 77 m², der består af 1 værelser

Erhvervslokaler m.v. udgør heraf 0 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.: _____

☐ Cykelparkering ☐ Garage nr.: _____ ☐ Andet: _____

☐ Andet: _____ ☐ Andet: _____

Benyttelse:

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

Helårsbeboelse

§ 2. Lejeforholdets begyndelse og ophør

Begyndelse: Lejeforholdet begynder den 01.12.2024 og fortsætter, indtil det opsiges, medmindre lejemålet er tidsbegrænset, jf. § 11.

Opsigelse: Opsigelsen skal være ***skriftlig*** fra begge parters side. Medmindre andet er aftalt og anført i kontraktens §11, kan lejeren 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 varslet 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 91.488,00 kr.

Betaling: Lejen m.v. forfalder til betaling den 1. i hver (sæt x) ⊗ Måned ○ ***Kvartal***

Lejen pr. måned/kvartal udgør 7.624,00 kr.

Betalinger udover lejen udgør:

A conto varmebidrag	600,00	kr.
A conto vandbidrag	238,00	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:	8.462,00	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. 01.12.2024
Ved fremtidige ændringer i skatter og afgifter vil denne dato blive taget som udgangspunkt.

Betalingssted: ⊗ Lejen m.v. betales på udlejerens kontonr. 4183 - 3154079025 i (pengeinstitut): Danske Bank
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 lejeren et depositum på _____ kr. svarende til _____ måneders leje (højst 3 måneders leje).

Forudbetalt leje: Senest den _____ betaler lejeren endvidere forudbetalt leje på _____ kr. svarende til _____ måneders leje (højst 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 01.12.2024 betaler lejeren i alt 41.306,00 kr., svarende til:

Forudbetalt leje:		kr.
Leje m.v. for perioden: 01.12.2024 til 31.12.2024	8.462,00	kr.
Depositum		kr.
Indskud	32.844,00	kr.
		kr.
		kr.
I alt	41.306,00	kr.

Første gang, der herefter skal betales husleje, er den 01.01.2025.

§ 5. Varme, køling, vand og el

Varme: Udlejeren leverer varme og varmt vand? (sæt x) ⊗ Ja ○ Nej

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 01.01.

☐ 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 01.01.
○ 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 _____
○ 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. Fællesantenner 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 udlejeren 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 lejeren, 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

Pligt: ***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 01.12.2024
står der 0,00 kr. på kontoen.
Beløbet kan efter kontraktens oprettelse være ændret i forbindelse med udlejerens 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: plejeseng
☒ Køleskab	☐ Opvaskemaskine	☐ Emhætte	☒ Andet: skab
☒ 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 lejeren 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 lejefastsættelsen, 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 lejefastsættelse (§ 54 i lov om leje).

Følgende udgør fravigelser fra lejelovgivningens udgangspunkt:

Lejefastsættelse: 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 lejeren. ○ Ja ○ Nej

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

Reguleringen sker således: Gældende leje / anvendt nettoprisindeks ved seneste beregning af nettoprisindeksering x nyt indeks = 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:

Lejemået begynder på den i kontraktens § 2 angivne dato. Er denne dag en lørdag, en søndag eller anden helliddag, udskydes tidspunktet for lejemålets overtagelse til lejer til den følgende hverdag. Lejer betaler leje fra begyndelsestidspunktet, jf. § 2 i lejekontrakten.

HUSK - få en indboforsikring så dine ejendele er sikret, hvis uheldet skulle være ude. Bliver din bolig ubeboelig er det som udgangspunkt din egen indboforsikring, der skal hjælpe med en midlertid bolig.

Sædvanlig opsigelsevarsel er den løbende måned + 3 måneder. Dog kan opsigelsen ved dødsfald ske med 1 måneds varsel, og indbo mv. kan opmagasineres, jf. lov m leje § 75, stk. 5.

Ved dødsfald skal pårørende senest efter 7 dage, rykke lejemålet og aflerede nøgler (skifteretsattest elelr rydningserklæring). Såfremt dette ikke sker, vil hjemmet tøme lejemålet og sørge for opbevaring på boets regning. I særlige tilfælde vil rydning af lejemålet ske efter nærmrere aftale med forstander.

Udlejer må bruge lejers cpr-nummer i relation til entydig registrering af lejer og til de øvrige sitautiner det er relevant i forhol dtil din tilkytning til lejeforholdet. Udbetaling af beløb til boligsøgende, beboere, bestyrelsesmedlemmer, og/eller fraflyttet beboer vil - som udgangspunkt ske ved overførsel af eløbet til NEM-konto og til denne overførsel anvendes cpr-nummer. CPR-nummeret videregives ikke, og vil ikke være offentligt tilgængeligt, blive offenligjort eller anvendt til markedsføring.

Lejer skal tilmelde sig som aftager på adresssen til et el-selskab inden indflytning.

Ved lejemålets ophør skal det lejede afleveres i samme stand som ved indflytningen. Nødvendige arbejder gennemføres af faguddannede håndværkere ved udlejers foranstaltning efter, at lejeren er fraflyttet og for lejerens regning, undtaget er den del der betagres som slid og ælde, der påhviler udlejer.

Øvrige fravigelser – fortsat

§ 12. Underskrift

Dato: _____ Dato: _____

_____ _____

Som udlejer Som lejer

_____ _____

Som udlejer Som lejer

BILAG
Vejledning august 2022
til typeformular A,
10. udgave, af 1. september 2022.

VEJLEDNING for beboelse

Vejledning vedrørende lejekontrakt til anvendelse i lejeaftaler om beboelseslejligheder, herunder blandede lejemål, og værelser i private udlejningsejendomme

Denne vejledning er bilag til den autoriserede standardlejekontrakt, typeformular A, 10. udgave af 1. september 2022 og udgør dermed en del af den autoriserede lejekontrakt.

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

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

Ønsker parterne at aftale fravigelser af lejelovgivningens almindelige regler og/eller lejekontrakten, skal det aftalte anføres i kontraktens § 11. Aftalte fravigelser må ikke anføres direkte i kontraktteksten (ved overstregning eller lign.), medmindre der i den fortrykte tekst er givet særlig adgang hertil.

Enkelte vilkår i lejekontraktens 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 det ikke nødvendigt tillige at anføre de samme forhold i kontraktens § 11.

Ønsker parterne ved lejeaftalens indgåelse at aftale fravigelser af lejelovgivningens almindelige regler og/eller lejekontrakten, kan de særlige aftaler anføres i et særligt tillæg, i stedet for i kontraktens § 11. Kravene til et sådant tillæg følger af § 14 i lov om leje. Tillægget udgør herefter en del af lejekontrakten.

Tillægget må ikke indeholde ensartede lejevilkår for flere lejere i samme ejendom, når de fremtræder på en sådan måde, at lejeren må opfatte dem som standardiserede, da tillægget i så fald skal være autoriseret. Der er ikke autoriseret et særligt tillæg til typeformular A, 10. udgave.

Denne vejledning indeholder med henvisning til kontraktens bestemmelser en beskrivelse af den gældende lejelovgivning.

En række bestemmelser i lejelovgivningen kan ikke fraviges til skade for lejeren, medens andre bestemmelser kan fraviges ved aftale. Vejledningen er ikke udtømmende.

For nærmere information henvises til den til enhver tid gældende lejelovgivning samt de vejledninger, der kan findes på ministeriets hjemmeside m.v.

Denne vejledning er udarbejdet i august 2022. Opmærksomheden henledes på, at lovgivningen kan være ændret på enkelte punkter efter dette tidspunkt

I det følgende findes oplysninger med henvisning til de enkelte bestemmelser i lejekontrakten:

1. Til lejekontraktens § 1: Parterne og det lejede

Lejelovens beskyttelse.
De almindelige rettigheder i lejelovgivningen, som gives lejeren i lejeforholdet, er gyldige mod enhver uden tinglysning. Lejerens rettigheder er derfor sikret i de situationer, hvor ejendommen fx videresælges. En ny ejer af ejendommen må respektere de almindelige rettigheder, som lejeren har efter lejelovgivningen.

Det samme gælder aftaler om forudbetaling af leje, indskud, depositum eller lign. inden for lovens rammer.

Har en lejer derimod ved aftale erhvervet særlige rettigheder, som fx aftalt uopsigelighed, er denne ret ikke uden videre sikret over for en ny ejer af ejendommen. Denne ret kan lejeren derfor kræve tinglyst. Udgiften betales af lejeren, medmindre andet aftales.

En lejer, der er fremlejetager, nyder ikke den samme beskyttelse efter lejeloven som den almindelige lejer, da fremlejetageren i modsætning til den almindelige lejer ikke står i kontraktforhold med ejendommens ejer.

Fremleje.
Lejekontrakten kan også anvendes ved aftaler om fremleje.

Fremleje er, når den person, som efter lejeaftalen med udlejeren er lejer, videreudlejer lejligheden helt eller delvist til en anden person.

Lejeren må som udgangspunkt ikke overlade brugen af det lejede til andre.

Lejeren af en beboelseslejlighed har dog ret til at fremleje højst halvdelen af lejlighedens beboelsesrum til beboelse (i blandede lejemål beboelsesdelen). Det samlede antal personer, der bor i lejligheden, må ikke overstige antallet af beboelsesrum.

I lejligheder, der udelukkende anvendes til beboelse (dvs. ikke i blandede lejemål jf. side 9), har lejeren endvidere ret til at fremleje hele lejligheden i op til 2 år, når lejerens fravær er midlertidigt og skyldes sygdom, forretningsrejse, studieophold, midlertidig forflyttelse eller lign.

Udlejeren kan dog modsætte sig fremlejeforhold vedrørende hele lejligheden, når ejendommen omfatter færre end 13 beboelses-lejligheder, når det samlede antal personer i lejligheden vil overstige antallet af beboelsesrum, eller når udlejeren i øvrigt har rimelig grund til at modsætte sig fremlejeforholdet Alle aftaler om fremleje, dvs. mellem fremlejegiveren og fremlejetageren, skal indgås skriftligt, og fremlejegiveren skal inden fremlejeperiodens begyndelse give udlejeren kopi af fremlejeaftalen.

I fremlejeforhold kan lejeren ved lejeaftalens indgåelse såvel som i lejeperioden i stedet for depositum vælge at stille sikkerhed i form af bankgaranti eller indestående på særskilt deponeringskonto.

2. Til lejekontraktens § 2: Lejeforholdets begyndelse og ophør

Lejerens opsigelse.
Det følger af lejeloven, at lejeaftalen af lejeren kan opsiges med 3 måneders varsel, medmindre andet varsel er aftalt imellem parterne. Aftale herom anføres i kontraktens § 11.

Lejeren kan med l måneds varsel opsige en lejeaftale om et accessorisk enkeltværelse, medmindre andet er aftalt. Aftale herom anføres i kontraktens § 11. Et accessorisk enkeltværelse er et værelse, som er en del af udlejerens beboelseslejlighed eller en del af et en- eller tofamilieshus, som udlejeren bebor.

Lejeren kan med 3 måneders varsel opsige en lejeaftale om et separat enkeltværelse (klubværelse), medmindre andet er aftalt. Aftale herom anføres i kontraktens § 11. Et separat enkeltværelse er et værelse, som ikke er en del af udlejerens beboelseslejlighed eller en del af et en eller tofamilieshus, som udlejeren bebor.

Udlejerens opsigelse.
Lejeaftalen kan af udlejeren kun opsiges i tilfælde, som er omfattet af reglerne i lejelovens §§ 170 og 171, og med det varsel, der efter reglerne i lejelovens § 175 er knyttet til den enkelte type opsigelse, hvoraf bl.a. fremgår:

- at accessoriske enkeltværelser kan opsiges med l måneds varsel, medmindre længere varsel er aftalt, og
- at en beboelseslejlighed i et hus, hvori der på tidspunktet for aftalens indgåelse kun findes to beboelseslejligheder, hvoraf ejeren bebor den ene, kan opsiges med l års varsel.

Det fremgår endvidere, at andre lejeaftaler under visse betingelser kan opsiges af udlejeren, når udlejeren ønsker selv at benytte det lejede. Opsigelsesvarslet er i disse situationer l år. Loven indeholder enkelte andre opsigelsesgrunde, herunder lejerens manglende iagttagelse af god skik og orden. Opsigelsesvarslet er her 3 måneder.

Det skal i kontraktens § l oplyses, om det lejede er en lejlighed eller et værelse. Er der tale om en lejlighed, skal det ligeledes oplyses, om lejligheden er en ejerlejlighed eller en andelsbolig.

Hvis der er tale om en anden type lejemål, angives hvilken.

En ejer eller en andelshaver, der kun udlejer en enkelt ejerlejlighed eller andelsbolig, har efter lejelovens § 170, nr. 3, en særlig mulighed for at opsige lejeren med 1 års varsel, hvis ejeren eller andelshaveren selv agter at benytte boligen. For ejerlejligheder gælder i øvrigt den særlige regel i lejelovens § 172, nr. 4, hvor der er angivet en række betingelser, som skal være opfyldt for, at udlejeren kan opsige lejeaftalen.

Uanset opsigelsesvarslets længde gælder det, at der siges op til den første hverdag i en måned, der ikke er dagen før en helligdag.

Reglerne i lejeloven om udlejerens opsigelse kan ikke aftales fraveget til skade for lejeren, før udlejeren har opsagt lejekontrakten. Parterne kan således fx aftale, at lejeren kan flytte efter en kortere frist.

Tidsbegrænsede lejeaftaler.
Parterne kan ved aftalens indgåelse aftale, at lejeaftalen skal være tidsbegrænset, jf. lejelovens § 173, hvis tidsbegrænsningen er tilstrækkeligt begrundet i udlejerens forhold. En særlig begrundelse for at udleje tidsbegrænset kan fx være udstationering eller midlertidig forflyttelse. Boligretten kan tilsidesætte vilkåret om tidsbegrænsning, hvis det ikke anses for tilstrækkeligt begrundet i udlejerens forhold. Der foreligger en omfattende praksis vedrørende begrundelse for tidsbegrænset udlejning.

En lejekontrakt, der indeholder aftale om en tidsbegrænsning af lejeforholdet, stiller som udgangspunkt lejeren ringere end efter de almindelige regler i lejeloven. Tidsbegrænsningsvilkåret kan derfor i kommuner med boligregulering tilsidesættes, hvis det skønnes, at lejeaftalen efter en samlet bedømmelse er indgået på vilkår, der er mere byrdefulde for lejeren end de vilkår, der gælder for andre lejere i ejendommen, uanset at udlejeren har en særlig begrundelse for at udleje tidsbegrænset.

Tidsbegrænsede lejeaftaler ophører uden opsigelse, når lejeperioden efter lejeaftalen udløber. En tidsbegrænset lejeaftale kan kun bringes til ophør i lejeperioden, hvis dette er aftalt mellem parterne, eller hvis den anden part misligholder aftalen.

Aftalen indføjes i kontraktens § 11, og det kan være hensigtsmæssigt heri at oplyse begrundelsen for tidsbegrænsningen. Er det mellem parterne aftalt, at lejemålet i lejeperioden skal kunne opsiges, gælder lejelovens almindelige opsigelsesregler, jf. ovenfor.

3. Til lejekontraktens § 3: Betaling af leje m.v.

Fastsættelse og regulering af lejen.
Reglerne om fastsættelse og regulering af lejen findes primært i lejeloven. Det afhænger af lejemålets art og beliggenhed, hvilke regler i lejeloven lejen fastsættes og reguleres efter.

Lejefastsættelse ved aftalens indgåelse.
I regulerede kommuner, jf. lejelovens § 4, gælder der særlige regler om lejens størrelse ved lejeaftalens indgåelse, jf. lejelovens § 19.

Hovedreglen er, at lejens størrelse ikke må overstige det beløb, som udgør den omkostningsbestemte leje for lejemålet med et beregnet tillæg for evt. forbedringer.

Der gælder særlige regler for "småejendomme", jf. nedenfor.

Som undtagelse herfra kan lejen dog for "gennemgribende forbedrede lejemål" aftales til et beløb, der ikke overstiger det lejedes værdi. Lejelovens § 19, stk. 2, indeholder en definition af "gennemgribende forbedrede lejemål".

Afgørelse af, hvorvidt lejen overstiger det lejedes værdi, beror på en sammenligning med den leje, som betales for tilsvarende lejemål i kvarteret eller området med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsesstand.

For lejemål med omkostningsbestemt leje gælder endvidere, at der ved lejeaftalens indgåelse ikke kan aftales en leje eller lejevilkår, der efter en samlet bedømmelse er mere byrdefulde for lejeren end de vilkår, der gælder for andre lejere i ejendommen. I kommuner, som ikke er reguleret - såkaldte uregulerede kommuner - gælder ingen særlige regler om lejens størrelse ved lejeaftalens indgåelse, men lejeren kan efter aftalens indgåelse forlange lejen sat ned, hvis den væsentligt overstiger det lejedes værdi. Dette gælder tillige for ejendomme beliggende i regulerede kommuner, der er undtaget for reglerne om omkostningsbestemt husleje.

Lejeregulering i lejeperioden.
Som udgangspunkt reguleres lejen for lejemål beliggende i regulerede kommuner efter reglerne om omkostningsbestemt leje, medens lejen for lejemål beliggende i uregulerede kommuner reguleres efter reglerne om det lejedes værdi.

Småejendomme.
Som undtagelse fra de ovenfor nævnte regler om lejens fastsættelse og regulering gælder der i regulerede kommuner særlige regler for lejemål i ejendomme, som l. januar 1995 omfattede 6 eller færre beboelseslejligheder (småejendomme).

Det samme gør sig gældende for ejendomme, som er opført efter den 1. januar 1995, hvis ejendommen omfattede 6 eller færre beboelseslejligheder, da den blev taget i brug.

Ved fastsættelse og regulering af lejen for disse lejemål gælder reglerne om det lejedes værdi, således at lejen i disse ejendomme kan forhøjes eller nedsættes, hvis den er væsentligt lavere henholdsvis væsentligt højere end den leje, der betales for tilsvarende lejemål i større ejendomme, hvor lejen er reguleret efter reglerne om omkostningsbestemt leje.

Enkeltværelser.
For separate enkeltværelser (klubværelser) i regulerede kommuner fastsættes og reguleres lejen efter reglerne om omkostningsbestemt leje medmindre enkeltværelset er beliggende i en ejendom, der er undtaget fra reglerne om omkostningsbestemt husleje, således at lejen i stedet fastsættes efter det lejedes værdi.

I enkeltværelser til beboelse, hvor værelserne er en del af udlejerens beboelseslejlighed eller en del af et en- eller tofamilieshus, som udlejeren bebor, og i klubværelser i uregulerede kommuner fastsættes og reguleres lejen efter det lejedes værdi.

Blandede lejemål.
Lejen for blandede lejemål dvs. lejemål, der anvendes både til beboelse og til andet end beboelse reguleres som udgangspunkt på samme måde som rene beboelseslejemål.

Hvis de lokaler, som anvendes til beboelse, og de lokaler, som alene anvendes til andet end beboelse, er beliggende i hver sin fysiske enhed, gælder der imidlertid særlige regler for de lokaler, der alene anvendes til andet end beboelse, jf. erhvervslejeloven.

Skatter og afgifter
Både i regulerede og uregulerede kommuner er det muligt at varsle særskilte lejeforhøjelser som følge af stigninger i ejendommens skatter og afgifter. I den omkostningsbestemte husleje kan skatter og afgifter alternativt medtages i driftsbudgettet.

Bortfalder eller nedsættes skatter og afgifter, skal udlejeren med virkning fra bortfalds- eller nedsættelsestidspunktet foretage en tilsvarende lejenedsættelse for de lejligheder og lokaler, i hvis leje udgiften har været indregnet.

Nettoprisindeksregulering.
Udlejeren kan efter aftale med lejeren vælge at regulere lejen efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks. Der findes 2 former for nettoprisregulering, som er undtagelser fra de almindelige regler om lejeregulering.

For lejemål i ejendomme med omkostningsbestemt leje kan udlejeren beslutte, at lejen én gang om året og i perioder på 2 år ad gangen reguleres efter nettoprisindeks i stedet for efter reglerne om omkostningsbestemt husleje. Det kan endvidere aftales mellem udlejeren og lejeren, at lejen under lejeforholdets bestående skal reguleres én gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks. Den nettoprisindeksregulerede leje kan kræves nedsat, hvis den væsentligt overstiger det lejedes værdi.

For ejendomme med omkostningsbestemt leje og andre ejendomme, kan det aftales, at lejen under lejeforholdets bestående skal reguleres én gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks.

En aftale om regulering af lejen efter nettoprisindeks skal indføjes i lejekontraktens § 11. Det bør heraf fremgå, hvilket tidspunkt der danner udgangspunkt for reguleringen, og hvilken værdi nettoprisindekset har på dette tidspunkt. Det skal endvidere fremgå, hvornår lejen første gang vil blive reguleret.

Fri lejefastsættelse.
Både i regulerede og uregulerede kommuner kan aftaler om "fri lejefastsættelse", jf. lejelovens § 54, stk. 1, nr. 1-3, indgås i lejeaftaler om:

- Beboelseslejligheder i ejendomme, der er taget i brug efter den 31. december 1991, jf. lejelovens § 54, stk. 1, nr. 1,
- beboelseslejligheder, der den 31. december 199l lovligt udelukkende benyttedes til erhvervsformål, jf. lejelovens § 54, stk. 1, nr. 2. Det samme gælder for lokaler, der senest forinden denne dato lovligt var benyttet udelukkende til eller lovligt var indrettet udelukkende til erhvervsformål og
- beboelseslejlighed eller enkeltværelse, der er nyindrettet i en tagetage, som den l. september 2002 ikke var benyttet til eller registreret som beboelse, samt i nypåbyggede etager, hvortil der er givet byggetilladelse efter den l. juli 2004, jf. lejelovens § 54, stk. 1, nr. 3

I medfør af lejelovens § 54, stk. 2, er det en betingelse for så vidt angår lejelovens § 54, stk. 1, nr. 2 og 3, at det af lejeaftalen fremgår, at lejemålet er omfattet af den konkrete lejelovsbestemmelse.

Indgås en aftale om fri lejefastsættelse, kan lejen kun sættes ned i de tilfælde, hvor der er aftalt en leje, der er urimelig høj. Lejeren har således ikke som ellers mulighed for at få lejen sat ned, selvom den aftalte leje væsentligt overstiger den omkostningsbestemte leje eller det lejedes værdi.

En aftale om fri lejefastsættelse skal indføres i lejekontraktens § 11.

Er der indgået en lejeaftale om fri lejefastsættelse, kan det aftales, at lejen i lejeperioden skal reguleres efter nettoprisindeks. Aftalen skal indføjes i lejekontraktens § 11.

Fremgår det ikke af lejeaftalen, at lejen kan reguleres efter nettoprisindeks, kan lejen ikke reguleres i lejeperioden. Lejen kan dog stadig reguleres som følge af stigninger i og pålæg af nye skatter og afgifter.

Indeksfinansieret boligbyggeri.
Der findes særlige regler for lejefastsættelsen i ejendomme, hvis opførelse er finansieret med indekslån.

Efter disse regler kan lejen fastsættes, således at den samlede lejeindtægt kan dække ejendommens nødvendige driftsudgifter på tidspunktet for ejendommens opførelse med tillæg af afkast af ejendommens værdi.

Tilsvarende regler gælder for ejendomme taget i brug efter l. januar 1989, der er opført af og udlejes af udlejere omfattet af lov om realrenteafgift.

For begge typer af ejendomme gælder der særlige regler for regulering af lejen i lejeperioden.

Forbedringer.
Hvis udlejeren har gennemført forbedringer af det lejede, kan der efter nærmere fastsatte regler kræves lejeforhøjelse herfor.

Lejens betaling.
Udlejeren bestemmer, hvordan de nævnte beløb betales og anviser en konto i et pengeinstitut, hvor lejen og de hertil knyttede bidrag betales.

Det kan aftales, at lejen skal betales for en periode af 3 måneder ad gangen. En længere periode end 3 måneder kan ikke gyldigt aftales.

Pligtige pengeydelser.
For en række betalinger i lejeforholdet gælder, at de er "pligtige pengeydelser", hvilket betyder, at udlejeren kan ophæve lejeaftalen under iagttagelse af visse betingelser, hvis de pligtige pengeydelser ikke betales. Beløb, der er pligtige pengeydelser, er bl.a. leje, depositum og forudbetalt leje og regulering heraf, varmebetaling, antenne- og internetbidrag, a conto bidrag for vand, betaling for køling samt betaling af påkravsgebyr.

Forfalder lejen m.v. til betaling på en helligdag, en lørdag eller grundlovsdag, udskydes forfaldsdagen til den efterfølgende hverdag. Rettidig betaling af husleje er betaling, som foretages senest på forfaldsdagen.

Betales lejen ikke rettidigt, kan udlejeren afgive påkrav herom.

Påkravet kan tidligst afgives efter 3. hverdag efter sidste rettidige betalingsdag. Udlejeren kan opkræve et gebyr herfor, som er fastsat i lejeloven.

4. Til lejekontraktens § 4: Depositum og forudbetalt leje

Depositum.
Udlejeren kan i lejeaftalen betinge sig, at lejeren betaler et depositum til sikkerhed for lejerens forpligtelser ved fraflytning.

Depositum kan højst svare til 3 måneders leje. I fremlejeforhold kan lejeren vælge at stille bankgaranti eller deponere i stedet for at indbetale depositum.

Forudbetalt leje.
Udlejeren kan endvidere betinge sig, at lejeren ved lejeaftalens indgåelse forud betaler et beløb, som højst svarer til den leje, som skal betales i perioden fra lejemålet opsiges, til lejeforholdet ophører, dog maksimalt 3 måneders leje. Sådan forudbetalt leje kan lejeren lade indgå som huslejebetaling i de sidste op til 3 måneder af lejeperioden.

Både depositum og forudbetalt leje kan kræves forholdsmæssigt forhøjet, når lejen forhøjes. Forhøjelsen kan opkræves med lige store månedlige beløb over samme antal måneder, som depositum og forudbetalt leje svarede til i forhold til lejen ved lejeforholdets indgåelse. Det bør fremgå specificeret af lejeopkrævningerne, hvilket beløb der udgør selve lejen, og hvilke beløb der vedrører regulering af forudbetalt leje og regulering af depositum.

Nedsættes lejen, skal udlejeren fra nedsættelsestidspunktet foretage en tilsvarende tilbagebetaling af depositum og forudbetalt leje.

5. Til lejekontraktens § 5: Varme, køling, vand og el

Felterne i lejekontrakten afkrydses, dels af hensyn til oplysning om det lejede, dels af hensyn til de oplysninger, som kommunen har brug for ved en eventuel boligstøtteberegning.

I ejendomme, hvor udlejeren leverer varme og varmt vand samt el til andet end opvarmning, og i ejendomme, hvor betaling for vand og køling sker efter forbrugsmålere, skal lejeren som hovedregel indbetale a conto beløb til dækning af udlejerens udgifter.

Udgiften til lejemålets opvarmning og forsyning med varmt vand samt el til andet end opvarmning kan ikke indeholdes i lejen. Det samme gælder for udgiften til vandforbrug og køling, hvis fordelingen af udgiften sker efter målere. Dette gælder dog ikke for enkeltværelser til beboelse, hvor udgiften til opvarmning, vand, el til andet end opvarmning og køling kan være indeholdt i lejen.

Ved vand, varme, el- og kølingsregnskabsårets udløb skal udlejeren fremsende særskilte regnskaber for de afholdte udgifter og indbetalte a conto beløb for regnskabsperioden.

Regnskaberne skal være kommet frem til lejerne senest 4 måneder efter regnskabsårets udløb. Sker leverancen af varme, el og køling fra et kollektivt forsyningsanlæg, er regnskabet dog rettidigt aflagt, hvis det er kommet frem til lejerne senest 3 måneder efter, at udlejeren har modtaget endelig afregning fra forsyningsanlægget. Sker leverancen fra et kollektivt forsyningsanlæg, skal regnskabsåret følge forsyningsanlæggets.

Varmeleverandører skal sikre sig, at nærmere oplysninger om lejerens varmefordelingsmålere stilles til rådighed for lejeren på dennes anmodning, jf. § 9 i bekendtgørelse om varmefordelingsmålere, der anvendes som grundlag for fordeling af varmeudgifter.

Har lejeren betalt for lidt i a conto bidrag, kan udlejeren kræve tillægsbetaling ved den første lejebetaling, der skal finde sted, når der er forløbet 1 måned efter, at lejeren har modtaget de enkelte regnskaber. Overstiger tillægsbetalingen 3 måneders leje, kan lejeren beslutte at betale i 3 lige store månedlige rater.

Har lejeren betalt for meget i a conto bidrag, gælder for både vand, varme, el- og kølingsregnskaber, at det for meget betalte skal tilbagebetales til lejeren, enten kontant eller ved fradrag i første lejebetaling efter, at regnskabet er udsendt.

Kommer de enkelte regnskaber for sent frem, kan udlejeren ikke kræve tillægsbetaling efter regnskabet. Fremsendes regnskabet ikke inden yderligere 2 måneder efter de nævnte frister, kan lejeren undlade at indbetale a conto bidrag, indtil lejeren har modtaget regnskabet og har modtaget et eventuelt for meget betalt bidrag for den afsluttede regnskabsperiode.

Det skal ved afkrydsning angives, om udlejeren leverer el til lejemålet. Hvis dette ikke er tilfældet, skal lejeren selv sørge for at indgå aftale med en elleverandør om levering heraf.

6. Til lejekontraktens § 7: Vedligeholdelsesstand ved indflytning

I lejekontraktens § 7 skal parterne ved afkrydsning angive, om lejemåles stand er eller bliver konstateret ved et indflytningssyn.

Udlejere af beboelseslejligheder skal udarbejde en indflytningsrapport.

Udarbejdelsen skal ske i samarbejde med lejeren, således at lejeren indkaldes til deltagelse i et indflytningssyn i forbindelse med indflytningen.

Udlejeren, der kun udlejer én bolig, herunder ejeren af en enkelt ejer- eller andelsbolig, har dog ikke pligt til at afholde indflytningssyn.

Udlejerens forhold på tidspunktet, hvor lejeren kan disponere over lejemålet, vil være afgørende for, om udlejeren har pligt til at afholde syn. Det vil typisk være fra lejeforholdets begyndelse. Er der tvivl om, hvorvidt udlejeren alene udlejer én bolig, kan lejeren anmode udlejeren om at underskrive en tro og loveerklæring om, at denne alene udlejer én bolig.

Udlejere af enkeltværelser har heller ikke pligt til at afholde indflytningssyn.

Udlejeren skal indkalde lejeren til deltagelse i indflytningssynet.

Der gælder ikke specifikke regler for, hvornår og hvordan lejeren skal indkaldes, men det forudsættes, at lejeren indkaldes med så tilpas lang frist, at lejeren har mulighed for at være til stede. I indflytningsrapporten angives, hvordan lejemålets stand er ved indflytningen.

Indflytningsrapporten skal udleveres til lejeren ved synet, herunder i et digitalt dokument, eller sendes til lejeren senest 2 uger efter synet, hvis denne ikke er til stede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af rapporten.

Lejemålet skal til sin tid afleveres i samme stand, medmindre andet aftales, jf. dog nedenstående afsnit om istandsættelse ved fraflytning (om indvendig vedligeholdelse).

Det kan ikke aftales, at det lejede skal afleveres i bedre stand, end det var ved indflytningen.

Er det lejede ikke ved overtagelsen i den stand, som lejeren ifølge aftalen kan kræve, skal lejeren over for udlejeren gøre manglen gældende senest 14 dage efter lejeforholdets begyndelse.

Fristen gælder, selvom lejeren inden fristens udløb har deltaget i et indflytningssyn og har modtaget en indflytningsrapport.

Hvis udlejeren ikke reagerer, har lejeren mulighed for at lade væsentlige mangler udbedre for udlejerens regning, at kræve at udlejeren betaler en erstatning eller at hæve aftalen.

Lejerens mangelsbeføjelser er således afhængig af, at lejeren gør brug af sin indsigelsesadgang senest 14 dage efter lejeforholdets begyndelse. Har lejeren gjort indsigelse uden, at manglen er udbedret, hæfter lejeren ikke for manglen i forbindelse med fraflytning.

7. Til lejekontraktens § 8: Vedligeholdelse

Indvendig vedligeholdelse.
Den indvendig vedligeholdelse omfatter vedligeholdelse af lejligheden med hvidtning, maling, tapetsering og behandling af gulve.

Maling omfatter maling af radiatorer og træværk i lejligheden, herunder døre, karme, gerigter, paneler, entredør på den indvendige side og indvendige vinduesrammer til rammernes kant og fals.

Hvis ikke andet aftales, påhviler den indvendige vedligeholdelse af lejemålet udlejeren.

Udlejeren skal i så fald månedsvis afsætte et beløb på en indvendig vedligeholdelseskonto for lejligheden.

Udlejeren har også pligt til at afsætte beløb til indvendig vedligeholdelse for blandede lejemål dvs. lejemål, der anvendes til både beboelse og til andet end beboelse. Er lokalerne beliggende i hver sin fysiske enhed, skal der dog kun afsættes beløb til indvendig vedligeholdelse for beboelsesdelen.

Udlejeren skal hvert år senest 3 måneder efter regnskabsårets afslutning skriftligt oplyse lejeren om, hvilket beløb der står på kontoen for indvendig vedligeholdelse.

Lejeren kan kræve, at udlejeren foretager indvendig vedligeholdelse af lejemålet så ofte, at det lejede altid er i god vedligeholdt stand, og såfremt udgiften kan afholdes af det beløb, der er til rådighed på vedligeholdelseskontoen.

Når udlejeren efter udførte vedligeholdelsesarbejder fradrager beløb på vedligeholdelseskontoen, skal lejeren samtidig have en skriftlig opgørelse over de afholdte udgifter med oplysning om, hvilket beløb der herefter er til rådighed.

Uden forudgående aftale med udlejeren kan en lejer, der selv har ladet arbejder udføre, ikke kræve betaling af indestående på den indvendige vedligeholdelseskonto. Ligeledes kan udlejeren bestemme, hvilke håndværkere der skal udføre arbejdet.

Det kan aftales, at den indvendige vedligeholdelse påhviler lejeren. Dette indebærer, at lejeren ud over lejen selv skal afholde udgifter til maling, hvidtning, tapetsering og lakering af gulve i det lejede. Aftale herom angives ved afkrydsning ved "Lejeren" i kontraktens § 8. Udlejeren kan kræve, at vedligeholdelse skal ske så ofte, at det lejede altid er i god vedligeholdt stand.

Udlejeren eller dennes stedfortræder har ret til at få eller skaffe sig adgang til det lejede, når forholdene kræver det.

Udvendig vedligeholdelse.
Al anden vedligeholdelse af alle dele af ejendommen og det lejede, som ikke er omfattet af den indvendige vedligeholdelse, dvs. er omfattet af maling, hvidtning, tapetsering og lakering af gulve i det lejede, betragtes som udvendig vedligeholdelse.

Hvis ikke andet aftales, påhviler den udvendige vedligeholdelse af lejemålet, bortset fra låse og nøgler, udlejeren. Udlejeren skal holde ejendommen og det lejede forsvarligt ved lige. Alle indretninger til afløb og til forsyning med lys, gas, vand, varme og kulde skal holdes i god og brugbar stand.

Udlejeren skal ligeledes sørge for renholdelse og sædvanlig belysning af ejendommen og adgangsvejene til det lejede, ligesom udlejeren skal renholde fortov, gård og andre fælles indretninger.

Er der ikke aftalt andet, skal lejeren i lejeperioden foretage vedligeholdelse og fornøden fornyelse af låse og nøgler, så disse altid er i god vedligeholdt stand.

Der kan mellem lejeren og udlejeren aftales en anden vedligeholdelsesfordeling, fx således at lejeren påtager sig at skulle vedligeholde og eventuelt forny toiletkummer, haner, køleskabe, køkkenborde, blandingsbatterier, ruder, gulve, gulvbelægning og lign. Aftaler, hvorefter lejeren påtager sig at vedligeholde andet end låse og nøgler, skal indføjes i lejekontraktens § 11.

For lejemål i regulerede kommuner omfattet af lejelovens § 19 kan det dog ikke aftales, at lejeren overtager udlejerens pligt til udvendig vedligeholdelse. Det kan dog aftales, at lejeren skal vedligeholde den have, som indgår i det lejede.

Er der mellem lejeren og udlejeren aftalt en sådan anden vedligeholdelsesfordeling, skal lejeren i lejeperioden foretage vedligeholdelse så ofte, at de pågældende indretninger altid er i god vedligeholdt stand.

Fraflytningssyn mv.
Udlejere, der på fraflytningstidspunktet udlejer mere end én beboelseslejlighed, er forpligtet til at afholde fraflytningssyn sammen med lejeren og udarbejde en fraflytningsrapport efter lejelovens § 187, stk. 3-5.

Istandsættelse ved fraflytning - indvendig.
Har udlejeren pligten til at foretage den indvendige vedligeholdelse af lejemålet, vil lejeren alene kunne blive mødt med krav om at male osv., hvis lejeren har påført lejemålet skader. Lejeren skal således ikke udbedre forringelse, som skyldes slid og ælde.

Har lejeren ved aftalen overtaget den indvendige vedligeholdelsespligt, skal lejeren ved lejeforholdets ophør aflevere lejemålet i samme stand som ved overleveringen. Det betyder, at lejeren inden fraflytning skal udføre den vedligeholdelse af lofter, vægge, gulve osv., som burde have været udført i løbet af lejeperioden.

Istandsættelse ved fraflytning - udvendig.
Låse og nøgler og eventuelle andre genstande, som efter aftalen er omfattet af lejerens udvendige vedligeholdelsesforpligtelse, skal ved lejeforholdets ophør afleveres i samme stand som ved overleveringen med undtagelse af den forringelse, som skyldes almindeligt slid og ælde, dog under forudsætning af, at genstandene har været løbende vedligeholdt.

Det kan ikke aftales, at det lejede skal afleveres i en bedre stand, end det var ved indflytningen.

8. Til lejekontraktens § 10: Beboerrepræsentation, husorden og øvrige oplysninger om det lejede

Beboerrepræsentation.
Beboerrepræsentanterne kan på nogle områder indgå aftaler med udlejeren på de øvrige lejeres vegne, herunder bl.a. aftaler om gennemførelse af fælles forbedringer i ejendommen. Endvidere gælder der i forbindelse med varsling af lejeforhøjelser og varsling af fælles forbedringer særlige regler for ejendomme med beboerrepræsentation.

Husorden.
Det påhviler udlejeren at sørge for, at der i det hele hersker orden i ejendommen. Reglerne herfor kan være nedskrevet i en husorden.

Er der valgt beboerrepræsentanter, kan et beboermøde vedtage en husorden. Den er gældende, medmindre udlejeren har vægtige grunde til at modsætte sig dette.

Lejeren skal følge disse regler og andre rimelige påbud til sikring af god husorden og en forsvarlig brug af det lejede.

Øvrige oplysninger om det lejede.
Her anføres oplysninger om det lejede fx praktiske oplysninger om forholdene i ejendommen m.v.

9. Til lejekontraktens § 11: Særlige vilkår

Her skal anføres alle aftalte fravigelser fra lejelovgivningen og lejekontraktens trykte bestemmelser. Sådanne aftaler vil kunne medføre, at lejeren opnår færre rettigheder eller pålægges større forpligtelser end efter de almindelige bestemmelser i lejelovgivningen. De aftalte særlige vilkår har forrang i forhold til lejeaftalens øvrige vilkår.

Det angives i kontraktens § 11, om der gælder særlige vilkår for lejefastsættelse, der skal oplyses om i lejekontrakten, herunder fx i forhold til privat byfornyelse og boligforbedring, afkastberegningen, aftalt grøn byfornyelse, regulering efter nettoprisindeks og fri lejefastsættelse. Opremsningen er ikke udtømmende.

Er der ikke plads til de særlige vilkår under kontraktens § 11, flyttes vilkårene om i eller fortsættes i et tillæg til lejekontrakten. Det anbefales, at et tillæg til lejekontrakten underskrives særskilt.

Øvrige oplysninger om det lejede, der ikke har karakter af særlige vilkår mellem parterne, anføres under kontraktens § 10.

Aftale om digital kommunikation.
Der kan som udgangspunkt kommunikeres digitalt og udveksles digitale dokumenter i lejeforholdet. Betalingspåkrav, udlejerens opsigelse og lejerens indsigelse mod udlejerens opsigelse kan dog ikke afgives som digitale dokumenter.

Såfremt lejeren eller udlejeren er fritaget for Digital Post, jf. § 5 i lov om Digital Post fra offentlige afsendere, kan meddelelser i lejeforholdet ikke afgives som digitale dokumenter.

Udlejeren eller lejeren kan desuden med et varsel på 1 måned til den første dag i en måned, der ikke er en helligdag, forlange, at meddelelser ikke afgives som digitale dokumenter.

Privat byfornyelse og aftalt boligforbedring.
For lejemål, som er ombygget efter den tidligere gældende lov om privat byfornyelse, eller efter kapitel 5 i den tidligere gældende lov om byfornyelse, og hvor lejeforhøjelse er beregnet efter samme love, skal det udtrykkeligt oplyses i lejeaftalen, at lejemålet er ombygget i henhold til lov om privat byfornyelse eller efter kapitel 5 i den tidligere gældende lov om byfornyelse. Af lejelovens § 12 fremgår, hvilke oplysninger der nærmere skal angives i kontrakten.

Afkast.
Ønsker udlejeren at opkræve en leje, hvor afkastet beregnes efter lejelovens § 25, stk. 2, skal det fremgå af lejeaftalen. Af lejelovens § 11, stk. 3, fremgår, hvilke oplysninger der nærmere skal angives i kontrakten.

Regulering efter nettoprisindeks.
For lejeaftaler, som er omfattet af udlejerens beslutning om regulering efter nettoprisindeks, jf. § 26 i lejeloven, og som indgås, efter at udlejeren har truffet beslutning om en sådan regulering, skal det fremgå af lejeaftalen, at lejen reguleres efter nettoprisindeks. Af lejelovens § 11, stk. 5, fremgår, hvilke oplysninger der nærmere skal angives i kontrakten.

Typeformular A, 10. udgave

Lejemålsnr.: 2-35

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 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 må 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 ***fed og kursiv***. Disse vilkår er fravigelser af lejelovgivningens almindelige regler. Hvis parterne har aftalt de forhold, der er kursiveret i kontrakten, er det ikke nødvendigt at anføre de samme forhold i kontraktens § 11. Vilkår, som er anført i § 11, er tilstrækkeligt fremhævet.

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.

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: plejebolig ☐ Lejeforholdet er et fremlejeforhold

Beliggende: Sejershaven 2, st. 35 By: 7321 Gadbjerg

Udlejeren:

Navn: Den selvejende Institution Meta Mariehjemmet under konkurs
CVR-nr./reg.nr.: CVR-nr. 30759958

Adresse: c/o kurator, advokat Henrik Selchau Poulsen, Nørregade 21, 1165 København K

Telefon: +45 31 27 39 78 E-mail: krra@bruunhjejle.dk

Lejeren:

Navn: [redacted]

Adresse: [redacted]
Telefon: E-mail: [redacted]

Areal:

Lejemålets samlede bruttoetageareal udgør 76 m², der består af 1 værelser
Erhvervslokaler m.v. udgør heraf 0 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.: _____
☐ Cykelparkering ☐ Garage nr.: _____ ☐ Andet: _____
☐ Andet: _____ ☐ Andet: _____

Benyttelse:

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

§ 2. Lejeforholdets begyndelse og ophør

Begyndelse: Lejeforholdet begynder den 29.09.2025 og fortsætter, indtil det opsiges, medmindre lejemålet er tidsbegrænset, jf. § 11.

Opsigelse: Opsigelsen skal være ***skriftlig*** fra begge parters side. Medmindre andet er aftalt og anført i kontraktens §11, kan lejeren 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 varslet 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 91.488,00 kr.

Betaling: Lejen m.v. forfalder til betaling den 1. i hver (sæt x) ⊗ Måned ○ ***Kvartal***

Lejen pr. måned/kvartal udgør 7.624,00 kr.

Betalinger udover lejen udgør:

A conto varmebidrag	600,00	kr.
A conto vandbidrag	238,00	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:	8.462,00	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. 29.09.2025
Ved fremtidige ændringer i skatter og afgifter vil denne dato blive taget som udgangspunkt.

Betalingssted: ⊗ Lejen m.v. betales på udlejerens kontonr. 4183 - 3154079025 i (pengeinstitut): Danske Bank
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 lejeren et depositum på _____ kr. svarende til _____ måneders leje (højst 3 måneders leje).

Forudbetalt leje: Senest den _____ betaler lejeren endvidere forudbetalt leje på _____kr. svarende til _____ måneders leje (højst 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 28.09.2025 betaler lejeren i alt 41.870,13 kr., svarende til:

Forudbetalt leje:		kr.
Leje m.v. for perioden:		
29.09.2025 til 31.10.2025	9.026,13	kr.
Depositum		kr.
Indskud	32.844,00	kr.
		kr.
		kr.
I alt	41.870,13	kr.

Første gang, der herefter skal betales husleje, er den 01.11.2025.

§ 5. Varme, køling, vand og el

Varme: Udlejeren leverer varme og varmt vand? (sæt x) ⊗ Ja ○ Nej

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 01.01.

☐ 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 01.01.
○ 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 _____
○ 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. Fællesantenner 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 udlejeren 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 lejeren, 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

Pligt: ***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 29.09.2025
står der 0,00 kr. på kontoen.
Beløbet kan efter kontraktens oprettelse være ændret i forbindelse med udlejerens 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: plejeseng
☒ Køleskab	☐ Opvaskemaskine	☐ Emhætte	☒ Andet: skab
☒ 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 lejeren 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 lejefastsættelsen, 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 lejefastsættelse (§ 54 i lov om leje).

Følgende udgør fravigelser fra lejelovgivningens udgangspunkt:

Lejefastsættelse: Lejeforholdet er omfattet af reglerne om fri leje O Ja O 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 lejeren. O Ja O Nej

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

Reguleringen sker således: Gældende leje / anvendt nettoprisindeks ved seneste beregning af nettoprisindeksering x nyt indeks = 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:

Lejemået begynder på den i kontraktens § 2 angivne dato. Er denne dag en lørdag, en søndag eller anden helliddag, udskydes tidspunktet for lejemålets overtagelse til lejer til den følgende hverdag. Lejer betaler leje fra begyndelsestidspunktet, jf. § 2 i lejekontrakten.

HUSK - få en indboforsikring så dine ejendele er sikret, hvis uheldet skulle være ude. Bliver din bolig ubeboelig er det som udgangspunkt din egen indboforsikring, der skal hjælpe med en midlertid bolig.

Sædvanlig opsigelsevarsel er den løbende måned + 3 måneder. Dog kan opsigelsen ved dødsfald ske med 1 måneds varsel, og indbo mv. kan opmagasineres, jf. lov m leje § 75, stk. 5.

Ved dødsfald skal pårørende senest efter 7 dage, rykke lejemålet og aflerede nøgler (skifteretsattest elelr rydningserklæring). Såfremt dette ikke sker, vil hjemmet tøme lejemålet og sørge for opbevaring på boets regning. I særlige tilfælde vil rydning af lejemålet ske efter nærmrere aftale med forstander.

Udlejer må bruge lejers cpr-nummer i relation til entydig registrering af lejer og til de øvrige sitautiner det er relevant i forhol dtil din tilkytning til lejeforholdet. Udbetaling af beløb til boligsøgende, beboere, bestyrelsesmedlemmer, og/eller fraflyttet beboer vil - som udgangspunkt ske ved overførsel af eløbet til NEM-konto og til denne overførsel anvendes cpr-nummer. CPR-nummeret videregives ikke, og vil ikke være offentligt tilgængeligt, blive offenligjort eller anvendt til markedsføring.

Lejer skal tilmelde sig som aftager på adresssen til et el-selskab inden indflytning.

Ved lejemålets ophør skal det lejede afleveres i samme stand som ved indflytningen. Nødvendige arbejder gennemføres af faguddannede håndværkere ved udlejers foranstaltning efter, at lejeren er fraflyttet og for lejerens regning, undtaget er den del der betagres som slid og ælde, der påhviler udlejer.

Øvrige fravigelser – fortsat

§ 12. Underskrift

Dato: _____ Dato: _____

_____ _____

Som udlejer Som lejer

_____ _____

Som udlejer Som lejer

BILAG
Vejledning august 2022
til typeformular A,
10. udgave, af 1. september 2022.

VEJLEDNING for beboelse

Vejledning vedrørende lejekontrakt til anvendelse i lejeaftaler om beboelseslejligheder, herunder blandede lejemål, og værelser i private udlejningsejendomme

Denne vejledning er bilag til den autoriserede standardlejekontrakt, typeformular A, 10. udgave af 1. september 2022 og udgør dermed en del af den autoriserede lejekontrakt.

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

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

Ønsker parterne at aftale fravigelser af lejelovgivningens almindelige regler og/eller lejekontrakten, skal det aftalte anføres i kontraktens § 11. Aftalte fravigelser må ikke anføres direkte i kontraktteksten (ved overstregning eller lign.), medmindre der i den fortrykte tekst er givet særlig adgang hertil.

Enkelte vilkår i lejekontraktens 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 det ikke nødvendigt tillige at anføre de samme forhold i kontraktens § 11.

Ønsker parterne ved lejeaftalens indgåelse at aftale fravigelser af lejelovgivningens almindelige regler og/eller lejekontrakten, kan de særlige aftaler anføres i et særligt tillæg, i stedet for i kontraktens § 11. Kravene til et sådant tillæg følger af § 14 i lov om leje. Tillægget udgør herefter en del af lejekontrakten.

Tillægget må ikke indeholde ensartede lejevilkår for flere lejere i samme ejendom, når de fremtræder på en sådan måde, at lejeren må opfatte dem som standardiserede, da tillægget i så fald skal være autoriseret. Der er ikke autoriseret et særligt tillæg til typeformular A, 10. udgave.

Denne vejledning indeholder med henvisning til kontraktens bestemmelser en beskrivelse af den gældende lejelovgivning.

En række bestemmelser i lejelovgivningen kan ikke fraviges til skade for lejeren, medens andre bestemmelser kan fraviges ved aftale. Vejledningen er ikke udtømmende.

For nærmere information henvises til den til enhver tid gældende lejelovgivning samt de vejledninger, der kan findes på ministeriets hjemmeside m.v.

Denne vejledning er udarbejdet i august 2022. Opmærksomheden henledes på, at lovgivningen kan være ændret på enkelte punkter efter dette tidspunkt

I det følgende findes oplysninger med henvisning til de enkelte bestemmelser i lejekontrakten:

1. Til lejekontraktens § 1: Parterne og det lejede

Lejelovens beskyttelse.
De almindelige rettigheder i lejelovgivningen, som gives lejeren i lejeforholdet, er gyldige mod enhver uden tinglysning. Lejerens rettigheder er derfor sikret i de situationer, hvor ejendommen fx videresælges. En ny ejer af ejendommen må respektere de almindelige rettigheder, som lejeren har efter lejelovgivningen.

Det samme gælder aftaler om forudbetaling af leje, indskud, depositum eller lign. inden for lovens rammer.

Har en lejer derimod ved aftale erhvervet særlige rettigheder, som fx aftalt uopsigelighed, er denne ret ikke uden videre sikret over for en ny ejer af ejendommen. Denne ret kan lejeren derfor kræve tinglyst. Udgiften betales af lejeren, medmindre andet aftales.

En lejer, der er fremlejetager, nyder ikke den samme beskyttelse efter lejeloven som den almindelige lejer, da fremlejetageren i modsætning til den almindelige lejer ikke står i kontraktforhold med ejendommens ejer.

Fremleje.
Lejekontrakten kan også anvendes ved aftaler om fremleje.

Fremleje er, når den person, som efter lejeaftalen med udlejeren er lejer, videreudlejer lejligheden helt eller delvist til en anden person.

Lejeren må som udgangspunkt ikke overlade brugen af det lejede til andre.

Lejeren af en beboelseslejlighed har dog ret til at fremleje højst halvdelen af lejlighedens beboelsesrum til beboelse (i blandede lejemål beboelsesdelen). Det samlede antal personer, der bor i lejligheden, må ikke overstige antallet af beboelsesrum.

I lejligheder, der udelukkende anvendes til beboelse (dvs. ikke i blandede lejemål jf. side 9), har lejeren endvidere ret til at fremleje hele lejligheden i op til 2 år, når lejerens fravær er midlertidigt og skyldes sygdom, forretningsrejse, studieophold, midlertidig forflyttelse eller lign.

Udlejeren kan dog modsætte sig fremlejeforhold vedrørende hele lejligheden, når ejendommen omfatter færre end 13 beboelses-lejligheder, når det samlede antal personer i lejligheden vil overstige antallet af beboelsesrum, eller når udlejeren i øvrigt har rimelig grund til at modsætte sig fremlejeforholdet Alle aftaler om fremleje, dvs. mellem fremlejegiveren og fremlejetageren, skal indgås skriftligt, og fremlejegiveren skal inden fremlejeperiodens begyndelse give udlejeren kopi af fremlejeaftalen.

I fremlejeforhold kan lejeren ved lejeaftalens indgåelse såvel som i lejeperioden i stedet for depositum vælge at stille sikkerhed i form af bankgaranti eller indestående på særskilt deponeringskonto.

2. Til lejekontraktens § 2: Lejeforholdets begyndelse og ophør

Lejerens opsigelse.
Det følger af lejeloven, at lejeaftalen af lejeren kan opsiges med 3 måneders varsel, medmindre andet varsel er aftalt imellem parterne. Aftale herom anføres i kontraktens § 11.

Lejeren kan med l måneds varsel opsige en lejeaftale om et accessorisk enkeltværelse, medmindre andet er aftalt. Aftale herom anføres i kontraktens § 11. Et accessorisk enkeltværelse er et værelse, som er en del af udlejerens beboelseslejlighed eller en del af et en- eller tofamilieshus, som udlejeren bebor.

Lejeren kan med 3 måneders varsel opsige en lejeaftale om et separat enkeltværelse (klubværelse), medmindre andet er aftalt. Aftale herom anføres i kontraktens § 11. Et separat enkeltværelse er et værelse, som ikke er en del af udlejerens beboelseslejlighed eller en del af et en eller tofamilieshus, som udlejeren bebor.

Udlejerens opsigelse.
Lejeaftalen kan af udlejeren kun opsiges i tilfælde, som er omfattet af reglerne i lejelovens §§ 170 og 171, og med det varsel, der efter reglerne i lejelovens § 175 er knyttet til den enkelte type opsigelse, hvoraf bl.a. fremgår:

- at accessoriske enkeltværelser kan opsiges med l måneds varsel, medmindre længere varsel er aftalt, og
- at en beboelseslejlighed i et hus, hvori der på tidspunktet for aftalens indgåelse kun findes to beboelseslejligheder, hvoraf ejeren bebor den ene, kan opsiges med l års varsel.

Det fremgår endvidere, at andre lejeaftaler under visse betingelser kan opsiges af udlejeren, når udlejeren ønsker selv at benytte det lejede. Opsigelsesvarslet er i disse situationer l år. Loven indeholder enkelte andre opsigelsesgrunde, herunder lejerens manglende iagttagelse af god skik og orden. Opsigelsesvarslet er her 3 måneder.

Det skal i kontraktens § l oplyses, om det lejede er en lejlighed eller et værelse. Er der tale om en lejlighed, skal det ligeledes oplyses, om lejligheden er en ejerlejlighed eller en andelsbolig.

Hvis der er tale om en anden type lejemål, angives hvilken.

En ejer eller en andelshaver, der kun udlejer en enkelt ejerlejlighed eller andelsbolig, har efter lejelovens § 170, nr. 3, en særlig mulighed for at opsige lejeren med 1 års varsel, hvis ejeren eller andelshaveren selv agter at benytte boligen. For ejerlejligheder gælder i øvrigt den særlige regel i lejelovens § 172, nr. 4, hvor der er angivet en række betingelser, som skal være opfyldt for, at udlejeren kan opsige lejeaftalen.

Uanset opsigelsesvarslets længde gælder det, at der siges op til den første hverdag i en måned, der ikke er dagen før en helligdag.

Reglerne i lejeloven om udlejerens opsigelse kan ikke aftales fraveget til skade for lejeren, før udlejeren har opsagt lejekontrakten. Parterne kan således fx aftale, at lejeren kan flytte efter en kortere frist.

Tidsbegrænsede lejeaftaler.
Parterne kan ved aftalens indgåelse aftale, at lejeaftalen skal være tidsbegrænset, jf. lejelovens § 173, hvis tidsbegrænsningen er tilstrækkeligt begrundet i udlejerens forhold. En særlig begrundelse for at udleje tidsbegrænset kan fx være udstationering eller midlertidig forflyttelse. Boligretten kan tilsidesætte vilkåret om tidsbegrænsning, hvis det ikke anses for tilstrækkeligt begrundet i udlejerens forhold. Der foreligger en omfattende praksis vedrørende begrundelse for tidsbegrænset udlejning.

En lejekontrakt, der indeholder aftale om en tidsbegrænsning af lejeforholdet, stiller som udgangspunkt lejeren ringere end efter de almindelige regler i lejeloven. Tidsbegrænsningsvilkåret kan derfor i kommuner med boligregulering tilsidesættes, hvis det skønnes, at lejeaftalen efter en samlet bedømmelse er indgået på vilkår, der er mere byrdefulde for lejeren end de vilkår, der gælder for andre lejere i ejendommen, uanset at udlejeren har en særlig begrundelse for at udleje tidsbegrænset.

Tidsbegrænsede lejeaftaler ophører uden opsigelse, når lejeperioden efter lejeaftalen udløber. En tidsbegrænset lejeaftale kan kun bringes til ophør i lejeperioden, hvis dette er aftalt mellem parterne, eller hvis den anden part misligholder aftalen.

Aftalen indføjes i kontraktens § 11, og det kan være hensigtsmæssigt heri at oplyse begrundelsen for tidsbegrænsningen. Er det mellem parterne aftalt, at lejemålet i lejeperioden skal kunne opsiges, gælder lejelovens almindelige opsigelsesregler, jf. ovenfor.

3. Til lejekontraktens § 3: Betaling af leje m.v.

Fastsættelse og regulering af lejen.
Reglerne om fastsættelse og regulering af lejen findes primært i lejeloven. Det afhænger af lejemålets art og beliggenhed, hvilke regler i lejeloven lejen fastsættes og reguleres efter.

Lejefastsættelse ved aftalens indgåelse.
I regulerede kommuner, jf. lejelovens § 4, gælder der særlige regler om lejens størrelse ved lejeaftalens indgåelse, jf. lejelovens § 19.

Hovedreglen er, at lejens størrelse ikke må overstige det beløb, som udgør den omkostningsbestemte leje for lejemålet med et beregnet tillæg for evt. forbedringer.

Der gælder særlige regler for "småejendomme", jf. nedenfor.

Som undtagelse herfra kan lejen dog for "gennemgribende forbedrede lejemål" aftales til et beløb, der ikke overstiger det lejedes værdi. Lejelovens § 19, stk. 2, indeholder en definition af "gennemgribende forbedrede lejemål".

Afgørelse af, hvorvidt lejen overstiger det lejedes værdi, beror på en sammenligning med den leje, som betales for tilsvarende lejemål i kvarteret eller området med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsesstand.

For lejemål med omkostningsbestemt leje gælder endvidere, at der ved lejeaftalens indgåelse ikke kan aftales en leje eller lejevilkår, der efter en samlet bedømmelse er mere byrdefulde for lejeren end de vilkår, der gælder for andre lejere i ejendommen. I kommuner, som ikke er reguleret - såkaldte uregulerede kommuner - gælder ingen særlige regler om lejens størrelse ved lejeaftalens indgåelse, men lejeren kan efter aftalens indgåelse forlange lejen sat ned, hvis den væsentligt overstiger det lejedes værdi. Dette gælder tillige for ejendomme beliggende i regulerede kommuner, der er undtaget for reglerne om omkostningsbestemt husleje.

Lejeregulering i lejeperioden.
Som udgangspunkt reguleres lejen for lejemål beliggende i regulerede kommuner efter reglerne om omkostningsbestemt leje, medens lejen for lejemål beliggende i uregulerede kommuner reguleres efter reglerne om det lejedes værdi.

Småejendomme.
Som undtagelse fra de ovenfor nævnte regler om lejens fastsættelse og regulering gælder der i regulerede kommuner særlige regler for lejemål i ejendomme, som l. januar 1995 omfattede 6 eller færre beboelseslejligheder (småejendomme).

Det samme gør sig gældende for ejendomme, som er opført efter den 1. januar 1995, hvis ejendommen omfattede 6 eller færre beboelseslejligheder, da den blev taget i brug.

Ved fastsættelse og regulering af lejen for disse lejemål gælder reglerne om det lejedes værdi, således at lejen i disse ejendomme kan forhøjes eller nedsættes, hvis den er væsentligt lavere henholdsvis væsentligt højere end den leje, der betales for tilsvarende lejemål i større ejendomme, hvor lejen er reguleret efter reglerne om omkostningsbestemt leje.

Enkeltværelser.
For separate enkeltværelser (klubværelser) i regulerede kommuner fastsættes og reguleres lejen efter reglerne om omkostningsbestemt leje medmindre enkeltværelset er beliggende i en ejendom, der er undtaget fra reglerne om omkostningsbestemt husleje, således at lejen i stedet fastsættes efter det lejedes værdi.

I enkeltværelser til beboelse, hvor værelserne er en del af udlejerens beboelseslejlighed eller en del af et en- eller tofamilieshus, som udlejeren bebor, og i klubværelser i uregulerede kommuner fastsættes og reguleres lejen efter det lejedes værdi.

Blandede lejemål.
Lejen for blandede lejemål dvs. lejemål, der anvendes både til beboelse og til andet end beboelse reguleres som udgangspunkt på samme måde som rene beboelseslejemål.

Hvis de lokaler, som anvendes til beboelse, og de lokaler, som alene anvendes til andet end beboelse, er beliggende i hver sin fysiske enhed, gælder der imidlertid særlige regler for de lokaler, der alene anvendes til andet end beboelse, jf. erhvervslejeloven.

Skatter og afgifter
Både i regulerede og uregulerede kommuner er det muligt at varsle særskilte lejeforhøjelser som følge af stigninger i ejendommens skatter og afgifter. I den omkostningsbestemte husleje kan skatter og afgifter alternativt medtages i driftsbudgettet.

Bortfalder eller nedsættes skatter og afgifter, skal udlejeren med virkning fra bortfalds- eller nedsættelsestidspunktet foretage en tilsvarende lejenedsættelse for de lejligheder og lokaler, i hvis leje udgiften har været indregnet.

Nettoprisindeksregulering.
Udlejeren kan efter aftale med lejeren vælge at regulere lejen efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks. Der findes 2 former for nettoprisregulering, som er undtagelser fra de almindelige regler om lejeregulering.

For lejemål i ejendomme med omkostningsbestemt leje kan udlejeren beslutte, at lejen én gang om året og i perioder på 2 år ad gangen reguleres efter nettoprisindeks i stedet for efter reglerne om omkostningsbestemt husleje. Det kan endvidere aftales mellem udlejeren og lejeren, at lejen under lejeforholdets bestående skal reguleres én gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks. Den nettoprisindeksregulerede leje kan kræves nedsat, hvis den væsentligt overstiger det lejedes værdi.

For ejendomme med omkostningsbestemt leje og andre ejendomme, kan det aftales, at lejen under lejeforholdets bestående skal reguleres én gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks.

En aftale om regulering af lejen efter nettoprisindeks skal indføjes i lejekontraktens § 11. Det bør heraf fremgå, hvilket tidspunkt der danner udgangspunkt for reguleringen, og hvilken værdi nettoprisindekset har på dette tidspunkt. Det skal endvidere fremgå, hvornår lejen første gang vil blive reguleret.

Fri lejefastsættelse.
Både i regulerede og uregulerede kommuner kan aftaler om "fri lejefastsættelse", jf. lejelovens § 54, stk. 1, nr. 1-3, indgås i lejeaftaler om:

- Beboelseslejligheder i ejendomme, der er taget i brug efter den 31. december 1991, jf. lejelovens § 54, stk. 1, nr. 1,
- beboelseslejligheder, der den 31. december 199l lovligt udelukkende benyttedes til erhvervsformål, jf. lejelovens § 54, stk. 1, nr. 2. Det samme gælder for lokaler, der senest forinden denne dato lovligt var benyttet udelukkende til eller lovligt var indrettet udelukkende til erhvervsformål og
- beboelseslejlighed eller enkeltværelse, der er nyindrettet i en tagetage, som den l. september 2002 ikke var benyttet til eller registreret som beboelse, samt i nypåbyggede etager, hvortil der er givet byggetilladelse efter den l. juli 2004, jf. lejelovens § 54, stk. 1, nr. 3

I medfør af lejelovens § 54, stk. 2, er det en betingelse for så vidt angår lejelovens § 54, stk. 1, nr. 2 og 3, at det af lejeaftalen fremgår, at lejemålet er omfattet af den konkrete lejelovsbestemmelse.

Indgås en aftale om fri lejefastsættelse, kan lejen kun sættes ned i de tilfælde, hvor der er aftalt en leje, der er urimelig høj. Lejeren har således ikke som ellers mulighed for at få lejen sat ned, selvom den aftalte leje væsentligt overstiger den omkostningsbestemte leje eller det lejedes værdi.

En aftale om fri lejefastsættelse skal indføres i lejekontraktens § 11.

Er der indgået en lejeaftale om fri lejefastsættelse, kan det aftales, at lejen i lejeperioden skal reguleres efter nettoprisindeks. Aftalen skal indføjes i lejekontraktens § 11.

Fremgår det ikke af lejeaftalen, at lejen kan reguleres efter nettoprisindeks, kan lejen ikke reguleres i lejeperioden. Lejen kan dog stadig reguleres som følge af stigninger i og pålæg af nye skatter og afgifter.

Indeksfinansieret boligbyggeri.
Der findes særlige regler for lejefastsættelsen i ejendomme, hvis opførelse er finansieret med indekslån.

Efter disse regler kan lejen fastsættes, således at den samlede lejeindtægt kan dække ejendommens nødvendige driftsudgifter på tidspunktet for ejendommens opførelse med tillæg af afkast af ejendommens værdi.

Tilsvarende regler gælder for ejendomme taget i brug efter l. januar 1989, der er opført af og udlejes af udlejere omfattet af lov om realrenteafgift.

For begge typer af ejendomme gælder der særlige regler for regulering af lejen i lejeperioden.

Forbedringer.
Hvis udlejeren har gennemført forbedringer af det lejede, kan der efter nærmere fastsatte regler kræves lejeforhøjelse herfor.

Lejens betaling.
Udlejeren bestemmer, hvordan de nævnte beløb betales og anviser en konto i et pengeinstitut, hvor lejen og de hertil knyttede bidrag betales.

Det kan aftales, at lejen skal betales for en periode af 3 måneder ad gangen. En længere periode end 3 måneder kan ikke gyldigt aftales.

Pligtige pengeydelser.
For en række betalinger i lejeforholdet gælder, at de er "pligtige pengeydelser", hvilket betyder, at udlejeren kan ophæve lejeaftalen under iagttagelse af visse betingelser, hvis de pligtige pengeydelser ikke betales. Beløb, der er pligtige pengeydelser, er bl.a. leje, depositum og forudbetalt leje og regulering heraf, varmebetaling, antenne- og internetbidrag, a conto bidrag for vand, betaling for køling samt betaling af påkravsgebyr.

Forfalder lejen m.v. til betaling på en helligdag, en lørdag eller grundlovsdag, udskydes forfaldsdagen til den efterfølgende hverdag. Rettidig betaling af husleje er betaling, som foretages senest på forfaldsdagen.

Betales lejen ikke rettidigt, kan udlejeren afgive påkrav herom.

Påkravet kan tidligst afgives efter 3. hverdag efter sidste rettidige betalingsdag. Udlejeren kan opkræve et gebyr herfor, som er fastsat i lejeloven.

4. Til lejekontraktens § 4: Depositum og forudbetalt leje

Depositum.
Udlejeren kan i lejeaftalen betinge sig, at lejeren betaler et depositum til sikkerhed for lejerens forpligtelser ved fraflytning.

Depositum kan højst svare til 3 måneders leje. I fremlejeforhold kan lejeren vælge at stille bankgaranti eller deponere i stedet for at indbetale depositum.

Forudbetalt leje.
Udlejeren kan endvidere betinge sig, at lejeren ved lejeaftalens indgåelse forud betaler et beløb, som højst svarer til den leje, som skal betales i perioden fra lejemålet opsiges, til lejeforholdet ophører, dog maksimalt 3 måneders leje. Sådan forudbetalt leje kan lejeren lade indgå som huslejebetaling i de sidste op til 3 måneder af lejeperioden.

Både depositum og forudbetalt leje kan kræves forholdsmæssigt forhøjet, når lejen forhøjes. Forhøjelsen kan opkræves med lige store månedlige beløb over samme antal måneder, som depositum og forudbetalt leje svarede til i forhold til lejen ved lejeforholdets indgåelse. Det bør fremgå specificeret af lejeopkrævningerne, hvilket beløb der udgør selve lejen, og hvilke beløb der vedrører regulering af forudbetalt leje og regulering af depositum.

Nedsættes lejen, skal udlejeren fra nedsættelsestidspunktet foretage en tilsvarende tilbagebetaling af depositum og forudbetalt leje.

5. Til lejekontraktens § 5: Varme, køling, vand og el

Felterne i lejekontrakten afkrydses, dels af hensyn til oplysning om det lejede, dels af hensyn til de oplysninger, som kommunen har brug for ved en eventuel boligstøtteberegning.

I ejendomme, hvor udlejeren leverer varme og varmt vand samt el til andet end opvarmning, og i ejendomme, hvor betaling for vand og køling sker efter forbrugsmålere, skal lejeren som hovedregel indbetale a conto beløb til dækning af udlejerens udgifter.

Udgiften til lejemålets opvarmning og forsyning med varmt vand samt el til andet end opvarmning kan ikke indeholdes i lejen. Det samme gælder for udgiften til vandforbrug og køling, hvis fordelingen af udgiften sker efter målere. Dette gælder dog ikke for enkeltværelser til beboelse, hvor udgiften til opvarmning, vand, el til andet end opvarmning og køling kan være indeholdt i lejen.

Ved vand, varme, el- og kølingsregnskabsårets udløb skal udlejeren fremsende særskilte regnskaber for de afholdte udgifter og indbetalte a conto beløb for regnskabsperioden.

Regnskaberne skal være kommet frem til lejerne senest 4 måneder efter regnskabsårets udløb. Sker leverancen af varme, el og køling fra et kollektivt forsyningsanlæg, er regnskabet dog rettidigt aflagt, hvis det er kommet frem til lejerne senest 3 måneder efter, at udlejeren har modtaget endelig afregning fra forsyningsanlægget. Sker leverancen fra et kollektivt forsyningsanlæg, skal regnskabsåret følge forsyningsanlæggets.

Varmeleverandører skal sikre sig, at nærmere oplysninger om lejerens varmefordelingsmålere stilles til rådighed for lejeren på dennes anmodning, jf. § 9 i bekendtgørelse om varmefordelingsmålere, der anvendes som grundlag for fordeling af varmeudgifter.

Har lejeren betalt for lidt i a conto bidrag, kan udlejeren kræve tillægsbetaling ved den første lejebetaling, der skal finde sted, når der er forløbet 1 måned efter, at lejeren har modtaget de enkelte regnskaber. Overstiger tillægsbetalingen 3 måneders leje, kan lejeren beslutte at betale i 3 lige store månedlige rater.

Har lejeren betalt for meget i a conto bidrag, gælder for både vand, varme, el- og kølingsregnskaber, at det for meget betalte skal tilbagebetales til lejeren, enten kontant eller ved fradrag i første lejebetaling efter, at regnskabet er udsendt.

Kommer de enkelte regnskaber for sent frem, kan udlejeren ikke kræve tillægsbetaling efter regnskabet. Fremsendes regnskabet ikke inden yderligere 2 måneder efter de nævnte frister, kan lejeren undlade at indbetale a conto bidrag, indtil lejeren har modtaget regnskabet og har modtaget et eventuelt for meget betalt bidrag for den afsluttede regnskabsperiode.

Det skal ved afkrydsning angives, om udlejeren leverer el til lejemålet. Hvis dette ikke er tilfældet, skal lejeren selv sørge for at indgå aftale med en elleverandør om levering heraf.

6. Til lejekontraktens § 7: Vedligeholdelsesstand ved indflytning

I lejekontraktens § 7 skal parterne ved afkrydsning angive, om lejemåles stand er eller bliver konstateret ved et indflytningssyn.

Udlejere af beboelseslejligheder skal udarbejde en indflytningsrapport.

Udarbejdelsen skal ske i samarbejde med lejeren, således at lejeren indkaldes til deltagelse i et indflytningssyn i forbindelse med indflytningen.

Udlejeren, der kun udlejer én bolig, herunder ejeren af en enkelt ejer- eller andelsbolig, har dog ikke pligt til at afholde indflytningssyn.

Udlejerens forhold på tidspunktet, hvor lejeren kan disponere over lejemålet, vil være afgørende for, om udlejeren har pligt til at afholde syn. Det vil typisk være fra lejeforholdets begyndelse. Er der tvivl om, hvorvidt udlejeren alene udlejer én bolig, kan lejeren anmode udlejeren om at underskrive en tro og loveerklæring om, at denne alene udlejer én bolig.

Udlejere af enkeltværelser har heller ikke pligt til at afholde indflytningssyn.

Udlejeren skal indkalde lejeren til deltagelse i indflytningssynet.

Der gælder ikke specifikke regler for, hvornår og hvordan lejeren skal indkaldes, men det forudsættes, at lejeren indkaldes med så tilpas lang frist, at lejeren har mulighed for at være til stede. I indflytningsrapporten angives, hvordan lejemålets stand er ved indflytningen.

Indflytningsrapporten skal udleveres til lejeren ved synet, herunder i et digitalt dokument, eller sendes til lejeren senest 2 uger efter synet, hvis denne ikke er til stede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af rapporten.

Lejemålet skal til sin tid afleveres i samme stand, medmindre andet aftales, jf. dog nedenstående afsnit om istandsættelse ved fraflytning (om indvendig vedligeholdelse).

Det kan ikke aftales, at det lejede skal afleveres i bedre stand, end det var ved indflytningen.

Er det lejede ikke ved overtagelsen i den stand, som lejeren ifølge aftalen kan kræve, skal lejeren over for udlejeren gøre manglen gældende senest 14 dage efter lejeforholdets begyndelse.

Fristen gælder, selvom lejeren inden fristens udløb har deltaget i et indflytningssyn og har modtaget en indflytningsrapport.

Hvis udlejeren ikke reagerer, har lejeren mulighed for at lade væsentlige mangler udbedre for udlejerens regning, at kræve at udlejeren betaler en erstatning eller at hæve aftalen.

Lejerens mangelsbeføjelser er således afhængig af, at lejeren gør brug af sin indsigelsesadgang senest 14 dage efter lejeforholdets begyndelse. Har lejeren gjort indsigelse uden, at manglen er udbedret, hæfter lejeren ikke for manglen i forbindelse med fraflytning.

7. Til lejekontraktens § 8: Vedligeholdelse

Indvendig vedligeholdelse.
Den indvendig vedligeholdelse omfatter vedligeholdelse af lejligheden med hvidtning, maling, tapetsering og behandling af gulve.

Maling omfatter maling af radiatorer og træværk i lejligheden, herunder døre, karme, gerigter, paneler, entredør på den indvendige side og indvendige vinduesrammer til rammernes kant og fals.

Hvis ikke andet aftales, påhviler den indvendige vedligeholdelse af lejemålet udlejeren.

Udlejeren skal i så fald månedsvis afsætte et beløb på en indvendig vedligeholdelseskonto for lejligheden.

Udlejeren har også pligt til at afsætte beløb til indvendig vedligeholdelse for blandede lejemål dvs. lejemål, der anvendes til både beboelse og til andet end beboelse. Er lokalerne beliggende i hver sin fysiske enhed, skal der dog kun afsættes beløb til indvendig vedligeholdelse for beboelsesdelen.

Udlejeren skal hvert år senest 3 måneder efter regnskabsårets afslutning skriftligt oplyse lejeren om, hvilket beløb der står på kontoen for indvendig vedligeholdelse.

Lejeren kan kræve, at udlejeren foretager indvendig vedligeholdelse af lejemålet så ofte, at det lejede altid er i god vedligeholdt stand, og såfremt udgiften kan afholdes af det beløb, der er til rådighed på vedligeholdelseskontoen.

Når udlejeren efter udførte vedligeholdelsesarbejder fradrager beløb på vedligeholdelseskontoen, skal lejeren samtidig have en skriftlig opgørelse over de afholdte udgifter med oplysning om, hvilket beløb der herefter er til rådighed.

Uden forudgående aftale med udlejeren kan en lejer, der selv har ladet arbejder udføre, ikke kræve betaling af indestående på den indvendige vedligeholdelseskonto. Ligeledes kan udlejeren bestemme, hvilke håndværkere der skal udføre arbejdet.

Det kan aftales, at den indvendige vedligeholdelse påhviler lejeren. Dette indebærer, at lejeren ud over lejen selv skal afholde udgifter til maling, hvidtning, tapetsering og lakering af gulve i det lejede. Aftale herom angives ved afkrydsning ved "Lejeren" i kontraktens § 8. Udlejeren kan kræve, at vedligeholdelse skal ske så ofte, at det lejede altid er i god vedligeholdt stand.

Udlejeren eller dennes stedfortræder har ret til at få eller skaffe sig adgang til det lejede, når forholdene kræver det.

Udvendig vedligeholdelse.
Al anden vedligeholdelse af alle dele af ejendommen og det lejede, som ikke er omfattet af den indvendige vedligeholdelse, dvs. er omfattet af maling, hvidtning, tapetsering og lakering af gulve i det lejede, betragtes som udvendig vedligeholdelse.

Hvis ikke andet aftales, påhviler den udvendige vedligeholdelse af lejemålet, bortset fra låse og nøgler, udlejeren. Udlejeren skal holde ejendommen og det lejede forsvarligt ved lige. Alle indretninger til afløb og til forsyning med lys, gas, vand, varme og kulde skal holdes i god og brugbar stand.

Udlejeren skal ligeledes sørge for renholdelse og sædvanlig belysning af ejendommen og adgangsvejene til det lejede, ligesom udlejeren skal renholde fortov, gård og andre fælles indretninger.

Er der ikke aftalt andet, skal lejeren i lejeperioden foretage vedligeholdelse og fornøden fornyelse af låse og nøgler, så disse altid er i god vedligeholdt stand.

Der kan mellem lejeren og udlejeren aftales en anden vedligeholdelsesfordeling, fx således at lejeren påtager sig at skulle vedligeholde og eventuelt forny toiletkummer, haner, køleskabe, køkkenborde, blandingsbatterier, ruder, gulve, gulvbelægning og lign. Aftaler, hvorefter lejeren påtager sig at vedligeholde andet end låse og nøgler, skal indføjes i lejekontraktens § 11.

For lejemål i regulerede kommuner omfattet af lejelovens § 19 kan det dog ikke aftales, at lejeren overtager udlejerens pligt til udvendig vedligeholdelse. Det kan dog aftales, at lejeren skal vedligeholde den have, som indgår i det lejede.

Er der mellem lejeren og udlejeren aftalt en sådan anden vedligeholdelsesfordeling, skal lejeren i lejeperioden foretage vedligeholdelse så ofte, at de pågældende indretninger altid er i god vedligeholdt stand.

Fraflytningssyn mv.
Udlejere, der på fraflytningstidspunktet udlejer mere end én beboelseslejlighed, er forpligtet til at afholde fraflytningssyn sammen med lejeren og udarbejde en fraflytningsrapport efter lejelovens § 187, stk. 3-5.

Istandsættelse ved fraflytning - indvendig.
Har udlejeren pligten til at foretage den indvendige vedligeholdelse af lejemålet, vil lejeren alene kunne blive mødt med krav om at male osv., hvis lejeren har påført lejemålet skader. Lejeren skal således ikke udbedre forringelse, som skyldes slid og ælde.

Har lejeren ved aftalen overtaget den indvendige vedligeholdelsespligt, skal lejeren ved lejeforholdets ophør aflevere lejemålet i samme stand som ved overleveringen. Det betyder, at lejeren inden fraflytning skal udføre den vedligeholdelse af lofter, vægge, gulve osv., som burde have været udført i løbet af lejeperioden.

Istandsættelse ved fraflytning - udvendig.
Låse og nøgler og eventuelle andre genstande, som efter aftalen er omfattet af lejerens udvendige vedligeholdelsesforpligtelse, skal ved lejeforholdets ophør afleveres i samme stand som ved overleveringen med undtagelse af den forringelse, som skyldes almindeligt slid og ælde, dog under forudsætning af, at genstandene har været løbende vedligeholdt.

Det kan ikke aftales, at det lejede skal afleveres i en bedre stand, end det var ved indflytningen.

8. Til lejekontraktens § 10: Beboerrepræsentation, husorden og øvrige oplysninger om det lejede

Beboerrepræsentation.
Beboerrepræsentanterne kan på nogle områder indgå aftaler med udlejeren på de øvrige lejeres vegne, herunder bl.a. aftaler om gennemførelse af fælles forbedringer i ejendommen. Endvidere gælder der i forbindelse med varsling af lejeforhøjelser og varsling af fælles forbedringer særlige regler for ejendomme med beboerrepræsentation.

Husorden.
Det påhviler udlejeren at sørge for, at der i det hele hersker orden i ejendommen. Reglerne herfor kan være nedskrevet i en husorden.

Er der valgt beboerrepræsentanter, kan et beboermøde vedtage en husorden. Den er gældende, medmindre udlejeren har vægtige grunde til at modsætte sig dette.

Lejeren skal følge disse regler og andre rimelige påbud til sikring af god husorden og en forsvarlig brug af det lejede.

Øvrige oplysninger om det lejede.
Her anføres oplysninger om det lejede fx praktiske oplysninger om forholdene i ejendommen m.v.

9. Til lejekontraktens § 11: Særlige vilkår

Her skal anføres alle aftalte fravigelser fra lejelovgivningen og lejekontraktens trykte bestemmelser. Sådanne aftaler vil kunne medføre, at lejeren opnår færre rettigheder eller pålægges større forpligtelser end efter de almindelige bestemmelser i lejelovgivningen. De aftalte særlige vilkår har forrang i forhold til lejeaftalens øvrige vilkår.

Det angives i kontraktens § 11, om der gælder særlige vilkår for lejefastsættelse, der skal oplyses om i lejekontrakten, herunder fx i forhold til privat byfornyelse og boligforbedring, afkastberegningen, aftalt grøn byfornyelse, regulering efter nettoprisindeks og fri lejefastsættelse. Opremsningen er ikke udtømmende.

Er der ikke plads til de særlige vilkår under kontraktens § 11, flyttes vilkårene om i eller fortsættes i et tillæg til lejekontrakten. Det anbefales, at et tillæg til lejekontrakten underskrives særskilt.

Øvrige oplysninger om det lejede, der ikke har karakter af særlige vilkår mellem parterne, anføres under kontraktens § 10.

Aftale om digital kommunikation.
Der kan som udgangspunkt kommunikeres digitalt og udveksles digitale dokumenter i lejeforholdet. Betalingspåkrav, udlejerens opsigelse og lejerens indsigelse mod udlejerens opsigelse kan dog ikke afgives som digitale dokumenter.

Såfremt lejeren eller udlejeren er fritaget for Digital Post, jf. § 5 i lov om Digital Post fra offentlige afsendere, kan meddelelser i lejeforholdet ikke afgives som digitale dokumenter.

Udlejeren eller lejeren kan desuden med et varsel på 1 måned til den første dag i en måned, der ikke er en helligdag, forlange, at meddelelser ikke afgives som digitale dokumenter.

Privat byfornyelse og aftalt boligforbedring.
For lejemål, som er ombygget efter den tidligere gældende lov om privat byfornyelse, eller efter kapitel 5 i den tidligere gældende lov om byfornyelse, og hvor lejeforhøjelse er beregnet efter samme love, skal det udtrykkeligt oplyses i lejeaftalen, at lejemålet er ombygget i henhold til lov om privat byfornyelse eller efter kapitel 5 i den tidligere gældende lov om byfornyelse. Af lejelovens § 12 fremgår, hvilke oplysninger der nærmere skal angives i kontrakten.

Afkast.
Ønsker udlejeren at opkræve en leje, hvor afkastet beregnes efter lejelovens § 25, stk. 2, skal det fremgå af lejeaftalen. Af lejelovens § 11, stk. 3, fremgår, hvilke oplysninger der nærmere skal angives i kontrakten.

Regulering efter nettoprisindeks.
For lejeaftaler, som er omfattet af udlejerens beslutning om regulering efter nettoprisindeks, jf. § 26 i lejeloven, og som indgås, efter at udlejeren har truffet beslutning om en sådan regulering, skal det fremgå af lejeaftalen, at lejen reguleres efter nettoprisindeks. Af lejelovens § 11, stk. 5, fremgår, hvilke oplysninger der nærmere skal angives i kontrakten.

79-16-0036-21

Typeformular A, 9. udgave

Lejemåls nr.: 36

LEJEKONTRAKT for beboelse

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

Autoriseret af Ministeriet for By, Bolig og landdistrikter den 1. juli 2015.

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 må 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 ***fed og kursiv***. Disse vilkår er fravigelser af lejelovgivningens almindelige regler. Hvis parterne har aftalt de forhold, der er kursiveret i kontrakten, er det ikke nødvendigt at anføre de samme forhold i kontraktens § 11. Vilkår, som er anført i § 11, er tilstrækkeligt fremhævet.

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.

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: Friplejebolig ☐ Lejeforholdet er et fremlejeforhold

Beliggende: Sejershaven 2, bolig 36 By 7321 Gadbjerg

Udlejeren: Navn: Den selvejende institution Meta Marie hjemmet
CVR-nr/reg. nr.: 30759958

Adresse: Sejershaven 2
7321 Gadbjerg

Lejeren: [redacted]
Adresse:

Areal: Lejemålets samlede bruttoetageareal udgør 70,8 m², der består af 1 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.:
☐ Cykelparkering ☐ Garage nr.: ☐ Andet: _____

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

§ 2. Lejeforholdets begyndelse og ophør

Begyndelse: Lejeforholdet begynder den 01/07/2018 og fortsætter, indtil det opsiges, medmindre lejemålet er tidsbegrænset, jf. § 11.

Opsigelse: Opsigelsen skal være ***skriftlig*** fra begge parters side. Medmindre andet er aftalt og anført i kontraktens § 11, kan lejeren 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 varslet dog 1 måned. Opsigelse fra udlejerens side kan ske efter §§ 82 og 83 i lejeloven.

§ 3. Betaling af leje

Leje: Den årlige leje er 91.488,00 kr.

Betaling: Lejen m.v. forfalder til betaling den 1. i hver (sæt x) ◉ Måned ○ *Kvartal*

Lejen pr. måned/kvartal udgør:	7.624,00	kr.
Betalinger udover lejen udgør:		
A conto varmebidrag	518,00	kr.
A conto vandbidrag	238,00	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:	8.380,00	kr.

Skatter og afgifter:
I lejen indgår skatter og afgifter pr. 01/01/2018
Ved fremtidige ændringer i skatter og afgifter vil denne dato blive taget som udgangspunkt.

Betalingssted: Lejen m.v. betales på udlejerens kontonr. 4316 - 11158951 i (pengeinstitut): Danske bank
Betaling til et pengeinstitut anses for betaling på det anviste betalingssted.

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

§ 4. Depositum og forudbetalt leje

Depositum: Senest den 15/07/2018 betaler lejeren et depositum på 32.834,00 kr. svarende til _____ måneders leje (højst 3 måneders leje).

Forudbetalt leje: Senest den _____ betaler lejeren endvidere forudbetalt leje svarende til _____ måneders leje (højst 3 måneders leje).

Indbetaling: Senest den 15/07/2018 betaler lejeren i alt 41.214,00 kr., svarende til:

Forudbetalt leje:		kr.
Leje m.v. for perioden:		
01/07/2018 til 31/07/2018	8.380,00	kr.
Depositum		kr.
Indskud	32.834,00	kr.
		kr.
		kr.
I alt	41.214,00	kr.

Første gang, der herefter skal betales husleje, er den 01.08.2018

§ 5. Varme, køling, vand og el

Varme:	Udlejeren leverer varme og varmt vand? (sæt x) Hvis ja, lejemålet opvarmes ved: ☒ fjernvarme/naturgas ☐ centralvarme med olie ☐ el til opvarmning ☐ andet: _____ Varmeregnskabsåret begynder den 01/01/2018	◉ Ja ○ Nej
	Lejeren sørger selv for opvarmning af lejemålet? (sæt x) Hvis ja, lejemålet opvarmes ved: ☐ el ☐ gas ☐ olie/petroleum ☐ fjernvarme/naturgas ☐ andet: _____	○ Ja ◉ Nej
Vand:	Udlejeren leverer vand til lejemålet? (sæt x) Hvis ja, udgiften til vand fordeles på grundlag af individuelle forbrugsmålere? (sæt x) Vandregnskabsåret begynder den 01/01/2018	◉ Ja ○ Nej ○ Ja ◉ Nej
El:	Udlejeren leverer el til andet end varme til lejemålet? (sæt x) Elregnskabsåret begynder den	○ Ja ◉ Nej
Køling:	Udlejeren leverer køling til lejemålet? (sæt x) Hvis ja, udgiften til køling fordeles på grundlag af individuelle forbrugsmålere? (sæt x) Køllingsregnskabsåret begynder den	○ Ja ◉ Nej ○ Ja ○ Nej

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

Fællesantenne:	Udlejeren leverer fælles signalforsyning, hvor til 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 indflytning

	Er/bliver lejemålets stand konstateret ved et indflytningssyn?	◉ Ja ○ Nej
Bemærk:	Pligten til at afholde indflytningssyn påhviler alle udlejere, som udlejer mere end én beboelseslejlighed.	
Bemærk:	Er det lejede mangelfuldt ved lejeforholdets begyndelse, skal lejeren 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, 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

Pligt: ***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 udlejerens istandsættelse af lejemålet.

Bemærk: Hvis udlejeren på fraflytningstidspunktet udlejer mere end en beboelseslejlighed, har udlejeren pligt til at afholde fraflytningssyn og udarbejde en fraflytningsrapport efter lejelovens § 98, stk. 3-5.

§ 9. Inventar

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

☒ Komfur	☐ Opvaskemaskine	☐ Emhætte	☒ Andet: Plejeseng
☒ Køleskab	☐ Vaskemaskine	☐ Elpaneler, antal:	☒ Andet: Skab
☒ Fryser	☐ Tørretumbler	☐ Vandvarmere, antal:	☐ 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

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.

Øvrige oplysninger om det lejede:
Der må ikke her anføres vilkår, som i sin helhed allerede følger af lejelovgivningens almindelige vilkår eller fravigelser, der skal anføres under § 11.

Depositum/indskud svarer til 2% af den samlede anskaffelsesværdi for boligerne.

§ 11. Særlige vilkår

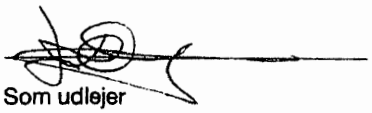
Fravigelser: **Her anføres aftalte fravigelser og tilføjelser i forhold til lejelovgivningens almindelige regler og standardkontraktens §§ 1-10. Sådanne fravigelser vil kunne medføre, at lejeren opnår færre rettigheder eller pålægges større forpligtelser end efter de almindelige bestemmelser i lejelovgivningen.**

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 lejefastsættelsen, som der skal oplyses om i lejekontrakten, herunder fx i forhold til afkast (lejelovens § 4, stk. 5), regulering efter nettoprisindeks (lejelovens § 4, stk. 8), privat byfornyelse og boligforbedring (lejelovens § 4 a), aftalt grøn byfornyelse (lejelovens § 4 b) og fri lejefastsættelse (lejelovens § 53, stk. 3-5).

§ 12. Underskrift

Dato: 26062018



Som udlejer

[redacted]

Som lejer

Typeformular A, 10. udgave

Lejemålsnr.: 79-16-0037-04

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 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 må 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 ***fed og kursiv***. Disse vilkår er fravigelser af lejelovgivningens almindelige regler. Hvis parterne har aftalt de forhold, der er kursiveret i kontrakten, er det ikke nødvendigt at anføre de samme forhold i kontraktens § 11. Vilkår, som er anført i § 11, er tilstrækkeligt fremhævet.

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.

Som bilag til lejekontrakten hører vejledning vedrørende lejekontrakt til anvendelse i lejeaftaler om beboelseslejligheder, herunder blandede lejemål, og værelser i private udlejnings- ejendomme. 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: Friplejebolig Friplejebolig ☐ Lejeforholdet er et fremlejeforhold

Beliggende: Sejershaven 2 bolig 37 By: 7321 Gadbjerg

Udlejeren: Navn: Fonden Mariehjemmene
DSI Meta Marie Hjemmet - Plejehjem
CVR-nr./reg.nr.: 30759958

Adresse: DSI Meta Marie Hjemmet - Plejehjem
v/DAB, 2000 Frederiksberg
Telefon: 77320000 E-mail: dab@dabbolig.dk

Lejeren: Navn: [redacted]

Adresse: [redacted]

Telefon: E-mail:

Areal: Lejemålets samlede bruttoetageareal udgør 78,00 m², der består af 1 værelser
Erhvervslokaler m.v. udgør heraf 0,00 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.:
☐ Cykelparkering ☐ Garage nr.: ☐ Andet:
☐ Andet: ☐ Andet:

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

§ 2. Lejeforholdets begyndelse og ophør

Begyndelse: Lejeforholdet begynder den 14-02-2023 og fortsætter, indtil det opsiges, medmindre lejemålet er tidsbegrænset, jf. § 11.

Opsigelse: Opsigelsen skal være skriftlig fra begge parters side. Medmindre andet er aftalt og anført i kontraktens §11, kan lejeren 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 varslet 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 100.560,00 kr.

Betaling: Lejen m.v. forfalder til betaling den 1. i hver (sæt x) ⓧ Måned ○ ***Kvartal***

Lejen pr. måned/kvartal udgør 7.624,00 kr.

Betalinger udover lejen udgør:

A conto varmebidrag	518,00	kr.
A conto vandbidrag	238,00	kr.
A conto elbidrag	0,00	kr.
A conto kølingsbidrag		kr.
Antennebidrag	0,00	kr.
Internetbidrag	0,00	kr.
Bidrag til beboerrepræsentation	0,00	kr.
Andet*:	0,00	kr.
Andet*:		kr.
I alt betales pr. måned/kvartal:	8.380,00	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. betalings på udlejers kontonr. i (pengeinstit
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 14-02-2023 betaler lejeren et depositum på 0,00 kr.
svarende til måneders leje (højest 3 måneders leje).

Forudbetalt leje: Senest den 14-02-2023 betaler lejeren endvidere forudbetalt leje på 0,00 kr.
svarende til måneders leje (højst 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 14-02-2023 betaler lejeren i alt 37.323,29 kr., svarende til:

Forudbetalt leje:	0,00	kr.
Leje m.v. for perioden:		
14-02-2023 til 28-02-2023	4.489,29	kr.
Depositum	0,00	kr.
Indskud	32.834,00	kr.
Forhøjet indskud	0,00	kr.
		kr.
I alt	37.323,29	kr.

Første gang, der herefter skal betales husleje, er den 01-03-2023 .

§ 5. Varme, køling, vand og el

Varme: Udlejeren leverer varme og varmt vand? (sæt x) ⓧ Ja ○ Nej

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 1.januar

☐ 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 1. januar
ⓧ 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 1. januar
○ 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. Fællesantenner m.v. og adgang til elektroniske kommunikationstjenester

Fællesantenne: Udlejer leverer fælles signalforsyning, hvortil lejer skal betale bidrag (sæt x) ○ Ja ⓧ Nej

Lejerens 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 udlejeren 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 lejeren, 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

Pligt: ***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 03-02-2023 står der 0,00 kr. på kontoen
Beløbet kan efter kontraktens oprettelse være ændret i forbindelse med udlejerens 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: Plejeseng
☒ Køleskab	☐ Opvaskemaskine	☐ Emhætte	☒ Andet: Skab
☒ 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:

anføres 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.

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 lejeren 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 lejefastsættelsen, 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 lejefastsættelse (§ 54 i lov om leje).

Følgende udgør fravigelser fra lejelovgivningens udgangspunkt:

Lejefastsættelse: 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 lejeren. ☐Ja ☐Nej

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

Reguleringen sker således: Gældende leje / anvendt nettoprisindeks ved seneste beregning af nettoprisindeksering x nyt indeks = 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:

Lejemålet begynder på den i kontraktens § 2 angivne dato. Er denne dag en lørdag, en søndag eller en anden helligdag, udskydes tidspunktet for lejemålets overdragelse til lejer til den følgende hverdag. Lejer betaler leje fra begyndelsestidspunktet jf. § 2 i lejekontrakten.

HUSK - få en indboforsikring så dine ejendele er sikret, hvis uheldet skulle være ude. Bliver din bolig ubeboelig, er det som udgangspunkt din egen indboforsikring, der skal hjælpe med en midlertidig bolig.

Plejeboliger: Det lejede er en friplejebolig, og er at betragte som en ustøttet privat plejebolig.
Sædvanligt opsigelsesvarsel er løbende måned + 3 måneder. Dog kan opsigelsen ved dødsfald ske med 1 måneds varsel, og indbo m.v. kan opmagasineres, jf. Lov og leje §75, stk. 5.
Ved dødsfald skal pårørende senest efter 7 dage, rydde lejemålet og aflevere nøgler(skifteretsattest eller rydningserklæring). Såfremt dette ikke sker, vil hjemmet tømme lejemålet, og sørge for opbevaring på boets regning.
I særlige tilfælde vil rydning af lejemålet ske efter nærmere aftale med forstander.

Indskud svarer til 2% af den samlede anskaffelsesværdi for boligerne.

DAB må bruge mit cpr-nummer i relation til entydig registrering af mig i DAB"s IT-system, og til de øvrige situationer det er relevant i forhold til min tilknytning til DAB.
Mariehjemmene v/ DAB registrerer CPR-nummeret i eget boligadministrative system, og anvender alene CPR-nummeret i forbindelse med opgaver relateret til CPR-nummer indehaverens rolle som beboer og/eller fraflyttet beboer.
Udbetaling af beløb til boligsøgende, beboere, bestyrelsesmedlemmer og/eller fraflyttet beboer vil ske ved overførsel af beløbet til NEM-konto og til denne overførsel anvendes CPR-nummeret.
CPR-nummeret videregives ikke, og vil ikke være offentligt tilgængeligt, blive offentliggjort eller anvendt til markedsføring.
Såfremt der ikke udarbejdes elregnskab, kan udlejer tilmelde lejer til el : Undertegnede beboer(e), giver herved ejendomskontorets medarbejdere fuldmagt til at tilmelde denne bolig til elleverance ved elselskab. Til dette brug skal jeg afgive mit cpr-nummer, så tilmelding kan ske. Ved fraflytning må jeg ikke framelde el, idet dette varetages af ejendomskontoret.
Ved lejemålets ophør skal det lejede afleveres i samme stand som ved indflytningen. Nødvendige arbejder gennemføres af faguddannede håndværkere ved udlejers foranstaltning, efter at lejeren er fraflyttet og for lejerens regning, undtaget er den del der betragtes som slid og ælde, da det påhviler udlejer.

Øvrige fravigelser – fortsat

§ 12. Underskrift

Dato: 03-02-2023	Dato:
som udlejer	som lejer
Fonden Mariehjemmene v/DAB Finsensvej 33 2000 Frederiksberg	[redacted]

BILAG
Vejledning august 2022
til typeformular A,
10. udgave, af 1. september 2022.

VEJLEDNING for beboelse

Vejledning vedrørende lejekontrakt til anvendelse i lejeaftaler om beboelseslejligheder, herunder blandede lejemål, og værelser i private udlejningsejendomme

Denne vejledning er bilag til den autoriserede standardlejekontrakt, typeformular A, 10. udgave af 1. september 2022 og udgør dermed en del af den autoriserede lejekontrakt.

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

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

Ønsker parterne at aftale fravigelser af lejelovgivningens almindelige regler og/eller lejekontrakten, skal det aftalte anføres i kontraktens § 11. Aftalte fravigelser må ikke anføres direkte i kontraktteksten (ved overstregning eller lign.), medmindre der i den fortrykte tekst er givet særlig adgang hertil.

Enkelte vilkår i lejekontraktens 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 det ikke nødvendigt tillige at anføre de samme forhold i kontraktens § 11.

Ønsker parterne ved lejeaftalens indgåelse at aftale fravigelser af lejelovgivningens almindelige regler og/eller lejekontrakten, kan de særlige aftaler anføres i et særligt tillæg, i stedet for i kontraktens § 11. Kravene til et sådant tillæg følger af § 14 i lov om leje. Tillægget udgør herefter en del af lejekontrakten.

Tillægget må ikke indeholde ensartede lejevilkår for flere lejere i samme ejendom, når de fremtræder på en sådan måde, at lejeren må opfatte dem som standardiserede, da tillægget i så fald skal være autoriseret. Der er ikke autoriseret et særligt tillæg til typeformular A, 10. udgave.

Denne vejledning indeholder med henvisning til kontraktens bestemmelser en beskrivelse af den gældende lejelovgivning.

En række bestemmelser i lejelovgivningen kan ikke fraviges til skade for lejeren, medens andre bestemmelser kan fraviges ved aftale. Vejledningen er ikke udtømmende.

For nærmere information henvises til den til enhver tid gældende lejelovgivning samt de vejledninger, der kan findes på ministeriets hjemmeside m.v.

Denne vejledning er udarbejdet i august 2022. Opmærksomheden henledes på, at lovgivningen kan være ændret på enkelte punkter efter dette tidspunkt

I det følgende findes oplysninger med henvisning til de enkelte bestemmelser i lejekontrakten:

1. Til lejekontraktens § 1: Parterne og det lejede

Lejelovens beskyttelse.
De almindelige rettigheder i lejelovgivningen, som gives lejeren i lejeforholdet, er gyldige mod enhver uden tinglysning. Lejerens rettigheder er derfor sikret i de situationer, hvor ejendommen fx videresælges. En ny ejer af ejendommen må respektere de almindelige rettigheder, som lejeren har efter lejelovgivningen.

Det samme gælder aftaler om forudbetaling af leje, indskud, depositum eller lign. inden for lovens rammer.

Har en lejer derimod ved aftale erhvervet særlige rettigheder, som fx aftalt uopsigelighed, er denne ret ikke uden videre sikret over for en ny ejer af ejendommen. Denne ret kan lejeren derfor kræve tinglyst. Udgiften betales af lejeren, medmindre andet aftales.

En lejer, der er fremlejetager, nyder ikke den samme beskyttelse efter lejeloven som den almindelige lejer, da fremlejetageren i modsætning til den almindelige lejer ikke står i kontraktforhold med ejendommens ejer.

Fremleje.
Lejekontrakten kan også anvendes ved aftaler om fremleje.

Fremleje er, når den person, som efter lejeaftalen med udlejeren er lejer, videreudlejer lejligheden helt eller delvist til en anden person.

Lejeren må som udgangspunkt ikke overlade brugen af det lejede til andre.

Lejeren af en beboelseslejlighed har dog ret til at fremleje højst halvdelen af lejlighedens beboelsesrum til beboelse (i blandede lejemål beboelsesdelen). Det samlede antal personer, der bor i lejligheden, må ikke overstige antallet af beboelsesrum.

I lejligheder, der udelukkende anvendes til beboelse (dvs. ikke i blandede lejemål jf. side 9), har lejeren endvidere ret til at fremleje hele lejligheden i op til 2 år, når lejerens fravær er midlertidigt og skyldes sygdom, forretningsrejse, studieophold, midlertidig forflyttelse eller lign.

Udlejeren kan dog modsætte sig fremlejeforhold vedrørende hele lejligheden, når ejendommen omfatter færre end 13 beboelses-lejligheder, når det samlede antal personer i lejligheden vil overstige antallet af beboelsesrum, eller når udlejeren i øvrigt har rimelig grund til at modsætte sig fremlejeforholdet Alle aftaler om fremleje, dvs. mellem fremlejegiveren og fremlejetageren, skal indgås skriftligt, og fremlejegiveren skal inden fremlejeperiodens begyndelse give udlejeren kopi af fremlejeaftalen.

I fremlejeforhold kan lejeren ved lejeaftalens indgåelse såvel som i lejeperioden i stedet for depositum vælge at stille sikkerhed i form af bankgaranti eller indestående på særskilt deponeringskonto.

2. Til lejekontraktens § 2: Lejeforholdets begyndelse og ophør

Lejerens opsigelse.
Det følger af lejeloven, at lejeaftalen af lejeren kan opsiges med 3 måneders varsel, medmindre andet varsel er aftalt imellem parterne. Aftale herom anføres i kontraktens § 11.

Lejeren kan med l måneds varsel opsige en lejeaftale om et accessorisk enkeltværelse, medmindre andet er aftalt. Aftale herom anføres i kontraktens § 11. Et accessorisk enkeltværelse er et værelse, som er en del af udlejerens beboelseslejlighed eller en del af et en- eller tofamilieshus, som udlejeren bebor.

Lejeren kan med 3 måneders varsel opsige en lejeaftale om et separat enkeltværelse (klubværelse), medmindre andet er aftalt. Aftale herom anføres i kontraktens § 11. Et separat enkeltværelse er et værelse, som ikke er en del af udlejerens beboelseslejlighed eller en del af et en eller tofamilieshus, som udlejeren bebor.

Udlejerens opsigelse.
Lejeaftalen kan af udlejeren kun opsiges i tilfælde, som er omfattet af reglerne i lejelovens §§ 170 og 171, og med det varsel, der efter reglerne i lejelovens § 175 er knyttet til den enkelte type opsigelse, hvoraf bl.a. fremgår:

- at accessoriske enkeltværelser kan opsiges med l måneds varsel, medmindre længere varsel er aftalt, og
- at en beboelseslejlighed i et hus, hvori der på tidspunktet for aftalens indgåelse kun findes to beboelseslejligheder, hvoraf ejeren bebor den ene, kan opsiges med l års varsel.

Det fremgår endvidere, at andre lejeaftaler under visse betingelser kan opsiges af udlejeren, når udlejeren ønsker selv at benytte det lejede. Opsigelsesvarslet er i disse situationer l år. Loven indeholder enkelte andre opsigelsesgrunde, herunder lejerens manglende iagttagelse af god skik og orden. Opsigelsesvarslet er her 3 måneder.

Det skal i kontraktens § l oplyses, om det lejede er en lejlighed eller et værelse. Er der tale om en lejlighed, skal det ligeledes oplyses, om lejligheden er en ejerlejlighed eller en andelsbolig.

Hvis der er tale om en anden type lejemål, angives hvilken.

En ejer eller en andelshaver, der kun udlejer en enkelt ejerlejlighed eller andelsbolig, har efter lejelovens § 170, nr. 3, en særlig mulighed for at opsige lejeren med 1 års varsel, hvis ejeren eller andelshaveren selv agter at benytte boligen. For ejerlejligheder gælder i øvrigt den særlige regel i lejelovens § 172, nr. 4, hvor der er angivet en række betingelser, som skal være opfyldt for, at udlejeren kan opsige lejeaftalen.

Uanset opsigelsesvarslets længde gælder det, at der siges op til den første hverdag i en måned, der ikke er dagen før en helligdag.

Reglerne i lejeloven om udlejerens opsigelse kan ikke aftales fraveget til skade for lejeren, før udlejeren har opsagt lejekontrak - ten. Parterne kan således fx aftale, at lejeren kan flytte efter en kortere frist.

Tidsbegrænsede lejeaftaler.
Parterne kan ved aftalens indgåelse aftale, at lejeaftal en skal være tidsbegrænset, jf. lejelovens § 173, hvis tidsbegrænsningen er tilstrækkeligt begrundet i udlejerens forhold. En særlig begrundelse for at udleje tidsbegrænset kan fx være udstationering eller midlertidig forflyttelse. Boligretten kan tilsidesætte vilkåret om tidsbegrænsning, hvis det ikke anses for tilstrækkeligt begrundet i udlejerens forhold. Der foreligger en omfattende praksis vedrørende begrundelse for tidsbegrænset udlejning.

En lejekontrakt, der indeholder aftale om en tidsbegrænsning af lejeforholdet, stiller som udgangspunkt lejeren ringere end efter de almindelige regler i lejeloven. Tidsbegrænsningsvilkåret kan derfor i kommuner med boligregulering tilsidesættes, hvis det skønnes, at lejeaftalen efter en samlet bedømmelse er indgået på vilkår, der er mere byrdefulde for lejeren end de vilkår, der gælder for andre lejere i ejendommen, uanset at udlejeren har en særlig begrundelse for at udleje tidsbegrænset.

Tidsbegrænsede lejeaftaler ophører uden opsigelse, når lejeperioden efter lejeaftalen udløber. En tidsbegrænset lejeaftale kan kun bringes til ophør i lejeperioden, hvis dette er aftalt mellem parterne, eller hvis den anden part misligholder aftalen.

Aftalen indføjes i kontraktens § 11, og det kan være hensigtsmæssigt heri at oplyse begrundelsen for tidsbegrænsningen. Er det mellem parterne aftalt, at lejemålet i lejeperioden skal kunne opsiges, gælder lejelovens almindelige opsigelsesregler, jf. ovenfor.

3. Til lejekontraktens § 3: Betaling af leje m.v.

Fastsættelse og regulering af lejen.
Reglerne om fastsættelse og regulering af lejen findes primært i lejeloven. Det afhænger af lejemålets art og beliggenhed, hvilke regler i lejeloven lejen fastsættes og reguleres efter.

Lejefastsættelse ved aftalens indgåelse.
I regulerede kommuner, jf. lejelovens § 4, gælder der særlige regler om lejens størrelse ved lejeaftalens indgåelse, jf. lejelovens § 19.

Hovedreglen er, at lejens størrelse ikke må overstige det beløb, som udgør den omkostningsbestemte leje for lejemålet med et beregnet tillæg for evt. forbedringer.

Der gælder særlige regler for "småejendomme", jf. nedenfor.

Som undtagelse herfra kan lejen dog for "gennemgribende forbedrede lejemål" aftales til et beløb, der ikke overstiger det lejedes værdi. Lejelovens § 19, stk. 2, indeholder en definition af "gennemgribende forbedrede lejemål".

Afgørelse af, hvorvidt lejen overstiger det lejedes værdi, beror på en sammenligning med den leje, som betales for tilsvarende lejemål i kvarteret eller området med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsesstand.

For lejemål med omkostningsbestemt leje gælder endvidere, at der ved lejeaftalens indgåelse ikke kan aftales en leje eller lejevilkår, der efter en samlet bedømmelse er mere byrdefulde for lejeren end de vilkår, der gælder for andre lejere i ejendommen. I kommuner, som ikke er reguleret - såkaldte uregulerede kommuner - gælder ingen særlige regler om lejens størrelse ved lejeaftalens indgåelse, men lejeren kan efter aftalens indgåelse forlange lejen sat ned, hvis den væsentligt overstiger det lejedes værdi. Dette gælder tillige for ejendomme beliggende i regulerede kommuner, der er undtaget for reglerne om omkostningsbestemt husleje.

Lejeregulering i lejeperioden.
Som udgangspunkt reguleres lejen for lejemål beliggende i regulerede kommuner efter reglerne om omkostningsbestemt leje, medens lejen for lejemål beliggende i uregulerede kommuner reguleres efter reglerne om det lejedes værdi.

Småejendomme.
Som undtagelse fra de ovenfor nævnte regler om lejens fastsættelse og regulering gælder der i regulerede kommuner særlige regler for lejemål i ejendomme, som l. januar 1995 omfattede 6 eller færre beboelseslejligheder (småejendomme).

Det samme gør sig gældende for ejendomme, som er opført efter den 1. januar 1995, hvis ejendommen omfattede 6 eller færre beboelseslejligheder, da den blev taget i brug.

Ved fastsættelse og regulering af lejen for disse lejemål gælder reglerne om det lejedes værdi, således at lejen i disse ejendomme kan forhøjes eller nedsættes, hvis den er væsentligt lavere henholdsvis væsentligt højere end den leje, der betales for tilsvarende lejemål i større ejendomme, hvor lejen er reguleret efter reglerne om omkostningsbestemt leje.

Enkeltværelser.
For separate enkeltværelser (klubværelser) i regulerede kommuner fastsættes og reguleres lejen efter reglerne om omkostningsbestemt leje medmindre enkeltværelset er beliggende i en ejendom, der er undtaget fra reglerne om omkostningsbestemt husleje, således at lejen i stedet fastsættes efter det lejedes værdi.

I enkeltværelser til beboelse, hvor værelserne er en del af udlejerens beboelseslejlighed eller en del af et en- eller tofamilieshus, som udlejeren bebor, og i klubværelser i uregulerede kommuner fastsættes og reguleres lejen efter det lejedes værdi.

Blandede lejemål.
Lejen for blandede lejemål dvs. lejemål, der anvendes både til beboelse og til andet end beboelse reguleres som udgangspunkt på samme måde som rene beboelseslejemål.

Hvis de lokaler, som anvendes til beboelse, og de lokaler, som alene anvendes til andet end beboelse, er beliggende i hver sin fysiske enhed, gælder der imidlertid særlige regler for de lokaler, der alene anvendes til andet end beboelse, jf. erhvervslejeloven.

Skatter og afgifter
Både i regulerede og uregulerede kommuner er det muligt at varsle særskilte lejeforhøjelser som følge af stigninger i ejendommens skatter og afgifter. I den omkostningsbestemte husleje kan skatter og afgifter alternativt medtages i driftsbudgettet.

Bortfalder eller nedsættes skatter og afgifter, skal udlejeren med virkning fra bortfalds- eller nedsættelsestidspunktet foretage en tilsvarende lejenedsættelse for de lejligheder og lokaler, i hvis leje udgiften har været indregnet.

Nettoprisindeksregulering.
Udlejeren kan efter aftale med lejeren vælge at regulere lejen efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks. Der findes 2 former for nettoprisregulering, som er undtagelser fra de almindelige regler om lejeregulering.

For lejemål i ejendomme med omkostningsbestemt leje kan udlejeren beslutte, at lejen én gang om året og i perioder på 2 år ad gangen reguleres efter nettoprisindeks i stedet for efter reglerne om omkostningsbestemt husleje. Det kan endvidere aftales mellem udlejeren og lejeren, at lejen under lejeforholdets bestående skal reguleres én gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks. Den nettoprisindeksregulerede leje kan kræves nedsat, hvis den væsentligt overstiger det lejedes værdi.

For ejendomme med omkostningsbestemt leje og andre ejendomme, kan det aftales, at lejen under lejeforholdets bestående skal reguleres én gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks.

En aftale om regulering af lejen efter nettoprisindeks skal indføjes i lejekontraktens § 11. Det bør heraf fremgå, hvilket tidspunkt der danner udgangspunkt for reguleringen, og hvilken værdi nettoprisindekset har på dette tidspunkt. Det skal endvidere fremgå, hvornår lejen første gang vil blive reguleret.

Fri lejefastsættelse.
Både i regulerede og uregulerede kommuner kan aftaler om "fri lejefastsættelse", jf. lejelovens § 54, stk. 1, nr. 1-3, indgås i lejeaftaler om:

- Beboelseslejligheder i ejendomme, der er taget i brug efter den 31. december 1991, jf. lejelovens § 54, stk. 1, nr. 1,
- beboelseslejligheder, der den 31. december 199l lovligt udelukkende benyttedes til erhvervsformål, jf. lejelovens § 54, stk. 1, nr. 2. Det samme gælder for lokaler, der senest forinden denne dato lovligt var benyttet udelukkende til eller lovligt var indrettet udelukkende til erhvervsformål og
- beboelseslejlighed eller enkeltværelse, der er nyindrettet i en tagetage, som den l. september 2002 ikke var benyttet til eller registreret som beboelse, samt i nypåbyggede etager, hvortil der er givet byggetilladelse efter den l. juli 2004, jf. lejelovens § 54, stk. 1, nr. 3

I medfør af lejelovens § 54, stk. 2, er det en betingelse for så vidt angår lejelovens § 54, stk. 1, nr. 2 og 3, at det af lejeaftalen fremgår, at lejemålet er omfattet af den konkrete lejelovsbestemmelse.

Indgås en aftale om fri lejefastsættelse, kan lejen kun sættes ned i de tilfælde, hvor der er aftalt en leje, der er urimelig høj. Lejeren har således ikke som ellers mulighed for at få lejen sat ned, selvom den aftalte leje væsentligt overstiger den omkostningsbestemte leje eller det lejedes værdi.

En aftale om fri lejefastsættelse skal indføres i lejekontraktens § 11.

Er der indgået en lejeaftale om fri lejefastsættelse, kan det aftales, at lejen i lejeperioden skal reguleres efter nettoprisindeks. Aftalen skal indføjes i lejekontraktens § 11.

Fremgår det ikke af lejeaftalen, at lejen kan reguleres efter nettoprisindeks, kan lejen ikke reguleres i lejeperioden. Lejen kan dog stadig reguleres som følge af stigninger i og pålæg af nye skatter og afgifter.

Indeksfinansieret boligbyggeri.
Der findes særlige regler for lejefastsættelsen i ejendomme, hvis opførelse er finansieret med indekslån.

Efter disse regler kan lejen fastsættes, således at den samlede lejeindtægt kan dække ejendommens nødvendige driftsudgifter på tidspunktet for ejendommens opførelse med tillæg af afkast af ejendommens værdi.

Tilsvarende regler gælder for ejendomme taget i brug efter l. januar 1989, der er opført af og udlejes af udlejere omfattet af lov om realrenteafgift.

For begge typer af ejendomme gælder der særlige regler for regulering af lejen i lejeperioden.

Forbedringer.
Hvis udlejeren har gennemført forbedringer af det lejede, kan der efter nærmere fastsatte regler kræves lejeforhøjelse herfor.

Lejens betaling.
Udlejeren bestemmer, hvordan de nævnte beløb betales og anviser en konto i et pengeinstitut, hvor lejen og de hertil knyttede bidrag betales.

Det kan aftales, at lejen skal betales for en periode af 3 måneder ad gangen. En længere periode end 3 måneder kan ikke gyldigt aftales.

Pligtige pengeydelser.
For en række betalinger i lejeforholdet gælder, at de er "pligtige pengeydelser", hvilket betyder, at udlejeren kan ophæve lejeaftalen under iagttagelse af visse betingelser, hvis de pligtige pengeydelser ikke betales. Beløb, der er pligtige pengeydelser, er bl.a. leje, depositum og forudbetalt leje og regulering heraf, varmebetaling, antenne- og internetbidrag, a conto bidrag for vand, betaling for køling samt betaling af påkravsgebyr.

Forfalder lejen m.v. til betaling på en helligdag, en lørdag eller grundlovsdag, udskydes forfaldsdagen til den efterfølgende hverdag. Rettidig betaling af husleje er betaling, som foretages senest på forfaldsdagen.

Betales lejen ikke rettidigt, kan udlejeren afgive påkrav herom.

Påkravet kan tidligst afgives efter 3. hverdag efter sidste rettidige betalingsdag. Udlejeren kan opkræve et gebyr herfor, som er fastsat i lejeloven.

4. Til lejekontraktens § 4:
Depositum og forudbetalt leje

Depositum.
Udlejeren kan i lejeaftalen betinge sig, at lejeren betaler et depositum til sikkerhed for lejerens forpligtelser ved fraflytning.

Depositum kan højst svare til 3 måneders leje. I fremlejeforhold kan lejeren vælge at stille bankgaranti eller deponere i stedet for at indbetale depositum.

Forudbetalt leje.
Udlejeren kan endvidere betinge sig, at lejeren ved lejeaftalens indgåelse forud betaler et beløb, som højst svarer til den leje, som skal betales i perioden fra lejemålet opsiges, til lejeforholdet ophører, dog maksimalt 3 måneders leje. Sådan forudbetalt leje kan lejeren lade indgå som huslejebetaling i de sidste op til 3 måneder af lejeperioden.

Både depositum og forudbetalt leje kan kræves forholdsmæssigt forhøjet, når lejen forhøjes. Forhøjelsen kan opkræves med lige store månedlige beløb over samme antal måneder, som depositum og forudbetalt leje svarede til i forhold til lejen ved lejeforholdets indgåelse. Det bør fremgå specificeret af lejeopkrævningerne, hvilket beløb der udgør selve lejen, og hvilke beløb der vedrører regulering af forudbetalt leje og regulering af depositum.
Nedsættes lejen, skal udlejeren fra nedsættelsestidspunktet foretage en tilsvarende tilbagebetaling af depositum og forudbetalt leje.

5. Til lejekontraktens § 5:
Varme, køling, vand og el

Felterne i lejekontrakten afkrydses, dels af hensyn til oplysning om det lejede, dels af hensyn til de oplysninger, som kommunen har brug for ved en eventuel boligstøtteberegning.

I ejendomme, hvor udlejeren leverer varme og varmt vand samt el til andet end opvarmning, og i ejendomme, hvor betaling for vand og køling sker efter forbrugsmålere, skal lejeren som hovedregel indbetale a conto beløb til dækning af udlejerens udgifter.

Udgiften til lejemålets opvarmning og forsyning med varmt vand samt el til andet end opvarmning kan ikke indeholdes i lejen. Det samme gælder for udgiften til vandforbrug og køling, hvis fordelingen af udgiften sker efter målere. Dette gælder dog ikke for enkeltværelser til beboelse, hvor udgiften til opvarmning, vand, el til andet end opvarmning og køling kan være indeholdt i lejen.

Ved vand, varme, el- og kølingsregnskabsårets udløb skal udlejeren fremsende særskilte regnskaber for de afholdte udgifter og indbetalte a conto beløb for regnskabsperioden.

Regnskaberne skal være kommet frem til lejerne senest 4 måneder efter regnskabsårets udløb. Sker leverancen af varme, el og køling fra et kollektivt forsyningsanlæg, er regnskabet dog rettidigt aflagt hvis det er kommet frem til lejerne senest 3 måneder efter, at udlejeren har modtaget endelig afregning fra forsyningsanlægget. Sker leverancen fra et kollektivt forsyningsanlæg, skal regnskabsåret følge forsyningsanlæggets.

Varmeleverandører skal sikre sig, at nærmere oplysninger om lejerens varmefordelingsmålere stilles til rådighed for lejeren på dennes anmodning, jf. § 9 i bekendtgørelse om varmefordelingsmålere, der anvendes som grundlag for fordeling af varmeudgifter.

Har lejeren betalt for lidt i a conto bidrag, kan udlejeren kræve tillægsbetaling ved den første lejebetaling, der skal finde sted, når der er forløbet l måned efter, at lejeren har modtaget de enkelte regnskaber. Overstiger tillægsbetalingen 3 måneders leje, kan lejeren beslutte at betale i 3 lige store månedlige rater.

Har lejeren betalt for meget i a conto bidrag, gælder for både vand, varme, el- og kølingsregnskaber, at det for meget betalte skal tilbagebetales til lejeren, enten kontant eller ved fradrag i første lejebetaling efter, at regnskabet er udsendt.

Kommer de enkelte regnskaber for sent frem, kan udlejeren ikke kræve tillægsbetaling efter regnskabet. Fremsendes regnskabet ikke inden yderligere 2 måneder efter de nævnte frister, kan lejeren undlade at indbetale a conto bidrag, indtil lejeren har modtaget regnskabet og har modtaget et eventuelt for meget betalt bidrag for den afsluttede regnskabsperiode.
Det skal ved afkrydsning angives, om udlejeren leverer el til lejemålet. Hvis dette ikke er tilfældet, skal lejeren selv sørge for at indgå aftale med en elleverandør om levering heraf.

6. Til lejekontraktens § 7:
Vedligeholdelsesstand ved indflytning

I lejekontraktens § 7 skal parterne ved afkrydsning angive, om lejemåles stand er eller bliver konstateret ved et indflytningssyn.

Udlejere af beboelseslejligheder skal udarbejde en indflytnings rapport.

Udarbejdelsen skal ske i samarbejde med lejeren, således at lejeren indkaldes til deltagelse i et indflytningssyn i forbindelse med indflytningen.

Udlejeren, der kun udlejer én bolig, herunder ejeren af en enkelt ejer- eller andelsbolig, har dog ikke pligt til at afholde indflytningssyn.

Udlejerens forhold på tidspunktet, hvor lejeren kan disponere over lejemålet, vil være afgørende for, om udlejeren har pligt til at afholde syn. Det vil typisk være fra lejeforholdets begyndelse. Er der tvivl om, hvorvidt udlejeren alene udlejer én bolig, kan lejeren anmode udlejeren om at underskrive en tro og loveerklæring om, at denne alene udlejer én bolig.

Udlejere af enkeltværelser har heller ikke pligt til at afholde indflytningssyn.

Udlejeren skal indkalde lejeren til deltagelse i indflytningssynet.

Der gælder ikke specifikke regler for, hvornår og hvordan lejeren skal indkaldes, men det forudsættes, at lejeren indkaldes med så tilpas lang frist, at lejeren har mulighed for at være til stede. I indflytningsrapporten angives, hvordan lejemålets stand er ved indflytningen.

Indflytningsrapporten skal udleveres til lejeren ved synet, herunder i et digitalt dokument, eller sendes til lejeren senest 2 uger efter synet, hvis denne ikke er til stede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af rapporten.

Lejemålet skal til sin tid afleveres i samme stand, medmindre andet aftales, jf. dog nedenstående afsnit om istandsættelse ved fraflytning (om indvendig vedligeholdelse).

Det kan ikke aftales, at det lejede skal afleveres i bedre stand, end det var ved indflytningen.

Er det lejede ikke ved overtagelsen i den stand, som lejeren ifølge aftalen kan kræve, skal lejeren over for udlejeren gøre manglen gældende senest 14 dage efter lejeforholdets begyndelse.

Fristen gælder, selvom lejeren inden fristens udløb har deltaget i et indflytningssyn og har modtaget en indflytningsrapport.

Hvis udlejeren ikke reagerer, har lejeren mulighed for at lade væsentlige mangler udbedre for udlejerens regning, at kræve at udlejeren betaler en erstatning eller at hæve aftalen.

Lejerens mangelsbeføjelser er således afhængig af, at lejeren gør brug af sin indsigelsesadgang senest 14 dage efter lejeforholdets begyndelse. Har lejeren gjort indsigelse uden, at manglen er udbedret, hæfter lejeren ikke for manglen i forbindelse med fraflytning.

7. Til lejekontraktens § 8: Vedligeholdelse

Indvendig vedligeholdelse.
Den indvendig vedligeholdelse omfatter vedligeholdelse af lejligheden med hvidtning, maling, tapetsering og behandling af gulve.

Maling omfatter maling af radiatorer og træværk i lejligheden, herunder døre, karme, gerigter, paneler, entredør på den indvendige side og indvendige vinduesrammer til rammernes kant og fals.

Hvis ikke andet aftales, påhviler den indvendige vedligeholdelse af lejemålet udlejeren.

Udlejeren skal i så fald månedsvis afsætte et beløb på en indvendig vedligeholdelseskonto for lejligheden.

Udlejeren har også pligt til at afsætte beløb til indvendig vedligeholdelse for blandede lejemål dvs. lejemål, der anvendes til både beboelse og til andet end beboelse. Er lokalerne beliggende i hver sin fysiske enhed, skal der dog kun afsættes beløb til indvendig vedligeholdelse for beboelsesdelen.

Udlejeren skal hvert år senest 3 måneder efter regnskabsårets afslutning skriftligt oplyse lejeren om, hvilket beløb der står på kontoen for indvendig vedligeholdelse.

Lejeren kan kræve, at udlejeren foretager indvendig vedligeholdelse af lejemålet så ofte, at det lejede altid er i god vedligeholdt stand, og såfremt udgiften kan afholdes af det beløb, der er til rådighed på vedligeholdelseskontoen.

Når udlejeren efter udførte vedligeholdelsesarbejder fradrager beløb på vedligeholdelseskontoen, skal lejeren samtidig have en skriftlig opgørelse over de afholdte udgifter med oplysning om, hvilket beløb der herefter er til rådighed.

Uden forudgående aftale med udlejeren kan en lejer, der selv har ladet arbejder udføre, ikke kræve betaling af indestående på den indvendige vedligeholdelseskonto. Ligeledes kan udlejeren bestemme, hvilke håndværkere der skal udføre arbejdet.

Det kan aftales, at den indvendige vedligeholdelse påhviler lejeren. Dette indebærer, at lejeren ud over lejen selv skal afholde udgifter til maling, hvidtning, tapetsering og lakering af gulve i det lejede. Aftale herom angives ved afkrydsning ved "Lejeren" i kontraktens § 8. Udlejeren kan kræve, at vedligeholdelse skal ske så ofte, at det lejede altid er i god vedligeholdt stand.

Udlejeren eller dennes stedfortræder har ret til at få eller skaffe sig adgang til det lejede, når forholdene kræver det.

Udvendig vedligeholdelse.
Al anden vedligeholdelse af alle dele af ejendommen og det lejede, som ikke er omfattet af den indvendige vedligeholdelse, dvs. er omfattet af maling, hvidtning, tapetsering og lakering af gulve i det lejede, betragtes som udvendig vedligeholdelse.

Hvis ikke andet aftales, påhviler den udvendige vedligeholdelse af lejemålet, bortset fra låse og nøgler, udlejeren. Udlejeren skal holde ejendommen og det lejede forsvarligt ved lige. Alle indretninger til afløb og til forsyning med lys, gas, vand, varme og kulde skal holdes i god og brugbar stand.

Udlejeren skal ligeledes sørge for renholdelse og sædvanlig belysning af ejendommen og adgangsvejene til det lejede, ligesom udlejeren skal renholde fortov, gård og andre fælles indretninger.

Er der ikke aftalt andet, skal lejeren i lejeperioden foretage vedligeholdelse og fornøden fornyelse af låse og nøgler, så disse altid er i god vedligeholdt stand.

Der kan mellem lejeren og udlejeren aftales en anden vedligeholdelsesfordeling, fx således at lejeren påtager sig at skulle vedligeholde og eventuelt forny toiletkummer, haner, køleskabe, køkkenborde, blandingsbatterier, ruder, gulve, gulvbelægning og lign. Aftaler, hvorefter lejeren påtager sig at vedligeholde andet end låse og nøgler, skal indføjes i lejekontraktens § 11.

For lejemål i regulerede kommuner omfattet af lejelovens § 19 kan det dog ikke aftales, at lejeren overtager udlejerens pligt til udvendig vedligeholdelse. Det kan dog aftales, at lejeren skal vedligeholde den have, som indgår i det lejede.

Er der mellem lejeren og udlejeren aftalt en sådan anden vedligeholdelsesfordeling, skal lejeren i lejeperioden foretage vedligeholdelse så ofte, at de pågældende indretninger altid er i god vedligeholdt stand.

Fraflytningssyn mv.
Udlejere, der på fraflytningstidspunktet udlejer mere end én beboelseslejlighed, er forpligtet til at afholde fraflytningssyn sammen med lejeren og udarbejde en fraflytningsrapport efter lejelovens § 187, stk. 3-5.

Istandsættelse ved fraflytning - indvendig.
Har udlejeren pligten til at foretage den indvendige vedligeholdelse af lejemålet, vil lejeren alene kunne blive mødt med krav om at male osv., hvis lejeren har påført lejemålet skader. Lejeren skal således ikke udbedre forringelse, som skyldes slid og ælde.

Har lejeren ved aftalen overtaget den indvendige vedligeholdelses -pligt, skal lejeren ved lejeforholdets ophør aflevere lejemålet i samme stand som ved overleveringen. Det betyder, at lejeren inden fraflytning skal udføre den vedligeholdelse af lofter, vægge, gulve osv., som burde have været udført i løbet af lejeperioden.

Istandsættelse ved fraflytning - udvendig.
Låse og nøgler og eventuelle andre genstande, som efter aftalen er omfattet af lejerens udvendige vedligeholdelsesforpligtelse, skal ved lejeforholdets ophør afleveres i samme stand som ved overleveringen med undtagelse af den forringelse, som skyldes almindeligt slid og ælde, dog under forudsætning af, at genstandene har været løbende vedligeholdt.

Det kan ikke aftales, at det lejede skal afleveres i en bedre stand, end det var ved indflytningen.

8. Til lejekontraktens § 10: Beboerrepræsentation, husorden og øvrige oplysninger om det lejede

Beboerrepræsentation.
Beboerrepræsentanterne kan på nogle områder indgå aftaler med udlejeren på de øvrige lejeres vegne, herunder bl.a. aftaler om gennemførelse af fælles forbedringer i ejendommen. Endvidere gælder der i forbindelse med varsling af lejeforhøjelser og varsling af fælles forbedringer særlige regler for ejendomme med beboerrepræsentation.

Husorden.
Det påhviler udlejeren at sørge for, at der i det hele hersker orden i ejendommen. Reglerne herfor kan være nedskrevet i en husorden.

Er der valgt beboerrepræsentanter, kan et beboermøde vedtage en husorden. Den er gældende, medmindre udlejeren har vægtige grunde til at modsætte sig dette.

Lejeren skal følge disse regler og andre rimelige påbud til sikring af god husorden og en forsvarlig brug af det lejede.

Øvrige oplysninger om det lejede.
Her anføres oplysninger om det lejede f praktiske oplysninger om forholdene i ejendommen m.v.

9. Til lejekontraktens § 11: Særlige vilkår

Her skal anføres alle aftalte fravigelser fra lejelovgivningen og lejekontraktens trykte bestemmelser. Sådanne aftaler vil kunne medføre, at lejeren opnår færre rettigheder eller pålægges større forpligtelser end efter de almindelige bestemmelser i lejelovgivningen. De aftalte særlige vilkår har forrang i forhold til lejeaftalens øvrige vilkår.

Det angives i kontraktens § 11, om der gælder særlige vilkår for lejefastsættelse, der skal oplyses om i lejekontrakten, herunder fx i forhold til privat byfornyelse og boligforbedring, afkastberegningen, aftalt grøn byfornyelse, regulering efter nettoprisindeks og fri lejefastsættelse. Opremsningen er ikke udtømmende.

Er der ikke plads til de særlige vilkår under kontraktens § 11, flyttes vilkårene om i eller fortsættes i et tillæg til lejekontrakten. Det anbefales, at et tillæg til lejekontrakten underskrives særskilt.

Øvrige oplysninger om det lejede, der ikke har karakter af særlige vilkår mellem parterne, anføres under kontraktens § 10.

Aftale om digital kommunikation.
Der kan som udgangspunkt kommunikeres digitalt og udveksles digitale dokumenter i lejeforholdet. Betalingspåkrav, udlejerens opsigelse og lejerens indsigelse mod udlejerens opsigelse kan dog ikke afgives som digitale dokumenter.

Såfremt lejeren eller udlejeren er fritaget for Digital Post, jf. § 5 i lov om Digital Post fra offentlige afsendere, kan meddelelser i lejeforholdet ikke afgives som digitale dokumenter.

Udlejeren eller lejeren kan desuden med et varsel på 1 måned til den første dag i en måned, der ikke er en helligdag, forlange, at meddelelser ikke afgives som digitale dokumenter.

Privat byfornyelse og aftalt boligforbedring.
For lejemål, som er ombygget efter den tidligere gældende lov om privat byfornyelse, eller efter kapitel 5 i den tidligere gældende lov om byfornyelse, og hvor lejeforhøjelse er beregnet efter samme love, skal det udtrykkeligt oplyses i lejeaftalen, at lejemål et er ombygget i henhold til lov om privat byfornyelse eller efter kapitel 5 i den tidligere gældende lov om byfornyelse. Af lejelovens § 12 fremgår, hvilke oplysninger der nærmere skal angives i kontrakten.

Afkast.
Ønsker udlejeren at opkræve en leje, hvor afkastet beregnes efter lejelovens § 25, stk. 2, skal det fremgå af lejeaftalen. Af lejelovens § 11, stk. 3, fremgår, hvilke oplysninger der nærmere skal angives i kontrakten.

Regulering efter nettoprisindeks.
For lejeaftaler, som er omfattet af udlejerens beslutning om regulering efter nettoprisindeks, jf. § 26 i lejeloven, og som indgås, efter at udlejeren har truffet beslutning om en sådan regulering, skal det fremgå af lejeaftalen, at lejen reguleres efter nettoprisindeks. Af lejelovens § 11, stk. 5, fremgår, hvilke oplysninger der nærmere skal angives i kontrakten.

Typeformular A, 10. udgave

Lejemålsnr.: 2-41

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 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 må 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 ***fed og kursiv***. Disse vilkår er fravigelser af lejelovgivningens almindelige regler. Hvis parterne har aftalt de forhold, der er kursiveret i kontrakten, er det ikke nødvendigt at anføre de samme forhold i kontraktens § 11. Vilkår, som er anført i § 11, er tilstrækkeligt fremhævet.

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.

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: Sejershaven 2, st. 41 By: 7321 Gadbjerg

Udlejeren:

Navn: Den selvejende Institution Meta Mariehjemmet under konkurs
CVR-nr./reg.nr.: CVR-nr. 30759958

Adresse: c/o kurator, advokat Henrik Selchau Poulsen, Nørregade 21, 1165 København K

Telefon: +45 31 27 39 78 E-mail: krra@bruunhjejle.dk

Lejeren:

Navn: [redacted]

Adresse: [redacted]
Telefon: [redacted] E-mail: [redacted]

Areal:

Lejemålets samlede bruttoetageareal udgør 78 m², der består af 1 værelser
Erhvervslokaler m.v. udgør heraf 0 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.: _____
☐ Cykelparkering ☐ Garage nr.: _____ ☐ Andet: _____
☐ Andet: _____ ☐ Andet: _____

Benyttelse:

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

§ 2. Lejeforholdets begyndelse og ophør

Begyndelse: Lejeforholdet begynder den 14.04.2025 og fortsætter, indtil det opsiges, medmindre lejemålet er tidsbegrænset, jf. § 11.

Opsigelse: Opsigelsen skal være ***skriftlig*** fra begge parters side. Medmindre andet er aftalt og anført i kontraktens §11, kan lejeren 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 varslet 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 91.488,00 kr.

Betaling: Lejen m.v. forfalder til betaling den 1. i hver (sæt x) ⊗ Måned ○ ***Kvartal***

Lejen pr. måned/kvartal udgør 7.624,00 kr.

Betalinger udover lejen udgør:

A conto varmebidrag	600,00	kr.
A conto vandbidrag	238,00	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:	8.462,00	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. 14.04.2025
Ved fremtidige ændringer i skatter og afgifter vil denne dato blive taget som udgangspunkt.

Betalingssted: ⊗ Lejen m.v. betales på udlejerens kontonr. 4183 - 3154079025 i (pengeinstitut): Danske Bank
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 lejeren et depositum på _____ kr. svarende til _____ måneders leje (højst 3 måneders leje).

Forudbetalt leje: Senest den _____ betaler lejeren endvidere forudbetalt leje på _____kr. svarende til _____ måneders leje (højst 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 13.04.2025 betaler lejeren i alt 37.328,86 kr., svarende til:

Forudbetalt leje:		kr.
Leje m.v. for perioden:		
14.04.2025 til 31.12.2025	4.484,86	kr.
Depositum		kr.
Indskud	32.844,00	kr.
		kr.
		kr.
I alt	37.328,86	kr.

Første gang, der herefter skal betales husleje, er den 01.05.2025.

§ 5. Varme, køling, vand og el

Varme: Udlejeren leverer varme og varmt vand? (sæt x) ⊗ Ja ○ Nej

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 01.01.

☐ 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 01.01.
○ 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 _____
○ 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. Fællesantenner 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 udlejeren 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 lejeren, 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

Pligt: ***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 14.04.2025 står der 0,00 kr. på kontoen.
Beløbet kan efter kontraktens oprettelse være ændret i forbindelse med udlejerens 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: plejeseng
☒ Køleskab	☐ Opvaskemaskine	☐ Emhætte	☒ Andet: skab
☒ 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 lejeren 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 lejefastsættelsen, 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 lejefastsættelse (§ 54 i lov om leje).

Følgende udgør fravigelser fra lejelovgivningens udgangspunkt:

Lejefastsættelse: Lejeforholdet er omfattet af reglerne om fri leje O Ja O 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 lejeren. O Ja O Nej

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

Reguleringen sker således: Gældende leje / anvendt nettoprisindeks ved seneste beregning af nettoprisindeksering x nyt indeks = 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:

Lejemået begynder på den i kontraktens § 2 angivne dato. Er denne dag en lørdag, en søndag eller anden helliddag, udskydes tidspunktet for lejemålets overtagelse til lejer til den følgende hverdag. Lejer betaler leje fra begyndelsestidspunktet, jf. § 2 i lejekontrakten.

HUSK - få en indboforsikring så dine ejendele er sikret, hvis uheldet skulle være ude. Bliver din bolig ubeboelig er det som udgangspunkt din egen indboforsikring, der skal hjælpe med en midlertid bolig.

Sædvanlig opsigelsevarsel er den løbende måned + 3 måneder. Dog kan opsigelsen ved dødsfald ske med 1 måneds varsel, og indbo mv. kan opmagasineres, jf. lov m leje § 75, stk. 5.

Ved dødsfald skal pårørende senest efter 7 dage, rykke lejemålet og aflerede nøgler (skifteretsattest elelr rydningserklæring). Såfremt dette ikke sker, vil hjemmet tøme lejemålet og sørge for opbevaring på boets regning. I særlige tilfælde vil rydning af lejemålet ske efter nærmrere aftale med forstander.

Udlejer må bruge lejers cpr-nummer i relation til entydig registrering af lejer og til de øvrige sitautiner det er relevant i forhol dtil din tilkytning til lejeforholdet. Udbetaling af beløb til boligsøgende, beboere, bestyrelsesmedlemmer, og/eller fraflyttet beboer vil - som udgangspunkt ske ved overførsel af eløbet til NEM-konto og til denne overførsel anvendes cpr-nummer. CPR-nummeret videregives ikke, og vil ikke være offentligt tilgængeligt, blive offenligjort eller anvendt til markedsføring.

Lejer skal tilmelde sig som aftager på adresssen til et el-selskab inden indflytning.

Ved lejemålets ophør skal det lejede afleveres i samme stand som ved indflytningen. Nødvendige arbejder gennemføres af faguddannede håndværkere ved udlejers foranstaltning efter, at lejeren er fraflyttet og for lejerens regning, undtaget er den del der betagres som slid og ælde, der påhviler udlejer.

Øvrige fravigelser – fortsat

§ 12. Underskrift

Dato: _____	Dato: _____
_____	_____
Som udlejer	Som lejer
_____	_____
Som udlejer	Som lejer

BILAG
Vejledning august 2022
til typeformular A,
10. udgave, af 1. september 2022.

VEJLEDNING for beboelse

Vejledning vedrørende lejekontrakt til anvendelse i lejeaftaler om beboelseslejligheder, herunder blandede lejemål, og værelser i private udlejningsejendomme

Denne vejledning er bilag til den autoriserede standardlejekontrakt, typeformular A, 10. udgave af 1. september 2022 og udgør dermed en del af den autoriserede lejekontrakt.

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

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

Ønsker parterne at aftale fravigelser af lejelovgivningens almindelige regler og/eller lejekontrakten, skal det aftalte anføres i kontraktens § 11. Aftalte fravigelser må ikke anføres direkte i kontraktteksten (ved overstregning eller lign.), medmindre der i den fortrykte tekst er givet særlig adgang hertil.

Enkelte vilkår i lejekontraktens 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 det ikke nødvendigt tillige at anføre de samme forhold i kontraktens § 11.

Ønsker parterne ved lejeaftalens indgåelse at aftale fravigelser af lejelovgivningens almindelige regler og/eller lejekontrakten, kan de særlige aftaler anføres i et særligt tillæg, i stedet for i kontraktens § 11. Kravene til et sådant tillæg følger af § 14 i lov om leje. Tillægget udgør herefter en del af lejekontrakten.

Tillægget må ikke indeholde ensartede lejevilkår for flere lejere i samme ejendom, når de fremtræder på en sådan måde, at lejeren må opfatte dem som standardiserede, da tillægget i så fald skal være autoriseret. Der er ikke autoriseret et særligt tillæg til typeformular A, 10. udgave.

Denne vejledning indeholder med henvisning til kontraktens bestemmelser en beskrivelse af den gældende lejelovgivning.

En række bestemmelser i lejelovgivningen kan ikke fraviges til skade for lejeren, medens andre bestemmelser kan fraviges ved aftale. Vejledningen er ikke udtømmende.

For nærmere information henvises til den til enhver tid gældende lejelovgivning samt de vejledninger, der kan findes på ministeriets hjemmeside m.v.

Denne vejledning er udarbejdet i august 2022. Opmærksomheden henledes på, at lovgivningen kan være ændret på enkelte punkter efter dette tidspunkt

I det følgende findes oplysninger med henvisning til de enkelte bestemmelser i lejekontrakten:

1. Til lejekontraktens § 1: Parterne og det lejede

Lejelovens beskyttelse.
De almindelige rettigheder i lejelovgivningen, som gives lejeren i lejeforholdet, er gyldige mod enhver uden tinglysning. Lejerens rettigheder er derfor sikret i de situationer, hvor ejendommen fx videresælges. En ny ejer af ejendommen må respektere de almindelige rettigheder, som lejeren har efter lejelovgivningen.

Det samme gælder aftaler om forudbetaling af leje, indskud, depositum eller lign. inden for lovens rammer.

Har en lejer derimod ved aftale erhvervet særlige rettigheder, som fx aftalt uopsigelighed, er denne ret ikke uden videre sikret over for en ny ejer af ejendommen. Denne ret kan lejeren derfor kræve tinglyst. Udgiften betales af lejeren, medmindre andet aftales.

En lejer, der er fremlejetager, nyder ikke den samme beskyttelse efter lejeloven som den almindelige lejer, da fremlejetageren i modsætning til den almindelige lejer ikke står i kontraktforhold med ejendommens ejer.

Fremleje.
Lejekontrakten kan også anvendes ved aftaler om fremleje.

Fremleje er, når den person, som efter lejeaftalen med udlejeren er lejer, videreudlejer lejligheden helt eller delvist til en anden person.

Lejeren må som udgangspunkt ikke overlade brugen af det lejede til andre.

Lejeren af en beboelseslejlighed har dog ret til at fremleje højst halvdelen af lejlighedens beboelsesrum til beboelse (i blandede lejemål beboelsesdelen). Det samlede antal personer, der bor i lejligheden, må ikke overstige antallet af beboelsesrum.

I lejligheder, der udelukkende anvendes til beboelse (dvs. ikke i blandede lejemål jf. side 9), har lejeren endvidere ret til at fremleje hele lejligheden i op til 2 år, når lejerens fravær er midlertidigt og skyldes sygdom, forretningsrejse, studieophold, midlertidig forflyttelse eller lign.

Udlejeren kan dog modsætte sig fremlejeforhold vedrørende hele lejligheden, når ejendommen omfatter færre end 13 beboelses-lejligheder, når det samlede antal personer i lejligheden vil overstige antallet af beboelsesrum, eller når udlejeren i øvrigt har rimelig grund til at modsætte sig fremlejeforholdet Alle aftaler om fremleje, dvs. mellem fremlejegiveren og fremlejetageren, skal indgås skriftligt, og fremlejegiveren skal inden fremlejeperiodens begyndelse give udlejeren kopi af fremlejeaftalen.

I fremlejeforhold kan lejeren ved lejeaftalens indgåelse såvel som i lejeperioden i stedet for depositum vælge at stille sikkerhed i form af bankgaranti eller indestående på særskilt deponeringskonto.

2. Til lejekontraktens § 2: Lejeforholdets begyndelse og ophør

Lejerens opsigelse.
Det følger af lejeloven, at lejeaftalen af lejeren kan opsiges med 3 måneders varsel, medmindre andet varsel er aftalt imellem parterne. Aftale herom anføres i kontraktens § 11.

Lejeren kan med l måneds varsel opsige en lejeaftale om et accessorisk enkeltværelse, medmindre andet er aftalt. Aftale herom anføres i kontraktens § 11. Et accessorisk enkeltværelse er et værelse, som er en del af udlejerens beboelseslejlighed eller en del af et en- eller tofamilieshus, som udlejeren bebor.

Lejeren kan med 3 måneders varsel opsige en lejeaftale om et separat enkeltværelse (klubværelse), medmindre andet er aftalt. Aftale herom anføres i kontraktens § 11. Et separat enkeltværelse er et værelse, som ikke er en del af udlejerens beboelseslejlighed eller en del af et en eller tofamilieshus, som udlejeren bebor.

Udlejerens opsigelse.
Lejeaftalen kan af udlejeren kun opsiges i tilfælde, som er omfattet af reglerne i lejelovens §§ 170 og 171, og med det varsel, der efter reglerne i lejelovens § 175 er knyttet til den enkelte type opsigelse, hvoraf bl.a. fremgår:

- at accessoriske enkeltværelser kan opsiges med l måneds varsel, medmindre længere varsel er aftalt, og
- at en beboelseslejlighed i et hus, hvori der på tidspunktet for aftalens indgåelse kun findes to beboelseslejligheder, hvoraf ejeren bebor den ene, kan opsiges med l års varsel.

Det fremgår endvidere, at andre lejeaftaler under visse betingelser kan opsiges af udlejeren, når udlejeren ønsker selv at benytte det lejede. Opsigelsesvarslet er i disse situationer l år. Loven indeholder enkelte andre opsigelsesgrunde, herunder lejerens manglende iagttagelse af god skik og orden. Opsigelsesvarslet er her 3 måneder.

Det skal i kontraktens § l oplyses, om det lejede er en lejlighed eller et værelse. Er der tale om en lejlighed, skal det ligeledes oplyses, om lejligheden er en ejerlejlighed eller en andelsbolig.

Hvis der er tale om en anden type lejemål, angives hvilken.

En ejer eller en andelshaver, der kun udlejer en enkelt ejerlejlighed eller andelsbolig, har efter lejelovens § 170, nr. 3, en særlig mulighed for at opsige lejeren med 1 års varsel, hvis ejeren eller andelshaveren selv agter at benytte boligen. For ejerlejligheder gælder i øvrigt den særlige regel i lejelovens § 172, nr. 4, hvor der er angivet en række betingelser, som skal være opfyldt for, at udlejeren kan opsige lejeaftalen.

Uanset opsigelsesvarslets længde gælder det, at der siges op til den første hverdag i en måned, der ikke er dagen før en helligdag.

Reglerne i lejeloven om udlejerens opsigelse kan ikke aftales fraveget til skade for lejeren, før udlejeren har opsagt lejekontrakten. Parterne kan således fx aftale, at lejeren kan flytte efter en kortere frist.

Tidsbegrænsede lejeaftaler.
Parterne kan ved aftalens indgåelse aftale, at lejeaftalen skal være tidsbegrænset, jf. lejelovens § 173, hvis tidsbegrænsningen er tilstrækkeligt begrundet i udlejerens forhold. En særlig begrundelse for at udleje tidsbegrænset kan fx være udstationering eller midlertidig forflyttelse. Boligretten kan tilsidesætte vilkåret om tidsbegrænsning, hvis det ikke anses for tilstrækkeligt begrundet i udlejerens forhold. Der foreligger en omfattende praksis vedrørende begrundelse for tidsbegrænset udlejning.

En lejekontrakt, der indeholder aftale om en tidsbegrænsning af lejeforholdet, stiller som udgangspunkt lejeren ringere end efter de almindelige regler i lejeloven. Tidsbegrænsningsvilkåret kan derfor i kommuner med boligregulering tilsidesættes, hvis det skønnes, at lejeaftalen efter en samlet bedømmelse er indgået på vilkår, der er mere byrdefulde for lejeren end de vilkår, der gælder for andre lejere i ejendommen, uanset at udlejeren har en særlig begrundelse for at udleje tidsbegrænset.

Tidsbegrænsede lejeaftaler ophører uden opsigelse, når lejeperioden efter lejeaftalen udløber. En tidsbegrænset lejeaftale kan kun bringes til ophør i lejeperioden, hvis dette er aftalt mellem parterne, eller hvis den anden part misligholder aftalen.

Aftalen indføjes i kontraktens § 11, og det kan være hensigtsmæssigt heri at oplyse begrundelsen for tidsbegrænsningen. Er det mellem parterne aftalt, at lejemålet i lejeperioden skal kunne opsiges, gælder lejelovens almindelige opsigelsesregler, jf. ovenfor.

3. Til lejekontraktens § 3: Betaling af leje m.v.

Fastsættelse og regulering af lejen.
Reglerne om fastsættelse og regulering af lejen findes primært i lejeloven. Det afhænger af lejemålets art og beliggenhed, hvilke regler i lejeloven lejen fastsættes og reguleres efter.

Lejefastsættelse ved aftalens indgåelse.
I regulerede kommuner, jf. lejelovens § 4, gælder der særlige regler om lejens størrelse ved lejeaftalens indgåelse, jf. lejelovens § 19.

Hovedreglen er, at lejens størrelse ikke må overstige det beløb, som udgør den omkostningsbestemte leje for lejemålet med et beregnet tillæg for evt. forbedringer.

Der gælder særlige regler for "småejendomme", jf. nedenfor.

Som undtagelse herfra kan lejen dog for "gennemgribende forbedrede lejemål" aftales til et beløb, der ikke overstiger det lejedes værdi. Lejelovens § 19, stk. 2, indeholder en definition af "gennemgribende forbedrede lejemål".

Afgørelse af, hvorvidt lejen overstiger det lejedes værdi, beror på en sammenligning med den leje, som betales for tilsvarende lejemål i kvarteret eller området med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsesstand.

For lejemål med omkostningsbestemt leje gælder endvidere, at der ved lejeaftalens indgåelse ikke kan aftales en leje eller lejevilkår, der efter en samlet bedømmelse er mere byrdefulde for lejeren end de vilkår, der gælder for andre lejere i ejendommen. I kommuner, som ikke er reguleret - såkaldte uregulerede kommuner - gælder ingen særlige regler om lejens størrelse ved lejeaftalens indgåelse, men lejeren kan efter aftalens indgåelse forlange lejen sat ned, hvis den væsentligt overstiger det lejedes værdi. Dette gælder tillige for ejendomme beliggende i regulerede kommuner, der er undtaget for reglerne om omkostningsbestemt husleje.

Lejeregulering i lejeperioden.
Som udgangspunkt reguleres lejen for lejemål beliggende i regulerede kommuner efter reglerne om omkostningsbestemt leje, medens lejen for lejemål beliggende i uregulerede kommuner reguleres efter reglerne om det lejedes værdi.

Småejendomme.
Som undtagelse fra de ovenfor nævnte regler om lejens fastsættelse og regulering gælder der i regulerede kommuner særlige regler for lejemål i ejendomme, som l. januar 1995 omfattede 6 eller færre beboelseslejligheder (småejendomme).

Det samme gør sig gældende for ejendomme, som er opført efter den 1. januar 1995, hvis ejendommen omfattede 6 eller færre beboelseslejligheder, da den blev taget i brug.

Ved fastsættelse og regulering af lejen for disse lejemål gælder reglerne om det lejedes værdi, således at lejen i disse ejendomme kan forhøjes eller nedsættes, hvis den er væsentligt lavere henholdsvis væsentligt højere end den leje, der betales for tilsvarende lejemål i større ejendomme, hvor lejen er reguleret efter reglerne om omkostningsbestemt leje.

Enkeltværelser.
For separate enkeltværelser (klubværelser) i regulerede kommuner fastsættes og reguleres lejen efter reglerne om omkostningsbestemt leje medmindre enkeltværelset er beliggende i en ejendom, der er undtaget fra reglerne om omkostningsbestemt husleje, således at lejen i stedet fastsættes efter det lejedes værdi.

I enkeltværelser til beboelse, hvor værelserne er en del af udlejerens beboelseslejlighed eller en del af et en- eller tofamilieshus, som udlejeren bebor, og i klubværelser i uregulerede kommuner fastsættes og reguleres lejen efter det lejedes værdi.

Blandede lejemål.
Lejen for blandede lejemål dvs. lejemål, der anvendes både til beboelse og til andet end beboelse reguleres som udgangspunkt på samme måde som rene beboelseslejemål.

Hvis de lokaler, som anvendes til beboelse, og de lokaler, som alene anvendes til andet end beboelse, er beliggende i hver sin fysiske enhed, gælder der imidlertid særlige regler for de lokaler, der alene anvendes til andet end beboelse, jf. erhvervslejeloven.

Skatter og afgifter
Både i regulerede og uregulerede kommuner er det muligt at varsle særskilte lejeforhøjelser som følge af stigninger i ejendommens skatter og afgifter. I den omkostningsbestemte husleje kan skatter og afgifter alternativt medtages i driftsbudgettet.

Bortfalder eller nedsættes skatter og afgifter, skal udlejeren med virkning fra bortfalds- eller nedsættelsestidspunktet foretage en tilsvarende lejenedsættelse for de lejligheder og lokaler, i hvis leje udgiften har været indregnet.

Nettoprisindeksregulering.
Udlejeren kan efter aftale med lejeren vælge at regulere lejen efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks. Der findes 2 former for nettoprisregulering, som er undtagelser fra de almindelige regler om lejeregulering.

For lejemål i ejendomme med omkostningsbestemt leje kan udlejeren beslutte, at lejen én gang om året og i perioder på 2 år ad gangen reguleres efter nettoprisindeks i stedet for efter reglerne om omkostningsbestemt husleje. Det kan endvidere aftales mellem udlejeren og lejeren, at lejen under lejeforholdets bestående skal reguleres én gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks. Den nettoprisindeksregulerede leje kan kræves nedsat, hvis den væsentligt overstiger det lejedes værdi.

For ejendomme med omkostningsbestemt leje og andre ejendomme, kan det aftales, at lejen under lejeforholdets bestående skal reguleres én gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks.

En aftale om regulering af lejen efter nettoprisindeks skal indføjes i lejekontraktens § 11. Det bør heraf fremgå, hvilket tidspunkt der danner udgangspunkt for reguleringen, og hvilken værdi nettoprisindekset har på dette tidspunkt. Det skal endvidere fremgå, hvornår lejen første gang vil blive reguleret.

Fri lejefastsættelse.
Både i regulerede og uregulerede kommuner kan aftaler om "fri lejefastsættelse", jf. lejelovens § 54, stk. 1, nr. 1-3, indgås i lejeaftaler om:

- Beboelseslejligheder i ejendomme, der er taget i brug efter den 31. december 1991, jf. lejelovens § 54, stk. 1, nr. 1,
- beboelseslejligheder, der den 31. december 199l lovligt udelukkende benyttedes til erhvervsformål, jf. lejelovens § 54, stk. 1, nr. 2. Det samme gælder for lokaler, der senest forinden denne dato lovligt var benyttet udelukkende til eller lovligt var indrettet udelukkende til erhvervsformål og
- beboelseslejlighed eller enkeltværelse, der er nyindrettet i en tagetage, som den l. september 2002 ikke var benyttet til eller registreret som beboelse, samt i nypåbyggede etager, hvortil der er givet byggetilladelse efter den l. juli 2004, jf. lejelovens § 54, stk. 1, nr. 3

I medfør af lejelovens § 54, stk. 2, er det en betingelse for så vidt angår lejelovens § 54, stk. 1, nr. 2 og 3, at det af lejeaftalen fremgår, at lejemålet er omfattet af den konkrete lejelovsbestemmelse.

Indgås en aftale om fri lejefastsættelse, kan lejen kun sættes ned i de tilfælde, hvor der er aftalt en leje, der er urimelig høj. Lejeren har således ikke som ellers mulighed for at få lejen sat ned, selvom den aftalte leje væsentligt overstiger den omkostningsbestemte leje eller det lejedes værdi.

En aftale om fri lejefastsættelse skal indføres i lejekontraktens § 11.

Er der indgået en lejeaftale om fri lejefastsættelse, kan det aftales, at lejen i lejeperioden skal reguleres efter nettoprisindeks. Aftalen skal indføjes i lejekontraktens § 11.

Fremgår det ikke af lejeaftalen, at lejen kan reguleres efter nettoprisindeks, kan lejen ikke reguleres i lejeperioden. Lejen kan dog stadig reguleres som følge af stigninger i og pålæg af nye skatter og afgifter.

Indeksfinansieret boligbyggeri.
Der findes særlige regler for lejefastsættelsen i ejendomme, hvis opførelse er finansieret med indekslån.

Efter disse regler kan lejen fastsættes, således at den samlede lejeindtægt kan dække ejendommens nødvendige driftsudgifter på tidspunktet for ejendommens opførelse med tillæg af afkast af ejendommens værdi.

Tilsvarende regler gælder for ejendomme taget i brug efter l. januar 1989, der er opført af og udlejes af udlejere omfattet af lov om realrenteafgift.

For begge typer af ejendomme gælder der særlige regler for regulering af lejen i lejeperioden.

Forbedringer.
Hvis udlejeren har gennemført forbedringer af det lejede, kan der efter nærmere fastsatte regler kræves lejeforhøjelse herfor.

Lejens betaling.
Udlejeren bestemmer, hvordan de nævnte beløb betales og anviser en konto i et pengeinstitut, hvor lejen og de hertil knyttede bidrag betales.

Det kan aftales, at lejen skal betales for en periode af 3 måneder ad gangen. En længere periode end 3 måneder kan ikke gyldigt aftales.

Pligtige pengeydelser.
For en række betalinger i lejeforholdet gælder, at de er "pligtige pengeydelser", hvilket betyder, at udlejeren kan ophæve lejeaftalen under iagttagelse af visse betingelser, hvis de pligtige pengeydelser ikke betales. Beløb, der er pligtige pengeydelser, er bl.a. leje, depositum og forudbetalt leje og regulering heraf, varmebetaling, antenne- og internetbidrag, a conto bidrag for vand, betaling for køling samt betaling af påkravsgebyr.

Forfalder lejen m.v. til betaling på en helligdag, en lørdag eller grundlovsdag, udskydes forfaldsdagen til den efterfølgende hverdag. Rettidig betaling af husleje er betaling, som foretages senest på forfaldsdagen.

Betales lejen ikke rettidigt, kan udlejeren afgive påkrav herom.

Påkravet kan tidligst afgives efter 3. hverdag efter sidste rettidige betalingsdag. Udlejeren kan opkræve et gebyr herfor, som er fastsat i lejeloven.

4. Til lejekontraktens § 4: Depositum og forudbetalt leje

Depositum.
Udlejeren kan i lejeaftalen betinge sig, at lejeren betaler et depositum til sikkerhed for lejerens forpligtelser ved fraflytning.

Depositum kan højst svare til 3 måneders leje. I fremlejeforhold kan lejeren vælge at stille bankgaranti eller deponere i stedet for at indbetale depositum.

Forudbetalt leje.
Udlejeren kan endvidere betinge sig, at lejeren ved lejeaftalens indgåelse forud betaler et beløb, som højst svarer til den leje, som skal betales i perioden fra lejemålet opsiges, til lejeforholdet ophører, dog maksimalt 3 måneders leje. Sådan forudbetalt leje kan lejeren lade indgå som huslejebetaling i de sidste op til 3 måneder af lejeperioden.

Både depositum og forudbetalt leje kan kræves forholdsmæssigt forhøjet, når lejen forhøjes. Forhøjelsen kan opkræves med lige store månedlige beløb over samme antal måneder, som depositum og forudbetalt leje svarede til i forhold til lejen ved lejeforholdets indgåelse. Det bør fremgå specificeret af lejeopkrævningerne, hvilket beløb der udgør selve lejen, og hvilke beløb der vedrører regulering af forudbetalt leje og regulering af depositum.

Nedsættes lejen, skal udlejeren fra nedsættelsestidspunktet foretage en tilsvarende tilbagebetaling af depositum og forudbetalt leje.

5. Til lejekontraktens § 5: Varme, køling, vand og el

Felterne i lejekontrakten afkrydses, dels af hensyn til oplysning om det lejede, dels af hensyn til de oplysninger, som kommunen har brug for ved en eventuel boligstøtteberegning.

I ejendomme, hvor udlejeren leverer varme og varmt vand samt el til andet end opvarmning, og i ejendomme, hvor betaling for vand og køling sker efter forbrugsmålere, skal lejeren som hovedregel indbetale a conto beløb til dækning af udlejerens udgifter.

Udgiften til lejemålets opvarmning og forsyning med varmt vand samt el til andet end opvarmning kan ikke indeholdes i lejen. Det samme gælder for udgiften til vandforbrug og køling, hvis fordelingen af udgiften sker efter målere. Dette gælder dog ikke for enkeltværelser til beboelse, hvor udgiften til opvarmning, vand, el til andet end opvarmning og køling kan være indeholdt i lejen.

Ved vand, varme, el- og kølingsregnskabsårets udløb skal udlejeren fremsende særskilte regnskaber for de afholdte udgifter og indbetalte a conto beløb for regnskabsperioden.

Regnskaberne skal være kommet frem til lejerne senest 4 måneder efter regnskabsårets udløb. Sker leverancen af varme, el og køling fra et kollektivt forsyningsanlæg, er regnskabet dog rettidigt aflagt, hvis det er kommet frem til lejerne senest 3 måneder efter, at udlejeren har modtaget endelig afregning fra forsyningsanlægget. Sker leverancen fra et kollektivt forsyningsanlæg, skal regnskabsåret følge forsyningsanlæggets.

Varmeleverandører skal sikre sig, at nærmere oplysninger om lejerens varmefordelingsmålere stilles til rådighed for lejeren på dennes anmodning, jf. § 9 i bekendtgørelse om varmefordelingsmålere, der anvendes som grundlag for fordeling af varmeudgifter.

Har lejeren betalt for lidt i a conto bidrag, kan udlejeren kræve tillægsbetaling ved den første lejebetaling, der skal finde sted, når der er forløbet 1 måned efter, at lejeren har modtaget de enkelte regnskaber. Overstiger tillægsbetalingen 3 måneders leje, kan lejeren beslutte at betale i 3 lige store månedlige rater.

Har lejeren betalt for meget i a conto bidrag, gælder for både vand, varme, el- og kølingsregnskaber, at det for meget betalte skal tilbagebetales til lejeren, enten kontant eller ved fradrag i første lejebetaling efter, at regnskabet er udsendt.

Kommer de enkelte regnskaber for sent frem, kan udlejeren ikke kræve tillægsbetaling efter regnskabet. Fremsendes regnskabet ikke inden yderligere 2 måneder efter de nævnte frister, kan lejeren undlade at indbetale a conto bidrag, indtil lejeren har modtaget regnskabet og har modtaget et eventuelt for meget betalt bidrag for den afsluttede regnskabsperiode.

Det skal ved afkrydsning angives, om udlejeren leverer el til lejemålet. Hvis dette ikke er tilfældet, skal lejeren selv sørge for at indgå aftale med en elleverandør om levering heraf.

6. Til lejekontraktens § 7: Vedligeholdelsesstand ved indflytning

I lejekontraktens § 7 skal parterne ved afkrydsning angive, om lejemåles stand er eller bliver konstateret ved et indflytningssyn.

Udlejere af beboelseslejligheder skal udarbejde en indflytningsrapport.

Udarbejdelsen skal ske i samarbejde med lejeren, således at lejeren indkaldes til deltagelse i et indflytningssyn i forbindelse med indflytningen.

Udlejeren, der kun udlejer én bolig, herunder ejeren af en enkelt ejer- eller andelsbolig, har dog ikke pligt til at afholde indflytningssyn.

Udlejerens forhold på tidspunktet, hvor lejeren kan disponere over lejemålet, vil være afgørende for, om udlejeren har pligt til at afholde syn. Det vil typisk være fra lejeforholdets begyndelse. Er der tvivl om, hvorvidt udlejeren alene udlejer én bolig, kan lejeren anmode udlejeren om at underskrive en tro og loveerklæring om, at denne alene udlejer én bolig.

Udlejere af enkeltværelser har heller ikke pligt til at afholde indflytningssyn.

Udlejeren skal indkalde lejeren til deltagelse i indflytningssynet.

Der gælder ikke specifikke regler for, hvornår og hvordan lejeren skal indkaldes, men det forudsættes, at lejeren indkaldes med så tilpas lang frist, at lejeren har mulighed for at være til stede. I indflytningsrapporten angives, hvordan lejemålets stand er ved indflytningen.

Indflytningsrapporten skal udleveres til lejeren ved synet, herunder i et digitalt dokument, eller sendes til lejeren senest 2 uger efter synet, hvis denne ikke er til stede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af rapporten.

Lejemålet skal til sin tid afleveres i samme stand, medmindre andet aftales, jf. dog nedenstående afsnit om istandsættelse ved fraflytning (om indvendig vedligeholdelse).

Det kan ikke aftales, at det lejede skal afleveres i bedre stand, end det var ved indflytningen.

Er det lejede ikke ved overtagelsen i den stand, som lejeren ifølge aftalen kan kræve, skal lejeren over for udlejeren gøre manglen gældende senest 14 dage efter lejeforholdets begyndelse.

Fristen gælder, selvom lejeren inden fristens udløb har deltaget i et indflytningssyn og har modtaget en indflytningsrapport.

Hvis udlejeren ikke reagerer, har lejeren mulighed for at lade væsentlige mangler udbedre for udlejerens regning, at kræve at udlejeren betaler en erstatning eller at hæve aftalen.

Lejerens mangelsbeføjelser er således afhængig af, at lejeren gør brug af sin indsigelsesadgang senest 14 dage efter lejeforholdets begyndelse. Har lejeren gjort indsigelse uden, at manglen er udbedret, hæfter lejeren ikke for manglen i forbindelse med fraflytning.

7. Til lejekontraktens § 8: Vedligeholdelse

Indvendig vedligeholdelse.
Den indvendig vedligeholdelse omfatter vedligeholdelse af lejligheden med hvidtning, maling, tapetsering og behandling af gulve.

Maling omfatter maling af radiatorer og træværk i lejligheden, herunder døre, karme, gerigter, paneler, entredør på den indvendige side og indvendige vinduesrammer til rammernes kant og fals.

Hvis ikke andet aftales, påhviler den indvendige vedligeholdelse af lejemålet udlejeren.

Udlejeren skal i så fald månedsvis afsætte et beløb på en indvendig vedligeholdelseskonto for lejligheden.

Udlejeren har også pligt til at afsætte beløb til indvendig vedligeholdelse for blandede lejemål dvs. lejemål, der anvendes til både beboelse og til andet end beboelse. Er lokalerne beliggende i hver sin fysiske enhed, skal der dog kun afsættes beløb til indvendig vedligeholdelse for beboelsesdelen.

Udlejeren skal hvert år senest 3 måneder efter regnskabsårets afslutning skriftligt oplyse lejeren om, hvilket beløb der står på kontoen for indvendig vedligeholdelse.

Lejeren kan kræve, at udlejeren foretager indvendig vedligeholdelse af lejemålet så ofte, at det lejede altid er i god vedligeholdt stand, og såfremt udgiften kan afholdes af det beløb, der er til rådighed på vedligeholdelseskontoen.

Når udlejeren efter udførte vedligeholdelsesarbejder fradrager beløb på vedligeholdelseskontoen, skal lejeren samtidig have en skriftlig opgørelse over de afholdte udgifter med oplysning om, hvilket beløb der herefter er til rådighed.

Uden forudgående aftale med udlejeren kan en lejer, der selv har ladet arbejder udføre, ikke kræve betaling af indestående på den indvendige vedligeholdelseskonto. Ligeledes kan udlejeren bestemme, hvilke håndværkere der skal udføre arbejdet.

Det kan aftales, at den indvendige vedligeholdelse påhviler lejeren. Dette indebærer, at lejeren ud over lejen selv skal afholde udgifter til maling, hvidtning, tapetsering og lakering af gulve i det lejede. Aftale herom angives ved afkrydsning ved "Lejeren" i kontraktens § 8. Udlejeren kan kræve, at vedligeholdelse skal ske så ofte, at det lejede altid er i god vedligeholdt stand.

Udlejeren eller dennes stedfortræder har ret til at få eller skaffe sig adgang til det lejede, når forholdene kræver det.

Udvendig vedligeholdelse.
Al anden vedligeholdelse af alle dele af ejendommen og det lejede, som ikke er omfattet af den indvendige vedligeholdelse, dvs. er omfattet af maling, hvidtning, tapetsering og lakering af gulve i det lejede, betragtes som udvendig vedligeholdelse.

Hvis ikke andet aftales, påhviler den udvendige vedligeholdelse af lejemålet, bortset fra låse og nøgler, udlejeren. Udlejeren skal holde ejendommen og det lejede forsvarligt ved lige. Alle indretninger til afløb og til forsyning med lys, gas, vand, varme og kulde skal holdes i god og brugbar stand.

Udlejeren skal ligeledes sørge for renholdelse og sædvanlig belysning af ejendommen og adgangsvejene til det lejede, ligesom udlejeren skal renholde fortov, gård og andre fælles indretninger.

Er der ikke aftalt andet, skal lejeren i lejeperioden foretage vedligeholdelse og fornøden fornyelse af låse og nøgler, så disse altid er i god vedligeholdt stand.

Der kan mellem lejeren og udlejeren aftales en anden vedligeholdelsesfordeling, fx således at lejeren påtager sig at skulle vedligeholde og eventuelt forny toiletkummer, haner, køleskabe, køkkenborde, blandingsbatterier, ruder, gulve, gulvbelægning og lign. Aftaler, hvorefter lejeren påtager sig at vedligeholde andet end låse og nøgler, skal indføjes i lejekontraktens § 11.

For lejemål i regulerede kommuner omfattet af lejelovens § 19 kan det dog ikke aftales, at lejeren overtager udlejerens pligt til udvendig vedligeholdelse. Det kan dog aftales, at lejeren skal vedligeholde den have, som indgår i det lejede.

Er der mellem lejeren og udlejeren aftalt en sådan anden vedligeholdelsesfordeling, skal lejeren i lejeperioden foretage vedligeholdelse så ofte, at de pågældende indretninger altid er i god vedligeholdt stand.

Fraflytningssyn mv.
Udlejere, der på fraflytningstidspunktet udlejer mere end én beboelseslejlighed, er forpligtet til at afholde fraflytningssyn sammen med lejeren og udarbejde en fraflytningsrapport efter lejelovens § 187, stk. 3-5.

Istandsættelse ved fraflytning - indvendig.
Har udlejeren pligten til at foretage den indvendige vedligeholdelse af lejemålet, vil lejeren alene kunne blive mødt med krav om at male osv., hvis lejeren har påført lejemålet skader. Lejeren skal således ikke udbedre forringelse, som skyldes slid og ælde.

Har lejeren ved aftalen overtaget den indvendige vedligeholdelsespligt, skal lejeren ved lejeforholdets ophør aflevere lejemålet i samme stand som ved overleveringen. Det betyder, at lejeren inden fraflytning skal udføre den vedligeholdelse af lofter, vægge, gulve osv., som burde have været udført i løbet af lejeperioden.

Istandsættelse ved fraflytning - udvendig.
Låse og nøgler og eventuelle andre genstande, som efter aftalen er omfattet af lejerens udvendige vedligeholdelsesforpligtelse, skal ved lejeforholdets ophør afleveres i samme stand som ved overleveringen med undtagelse af den forringelse, som skyldes almindeligt slid og ælde, dog under forudsætning af, at genstandene har været løbende vedligeholdt.

Det kan ikke aftales, at det lejede skal afleveres i en bedre stand, end det var ved indflytningen.

8. Til lejekontraktens § 10: Beboerrepræsentation, husorden og øvrige oplysninger om det lejede

Beboerrepræsentation.
Beboerrepræsentanterne kan på nogle områder indgå aftaler med udlejeren på de øvrige lejeres vegne, herunder bl.a. aftaler om gennemførelse af fælles forbedringer i ejendommen. Endvidere gælder der i forbindelse med varsling af lejeforhøjelser og varsling af fælles forbedringer særlige regler for ejendomme med beboerrepræsentation.

Husorden.
Det påhviler udlejeren at sørge for, at der i det hele hersker orden i ejendommen. Reglerne herfor kan være nedskrevet i en husorden.

Er der valgt beboerrepræsentanter, kan et beboermøde vedtage en husorden. Den er gældende, medmindre udlejeren har vægtige grunde til at modsætte sig dette.

Lejeren skal følge disse regler og andre rimelige påbud til sikring af god husorden og en forsvarlig brug af det lejede.

Øvrige oplysninger om det lejede.
Her anføres oplysninger om det lejede fx praktiske oplysninger om forholdene i ejendommen m.v.

9. Til lejekontraktens § 11: Særlige vilkår

Her skal anføres alle aftalte fravigelser fra lejelovgivningen og lejekontraktens trykte bestemmelser. Sådanne aftaler vil kunne medføre, at lejeren opnår færre rettigheder eller pålægges større forpligtelser end efter de almindelige bestemmelser i lejelovgivningen. De aftalte særlige vilkår har forrang i forhold til lejeaftalens øvrige vilkår.

Det angives i kontraktens § 11, om der gælder særlige vilkår for lejefastsættelse, der skal oplyses om i lejekontrakten, herunder fx i forhold til privat byfornyelse og boligforbedring, afkastberegningen, aftalt grøn byfornyelse, regulering efter nettoprisindeks og fri lejefastsættelse. Opremsningen er ikke udtømmende.

Er der ikke plads til de særlige vilkår under kontraktens § 11, flyttes vilkårene om i eller fortsættes i et tillæg til lejekontrakten. Det anbefales, at et tillæg til lejekontrakten underskrives særskilt.

Øvrige oplysninger om det lejede, der ikke har karakter af særlige vilkår mellem parterne, anføres under kontraktens § 10.

Aftale om digital kommunikation.
Der kan som udgangspunkt kommunikeres digitalt og udveksles digitale dokumenter i lejeforholdet. Betalingspåkrav, udlejerens opsigelse og lejerens indsigelse mod udlejerens opsigelse kan dog ikke afgives som digitale dokumenter.

Såfremt lejeren eller udlejeren er fritaget for Digital Post, jf. § 5 i lov om Digital Post fra offentlige afsendere, kan meddelelser i lejeforholdet ikke afgives som digitale dokumenter.

Udlejeren eller lejeren kan desuden med et varsel på 1 måned til den første dag i en måned, der ikke er en helligdag, forlange, at meddelelser ikke afgives som digitale dokumenter.

Privat byfornyelse og aftalt boligforbedring.
For lejemål, som er ombygget efter den tidligere gældende lov om privat byfornyelse, eller efter kapitel 5 i den tidligere gældende lov om byfornyelse, og hvor lejeforhøjelse er beregnet efter samme love, skal det udtrykkeligt oplyses i lejeaftalen, at lejemålet er ombygget i henhold til lov om privat byfornyelse eller efter kapitel 5 i den tidligere gældende lov om byfornyelse. Af lejelovens § 12 fremgår, hvilke oplysninger der nærmere skal angives i kontrakten.

Afkast.
Ønsker udlejeren at opkræve en leje, hvor afkastet beregnes efter lejelovens § 25, stk. 2, skal det fremgå af lejeaftalen. Af lejelovens § 11, stk. 3, fremgår, hvilke oplysninger der nærmere skal angives i kontrakten.

Regulering efter nettoprisindeks.
For lejeaftaler, som er omfattet af udlejerens beslutning om regulering efter nettoprisindeks, jf. § 26 i lejeloven, og som indgås, efter at udlejeren har truffet beslutning om en sådan regulering, skal det fremgå af lejeaftalen, at lejen reguleres efter nettoprisindeks. Af lejelovens § 11, stk. 5, fremgår, hvilke oplysninger der nærmere skal angives i kontrakten.

Typeformular A, 9. udgave

Lejemåls nr. 79-16-0042-04

LEJEKONTRAKT for beboelse

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

Autoriseret af Ministeriet for By, Bolig og landdistrikter den 1. juli 2015.

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 må ikke anføres direkte i kontrakt teksten (ved overstregning eller lign.), medmindre der i den fortrykte tekst er givet særlig adgang hertil.

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

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.

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 Friplejebolig ☐ Lejeforholdet er et fremlejeforhold

Beliggende: Sejershaven 2 bolig 42 By: 7321 Gadbjerg

Udlejeren: Navn: DSI Meta Marie Hjemmet - Plejehjem

CVR-nr/reg. nr. 30759958

Adresse: DSI Meta Marie Hjemmet - Plejehjem
v/DAB
2000 Frederiksberg

Lejeren: Navn: [redacted]
Adresse: Sejershaven 2, Bolig 42, 7321 Gadbjerg

Areal: Lejemålets samlede bruttoetageareal udgør 77,00 m², der består af 1 værelser

Erhvervslokaler m.v. udgør heraf 0,00 m².

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:

Benyttelse: Det lejede må ikke uden udlejers ***skriftlige*** samtykke benyttes til andet end:
Beboelse for lejere

§ 2. Lejemålets begyndelse og ophør

Begyndelse: Lejemålet begynder den 25-10-2021 og fortsætter, indtil det opsiges, medmindre lejemålet er tidsbegrænset, jf. § 11 .

Opsigelse: Opsigelsen skal være ***skriftlig*** fra begge parters side. Medmindre andet er aftalt og anført i kontraktens § 11, kan lejeren 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 varslet dog 1 måned. Opsigelse fra udlejerens side kan ske efter §§ 82 og 83 i lejeloven.

§ 3. Betaling af leje m.v.

Årlig leje: Den årlige leje er 100.560,00 kr.

Betaling: Lejen m.v. forfalder til betaling den 1. i hver (sæt x) (x) måned ( ) kvartal

Lejen pr. måned /kvartal udgør:		7.624,00	kr.
Betalinger udover lejen udgør:			
	A conto varmebidrag	518,00	kr.
	A conto vandbidrag	238,00	kr.
	A conto elbidrag	0,00	kr.
	A conto kølingsbidrag		kr.
	Antennebidrag	0,00	kr.
	Internetbidrag		kr.
	Bidrag til beboerrepræsentation	0,00	kr.
	Udgift til forsikring	0,00	
	BS-Gebyr	0,00	
	Andet		kr.
	I alt betales pr. måned/kvartal	8.380,00	kr.

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 via PBS, eller på et andet af udlejer anvist sted.

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

§ 4. Depositum og forudbetalt leje

Depositum: Seneste den 25-10-2021 betaler lejeren et depositum på 0,00 kr svarende til måneders leje (højst 3 måneders leje).

Forudbetalt leje: Senest den 25-10-2021 betaler lejeren endvidere forudbetalt leje svarende til måneders leje (højst 3 måneders leje).

Indbetaling: Senest den 25-10-2021 betaler lejeren i alt 34.726,26 kr., svarende til :

Forudbetalt leje:	0,00	kr.
Leje m.v. for perioden 25-10-2021 til 31-10-2021	1.892,26	kr.
Depositum	0,00	kr.
Dørskilt	0,00	kr.
Indskud	32.834,00	kr.
Forhøjet indskud	0,00	
I alt	34.726,26	kr.

Første gang, der herefter skal betales husleje, er den 01-11-2021

§ 5. Varme, køling, vand og el.

Varme: Udlejeren leverer varme og varmt vand ? (sæt x) ⓧ Ja ○ Nej

Hvis ja, lejemålet opvarmes ved:
☒ - fjernvarme/naturgas
☐ - centralvarme med olie
☐ - el til opvarmning ☐ - andet

Varmeregnskabsåret begynder den 1. januar

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 1. januar

El: Udlejer leverer el til andet end varme til lejemålet? (sæt x) ○ Ja ⓧ Nej

Elregnskabsåret begynder den 1. januar

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 1.

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

Fællesantenne: Udlejer leverer fælles signalforsyning, hvor til lejer skal betale bidrag ○ Ja ⓧ Nej

Lejernes antenneforening i ejendommen leverer fælles signalforsyning ○ Ja ⓧ Nej

Internet: Udlejeren leverer adgang til internet, (elektroniske kommunikations-tjenester) hvortil lejeren skal betale bidrag (sæt x) ○ Ja ⓧ Nej

§ 7. Lejemålets stand ved indflytning

Er/bliver lejemålets stand konstateret et indflytningssyn? (sæt x) ⓧ Ja ○ Nej

Bemærk: Pligten til at afholde indflytningssyn påhviler alle udlejere, som udlejer mere end én beboelseslejlighed.

Bemærk: Er det lejede mangelfuldt ved lejeforholdets begyndelse, skal lejeren 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, 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

Pligt: ***Den indvendige vedligeholdelse af lejemålet påhviler :*** (sæt x) ⊗ Udlejer ○ ***Lejer***

Konto: Har udlejeren den indvendige vedligeholdelsespligt, er der oprettet en konto for indvendig vedligeholdelse. Ved kontraktens oprettelse den 25-10-2021 står der 0,00 kr. på kontoen. Beløbet kan efter kontraktens oprettelse være ændret i forbindelse med udlejerens istandsættelse af lejemålet.

Bemærk: Hvis udlejeren på fraflytningstidspunktet udlejer mere end en beboelseslejlighed, har udlejeren pligt til at afholde fraflytningssyn og udarbejde en fraflytningsrapport efter lejelovens § 98, stk. 3-5.

§ 9. Inventar

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

☒ Komfur	☐ Opvaskemaskine	☐ Emhætte	☒ Plejeseng
☒ Køleskab	☐ Vaskemaskine	☐ Elpaneler, antal:	☒ Skab
☒ Fryser	☐ Tørretumbler	☐ Vandvarmere, antal:	☐

§ 10. Beboerrepræsentation, husdyrhold, husorden og 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 ejendommen ? (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.

Øvrige oplysninger om det lejede:

Der må ikke her anføres vilkår, som i sin helhed allerede følger af lejelovgivningens almindelige vilkår eller fravigelser, der skal anføres under § 11.

§ 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 lejeren 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 lejefastsættelsen, som der skal oplyses om i lejekontrakten, herunder fx i forhold til afkast (lejelovens § 4, stk. 5), regulering efter nettoprisindeks (lejelovens § 4, stk. 8), privat byfornyelse og boligforbedring (lejelovens § 4 a), aftalt grøn byfornyelse (lejelovens § 4 b) og fri lejefastsættelse (lejelovens § 53, stk. 3-5).

Lejemålet begynder på den i kontraktens § 2 angivne dato. Er denne dag en lørdag, en søndag eller en anden helligdag, udskydes tidspunktet for lejemålets overdragelse til lejer til den følgende hverdag. Lejer betaler leje fra begyndelsestidspunktet jf. § 2 i lejekontrakten.

HUSK - få en indboforsikring så dine ejendele er sikret, hvis uheldet skulle være ude. Bliver din bolig ubeboelig, er det som udgangspunkt din egen indboforsikring, der skal hjælpe med en midlertidig bolig.

Plejeboliger: Det lejede er en friplejebolig, og er at betragte som en ustøttet privat plejebolig.
Sædvanligt opsigelsesvarsel er løbende måned + 3 måneder. Dog kan opsigelsen ved dødsfald ske med 1 måneds varsel, og indbo m.v. kan opmagasineres, jf. Lov og leje §75, stk. 5.
Ved dødsfald skal pårørende senest efter 7 dage, rydde lejemålet og aflevere nøgler(skifteretsattest eller rydningserklæring). Såfremt dette ikke sker, vil plejehjemmet tømme lejemålet, og sørge for opbevaring på boets regning. I særlige tilfælde vil rydning af lejemålet ske efter nærmere aftale med forstander.

Indskud svarer til 2% af den samlede anskaffelsesværdi for boligerne.

DAB må bruge mit cpr-nummer i relation til entydig registrering af mig i DAB"s IT-system, og til de øvrige situationer det er relevant i forhold til min tilknytning til DAB.
Mariehjemmene v/ DAB registrerer CPR-nummeret i eget boligadministrative system, og anvender alene CPR-nummeret i forbindelse med opgaver relateret til CPR-nummer indehaverens rolle som beboer og/eller fraflyttet beboer.
Udbetaling af beløb til boligsøgende, beboere, bestyrelsesmedlemmer og/eller fraflyttet beboer vil ske ved overførsel af beløbet til NEM-konto og til denne overførsel anvendes CPR-nummeret.
CPR-nummeret videregives ikke, og vil ikke være offentligt tilgængeligt, blive offentliggjort eller anvendt til markedsføring.
Såfremt der ikke udarbejdes elregnskab, kan udlejer tilmelde lejer til el : Undertegnede beboer(e), giver herved ejendomskontorets medarbejdere fuldmagt til at tilmelde denne bolig til elleverance ved elselskab. Til dette brug skal jeg afgive mit cpr-nummer, så tilmelding kan ske. Ved fraflytning må jeg ikke framelde el, idet dette varetages af ejendomskontoret.

Varslet huslejeforhøjelse:

Nuv. leje pr. md.	Ændring	Frem. leje pr. md.	Ikrafttrædelse

§ 12. Underskrift

Dato: 08-10-2021

[redacted]

som udlejer
DSI Meta Marie Hjemmet - Plejehjem
v/DAB Finsensvej 33
2000 Frederiksberg

BILAG
Vejledning juni 2015
til typeformular A
9. udgave, af 1. juli 2015

VEJLEDNING for beboelse

Vejledning vedrørende lejekontrakt til anvendelse i lejeaftaler om beboelseslejligheder, herunder blandede lejemål, og værelser i private udlejningsejendomme.

Denne vejledning er bilag til den autoriserede standard- lejekontrakt, typeformular A, 9. udgave, af 1. juni 2015 og udgør dermed en del af den autoriserede lejekontrakt.

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

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

Ønsker parterne at aftale fravigelser af lejelovgivningens almindelige regler og/eller lejekontrakten, skal det aftalte anføres i kontraktens § 11. Aftalte fravigelser må ikke anføres direkte i kontraktteksten (ved overstregning eller lign.), medmindre der i den fortrykte tekst er givet særlig adgang hertil.

Enkelte vilkår i lejekontraktens 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 det ikke nødvendigt tillige at anføre de samme forhold i kontraktens § 11.

Ønsker parterne ved lejeaftalens indgåelse at aftale fravigelser af lejelovgivningens almindelige regler og/eller lejekontrakten, kan de særlige aftaler anføres i et særligt tillæg , i stedet for i kontraktens § 11. Kravene til et sådant tillæg følger af lejelovens § 5. Tillægget udgør herefter en del af lejekontrakten.

Tillægget må ikke indeholde ensartede lejevilkår for flere lejere i samme ejendom, når de fremtræder på en sådan måde, at lejeren må opfatte dem som standardiserede, da tillægget i så fald skal være autoriseret. Der er ikke autoriseret et særligt tillæg til typeformular A, 9. udgave.

Denne vejledning indeholder med henvisning til kontraktens bestemmelser en beskrivelse af den gældende lejelovgivning. En række bestemmelser i lejelovgivningen kan ikke fraviges til skade for lejeren, medens andre bestemmelser kan fraviges ved aftale. Vejledningen er ikke udtømmende.

For nærmere information henvises til den til enhver tid gældende lejelovgivning samt de vejledninger, der kan findes på ministeriets hjemmeside m.v.

Denne vejledning er udarbejdet i juni 2015. Opmærksomheden henledes på, at lovgivningen kan være ændret på enkelte punkter efter dette tidspunkt.

I det følgende findes oplysninger med henvisning til de enkelte bestemmelser i lejekontrakten:

1. Til lejekontraktens § 1: Parterne og det lejede

Lejelovens beskyttelse
De almindelige rettigheder i lejelovgivningen, som gives lejeren i lejeforholdet, er gyldige mod enhver uden tinglysning. Lejerens rettigheder er derfor sikret i de situationer, hvor ejendommen fx videresælges. En ny ejer af ejendommen må respektere de almindelige rettigheder, som lejeren har efter lejelovgivningen. Det samme gælder aftaler om forudbetaling af leje, indskud, depositum eller lign. inden for lovens rammer.

Har en lejer derimod ved aftale erhvervet særlige rettigheder, som fx aftalt uopsigelighed, er denne ret ikke uden videre sikret over for en ny ejer af ejendommen. Denne ret kan lejeren derfor kræve tinglyst. Udgiften betales af lejeren, medmindre andet aftales.

En lejer, der er fremlejetager, nyder ikke den samme beskyttelse efter lejeloven som den almindelige lejer, da fremlejetageren i modsætning til den almindelige lejer ikke står i kontraktforhold med ejendommens ejer.

Fremleje
Lejekontrakten kan også anvendes ved aftaler om fremleje.

Fremleje er, når den person, som efter lejeaftalen med udlejeren er lejer, videreudlejer lejligheden helt eller delvist til en anden person.

Lejeren må som udgangspunkt ikke overlade brugen af det lejede til andre.

Lejeren af en beboelseslejlighed har dog ret til at fremleje højst halvdelen af lejlighedens beboelsesrum til beboelse (i blandede lejemål beboelsesdelen). Det samlede antal personer, der bor i lejligheden, må ikke overstige antallet af beboelsesrum.

I lejligheder, der udelukkende anvendes til beboelse (dvs. ikke i blandede lejemål jf. side 9), har lejeren endvidere ret til at fremleje hele lejligheden i op til 2 år, når lejerens fravær er midlertidigt og skyldes sygdom, forretningsrejse, studieophold, midlertidig forflyttelse eller lign.

Udlejeren kan dog modsætte sig fremlejeforhold vedrørende hele lejligheden, når ejendommen omfatter færre end 13 beboelseslejligheder, når det samlede antal personer i lejligheden vil overstige antallet af beboelsesrum, eller når udlejeren i øvrigt har rimelig grund til at modsætte sig fremlejeforholdet.

Alle aftaler om fremleje, dvs. mellem fremlejegiveren og fremlejetageren, skal indgås skriftligt, og fremlejegiveren skal inden fremlejeperiodens begyndelse give udlejeren kopi af fremlejeaftalen.

I fremlejeforhold kan lejeren ved lejeaftalens indgåelse såvel som i lejeperioden i stedet for depositum vælge at stille sikkerhed i form af bankgaranti eller indestående på særskilt deponeringskonto.

2. Til lejekontraktens § 2: Lejemålets begyndelse og ophør.

Lejerens opsigelse
Det følger af lejeloven, at lejeaftalen af lejeren kan opsiges med 3 måneders varsel, medmindre andet varsel er aftalt imellem parterne. Aftale herom anføres i kontraktens § 11.

Lejeren kan med 1 måneds varsel opsige en lejeaftale om et accessorisk enkeltværelse, medmindre andet er aftalt. Aftale herom anføres i kontraktens § 11. Et accessorisk enkeltværelse er et værelse, som er en del af udlejerens beboelseslejlighed, eller en del af et en- eller tofamilieshus, som udlejeren bebor.

Lejeren kan med 3 måneders varsel opsige en lejeaftale om et separat enkeltværelse (klubværelse), medmindre andet er aftalt. Aftale herom anføres i kontraktens § 11. Et separat enkeltværelse er et værelse, som ikke er en del af udlejerens beboelseslejlighed, eller en del af et en- eller tofamilieshus, som udlejeren bebor.

Udlejerens opsigelse
Lejeaftalen kan af udlejeren kun opsiges i tilfælde, som er omfattet af reglerne i lejelovens §§ 82 og 83, og med det varsel, der efter reglerne i lejelovens § 86 er knyttet til den enkelte type opsigelse, hvoraf bl.a. fremgår:

- at accessoriske enkeltværelser kan opsiges med 1 måneds varsel, medmindre længere varsel er aftalt, og
- at en beboelseslejlighed i et hus, hvori der på tidspunktet for aftalens indgåelse kun findes to beboelseslejligheder, hvoraf ejeren bebor den ene, kan opsiges med 1 års varsel.

Det fremgår endvidere, at andre lejeaftaler under visse betingelser kan opsiges af udlejeren, når udlejeren ønsker selv at benytte det lejede. Opsigelsesvarslet er i disse situationer 1 år.

Loven indeholder enkelte andre opsigelsesgrunde, herunder lejerens manglende iagttagelse af god skik og orden. Opsigelsesvarslet er her 3 måneder.

Det skal i kontraktens § 1 oplyses, om det lejede er en lejlighed eller et værelse. Er der tale om en lejlighed, skal det ligeledes oplyses, om lejligheden er en ejerlejlighed eller en andelsbolig. Hvis der er tale om en anden type lejemål, angives hvilken.

En ejer eller en andelshaver, der kun udlejer en enkelt ejerlejlighed eller andelsbolig, har efter lejelovens § 82, litra c, en særlig mulighed for at opsige lejeren med 1 års varsel, hvis ejeren eller andelshaveren selv agter at benytte boligen. For ejerlejligheder gælder i øvrigt den særlige regel i lejelovens § 84, litra d, hvor der er angivet en række betingelser, som skal være opfyldt for, at udlejeren kan opsige lejeaftalen.

Uanset opsigelsesvarslets længde gælder det, at der siges op til den første hverdag i en måned, der ikke er dagen før en helligdag.

Reglerne i lejeloven om udlejerens opsigelse kan ikke aftales fraveget til skade for lejeren, før udlejeren har opsagt lejekontrakten. Parterne kan således fx aftale, at lejeren kan flytte efter en kortere frist.

Tidsbegrænsede lejeaftaler
Parterne kan ved aftalens indgåelse aftale, at lejeaftalen skal være tidsbegrænset, jf. lejelovens § 80, hvis tidsbegrænsningen er tilstrækkeligt begrundet i udlejerens forhold. En særlig begrundelse for at udleje tidsbegrænset kan fx være udstationering eller midlertidig forflyttelse. Boligretten kan tilsidesætte vilkåret om tidbegrænsning, hvis det ikke anses for tilstrækkeligt begrundet i udlejerens forhold. Der foreligger en omfattende praksis vedrørende begrundelse for tidsbegrænset udlejning. En aftale om tidsbegrænsning af lejeaftalen skal indføjes i lejekontraktens § 11, og det kan være hensigtsmæssigt heri at oplyse begrundelsen for tidsbegrænsningen.

En lejekontrakt, der indeholder aftale om en tidsbegrænsning af lejeforholdet, stiller som udgangspunkt lejeren ringere end efter de almindelige regler i lejeloven. Tidsbegrænsningsvilkåret kan derfor i kommuner med boligregulering tilsidesættes, hvis det skønnes, at lejeaftalen efter en samlet bedømmelse er indgået på vilkår, der er mere byrdefulde for lejeren end de vilkår, der gælder for andre lejere i ejendommen, uanset at udlejeren har en særlig begrundelse for at udleje tidsbegrænset.

Tidsbegrænsede lejeaftaler ophører uden opsigelse, når lejeperioden efter lejeaftalen udløber. En tidsbegrænset lejeaftale kan kun bringes til ophør i lejeperioden, hvis dette er aftalt mellem parterne, eller hvis den anden part misligholder aftalen. Aftalen indføjes i kontraktens § 11. Er det mellem parterne aftalt, at lejemålet i lejeperioden skal kunne opsiges, gælder lejelovens almindelige opsigelsesregler, jf. ovenfor.

3. Til lejekontraktens § 3: Betaling af leje m.v.

Fastsættelse og regulering af lejen
Reglerne om fastsættelse og regulering af lejen findes primært i lejeloven og boligreguleringsloven. Det afhænger af lejemålets art og beliggenhed, hvilke regler i disse love lejen fastsættes og reguleres efter.

Lejefastsættelse ved aftalens indgåelse
I kommuner, hvor boligreguleringslovens kapitel II-IV finder anvendelse - såkaldte regulerede kommuner- gælder der særlige regler om lejens størrelse ved lejeaftalens indgåelse, jf. boligreguleringslovens § 5, stk. 1.

Hovedreglen er, at lejens størrelse ikke må overstige det beløb, som udgør den omkostningsbestemte leje for lejemålet med et beregnet tillæg for evt. forbedringer.

Der gælder særlige regler for "små-ejendomme", jf. nedenfor. Som undtagelse herfra kan lejen dog for "gennemgribende forbedrede lejemål" aftales til et beløb, der ikke væsentligt overstiger det lejedes værdi. Boligreguleringslovens § 5, stk. 2, indeholder en definition af "gennemgribende forbedrede lejemål".

Afgørelse af, hvorvidt lejen væsentligt overstiger det lejedes værdi, beror på en sammenligning med den leje, som betales for tilsvarende lejemål i kvarteret eller området med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsesstand.

For lejemål med omkostningsbestemt leje gælder endvidere, at der ved lejeaftalens indgåelse ikke kan aftales en leje eller lejevilkår, der efter en samlet bedømmelse er mere byrdefulde for lejeren end de vilkår, der gælder for andre lejere i ejendommen.

I kommuner, hvor boligreguleringslovens kap. II-IV ikke er gældende - såkaldte uregulerede kommuner - gælder ingen særlige regler om lejens størrelse ved lejeaftalens indgåelse, men lejeren kan efter aftalens indgåelse forlange lejen sat ned, hvis den væsentligt overstiger det lejedes værdi.

Lejeregulering i lejeperioden
Som udgangspunkt reguleres lejen for lejemål beliggende i regulerede kommuner efter reglerne om omkostningsbestemt leje, medens lejen for lejemål beliggende i uregulerede kommuner reguleres efter reglerne om det lejedes værdi.

Småejendomme
Som undtagelse fra de ovenfor nævnte regler om lejens fastsættelse og regulering gælder der i regulerede kommuner særlige regler for lejemål i ejendomme, som 1. januar 1995 omfattede 6 eller færre beboelseslejligheder (småejendomme).

Ved fastsættelse og regulering af lejen for disse lejemål gælder reglerne om det lejedes værdi således, at lejen i disse ejendomme kan forhøjes eller nedsættes, hvis den er væsentligt lavere henholdsvis væsentligt højere end den leje, der betales for tilsvarende lejemål i større ejendomme, hvor lejen er reguleret efter reglerne om omkostningsbestemt leje.

Enkeltværelser
For separate enkeltværelser (klubværelser) i regulerede kommuner fastsættes og reguleres lejen efter reglerne om omkostningsbestemt leje.

I enkeltværelser til beboelse, hvor værelserne er en del af udlejerens beboelseslejlighed eller en del af et en- eller tofamilieshus, som udlejeren bebor, og i klubværelser i uregulerede kommuner fastættes og reguleres lejen efter det lejedes værdi.

Blandede lejemål
Lejen for blandede lejemål - dvs. lejemål, der anvendes både til beboelse og til andet end beboelse - reguleres som udgangspunkt på samme måde som rene beboelseslejemål.

Hvis de lokaler, som anvendes til beboelse, og de lokaler, som alene anvendes til andet end beboelse, er beliggende i hver sin fysiske enhed, gælder der imidlertid særlige regler for de lokaler, der alene anvendes til andet end beboelse, jf. erhvervslejeloven.

Skatter og afgifter
Både i regulerede og uregulerede kommuner er det muligt at varsle særskilte lejeforhøjelser som følge af stigninger i ejendommens skatter og afgifter. I den omkostningsbestemte husleje kan skatter og afgifter alternativt medtages i driftsbudgettet.

Bortfalder eller nedsættes skatter og afgifter, skal udlejeren med virkning fra nedsættelsestidspunktet foretage en tilsvarende lejenedsættelse for de lejligheder og lokaler, i hvis leje udgiften har været indregnet.

Nettoprisindeksregulering
Udlejeren kan i visse situationer vælge at regulere lejen efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks. Der findes 2 former for nettoprisregulering, som er undtagelser fra de almindelige regler om lejeregulering.

For lejemål i ejendomme med omkostningsbestemt leje kan udlejeren beslutte, at lejen én gang om året og i perioder på 2 år ad gangen reguleres efter nettoprisindeks i stedet for efter reglerne om omkostningsbestemt husleje.

For andre ejendomme samt for lejemål, hvor lejen er fastsat efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, kan det aftales, at lejen under lejeforholdets bestående skal reguleres én gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks. Den nettoprisindeksregulerede leje kan kræves nedsat, hvis den væsentligt overstiger det lejedes værdi.

En aftale om regulering af lejen efter nettoprisindeks skal indføjes i lejekontraktens § 11. Det bør heraf fremgå, hvilket tidspunkt, der danner udgangspunkt for reguleringen, og hvilken værdi nettoprisindekset har på dette tidspunkt. Det skal endvidere fremgå, hvornår lejen første gang vil blive reguleret.

"Fri lejefastsættelse"
Både i regulerede og uregulerede kommuner kan aftaler om "fri lejefastsættelse", jf. lejelovens § 53, stk. 3-6, indgås i lejeaftaler om:
- beboelseslejligheder i ejendomme, der er taget i brug efter den 31. december 1991
- beboelseslejligheder, der den 31. december 1991 lovligt udelukkende benyttedes til erhvervsformål. Det samme gælder for lokaler, der senest forinden denne dato lovligt var benyttet udelukkende til eller lovligt var indrettet udelukkende til erhvervsformål og
- beboelseslejlighed eller enkeltværelse, der er nyindrettet i en tagetage, som den 1. september 2002 ikke var benyttet til eller registreret som beboelse, samt i nypåbyggede etager, hvortil der er givet byggetilladelse efter den 1. juli 2004.

Indgås en aftale om fri lejefastsættelse, kan lejen kun sættes ned i de tilfælde, hvor der er aftalt en leje, der er urimelig høj. Lejeren har således ikke som ellers mulighed for at få lejen sat ned, selvom den aftalte leje væsentligt overstiger den omkostningsbestemte leje eller det lejedes værdi.

En aftale om fri lejefastsættelse og om lejeregulering i lejeperioden skal indføres i lejekontraktens § 11.

Er der indgået en lejeaftale om fri lejefastsættelse, kan det aftales, at lejen i lejeperioden skal reguleres efter nettoprisindeks. Aftalen skal indføjes i lejekontraktens § 11.

Fremgår det ikke af lejeaftalen, at lejen kan reguleres efter nettoprisindeks, kan lejen ikke reguleres i lejeperioden. Lejen kan dog reguleres som følge af stigninger i og pålæg af nye skatter og afgifter. I lejemål i uregulerede kommuner kræves særskilt aftale herom. Aftalen skal indføjes i lejekontraktens § 11.

Indeksfinansieret boligbyggeri
Der findes særlige regler for lejefastsættelsen i ejendomme, hvis opførelse er finansieret med indekslån.

Efter disse regler kan lejen fastsættes således, at den samlede lejeindtægt kan dække ejendommens nødvendige driftsudgifter på tidspunktet for ejendommens opførelse med tillæg af afkastning af ejendommens værdi.

Tilsvarende regler gælder for ejendomme taget i brug efter 1. januar 1989, der er opført af og udlejes af udlejere omfattet af lov om realrenteafgift.

For begge typer af ejendomme gælder der særlige regler for regulering af lejen i lejeperioden.

Forbedringer
Hvis udlejeren har gennemført forbedringer af det lejede, kan der efter nærmere fastsatte regler kræves lejeforhøjelse herfor.

Lejens betaling
Udlejeren bestemmer, hvordan de nævnte beløb betales og anviser en konto i et pengeinstitut, hvor lejen og de hertil knyttede bidrag betales.

Det kan aftales, at lejen skal betales for en periode af 3 måneder ad gangen. En sådan aftale skal fremgå af § 11. En længere periode end 3 måneder kan ikke gyldigt aftales.

Pligtige pengeydelser
For en række betalinger i lejeforholdet gælder, at de er "pligtige pengeydelser", hvilket betyder, at udlejeren kan ophæve lejeaftalen under iagttagelse af visse betingelser, hvis de pligtige pengeydelser ikke betales. Beløb, der er pligtige pengeydelser, er bl.a. leje, depositum og forudbetalt leje og regulering heraf, varmebetaling, antenne- og internetbidrag, a conto bidrag for vand, betaling for køling samt betaling af påkravsgebyr.

Forfalder lejen m.v. til betaling på en helligdag, en lørdag eller grundlovsdag, udskydes forfaldsdagen til den efterfølgende hverdag. Rettidig betaling af husleje er betaling, som foretages senest på forfaldsdagen.

Betales lejen ikke rettidigt, kan udlejeren afgive påkrav herom. Påkravet kan tidligst afgives efter 3. hverdag efter sidste rettidige betalingsdag. Udlejeren kan opkræve et gebyr herfor, som er fastsat i lejeloven.

4. Til lejekontraktens § 4: Depositum og forudbetalt leje

Depositum
Udlejeren kan i lejeaftalen betinge sig, at lejeren betaler et depositum til sikkerhed for lejerens forpligtelser ved fraflytning. Depositum kan højst svare til 3 måneders leje. I fremlejeforhold kan lejeren vælge at stille bankgaranti eller deponere i stedet for at indbetale depositum.

Forudbetalt leje
Udlejeren kan endvidere betinge sig, at lejeren ved lejeaftalens indgåelse forud betaler et beløb, som højst svarer til 3 måneders leje. Sådan forudbetalt leje kan lejeren lade indgå som huslejebetaling i de sidste 3 måneder af lejeperioden.

Både depositum og forudbetalt leje kan kræves forholdsmæssigt forhøjet, når lejen forhøjes. Forhøjelsen kan opkræves med lige store månedlige beløb over samme antal måneder, som depositum og forudbetalt leje svarede til i forhold til lejen ved lejeforholdets indgåelse. Det bør fremgå specificeret af lejeopkrævningerne, hvilket beløb der udgør selve lejen, og hvilke beløb der vedrører regulering af forudbetalt leje og regulering af depositum.

5. Til lejekontraktens § 5: Varme, køling, vand og el

Felterne i lejekontrakten afkrydses, dels af hensyn til oplysning om det lejede, dels af hensyn til de oplysninger, som kommunen har brug for ved en eventuel boligstøtteberegning.

I ejendomme, hvor udlejeren leverer varme og varmt vand samt el til andet end opvarmning, og i ejendomme, hvor betaling for vand og køling sker efter forbrugsmålere, skal lejeren som hovedregel indbetale a conto beløb til dækning af udlejerens udgifter.

Udgiften til lejemålets opvarmning og forsyning med varmt vand samt el til andet end opvarmning kan ikke indeholdes i lejen. Det samme gælder for udgiften til vandforbrug og køling, hvis fordelingen af udgiften sker efter målere. Dette gælder dog ikke for enkeltværelser til beboelse, hvor udgiften til opvarmning, vand, el til andet end opvarmning og køling kan være indeholdt i lejen.

Ved vand-, varme-, el- og kølingsregnskabsårets udløb skal udlejeren fremsende særskilte regnskaber for de afholdte udgifter og indbetalte a conto beløb for regnskabsperioden.

Regnskaberne skal være kommet frem til lejerne senest 4 måneder efter regnskabsårets udløb. Sker leverancen af varme, el og køling fra et kollektivt forsyningsanlæg, er regnskabet dog rettidigt aflagt, hvis det er kommet frem til lejerne senest 3 måneder efter, at udlejeren har modtaget endelig afregning fra forsyningsanlægget. Sker leverancen fra et kollektivt forsyningsanlæg, skal regnskabsåret følge forsyningsanlæggets.

Varmeleverandører skal sikre sig, at nærmere oplysninger om lejerens varmefordelingsmålere stilles til rådighed for lejeren på dennes anmodning, jf. § 9 i bekendtgørelse om varmefordelingsmålere, der anvendes som grundlag for fordeling af varmeudgifter.

Har lejeren betalt for lidt i a conto bidrag, kan udlejeren kræve tillægsbetaling ved den første lejebetaling, der skal finde sted, når der er forløbet 1 måned efter, at lejeren har modtaget de enkelte regnskaber. Overstiger tillægsbetalingen 3 måneders leje, kan lejeren beslutte at betale i 3 lige store månedlige rater.

Har lejeren betalt for meget i a conto bidrag, gælder for både vand-, varme-, el- og kølingsregnskaber, at det for meget betalte skal tilbagebetales til lejeren, enten kontant eller ved fradrag i første lejebetaling efter, at regnskabet er udsendt.

Kommer de enkelte regnskaber for sent frem, kan udlejeren ikke kræve tillægsbetaling efter regnskabet. Fremsendes regnskabet ikke inden yderligere 2 måneder efter de nævnte frister, kan lejeren undlade at indbetale a conto bidrag, indtil lejeren har modtaget regnskabet og har modtaget et eventuelt for meget betalt bidrag for den afsluttede regnskabsperiode.

Det skal ved afkrydsning angives, om udlejeren leverer el til lejemålet. Hvis dette ikke er tilfældet, skal lejeren selv sørge for at indgå aftale med en el-leverandør om levering heraf.

6. Til lejekontraktens § 7: Vedligeholdelsesstand ved indflytning

I lejekontraktens § 7 skal parterne ved afkrydsning angive, om lejemåles stand er eller bliver konstateret ved et indflytningssyn.

Udlejere af beboelseslejligheder skal udarbejde en indflytningsrapport. Udarbejdelsen skal ske i samarbejde med lejeren, således at lejeren indkaldes til deltagelse i et indflytningssyn i forbindelse med indflytningen.

Udlejeren, der kun udlejer en bolig, herunder ejeren af en enkelt ejer- eller andelsbolig, har dog ikke pligt til at afholde indflytningssyn. Udlejerens forhold på tidspunktet, hvor lejeren kan disponere over lejemålet, vil være afgørende for, om udlejeren har pligt til at afholde syn. Det vil typisk være fra lejeforholdets begyndelse. Er der tvivl om, hvorvidt udlejeren alene udlejer én bolig, kan lejeren anmode udlejeren om at underskrive en tro og love-erklæring om, at denne alene udlejer en bolig.

Udlejere af enkeltværelser har heller ikke pligt til at afholde indflytningssyn.

Udlejeren skal indkalde lejeren til deltagelse i indflytningssynet. Der gælder ikke specifikke regler for, hvornår og hvordan lejeren skal indkaldes, men det forudsættes, at lejeren indkaldes med så tilpas lang frist, at lejeren har mulighed for at være til stede.

I indflytningsrapporten angives, hvordan lejemålets stand er ved indflytningen.

Indflytningsrapporten skal udleveres til lejeren ved synet eller sendes til lejeren senest 2 uger efter synet, hvis denne ikke er til stede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af rapporten.

Lejemålet skal til sin tid afleveres i samme stand, medmindre andet aftales, jf. dog nedenstående afsnit om istandsættelse ved fraflytning - indvendig.

Det kan ikke aftales, at det lejede skal afleveres i bedre stand, end det var ved indflytningen. Er det lejede ikke ved overtagelsen i den stand, som lejeren ifølge aftalen kan kræve, skal lejeren overfor udlejeren gøre manglen gældende senest 14 dage efter lejeforholdets begyndelse. Fristen gælder, selvom lejeren inden fristens udløb har deltaget i et indflytningssyn og har modtaget en indflytningsrapport. Hvis udlejeren ikke reagerer, har lejeren mulighed for at lade væsentlige mangler udbedre for udlejerens regning, at kræve at udlejeren betaler en erstatning, eller at hæve aftalen. Lejerens mangelsbeføjelser er således afhængig af, at lejeren gør brug af sin indsigelsesadgang senest 14 dage efter lejeforholdets begyndelse. Har lejeren gjort indsigelse uden, at manglen er udbedret, hæfter lejeren ikke for manglen i forbindelse med fraflytning.

7. Til lejekontraktens § 8: Vedligeholdelse

Indvendig vedligeholdelse
Den indvendige vedligeholdelse omfatter maling, hvidtning, tapetsering og lakering af gulve i det lejede.

Maling omfatter maling af radiatorer og træværk i lejligheden, herunder døre, karme, gerigter, paneler, entredør på den indvendige side og indvendige vinduesrammer til rammernes kant og fals.

Hvis ikke andet aftales, påhviler den indvendige vedligeholdelse af lejemålet udlejeren.

Udlejeren skal i så fald månedsvis afsætte et beløb på en indvendig vedligeholdelseskonto for lejligheden.

Udlejeren har også pligt til at afsætte beløb til indvendig vedligeholdelse for blandede lejemål - dvs. lejemål, der anvendes til både beboelse og til andet end beboelse - og for enkeltværelser til beboelse. Er lokalerne beliggende i hver sin fysiske enhed, skal der dog kun afsættes beløb til indvendig vedligeholdelse for beboelsesdelen.

Udlejeren skal hvert år senest 3 måneder efter regnskabsårets afslutning skriftligt oplyse lejeren om, hvilket beløb der står på kontoen for indvendig vedligeholdelse.

Lejeren kan kræve, at udlejeren foretager indvendig vedligeholdelse af lejemålet så ofte, at det lejede altid er i god vedligeholdt stand, og såfremt udgiften kan afholdes af det beløb, der er til rådighed på vedligeholdelseskontoen.

Når udlejeren efter udførte vedligeholdelsesarbejder fradrager beløb på vedligeholdelseskontoen, skal lejeren samtidig have en skriftlig opgørelse over de afholdte udgifter med oplysning om, hvilket beløb der herefter er til rådighed.

Uden forudgående aftale med udlejeren kan en lejer, der selv har ladet arbejder udføre, ikke kræve betaling af indestående på den indvendige vedligeholdelseskonto. Ligeledes kan udlejeren bestemme, hvilke håndværkere der skal udføre arbejdet.

Det kan aftales, at den indvendige vedligeholdelse påhviler lejeren. Dette indebærer, at lejeren ud over lejen selv skal afholde udgifter til maling, hvidtning, tapetsering og lakering af gulve i det lejede. Aftale herom angives ved afkrydsning ved "Lejeren" i kontraktens § 8. Udlejeren kan kræve, at vedligeholdelse skal ske så ofte, at det lejede altid er i god vedligeholdt stand.

Udlejeren eller dennes stedfortræder har ret til at få eller skaffe sig adgang til det lejede, når forholdene kræver det.

Udvendig vedligeholdelse
Al anden vedligeholdelse end maling, hvidtning, tapetsering og lakering af gulve i det lejede betragtes som udvendig vedligeholdelse.

Hvis ikke andet aftales, påhviler den udvendige vedligeholdelse af lejemålet, bortset fra låse og nøgler, udlejeren.

Udlejeren skal holde ejendommen og det lejede forsvarligt ved lige. Alle indretninger til afløb og til forsyning med lys, gas, vand, varme og kulde skal holdes i god og brugbar stand. Udlejeren skal ligeledes sørge for renholdelse og sædvanlig belysning af ejendommen og adgangsvejene til det lejede, ligesom udlejeren skal renholde fortov, gård og andre fælles indretninger.

Er der ikke aftalt andet, skal lejeren i lejeperioden foretage vedligeholdelse og fornøden fornyelse af låse og nøgler, så disse altid er i god vedligeholdt stand.

Der kan mellem lejeren og udlejeren aftales en anden vedligeholdelsesfordeling, fx således, at lejeren påtager sig at skulle vedligeholde og eventuelt forny toiletkummer, haner, køleskabe, køkkenborde, blandingsbatterier, ruder, gulve, gulvbelægning og lign. Aftaler, hvorefter lejeren påtager sig at vedligeholde andet end låse og nøgler, skal indføjes i lejekontraktens § 11.

For lejemål, der er omfattet af boligreguleringslovens kapitel II-1V, kan det dog ikke aftales, at lejeren overtager udlejerens pligt til udvendig vedligeholdelse. Det kan dog aftales, at lejeren skal vedligeholde den have, som indgår i det lejede.

Er der mellem lejeren og udlejeren aftalt en sådan anden vedligeholdelsesfordeling, skal lejeren i lejeperioden foretage vedligeholdelse så ofte, at de pågældende indretninger altid er i god vedligeholdt stand.

Fraflytningssyn mv.
Udlejere, der på fraflytningstidspunktet udlejer mere end én beboelseslejlighed, er forpligtet til at afholde fraflytningssyn sammen med lejeren og udarbejde en fraflytningsrapport efter lejelovens § 98, stk. 3-5.

Istandsættelse ved fraflytning - indvendig
Har udlejeren pligten til at foretage den indvendige vedligeholdelse af lejemålet, vil lejeren alene kunne blive mødt med krav om at male osv., hvis lejeren har påført lejemålet skader. Lejeren skal således ikke udbedre forringelse, som skyldes slid og ælde.

Har lejeren ved aftalen overtaget den indvendige vedligeholdelsespligt, skal lejeren ved lejeforholdets ophør aflevere lejemålet i samme stand som ved overleveringen. Det betyder, at lejeren inden fraflytning skal udføre den vedligeholdelse af lofter, vægge, gulve osv., som burde have været udført i løbet af lejeperioden.

Istandsættelse ved fraflytning - udvendig
Låse og nøgler og eventuelle andre genstande, som efter aftalen er omfattet af lejerens udvendige vedligeholdelsesforpligtelse, skal ved lejeforholdets ophør afleveres i samme stand som ved overleveringen med undtagelse af den forringelse, som skyldes almindeligt slid og ælde, dog under forudsætning af, at genstandene har været løbende vedligeholdt.

Det kan ikke aftales, at det lejede skal afleveres i en bedre stand, end det var ved indflytningen.

8. Til lejekontraktens § 10: Beboerrepræsentation, husorden og øvrige oplysninger om det lejede

Beboerrepræsentation
Beboerrepræsentanterne kan på nogle områder indgå aftaler med udlejeren på de øvrige lejeres vegne, herunder bl.a. aftaler om gennemførelse af fælles forbedringer i ejendommen. Endvidere gælder der i forbindelse med varsling af lejeforhøjelser og varsling af fælles forbedringer særlige regler for ejendomme med beboerrepræsentation.

Husorden
Det påhviler udlejeren at sørge for, at der i det hele hersker orden i ejendommen. Reglerne herfor kan være nedskrevet i en husorden.

Er der valgt beboerrepræsentanter, kan et beboermøde vedtage en husorden. Den er gældende, medmindre udlejeren har vægtige grunde til at modsætte sig dette.

Lejeren skal følge disse regler og andre rimelige påbud til sikring af god husorden og en forsvarlig brug af det lejede.

Øvrige oplysninger om det lejede
Her anføres oplysninger om det lejede fx praktiske oplysninger om forholdene i ejendommen m.v.

9. Til lejekontraktens § 11: Særlige vilkår

Her skal anføres alle aftalte fravigelser fra lejelovgivningen og lejekontraktens trykte bestemmelser. Sådanne aftaler vil kunne medføre, at lejeren opnår færre rettigheder eller pålægges større forpligtelser end efter de almindelige bestemmelser i lejelovgivningen.

De aftalte særlige vilkår har forrang i forhold til lejeaftalens øvrige vilkår.

Det angives i kontraktens § 11, om der gælder særlige vilkår for lejefastsættelse, der skal oplyses om i lejekontrakten, herunder fx i forhold til privat byfornyelse og boligforbedring, afkastberegningen, aftalt grøn byfornyelse, regulering efter nettoprisindeks og fri lejefastsættelse. Opremsningen er ikke udtømmende.

Er der ikke plads til de særlige vilkår under kontraktens § 11, flyttes vilkårene om i eller fortsættes i et tillæg til lejekontrakten. Det anbefales, at et tillæg til lejekontraktenen underskrives særskilt.

Øvrige oplysninger om det lejede, der ikke har karakter af særlige vilkår mellem parterne, anføres under kontraktens § 10.

Aftale om digital kommunikation
Ønsker udlejeren og lejeren at give hinanden mulighed for at bruge fx e-mail til at udveksle digitale dokumenter, hvor der i lejelovgivningen stilles krav om skriftlighed, eller hvor der foreskrives en meddelelsespligt mellem parterne, der ikke hensigtsmæssigt lader sig gennemføre på andre måder end skriftligt, skal dette aftales mellem parterne. Er der ikke indgået en sådan aftale kan skriftlighedskrav i lejelovgivningen alene opfyldes ved at fremsende papirdokumenter.

En sådan aftale kan angives i kontraktens § 11. Der stilles ikke krav til indholdet af aftalen. Aftalen kan formuleres bredt eller afgrænses til bestemte meddelelser. Aftalen bør angive, hvilke mailadresser der kan anvendes. Visse oplysninger kan dog ikke være omfattet af en sådan aftale, jf. lejelovens § 4, stk. 2. Aftalen kan til enhver tid opsiges uden varsel.

Privat byfornyelse og aftalt boligforbedring
For lejemål, som er ombygget efter den tidligere gældende lov om privat byfornyelse, eller efter kapitel 5 i den tidligere gældende lov om byfornyelse, og hvor lejeforhøjelse er beregnet efter samme love, skal det udtrykkeligt oplyses i lejeaftalen, at lejemålet er ombygget i henhold til lov om privat byfornyelse eller efter kapitel 5 i den tidligere gældende lov om byfornyelse. Af lejelovens § 4 a fremgår, hvilke oplysninger, der nærmere skal angives i kontrakten.

Afkast
Ønsker udlejeren at opkræve en leje, hvor afkastet beregnes efter § 9, stk. 2, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, skal det fremgå af lejeaftalen. Af lejelovens § 4, stk. 5, fremgår, hvilke oplysninger der nærmere skal angives i kontrakten.

Aftalt grøn byfornyelse
For lejemål, som er ombygget efter bestemmelserne om aftalt grøn byfornyelse i kapitel 6 a i lov om byfornyelse og udvikling af byer, og hvor lejeforhøjelse er beregnet efter lejelovens § 58 a, skal det udtrykkeligt oplyses i lejeaftalen, at lejemålet er ombygget efter kapitel 6 a i lov om byfornyelse og udvikling af byer.

Regulering efter nettoprisindeks
For lejeaftaler, som er omfattet af udlejerens beslutning om regulering efter nettoprisindeks, jf. § 9 a i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, og som indgås, efter at udlejeren har truffet beslutning om en sådan regulering, skal det fremgå af lejeaftalen, at lejen reguleres efter nettoprisindeks. Af lejelovens § 4, stk. 8, fremgår, hvilke oplysninger der nærmere skal angives i kontrakten.

Fri lejefastsættelse
Der henvises til afsnittet i vejledningens pkt. 3 herom. Af lejelovens §§ 53, stk. 3-5, fremgår, hvilke oplysninger der nærmere skal angives i kontrakten.

Typeformular A, 10. udgave

Lejemålsnr.: 2-43

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 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 må 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 ***fed og kursiv***. Disse vilkår er fravigelser af lejelovgivningens almindelige regler. Hvis parterne har aftalt de forhold, der er kursiveret i kontrakten, er det ikke nødvendigt at anføre de samme forhold i kontraktens § 11. Vilkår, som er anført i § 11, er tilstrækkeligt fremhævet.

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.

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: Sejershaven 2, st. 43 By: 7321 Gadbjerg

Udlejeren:

Navn: Den selvejende Institution Meta Mariehjemmet under konkurs

CVR-nr./reg.nr.: 30759958

Adresse: c/o kurator, advokat Henrik Selchau Poulsen, Nørregade 21, 1165 København K

Telefon: 31273978 E-mail: krra@bruunhjejle.dk

Lejeren:

Navn: [redacted]

Adresse: [redacted]

Telefon: [redacted] E-mail: [redacted]

Areal:

Lejemålets samlede bruttoetageareal udgør 76 m², der består af 1 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.: _____

☐ Cykelparkering ☐ Garage nr.: _____ ☐ Andet: _____

☐ Andet: _____ ☐ Andet: _____

Benyttelse:

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

Helårsbeboelse

§ 2. Lejeforholdets begyndelse og ophør

Begyndelse: Lejeforholdet begynder den 16.01.2026 og fortsætter, indtil det opsiges, medmindre lejemålet er tidsbegrænset, jf. § 11.

Opsigelse: Opsigelsen skal være ***skriftlig*** fra begge parters side. Medmindre andet er aftalt og anført i kontraktens §11, kan lejeren 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 varslet 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 91.448,00 kr.

Betaling: Lejen m.v. forfalder til betaling den 1. i hver (sæt x) ⊗ Måned ○ ***Kvartal***

Lejen pr. måned/kvartal udgør 7.624,00 kr.

Betalinger udover lejen udgør:

A conto varmebidrag	600,00	kr.
A conto vandbidrag	238,00	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:	8.462,00	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. 16.01.2026
Ved fremtidige ændringer i skatter og afgifter vil denne dato blive taget som udgangspunkt.

Betalingssted: ⊗ Lejen m.v. betales på udlejerens kontonr. 4183 - 3154079025 i (pengeinstitut): Danske Bank
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 lejeren et depositum på _____ kr. svarende til _____ måneders leje (højst 3 måneders leje).

Forudbetalt leje: Senest den _____ betaler lejeren endvidere forudbetalt leje på _____kr. svarende til _____ måneders leje (højst 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 16.01.2026 betaler lejeren i alt 37.211,48 kr., svarende til:

Forudbetalt leje:		kr.
Leje m.v. for perioden:		
16.01.2026 til 31.01.2026	4.367,48	kr.
Depositum		kr.
Indskud	32.844,00	kr.
		kr.
		kr.
I alt	37.211,48	kr.

Første gang, der herefter skal betales husleje, er den 01.02.2026.

§ 5. Varme, køling, vand og el

Varme: Udlejeren leverer varme og varmt vand? (sæt x) ⊗ Ja ○ Nej

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 01.01
- ☐ 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 01.01
- ○ 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 _____
- ○ 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. Fællesantenner 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 udlejeren 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 lejeren, 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

Pligt: ***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 16.01.2026 står der 0,00 kr. på kontoen.
Beløbet kan efter kontraktens oprettelse være ændret i forbindelse med udlejerens 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: Skab
☒ Køleskab	☐ Opvaskemaskine	☐ Emhætte	☒ Andet: Plejeseng
☒ 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.

Depositum svarer til 2% af den samlede anskaffelsessum for boligerne.

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 lejeren 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 lejefastsættelsen, 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 lejefastsættelse (§ 54 i lov om leje).

Følgende udgør fravigelser fra lejelovgivningens udgangspunkt:

Lejefastsættelse: 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 lejeren. ○ Ja ○ Nej

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

Reguleringen sker således: Gældende leje / anvendt nettoprisindeks ved seneste beregning af nettoprisindeksering x nyt indeks = 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:

Lejemålet begynder på den i kontraktens § 2 angivne dato. Er denne en lørdag, en søndag, eller en anden helligdag, udskydes tidspunktet for lejemålets overdragelse til lejer til den følgende hverdag. Lejer betaler leje fra begyndelsestidspunktet, jf. § 2 i lejekontrakten.
HUSK - få en indboforsikring, så dine ejendele er sikret, hvis uheldet skulle være ude. Bliver din bolig ubeboelig, er det som udgangspunkt din egen indboforsikring, der sakl hjælpe med en midlertidig bolig.
Sædvanligt opsigelsesvarsel er løbende måned + 3 måneder. Dog kan opsigelsen ved dødsfald ske med 1 måneds varsel og indbo mv. kan opmagasineres, jf. lov om leje § 75, stk,. 5.
Ved dødsfald skal pårørende senest efter 7 dage, rydde lejemålet og aflevere nøgler (skifteretsattest eller rydningserklæring). Såfremt dette kke sker, vil hjemmet tømme lejemlet og sørge for opbevaring på boets regning.
I særlige tilfælde vil rydning af lejemålet kunne ske efter nærmere aftale med forstander.
Udlejer må bruges lejers cpr-nummer i relation til entydig regitsrreing af lejer mv. og til de øvrige situationer, hvor det er relevant i forhold til lejeforhroldet.
Udbetaling af beløb til beboere sker ved overførslen til NEM-konto og til denne overførsel anvendes cpr-nummer.
CPR-nummeret videregives ikke og vil ikke være offentligt tilgængeligt eller anvendt til markedsføring.
Lejer skal tilmelde sig som aftager på adressen til et el-selskab inden indfytning.
Ved lejemålets opgør skal det lejde afleveres i samme stand som ved indflytningen. Nødvendige arbjder gennemføres af faguddannede håndværkere ved udlejers foranslaltning efter at lejeren er fraflyttet og for lejerens regning, undtaget er den del der betragtes som slid og ælde, da det påhviler udlejer.

Øvrige fravigelser – fortsat

§ 12. Underskrift

Dato: _____ Dato: _____

_____ _____

Som udlejer Som lejer

_____ _____

Som udlejer Som lejer

BILAG
Vejledning august 2022
til typeformular A,
10. udgave, af 1. september 2022.

VEJLEDNING for beboelse

Vejledning vedrørende lejekontrakt til anvendelse i lejeaftaler om beboelseslejligheder, herunder blandede lejemål, og værelser i private udlejningsejendomme

Denne vejledning er bilag til den autoriserede standardlejekontrakt, typeformular A, 10. udgave af 1. september 2022 og udgør dermed en del af den autoriserede lejekontrakt.

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

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

Ønsker parterne at aftale fravigelser af lejelovgivningens almindelige regler og/eller lejekontrakten, skal det aftalte anføres i kontraktens § 11. Aftalte fravigelser må ikke anføres direkte i kontraktteksten (ved overstregning eller lign.), medmindre der i den fortrykte tekst er givet særlig adgang hertil.

Enkelte vilkår i lejekontraktens 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 det ikke nødvendigt tillige at anføre de samme forhold i kontraktens § 11.

Ønsker parterne ved lejeaftalens indgåelse at aftale fravigelser af lejelovgivningens almindelige regler og/eller lejekontrakten, kan de særlige aftaler anføres i et særligt tillæg, i stedet for i kontraktens § 11. Kravene til et sådant tillæg følger af § 14 i lov om leje. Tillægget udgør herefter en del af lejekontrakten.

Tillægget må ikke indeholde ensartede lejevilkår for flere lejere i samme ejendom, når de fremtræder på en sådan måde, at lejeren må opfatte dem som standardiserede, da tillægget i så fald skal være autoriseret. Der er ikke autoriseret et særligt tillæg til typeformular A, 10. udgave.

Denne vejledning indeholder med henvisning til kontraktens bestemmelser en beskrivelse af den gældende lejelovgivning.

En række bestemmelser i lejelovgivningen kan ikke fraviges til skade for lejeren, medens andre bestemmelser kan fraviges ved aftale. Vejledningen er ikke udtømmende.

For nærmere information henvises til den til enhver tid gældende lejelovgivning samt de vejledninger, der kan findes på ministeriets hjemmeside m.v.

Denne vejledning er udarbejdet i august 2022. Opmærksomheden henledes på, at lovgivningen kan være ændret på enkelte punkter efter dette tidspunkt

I det følgende findes oplysninger med henvisning til de enkelte bestemmelser i lejekontrakten:

1. Til lejekontraktens § 1: Parterne og det lejede

Lejelovens beskyttelse.
De almindelige rettigheder i lejelovgivningen, som gives lejeren i lejeforholdet, er gyldige mod enhver uden tinglysning. Lejerens rettigheder er derfor sikret i de situationer, hvor ejendommen fx videresælges. En ny ejer af ejendommen må respektere de almindelige rettigheder, som lejeren har efter lejelovgivningen.

Det samme gælder aftaler om forudbetaling af leje, indskud, depositum eller lign. inden for lovens rammer.

Har en lejer derimod ved aftale erhvervet særlige rettigheder, som fx aftalt uopsigelighed, er denne ret ikke uden videre sikret over for en ny ejer af ejendommen. Denne ret kan lejeren derfor kræve tinglyst. Udgiften betales af lejeren, medmindre andet aftales.

En lejer, der er fremlejetager, nyder ikke den samme beskyttelse efter lejeloven som den almindelige lejer, da fremlejetageren i modsætning til den almindelige lejer ikke står i kontraktforhold med ejendommens ejer.

Fremleje.
Lejekontrakten kan også anvendes ved aftaler om fremleje.

Fremleje er, når den person, som efter lejeaftalen med udlejeren er lejer, videreudlejer lejligheden helt eller delvist til en anden person.

Lejeren må som udgangspunkt ikke overlade brugen af det lejede til andre.

Lejeren af en beboelseslejlighed har dog ret til at fremleje højst halvdelen af lejlighedens beboelsesrum til beboelse (i blandede lejemål beboelsesdelen). Det samlede antal personer, der bor i lejligheden, må ikke overstige antallet af beboelsesrum.

I lejligheder, der udelukkende anvendes til beboelse (dvs. ikke i blandede lejemål jf. side 9), har lejeren endvidere ret til at fremleje hele lejligheden i op til 2 år, når lejerens fravær er midlertidigt og skyldes sygdom, forretningsrejse, studieophold, midlertidig forflyttelse eller lign.

Udlejeren kan dog modsætte sig fremlejeforhold vedrørende hele lejligheden, når ejendommen omfatter færre end 13 beboelses-lejligheder, når det samlede antal personer i lejligheden vil overstige antallet af beboelsesrum, eller når udlejeren i øvrigt har rimelig grund til at modsætte sig fremlejeforholdet Alle aftaler om fremleje, dvs. mellem fremlejegiveren og fremlejetageren, skal indgås skriftligt, og fremlejegiveren skal inden fremlejeperiodens begyndelse give udlejeren kopi af fremlejeaftalen.

I fremlejeforhold kan lejeren ved lejeaftalens indgåelse såvel som i lejeperioden i stedet for depositum vælge at stille sikkerhed i form af bankgaranti eller indestående på særskilt deponeringskonto.

2. Til lejekontraktens § 2: Lejeforholdets begyndelse og ophør

Lejerens opsigelse.
Det følger af lejeloven, at lejeaftalen af lejeren kan opsiges med 3 måneders varsel, medmindre andet varsel er aftalt imellem parterne. Aftale herom anføres i kontraktens § 11.

Lejeren kan med l måneds varsel opsige en lejeaftale om et accessorisk enkeltværelse, medmindre andet er aftalt. Aftale herom anføres i kontraktens § 11. Et accessorisk enkeltværelse er et værelse, som er en del af udlejerens beboelseslejlighed eller en del af et en- eller tofamilieshus, som udlejeren bebor.

Lejeren kan med 3 måneders varsel opsige en lejeaftale om et separat enkeltværelse (klubværelse), medmindre andet er aftalt. Aftale herom anføres i kontraktens § 11. Et separat enkeltværelse er et værelse, som ikke er en del af udlejerens beboelseslejlighed eller en del af et en eller tofamilieshus, som udlejeren bebor.

Udlejerens opsigelse.
Lejeaftalen kan af udlejeren kun opsiges i tilfælde, som er omfattet af reglerne i lejelovens §§ 170 og 171, og med det varsel, der efter reglerne i lejelovens § 175 er knyttet til den enkelte type opsigelse, hvoraf bl.a. fremgår:

- at accessoriske enkeltværelser kan opsiges med l måneds varsel, medmindre længere varsel er aftalt, og
- at en beboelseslejlighed i et hus, hvori der på tidspunktet for aftalens indgåelse kun findes to beboelseslejligheder, hvoraf ejeren bebor den ene, kan opsiges med l års varsel.

Det fremgår endvidere, at andre lejeaftaler under visse betingelser kan opsiges af udlejeren, når udlejeren ønsker selv at benytte det lejede. Opsigelsesvarslet er i disse situationer l år. Loven indeholder enkelte andre opsigelsesgrunde, herunder lejerens manglende iagttagelse af god skik og orden. Opsigelsesvarslet er her 3 måneder.

Det skal i kontraktens § l oplyses, om det lejede er en lejlighed eller et værelse. Er der tale om en lejlighed, skal det ligeledes oplyses, om lejligheden er en ejerlejlighed eller en andelsbolig.

Hvis der er tale om en anden type lejemål, angives hvilken.

En ejer eller en andelshaver, der kun udlejer en enkelt ejerlejlighed eller andelsbolig, har efter lejelovens § 170, nr. 3, en særlig mulighed for at opsige lejeren med 1 års varsel, hvis ejeren eller andelshaveren selv agter at benytte boligen. For ejerlejligheder gælder i øvrigt den særlige regel i lejelovens § 172, nr. 4, hvor der er angivet en række betingelser, som skal være opfyldt for, at udlejeren kan opsige lejeaftalen.

Uanset opsigelsesvarslets længde gælder det, at der siges op til den første hverdag i en måned, der ikke er dagen før en helligdag.

Reglerne i lejeloven om udlejerens opsigelse kan ikke aftales fraveget til skade for lejeren, før udlejeren har opsagt lejekontrakten. Parterne kan således fx aftale, at lejeren kan flytte efter en kortere frist.

Tidsbegrænsede lejeaftaler.
Parterne kan ved aftalens indgåelse aftale, at lejeaftalen skal være tidsbegrænset, jf. lejelovens § 173, hvis tidsbegrænsningen er tilstrækkeligt begrundet i udlejerens forhold. En særlig begrundelse for at udleje tidsbegrænset kan fx være udstationering eller midlertidig forflyttelse. Boligretten kan tilsidesætte vilkåret om tidsbegrænsning, hvis det ikke anses for tilstrækkeligt begrundet i udlejerens forhold. Der foreligger en omfattende praksis vedrørende begrundelse for tidsbegrænset udlejning.

En lejekontrakt, der indeholder aftale om en tidsbegrænsning af lejeforholdet, stiller som udgangspunkt lejeren ringere end efter de almindelige regler i lejeloven. Tidsbegrænsningsvilkåret kan derfor i kommuner med boligregulering tilsidesættes, hvis det skønnes, at lejeaftalen efter en samlet bedømmelse er indgået på vilkår, der er mere byrdefulde for lejeren end de vilkår, der gælder for andre lejere i ejendommen, uanset at udlejeren har en særlig begrundelse for at udleje tidsbegrænset.

Tidsbegrænsede lejeaftaler ophører uden opsigelse, når lejeperioden efter lejeaftalen udløber. En tidsbegrænset lejeaftale kan kun bringes til ophør i lejeperioden, hvis dette er aftalt mellem parterne, eller hvis den anden part misligholder aftalen.

Aftalen indføjes i kontraktens § 11, og det kan være hensigtsmæssigt heri at oplyse begrundelsen for tidsbegrænsningen. Er det mellem parterne aftalt, at lejemålet i lejeperioden skal kunne opsiges, gælder lejelovens almindelige opsigelsesregler, jf. ovenfor.

3. Til lejekontraktens § 3: Betaling af leje m.v.

Fastsættelse og regulering af lejen.
Reglerne om fastsættelse og regulering af lejen findes primært i lejeloven. Det afhænger af lejemålets art og beliggenhed, hvilke regler i lejeloven lejen fastsættes og reguleres efter.

Lejefastsættelse ved aftalens indgåelse.
I regulerede kommuner, jf. lejelovens § 4, gælder der særlige regler om lejens størrelse ved lejeaftalens indgåelse, jf. lejelovens § 19.

Hovedreglen er, at lejens størrelse ikke må overstige det beløb, som udgør den omkostningsbestemte leje for lejemålet med et beregnet tillæg for evt. forbedringer.

Der gælder særlige regler for "småejendomme", jf. nedenfor.

Som undtagelse herfra kan lejen dog for "gennemgribende forbedrede lejemål" aftales til et beløb, der ikke overstiger det lejedes værdi. Lejelovens § 19, stk. 2, indeholder en definition af "gennemgribende forbedrede lejemål".

Afgørelse af, hvorvidt lejen overstiger det lejedes værdi, beror på en sammenligning med den leje, som betales for tilsvarende lejemål i kvarteret eller området med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsesstand.

For lejemål med omkostningsbestemt leje gælder endvidere, at der ved lejeaftalens indgåelse ikke kan aftales en leje eller lejevilkår, der efter en samlet bedømmelse er mere byrdefulde for lejeren end de vilkår, der gælder for andre lejere i ejendommen. I kommuner, som ikke er reguleret - såkaldte uregulerede kommuner - gælder ingen særlige regler om lejens størrelse ved lejeaftalens indgåelse, men lejeren kan efter aftalens indgåelse forlange lejen sat ned, hvis den væsentligt overstiger det lejedes værdi. Dette gælder tillige for ejendomme beliggende i regulerede kommuner, der er undtaget for reglerne om omkostningsbestemt husleje.

Lejeregulering i lejeperioden.
Som udgangspunkt reguleres lejen for lejemål beliggende i regulerede kommuner efter reglerne om omkostningsbestemt leje, medens lejen for lejemål beliggende i uregulerede kommuner reguleres efter reglerne om det lejedes værdi.

Småejendomme.
Som undtagelse fra de ovenfor nævnte regler om lejens fastsættelse og regulering gælder der i regulerede kommuner særlige regler for lejemål i ejendomme, som l. januar 1995 omfattede 6 eller færre beboelseslejligheder (småejendomme).

Det samme gør sig gældende for ejendomme, som er opført efter den 1. januar 1995, hvis ejendommen omfattede 6 eller færre beboelseslejligheder, da den blev taget i brug.

Ved fastsættelse og regulering af lejen for disse lejemål gælder reglerne om det lejedes værdi, således at lejen i disse ejendomme kan forhøjes eller nedsættes, hvis den er væsentligt lavere henholdsvis væsentligt højere end den leje, der betales for tilsvarende lejemål i større ejendomme, hvor lejen er reguleret efter reglerne om omkostningsbestemt leje.

Enkeltværelser.
For separate enkeltværelser (klubværelser) i regulerede kommuner fastsættes og reguleres lejen efter reglerne om omkostningsbestemt leje medmindre enkeltværelset er beliggende i en ejendom, der er undtaget fra reglerne om omkostningsbestemt husleje, således at lejen i stedet fastsættes efter det lejedes værdi.

I enkeltværelser til beboelse, hvor værelserne er en del af udlejerens beboelseslejlighed eller en del af et en- eller tofamilieshus, som udlejeren bebor, og i klubværelser i uregulerede kommuner fastsættes og reguleres lejen efter det lejedes værdi.

Blandede lejemål.
Lejen for blandede lejemål dvs. lejemål, der anvendes både til beboelse og til andet end beboelse reguleres som udgangspunkt på samme måde som rene beboelseslejemål.

Hvis de lokaler, som anvendes til beboelse, og de lokaler, som alene anvendes til andet end beboelse, er beliggende i hver sin fysiske enhed, gælder der imidlertid særlige regler for de lokaler, der alene anvendes til andet end beboelse, jf. erhvervslejeloven.

Skatter og afgifter
Både i regulerede og uregulerede kommuner er det muligt at varsle særskilte lejeforhøjelser som følge af stigninger i ejendommens skatter og afgifter. I den omkostningsbestemte husleje kan skatter og afgifter alternativt medtages i driftsbudgettet.

Bortfalder eller nedsættes skatter og afgifter, skal udlejeren med virkning fra bortfalds- eller nedsættelsestidspunktet foretage en tilsvarende lejenedsættelse for de lejligheder og lokaler, i hvis leje udgiften har været indregnet.

Nettoprisindeksregulering.
Udlejeren kan efter aftale med lejeren vælge at regulere lejen efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks. Der findes 2 former for nettoprisregulering, som er undtagelser fra de almindelige regler om lejeregulering.

For lejemål i ejendomme med omkostningsbestemt leje kan udlejeren beslutte, at lejen én gang om året og i perioder på 2 år ad gangen reguleres efter nettoprisindeks i stedet for efter reglerne om omkostningsbestemt husleje. Det kan endvidere aftales mellem udlejeren og lejeren, at lejen under lejeforholdets bestående skal reguleres én gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks. Den nettoprisindeksregulerede leje kan kræves nedsat, hvis den væsentligt overstiger det lejedes værdi.

For ejendomme med omkostningsbestemt leje og andre ejendomme, kan det aftales, at lejen under lejeforholdets bestående skal reguleres én gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks.

En aftale om regulering af lejen efter nettoprisindeks skal indføjes i lejekontraktens § 11. Det bør heraf fremgå, hvilket tidspunkt der danner udgangspunkt for reguleringen, og hvilken værdi nettoprisindekset har på dette tidspunkt. Det skal endvidere fremgå, hvornår lejen første gang vil blive reguleret.

Fri lejefastsættelse.
Både i regulerede og uregulerede kommuner kan aftaler om "fri lejefastsættelse", jf. lejelovens § 54, stk. 1, nr. 1-3, indgås i lejeaftaler om:

- Beboelseslejligheder i ejendomme, der er taget i brug efter den 31. december 1991, jf. lejelovens § 54, stk. 1, nr. 1,
- beboelseslejligheder, der den 31. december 199l lovligt udelukkende benyttedes til erhvervsformål, jf. lejelovens § 54, stk. 1, nr. 2. Det samme gælder for lokaler, der senest forinden denne dato lovligt var benyttet udelukkende til eller lovligt var indrettet udelukkende til erhvervsformål og
- beboelseslejlighed eller enkeltværelse, der er nyindrettet i en tagetage, som den l. september 2002 ikke var benyttet til eller registreret som beboelse, samt i nypåbyggede etager, hvortil der er givet byggetilladelse efter den l. juli 2004, jf. lejelovens § 54, stk. 1, nr. 3

I medfør af lejelovens § 54, stk. 2, er det en betingelse for så vidt angår lejelovens § 54, stk. 1, nr. 2 og 3, at det af lejeaftalen fremgår, at lejemålet er omfattet af den konkrete lejelovsbestemmelse.

Indgås en aftale om fri lejefastsættelse, kan lejen kun sættes ned i de tilfælde, hvor der er aftalt en leje, der er urimelig høj. Lejeren har således ikke som ellers mulighed for at få lejen sat ned, selvom den aftalte leje væsentligt overstiger den omkostningsbestemte leje eller det lejedes værdi.

En aftale om fri lejefastsættelse skal indføres i lejekontraktens § 11.

Er der indgået en lejeaftale om fri lejefastsættelse, kan det aftales, at lejen i lejeperioden skal reguleres efter nettoprisindeks. Aftalen skal indføjes i lejekontraktens § 11.

Fremgår det ikke af lejeaftalen, at lejen kan reguleres efter nettoprisindeks, kan lejen ikke reguleres i lejeperioden. Lejen kan dog stadig reguleres som følge af stigninger i og pålæg af nye skatter og afgifter.

Indeksfinansieret boligbyggeri.
Der findes særlige regler for lejefastsættelsen i ejendomme, hvis opførelse er finansieret med indekslån.

Efter disse regler kan lejen fastsættes, således at den samlede lejeindtægt kan dække ejendommens nødvendige driftsudgifter på tidspunktet for ejendommens opførelse med tillæg af afkast af ejendommens værdi.

Tilsvarende regler gælder for ejendomme taget i brug efter l. januar 1989, der er opført af og udlejes af udlejere omfattet af lov om realrenteafgift.

For begge typer af ejendomme gælder der særlige regler for regulering af lejen i lejeperioden.

Forbedringer.
Hvis udlejeren har gennemført forbedringer af det lejede, kan der efter nærmere fastsatte regler kræves lejeforhøjelse herfor.

Lejens betaling.
Udlejeren bestemmer, hvordan de nævnte beløb betales og anviser en konto i et pengeinstitut, hvor lejen og de hertil knyttede bidrag betales.

Det kan aftales, at lejen skal betales for en periode af 3 måneder ad gangen. En længere periode end 3 måneder kan ikke gyldigt aftales.

Pligtige pengeydelser.
For en række betalinger i lejeforholdet gælder, at de er "pligtige pengeydelser", hvilket betyder, at udlejeren kan ophæve lejeaftalen under iagttagelse af visse betingelser, hvis de pligtige pengeydelser ikke betales. Beløb, der er pligtige pengeydelser, er bl.a. leje, depositum og forudbetalt leje og regulering heraf, varmebetaling, antenne- og internetbidrag, a conto bidrag for vand, betaling for køling samt betaling af påkravsgebyr.

Forfalder lejen m.v. til betaling på en helligdag, en lørdag eller grundlovsdag, udskydes forfaldsdagen til den efterfølgende hverdag. Rettidig betaling af husleje er betaling, som foretages senest på forfaldsdagen.

Betales lejen ikke rettidigt, kan udlejeren afgive påkrav herom.

Påkravet kan tidligst afgives efter 3. hverdag efter sidste rettidige betalingsdag. Udlejeren kan opkræve et gebyr herfor, som er fastsat i lejeloven.

4. Til lejekontraktens § 4: Depositum og forudbetalt leje

Depositum.
Udlejeren kan i lejeaftalen betinge sig, at lejeren betaler et depositum til sikkerhed for lejerens forpligtelser ved fraflytning.

Depositum kan højst svare til 3 måneders leje. I fremlejeforhold kan lejeren vælge at stille bankgaranti eller deponere i stedet for at indbetale depositum.

Forudbetalt leje.
Udlejeren kan endvidere betinge sig, at lejeren ved lejeaftalens indgåelse forud betaler et beløb, som højst svarer til den leje, som skal betales i perioden fra lejemålet opsiges, til lejeforholdet ophører, dog maksimalt 3 måneders leje. Sådan forudbetalt leje kan lejeren lade indgå som huslejebetaling i de sidste op til 3 måneder af lejeperioden.

Både depositum og forudbetalt leje kan kræves forholdsmæssigt forhøjet, når lejen forhøjes. Forhøjelsen kan opkræves med lige store månedlige beløb over samme antal måneder, som depositum og forudbetalt leje svarede til i forhold til lejen ved lejeforholdets indgåelse. Det bør fremgå specificeret af lejeopkrævningerne, hvilket beløb der udgør selve lejen, og hvilke beløb der vedrører regulering af forudbetalt leje og regulering af depositum.

Nedsættes lejen, skal udlejeren fra nedsættelsestidspunktet foretage en tilsvarende tilbagebetaling af depositum og forudbetalt leje.

5. Til lejekontraktens § 5: Varme, køling, vand og el

Felterne i lejekontrakten afkrydses, dels af hensyn til oplysning om det lejede, dels af hensyn til de oplysninger, som kommunen har brug for ved en eventuel boligstøtteberegning.

I ejendomme, hvor udlejeren leverer varme og varmt vand samt el til andet end opvarmning, og i ejendomme, hvor betaling for vand og køling sker efter forbrugsmålere, skal lejeren som hovedregel indbetale a conto beløb til dækning af udlejerens udgifter.

Udgiften til lejemålets opvarmning og forsyning med varmt vand samt el til andet end opvarmning kan ikke indeholdes i lejen. Det samme gælder for udgiften til vandforbrug og køling, hvis fordelingen af udgiften sker efter målere. Dette gælder dog ikke for enkeltværelser til beboelse, hvor udgiften til opvarmning, vand, el til andet end opvarmning og køling kan være indeholdt i lejen.

Ved vand, varme, el- og kølingsregnskabsårets udløb skal udlejeren fremsende særskilte regnskaber for de afholdte udgifter og indbetalte a conto beløb for regnskabsperioden.

Regnskaberne skal være kommet frem til lejerne senest 4 måneder efter regnskabsårets udløb. Sker leverancen af varme, el og køling fra et kollektivt forsyningsanlæg, er regnskabet dog rettidigt aflagt, hvis det er kommet frem til lejerne senest 3 måneder efter, at udlejeren har modtaget endelig afregning fra forsyningsanlægget. Sker leverancen fra et kollektivt forsyningsanlæg, skal regnskabsåret følge forsyningsanlæggets.

Varmeleverandører skal sikre sig, at nærmere oplysninger om lejerens varmefordelingsmålere stilles til rådighed for lejeren på dennes anmodning, jf. § 9 i bekendtgørelse om varmefordelingsmålere, der anvendes som grundlag for fordeling af varmeudgifter.

Har lejeren betalt for lidt i a conto bidrag, kan udlejeren kræve tillægsbetaling ved den første lejebetaling, der skal finde sted, når der er forløbet 1 måned efter, at lejeren har modtaget de enkelte regnskaber. Overstiger tillægsbetalingen 3 måneders leje, kan lejeren beslutte at betale i 3 lige store månedlige rater.

Har lejeren betalt for meget i a conto bidrag, gælder for både vand, varme, el- og kølingsregnskaber, at det for meget betalte skal tilbagebetales til lejeren, enten kontant eller ved fradrag i første lejebetaling efter, at regnskabet er udsendt.

Kommer de enkelte regnskaber for sent frem, kan udlejeren ikke kræve tillægsbetaling efter regnskabet. Fremsendes regnskabet ikke inden yderligere 2 måneder efter de nævnte frister, kan lejeren undlade at indbetale a conto bidrag, indtil lejeren har modtaget regnskabet og har modtaget et eventuelt for meget betalt bidrag for den afsluttede regnskabsperiode.

Det skal ved afkrydsning angives, om udlejeren leverer el til lejemålet. Hvis dette ikke er tilfældet, skal lejeren selv sørge for at indgå aftale med en elleverandør om levering heraf.

6. Til lejekontraktens § 7: Vedligeholdelsesstand ved indflytning

I lejekontraktens § 7 skal parterne ved afkrydsning angive, om lejemåles stand er eller bliver konstateret ved et indflytningssyn.

Udlejere af beboelseslejligheder skal udarbejde en indflytningsrapport.

Udarbejdelsen skal ske i samarbejde med lejeren, således at lejeren indkaldes til deltagelse i et indflytningssyn i forbindelse med indflytningen.

Udlejeren, der kun udlejer én bolig, herunder ejeren af en enkelt ejer- eller andelsbolig, har dog ikke pligt til at afholde indflytningssyn.

Udlejerens forhold på tidspunktet, hvor lejeren kan disponere over lejemålet, vil være afgørende for, om udlejeren har pligt til at afholde syn. Det vil typisk være fra lejeforholdets begyndelse. Er der tvivl om, hvorvidt udlejeren alene udlejer én bolig, kan lejeren anmode udlejeren om at underskrive en tro og loveerklæring om, at denne alene udlejer én bolig.

Udlejere af enkeltværelser har heller ikke pligt til at afholde indflytningssyn.

Udlejeren skal indkalde lejeren til deltagelse i indflytningssynet.

Der gælder ikke specifikke regler for, hvornår og hvordan lejeren skal indkaldes, men det forudsættes, at lejeren indkaldes med så tilpas lang frist, at lejeren har mulighed for at være til stede. I indflytningsrapporten angives, hvordan lejemålets stand er ved indflytningen.

Indflytningsrapporten skal udleveres til lejeren ved synet, herunder i et digitalt dokument, eller sendes til lejeren senest 2 uger efter synet, hvis denne ikke er til stede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af rapporten.

Lejemålet skal til sin tid afleveres i samme stand, medmindre andet aftales, jf. dog nedenstående afsnit om istandsættelse ved fraflytning (om indvendig vedligeholdelse).

Det kan ikke aftales, at det lejede skal afleveres i bedre stand, end det var ved indflytningen.

Er det lejede ikke ved overtagelsen i den stand, som lejeren ifølge aftalen kan kræve, skal lejeren over for udlejeren gøre manglen gældende senest 14 dage efter lejeforholdets begyndelse.

Fristen gælder, selvom lejeren inden fristens udløb har deltaget i et indflytningssyn og har modtaget en indflytningsrapport.

Hvis udlejeren ikke reagerer, har lejeren mulighed for at lade væsentlige mangler udbedre for udlejerens regning, at kræve at udlejeren betaler en erstatning eller at hæve aftalen.

Lejerens mangelsbeføjelser er således afhængig af, at lejeren gør brug af sin indsigelsesadgang senest 14 dage efter lejeforholdets begyndelse. Har lejeren gjort indsigelse uden, at manglen er udbedret, hæfter lejeren ikke for manglen i forbindelse med fraflytning.

7. Til lejekontraktens § 8: Vedligeholdelse

Indvendig vedligeholdelse.
Den indvendig vedligeholdelse omfatter vedligeholdelse af lejligheden med hvidtning, maling, tapetsering og behandling af gulve.

Maling omfatter maling af radiatorer og træværk i lejligheden, herunder døre, karme, gerigter, paneler, entredør på den indvendige side og indvendige vinduesrammer til rammernes kant og fals.

Hvis ikke andet aftales, påhviler den indvendige vedligeholdelse af lejemålet udlejeren.

Udlejeren skal i så fald månedsvis afsætte et beløb på en indvendig vedligeholdelseskonto for lejligheden.

Udlejeren har også pligt til at afsætte beløb til indvendig vedligeholdelse for blandede lejemål dvs. lejemål, der anvendes til både beboelse og til andet end beboelse. Er lokalerne beliggende i hver sin fysiske enhed, skal der dog kun afsættes beløb til indvendig vedligeholdelse for beboelsesdelen.

Udlejeren skal hvert år senest 3 måneder efter regnskabsårets afslutning skriftligt oplyse lejeren om, hvilket beløb der står på kontoen for indvendig vedligeholdelse.

Lejeren kan kræve, at udlejeren foretager indvendig vedligeholdelse af lejemålet så ofte, at det lejede altid er i god vedligeholdt stand, og såfremt udgiften kan afholdes af det beløb, der er til rådighed på vedligeholdelseskontoen.

Når udlejeren efter udførte vedligeholdelsesarbejder fradrager beløb på vedligeholdelseskontoen, skal lejeren samtidig have en skriftlig opgørelse over de afholdte udgifter med oplysning om, hvilket beløb der herefter er til rådighed.

Uden forudgående aftale med udlejeren kan en lejer, der selv har ladet arbejder udføre, ikke kræve betaling af indestående på den indvendige vedligeholdelseskonto. Ligeledes kan udlejeren bestemme, hvilke håndværkere der skal udføre arbejdet.

Det kan aftales, at den indvendige vedligeholdelse påhviler lejeren. Dette indebærer, at lejeren ud over lejen selv skal afholde udgifter til maling, hvidtning, tapetsering og lakering af gulve i det lejede. Aftale herom angives ved afkrydsning ved "Lejeren" i kontraktens § 8. Udlejeren kan kræve, at vedligeholdelse skal ske så ofte, at det lejede altid er i god vedligeholdt stand.

Udlejeren eller dennes stedfortræder har ret til at få eller skaffe sig adgang til det lejede, når forholdene kræver det.

Udvendig vedligeholdelse.
Al anden vedligeholdelse af alle dele af ejendommen og det lejede, som ikke er omfattet af den indvendige vedligeholdelse, dvs. er omfattet af maling, hvidtning, tapetsering og lakering af gulve i det lejede, betragtes som udvendig vedligeholdelse.

Hvis ikke andet aftales, påhviler den udvendige vedligeholdelse af lejemålet, bortset fra låse og nøgler, udlejeren. Udlejeren skal holde ejendommen og det lejede forsvarligt ved lige. Alle indretninger til afløb og til forsyning med lys, gas, vand, varme og kulde skal holdes i god og brugbar stand.

Udlejeren skal ligeledes sørge for renholdelse og sædvanlig belysning af ejendommen og adgangsvejene til det lejede, ligesom udlejeren skal renholde fortov, gård og andre fælles indretninger.

Er der ikke aftalt andet, skal lejeren i lejeperioden foretage vedligeholdelse og fornøden fornyelse af låse og nøgler, så disse altid er i god vedligeholdt stand.

Der kan mellem lejeren og udlejeren aftales en anden vedligeholdelsesfordeling, fx således at lejeren påtager sig at skulle vedligeholde og eventuelt forny toiletkummer, haner, køleskabe, køkkenborde, blandingsbatterier, ruder, gulve, gulvbelægning og lign. Aftaler, hvorefter lejeren påtager sig at vedligeholde andet end låse og nøgler, skal indføjes i lejekontraktens § 11.

For lejemål i regulerede kommuner omfattet af lejelovens § 19 kan det dog ikke aftales, at lejeren overtager udlejerens pligt til udvendig vedligeholdelse. Det kan dog aftales, at lejeren skal vedligeholde den have, som indgår i det lejede.

Er der mellem lejeren og udlejeren aftalt en sådan anden vedligeholdelsesfordeling, skal lejeren i lejeperioden foretage vedligeholdelse så ofte, at de pågældende indretninger altid er i god vedligeholdt stand.

Fraflytningssyn mv.
Udlejere, der på fraflytningstidspunktet udlejer mere end én beboelseslejlighed, er forpligtet til at afholde fraflytningssyn sammen med lejeren og udarbejde en fraflytningsrapport efter lejelovens § 187, stk. 3-5.

Istandsættelse ved fraflytning - indvendig.
Har udlejeren pligten til at foretage den indvendige vedligeholdelse af lejemålet, vil lejeren alene kunne blive mødt med krav om at male osv., hvis lejeren har påført lejemålet skader. Lejeren skal således ikke udbedre forringelse, som skyldes slid og ælde.

Har lejeren ved aftalen overtaget den indvendige vedligeholdelsespligt, skal lejeren ved lejeforholdets ophør aflevere lejemålet i samme stand som ved overleveringen. Det betyder, at lejeren inden fraflytning skal udføre den vedligeholdelse af lofter, vægge, gulve osv., som burde have været udført i løbet af lejeperioden.

Istandsættelse ved fraflytning - udvendig.
Låse og nøgler og eventuelle andre genstande, som efter aftalen er omfattet af lejerens udvendige vedligeholdelsesforpligtelse, skal ved lejeforholdets ophør afleveres i samme stand som ved overleveringen med undtagelse af den forringelse, som skyldes almindeligt slid og ælde, dog under forudsætning af, at genstandene har været løbende vedligeholdt.

Det kan ikke aftales, at det lejede skal afleveres i en bedre stand, end det var ved indflytningen.

8. Til lejekontraktens § 10: Beboerrepræsentation, husorden og øvrige oplysninger om det lejede

Beboerrepræsentation.
Beboerrepræsentanterne kan på nogle områder indgå aftaler med udlejeren på de øvrige lejeres vegne, herunder bl.a. aftaler om gennemførelse af fælles forbedringer i ejendommen. Endvidere gælder der i forbindelse med varsling af lejeforhøjelser og varsling af fælles forbedringer særlige regler for ejendomme med beboerrepræsentation.

Husorden.
Det påhviler udlejeren at sørge for, at der i det hele hersker orden i ejendommen. Reglerne herfor kan være nedskrevet i en husorden.

Er der valgt beboerrepræsentanter, kan et beboermøde vedtage en husorden. Den er gældende, medmindre udlejeren har vægtige grunde til at modsætte sig dette.

Lejeren skal følge disse regler og andre rimelige påbud til sikring af god husorden og en forsvarlig brug af det lejede.

Øvrige oplysninger om det lejede.
Her anføres oplysninger om det lejede fx praktiske oplysninger om forholdene i ejendommen m.v.

9. Til lejekontraktens § 11: Særlige vilkår

Her skal anføres alle aftalte fravigelser fra lejelovgivningen og lejekontraktens trykte bestemmelser. Sådanne aftaler vil kunne medføre, at lejeren opnår færre rettigheder eller pålægges større forpligtelser end efter de almindelige bestemmelser i lejelovgivningen. De aftalte særlige vilkår har forrang i forhold til lejeaftalens øvrige vilkår.

Det angives i kontraktens § 11, om der gælder særlige vilkår for lejefastsættelse, der skal oplyses om i lejekontrakten, herunder fx i forhold til privat byfornyelse og boligforbedring, afkastberegningen, aftalt grøn byfornyelse, regulering efter nettoprisindeks og fri lejefastsættelse. Opremsningen er ikke udtømmende.

Er der ikke plads til de særlige vilkår under kontraktens § 11, flyttes vilkårene om i eller fortsættes i et tillæg til lejekontrakten. Det anbefales, at et tillæg til lejekontrakten underskrives særskilt.

Øvrige oplysninger om det lejede, der ikke har karakter af særlige vilkår mellem parterne, anføres under kontraktens § 10.

Aftale om digital kommunikation.
Der kan som udgangspunkt kommunikeres digitalt og udveksles digitale dokumenter i lejeforholdet. Betalingspåkrav, udlejerens opsigelse og lejerens indsigelse mod udlejerens opsigelse kan dog ikke afgives som digitale dokumenter.

Såfremt lejeren eller udlejeren er fritaget for Digital Post, jf. § 5 i lov om Digital Post fra offentlige afsendere, kan meddelelser i lejeforholdet ikke afgives som digitale dokumenter.

Udlejeren eller lejeren kan desuden med et varsel på 1 måned til den første dag i en måned, der ikke er en helligdag, forlange, at meddelelser ikke afgives som digitale dokumenter.

Privat byfornyelse og aftalt boligforbedring.
For lejemål, som er ombygget efter den tidligere gældende lov om privat byfornyelse, eller efter kapitel 5 i den tidligere gældende lov om byfornyelse, og hvor lejeforhøjelse er beregnet efter samme love, skal det udtrykkeligt oplyses i lejeaftalen, at lejemålet er ombygget i henhold til lov om privat byfornyelse eller efter kapitel 5 i den tidligere gældende lov om byfornyelse. Af lejelovens § 12 fremgår, hvilke oplysninger der nærmere skal angives i kontrakten.

Afkast.
Ønsker udlejeren at opkræve en leje, hvor afkastet beregnes efter lejelovens § 25, stk. 2, skal det fremgå af lejeaftalen. Af lejelovens § 11, stk. 3, fremgår, hvilke oplysninger der nærmere skal angives i kontrakten.

Regulering efter nettoprisindeks.
For lejeaftaler, som er omfattet af udlejerens beslutning om regulering efter nettoprisindeks, jf. § 26 i lejeloven, og som indgås, efter at udlejeren har truffet beslutning om en sådan regulering, skal det fremgå af lejeaftalen, at lejen reguleres efter nettoprisindeks. Af lejelovens § 11, stk. 5, fremgår, hvilke oplysninger der nærmere skal angives i kontrakten.

LEJEKONTRAKT for beboelse

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

Autoriseret af Ministeriet for By, Bolig og landdistrikter den 1. juli 2015.

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 må ikke anføres direkte i kontrakt teksten (ved overstregning eller lign.), medmindre der i den fortrykte tekst er givet særlig adgang hertil.

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

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.

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 Friplejebolig ☐ Lejeforholdet er et fremlejeforhold

Beliggende: Sejershaven 2 bolig 44 By: 7321 Gadbjerg

Udlejeren: Navn: DSI Meta Marie Hjemmet - Plejehjem

CVR-nr/reg. nr. 30759958

Adresse: DSI Meta Marie Hjemmet - Plejehjem
v/DAB
2000 Frederiksberg

Lejeren: Navn: [redacted]
Adresse: Sejershaven 2 Bolig 44, 7321 Gadbjerg

Areal: Lejemålets samlede bruttoetageareal udgør 76,00 m², der består af 1 værelser

Erhvervslokaler m.v. udgør heraf 0,00 m².

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:

Benyttelse: Det lejede må ikke uden udlejers ***skriftlige*** samtykke benyttes til andet end:
Beboelse for lejere

§ 2. Lejemålets begyndelse og ophør

Begyndelse: Lejemålet begynder den 01-07-2022 og fortsætter, indtil det opsiges, medmindre lejemålet er tidsbegrænset, jf. § 11.

Opsigelse: Opsigelsen skal være ***skriftlig*** fra begge parters side. Medmindre andet er aftalt og anført i kontraktens § 11, kan lejeren 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 varslet dog 1 måned. Opsigelse fra udlejerens side kan ske efter §§ 82 og 83 i lejeloven.

§ 3. Betaling af leje m.v.

Årlig leje: Den årlige leje er 100.560,00 kr.

Betaling: Lejen m.v. forfalder til betaling den 1. i hver (sæt x) (x) måned ( ) kvartal

Lejen pr. måned	/kvartal udgør:	7.624,00	kr.
Betalinger udover lejen udgør:			
	A conto varmebidrag	518,00	kr.
	A conto vandbidrag	238,00	kr.
	A conto elbidrag	0,00	kr.
	A conto kølingsbidrag		kr.
	Antennebidrag	0,00	kr.
	Internetbidrag		kr.
	Bidrag til beboerrepræsentation	0,00	kr.
	Udgift til forsikring	0,00	
	BS-Gebyr	0,00	
	Andet		kr.
	I alt betales pr. måned/kvartal	8.380,00	kr.

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 via PBS, eller på et andet af udlejer anvist sted.

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

§ 4. Depositum og forudbetalt leje

Depositum: Seneste den 01-07-2022 betaler lejeren et depositum på 0,00 kr svarende til måneders leje (højst 3 måneders leje).

Forudbetalt leje: Senest den 01-07-2022 betaler lejeren endvidere forudbetalt leje svarende til måneders leje (højst 3 måneders leje).

Indbetaling: Senest den 01-07-2022 betaler lejeren i alt 41.214,00 kr., svarende til :

Forudbetalt leje:	0,00	kr.
Leje m.v. for perioden 01-07-2022 til 31-07-2022	8.380,00	kr.
Depositum	0,00	kr.
Dørskilt	0,00	kr.
Indskud	32.834,00	kr.
Forhøjet indskud	0,00	
I alt	41.214,00	kr.

Første gang, der herefter skal betales husleje, er den 01-08-2022

§ 5. Varme, køling, vand og el.

Varme: Udlejeren leverer varme og varmt vand ? (sæt x) ⓧ Ja ◯ Nej

Hvis ja, lejemålet opvarmes ved:
☒ - fjernvarme/naturgas
☐ - centralvarme med olie
☐ - el til opvarmning ☐ - andet

Varmeregnskabsåret begynder den 1. januar

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 1. januar

El: Udlejer leverer el til andet end varme til lejemålet? (sæt x) ◯ Ja ⓧ Nej

Elregnskabsåret begynder den 1. januar

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 1.

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

Fællesantenne: Udlejer leverer fælles signalforsyning, hvor til lejer skal betale bidrag ◯ Ja ⓧ Nej

Lejernes antenneforening i ejendommen leverer fælles signalforsyning ◯ Ja ⓧ Nej

Internet:: Udlejeren leverer adgang til internet, (elektroniske kommunikations-tjenester) hvortil lejeren skal betale bidrag (sæt x) ◯ Ja ⓧ Nej

§ 7. Lejemålets stand ved indflytning

Er/bliver lejemålets stand konstateret et indflytningssyn? (sæt x) ⓧ Ja ◯ Nej

Bemærk: Pligten til at afholde indflytningssyn påhviler alle udlejere, som udlejer mere end én beboelseslejlighed.

Bemærk: Er det lejede mangelfuldt ved lejeforholdets begyndelse, skal lejeren 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, 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

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

Konto: Har udlejeren den indvendige vedligeholdelsespligt, er der oprettet en konto for indvendig vedligeholdelse. Ved kontraktens oprettelse den 01-07-2022 står der 0,00 kr. på kontoen. Beløbet kan efter kontraktens oprettelse være ændret i forbindelse med udlejerens istandsættelse af lejemålet.

Bemærk: Hvis udlejeren på fraflytningstidspunktet udlejer mere end en beboelseslejlighed, har udlejeren pligt til at afholde fraflytningssyn og udarbejde en fraflytningsrapport efter lejelovens § 98, stk. 3-5.

§ 9. Inventar

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

☒ Komfur	☐ Opvaskemaskine	☐ Emhætte	☒ Plejeseng
☒ Køleskab	☐ Vaskemaskine	☐ Elpaneler, antal:	☒ Skab
☒ Fryser	☐ Tørretumbler	☐ Vandvarmere, antal:	☐

§ 10. Beboerrepræsentation, husdyrhold, husorden og 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 ejendommen ? (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.

Øvrige oplysninger om det lejede:

Der må ikke her anføres vilkår, som i sin helhed allerede følger af lejelovgivningens almindelige vilkår eller fravigelser, der skal anføres under § 11.

§ 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 lejeren 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 lejefastsættelsen, som der skal oplyses om i lejekontrakten, herunder fx i forhold til afkast (lejelovens § 4, stk. 5), regulering efter nettoprisindeks (lejelovens § 4, stk. 8), privat byfornyelse og boligforbedring (lejelovens § 4 a), aftalt grøn byfornyelse (lejelovens § 4 b) og fri lejefastsættelse (lejelovens § 53, stk. 3-5).

Lejemålet begynder på den i kontraktens § 2 angivne dato. Er denne dag en lørdag, en søndag eller en anden helligdag, udskydes tidspunktet for lejemålets overdragelse til lejer til den følgende hverdag. Lejer betaler leje fra begyndelsestidspunktet jf. § 2 i lejekontrakten.

HUSK - få en indboforsikring så dine ejendele er sikret, hvis uheldet skulle være ude. Bliver din bolig ubeboelig, er det som udgangspunkt din egen indboforsikring, der skal hjælpe med en midlertidig bolig.

Plejeboliger: Det lejede er en friplejebolig, og er at betragte som en ustøttet privat plejebolig.
Sædvanligt opsigelsesvarsel er løbende måned + 3 måneder. Dog kan opsigelsen ved dødsfald ske med 1 måneds varsel, og indbo m.v. kan opmagasineres, jf. Lov og leje §75, stk. 5.
Ved dødsfald skal pårørende senest efter 7 dage, rydde lejemålet og aflevere nøgler(skifteretsattest eller rydningserklæring). Såfremt dette ikke sker, vil hjemmet tømme lejemålet, og sørge for opbevaring på boets regning. I særlige tilfælde vil rydning af lejemålet ske efter nærmere aftale med forstander.

Indskud svarer til 2% af den samlede anskaffelsesværdi for boligerne.

DAB må bruge mit cpr-nummer i relation til entydig registrering af mig i DAB"s IT-system, og til de øvrige situationer det er relevant i forhold til min tilknytning til DAB.
Mariehjemmene v/ DAB registrerer CPR-nummeret i eget boligadministrative system, og anvender alene CPR-nummeret i forbindelse med opgaver relateret til CPR-nummer indehaverens rolle som beboer og/eller fraflyttet beboer.
Udbetaling af beløb til boligsøgende, beboere, bestyrelsesmedlemmer og/eller fraflyttet beboer vil ske ved overførsel af beløbet til NEM-konto og til denne overførsel anvendes CPR-nummeret.
CPR-nummeret videregives ikke, og vil ikke være offentligt tilgængeligt, blive offentliggjort eller anvendt til markedsføring.
Såfremt der ikke udarbejdes elregnskab, kan udlejer tilmelde lejer til el : Undertegnede beboer(e), giver herved ejendomskontorets medarbejdere fuldmagt til at tilmelde denne bolig til elleverance ved elselskab. Til dette brug skal jeg afgive mit cpr-nummer, så tilmelding kan ske. Ved fraflytning må jeg ikke framelde el, idet dette varetages af ejendomskontoret.
Ved lejemålets ophør skal det lejede afleveres i samme stand som ved indflytningen. Nødvendige arbejder gennemføres af faguddannede håndværkere ved udlejers foranstaltning, efter at lejeren er fraflyttet og for lejerens regning, undtaget er den del der betragtes som slid og ælde, da det påhviler udlejer.

Varslet huslejeforhøjelse:

Nuv. leje pr. md.	Ændring	Frem. leje pr. md.	Ikrafttrædelse

§ 12. Underskrift

Dato: 14-06-2022

som udlejer
DSI Meta Marie Hjemmet - Plejehjem
v/DAB Finsensvej 33
2000 Frederiksberg

Dato:

som lejer
[redacted]

BILAG
Vejledning juni 2015
til typeformular A
9. udgave, af 1. juli 2015

VEJLEDNING for beboelse

Vejledning vedrørende lejekontrakt til anvendelse i lejeaftaler om beboelseslejligheder, herunder blandede lejemål, og værelser i private udlejningsejendomme.

Denne vejledning er bilag til den autoriserede standard- lejekontrakt, typeformular A, 9. udgave, af 1. juni 2015 og udgør dermed en del af den autoriserede lejekontrakt.

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

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

Ønsker parterne at aftale fravigelser af lejelovgivningens almindelige regler og/eller lejekontrakten, skal det aftalte anføres i kontraktens § 11. Aftalte fravigelser må ikke anføres direkte i kontraktteksten (ved overstregning eller lign.), medmindre der i den fortrykte tekst er givet særlig adgang hertil.

Enkelte vilkår i lejekontraktens 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 det ikke nødvendigt tillige at anføre de samme forhold i kontraktens § 11.

Ønsker parterne ved lejeaftalens indgåelse at aftale fravigelser af lejelovgivningens almindelige regler og/eller lejekontrakten, kan de særlige aftaler anføres i et særligt tillæg , i stedet for i kontraktens § 11. Kravene til et sådant tillæg følger af lejelovens § 5. Tillægget udgør herefter en del af lejekontrakten.

Tillægget må ikke indeholde ensartede lejevilkår for flere lejere i samme ejendom, når de fremtræder på en sådan måde, at lejeren må opfatte dem som standardiserede, da tillægget i så fald skal være autoriseret. Der er ikke autoriseret et særligt tillæg til typeformular A, 9. udgave.

Denne vejledning indeholder med henvisning til kontraktens bestemmelser en beskrivelse af den gældende lejelovgivning. En række bestemmelser i lejelovgivningen kan ikke fraviges til skade for lejeren, medens andre bestemmelser kan fraviges ved aftale. Vejledningen er ikke udtømmende.

For nærmere information henvises til den til enhver tid gældende lejelovgivning samt de vejledninger, der kan findes på ministeriets hjemmeside m.v.

Denne vejledning er udarbejdet i juni 2015. Opmærksomheden henledes på, at lovgivningen kan være ændret på enkelte punkter efter dette tidspunkt.

I det følgende findes oplysninger med henvisning til de enkelte bestemmelser i lejekontrakten:

1. Til lejekontraktens § 1: Parterne og det lejede

Lejelovens beskyttelse
De almindelige rettigheder i lejelovgivningen, som gives lejeren i lejeforholdet, er gyldige mod enhver uden tinglysning. Lejerens rettigheder er derfor sikret i de situationer, hvor ejendommen fx videresælges. En ny ejer af ejendommen må respektere de almindelige rettigheder, som lejeren har efter lejelovgivningen. Det samme gælder aftaler om forudbetaling af leje, indskud, depositum eller lign. inden for lovens rammer.

Har en lejer derimod ved aftale erhvervet særlige rettigheder, som fx aftalt uopsigelighed, er denne ret ikke uden videre sikret over for en ny ejer af ejendommen. Denne ret kan lejeren derfor kræve tinglyst. Udgiften betales af lejeren, medmindre andet aftales.

En lejer, der er fremlejetager, nyder ikke den samme beskyttelse efter lejeloven som den almindelige lejer, da fremlejetageren i modsætning til den almindelige lejer ikke står i kontraktforhold med ejendommens ejer.

Fremleje
Lejekontrakten kan også anvendes ved aftaler om fremleje.

Fremleje er, når den person, som efter lejeaftalen med udlejeren er lejer, videreudlejer lejligheden helt eller delvist til en anden person.

Lejeren må som udgangspunkt ikke overlade brugen af det lejede til andre.

Lejeren af en beboelseslejlighed har dog ret til at fremleje højst halvdelen af lejlighedens beboelsesrum til beboelse (i blandede lejemål beboelsesdelen). Det samlede antal personer, der bor i lejligheden, må ikke overstige antallet af beboelsesrum.

I lejligheder, der udelukkende anvendes til beboelse (dvs. ikke i blandede lejemål jf. side 9), har lejeren endvidere ret til at fremleje hele lejligheden i op til 2 år, når lejerens fravær er midlertidigt og skyldes sygdom, forretningsrejse, studieophold, midlertidig forflyttelse eller lign.

Udlejeren kan dog modsætte sig fremlejeforhold vedrørende hele lejligheden, når ejendommen omfatter færre end 13 beboelseslejligheder, når det samlede antal personer i lejligheden vil overstige antallet af beboelsesrum, eller når udlejeren i øvrigt har rimelig grund til at modsætte sig fremlejeforholdet.

Alle aftaler om fremleje, dvs. mellem fremlejegiveren og fremlejetageren, skal indgås skriftligt, og fremlejegiveren skal inden fremlejeperiodens begyndelse give udlejeren kopi af fremlejeaftalen.

I fremlejeforhold kan lejeren ved lejeaftalens indgåelse såvel som i lejeperioden i stedet for depositum vælge at stille sikkerhed i form af bankgaranti eller indestående på særskilt deponeringskonto.

2. Til lejekontraktens § 2: Lejemålets begyndelse og ophør.

Lejerens opsigelse
Det følger af lejeloven, at lejeaftalen af lejeren kan opsiges med 3 måneders varsel, medmindre andet varsel er aftalt imellem parterne. Aftale herom anføres i kontraktens § 11.

Lejeren kan med l måneds varsel opsige en lejeaftale om et accessorisk enkeltværelse, medmindre andet er aftalt. Aftale herom anføres i kontraktens § 11. Et accessorisk enkeltværelse er et værelse, som er en del af udlejerens beboelseslejlighed, eller en del af et en- eller tofamilieshus, som udlejeren bebor.

Lejeren kan med 3 måneders varsel opsige en lejeaftale om et separat enkeltværelse (klubværelse), medmindre andet er aftalt. Aftale herom anføres i kontraktens § 11. Et separat enkeltværelse er et værelse, som ikke er en del af udlejerens beboelseslejlighed, eller en del af et en- eller tofamilieshus, som udlejeren bebor.

Udlejerens opsigelse
Lejeaftalen kan af udlejeren kun opsiges i tilfælde, som er omfattet af reglerne i lejelovens §§ 82 og 83, og med det varsel, der efter reglerne i lejelovens § 86 er knyttet til den enkelte type opsigelse, hvoraf bl.a. fremgår:

- at accessoriske enkeltværelser kan opsiges med l måneds varsel, medmindre længere varsel er aftalt, og
- at en beboelseslejlighed i et hus, hvori der på tidspunktet for aftalens indgåelse kun findes to beboelseslejligheder, hvoraf ejeren bebor den ene, kan opsiges med l års varsel.

Det fremgår endvidere, at andre lejeaftaler under visse betingelser kan opsiges af udlejeren, når udlejeren ønsker selv at benytte det lejede. Opsigelsesvarslet er i disse situationer l år.

Loven indeholder enkelte andre opsigelsesgrunde, herunder lejerens manglende iagttagelse af god skik og orden. Opsigelsesvarslet er her 3 måneder.

Det skal i kontraktens § l oplyses, om det lejede er en lejlighed eller et værelse. Er der tale om en lejlighed, skal det ligeledes oplyses, om lejligheden er en ejerlejlighed eller en andelsbolig. Hvis der er tale om en anden type lejemål, angives hvilken.

En ejer eller en andelshaver, der kun udlejer en enkelt ejerlejlighed eller andelsbolig, har efter lejelovens § 82, litra c, en særlig mulighed for at opsige lejeren med 1 års varsel, hvis ejeren eller andelshaveren selv agter at benytte boligen. For ejerlejligheder gælder i øvrigt den særlige regel i lejelovens § 84, litra d, hvor der er angivet en række betingelser, som skal være opfyldt for, at udlejeren kan opsige lejeaftalen.

Uanset opsigelsesvarslets længde gælder det, at der siges op til den første hverdag i en måned, der ikke er dagen før en helligdag.

Reglerne i lejeloven om udlejerens opsigelse kan ikke aftales fraveget til skade for lejeren, før udlejeren har opsagt lejekontrakten. Parterne kan således fx aftale, at lejeren kan flytte efter en kortere frist.

Tidsbegrænsede lejeaftaler
Parterne kan ved aftalens indgåelse aftale, at lejeaftalen skal være tidsbegrænset, jf. lejelovens § 80, hvis tidsbegrænsningen er tilstrækkeligt begrundet i udlejerens forhold. En særlig begrundelse for at udleje tidsbegrænset kan fx være udstationering eller midlertidig forflyttelse. Boligretten kan tilsidesætte vilkåret om tidbegrænsning, hvis det ikke anses for tilstrækkeligt begrundet i udlejerens forhold. Der foreligger en omfattende praksis vedrørende begrundelse for tidsbegrænset udlejning. En aftale om tidsbegrænsning af lejeaftalen skal indføjes i lejekontraktens § 11, og det kan være hensigtsmæssigt heri at oplyse begrundelsen for tidsbegrænsningen.

En lejekontrakt, der indeholder aftale om en tidsbegrænsning af lejeforholdet, stiller som udgangspunkt lejeren ringere end efter de almindelige regler i lejeloven. Tidsbegrænsningsvilkåret kan derfor i kommuner med boligregulering tilsidesættes, hvis det skønnes, at lejeaftalen efter en samlet bedømmelse er indgået på vilkår, der er mere byrdefulde for lejeren end de vilkår, der gælder for andre lejere i ejendommen, uanset at udlejeren har en særlig begrundelse for at udleje tidsbegrænset.

Tidsbegrænsede lejeaftaler ophører uden opsigelse, når lejeperioden efter lejeaftalen udløber. En tidsbegrænset lejeaftale kan kun bringes til ophør i lejeperioden, hvis dette er aftalt mellem parterne, eller hvis den anden part misligholder aftalen. Aftalen indføjes i kontraktens § 11. Er det mellem parterne aftalt, at lejemålet i lejeperioden skal kunne opsiges, gælder lejelovens almindelige opsigelsesregler, jf. ovenfor.

3. Til lejekontraktens § 3: Betaling af leje m.v.

Fastsættelse og regulering af lejen
Reglerne om fastsættelse og regulering af lejen findes primært i lejeloven og boligreguleringsloven Det afhænger af lejemålets art og beliggenhed, hvilke regler i disse love lejen fastsættes og reguleres efter.
Lejefastsættelse ved aftalens indgåelse
I kommuner, hvor boligreguleringslovens kapitel II-IV finder anvendelse - såkaldte regulerede kommuner- gælder der særlige regler om lejens størrelse ved lejeaftalens indgåelse, jf. boligreguleringslovens § 5, stk. l.

Hovedreglen er, at lejens størrelse ikke må overstige det beløb, som udgør den omkostningsbestemte leje for lejemålet med et beregnet tillæg for evt. forbedringer.

Der gælder særlige regler for "små-ejendomme", jf. nedenfor. Som undtagelse herfra kan lejen dog for "gennemgribende forbedrede lejemål" aftales til et beløb, der ikke væsentligt overstiger det lejedes værdi. Boligreguleringslovens § 5, stk. 2, indeholder en definition af "gennemgribende forbedrede lejemål".

Afgørelse af, hvorvidt lejen væsentligt overstiger det lejedes værdi, beror på en sammenligning med den leje, som betales for tilsvarende lejemål i kvarteret eller området med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsesstand.

For lejemål med omkostningsbestemt leje gælder endvidere, at der ved lejeaftalens indgåelse ikke kan aftales en leje eller lejevilkår, der efter en samlet bedømmelse er mere byrdefulde for lejeren end de vilkår, der gælder for andre lejere i ejendommen.

I kommuner, hvor boligreguleringslovens kap. II-IV ikke er gældende - såkaldte uregulerede kommuner - gælder ingen særlige regler om lejens størrelse ved lejeaftalens indgåelse, men lejeren kan efter aftalens indgåelse forlange lejen sat ned, hvis den væsentligt overstiger det lejedes værdi.

Lejeregulering i lejeperioden
Som udgangspunkt reguleres lejen for lejemål beliggende i regulerede kommuner efter reglerne om omkostningsbestemt leje, medens lejen for lejemål beliggende i uregulerede kommuner reguleres efter reglerne om det lejedes værdi.

Småejendomme
Som undtagelse fra de ovenfor nævnte regler om lejens fastsættelse og regulering gælder der i regulerede kommuner særlige regler for lejemål i ejendomme, som l. januar 1995 omfattede 6 eller færre beboelseslejligheder (småejendomme).

Ved fastsættelse og regulering af lejen for disse lejemål gælder reglerne om det lejedes værdi således, at lejen i disse ejendomme kan forhøjes eller nedsættes, hvis den er væsentligt lavere henholdsvis væsentligt højere end den leje, der betales for tilsvarende lejemål i større ejendomme, hvor lejen er reguleret efter reglerne om omkostningsbestemt leje.

Enkeltværelser
For separate enkeltværelser (klubværelser) i regulerede kommuner fastsættes og reguleres lejen efter reglerne om omkostningsbestemt leje.

I enkeltværelser til beboelse, hvor værelserne er en del af udlejerens beboelseslejlighed eller en del af et en- eller tofamilieshus, som udlejeren bebor, og i klubværelser i uregulerede kommuner fastættes og reguleres lejen efter det lejedes værdi.

Blandede lejemål
Lejen for blandede lejemål - dvs. lejemål, der anvendes både til beboelse og til andet end beboelse - reguleres som udgangspunkt på samme måde som rene beboelseslejemål.

Hvis de lokaler, som anvendes til beboelse, og de lokaler, som alene anvendes til andet end beboelse, er beliggende i hver sin fysiske enhed, gælder der imidlertid særlige regler for de lokaler, der alene anvendes til andet end beboelse, jf. erhvervslejeloven.

Skatter og afgifter
Både i regulerede og uregulerede kommuner er det muligt at varsle særskilte lejeforhøjelser som følge af stigninger i ejendommens skatter og afgifter. I den omkostningsbestemte husleje kan skatter og afgifter alternativt medtages i driftsbudgettet.

Bortfalder eller nedsættes skatter og afgifter, skal udlejeren med virkning fra nedsættelsestidspunktet foretage en tilsvarende lejenedsættelse for de lejligheder og lokaler, i hvis leje udgiften har været indregnet.

Nettoprisindeksregulering
Udlejeren kan i visse situationer vælge at regulere lejen efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks. Der findes 2 former for nettoprisregulering, som er undtagelser fra de almindelige regler om lejeregulering.

For lejemål i ejendomme med omkostningsbestemt leje kan udlejeren beslutte, at lejen én gang om året og i perioder på 2 år ad gangen reguleres efter nettoprisindeks i stedet for efter reglerne om omkostningsbestemt husleje.

For andre ejendomme samt for lejemål, hvor lejen er fastsat efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, kan det aftales, at lejen under lejeforholdets beståen skal reguleres én gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks. Den nettoprisindeksregulerede leje kan kræves nedsat, hvis den væsentligt overstiger det lejedes værdi.

En aftale om regulering af lejen efter nettoprisindeks skal indføjes i lejekontraktens § 11. Det bør heraf fremgå, hvilket tidspunkt, der danner udgangspunkt for reguleringen, og hvilken værdi nettoprisindekset har på dette tidspunkt. Det skal endvidere fremgå, hvornår lejen første gang vil blive reguleret.

"Fri lejefastsættelse"
Både i regulerede og uregulerede kommuner kan aftaler om "fri lejefastsættelse", jf. lejelovens § 53, stk. 3-6, indgås i lejeaftaler om:
- beboelseslejligheder i ejendomme, der er taget i brug efter den 31. december 1991
- beboelseslejligheder, der den 31. december 199l lovligt udelukkende benyttedes til erhvervsformål. Det samme gælder for lokaler, der senest forinden denne dato lovligt var benyttet udelukkende til eller lovligt var indrettet udelukkende til erhvervsformål og
- beboelseslejlighed eller enkeltværelse, der er nyindrettet i en tagetage, som den l. september 2002 ikke var benyttet til eller registreret som beboelse, samt i nypåbyggede etager, hvortil der er givet byggetilladelse efter den l. juli 2004.

Indgås en aftale om fri lejefastsættelse, kan lejen kun sættes ned i de tilfælde, hvor der er aftalt en leje, der er urimelig høj. Lejeren har således ikke som ellers mulighed for at få lejen sat ned, selvom den aftalte leje væsentligt overstiger den omkostningsbestemte leje eller det lejedes værdi.

En aftale om fri lejefastsættelse og om lejeregulering i lejeperioden skal indføres i lejekontraktens § 11.

Er der indgået en lejeaftale om fri lejefastsættelse, kan det aftales, at lejen i lejeperioden skal reguleres efter nettoprisindeks. Aftalen skal indføjes i lejekontraktens § 11.

Fremgår det ikke af lejeaftalen, at lejen kan reguleres efter nettoprisindeks, kan lejen ikke reguleres i lejeperioden. Lejen kan dog reguleres som følge af stigninger i og pålæg af nye skatter og afgifter. I lejemål i uregulerede kommuner kræves særskilt aftale herom. Aftalen skal indføjes i lejekontraktens § 11.

Indeksfinansieret boligbyggeri
Der findes særlige regler for lejefastsættelsen i ejendomme, hvis opførelse er finansieret med indekslån.

Efter disse regler kan lejen fastsættes således, at den samlede lejeindtægt kan dække ejendommens nødvendige driftsudgifter på tidspunktet for ejendommens opførelse med tillæg af afkastning af ejendommens værdi.

Tilsvarende regler gælder for ejendomme taget i brug efter l. januar 1989, der er opført af og udlejes af udlejere omfattet af lov om realrenteafgift.

For begge typer af ejendomme gælder der særlige regler for regulering af lejen i lejeperioden.

Forbedringer
Hvis udlejeren har gennemført forbedringer af det lejede, kan der efter nærmere fastsatte regler kræves lejeforhøjelse herfor.

Lejens betaling
Udlejeren bestemmer, hvordan de nævnte beløb betales og anviser en konto i et pengeinstitut, hvor lejen og de hertil knyttede bidrag betales.

Det kan aftales, at lejen skal betales for en periode af 3 måneder ad gangen. En sådan aftale skal fremgå af § 11. En længere periode end 3 måneder kan ikke gyldigt aftales.

Pligtige pengeydelser
For en række betalinger i lejeforholdet gælder, at de er "pligtige pengeydelser", hvilket betyder, at udlejeren kan ophæve lejeaftalen under iagttagelse af visse betingelser, hvis de pligtige pengeydelser ikke betales. Beløb, der er pligtige pengeydelser, er bl.a. leje, depositum og forudbetalt leje og regulering heraf, varmebetaling, antenne- og internetbidrag, a conto bidrag for vand, betaling for køling samt betaling af påkravsgebyr.

Forfalder lejen m.v. til betaling på en helligdag, en lørdag eller grundlovsdag, udskydes forfaldsdagen til den efterfølgende hverdag. Rettidig betaling af husleje er betaling, som foretages senest på forfaldsdagen

Betales lejen ikke rettidigt, kan udlejeren afgive påkrav herom. Påkravet kan tidligst afgives efter 3. hverdag efter sidste rettidige betalingsdag. Udlejeren kan opkræve et gebyr herfor, som er fastsat i lejeloven.

4. Til lejekontraktens § 4: Depositum og forudbetalt leje

Depositum
Udlejeren kan i lejeaftalen betinge sig, at lejeren betaler et depositum til sikkerhed for lejerens forpligtelser ved fraflytning. Depositum kan højst svare til 3 måneders leje. I fremlejeforhold kan lejeren vælge at stille bankgaranti eller deponere i stedet for at indbetale depositum.

Forudbetalt leje
Udlejeren kan endvidere betinge sig, at lejeren ved lejeaftalens indgåelse forud betaler et beløb, som højst svarer til 3 måneders leje. Sådan forudbetalt leje kan lejeren lade indgå som huslejebetaling i de sidste 3 måneder af lejeperioden.

Både depositum og forudbetalt leje kan kræves forholdsmæssigt forhøjet, når lejen forhøjes. Forhøjelsen kan opkræves med lige store månedlige beløb over samme antal måneder, som depositum og forudbetalt leje svarede til i forhold til lejen ved lejeforholdets indgåelse. Det bør fremgå specificeret af lejeopkrævningerne, hvilket beløb der udgør selve lejen, og hvilke beløb der vedrører regulering af forudbetalt leje og regulering af depositum.

5. Til lejekontraktens § 5: Varme, køling, vand og el

Felterne i lejekontrakten afkrydses, dels af hensyn til oplysning om det lejede, dels af hensyn til de oplysninger, som kommunen har brug for ved en eventuel boligstøtteberegning.

I ejendomme, hvor udlejeren leverer varme og varmt vand samt el til andet end opvarmning, og i ejendomme, hvor betaling for vand og køling sker efter forbrugsmålere, skal lejeren som hovedregel indbetale a conto beløb til dækning af udlejerens udgifter.

Udgiften til lejemålets opvarmning og forsyning med varmt vand samt el til andet end opvarmning kan ikke indeholdes i lejen. Det samme gælder for udgiften til vandforbrug og køling, hvis fordelingen af udgiften sker efter målere. Dette gælder dog ikke for enkeltværelser til beboelse, hvor udgiften til opvarmning, vand, el til andet end opvarmning og køling kan være indeholdt i lejen.

Ved vand-, varme-, el- og kølingsregnskabsårets udløb skal udlejeren fremsende særskilte regnskaber for de afholdte udgifter og indbetalte a conto beløb for regnskabsperioden.

Regnskaberne skal være kommet frem til lejerne senest 4 måneder efter regnskabsårets udløb. Sker leverancen af varme, el og køling fra et kollektivt forsyningsanlæg, er regnskabet dog rettidigt aflagt, hvis det er kommet frem til lejerne senest 3 måneder efter, at udlejeren har modtaget endelig afregning fra forsyningsanlægget. Sker leverancen fra et kollektivt forsyningsanlæg, skal regnskabsåret følge forsyningsanlæggets.

Varmeleverandører skal sikre sig, at nærmere oplysninger om lejerens varmefordelingsmålere stilles til rådighed for lejeren på dennes anmodning, jf. § 9 i bekendtgørelse om varmefordelingsmålere, der anvendes som grundlag for fordeling af varmeudgifter.

Har lejeren betalt for lidt i a conto bidrag, kan udlejeren kræve tillægsbetaling ved den første lejebetaling, der skal finde sted, når der er forløbet l måned efter, at lejeren har modtaget de enkelte regnskaber. Overstiger tillægsbetalingen 3 måneders leje, kan lejeren beslutte at betale i 3 lige store månedlige rater.

Har lejeren betalt for meget i a conto bidrag, gælder for både vand-, varme-, el- og kølingsregnskaber, at det for meget betalte skal tilbagebetales til lejeren, enten kontant eller ved fradrag i første lejebetaling efter, at regnskabet er udsendt.

Kommer de enkelte regnskaber for sent frem, kan udlejeren ikke kræve tillægsbetaling efter regnskabet. Fremsendes regnskabet ikke inden yderligere 2 måneder efter de nævnte frister, kan lejeren undlade at indbetale a conto bidrag, indtil lejeren har modtaget regnskabet og har modtaget et eventuelt for meget betalt bidrag for den afsluttede regnskabsperiode.

Det skal ved afkrydsning angives, om udlejeren leverer el til lejemålet. Hvis dette ikke er tilfældet, skal lejeren selv sørge for at indgå aftale med en el-leverandør om levering heraf.

6. Til lejekontraktens § 7: Vedligeholdelsesstand ved indflytning

I lejekontraktens § 7 skal parterne ved afkrydsning angive, om lejemåles stand er eller bliver konstateret ved et indflytningssyn.

Udlejere af beboelseslejligheder skal udarbejde en indflytningsrapport. Udarbejdelsen skal ske i samarbejde med lejeren, således at lejeren indkaldes til deltagelse i et indflytningssyn i forbindelse med indflytningen.

Udlejeren, der kun udlejer en bolig, herunder ejeren af en enkelt ejer- eller andelsbolig, har dog ikke pligt til at afholde indflytningssyn. Udlejerens forhold på tidspunktet, hvor lejeren kan disponere over lejemålet, vil være afgørende for, om udlejeren har pligt til at afholde syn. Det vil typisk være fra lejeforholdets begyndelse. Er der tvivl om, hvorvidt udlejeren alene udlejer én bolig, kan lejeren anmode udlejeren om at underskrive en tro og love-erklæring om, at denne alene udlejer en bolig.

Udlejere af enkeltværelser har heller ikke pligt til at afholde indflytningssyn.

Udlejeren skal indkalde lejeren til deltagelse i indflytningssynet. Der gælder ikke specifikke regler for, hvornår og hvordan lejeren skal indkaldes, men det forudsættes, at lejeren indkaldes med så tilpas lang frist, at lejeren har mulighed for at være til stede.

I indflytningsrapporten angives, hvordan lejemålets stand er ved indflytningen.

Indflytningsrapporten skal udleveres til lejeren ved synet eller sendes til lejeren senest 2 uger efter synet, hvis denne ikke er til stede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af rapporten.

Lejemålet skal til sin tid afleveres i samme stand, medmindre andet aftales, jf. dog nedenstående afsnit om istandsættelse ved fraflytning - indvendig.

Det kan ikke aftales, at det lejede skal afleveres i bedre stand, end det var ved indflytningen. Er det lejede ikke ved overtagelsen i den stand, som lejeren ifølge aftalen kan kræve, skal lejeren overfor udlejeren gøre manglen gældende senest 14 dage efter lejeforholdets begyndelse. Fristen gælder, selvom lejeren inden fristens udløb har deltaget i et indflytningssyn og har modtaget en indflytningsrapport. Hvis udlejeren ikke reagerer, har lejeren mulighed for at lade væsentlige mangler udbedre for udlejerens regning, at kræve at udlejeren betaler en erstatning, eller at hæve aftalen. Lejerens mangelsbeføjelser er således afhængig af, at lejeren gør brug af sin indsigelsesadgang senest 14 dage efter lejeforholdets begyndelse. Har lejeren gjort indsigelse uden, at manglen er udbedret, hæfter lejeren ikke for manglen i forbindelse med fraflytning.

7. Til lejekontraktens § 8: Vedligeholdelse

Indvendig vedligeholdelse
Den indvendige vedligeholdelse omfatter maling, hvidtning, tapetsering og lakering af gulve i det lejede.

Maling omfatter maling af radiatorer og træværk i lejligheden, herunder døre, karme, gerigter, paneler, entredør på den indvendige side og indvendige vinduesrammer til rammernes kant og fals.

Hvis ikke andet aftales, påhviler den indvendige vedligeholdelse af lejemålet udlejeren.

Udlejeren skal i så fald månedsvis afsætte et beløb på en indvendig vedligeholdelseskonto for lejligheden.

Udlejeren har også pligt til at afsætte beløb til indvendig vedligeholdelse for blandede lejemål - dvs. lejemål, der anvendes til både beboelse og til andet end beboelse - og for enkeltværelser til beboelse. Er lokalerne beliggende i hver sin fysiske enhed, skal der dog kun afsættes beløb til indvendig vedligeholdelse for beboelsesdelen.

Udlejeren skal hvert år senest 3 måneder efter regnskabsårets afslutning skriftligt oplyse lejeren om, hvilket beløb der står på kontoen for indvendig vedligeholdelse.

Lejeren kan kræve, at udlejeren foretager indvendig vedligeholdelse af lejemålet så ofte, at det lejede altid er i god vedligeholdt stand, og såfremt udgiften kan afholdes af det beløb, der er til rådighed på vedligeholdelseskontoen.

Når udlejeren efter udførte vedligeholdelsesarbejder fradrager beløb på vedligeholdelseskontoen, skal lejeren samtidig have en skriftlig opgørelse over de afholdte udgifter med oplysning om, hvilket beløb der herefter er til rådighed.

Uden forudgående aftale med udlejeren kan en lejer, der selv har ladet arbejder udføre, ikke kræve betaling af indestående på den indvendige vedligeholdelseskonto. Ligeledes kan udlejeren bestemme, hvilke håndværkere der skal udføre arbejdet.

Det kan aftales, at den indvendige vedligeholdelse påhviler lejeren. Dette indebærer, at lejeren ud over lejen selv skal afholde udgifter til maling, hvidtning, tapetsering og lakering af gulve i det lejede. Aftale herom angives ved afkrydsning ved "Lejeren" i kontraktens § 8. Udlejeren kan kræve, at vedligeholdelse skal ske så ofte, at det lejede altid er i god vedligeholdt stand.

Udlejeren eller dennes stedfortræder har ret til at få eller skaffe sig adgang til det lejede, når forholdene kræver det.

Udvendig vedligeholdelse
Al anden vedligeholdelse end maling, hvidtning, tapetsering og lakering af gulve i det lejede betragtes som udvendig vedligeholdelse.

Hvis ikke andet aftales, påhviler den udvendige vedligeholdelse af lejemålet, bortset fra låse og nøgler, udlejeren.

Udlejeren skal holde ejendommen og det lejede forsvarligt ved lige. Alle indretninger til afløb og til forsyning med lys, gas, vand, varme og kulde skal holdes i god og brugbar stand. Udlejeren skal ligeledes sørge for renholdelse og sædvanlig belysning af ejendommen og adgangsvejene til det lejede, ligesom udlejeren skal renholde fortov, gård og andre fælles indretninger.

Er der ikke aftalt andet, skal lejeren i lejeperioden foretage vedligeholdelse og fornøden fornyelse af låse og nøgler, så disse altid er i god vedligeholdt stand.

Der kan mellem lejeren og udlejeren aftales en anden vedligeholdelsesfordeling, fx således, at lejeren påtager sig at skulle vedligeholde og eventuelt forny toiletkummer, haner, køleskabe, køkkenborde, blandingsbatterier, ruder, gulve, gulvbelægning og lign. Aftaler, hvorefter lejeren påtager sig at vedligeholde andet end låse og nøgler, skal indføjes i lejekontraktens § 11.

For lejemål, der er omfattet af boligreguleringslovens kapitel II-1V, kan det dog ikke aftales, at lejeren overtager udlejerens pligt til udvendig vedligeholdelse. Det kan dog aftales, at lejeren skal vedligeholde den have, som indgår i det lejede.

Er der mellem lejeren og udlejeren aftalt en sådan anden vedligeholdelsesfordeling, skal lejeren i lejeperioden foretage vedligeholdelse så ofte, at de pågældende indretninger altid er i god vedligeholdt stand.

Fraflytningssyn mv.
Udlejere, der på fraflytningstidspunktet udlejer mere end én beboelseslejlighed, er forpligtet til at afholde fraflytningssyn sammen med lejeren og udarbejde en fraflytningsrapport efter lejelovens § 98, stk. 3-5.

Istandsættelse ved fraflytning - indvendig
Har udlejeren pligten til at foretage den indvendige vedligeholdelse af lejemålet, vil lejeren alene kunne blive mødt med krav om at male osv., hvis lejeren har påført lejemålet skader. Lejeren skal således ikke udbedre forringelse, som skyldes slid og ælde.

Har lejeren ved aftalen overtaget den indvendige vedligeholdelsespligt, skal lejeren ved lejeforholdets ophør aflevere lejemålet i samme stand som ved overleveringen. Det betyder, at lejeren inden fraflytning skal udføre den vedligeholdelse af lofter, vægge, gulve osv., som burde have været udført i løbet af lejeperioden.

Istandsættelse ved fraflytning - udvendig
Låse og nøgler og eventuelle andre genstande, som efter aftalen er omfattet af lejerens udvendige vedligeholdelsesforpligtelse, skal ved lejeforholdets ophør afleveres i samme stand som ved overleveringen med undtagelse af den forringelse, som skyldes almindeligt slid og ælde, dog under forudsætning af, at genstandene har været løbende vedligeholdt.

Det kan ikke aftales, at det lejede skal afleveres i en bedre stand, end det var ved indflytningen.

8. Til lejekontraktens § 10: Beboerrepræsentation, husorden og øvrige oplysninger om det lejede

Beboerrepræsentation
Beboerrepræsentanterne kan på nogle områder indgå aftaler med udlejeren på de øvrige lejeres vegne, herunder bl.a. aftaler om gennemførelse af fælles forbedringer i ejendommen. Endvidere gælder der i forbindelse med varsling af lejeforhøjelser og varsling af fælles forbedringer særlige regler for ejendomme med beboerrepræsentation.

Husorden
Det påhviler udlejeren at sørge for, at der i det hele hersker orden i ejendommen. Reglerne herfor kan være nedskrevet i en husorden.

Er der valgt beboerrepræsentanter, kan et beboermøde vedtage en husorden. Den er gældende, medmindre udlejeren har vægtige grunde til at modsætte sig dette.

Lejeren skal følge disse regler og andre rimelige påbud til sikring af god husorden og en forsvarlig brug af det lejede.

Øvrige oplysninger om det lejede
Her anføres oplysninger om det lejede fx praktiske oplysninger om forholdene i ejendommen m.v.

9. Til lejekontraktens § 11: Særlige vilkår

Her skal anføres alle aftalte fravigelser fra lejelovgivningen og lejekontraktens trykte bestemmelser. Sådanne aftaler vil kunne medføre, at lejeren opnår færre rettigheder eller pålægges større forpligtelser end efter de almindelige bestemmelser i lejelovgivningen.

De aftalte særlige vilkår har forrang i forhold til lejeaftalens øvrige vilkår.

Det angives i kontraktens § 11, om der gælder særlige vilkår for lejefastsættelse, der skal oplyses om i lejekontrakten, herunder fx i forhold til privat byfornyelse og boligforbedring, afkastberegningen, aftalt grøn byfornyelse, regulering efter nettoprisindeks og fri lejefastsættelse. Opremsningen er ikke udtømmende.

Er der ikke plads til de særlige vilkår under kontraktens § 11, flyttes vilkårene om i eller fortsættes i et tillæg til lejekontrakten. Det anbefales, at et tillæg til lejekontraktenen underskrives særskilt.

Øvrige oplysninger om det lejede, der ikke har karakter af særlige vilkår mellem parterne, anføres under kontraktens § 10.

Aftale om digital kommunikation
Ønsker udlejeren og lejeren at give hinanden mulighed for at bruge fx e-mail til at udveksle digitale dokumenter, hvor der i lejelovgivningen stilles krav om skriftlighed, eller hvor der foreskrives en meddelelsespligt mellem parterne, der ikke hensigtsmæssigt lader sig gennemføre på andre måder end skriftligt, skal dette aftales mellem parterne. Er der ikke indgået en sådan aftale kan skriftlighedskrav i lejelovgivningen alene opfyldes ved at fremsende papirdokumenter.

En sådan aftale kan angives i kontraktens § 11. Der stilles ikke krav til indholdet af aftalen. Aftalen kan formuleres bredt eller afgrænses til bestemte meddelelser. Aftalen bør angive, hvilke mailadresser der kan anvendes. Visse oplysninger kan dog ikke være omfattet af en sådan aftale, jf. lejelovens § 4, stk. 2. Aftalen kan til enhver tid opsiges uden varsel.

Privat byfornyelse og aftalt boligforbedring
For lejemål, som er ombygget efter den tidligere gældende lov om privat byfornyelse, eller efter kapitel 5 i den tidligere gældende lov om byfornyelse, og hvor lejeforhøjelse er beregnet efter samme love, skal det udtrykkeligt oplyses i lejeaftalen, at lejemålet er ombygget i henhold til lov om privat byfornyelse eller efter kapitel 5 i den tidligere gældende lov om byfornyelse. Af lejelovens § 4 a fremgår, hvilke oplysninger, der nærmere skal angives i kontrakten.

Afkast
Ønsker udlejeren at opkræve en leje, hvor afkastet beregnes efter § 9, stk. 2, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, skal det fremgå af lejeaftalen. Af lejelovens § 4, stk. 5, fremgår, hvilke oplysninger der nærmere skal angives i kontrakten.

Aftalt grøn byfornyelse
For lejemål, som er ombygget efter bestemmelserne om aftalt grøn byfornyelse i kapitel 6 a i lov om byfornyelse og udvikling af byer, og hvor lejeforhøjelse er beregnet efter lejelovens § 58 a, skal det udtrykkeligt oplyses i lejeaftalen, at lejemålet er ombygget efter kapitel 6 a i lov om byfornyelse og udvikling af byer.

Regulering efter nettoprisindeks
For lejeaftaler, som er omfattet af udlejerens beslutning om regulering efter nettoprisindeks, jf. § 9 a i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, og som indgås, efter at udlejeren har truffet beslutning om en sådan regulering, skal det fremgå af lejeaftalen, at lejen reguleres efter nettoprisindeks. Af lejelovens § 4, stk. 8, fremgår, hvilke oplysninger der nærmere skal angives i kontrakten.

Fri lejefastsættelse
Der henvises til afsnittet i vejledningens pkt. 3 herom. Af lejelovens §§ 53, stk. 3-5, fremgår, hvilke oplysninger der nærmere skal angives i kontrakten.

Typeformular A, 10. udgave

Lejemålsnr.: 2.45.1

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 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 må 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 ***fed og kursiv***. Disse vilkår er fravigelser af lejelovgivningens almindelige regler. Hvis parterne har aftalt de forhold, der er kursiveret i kontrakten, er det ikke nødvendigt at anføre de samme forhold i kontraktens § 11. Vilkår, som er anført i § 11, er tilstrækkeligt fremhævet.

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.

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: Sejershaven 2, st. 45 By: 7321 Gadbjerg

Udlejeren:

Navn: Den selvejende Institution Meta Mariehjemmet under konkurs

CVR-nr./reg.nr.: 30759958

Adresse: c/o advokat Henrik Selchau Poulsen, Nørregade 21, 1165 København K

Telefon: 31 27 39 78 E-mail: krra@bruunhjejle.dk

Lejeren:

Navn: [redacted]

Adresse: [redacted]

Telefon [redacted] E-mail:

Areal:

Lejemålets samlede bruttoetageareal udgør 70,8 m², der består af 1 værelser

Erhvervslokaler m.v. udgør heraf 0 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.: _____

☐ Cykelparkering ☐ Garage nr.: _____ ☐ Andet: _____

☐ Andet: _____ ☐ Andet: _____

Benyttelse:

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

Helårsbeboelse

§ 2. Lejeforholdets begyndelse og ophør

Begyndelse: Lejeforholdet begynder den 22.11.2023 og fortsætter, indtil det opsiges, medmindre lejemålet er tidsbegrænset, jf. § 11.

Opsigelse: Opsigelsen skal være ***skriftlig*** fra begge parters side. Medmindre andet er aftalt og anført i kontraktens §11, kan lejeren 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 varslet 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 91.488,00 kr.

Betaling: Lejen m.v. forfalder til betaling den 1. i hver (sæt x) ☙ Måned ○ ***Kvartal***

Lejen pr. måned/kvartal udgør 7.624,00 kr.

Betalinger udover lejen udgør:

A conto varmebidrag	518,00	kr.
A conto vandbidrag	238,00	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:	8.380,00	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. 22.11.2023
Ved fremtidige ændringer i skatter og afgifter vil denne dato blive taget som udgangspunkt.

Betalingssted: ☙ Lejen m.v. betales på udlejerens kontonr. 4183 - 3154079025 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 lejeren et depositum på _____ kr. svarende til _____ måneders leje (højst 3 måneders leje).

Forudbetalt leje: Senest den _____ betaler lejeren endvidere forudbetalt leje på _____kr. svarende til _____ måneders leje (højst 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 22.11.2023 betaler lejeren i alt 35.078,67 kr., svarende til:

Forudbetalt leje:		kr.
Leje m.v. for perioden: 22.11.2023 til 30.11.2023	2.234,67	kr.
Depositum		kr.
Indskud	32.844,00	kr.
		kr.
		kr.
I alt	35.078,67	kr.

Første gang, der herefter skal betales husleje, er den 01.12.2023.

§ 5. Varme, køling, vand og el

Varme: Udlejeren leverer varme og varmt vand? (sæt x) ☒ Ja ○ Nej

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 01.01.
- ☐ 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 01.01
- ○ 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 _____
- ○ 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. Fællesantenner 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 udlejeren 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 lejeren, 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

Pligt: ***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 22.11.2023
står der 0,00 kr. på kontoen.
Beløbet kan efter kontraktens oprettelse være ændret i forbindelse med udlejerens 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: skab
☑ Køleskab	☐ Opvaskemaskine	☐ Emhætte	☑ Andet: plejeseng
☑ 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 lejeren 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 lejefastsættelsen, 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 lejefastsættelse (§ 54 i lov om leje).

Følgende udgør fravigelser fra lejelovgivningens udgangspunkt:

Lejefastsættelse: 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 lejeren. ○ Ja ☙ Nej

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

Reguleringen sker således: Gældende leje / anvendt nettoprisindeks ved seneste beregning af nettoprisindeksering x nyt indeks = 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:

Lejemålet begynder på den i kontraktens § 2 angivne dato. Er denne dag en lørdag, en søndag eller en anden helligdag, udskydes tidspunktet for lejemålets overdragelse til lejer til den følgende hverdag. Lejer betaler leje fra begyndelsestidspunktet jf. § 2 i lejekontrakten.
HUSK - få en indboforsikring så dine ejendele er sikret, hvis uheldet skulle være ude. Bliver din bolig ubeboelig, er det som udgangspunkt din egen indboforsikring, der skal hjælpe med en midlertidig bolig.
Sædvanligt opsigelsesvarsel er løbende måned + 3 måneder. Dog kan opsigelsen ved dødsfald ske med 1 måneds varsel, og indbo m.v. kan opmagasineres, jf. Lov og leje §75, stk. 5.
Ved dødsfald skal pårørende senest efter 7 dage, rydde lejemålet og aflevere nøgler(skifteretsattest eller rydningserklæring). Såfremt dette ikke sker, vil hjemmet tømme lejemålet, og sørge for opbevaring på boets regning.
I særlige tilfælde vil rydning af lejemålet ske efter nærmere aftale med forstander.
Udlejer må bruge lejers cpr-nummer i relation til entydig registrering af lejer m, og til de øvrige situationer det er relevant i forhold til min tilknytning til lejeforholdet.
Udbetaling af beløb til boligsøgende, beboere, bestyrelsesmedlemmer og/eller fraflyttet beboer vil ske ved overførsel af beløbet til NEM-konto og til denne overførsel anvendes CPR-nummeret.
CPR-nummeret videregives ikke, og vil ikke være offentligt tilgængeligt, blive offentliggjort eller anvendt til markedsføring.
Lejer skal tilmelde sig som aftager på adressen til et el-selskab inden indflytning.
Ved lejemålets ophør skal det lejede afleveres i samme stand som ved indflytningen. Nødvendige arbejder gennemføres af faguddannede håndværkere ved udlejers foranstaltning, efter at lejeren er fraflyttet og for lejerens regning, undtaget er den del der betragtes som slid og ælde, da det påhviler udlejer.

Øvrige fravigelser – fortsat

§ 12. Underskrift

Dato: _____ Dato: _____

_____ _____

Som udlejer Som lejer

_____ _____

Som udlejer Som lejer

BILAG
Vejledning august 2022
til typeformular A,
10. udgave, af 1. september 2022.

VEJLEDNING for beboelse

Vejledning vedrørende lejekontrakt til anvendelse i lejeaftaler om beboelseslejligheder, herunder blandede lejemål, og værelser i private udlejningsejendomme

Denne vejledning er bilag til den autoriserede standardlejekontrakt, typeformular A, 10. udgave af 1. september 2022 og udgør dermed en del af den autoriserede lejekontrakt.

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

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

Ønsker parterne at aftale fravigelser af lejelovgivningens almindelige regler og/eller lejekontrakten, skal det aftalte anføres i kontraktens § 11. Aftalte fravigelser må ikke anføres direkte i kontraktteksten (ved overstregning eller lign.), medmindre der i den fortrykte tekst er givet særlig adgang hertil.

Enkelte vilkår i lejekontraktens 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 det ikke nødvendigt tillige at anføre de samme forhold i kontraktens § 11.

Ønsker parterne ved lejeaftalens indgåelse at aftale fravigelser af lejelovgivningens almindelige regler og/eller lejekontrakten, kan de særlige aftaler anføres i et særligt tillæg, i stedet for i kontraktens § 11. Kravene til et sådant tillæg følger af § 14 i lov om leje. Tillægget udgør herefter en del af lejekontrakten.

Tillægget må ikke indeholde ensartede lejevilkår for flere lejere i samme ejendom, når de fremtræder på en sådan måde, at lejeren må opfatte dem som standardiserede, da tillægget i så fald skal være autoriseret. Der er ikke autoriseret et særligt tillæg til typeformular A, 10. udgave.

Denne vejledning indeholder med henvisning til kontraktens bestemmelser en beskrivelse af den gældende lejelovgivning.

En række bestemmelser i lejelovgivningen kan ikke fraviges til skade for lejeren, medens andre bestemmelser kan fraviges ved aftale. Vejledningen er ikke udtømmende.

For nærmere information henvises til den til enhver tid gældende lejelovgivning samt de vejledninger, der kan findes på ministeriets hjemmeside m.v.

Denne vejledning er udarbejdet i august 2022. Opmærksomheden henledes på, at lovgivningen kan være ændret på enkelte punkter efter dette tidspunkt

I det følgende findes oplysninger med henvisning til de enkelte bestemmelser i lejekontrakten:

1. Til lejekontraktens § 1: Parterne og det lejede

Lejelovens beskyttelse.
De almindelige rettigheder i lejelovgivningen, som gives lejeren i lejeforholdet, er gyldige mod enhver uden tinglysning. Lejerens rettigheder er derfor sikret i de situationer, hvor ejendommen fx videresælges. En ny ejer af ejendommen må respektere de almindelige rettigheder, som lejeren har efter lejelovgivningen.

Det samme gælder aftaler om forudbetaling af leje, indskud, depositum eller lign. inden for lovens rammer.

Har en lejer derimod ved aftale erhvervet særlige rettigheder, som fx aftalt uopsigelighed, er denne ret ikke uden videre sikret over for en ny ejer af ejendommen. Denne ret kan lejeren derfor kræve tinglyst. Udgiften betales af lejeren, medmindre andet aftales.

En lejer, der er fremlejetager, nyder ikke den samme beskyttelse efter lejeloven som den almindelige lejer, da fremlejetageren i modsætning til den almindelige lejer ikke står i kontraktforhold med ejendommens ejer.

Fremleje.
Lejekontrakten kan også anvendes ved aftaler om fremleje.

Fremleje er, når den person, som efter lejeaftalen med udlejeren er lejer, videreudlejer lejligheden helt eller delvist til en anden person.

Lejeren må som udgangspunkt ikke overlade brugen af det lejede til andre.

Lejeren af en beboelseslejlighed har dog ret til at fremleje højst halvdelen af lejlighedens beboelsesrum til beboelse (i blandede lejemål beboelsesdelen). Det samlede antal personer, der bor i lejligheden, må ikke overstige antallet af beboelsesrum.

I lejligheder, der udelukkende anvendes til beboelse (dvs. ikke i blandede lejemål jf. side 9), har lejeren endvidere ret til at fremleje hele lejligheden i op til 2 år, når lejerens fravær er midlertidigt og skyldes sygdom, forretningsrejse, studieophold, midlertidig forflyttelse eller lign.

Udlejeren kan dog modsætte sig fremlejeforhold vedrørende hele lejligheden, når ejendommen omfatter færre end 13 beboelses-lejligheder, når det samlede antal personer i lejligheden vil overstige antallet af beboelsesrum, eller når udlejeren i øvrigt har rimelig grund til at modsætte sig fremlejeforholdet Alle aftaler om fremleje, dvs. mellem fremlejegiveren og fremlejetageren, skal indgås skriftligt, og fremlejegiveren skal inden fremlejeperiodens begyndelse give udlejeren kopi af fremlejeaftalen.

I fremlejeforhold kan lejeren ved lejeaftalens indgåelse såvel som i lejeperioden i stedet for depositum vælge at stille sikkerhed i form af bankgaranti eller indestående på særskilt deponeringskonto.

2. Til lejekontraktens § 2: Lejeforholdets begyndelse og ophør

Lejerens opsigelse.
Det følger af lejeloven, at lejeaftalen af lejeren kan opsiges med 3 måneders varsel, medmindre andet varsel er aftalt imellem parterne. Aftale herom anføres i kontraktens § 11.

Lejeren kan med l måneds varsel opsige en lejeaftale om et accessorisk enkeltværelse, medmindre andet er aftalt. Aftale herom anføres i kontraktens § 11. Et accessorisk enkeltværelse er et værelse, som er en del af udlejerens beboelseslejlighed eller en del af et en- eller tofamilieshus, som udlejeren bebor.

Lejeren kan med 3 måneders varsel opsige en lejeaftale om et separat enkeltværelse (klubværelse), medmindre andet er aftalt. Aftale herom anføres i kontraktens § 11. Et separat enkeltværelse er et værelse, som ikke er en del af udlejerens beboelseslejlighed eller en del af et en eller tofamilieshus, som udlejeren bebor.

Udlejerens opsigelse.
Lejeaftalen kan af udlejeren kun opsiges i tilfælde, som er omfattet af reglerne i lejelovens §§ 170 og 171, og med det varsel, der efter reglerne i lejelovens § 175 er knyttet til den enkelte type opsigelse, hvoraf bl.a. fremgår:

- at accessoriske enkeltværelser kan opsiges med l måneds varsel, medmindre længere varsel er aftalt, og
- at en beboelseslejlighed i et hus, hvori der på tidspunktet for aftalens indgåelse kun findes to beboelseslejligheder, hvoraf ejeren bebor den ene, kan opsiges med l års varsel.

Det fremgår endvidere, at andre lejeaftaler under visse betingelser kan opsiges af udlejeren, når udlejeren ønsker selv at benytte det lejede. Opsigelsesvarslet er i disse situationer l år. Loven indeholder enkelte andre opsigelsesgrunde, herunder lejerens manglende iagttagelse af god skik og orden. Opsigelsesvarslet er her 3 måneder.

Det skal i kontraktens § l oplyses, om det lejede er en lejlighed eller et værelse. Er der tale om en lejlighed, skal det ligeledes oplyses, om lejligheden er en ejerlejlighed eller en andelsbolig.

Hvis der er tale om en anden type lejemål, angives hvilken.

En ejer eller en andelshaver, der kun udlejer en enkelt ejerlejlighed eller andelsbolig, har efter lejelovens § 170, nr. 3, en særlig mulighed for at opsige lejeren med 1 års varsel, hvis ejeren eller andelshaveren selv agter at benytte boligen. For ejerlejligheder gælder i øvrigt den særlige regel i lejelovens § 172, nr. 4, hvor der er angivet en række betingelser, som skal være opfyldt for, at udlejeren kan opsige lejeaftalen.

Uanset opsigelsesvarslets længde gælder det, at der siges op til den første hverdag i en måned, der ikke er dagen før en helligdag.

Reglerne i lejeloven om udlejerens opsigelse kan ikke aftales fraveget til skade for lejeren, før udlejeren har opsagt lejekontrakten. Parterne kan således fx aftale, at lejeren kan flytte efter en kortere frist.

Tidsbegrænsede lejeaftaler.
Parterne kan ved aftalens indgåelse aftale, at lejeaftalen skal være tidsbegrænset, jf. lejelovens § 173, hvis tidsbegrænsningen er tilstrækkeligt begrundet i udlejerens forhold. En særlig begrundelse for at udleje tidsbegrænset kan fx være udstationering eller midlertidig forflyttelse. Boligretten kan tilsidesætte vilkåret om tidsbegrænsning, hvis det ikke anses for tilstrækkeligt begrundet i udlejerens forhold. Der foreligger en omfattende praksis vedrørende begrundelse for tidsbegrænset udlejning.

En lejekontrakt, der indeholder aftale om en tidsbegrænsning af lejeforholdet, stiller som udgangspunkt lejeren ringere end efter de almindelige regler i lejeloven. Tidsbegrænsningsvilkåret kan derfor i kommuner med boligregulering tilsidesættes, hvis det skønnes, at lejeaftalen efter en samlet bedømmelse er indgået på vilkår, der er mere byrdefulde for lejeren end de vilkår, der gælder for andre lejere i ejendommen, uanset at udlejeren har en særlig begrundelse for at udleje tidsbegrænset.

Tidsbegrænsede lejeaftaler ophører uden opsigelse, når lejeperioden efter lejeaftalen udløber. En tidsbegrænset lejeaftale kan kun bringes til ophør i lejeperioden, hvis dette er aftalt mellem parterne, eller hvis den anden part misligholder aftalen.

Aftalen indføjes i kontraktens § 11, og det kan være hensigtsmæssigt heri at oplyse begrundelsen for tidsbegrænsningen. Er det mellem parterne aftalt, at lejemålet i lejeperioden skal kunne opsiges, gælder lejelovens almindelige opsigelsesregler, jf. ovenfor.

3. Til lejekontraktens § 3: Betaling af leje m.v.

Fastsættelse og regulering af lejen.
Reglerne om fastsættelse og regulering af lejen findes primært i lejeloven. Det afhænger af lejemålets art og beliggenhed, hvilke regler i lejeloven lejen fastsættes og reguleres efter.

Lejefastsættelse ved aftalens indgåelse.
I regulerede kommuner, jf. lejelovens § 4, gælder der særlige regler om lejens størrelse ved lejeaftalens indgåelse, jf. lejelovens § 19.

Hovedreglen er, at lejens størrelse ikke må overstige det beløb, som udgør den omkostningsbestemte leje for lejemålet med et beregnet tillæg for evt. forbedringer.

Der gælder særlige regler for "småejendomme", jf. nedenfor.

Som undtagelse herfra kan lejen dog for "gennemgribende forbedrede lejemål" aftales til et beløb, der ikke overstiger det lejedes værdi. Lejelovens § 19, stk. 2, indeholder en definition af "gennemgribende forbedrede lejemål".

Afgørelse af, hvorvidt lejen overstiger det lejedes værdi, beror på en sammenligning med den leje, som betales for tilsvarende lejemål i kvarteret eller området med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsesstand.

For lejemål med omkostningsbestemt leje gælder endvidere, at der ved lejeaftalens indgåelse ikke kan aftales en leje eller lejevilkår, der efter en samlet bedømmelse er mere byrdefulde for lejeren end de vilkår, der gælder for andre lejere i ejendommen. I kommuner, som ikke er reguleret - såkaldte uregulerede kommuner - gælder ingen særlige regler om lejens størrelse ved lejeaftalens indgåelse, men lejeren kan efter aftalens indgåelse forlange lejen sat ned, hvis den væsentligt overstiger det lejedes værdi. Dette gælder tillige for ejendomme beliggende i regulerede kommuner, der er undtaget for reglerne om omkostningsbestemt husleje.

Lejeregulering i lejeperioden.
Som udgangspunkt reguleres lejen for lejemål beliggende i regulerede kommuner efter reglerne om omkostningsbestemt leje, medens lejen for lejemål beliggende i uregulerede kommuner reguleres efter reglerne om det lejedes værdi.

Småejendomme.
Som undtagelse fra de ovenfor nævnte regler om lejens fastsættelse og regulering gælder der i regulerede kommuner særlige regler for lejemål i ejendomme, som l. januar 1995 omfattede 6 eller færre beboelseslejligheder (småejendomme).

Det samme gør sig gældende for ejendomme, som er opført efter den 1. januar 1995, hvis ejendommen omfattede 6 eller færre beboelseslejligheder, da den blev taget i brug.

Ved fastsættelse og regulering af lejen for disse lejemål gælder reglerne om det lejedes værdi, således at lejen i disse ejendomme kan forhøjes eller nedsættes, hvis den er væsentligt lavere henholdsvis væsentligt højere end den leje, der betales for tilsvarende lejemål i større ejendomme, hvor lejen er reguleret efter reglerne om omkostningsbestemt leje.

Enkeltværelser.
For separate enkeltværelser (klubværelser) i regulerede kommuner fastsættes og reguleres lejen efter reglerne om omkostningsbestemt leje medmindre enkeltværelset er beliggende i en ejendom, der er undtaget fra reglerne om omkostningsbestemt husleje, således at lejen i stedet fastsættes efter det lejedes værdi.

I enkeltværelser til beboelse, hvor værelserne er en del af udlejerens beboelseslejlighed eller en del af et en- eller tofamilieshus, som udlejeren bebor, og i klubværelser i uregulerede kommuner fastsættes og reguleres lejen efter det lejedes værdi.

Blandede lejemål.
Lejen for blandede lejemål dvs. lejemål, der anvendes både til beboelse og til andet end beboelse reguleres som udgangspunkt på samme måde som rene beboelseslejemål.

Hvis de lokaler, som anvendes til beboelse, og de lokaler, som alene anvendes til andet end beboelse, er beliggende i hver sin fysiske enhed, gælder der imidlertid særlige regler for de lokaler, der alene anvendes til andet end beboelse, jf. erhvervslejeloven.

Skatter og afgifter
Både i regulerede og uregulerede kommuner er det muligt at varsle særskilte lejeforhøjelser som følge af stigninger i ejendommens skatter og afgifter. I den omkostningsbestemte husleje kan skatter og afgifter alternativt medtages i driftsbudgettet.

Bortfalder eller nedsættes skatter og afgifter, skal udlejeren med virkning fra bortfalds- eller nedsættelsestidspunktet foretage en tilsvarende lejenedsættelse for de lejligheder og lokaler, i hvis leje udgiften har været indregnet.

Nettoprisindeksregulering.
Udlejeren kan efter aftale med lejeren vælge at regulere lejen efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks. Der findes 2 former for nettoprisregulering, som er undtagelser fra de almindelige regler om lejeregulering.

For lejemål i ejendomme med omkostningsbestemt leje kan udlejeren beslutte, at lejen én gang om året og i perioder på 2 år ad gangen reguleres efter nettoprisindeks i stedet for efter reglerne om omkostningsbestemt husleje. Det kan endvidere aftales mellem udlejeren og lejeren, at lejen under lejeforholdets bestående skal reguleres én gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks. Den nettoprisindeksregulerede leje kan kræves nedsat, hvis den væsentligt overstiger det lejedes værdi.

For ejendomme med omkostningsbestemt leje og andre ejendomme, kan det aftales, at lejen under lejeforholdets bestående skal reguleres én gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks.

En aftale om regulering af lejen efter nettoprisindeks skal indføjes i lejekontraktens § 11. Det bør heraf fremgå, hvilket tidspunkt der danner udgangspunkt for reguleringen, og hvilken værdi nettoprisindekset har på dette tidspunkt. Det skal endvidere fremgå, hvornår lejen første gang vil blive reguleret.

Fri lejefastsættelse.
Både i regulerede og uregulerede kommuner kan aftaler om "fri lejefastsættelse", jf. lejelovens § 54, stk. 1, nr. 1-3, indgås i lejeaftaler om:

- Beboelseslejligheder i ejendomme, der er taget i brug efter den 31. december 1991, jf. lejelovens § 54, stk. 1, nr. 1,
- beboelseslejligheder, der den 31. december 199l lovligt udelukkende benyttedes til erhvervsformål, jf. lejelovens § 54, stk. 1, nr. 2. Det samme gælder for lokaler, der senest forinden denne dato lovligt var benyttet udelukkende til eller lovligt var indrettet udelukkende til erhvervsformål og
- beboelseslejlighed eller enkeltværelse, der er nyindrettet i en tagetage, som den l. september 2002 ikke var benyttet til eller registreret som beboelse, samt i nypåbyggede etager, hvortil der er givet byggetilladelse efter den l. juli 2004, jf. lejelovens § 54, stk. 1, nr. 3

I medfør af lejelovens § 54, stk. 2, er det en betingelse for så vidt angår lejelovens § 54, stk. 1, nr. 2 og 3, at det af lejeaftalen fremgår, at lejemålet er omfattet af den konkrete lejelovsbestemmelse.

Indgås en aftale om fri lejefastsættelse, kan lejen kun sættes ned i de tilfælde, hvor der er aftalt en leje, der er urimelig høj. Lejeren har således ikke som ellers mulighed for at få lejen sat ned, selvom den aftalte leje væsentligt overstiger den omkostningsbestemte leje eller det lejedes værdi.

En aftale om fri lejefastsættelse skal indføres i lejekontraktens § 11.

Er der indgået en lejeaftale om fri lejefastsættelse, kan det aftales, at lejen i lejeperioden skal reguleres efter nettoprisindeks. Aftalen skal indføjes i lejekontraktens § 11.

Fremgår det ikke af lejeaftalen, at lejen kan reguleres efter nettoprisindeks, kan lejen ikke reguleres i lejeperioden. Lejen kan dog stadig reguleres som følge af stigninger i og pålæg af nye skatter og afgifter.

Indeksfinansieret boligbyggeri.
Der findes særlige regler for lejefastsættelsen i ejendomme, hvis opførelse er finansieret med indekslån.

Efter disse regler kan lejen fastsættes, således at den samlede lejeindtægt kan dække ejendommens nødvendige driftsudgifter på tidspunktet for ejendommens opførelse med tillæg af afkast af ejendommens værdi.

Tilsvarende regler gælder for ejendomme taget i brug efter l. januar 1989, der er opført af og udlejes af udlejere omfattet af lov om realrenteafgift.

For begge typer af ejendomme gælder der særlige regler for regulering af lejen i lejeperioden.

Forbedringer.
Hvis udlejeren har gennemført forbedringer af det lejede, kan der efter nærmere fastsatte regler kræves lejeforhøjelse herfor.

Lejens betaling.
Udlejeren bestemmer, hvordan de nævnte beløb betales og anviser en konto i et pengeinstitut, hvor lejen og de hertil knyttede bidrag betales.

Det kan aftales, at lejen skal betales for en periode af 3 måneder ad gangen. En længere periode end 3 måneder kan ikke gyldigt aftales.

Pligtige pengeydelser.
For en række betalinger i lejeforholdet gælder, at de er "pligtige pengeydelser", hvilket betyder, at udlejeren kan ophæve lejeaftalen under iagttagelse af visse betingelser, hvis de pligtige pengeydelser ikke betales. Beløb, der er pligtige pengeydelser, er bl.a. leje, depositum og forudbetalt leje og regulering heraf, varmebetaling, antenne- og internetbidrag, a conto bidrag for vand, betaling for køling samt betaling af påkravsgebyr.

Forfalder lejen m.v. til betaling på en helligdag, en lørdag eller grundlovsdag, udskydes forfaldsdagen til den efterfølgende hverdag. Rettidig betaling af husleje er betaling, som foretages senest på forfaldsdagen.

Betales lejen ikke rettidigt, kan udlejeren afgive påkrav herom.

Påkravet kan tidligst afgives efter 3. hverdag efter sidste rettidige betalingsdag. Udlejeren kan opkræve et gebyr herfor, som er fastsat i lejeloven.

4. Til lejekontraktens § 4: Depositum og forudbetalt leje

Depositum.
Udlejeren kan i lejeaftalen betinge sig, at lejeren betaler et depositum til sikkerhed for lejerens forpligtelser ved fraflytning.

Depositum kan højst svare til 3 måneders leje. I fremlejeforhold kan lejeren vælge at stille bankgaranti eller deponere i stedet for at indbetale depositum.

Forudbetalt leje.
Udlejeren kan endvidere betinge sig, at lejeren ved lejeaftalens indgåelse forud betaler et beløb, som højst svarer til den leje, som skal betales i perioden fra lejemålet opsiges, til lejeforholdet ophører, dog maksimalt 3 måneders leje. Sådan forudbetalt leje kan lejeren lade indgå som huslejebetaling i de sidste op til 3 måneder af lejeperioden.

Både depositum og forudbetalt leje kan kræves forholdsmæssigt forhøjet, når lejen forhøjes. Forhøjelsen kan opkræves med lige store månedlige beløb over samme antal måneder, som depositum og forudbetalt leje svarede til i forhold til lejen ved lejeforholdets indgåelse. Det bør fremgå specificeret af lejeopkrævningerne, hvilket beløb der udgør selve lejen, og hvilke beløb der vedrører regulering af forudbetalt leje og regulering af depositum.

Nedsættes lejen, skal udlejeren fra nedsættelsestidspunktet foretage en tilsvarende tilbagebetaling af depositum og forudbetalt leje.

5. Til lejekontraktens § 5: Varme, køling, vand og el

Felterne i lejekontrakten afkrydses, dels af hensyn til oplysning om det lejede, dels af hensyn til de oplysninger, som kommunen har brug for ved en eventuel boligstøtteberegning.

I ejendomme, hvor udlejeren leverer varme og varmt vand samt el til andet end opvarmning, og i ejendomme, hvor betaling for vand og køling sker efter forbrugsmålere, skal lejeren som hovedregel indbetale a conto beløb til dækning af udlejerens udgifter.

Udgiften til lejemålets opvarmning og forsyning med varmt vand samt el til andet end opvarmning kan ikke indeholdes i lejen. Det samme gælder for udgiften til vandforbrug og køling, hvis fordelingen af udgiften sker efter målere. Dette gælder dog ikke for enkeltværelser til beboelse, hvor udgiften til opvarmning, vand, el til andet end opvarmning og køling kan være indeholdt i lejen.

Ved vand, varme, el- og kølingsregnskabsårets udløb skal udlejeren fremsende særskilte regnskaber for de afholdte udgifter og indbetalte a conto beløb for regnskabsperioden.

Regnskaberne skal være kommet frem til lejerne senest 4 måneder efter regnskabsårets udløb. Sker leverancen af varme, el og køling fra et kollektivt forsyningsanlæg, er regnskabet dog rettidigt aflagt, hvis det er kommet frem til lejerne senest 3 måneder efter, at udlejeren har modtaget endelig afregning fra forsyningsanlægget. Sker leverancen fra et kollektivt forsyningsanlæg, skal regnskabsåret følge forsyningsanlæggets.

Varmeleverandører skal sikre sig, at nærmere oplysninger om lejerens varmefordelingsmålere stilles til rådighed for lejeren på dennes anmodning, jf. § 9 i bekendtgørelse om varmefordelingsmålere, der anvendes som grundlag for fordeling af varmeudgifter.

Har lejeren betalt for lidt i a conto bidrag, kan udlejeren kræve tillægsbetaling ved den første lejebetaling, der skal finde sted, når der er forløbet 1 måned efter, at lejeren har modtaget de enkelte regnskaber. Overstiger tillægsbetalingen 3 måneders leje, kan lejeren beslutte at betale i 3 lige store månedlige rater.

Har lejeren betalt for meget i a conto bidrag, gælder for både vand, varme, el- og kølingsregnskaber, at det for meget betalte skal tilbagebetales til lejeren, enten kontant eller ved fradrag i første lejebetaling efter, at regnskabet er udsendt.

Kommer de enkelte regnskaber for sent frem, kan udlejeren ikke kræve tillægsbetaling efter regnskabet. Fremsendes regnskabet ikke inden yderligere 2 måneder efter de nævnte frister, kan lejeren undlade at indbetale a conto bidrag, indtil lejeren har modtaget regnskabet og har modtaget et eventuelt for meget betalt bidrag for den afsluttede regnskabsperiode.

Det skal ved afkrydsning angives, om udlejeren leverer el til lejemålet. Hvis dette ikke er tilfældet, skal lejeren selv sørge for at indgå aftale med en elleverandør om levering heraf.

6. Til lejekontraktens § 7: Vedligeholdelsesstand ved indflytning

I lejekontraktens § 7 skal parterne ved afkrydsning angive, om lejemåles stand er eller bliver konstateret ved et indflytningssyn.

Udlejere af beboelseslejligheder skal udarbejde en indflytningsrapport.

Udarbejdelsen skal ske i samarbejde med lejeren, således at lejeren indkaldes til deltagelse i et indflytningssyn i forbindelse med indflytningen.

Udlejeren, der kun udlejer én bolig, herunder ejeren af en enkelt ejer- eller andelsbolig, har dog ikke pligt til at afholde indflytningssyn.

Udlejerens forhold på tidspunktet, hvor lejeren kan disponere over lejemålet, vil være afgørende for, om udlejeren har pligt til at afholde syn. Det vil typisk være fra lejeforholdets begyndelse. Er der tvivl om, hvorvidt udlejeren alene udlejer én bolig, kan lejeren anmode udlejeren om at underskrive en tro og loveerklæring om, at denne alene udlejer én bolig.

Udlejere af enkeltværelser har heller ikke pligt til at afholde indflytningssyn.

Udlejeren skal indkalde lejeren til deltagelse i indflytningssynet.

Der gælder ikke specifikke regler for, hvornår og hvordan lejeren skal indkaldes, men det forudsættes, at lejeren indkaldes med så tilpas lang frist, at lejeren har mulighed for at være til stede. I indflytningsrapporten angives, hvordan lejemålets stand er ved indflytningen.

Indflytningsrapporten skal udleveres til lejeren ved synet, herunder i et digitalt dokument, eller sendes til lejeren senest 2 uger efter synet, hvis denne ikke er til stede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af rapporten.

Lejemålet skal til sin tid afleveres i samme stand, medmindre andet aftales, jf. dog nedenstående afsnit om istandsættelse ved fraflytning (om indvendig vedligeholdelse).

Det kan ikke aftales, at det lejede skal afleveres i bedre stand, end det var ved indflytningen.

Er det lejede ikke ved overtagelsen i den stand, som lejeren ifølge aftalen kan kræve, skal lejeren over for udlejeren gøre manglen gældende senest 14 dage efter lejeforholdets begyndelse.

Fristen gælder, selvom lejeren inden fristens udløb har deltaget i et indflytningssyn og har modtaget en indflytningsrapport.

Hvis udlejeren ikke reagerer, har lejeren mulighed for at lade væsentlige mangler udbedre for udlejerens regning, at kræve at udlejeren betaler en erstatning eller at hæve aftalen.

Lejerens mangelsbeføjelser er således afhængig af, at lejeren gør brug af sin indsigelsesadgang senest 14 dage efter lejeforholdets begyndelse. Har lejeren gjort indsigelse uden, at manglen er udbedret, hæfter lejeren ikke for manglen i forbindelse med fraflytning.

7. Til lejekontraktens § 8: Vedligeholdelse

Indvendig vedligeholdelse.
Den indvendig vedligeholdelse omfatter vedligeholdelse af lejligheden med hvidtning, maling, tapetsering og behandling af gulve.

Maling omfatter maling af radiatorer og træværk i lejligheden, herunder døre, karme, gerigter, paneler, entredør på den indvendige side og indvendige vinduesrammer til rammernes kant og fals.

Hvis ikke andet aftales, påhviler den indvendige vedligeholdelse af lejemålet udlejeren.

Udlejeren skal i så fald månedsvis afsætte et beløb på en indvendig vedligeholdelseskonto for lejligheden.

Udlejeren har også pligt til at afsætte beløb til indvendig vedligeholdelse for blandede lejemål dvs. lejemål, der anvendes til både beboelse og til andet end beboelse. Er lokalerne beliggende i hver sin fysiske enhed, skal der dog kun afsættes beløb til indvendig vedligeholdelse for beboelsesdelen.

Udlejeren skal hvert år senest 3 måneder efter regnskabsårets afslutning skriftligt oplyse lejeren om, hvilket beløb der står på kontoen for indvendig vedligeholdelse.

Lejeren kan kræve, at udlejeren foretager indvendig vedligeholdelse af lejemålet så ofte, at det lejede altid er i god vedligeholdt stand, og såfremt udgiften kan afholdes af det beløb, der er til rådighed på vedligeholdelseskontoen.

Når udlejeren efter udførte vedligeholdelsesarbejder fradrager beløb på vedligeholdelseskontoen, skal lejeren samtidig have en skriftlig opgørelse over de afholdte udgifter med oplysning om, hvilket beløb der herefter er til rådighed.

Uden forudgående aftale med udlejeren kan en lejer, der selv har ladet arbejder udføre, ikke kræve betaling af indestående på den indvendige vedligeholdelseskonto. Ligeledes kan udlejeren bestemme, hvilke håndværkere der skal udføre arbejdet.

Det kan aftales, at den indvendige vedligeholdelse påhviler lejeren. Dette indebærer, at lejeren ud over lejen selv skal afholde udgifter til maling, hvidtning, tapetsering og lakering af gulve i det lejede. Aftale herom angives ved afkrydsning ved "Lejeren" i kontraktens § 8. Udlejeren kan kræve, at vedligeholdelse skal ske så ofte, at det lejede altid er i god vedligeholdt stand.

Udlejeren eller dennes stedfortræder har ret til at få eller skaffe sig adgang til det lejede, når forholdene kræver det.

Udvendig vedligeholdelse.
Al anden vedligeholdelse af alle dele af ejendommen og det lejede, som ikke er omfattet af den indvendige vedligeholdelse, dvs. er omfattet af maling, hvidtning, tapetsering og lakering af gulve i det lejede, betragtes som udvendig vedligeholdelse.

Hvis ikke andet aftales, påhviler den udvendige vedligeholdelse af lejemålet, bortset fra låse og nøgler, udlejeren. Udlejeren skal holde ejendommen og det lejede forsvarligt ved lige. Alle indretninger til afløb og til forsyning med lys, gas, vand, varme og kulde skal holdes i god og brugbar stand.

Udlejeren skal ligeledes sørge for renholdelse og sædvanlig belysning af ejendommen og adgangsvejene til det lejede, ligesom udlejeren skal renholde fortov, gård og andre fælles indretninger.

Er der ikke aftalt andet, skal lejeren i lejeperioden foretage vedligeholdelse og fornøden fornyelse af låse og nøgler, så disse altid er i god vedligeholdt stand.

Der kan mellem lejeren og udlejeren aftales en anden vedligeholdelsesfordeling, fx således at lejeren påtager sig at skulle vedligeholde og eventuelt forny toiletkummer, haner, køleskabe, køkkenborde, blandingsbatterier, ruder, gulve, gulvbelægning og lign. Aftaler, hvorefter lejeren påtager sig at vedligeholde andet end låse og nøgler, skal indføjes i lejekontraktens § 11.

For lejemål i regulerede kommuner omfattet af lejelovens § 19 kan det dog ikke aftales, at lejeren overtager udlejerens pligt til udvendig vedligeholdelse. Det kan dog aftales, at lejeren skal vedligeholde den have, som indgår i det lejede.

Er der mellem lejeren og udlejeren aftalt en sådan anden vedligeholdelsesfordeling, skal lejeren i lejeperioden foretage vedligeholdelse så ofte, at de pågældende indretninger altid er i god vedligeholdt stand.

Fraflytningssyn mv.
Udlejere, der på fraflytningstidspunktet udlejer mere end én beboelseslejlighed, er forpligtet til at afholde fraflytningssyn sammen med lejeren og udarbejde en fraflytningsrapport efter lejelovens § 187, stk. 3-5.

Istandsættelse ved fraflytning - indvendig.
Har udlejeren pligten til at foretage den indvendige vedligeholdelse af lejemålet, vil lejeren alene kunne blive mødt med krav om at male osv., hvis lejeren har påført lejemålet skader. Lejeren skal således ikke udbedre forringelse, som skyldes slid og ælde.

Har lejeren ved aftalen overtaget den indvendige vedligeholdelsespligt, skal lejeren ved lejeforholdets ophør aflevere lejemålet i samme stand som ved overleveringen. Det betyder, at lejeren inden fraflytning skal udføre den vedligeholdelse af lofter, vægge, gulve osv., som burde have været udført i løbet af lejeperioden.

Istandsættelse ved fraflytning - udvendig.
Låse og nøgler og eventuelle andre genstande, som efter aftalen er omfattet af lejerens udvendige vedligeholdelsesforpligtelse, skal ved lejeforholdets ophør afleveres i samme stand som ved overleveringen med undtagelse af den forringelse, som skyldes almindeligt slid og ælde, dog under forudsætning af, at genstandene har været løbende vedligeholdt.

Det kan ikke aftales, at det lejede skal afleveres i en bedre stand, end det var ved indflytningen.

8. Til lejekontraktens § 10: Beboerrepræsentation, husorden og øvrige oplysninger om det lejede

Beboerrepræsentation.
Beboerrepræsentanterne kan på nogle områder indgå aftaler med udlejeren på de øvrige lejeres vegne, herunder bl.a. aftaler om gennemførelse af fælles forbedringer i ejendommen. Endvidere gælder der i forbindelse med varsling af lejeforhøjelser og varsling af fælles forbedringer særlige regler for ejendomme med beboerrepræsentation.

Husorden.
Det påhviler udlejeren at sørge for, at der i det hele hersker orden i ejendommen. Reglerne herfor kan være nedskrevet i en husorden.

Er der valgt beboerrepræsentanter, kan et beboermøde vedtage en husorden. Den er gældende, medmindre udlejeren har vægtige grunde til at modsætte sig dette.

Lejeren skal følge disse regler og andre rimelige påbud til sikring af god husorden og en forsvarlig brug af det lejede.

Øvrige oplysninger om det lejede.
Her anføres oplysninger om det lejede fx praktiske oplysninger om forholdene i ejendommen m.v.

9. Til lejekontraktens § 11: Særlige vilkår

Her skal anføres alle aftalte fravigelser fra lejelovgivningen og lejekontraktens trykte bestemmelser. Sådanne aftaler vil kunne medføre, at lejeren opnår færre rettigheder eller pålægges større forpligtelser end efter de almindelige bestemmelser i lejelovgivningen. De aftalte særlige vilkår har forrang i forhold til lejeaftalens øvrige vilkår.

Det angives i kontraktens § 11, om der gælder særlige vilkår for lejefastsættelse, der skal oplyses om i lejekontrakten, herunder fx i forhold til privat byfornyelse og boligforbedring, afkastberegningen, aftalt grøn byfornyelse, regulering efter nettoprisindeks og fri lejefastsættelse. Opremsningen er ikke udtømmende.

Er der ikke plads til de særlige vilkår under kontraktens § 11, flyttes vilkårene om i eller fortsættes i et tillæg til lejekontrakten. Det anbefales, at et tillæg til lejekontrakten underskrives særskilt.

Øvrige oplysninger om det lejede, der ikke har karakter af særlige vilkår mellem parterne, anføres under kontraktens § 10.

Aftale om digital kommunikation.
Der kan som udgangspunkt kommunikeres digitalt og udveksles digitale dokumenter i lejeforholdet. Betalingspåkrav, udlejerens opsigelse og lejerens indsigelse mod udlejerens opsigelse kan dog ikke afgives som digitale dokumenter.

Såfremt lejeren eller udlejeren er fritaget for Digital Post, jf. § 5 i lov om Digital Post fra offentlige afsendere, kan meddelelser i lejeforholdet ikke afgives som digitale dokumenter.

Udlejeren eller lejeren kan desuden med et varsel på 1 måned til den første dag i en måned, der ikke er en helligdag, forlange, at meddelelser ikke afgives som digitale dokumenter.

Privat byfornyelse og aftalt boligforbedring.
For lejemål, som er ombygget efter den tidligere gældende lov om privat byfornyelse, eller efter kapitel 5 i den tidligere gældende lov om byfornyelse, og hvor lejeforhøjelse er beregnet efter samme love, skal det udtrykkeligt oplyses i lejeaftalen, at lejemålet er ombygget i henhold til lov om privat byfornyelse eller efter kapitel 5 i den tidligere gældende lov om byfornyelse. Af lejelovens § 12 fremgår, hvilke oplysninger der nærmere skal angives i kontrakten.

Afkast.
Ønsker udlejeren at opkræve en leje, hvor afkastet beregnes efter lejelovens § 25, stk. 2, skal det fremgå af lejeaftalen. Af lejelovens § 11, stk. 3, fremgår, hvilke oplysninger der nærmere skal angives i kontrakten.

Regulering efter nettoprisindeks.
For lejeaftaler, som er omfattet af udlejerens beslutning om regulering efter nettoprisindeks, jf. § 26 i lejeloven, og som indgås, efter at udlejeren har truffet beslutning om en sådan regulering, skal det fremgå af lejeaftalen, at lejen reguleres efter nettoprisindeks. Af lejelovens § 11, stk. 5, fremgår, hvilke oplysninger der nærmere skal angives i kontrakten.

79-16-0046-2

Typeformular A, 9. udgave

Lejemåls nr.: 46

LEJEKONTRAKT for beboelse

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

Autoriseret af Ministeriet for By, Bolig og landdistrikter den 1. juli 2015.

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 må 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 ***fed og kursiv***. Disse vilkår er fravigelser af lejelovgivningens almindelige regler. Hvis parterne har aftalt de forhold, der er kursiveret i kontrakten, er det ikke nødvendigt at anføre de samme forhold i kontraktens § 11. Vilkår, som er anført i § 11, er tilstrækkeligt fremhævet.

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.

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: Friplejebolig ☐ Lejeforholdet er et fremlejeforhold

Beliggende: Sejershaven 2 By 7321 Gadbjerg

Udlejeren: Navn: Den selvejende institution Meta Marie hjemmet
CVR-nr/reg. nr.: 30759958

Adresse: Sejershaven 2
7321 Gadbjerg

Lejeren: Navn: [redacted]
Adresse: [redacted]

Areal: Lejemålets samlede bruttoetageareal udgør 70,8 m², der består af 1 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.:
☐ Cykelparkering ☐ Garage nr.: ☐ Andet: _____

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

§ 2. Lejeforholdets begyndelse og ophør

Begyndelse: Lejeforholdet begynder den 04/11/2017 og fortsætter, indtil det opsiges, medmindre lejemålet er tidsbegrænset, jf. § 11.

Opsigelse: Opsigelsen skal være ***skriftlig*** fra begge parters side. Medmindre andet er aftalt og anført i kontraktens § 11, kan lejeren 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 varslet dog 1 måned. Opsigelse fra udlejerens side kan ske efter §§ 82 og 83 i lejeloven.

§ 3. Betaling af leje

Leje: Den årlige leje er 91.488,00 kr.

Betaling: Lejen m.v. forfalder til betaling den 1. i hver (sæt x) ◉ Måned ○ *Kvartal*

Lejen pr. måned/kvartal udgør: 7.624,00 kr.

Betalinger udover lejen udgør:

A conto varmebidrag	518,00 kr.
A conto vandbidrag	238,00 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:	8.380,00 kr.

Skatter og afgifter:
I lejen indgår skatter og afgifter pr. 01/01/2017
Ved fremtidige ændringer i skatter og afgifter vil denne dato blive taget som udgangspunkt.

Betalingssted: Lejen m.v. betales på udlejerens kontonr. 4316 - 11158951 i (pengeinstitut): Danske bank
Betaling til et pengeinstitut anses for betaling på det anviste betalingssted.

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

§ 4. Depositum og forudbetalt leje

Depositum: Senest den 01/11/2017 betaler lejeren et depositum på 31.427,00 kr. svarende til måneders leje (højst 3 måneders leje).

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

Indbetaling: Senest den 01/11/2017 betaler lejeren i alt 38.969,00 kr., svarende til:

Forudbetalt leje:	kr.
Leje m.v. for perioden: 04/11/2017 til 30/11/2017	7.542,00 kr.
Depositum	kr.
Indskud	31.427,00 kr.
	kr.
	kr.
I alt	38.969,00 kr.

Første gang, der herefter skal betales husleje, er den 01.12.2017

§ 5. Varme, køling, vand og el

Varme: Udlejeren leverer varme og varmt vand? (sæt x) ◉ Ja ○ Nej

Hvis ja, lejemålet opvarmes ved:
☒ fjernvarme/naturgas
☐ centralvarme med olie
☐ el til opvarmning
☐ andet: _____

Varmeregnskabsåret begynder den 01/01/2017

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? (sæt x) ○ Ja ◉ Nej

Vandregnskabsåret begynder den 01/01/2017

El: Udlejeren leverer el til andet end varme til lejemålet? (sæt x) ○ Ja ◉ Nej
Elregnskabsåret begynder den

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. Fællesantenner m.v. og adgang til elektroniske kommunikationstjenester

Fællesantenne: Udlejeren leverer fælles signalforsyning, hvor til 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 indflytning

Er/bliver lejemålets stand konstateret ved et indflytningssyn? ◉ Ja ○ Nej

Bemærk: Pligten til at afholde indflytningssyn påhviler alle udlejere, som udlejer mere end én beboelseslejlighed.

Bemærk: Er det lejede mangelfuldt ved lejeforholdets begyndelse, skal lejeren 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, 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

Pligt: *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 udlejerens istandsættelse af lejemålet.

Bemærk: Hvis udlejeren på fraflytningstidspunktet udlejer mere end en beboelseslejlighed, har udlejeren pligt til at afholde fraflytningssyn og udarbejde en fraflytningsrapport efter lejelovens § 98, stk. 3-5.

§ 9. Inventar

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

☒ Komfur	☐ Opvaskemaskine	☐ Emhætte	☒ Andet: Plejeseng
☒ Køleskab	☐ Vaskemaskine	☐ Elpaneler, antal:	☒ Andet: Skab
☒ Fryser	☐ Tørretumbler	☐ Vandvarmere, antal:	☐ 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

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.

Øvrige oplysninger om det lejede:
Der må ikke her anføres vilkår, som i sin helhed allerede følger af lejelovgivningens almindelige vilkår eller fravigelser, der skal anføres under § 11.

Depositum/indskud svarer til 2% af den samlede anskaffelsesværdi for boligerne.

§ 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 lejeren 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 lejefastsættelsen, som der skal oplyses om i lejekontrakten, herunder fx i forhold til afkast (lejelovens § 4, stk. 5), regulering efter nettoprisindeks (lejelovens § 4, stk. 8), privat byfornyelse og boligforbedring (lejelovens § 4 a), aftalt grøn byfornyelse (lejelovens § 4 b) og fri lejefastsættelse (lejelovens § 53, stk. 3-5).

§ 12. Underskrift

Dato: 13/10/2017

Som udlejer

Dato: 19/10 2017

[redacted]

LEJEKONTRAKT for beboelse

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

Autoriseret af Ministeriet for By, Bolig og landdistrikter den 1. juli 2015.

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 må ikke anføres direkte i kontrakt teksten (ved overstregning eller lign.), medmindre der i den fortrykte tekst er givet særlig adgang hertil.

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

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.

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 Friplejebolig ☐ Lejeforholdet er et fremlejeforhold

Beliggende: Sejershaven 2 bolig 47 By: 7321 Gadbjerg

Udlejeren: Navn: DSI Meta Marie Hjemmet - Plejehjem

CVR-nr/reg. nr. 30759958

Adresse: DSI Meta Marie Hjemmet - Plejehjem
v/DAB
2000 Frederiksberg

Lejeren: Navn: [redacted]
Adresse:

Areal: Lejemålets samlede bruttoetageareal udgør 78,00 m², der består af 1 værelser

Erhvervslokaler m.v. udgør heraf 0,00 m².

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:

Benyttelse: Det lejede må ikke uden udlejers ***skriftlige*** samtykke benyttes til andet end:
Beboelse for lejere

§ 2. Lejemålets begyndelse og ophør

Begyndelse: Lejemålet begynder den 21-12-2022 og fortsætter, indtil det opsiges, medmindre lejemålet er tidsbegrænset, jf. § 11.

Opsigelse: Opsigelsen skal være ***skriftlig*** fra begge parters side. Medmindre andet er aftalt og anført i kontraktens § 11, kan lejeren 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 varslet dog 1 måned. Opsigelse fra udlejerens side kan ske efter §§ 82 og 83 i lejeloven.

§ 3. Betaling af leje m.v.

Årlig leje: Den årlige leje er 100.560,00 kr.

Betaling: Lejen m.v. forfalder til betaling den 1. i hver (sæt x) (x) måned ( ) kvartal

Lejen pr. måned	/kvartal udgør:	7.624,00	kr.
Betalinger udover lejen udgør:			
	A conto varmebidrag	518,00	kr.
	A conto vandbidrag	238,00	kr.
	A conto elbidrag	0,00	kr.
	A conto kølingsbidrag		kr.
	Antennebidrag	0,00	kr.
	Internetbidrag		kr.
	Bidrag til beboerrepræsentation	0,00	kr.
	Udgift til forsikring	0,00	
	BS-Gebyr	0,00	
	Andet		kr.
	I alt betales pr. måned/kvartal	8.380,00	kr.

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 via PBS, eller på et andet af udlejer anvist sted.

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

§ 4. Depositum og forudbetalt leje

Depositum: Seneste den 21-12-2022 betaler lejeren et depositum på 0,00 kr svarende til måneders leje (højst 3 måneders leje).

Forudbetalt leje: Senest den 21-12-2022 betaler lejeren endvidere forudbetalt leje svarende til måneders leje (højst 3 måneders leje).

Indbetaling: Senest den 21-12-2022 betaler lejeren i alt 35.807,55 kr., svarende til :

Forudbetalt leje:	0,00	kr.
Leje m.v. for perioden 21-12-2022 til 31-12-2022	2.973,55	kr.
Depositum	0,00	kr.
Dørskilt	0,00	kr.
Indskud	32.834,00	kr.
Forhøjet indskud	0,00	
I alt	35.807,55	kr.

Første gang, der herefter skal betales husleje, er den 01-01-2023

§ 5. Varme, køling, vand og el.

Varme: Udlejeren leverer varme og varmt vand ? (sæt x) ⓧ Ja ◯ Nej

Hvis ja, lejemålet opvarmes ved:
☒ - fjernvarme/naturgas
☐ - centralvarme med olie
☐ - el til opvarmning ☐ - andet

Varmeregnskabsåret begynder den 1. januar

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 1. januar

El: Udlejer leverer el til andet end varme til lejemålet? (sæt x) ◯ Ja ⓧ Nej

Elregnskabsåret begynder den 1. januar

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 1.

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

Fællesantenne: Udlejer leverer fælles signalforsyning, hvor til lejer skal betale bidrag ◯ Ja ⓧ Nej

Lejernes antenneforening i ejendommen leverer fælles signalforsyning ◯ Ja ⓧ Nej

Internet:: Udlejeren leverer adgang til internet, (elektroniske kommunikations-tjenester) hvortil lejeren skal betale bidrag (sæt x) ◯ Ja ⓧ Nej

§ 7. Lejemålets stand ved indflytning

Er/bliver lejemålets stand konstateret et indflytningssyn? (sæt x) ⓧ Ja ◯ Nej

Bemærk: Pligten til at afholde indflytningssyn påhviler alle udlejere, som udlejer mere end én beboelseslejlighed.

Bemærk: Er det lejede mangelfuldt ved lejeforholdets begyndelse, skal lejeren 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, 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

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

Konto: Har udlejeren den indvendige vedligeholdelsespligt, er der oprettet en konto for indvendig vedligeholdelse. Ved kontraktens oprettelse den 21-12-2022 står der 0,00 kr. på kontoen. Beløbet kan efter kontraktens oprettelse være ændret i forbindelse med udlejerens istandsættelse af lejemålet.

Bemærk: Hvis udlejeren på fraflytningstidspunktet udlejer mere end en beboelseslejlighed, har udlejeren pligt til at afholde fraflytningssyn og udarbejde en fraflytningsrapport efter lejelovens § 98, stk. 3-5.

§ 9. Inventar

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

☒ Komfur	☐ Opvaskemaskine	☐ Emhætte	☒ Plejeseng
☒ Køleskab	☐ Vaskemaskine	☐ Elpaneler, antal:	☒ Skab
☒ Fryser	☐ Tørretumbler	☐ Vandvarmere, antal:	☐

§ 10. Beboerrepræsentation, husdyrhold, husorden og 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 ejendommen ? (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.

Øvrige oplysninger om det lejede:

Der må ikke her anføres vilkår, som i sin helhed allerede følger af lejelovgivningens almindelige vilkår eller fravigelser, der skal anføres under § 11.

§ 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 lejeren 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 lejefastsættelsen, som der skal oplyses om i lejekontrakten, herunder fx i forhold til afkast (lejelovens § 4, stk. 5), regulering efter nettoprisindeks (lejelovens § 4, stk. 8), privat byfornyelse og boligforbedring (lejelovens § 4 a), aftalt grøn byfornyelse (lejelovens § 4 b) og fri lejefastsættelse (lejelovens § 53, stk. 3-5).

Lejemålet begynder på den i kontraktens § 2 angivne dato. Er denne dag en lørdag, en søndag eller en anden helligdag, udskydes tidspunktet for lejemålets overdragelse til lejer til den følgende hverdag. Lejer betaler leje fra begyndelsestidspunktet jf. § 2 i lejekontrakten.

HUSK - få en indboforsikring så dine ejendele er sikret, hvis uheldet skulle være ude. Bliver din bolig ubeboelig, er det som udgangspunkt din egen indboforsikring, der skal hjælpe med en midlertidig bolig.

Plejeboliger: Det lejede er en friplejebolig, og er at betragte som en ustøttet privat plejebolig.
Sædvanligt opsigelsesvarsel er løbende måned + 3 måneder. Dog kan opsigelsen ved dødsfald ske med 1 måneds varsel, og indbo m.v. kan opmagasineres, jf. Lov og leje §75, stk. 5.
Ved dødsfald skal pårørende senest efter 7 dage, rydde lejemålet og aflevere nøgler(skifteretsattest eller rydningserklæring). Såfremt dette ikke sker, vil hjemmet tømme lejemålet, og sørge for opbevaring på boets regning. I særlige tilfælde vil rydning af lejemålet ske efter nærmere aftale med forstander.

Indskud svarer til 2% af den samlede anskaffelsesværdi for boligerne.

DAB må bruge mit cpr-nummer i relation til entydig registrering af mig i DAB"s IT-system, og til de øvrige situationer det er relevant i forhold til min tilknytning til DAB.
Mariehjemmene v/ DAB registrerer CPR-nummeret i eget boligadministrative system, og anvender alene CPR-nummeret i forbindelse med opgaver relateret til CPR-nummer indehaverens rolle som beboer og/eller fraflyttet beboer.
Udbetaling af beløb til boligsøgende, beboere, bestyrelsesmedlemmer og/eller fraflyttet beboer vil ske ved overførsel af beløbet til NEM-konto og til denne overførsel anvendes CPR-nummeret.
CPR-nummeret videregives ikke, og vil ikke være offentligt tilgængeligt, blive offentliggjort eller anvendt til markedsføring.
Såfremt der ikke udarbejdes elregnskab, kan udlejer tilmelde lejer til el : Undertegnede beboer(e), giver herved ejendomskontorets medarbejdere fuldmagt til at tilmelde denne bolig til elleverance ved elselskab. Til dette brug skal jeg afgive mit cpr-nummer, så tilmelding kan ske. Ved fraflytning må jeg ikke framelde el, idet dette varetages af ejendomskontoret.
Ved lejemålets ophør skal det lejede afleveres i samme stand som ved indflytningen. Nødvendige arbejder gennemføres af faguddannede håndværkere ved udlejers foranstaltning, efter at lejeren er fraflyttet og for lejerens regning, undtaget er den del der betragtes som slid og ælde, da det påhviler udlejer.

Varslet huslejeforhøjelse:

Nuv. leje pr. md.	Ændring	Frem. leje pr. md.	Ikrafttrædelse

§ 12. Underskrift

Dato: 19-12-2022

som udlejer
DSI Meta Marie Hjemmet - Plejehjem
v/DAB Finsensvej 33
2000 Frederiksberg

Dato:

som lejer
[redacted]

BILAG
Vejledning juni 2015
til typeformular A
9. udgave, af 1. juli 2015

VEJLEDNING for beboelse

Vejledning vedrørende lejekontrakt til anvendelse i lejeaftaler om beboelseslejligheder, herunder blandede lejemål, og værelser i private udlejningsejendomme.

Denne vejledning er bilag til den autoriserede standard- lejekontrakt, typeformular A, 9. udgave, af 1. juni 2015 og udgør dermed en del af den autoriserede lejekontrakt.

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

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

Ønsker parterne at aftale fravigelser af lejelovgivningens almindelige regler og/eller lejekontrakten, skal det aftalte anføres i kontraktens § 11. Aftalte fravigelser må ikke anføres direkte i kontraktteksten (ved overstregning eller lign.), medmindre der i den fortrykte tekst er givet særlig adgang hertil.

Enkelte vilkår i lejekontraktens 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 det ikke nødvendigt tillige at anføre de samme forhold i kontraktens § 11.

Ønsker parterne ved lejeaftalens indgåelse at aftale fravigelser af lejelovgivningens almindelige regler og/eller lejekontrakten, kan de særlige aftaler anføres i et særligt tillæg , i stedet for i kontraktens § 11. Kravene til et sådant tillæg følger af lejelovens § 5. Tillægget udgør herefter en del af lejekontrakten.

Tillægget må ikke indeholde ensartede lejevilkår for flere lejere i samme ejendom, når de fremtræder på en sådan måde, at lejeren må opfatte dem som standardiserede, da tillægget i så fald skal være autoriseret. Der er ikke autoriseret et særligt tillæg til typeformular A, 9. udgave.

Denne vejledning indeholder med henvisning til kontraktens bestemmelser en beskrivelse af den gældende lejelovgivning. En række bestemmelser i lejelovgivningen kan ikke fraviges til skade for lejeren, medens andre bestemmelser kan fraviges ved aftale. Vejledningen er ikke udtømmende.

For nærmere information henvises til den til enhver tid gældende lejelovgivning samt de vejledninger, der kan findes på ministeriets hjemmeside m.v.

Denne vejledning er udarbejdet i juni 2015. Opmærksomheden henledes på, at lovgivningen kan være ændret på enkelte punkter efter dette tidspunkt.

I det følgende findes oplysninger med henvisning til de enkelte bestemmelser i lejekontrakten:

1. Til lejekontraktens § 1: Parterne og det lejede

Lejelovens beskyttelse
De almindelige rettigheder i lejelovgivningen, som gives lejeren i lejeforholdet, er gyldige mod enhver uden tinglysning. Lejerens rettigheder er derfor sikret i de situationer, hvor ejendommen fx videresælges. En ny ejer af ejendommen må respektere de almindelige rettigheder, som lejeren har efter lejelovgivningen. Det samme gælder aftaler om forudbetaling af leje, indskud, depositum eller lign. inden for lovens rammer.

Har en lejer derimod ved aftale erhvervet særlige rettigheder, som fx aftalt uopsigelighed, er denne ret ikke uden videre sikret over for en ny ejer af ejendommen. Denne ret kan lejeren derfor kræve tinglyst. Udgiften betales af lejeren, medmindre andet aftales.

En lejer, der er fremlejetager, nyder ikke den samme beskyttelse efter lejeloven som den almindelige lejer, da fremlejetageren i modsætning til den almindelige lejer ikke står i kontraktforhold med ejendommens ejer.

Fremleje
Lejekontrakten kan også anvendes ved aftaler om fremleje.

Fremleje er, når den person, som efter lejeaftalen med udlejeren er lejer, videreudlejer lejligheden helt eller delvist til en anden person.

Lejeren må som udgangspunkt ikke overlade brugen af det lejede til andre.

Lejeren af en beboelseslejlighed har dog ret til at fremleje højst halvdelen af lejlighedens beboelsesrum til beboelse (i blandede lejemål beboelsesdelen). Det samlede antal personer, der bor i lejligheden, må ikke overstige antallet af beboelsesrum.

I lejligheder, der udelukkende anvendes til beboelse (dvs. ikke i blandede lejemål jf. side 9), har lejeren endvidere ret til at fremleje hele lejligheden i op til 2 år, når lejerens fravær er midlertidigt og skyldes sygdom, forretningsrejse, studieophold, midlertidig forflyttelse eller lign.

Udlejeren kan dog modsætte sig fremlejeforhold vedrørende hele lejligheden, når ejendommen omfatter færre end 13 beboelseslejligheder, når det samlede antal personer i lejligheden vil overstige antallet af beboelsesrum, eller når udlejeren i øvrigt har rimelig grund til at modsætte sig fremlejeforholdet.

Alle aftaler om fremleje, dvs. mellem fremlejegiveren og fremlejetageren, skal indgås skriftligt, og fremlejegiveren skal inden fremlejeperiodens begyndelse give udlejeren kopi af fremlejeaftalen.

I fremlejeforhold kan lejeren ved lejeaftalens indgåelse såvel som i lejeperioden i stedet for depositum vælge at stille sikkerhed i form af bankgaranti eller indestående på særskilt deponeringskonto.

2. Til lejekontraktens § 2: Lejemålets begyndelse og ophør.

Lejerens opsigelse
Det følger af lejeloven, at lejeaftalen af lejeren kan opsiges med 3 måneders varsel, medmindre andet varsel er aftalt imellem parterne. Aftale herom anføres i kontraktens § 11.

Lejeren kan med l måneds varsel opsige en lejeaftale om et accessorisk enkeltværelse, medmindre andet er aftalt. Aftale herom anføres i kontraktens § 11. Et accessorisk enkeltværelse er et værelse, som er en del af udlejerens beboelseslejlighed, eller en del af et en- eller tofamilieshus, som udlejeren bebor.

Lejeren kan med 3 måneders varsel opsige en lejeaftale om et separat enkeltværelse (klubværelse), medmindre andet er aftalt. Aftale herom anføres i kontraktens § 11. Et separat enkeltværelse er et værelse, som ikke er en del af udlejerens beboelseslejlighed, eller en del af et en- eller tofamilieshus, som udlejeren bebor.

Udlejerens opsigelse
Lejeaftalen kan af udlejeren kun opsiges i tilfælde, som er omfattet af reglerne i lejelovens §§ 82 og 83, og med det varsel, der efter reglerne i lejelovens § 86 er knyttet til den enkelte type opsigelse, hvoraf bl.a. fremgår:

- at accessoriske enkeltværelser kan opsiges med l måneds varsel, medmindre længere varsel er aftalt, og
- at en beboelseslejlighed i et hus, hvori der på tidspunktet for aftalens indgåelse kun findes to beboelseslejligheder, hvoraf ejeren bebor den ene, kan opsiges med l års varsel.

Det fremgår endvidere, at andre lejeaftaler under visse betingelser kan opsiges af udlejeren, når udlejeren ønsker selv at benytte det lejede. Opsigelsesvarslet er i disse situationer l år.

Loven indeholder enkelte andre opsigelsesgrunde, herunder lejerens manglende iagttagelse af god skik og orden. Opsigelsesvarslet er her 3 måneder.

Det skal i kontraktens § l oplyses, om det lejede er en lejlighed eller et værelse. Er der tale om en lejlighed, skal det ligeledes oplyses, om lejligheden er en ejerlejlighed eller en andelsbolig. Hvis der er tale om en anden type lejemål, angives hvilken.

En ejer eller en andelshaver, der kun udlejer en enkelt ejerlejlighed eller andelsbolig, har efter lejelovens § 82, litra c, en særlig mulighed for at opsige lejeren med 1 års varsel, hvis ejeren eller andelshaveren selv agter at benytte boligen. For ejerlejligheder gælder i øvrigt den særlige regel i lejelovens § 84, litra d, hvor der er angivet en række betingelser, som skal være opfyldt for, at udlejeren kan opsige lejeaftalen.

Uanset opsigelsesvarslets længde gælder det, at der siges op til den første hverdag i en måned, der ikke er dagen før en helligdag.

Reglerne i lejeloven om udlejerens opsigelse kan ikke aftales fraveget til skade for lejeren, før udlejeren har opsagt lejekontrakten. Parterne kan således fx aftale, at lejeren kan flytte efter en kortere frist.

Tidsbegrænsede lejeaftaler
Parterne kan ved aftalens indgåelse aftale, at lejeaftalen skal være tidsbegrænset, jf. lejelovens § 80, hvis tidsbegrænsningen er tilstrækkeligt begrundet i udlejerens forhold. En særlig begrundelse for at udleje tidsbegrænset kan fx være udstationering eller midlertidig forflyttelse. Boligretten kan tilsidesætte vilkåret om tidbegrænsning, hvis det ikke anses for tilstrækkeligt begrundet i udlejerens forhold. Der foreligger en omfattende praksis vedrørende begrundelse for tidsbegrænset udlejning. En aftale om tidsbegrænsning af lejeaftalen skal indføjes i lejekontraktens § 11, og det kan være hensigtsmæssigt heri at oplyse begrundelsen for tidsbegrænsningen.

En lejekontrakt, der indeholder aftale om en tidsbegrænsning af lejeforholdet, stiller som udgangspunkt lejeren ringere end efter de almindelige regler i lejeloven. Tidsbegrænsningsvilkåret kan derfor i kommuner med boligregulering tilsidesættes, hvis det skønnes, at lejeaftalen efter en samlet bedømmelse er indgået på vilkår, der er mere byrdefulde for lejeren end de vilkår, der gælder for andre lejere i ejendommen, uanset at udlejeren har en særlig begrundelse for at udleje tidsbegrænset.

Tidsbegrænsede lejeaftaler ophører uden opsigelse, når lejeperioden efter lejeaftalen udløber. En tidsbegrænset lejeaftale kan kun bringes til ophør i lejeperioden, hvis dette er aftalt mellem parterne, eller hvis den anden part misligholder aftalen. Aftalen indføjes i kontraktens § 11. Er det mellem parterne aftalt, at lejemålet i lejeperioden skal kunne opsiges, gælder lejelovens almindelige opsigelsesregler, jf. ovenfor.

3. Til lejekontraktens § 3: Betaling af leje m.v.

Fastsættelse og regulering af lejen
Reglerne om fastsættelse og regulering af lejen findes primært i lejeloven og boligreguleringsloven Det afhænger af lejemålets art og beliggenhed, hvilke regler i disse love lejen fastsættes og reguleres efter.
Lejefastsættelse ved aftalens indgåelse
I kommuner, hvor boligreguleringslovens kapitel II-IV finder anvendelse - såkaldte regulerede kommuner- gælder der særlige regler om lejens størrelse ved lejeaftalens indgåelse, jf. boligreguleringslovens § 5, stk. l.

Hovedreglen er, at lejens størrelse ikke må overstige det beløb, som udgør den omkostningsbestemte leje for lejemålet med et beregnet tillæg for evt. forbedringer.

Der gælder særlige regler for "små-ejendomme", jf. nedenfor. Som undtagelse herfra kan lejen dog for "gennemgribende forbedrede lejemål" aftales til et beløb, der ikke væsentligt overstiger det lejedes værdi. Boligreguleringslovens § 5, stk. 2, indeholder en definition af "gennemgribende forbedrede lejemål".

Afgørelse af, hvorvidt lejen væsentligt overstiger det lejedes værdi, beror på en sammenligning med den leje, som betales for tilsvarende lejemål i kvarteret eller området med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsesstand.

For lejemål med omkostningsbestemt leje gælder endvidere, at der ved lejeaftalens indgåelse ikke kan aftales en leje eller lejevilkår, der efter en samlet bedømmelse er mere byrdefulde for lejeren end de vilkår, der gælder for andre lejere i ejendommen.

I kommuner, hvor boligreguleringslovens kap. II-IV ikke er gældende - såkaldte uregulerede kommuner - gælder ingen særlige regler om lejens størrelse ved lejeaftalens indgåelse, men lejeren kan efter aftalens indgåelse forlange lejen sat ned, hvis den væsentligt overstiger det lejedes værdi.

Lejeregulering i lejeperioden
Som udgangspunkt reguleres lejen for lejemål beliggende i regulerede kommuner efter reglerne om omkostningsbestemt leje, medens lejen for lejemål beliggende i uregulerede kommuner reguleres efter reglerne om det lejedes værdi.

Småejendomme
Som undtagelse fra de ovenfor nævnte regler om lejens fastsættelse og regulering gælder der i regulerede kommuner særlige regler for lejemål i ejendomme, som l. januar 1995 omfattede 6 eller færre beboelseslejligheder (småejendomme).

Ved fastsættelse og regulering af lejen for disse lejemål gælder reglerne om det lejedes værdi således, at lejen i disse ejendomme kan forhøjes eller nedsættes, hvis den er væsentligt lavere henholdsvis væsentligt højere end den leje, der betales for tilsvarende lejemål i større ejendomme, hvor lejen er reguleret efter reglerne om omkostningsbestemt leje.

Enkeltværelser
For separate enkeltværelser (klubværelser) i regulerede kommuner fastsættes og reguleres lejen efter reglerne om omkostningsbestemt leje.

I enkeltværelser til beboelse, hvor værelserne er en del af udlejerens beboelseslejlighed eller en del af et en- eller tofamilieshus, som udlejeren bebor, og i klubværelser i uregulerede kommuner fastættes og reguleres lejen efter det lejedes værdi.

Blandede lejemål
Lejen for blandede lejemål - dvs. lejemål, der anvendes både til beboelse og til andet end beboelse - reguleres som udgangspunkt på samme måde som rene beboelseslejemål.

Hvis de lokaler, som anvendes til beboelse, og de lokaler, som alene anvendes til andet end beboelse, er beliggende i hver sin fysiske enhed, gælder der imidlertid særlige regler for de lokaler, der alene anvendes til andet end beboelse, jf. erhvervslejeloven.

Skatter og afgifter
Både i regulerede og uregulerede kommuner er det muligt at varsle særskilte lejeforhøjelser som følge af stigninger i ejendommens skatter og afgifter. I den omkostningsbestemte husleje kan skatter og afgifter alternativt medtages i driftsbudgettet.

Bortfalder eller nedsættes skatter og afgifter, skal udlejeren med virkning fra nedsættelsestidspunktet foretage en tilsvarende lejenedsættelse for de lejligheder og lokaler, i hvis leje udgiften har været indregnet.

Nettoprisindeksregulering
Udlejeren kan i visse situationer vælge at regulere lejen efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks. Der findes 2 former for nettoprisregulering, som er undtagelser fra de almindelige regler om lejeregulering.

For lejemål i ejendomme med omkostningsbestemt leje kan udlejeren beslutte, at lejen én gang om året og i perioder på 2 år ad gangen reguleres efter nettoprisindeks i stedet for efter reglerne om omkostningsbestemt husleje.

For andre ejendomme samt for lejemål, hvor lejen er fastsat efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, kan det aftales, at lejen under lejeforholdets beståen skal reguleres én gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks. Den nettoprisindeksregulerede leje kan kræves nedsat, hvis den væsentligt overstiger det lejedes værdi.

En aftale om regulering af lejen efter nettoprisindeks skal indføjes i lejekontraktens § 11. Det bør heraf fremgå, hvilket tidspunkt, der danner udgangspunkt for reguleringen, og hvilken værdi nettoprisindekset har på dette tidspunkt. Det skal endvidere fremgå, hvornår lejen første gang vil blive reguleret.

"Fri lejefastsættelse"
Både i regulerede og uregulerede kommuner kan aftaler om "fri lejefastsættelse", jf. lejelovens § 53, stk. 3-6, indgås i lejeaftaler om:
- beboelseslejligheder i ejendomme, der er taget i brug efter den 31. december 1991
- beboelseslejligheder, der den 31. december 199l lovligt udelukkende benyttedes til erhvervsformål. Det samme gælder for lokaler, der senest forinden denne dato lovligt var benyttet udelukkende til eller lovligt var indrettet udelukkende til erhvervsformål og
- beboelseslejlighed eller enkeltværelse, der er nyindrettet i en tagetage, som den l. september 2002 ikke var benyttet til eller registreret som beboelse, samt i nypåbyggede etager, hvortil der er givet byggetilladelse efter den l. juli 2004.

Indgås en aftale om fri lejefastsættelse, kan lejen kun sættes ned i de tilfælde, hvor der er aftalt en leje, der er urimelig høj. Lejeren har således ikke som ellers mulighed for at få lejen sat ned, selvom den aftalte leje væsentligt overstiger den omkostningsbestemte leje eller det lejedes værdi.

En aftale om fri lejefastsættelse og om lejeregulering i lejeperioden skal indføres i lejekontraktens § 11.

Er der indgået en lejeaftale om fri lejefastsættelse, kan det aftales, at lejen i lejeperioden skal reguleres efter nettoprisindeks. Aftalen skal indføjes i lejekontraktens § 11.

Fremgår det ikke af lejeaftalen, at lejen kan reguleres efter nettoprisindeks, kan lejen ikke reguleres i lejeperioden. Lejen kan dog reguleres som følge af stigninger i og pålæg af nye skatter og afgifter. I lejemål i uregulerede kommuner kræves særskilt aftale herom. Aftalen skal indføjes i lejekontraktens § 11.

Indeksfinansieret boligbyggeri
Der findes særlige regler for lejefastsættelsen i ejendomme, hvis opførelse er finansieret med indekslån.

Efter disse regler kan lejen fastsættes således, at den samlede lejeindtægt kan dække ejendommens nødvendige driftsudgifter på tidspunktet for ejendommens opførelse med tillæg af afkastning af ejendommens værdi.

Tilsvarende regler gælder for ejendomme taget i brug efter l. januar 1989, der er opført af og udlejes af udlejere omfattet af lov om realrenteafgift.

For begge typer af ejendomme gælder der særlige regler for regulering af lejen i lejeperioden.

Forbedringer
Hvis udlejeren har gennemført forbedringer af det lejede, kan der efter nærmere fastsatte regler kræves lejeforhøjelse herfor.

Lejens betaling
Udlejeren bestemmer, hvordan de nævnte beløb betales og anviser en konto i et pengeinstitut, hvor lejen og de hertil knyttede bidrag betales.

Det kan aftales, at lejen skal betales for en periode af 3 måneder ad gangen. En sådan aftale skal fremgå af § 11. En længere periode end 3 måneder kan ikke gyldigt aftales.

Pligtige pengeydelser
For en række betalinger i lejeforholdet gælder, at de er "pligtige pengeydelser", hvilket betyder, at udlejeren kan ophæve lejeaftalen under iagttagelse af visse betingelser, hvis de pligtige pengeydelser ikke betales. Beløb, der er pligtige pengeydelser, er bl.a. leje, depositum og forudbetalt leje og regulering heraf, varmebetaling, antenne- og internetbidrag, a conto bidrag for vand, betaling for køling samt betaling af påkravsgebyr.

Forfalder lejen m.v. til betaling på en helligdag, en lørdag eller grundlovsdag, udskydes forfaldsdagen til den efterfølgende hverdag. Rettidig betaling af husleje er betaling, som foretages senest på forfaldsdagen

Betales lejen ikke rettidigt, kan udlejeren afgive påkrav herom. Påkravet kan tidligst afgives efter 3. hverdag efter sidste rettidige betalingsdag. Udlejeren kan opkræve et gebyr herfor, som er fastsat i lejeloven.

4. Til lejekontraktens § 4: Depositum og forudbetalt leje

Depositum
Udlejeren kan i lejeaftalen betinge sig, at lejeren betaler et depositum til sikkerhed for lejerens forpligtelser ved fraflytning. Depositum kan højst svare til 3 måneders leje. I fremlejeforhold kan lejeren vælge at stille bankgaranti eller deponere i stedet for at indbetale depositum.

Forudbetalt leje
Udlejeren kan endvidere betinge sig, at lejeren ved lejeaftalens indgåelse forud betaler et beløb, som højst svarer til 3 måneders leje. Sådan forudbetalt leje kan lejeren lade indgå som huslejebetaling i de sidste 3 måneder af lejeperioden.

Både depositum og forudbetalt leje kan kræves forholdsmæssigt forhøjet, når lejen forhøjes. Forhøjelsen kan opkræves med lige store månedlige beløb over samme antal måneder, som depositum og forudbetalt leje svarede til i forhold til lejen ved lejeforholdets indgåelse. Det bør fremgå specificeret af lejeopkrævningerne, hvilket beløb der udgør selve lejen, og hvilke beløb der vedrører regulering af forudbetalt leje og regulering af depositum.

5. Til lejekontraktens § 5: Varme, køling, vand og el

Felterne i lejekontrakten afkrydses, dels af hensyn til oplysning om det lejede, dels af hensyn til de oplysninger, som kommunen har brug for ved en eventuel boligstøtteberegning.

I ejendomme, hvor udlejeren leverer varme og varmt vand samt el til andet end opvarmning, og i ejendomme, hvor betaling for vand og køling sker efter forbrugsmålere, skal lejeren som hovedregel indbetale a conto beløb til dækning af udlejerens udgifter.

Udgiften til lejemålets opvarmning og forsyning med varmt vand samt el til andet end opvarmning kan ikke indeholdes i lejen. Det samme gælder for udgiften til vandforbrug og køling, hvis fordelingen af udgiften sker efter målere. Dette gælder dog ikke for enkeltværelser til beboelse, hvor udgiften til opvarmning, vand, el til andet end opvarmning og køling kan være indeholdt i lejen.

Ved vand-, varme-, el- og kølingsregnskabsårets udløb skal udlejeren fremsende særskilte regnskaber for de afholdte udgifter og indbetalte a conto beløb for regnskabsperioden.

Regnskaberne skal være kommet frem til lejerne senest 4 måneder efter regnskabsårets udløb. Sker leverancen af varme, el og køling fra et kollektivt forsyningsanlæg, er regnskabet dog rettidigt aflagt, hvis det er kommet frem til lejerne senest 3 måneder efter, at udlejeren har modtaget endelig afregning fra forsyningsanlægget. Sker leverancen fra et kollektivt forsyningsanlæg, skal regnskabsåret følge forsyningsanlæggets.

Varmeleverandører skal sikre sig, at nærmere oplysninger om lejerens varmefordelingsmålere stilles til rådighed for lejeren på dennes anmodning, jf. § 9 i bekendtgørelse om varmefordelingsmålere, der anvendes som grundlag for fordeling af varmeudgifter.

Har lejeren betalt for lidt i a conto bidrag, kan udlejeren kræve tillægsbetaling ved den første lejebetaling, der skal finde sted, når der er forløbet l måned efter, at lejeren har modtaget de enkelte regnskaber. Overstiger tillægsbetalingen 3 måneders leje, kan lejeren beslutte at betale i 3 lige store månedlige rater.

Har lejeren betalt for meget i a conto bidrag, gælder for både vand-, varme-, el- og kølingsregnskaber, at det for meget betalte skal tilbagebetales til lejeren, enten kontant eller ved fradrag i første lejebetaling efter, at regnskabet er udsendt.

Kommer de enkelte regnskaber for sent frem, kan udlejeren ikke kræve tillægsbetaling efter regnskabet. Fremsendes regnskabet ikke inden yderligere 2 måneder efter de nævnte frister, kan lejeren undlade at indbetale a conto bidrag, indtil lejeren har modtaget regnskabet og har modtaget et eventuelt for meget betalt bidrag for den afsluttede regnskabsperiode.

Det skal ved afkrydsning angives, om udlejeren leverer el til lejemålet. Hvis dette ikke er tilfældet, skal lejeren selv sørge for at indgå aftale med en el-leverandør om levering heraf.

6. Til lejekontraktens § 7: Vedligeholdelsesstand ved indflytning

I lejekontraktens § 7 skal parterne ved afkrydsning angive, om lejemåles stand er eller bliver konstateret ved et indflytningssyn.

Udlejere af beboelseslejligheder skal udarbejde en indflytningsrapport. Udarbejdelsen skal ske i samarbejde med lejeren, således at lejeren indkaldes til deltagelse i et indflytningssyn i forbindelse med indflytningen.

Udlejeren, der kun udlejer en bolig, herunder ejeren af en enkelt ejer- eller andelsbolig, har dog ikke pligt til at afholde indflytningssyn. Udlejerens forhold på tidspunktet, hvor lejeren kan disponere over lejemålet, vil være afgørende for, om udlejeren har pligt til at afholde syn. Det vil typisk være fra lejeforholdets begyndelse. Er der tvivl om, hvorvidt udlejeren alene udlejer én bolig, kan lejeren anmode udlejeren om at underskrive en tro og love-erklæring om, at denne alene udlejer en bolig.

Udlejere af enkeltværelser har heller ikke pligt til at afholde indflytningssyn.

Udlejeren skal indkalde lejeren til deltagelse i indflytningssynet. Der gælder ikke specifikke regler for, hvornår og hvordan lejeren skal indkaldes, men det forudsættes, at lejeren indkaldes med så tilpas lang frist, at lejeren har mulighed for at være til stede.

I indflytningsrapporten angives, hvordan lejemålets stand er ved indflytningen.

Indflytningsrapporten skal udleveres til lejeren ved synet eller sendes til lejeren senest 2 uger efter synet, hvis denne ikke er til stede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af rapporten.

Lejemålet skal til sin tid afleveres i samme stand, medmindre andet aftales, jf. dog nedenstående afsnit om istandsættelse ved fraflytning - indvendig.

Det kan ikke aftales, at det lejede skal afleveres i bedre stand, end det var ved indflytningen. Er det lejede ikke ved overtagelsen i den stand, som lejeren ifølge aftalen kan kræve, skal lejeren overfor udlejeren gøre manglen gældende senest 14 dage efter lejeforholdets begyndelse. Fristen gælder, selvom lejeren inden fristens udløb har deltaget i et indflytningssyn og har modtaget en indflytningsrapport. Hvis udlejeren ikke reagerer, har lejeren mulighed for at lade væsentlige mangler udbedre for udlejerens regning, at kræve at udlejeren betaler en erstatning, eller at hæve aftalen. Lejerens mangelsbeføjelser er således afhængig af, at lejeren gør brug af sin indsigelsesadgang senest 14 dage efter lejeforholdets begyndelse. Har lejeren gjort indsigelse uden, at manglen er udbedret, hæfter lejeren ikke for manglen i forbindelse med fraflytning.

7. Til lejekontraktens § 8: Vedligeholdelse

Indvendig vedligeholdelse
Den indvendige vedligeholdelse omfatter maling, hvidtning, tapetsering og lakering af gulve i det lejede.

Maling omfatter maling af radiatorer og træværk i lejligheden, herunder døre, karme, gerigter, paneler, entredør på den indvendige side og indvendige vinduesrammer til rammernes kant og fals.

Hvis ikke andet aftales, påhviler den indvendige vedligeholdelse af lejemålet udlejeren.

Udlejeren skal i så fald månedsvis afsætte et beløb på en indvendig vedligeholdelseskonto for lejligheden.

Udlejeren har også pligt til at afsætte beløb til indvendig vedligeholdelse for blandede lejemål - dvs. lejemål, der anvendes til både beboelse og til andet end beboelse - og for enkeltværelser til beboelse. Er lokalerne beliggende i hver sin fysiske enhed, skal der dog kun afsættes beløb til indvendig vedligeholdelse for beboelsesdelen.

Udlejeren skal hvert år senest 3 måneder efter regnskabsårets afslutning skriftligt oplyse lejeren om, hvilket beløb der står på kontoen for indvendig vedligeholdelse.

Lejeren kan kræve, at udlejeren foretager indvendig vedligeholdelse af lejemålet så ofte, at det lejede altid er i god vedligeholdt stand, og såfremt udgiften kan afholdes af det beløb, der er til rådighed på vedligeholdelseskontoen.

Når udlejeren efter udførte vedligeholdelsesarbejder fradrager beløb på vedligeholdelseskontoen, skal lejeren samtidig have en skriftlig opgørelse over de afholdte udgifter med oplysning om, hvilket beløb der herefter er til rådighed.

Uden forudgående aftale med udlejeren kan en lejer, der selv har ladet arbejder udføre, ikke kræve betaling af indestående på den indvendige vedligeholdelseskonto. Ligeledes kan udlejeren bestemme, hvilke håndværkere der skal udføre arbejdet.

Det kan aftales, at den indvendige vedligeholdelse påhviler lejeren. Dette indebærer, at lejeren ud over lejen selv skal afholde udgifter til maling, hvidtning, tapetsering og lakering af gulve i det lejede. Aftale herom angives ved afkrydsning ved "Lejeren" i kontraktens § 8. Udlejeren kan kræve, at vedligeholdelse skal ske så ofte, at det lejede altid er i god vedligeholdt stand.

Udlejeren eller dennes stedfortræder har ret til at få eller skaffe sig adgang til det lejede, når forholdene kræver det.

Udvendig vedligeholdelse
Al anden vedligeholdelse end maling, hvidtning, tapetsering og lakering af gulve i det lejede betragtes som udvendig vedligeholdelse.

Hvis ikke andet aftales, påhviler den udvendige vedligeholdelse af lejemålet, bortset fra låse og nøgler, udlejeren.

Udlejeren skal holde ejendommen og det lejede forsvarligt ved lige. Alle indretninger til afløb og til forsyning med lys, gas, vand, varme og kulde skal holdes i god og brugbar stand. Udlejeren skal ligeledes sørge for renholdelse og sædvanlig belysning af ejendommen og adgangsvejene til det lejede, ligesom udlejeren skal renholde fortov, gård og andre fælles indretninger.

Er der ikke aftalt andet, skal lejeren i lejeperioden foretage vedligeholdelse og fornøden fornyelse af låse og nøgler, så disse altid er i god vedligeholdt stand.

Der kan mellem lejeren og udlejeren aftales en anden vedligeholdelsesfordeling, fx således, at lejeren påtager sig at skulle vedligeholde og eventuelt forny toiletkummer, haner, køleskabe, køkkenborde, blandingsbatterier, ruder, gulve, gulvbelægning og lign. Aftaler, hvorefter lejeren påtager sig at vedligeholde andet end låse og nøgler, skal indføjes i lejekontraktens § 11.

For lejemål, der er omfattet af boligreguleringslovens kapitel II-1V, kan det dog ikke aftales, at lejeren overtager udlejerens pligt til udvendig vedligeholdelse. Det kan dog aftales, at lejeren skal vedligeholde den have, som indgår i det lejede.

Er der mellem lejeren og udlejeren aftalt en sådan anden vedligeholdelsesfordeling, skal lejeren i lejeperioden foretage vedligeholdelse så ofte, at de pågældende indretninger altid er i god vedligeholdt stand.

Fraflytningssyn mv.
Udlejere, der på fraflytningstidspunktet udlejer mere end én beboelseslejlighed, er forpligtet til at afholde fraflytningssyn sammen med lejeren og udarbejde en fraflytningsrapport efter lejelovens § 98, stk. 3-5.

Istandsættelse ved fraflytning - indvendig
Har udlejeren pligten til at foretage den indvendige vedligeholdelse af lejemålet, vil lejeren alene kunne blive mødt med krav om at male osv., hvis lejeren har påført lejemålet skader. Lejeren skal således ikke udbedre forringelse, som skyldes slid og ælde.

Har lejeren ved aftalen overtaget den indvendige vedligeholdelsespligt, skal lejeren ved lejeforholdets ophør aflevere lejemålet i samme stand som ved overleveringen. Det betyder, at lejeren inden fraflytning skal udføre den vedligeholdelse af lofter, vægge, gulve osv., som burde have været udført i løbet af lejeperioden.

Istandsættelse ved fraflytning - udvendig
Låse og nøgler og eventuelle andre genstande, som efter aftalen er omfattet af lejerens udvendige vedligeholdelsesforpligtelse, skal ved lejeforholdets ophør afleveres i samme stand som ved overleveringen med undtagelse af den forringelse, som skyldes almindeligt slid og ælde, dog under forudsætning af, at genstandene har været løbende vedligeholdt.

Det kan ikke aftales, at det lejede skal afleveres i en bedre stand, end det var ved indflytningen.

8. Til lejekontraktens § 10: Beboerrepræsentation, husorden og øvrige oplysninger om det lejede

Beboerrepræsentation
Beboerrepræsentanterne kan på nogle områder indgå aftaler med udlejeren på de øvrige lejeres vegne, herunder bl.a. aftaler om gennemførelse af fælles forbedringer i ejendommen. Endvidere gælder der i forbindelse med varsling af lejeforhøjelser og varsling af fælles forbedringer særlige regler for ejendomme med beboerrepræsentation.

Husorden
Det påhviler udlejeren at sørge for, at der i det hele hersker orden i ejendommen. Reglerne herfor kan være nedskrevet i en husorden.

Er der valgt beboerrepræsentanter, kan et beboermøde vedtage en husorden. Den er gældende, medmindre udlejeren har vægtige grunde til at modsætte sig dette.

Lejeren skal følge disse regler og andre rimelige påbud til sikring af god husorden og en forsvarlig brug af det lejede.

Øvrige oplysninger om det lejede
Her anføres oplysninger om det lejede fx praktiske oplysninger om forholdene i ejendommen m.v.

9. Til lejekontraktens § 11: Særlige vilkår

Her skal anføres alle aftalte fravigelser fra lejelovgivningen og lejekontraktens trykte bestemmelser. Sådanne aftaler vil kunne medføre, at lejeren opnår færre rettigheder eller pålægges større forpligtelser end efter de almindelige bestemmelser i lejelovgivningen.

De aftalte særlige vilkår har forrang i forhold til lejeaftalens øvrige vilkår.

Det angives i kontraktens § 11, om der gælder særlige vilkår for lejefastsættelse, der skal oplyses om i lejekontrakten, herunder fx i forhold til privat byfornyelse og boligforbedring, afkastberegningen, aftalt grøn byfornyelse, regulering efter nettoprisindeks og fri lejefastsættelse. Opremsningen er ikke udtømmende.

Er der ikke plads til de særlige vilkår under kontraktens § 11, flyttes vilkårene om i eller fortsættes i et tillæg til lejekontrakten. Det anbefales, at et tillæg til lejekontraktenen underskrives særskilt.

Øvrige oplysninger om det lejede, der ikke har karakter af særlige vilkår mellem parterne, anføres under kontraktens § 10.

Aftale om digital kommunikation
Ønsker udlejeren og lejeren at give hinanden mulighed for at bruge fx e-mail til at udveksle digitale dokumenter, hvor der i lejelovgivningen stilles krav om skriftlighed, eller hvor der foreskrives en meddelelsespligt mellem parterne, der ikke hensigtsmæssigt lader sig gennemføre på andre måder end skriftligt, skal dette aftales mellem parterne. Er der ikke indgået en sådan aftale kan skriftlighedskrav i lejelovgivningen alene opfyldes ved at fremsende papirdokumenter.

En sådan aftale kan angives i kontraktens § 11. Der stilles ikke krav til indholdet af aftalen. Aftalen kan formuleres bredt eller afgrænses til bestemte meddelelser. Aftalen bør angive, hvilke mailadresser der kan anvendes. Visse oplysninger kan dog ikke være omfattet af en sådan aftale, jf. lejelovens § 4, stk. 2. Aftalen kan til enhver tid opsiges uden varsel.

Privat byfornyelse og aftalt boligforbedring
For lejemål, som er ombygget efter den tidligere gældende lov om privat byfornyelse, eller efter kapitel 5 i den tidligere gældende lov om byfornyelse, og hvor lejeforhøjelse er beregnet efter samme love, skal det udtrykkeligt oplyses i lejeaftalen, at lejemålet er ombygget i henhold til lov om privat byfornyelse eller efter kapitel 5 i den tidligere gældende lov om byfornyelse. Af lejelovens § 4 a fremgår, hvilke oplysninger, der nærmere skal angives i kontrakten.

Afkast
Ønsker udlejeren at opkræve en leje, hvor afkastet beregnes efter § 9, stk. 2, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, skal det fremgå af lejeaftalen. Af lejelovens § 4, stk. 5, fremgår, hvilke oplysninger der nærmere skal angives i kontrakten.

Aftalt grøn byfornyelse
For lejemål, som er ombygget efter bestemmelserne om aftalt grøn byfornyelse i kapitel 6 a i lov om byfornyelse og udvikling af byer, og hvor lejeforhøjelse er beregnet efter lejelovens § 58 a, skal det udtrykkeligt oplyses i lejeaftalen, at lejemålet er ombygget efter kapitel 6 a i lov om byfornyelse og udvikling af byer.

Regulering efter nettoprisindeks
For lejeaftaler, som er omfattet af udlejerens beslutning om regulering efter nettoprisindeks, jf. § 9 a i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, og som indgås, efter at udlejeren har truffet beslutning om en sådan regulering, skal det fremgå af lejeaftalen, at lejen reguleres efter nettoprisindeks. Af lejelovens § 4, stk. 8, fremgår, hvilke oplysninger der nærmere skal angives i kontrakten.

Fri lejefastsættelse
Der henvises til afsnittet i vejledningens pkt. 3 herom. Af lejelovens §§ 53, stk. 3-5, fremgår, hvilke oplysninger der nærmere skal angives i kontrakten.

Vand fra 01.01.23 - 31.12.23					
Leverandør	**Forbrug**	**Beløb**			
Gadbjerg Vandværk A.m.b.a	1019 m3	51.255,78			
Vejle Spildevand ApS	1019 m3	44.179,16			
Servicearealer (19,7%)	200,74 m3	18.800,68			
	818 m3	76.634,26			
Fordelingsart	**Fordelingsbeløb**	**Antal enheder**	**Enhedspris**		
Brugsvand	76.634,26	2156	35,54		
Adresse	**Enheder**	**Enhedspris**	**Forbrug**	**Aconto**	**Beløb**
Sejershaven 2, bolig 11	78,00	35,54	2772,12	2856,00	-83,88
Varme fra 01.01.23 - 31.12.23					
Forbrug					
Leverandør	**Forbrug**	**Beløb**			
Ørsted A/S	20.776 m3	136.584,07			
Evida Syd A/S	20.776 m3	131.198,03			
Servicearealer (19,7%)	1.517 m3	52.753,07			
	19.259 m3	215.029,03			
Fordelingsart	**Fordelingsbeløb**	**Antal enheder**	**Enhedspris**		
Naturgas	215.029,03	2156	99,74		
Adresse	**Enheder**	**Enhedspris**	**Forbrug**	**Aconto**	**Beløb**
Sejershaven 2, bolig 11	78,00	99,74	7779,72	6216,00	1563,72

Vand fra 01.01.23 - 31.12.23					
Leverandør	**Forbrug**	**Beløb**			
Gadbjerg Vandværk A.m.b.a	1019 m3	51.255,78			
Vejle Spildevand ApS	1019 m3	44.179,16			
Servicearealer (19,7%)	200,74 m3	18.800,68			
	818 m3	76.634,26			
Fordelingsart	**Fordelingsbeløb**	**Antal enheder**	**Enhedspris**		
Brugsvand	76.634,26	2156	35,54		
Adresse	**Enheder**	**Enhedspris**	**Forbrug**	**Aconto**	**Beløb**
Sejershaven 2, bolig 12	77,00	35,54	2736,58	2856,00	-119,42
Varme fra 01.01.23 - 31.12.23					
Forbrug					
Leverandør	**Forbrug**	**Beløb**			
Ørsted A/S	20.776 m3	136.584,07			
Evida Syd A/S	20.776 m3	131.198,03			
Servicearealer (19,7%)	1.517 m3	52.753,07			
	19.259 m3	215.029,03			
Fordelingsart	**Fordelingsbeløb**	**Antal enheder**	**Enhedspris**		
Naturgas	215.029,03	2156	99,74		
Adresse	**Enheder**	**Enhedspris**	**Forbrug**	**Aconto**	**Beløb**
Sejershaven 2, bolig 12	77,00	99,74	7672,28	6216,00	1456,28

Vand fra 01.01.23 - 31.12.23					
Leverandør	**Forbrug**	**Beløb**			
Gadbjerg Vandværk A.m.b.a	1019 m3	51.255,78			
Vejle Spildevand ApS	1019 m3	44.179,16			
Servicearealer (19,7%)	200,74 m3	18.800,68			
	818 m3	76.634,26			
Fordelingsart	**Fordelingsbeløb**	**Antal enheder**	**Enhedspris**		
Brugsvand	76.634,26	2156	35,54		
Adresse	**Enheder**	**Enhedspris**	**Forbrug**	**Aconto**	**Beløb**
Sejershaven 2, bolig 13	76,00	35,54	2701,04	2856,00	-154,96
Varme fra 01.01.23 - 31.12.23					
Forbrug					
Leverandør	**Forbrug**	**Beløb**			
Ørsted A/S	20.776 m3	136.584,07			
Evida Syd A/S	20.776 m3	131.198,03			
Servicearealer (19,7%)	1.517 m3	52.753,07			
	19.259 m3	215.029,03			
Fordelingsart	**Fordelingsbeløb**	**Antal enheder**	**Enhedspris**		
Naturgas	215.029,03	2156	99,74		
Adresse	**Enheder**	**Enhedspris**	**Forbrug**	**Aconto**	**Beløb**
Sejershaven 2, bolig 13	76,00	99,74	7580,24	6216,00	1364,24

Leverandør	**Forbrug**	**Beløb**			
Gadbjerg Vandværk A.m.b.a	1019 m3	51.255,78			
Vejle Spildevand ApS	1019 m3	44.179,16			
Servicearealer (19,7%)	200,74 m3	18.800,68			
	818 m3	76.634,26			
Fordelingsart	**Fordelingsbeløb**	**Antal enheder**	**Enhedspris**		
Brugsvand	76.634,26	2156	35,54		
Adresse	**Enheder**	**Enhedspris**	**Forbrug**	**Aconto**	**Beløb**
Sejershaven 2, bolig 14	76,00	35,54	2701,04	2856,00	-154,96
Varme fra 01.01.23 - 31.12.23					
Forbrug					
Leverandør	**Forbrug**	**Beløb**			
Ørsted A/S	20.776 m3	136.584,07			
Evida Syd A/S	20.776 m3	131.198,03			
Servicearealer (19,7%)	1.517 m3	52.753,07			
	19.259 m3	215.029,03			
Fordelingsart	**Fordelingsbeløb**	**Antal enheder**	**Enhedspris**		
Naturgas	215.029,03	2156	99,74		
Adresse	**Enheder**	**Enhedspris**	**Forbrug**	**Aconto**	**Beløb**
Sejershaven 2, bolig 14	76,00	99,74	7580,24	6216,00	1364,24

Leverandør	Forbrug	Beløb			
Gadbjerg Vandværk A.m.b.a	1019 m3	51.255,78			
Vejle Spildevand ApS	1019 m3	44.179,16			
Servicearealer (19,7%)	200,74 m3	18.800,68			
	818 m3	76.634,26			
Fordelingsart	**Fordelingsbeløb**	**Antal enheder**	**Enhedspris**		
Brugsvand	76.634,26	2156	35,54		
Adresse	**Enheder**	**Enhedspris**	**Forbrug**	**Aconto**	**Beløb**
Sejershaven 2, bolig 15	76,00	35,54	2701,04	2856,00	-154,96
Varme fra 01.01.23 - 31.12.23					
Forbrug					
Leverandør	**Forbrug**	**Beløb**			
Ørsted A/S	20.776 m3	136.584,07			
Evida Syd A/S	20.776 m3	131.198,03			
Servicearealer (19,7%)	1.517 m3	52.753,07			
	19.259 m3	215.029,03			
Fordelingsart	**Fordelingsbeløb**	**Antal enheder**	**Enhedspris**		
Naturgas	215.029,03	2156	99,74		
Adresse	**Enheder**	**Enhedspris**	**Forbrug**	**Aconto**	**Beløb**
Sejershaven 2, bolig 15	76,00	99,74	7580,24	6216,00	1364,24

Leverandør	**Forbrug**	**Beløb**			
Gadbjerg Vandværk A.m.b.a	1019 m3	51.255,78			
Vejle Spildevand ApS	1019 m3	44.179,16			
Servicearealer (19,7%)	200,74 m3	18.800,68			
	818 m3	76.634,26			
Fordelingsart	**Fordelingsbeløb**	**Antal enheder**	**Enhedspris**		
Brugsvand	76.634,26	2156	35,54		
Adresse	**Enheder**	**Enhedspris**	**Forbrug**	**Aconto**	**Beløb**
Sejershaven 2, bolig 16	77,00	35,54	2736,58	2856,00	-119,42
Varme fra 01.01.23 - 31.12.23					
Forbrug					
Leverandør	**Forbrug**	**Beløb**			
Ørsted A/S	20.776 m3	136.584,07			
Evida Syd A/S	20.776 m3	131.198,03			
Servicearealer (19,7%)	1.517 m3	52.753,07			
	19.259 m3	215.029,03			
Fordelingsart	**Fordelingsbeløb**	**Antal enheder**	**Enhedspris**		
Naturgas	215.029,03	2156	99,74		
Adresse	**Enheder**	**Enhedspris**	**Forbrug**	**Aconto**	**Beløb**
Sejershaven 2, bolig 16	77,00	99,74	7679,98	6216,00	1463,98

Leverandør	Forbrug	Beløb			
Gadbjerg Vandværk A.m.b.a	1019 m3	51.255,78			
Vejle Spildevand ApS	1019 m3	44.179,16			
Servicearealer (19,7%)	200,74 m3	18.800,68			
	818 m3	76.634,26			
Fordelingsart	**Fordelingsbeløb**	**Antal enheder**	**Enhedspris**		
Brugsvand	76.634,26	2156	35,54		
Adresse	**Enheder**	**Enhedspris**	**Forbrug**	**Aconto**	**Beløb**
Sejershaven 2, bolig 17	78,00	35,54	2772,12	2856,00	-83,88
Varme fra 01.01.23 - 31.12.23					
Forbrug					
Leverandør	**Forbrug**	**Beløb**			
Ørsted A/S	20.776 m3	136.584,07			
Evida Syd A/S	20.776 m3	131.198,03			
Servicearealer (19,7%)	1.517 m3	52.753,07			
	19.259 m3	215.029,03			
Fordelingsart	**Fordelingsbeløb**	**Antal enheder**	**Enhedspris**		
Naturgas	215.029,03	2156	99,74		
Adresse	**Enheder**	**Enhedspris**	**Forbrug**	**Aconto**	**Beløb**
Sejershaven 2, bolig 17	78,00	99,74	7779,72	6216,00	1563,72

Leverandør	Forbrug	Beløb			
Gadbjerg Vandværk A.m.b.a	1019 m3	51.255,78			
Vejle Spildevand ApS	1019 m3	44.179,16			
Servicearealer (19,7%)	200,74 m3	18.800,68			
	818 m3	76.634,26			
Fordelingsart	**Fordelingsbeløb**	**Antal enheder**	**Enhedspris**		
Brugsvand	76.634,26	2156	35,54		
Adresse	**Enheder**	**Enhedspris**	**Forbrug**	**Aconto**	**Beløb**
Sejershaven 2, bolig 21	78,00	35,54	2772,12	2856,00	-83,88
Varme fra 01.01.23 - 31.12.23					
Forbrug					
Leverandør	**Forbrug**	**Beløb**			
Ørsted A/S	20.776 m3	136.584,07			
Evida Syd A/S	20.776 m3	131.198,03			
Servicearealer (19,7%)	1.517 m3	52.753,07			
	19.259 m3	215.029,03			
Fordelingsart	**Fordelingsbeløb**	**Antal enheder**	**Enhedspris**		
Naturgas	215.029,03	2156	99,74		
Adresse	**Enheder**	**Enhedspris**	**Forbrug**	**Aconto**	**Beløb**
Sejershaven 2, bolig 21	78,00	99,74	7779,72	6216,00	1563,72

Leverandør	**Forbrug**	**Beløb**	
Gadbjerg Vandværk A.m.b.a	1019 m3	51.255,78	
Vejle Spildevand ApS	1019 m3	44.179,16	
Servicearealer (19,7%)	200,74 m3	18.800,68	
	818 m3	76.634,26	
Fordelingsart	**Fordelingsbeløb**	**Antal enheder**	**Enhedspris**
Brugsvand	76.634,26	2156	35,54
Adresse	**Enheder**	**Enhedspris**	**Dage**
Sejershaven 2, bolig 22	76,00	35,54	90
Varme fra 01.01.23 - 31.12.23			
Forbrug			
Leverandør	**Forbrug**	**Beløb**	
Ørsted A/S	20.776 m3	136.584,07	
Evida Syd A/S	20.776 m3	131.198,03	
Servicearealer (19,7%)	1.517 m3	52.753,07	
	19.259 m3	215.029,03	
Fordelingsart	**Fordelingsbeløb**	**Antal enheder**	**Enhedspris**
Naturgas	215.029,03	2156	99,74
Adresse	**Enheder**	**Enhedspris**	**Graddage i perioden**
Sejershaven 2, bolig 22	76,00	99,74	1255,00

Forbrug	**Aconto**	**Beløb**	
667,24	714,00	-46,76	
Graddage pr. år	**Forbrug**	**Aconto**	**Beløb**
3082,00	3086,70	1554,00	1532,70

Leverandør	Forbrug	Beløb	
Gadbjerg Vandværk A.m.b.a	1019 m3	51.255,78	
Vejle Spildevand ApS	1019 m3	44.179,16	
Servicearealer (19,7%)	200,74 m3	18.800,68	
	818 m3	76.634,26	
Fordelingsart	**Fordelingsbeløb**	**Antal enheder**	**Enhedspris**
Brugsvand	76.634,26	2156	35,54
Adresse	**Enheder**	**Enhedspris**	**Dage**
Sejershaven 2, bolig 22	76,00	35,54	102
Varme fra 01.01.23 - 31.12.23			
Forbrug			
Leverandør	**Forbrug**	**Beløb**	
Ørsted A/S	20.776 m3	136.584,07	
Evida Syd A/S	20.776 m3	131.198,03	
Servicearealer (19,7%)	1.517 m3	52.753,07	
	19.259 m3	215.029,03	
Fordelingsart	**Fordelingsbeløb**	**Antal enheder**	**Enhedspris**
Naturgas	215.029,03	2156	99,74
Adresse	**Enheder**	**Enhedspris**	**Graddage i perioden**
Sejershaven 2, bolig 22	76,00	99,74	1103,00

Forbrug	**Aconto**	**Beløb**	
753,68	796,82	-43,14	
Graddage pr. år	**Forbrug**	**Aconto**	**Beløb**
3082,00	2712,85	1734,26	978,59

Leverandør	Forbrug	Beløb	
Gadbjerg Vandværk A.m.b.a	1019 m3	51.255,78	
Vejle Spildevand ApS	1019 m3	44.179,16	
Servicearealer (19,7%)	200,74 m3	18.800,68	
	818 m3	76.634,26	
Fordelingsart	**Fordelingsbeløb**	**Antal enheder**	**Enhedspris**
Brugsvand	76.634,26	2156	35,54
Adresse	**Enheder**	**Enhedspris**	**Dage**
Sejershaven 2, bolig 23	76,00	35,54	120
Varme fra 01.01.23 - 31.12.23			
Forbrug			
Leverandør	**Forbrug**	**Beløb**	
Ørsted A/S	20.776 m3	136.584,07	
Evida Syd A/S	20.776 m3	131.198,03	
Servicearealer (19,7%)	1.517 m3	52.753,07	
	19.259 m3	215.029,03	
Fordelingsart	**Fordelingsbeløb**	**Antal enheder**	**Enhedspris**
Naturgas	215.029,03	2156	99,74
Adresse	**Enheder**	**Enhedspris**	**Graddage i perioden**
Sejershaven 2, bolig 23	76,00	99,74	1571,00

Forbrug	**Aconto**	**Beløb**	
888,75	952,00	-63,25	
Graddage pr. år	**Forbrug**	**Aconto**	**Beløb**
3082,00	3863,91	2072,00	1791,91

Leverandør	Forbrug	Beløb	
Gadbjerg Vandværk A.m.b.a	1019 m3	51.255,78	
Vejle Spildevand ApS	1019 m3	44.179,16	
Servicearealer (19,7%)	200,74 m3	18.800,68	
	818 m3	76.634,26	
Fordelingsart	**Fordelingsbeløb**	**Antal enheder**	**Enhedspris**
Brugsvand	76.634,26	2156	35,54
Adresse	**Enheder**	**Enhedspris**	**Dage**
Sejershaven 2, bolig 23	76,00	35,54	27
Varme fra 01.01.23 - 31.12.23			
Forbrug			
Leverandør	**Forbrug**	**Beløb**	
Ørsted A/S	20.776 m3	136.584,07	
Evida Syd A/S	20.776 m3	131.198,03	
Servicearealer (19,7%)	1.517 m3	52.753,07	
	19.259 m3	215.029,03	
Fordelingsart	**Fordelingsbeløb**	**Antal enheder**	**Enhedspris**
Naturgas	215.029,03	2156	99,74
Adresse	**Enheder**	**Enhedspris**	**Graddage i perioden**
Sejershaven 2, bolig 23	76,00	99,74	457,00

Forbrug	**Aconto**	**Beløb**	
199,90	211,34	-11,44	
Graddage pr. år	**Forbrug**	**Aconto**	**Beløb**
3082,00	1124,00	459,98	664,02

Leverandør	Forbrug	Beløb			
Gadbjerg Vandværk A.m.b.a	1019 m3	51.255,78			
Vejle Spildevand ApS	1019 m3	44.179,16			
Servicearealer (19,7%)	200,74 m3	18.800,68			
	818 m3	76.634,26			
Fordelingsart	**Fordelingsbeløb**	**Antal enheder**	**Enhedspris**		
Brugsvand	76.634,26	2156	35,54		
Adresse	**Enheder**	**Enhedspris**	**Forbrug**	**Aconto**	**Beløb**
Sejershaven 2, bolig 24	77,00	35,54	2736,58	2856,00	-119,42
Varme fra 01.01.23 - 31.12.23					
Forbrug					
Leverandør	**Forbrug**	**Beløb**			
Ørsted A/S	20.776 m3	136.584,07			
Evida Syd A/S	20.776 m3	131.198,03			
Servicearealer (19,7%)	1.517 m3	52.753,07			
	19.259 m3	215.029,03			
Fordelingsart	**Fordelingsbeløb**	**Antal enheder**	**Enhedspris**		
Naturgas	215.029,03	2156	99,74		
Adresse	**Enheder**	**Enhedspris**	**Forbrug**	**Aconto**	**Beløb**
Sejershaven 2, bolig 24	78,00	99,74	7779,72	6216,00	1563,72

Leverandør	Forbrug	Beløb		
Gadbjerg Vandværk A.m.b.a	1019 m3	51.255,78		
Vejle Spildevand ApS	1019 m3	44.179,16		
Servicearealer (19,7%)	200,74 m3	18.800,68		
	818 m3	76.634,26		
Fordelingsart	**Fordelingsbeløb**	**Antal enheder**	**Enhedspris**	
Brugsvand	76.634,26	2156	35,54	
Adresse	**Enheder**	**Enhedspris**	**Dage**	**Forbrug**
Sejershaven 2, bolig 25	76,00	35,54	304	2.250,23
Varme fra 01.01.23 - 31.12.23				
Forbrug				
Leverandør	**Forbrug**	**Beløb**		
Ørsted A/S	20.776 m3	136.584,07		
Evida Syd A/S	20.776 m3	131.198,03		
Servicearealer (19,7%)	1.517 m3	52.753,07		
	19.259 m3	215.029,03		
Fordelingsart	**Fordelingsbeløb**	**Antal enheder**	**Enhedspris**	
Naturgas	215.029,03	2156	99,74	
Adresse	**Enheder**	**Enhedspris**	**Graddage i perioden**	**Graddage p**
Sejershaven 2, bolig 25	76,00	99,74	2223,00	3082,00

Aconto	**Beløb**	
2380,00	-129,77	
Forbrug	**Aconto**	**Beløb**
5467,51	5180,00	287,51

Leverandør	Forbrug	Beløb	
Gadbjerg Vandværk A.m.b.a	1019 m3	51.255,78	
Vejle Spildevand ApS	1019 m3	44.179,16	
Servicearealer (19,7%)	200,74 m3	18.800,68	
	818 m3	76.634,26	
Fordelingsart	**Fordelingsbeløb**	**Antal enheder**	**Enhedspris**
Brugsvand	76.634,26	2156	35,54
Adresse	**Enheder**	**Enhedspris**	**Dage**
Sejershaven 2, bolig 25	76,00	35,54	23
Varme fra 01.01.23 - 31.12.23			
Forbrug			
Leverandør	**Forbrug**	**Beløb**	
Ørsted A/S	20.776 m3	136.584,07	
Evida Syd A/S	20.776 m3	131.198,03	
Servicearealer (19,7%)	1.517 m3	52.753,07	
	19.259 m3	215.029,03	
Fordelingsart	**Fordelingsbeløb**	**Antal enheder**	**Enhedspris**
Naturgas	215.029,03	2156	99,74
Adresse	**Enheder**	**Enhedspris**	**Graddage i perioden**
Sejershaven 2, bolig 25	76,00	99,74	457,00

Forbrug	**Aconto**	**Beløb**	
170,19	179,93	-9,74	
Graddage pr. år	**Forbrug**	**Aconto**	**Beløb**
3082,00	1124,00	391,61	732,39

Leverandør	Forbrug	Beløb			
Gadbjerg Vandværk A.m.b.a	1019 m3	51.255,78			
Vejle Spildevand ApS	1019 m3	44.179,16			
Servicearealer (19,7%)	200,74 m3	18.800,68			
	818 m3	76.634,26			
Fordelingsart	**Fordelingsbeløb**	**Antal enheder**	**Enhedspris**		
Brugsvand	76.634,26	2156	35,54		
Adresse	**Enheder**	**Enhedspris**	**Forbrug**	**Aconto**	**Beløb**
Sejershaven 2, bolig 26	78,00	35,54	2772,12	2856,00	-83,88
Varme fra 01.01.23 - 31.12.23					
Forbrug					
Leverandør	**Forbrug**	**Beløb**			
Ørsted A/S	20.776 m3	136.584,07			
Evida Syd A/S	20.776 m3	131.198,03			
Servicearealer (19,7%)	1.517 m3	52.753,07			
	19.259 m3	215.029,03			
Fordelingsart	**Fordelingsbeløb**	**Antal enheder**	**Enhedspris**		
Naturgas	215.029,03	2156	99,74		
Adresse	**Enheder**	**Enhedspris**	**Forbrug**	**Aconto**	**Beløb**
Sejershaven 2, bolig 26	78,00	99,74	7779,72	6216,00	1563,72

Leverandør	Forbrug	Beløb			
Gadbjerg Vandværk A.m.b.a	1019 m3	51.255,78			
Vejle Spildevand ApS	1019 m3	44.179,16			
Servicearealer (19,7%)	200,74 m3	18.800,68			
	818 m3	76.634,26			
Fordelingsart	**Fordelingsbeløb**	**Antal enheder**	**Enhedspris**		
Brugsvand	76.634,26	2156	35,54		
Adresse	**Enheder**	**Enhedspris**	**Forbrug**	**Aconto**	**Beløb**
Sejershaven 2, bolig 27	79,00	35,54	2807,66	2856,00	-48,34
Varme fra 01.01.23 - 31.12.23					
Forbrug					
Leverandør	**Forbrug**	**Beløb**			
Ørsted A/S	20.776 m3	136.584,07			
Evida Syd A/S	20.776 m3	131.198,03			
Servicearealer (19,7%)	1.517 m3	52.753,07			
	19.259 m3	215.029,03			
Fordelingsart	**Fordelingsbeløb**	**Antal enheder**	**Enhedspris**		
Naturgas	215.029,03	2156	99,74		
Adresse	**Enheder**	**Enhedspris**	**Forbrug**	**Aconto**	**Beløb**
Sejershaven 2, bolig 27	79,00	99,74	7879,46	6216,00	1663,46

Leverandør	Forbrug	Beløb		
Gadbjerg Vandværk A.m.b.a	1019 m3	51.255,78		
Vejle Spildevand ApS	1019 m3	44.179,16		
Servicearealer (19,7%)	200,74 m3	18.800,68		
	818 m3	76.634,26		
Fordelingsart	**Fordelingsbeløb**	**Antal enheder**	**Enhedspris**	
Brugsvand	76.634,26	2156	35,54	
Adresse	**Enheder**	**Enhedspris**	**Dage**	**Forbrug**
Sejershaven 2, bolig 31	79,00	35,54	273	2.098
Varme fra 01.01.23 - 31.12.23				
Forbrug				
Leverandør	**Forbrug**	**Beløb**		
Ørsted A/S	20.776 m3	136.584,07		
Evida Syd A/S	20.776 m3	131.198,03		
Servicearealer (19,7%)	1.517 m3	52.753,07		
	19.259 m3	215.029,03		
Fordelingsart	**Fordelingsbeløb**	**Antal enheder**	**Enhedspris**	
Naturgas	215.029,03	2156	99,74	
Adresse	**Enheder**	**Enhedspris**	**Graddage i**	**Graddage pr. år**
Sejershaven 2, bolig 31	79,00	99,74	1979,00	3082,00

Aconto	**Beløb**	
2142,00	-44,00	
Forbrug	**Aconto**	**Beløb**
5059,52	4662,00	397,52

Leverandør	Forbrug	Beløb			
Gadbjerg Vandværk A.m.b.a	1019 m3	51.255,78			
Vejle Spildevand ApS	1019 m3	44.179,16			
Servicearealer (19,7%)	200,74 m3	18.800,68			
	818 m3	76.634,26			
Fordelingsart	**Fordelingsbeløb**	**Antal enheder**	**Enhedspris**		
Brugsvand	76.634,26	2156	35,54		
Adresse	**Enheder**	**Enhedspris**	**Dage**	**Forbrug**	**Aconto**
Sejershaven 2, bolig 31	79,00	35,54	46	353	359,86
Varme fra 01.01.23 - 31.12.23					
Forbrug					
Leverandør	**Forbrug**	**Beløb**			
Ørsted A/S	20.776 m3	136.584,07			
Evida Syd A/S	20.776 m3	131.198,03			
Servicearealer (19,7%)	1.517 m3	52.753,07			
	19.259 m3	215.029,03			
Fordelingsart	**Fordelingsbeløb**	**Antal enheder**	**Enhedspris**		
Naturgas	215.029,03	2156	99,74		
Adresse	**Enheder**	**Enhedspris**	**Graddage i**	**Graddage p**	**Forbrug**
Sejershaven 2, bolig 31	79,00	99,74	658,00	3082,00	1682,25

Beløb	
-6,45	
Aconto	**Beløb**
783,22	899,03

Leverandør	Forbrug	Beløb		
Gadbjerg Vandværk A.m.b.a	1019 m3	51.255,78		
Vejle Spildevand ApS	1019 m3	44.179,16		
Servicearealer (19,7%)	200,74 m3	18.800,68		
	818 m3	76.634,26		
Fordelingsart	**Fordelingsbeløb**	**Antal enheder**	**Enhedspris**	
Brugsvand	76.634,26	2156	35,54	
Adresse	**Enheder**	**Enhedspris**	**Dage**	**Forbrug**
Sejershaven 2, bolig 32	78,00	35,54	273	2081,00
Varme fra 01.01.23 - 31.12.23				
Forbrug				
Leverandør	**Forbrug**	**Beløb**		
Ørsted A/S	20.776 m3	136.584,07		
Evida Syd A/S	20.776 m3	131.198,03		
Servicearealer (19,7%)	1.517 m3	52.753,07		
	19.259 m3	215.029,03		
Fordelingsart	**Fordelingsbeløb**	**Antal enheder**	**Enhedspris**	
Naturgas	215.029,03	2156	99,74	
Adresse	**Enheder**	**Enhedspris**	**Graddage i perioden**	**Graddage**
Sejershaven 2, bolig 32	78,00	99,74	1979,00	3082,00

Aconto	**Beløb**	
2142,00	-61,00	
Forbrug	**Aconto**	**Beløb**
4995,48	4662,00	333,48

Leverandør	Forbrug	Beløb			
Gadbjerg Vandværk A.m.b.a	1019 m3	51.255,78			
Vejle Spildevand ApS	1019 m3	44.179,16			
Servicearealer (19,7%)	200,74 m3	18.800,68			
	818 m3	76.634,26			
Fordelingsart	**Fordelingsbeløb**	**Antal enheder**	**Enhedspris**		
Brugsvand	76.634,26	2156	35,54		
Adresse	**Enheder**	**Enhedspris**	**Forbrug**	**Aconto**	**Beløb**
Sejershaven 2, bolig 33	76,00	35,54	2701,04	2856,00	-154,96
Varme fra 01.01.23 - 31.12.23					
Forbrug					
Leverandør	**Forbrug**	**Beløb**			
Ørsted A/S	20.776 m3	136.584,07			
Evida Syd A/S	20.776 m3	131.198,03			
Servicearealer (19,7%)	1.517 m3	52.753,07			
	19.259 m3	215.029,03			
Fordelingsart	**Fordelingsbeløb**	**Antal enheder**	**Enhedspris**		
Naturgas	215.029,03	2156	99,74		
Adresse	**Enheder**	**Enhedspris**	**Forbrug**	**Aconto**	**Beløb**
Sejershaven 2, bolig 33	76,00	99,74	7580,24	6216,00	1364,24

Leverandør	Forbrug	Beløb			
Gadbjerg Vandværk A.m.b.a	1019 m3	51.255,78			
Vejle Spildevand ApS	1019 m3	44.179,16			
Servicearealer (19,7%)	200,74 m3	18.800,68			
	818 m3	76.634,26			
Fordelingsart	**Fordelingsbeløb**	**Antal enheder**	**Enhedspris**		
Brugsvand	76.634,26	2156	35,54		
Adresse	**Enheder**	**Enhedspris**	**Dage**	**Forbrug**	**Aconto**
Sejershaven 2, bolig 34	77,00	35,54	204	1.532,07	1599,36
Varme fra 01.01.23 - 31.12.23					
Forbrug					
Leverandør	**Forbrug**	**Beløb**			
Ørsted A/S	20.776 m3	136.584,07			
Evida Syd A/S	20.776 m3	131.198,03			
Servicearealer (19,7%)	1.517 m3	52.753,07			
	19.259 m3	215.029,03			
Fordelingsart	**Fordelingsbeløb**	**Antal enheder**	**Enhedspris**		
Naturgas	215.029,03	2156	99,74		
Adresse	**Enheder**	**Enhedspris**	**Graddage i**	**Graddage p**	**Forbrug**
Sejershaven 2, bolig 4	77,00	99,74	1297,00	3082,00	3231,97

Beløb	
-67,29	
Aconto	**Beløb**
3480,96	-248,99

Leverandør	Forbrug	Beløb			
Gadbjerg Vandværk A.m.b.a	1019 m3	51.255,78			
Vejle Spildevand ApS	1019 m3	44.179,16			
Servicearealer (19,7%)	200,74 m3	18.800,68			
	818 m3	76.634,26			
Fordelingsart	**Fordelingsbeløb**	**Antal enheder**	**Enhedspris**		
Brugsvand	76.634,26	2156	35,54		
Adresse	**Enheder**	**Enhedspris**	**Dage**	**Forbrug**	**Aconto**
Sejershaven 2, bolig 35	76,00	35,54	59	438	476,00
Varme fra 01.01.23 - 31.12.23					
Forbrug					
Leverandør	**Forbrug**	**Beløb**			
Ørsted A/S	20.776 m3	136.584,07			
Evida Syd A/S	20.776 m3	131.198,03			
Servicearealer (19,7%)	1.517 m3	52.753,07			
	19.259 m3	215.029,03			
Fordelingsart	**Fordelingsbeløb**	**Antal enheder**	**Enhedspris**		
Naturgas	215.029,03	2156	99,74		
Adresse	**Enheder**	**Enhedspris**	**Graddage i p**	**Graddage p**	**Forbrug**
Sejershaven 2, bolig 35	76,00	99,74	820,00	3082,00	2016,81

Beløb	
-38,38	
Aconto	**Beløb**
1036,00	980,81

Leverandør	Forbrug	Beløb					
Gadbjerg Vandværk A.m.b.a	1019 m3	51.255,78					
Vejle Spildevand ApS	1019 m3	44.179,16					
Servicearealer (19,7%)	200,74 m3	18.800,68					
	818 m3	76.634,26					
Fordelingsart	**Fordelingsbeløb**	**Antal enheder**	**Enhedspris**				
Brugsvand	76.634,26	2156	35,54				
Adresse	**Enheder**	**Enhedspris**	**Dage**	**Forbrug**	**Aconto**	**Beløb**	
Sejershaven 2, bolig 35	76,00	35,54	153	1.135	1.190	-55,43	
Varme fra 01.01.23 - 31.12.23							
Forbrug							
Leverandør	**Forbrug**	**Beløb**					
Ørsted A/S	20.776 m3	136.584,07					
Evida Syd A/S	20.776 m3	131.198,03					
Servicearealer (19,7%)	1.517 m3	52.753,07					
	19.259 m3	215.029,03					
Fordelingsart	**Fordelingsbeløb**	**Antal enheder**	**Enhedspris**				
Naturgas	215.029,03	2156	99,74				
Adresse	**Enheder**	**Enhedspris**	**Graddage i perioden**	**Graddage pr. år**	**Forbrug**	**Aconto**	**Beløb**
Sejershaven 2, bolig 35	76,00	99,74	1211,00	3082,00	2978,48	2.590	388,48

Leverandør	Forbrug	Beløb			
Gadbjerg Vandværk A.m.b.a	1019 m3	51.255,78			
Vejle Spildevand ApS	1019 m3	44.179,16			
Servicearealer (19,7%)	200,74 m3	18.800,68			
	818 m3	76.634,26			
Fordelingsart	**Fordelingsbeløb**	**Antal enheder**	**Enhedspris**		
Brugsvand	76.634,26	2156	35,54		
Adresse	**Enheder**	**Enhedspris**	**Forbrug**	**Aconto**	**Beløb**
Sejershaven 2, bolig 36	76,00	35,54	2701,04	2856,00	-154,96
Varme fra 01.01.23 - 31.12.23					
Forbrug					
Leverandør	**Forbrug**	**Beløb**			
Ørsted A/S	20.776 m3	136.584,07			
Evida Syd A/S	20.776 m3	131.198,03			
Servicearealer (19,7%)	1.517 m3	52.753,07			
	19.259 m3	215.029,03			
Fordelingsart	**Fordelingsbeløb**	**Antal enheder**	**Enhedspris**		
Naturgas	215.029,03	2156	99,74		
Adresse	**Enheder**	**Enhedspris**	**Forbrug**	**Aconto**	**Beløb**
Sejershaven 2, bolig 36	76,00	99,74	7580,24	6216,00	1364,24

Leverandør	Forbrug	Beløb			
Gadbjerg Vandværk A.m.b.a	1019 m3	51.255,78			
Vejle Spildevand ApS	1019 m3	44.179,16			
Servicearealer (19,7%)	200,74 m3	18.800,68			
	818 m3	76.634,26			
Fordelingsart	**Fordelingsbeløb**	**Antal enheder**	**Enhedspris**		
Brugsvand	76.634,26	2156	35,54		
Adresse	**Enheder**	**Enhedspris**	**Forbrug**	**Aconto**	**Beløb**
Sejershaven 2, bolig 37	78,00	35,54	2772,12	2856,00	-83,88
Varme fra 01.01.23 - 31.12.23					
Forbrug					
Leverandør	**Forbrug**	**Beløb**			
Ørsted A/S	20.776 m3	136.584,07			
Evida Syd A/S	20.776 m3	131.198,03			
Servicearealer (19,7%)	1.517 m3	52.753,07			
	19.259 m3	215.029,03			
Fordelingsart	**Fordelingsbeløb**	**Antal enheder**	**Enhedspris**		
Naturgas	215.029,03	2156	99,74		
Adresse	**Enheder**	**Enhedspris**	**Forbrug**	**Aconto**	**Beløb**
Sejershaven 2, bolig 37	78,00	99,74	7779,72	6216,00	1563,72

Leverandør	Forbrug	Beløb					
Gadbjerg Vandværk A.m.b.a	1019 m3	51.255,78					
Vejle Spildevand ApS	1019 m3	44.179,16					
Servicearealer (19,7%)	200,74 m3	18.800,68					
	818 m3	76.634,26					
Fordelingsart	**Fordelingsbeløb**	**Antal enheder**	**Enhedspris**				
Brugsvand	76.634,26	2156	35,54				
Adresse	**Enheder**	**Enhedspris**	**Dage**	**Forbrug**	**Aconto**	**Beløb**	
Sejershaven 2, bolig 41	76,00	35,54	120	915,47	952,00	-36,53	
Varme fra 01.01.23 - 31.12.23							
Forbrug							
Leverandør	**Forbrug**	**Beløb**					
Ørsted A/S	20.776 m3	136.584,07					
Evida Syd A/S	20.776 m3	131.198,03					
Servicearealer (19,7%)	1.517 m3	52.753,07					
	19.259 m3	215.029,03					
Fordelingsart	**Fordelingsbeløb**	**Antal enheder**	**Enhedspris**				
Naturgas	215.029,03	2156	99,74				
Adresse	**Enheder**	**Enhedspris**	**Graddage i perioden**	**Graddage pr. år**	**Forbrug**	**Aconto**	**Beløb**
Sejershaven 2, bolig 41	76,00	99,74	1571,00	3082,00	3863,90	2045,06	1818,84

Leverandør	Forbrug	Beløb					
Gadbjerg Vandværk A.m.b.a	1019 m3	51.255,78					
Vejle Spildevand ApS	1019 m3	44.179,16					
Servicearealer (19,7%)	200,74 m3	18.800,68					
	818 m3	76.634,26					
Fordelingsart	**Fordelingsbeløb**	**Antal enheder**	**Enhedspris**				
Brugsvand	76.634,26	2156	35,54				
Adresse	**Enheder**	**Enhedspris**	**Dage**	**Forbrug**	**Aconto**	**Beløb**	
Sejershaven 2, bolig 41	76,00	35,54	107	804,51	828,24	-23,73	
Varme fra 01.01.23 - 31.12.23							
Forbrug							
Leverandør	**Forbrug**	**Beløb**					
Ørsted A/S	20.776 m3	136.584,07					
Evida Syd A/S	20.776 m3	131.198,03					
Servicearealer (19,7%)	1.517 m3	52.753,07					
	19.259 m3	215.029,03					
Fordelingsart	**Fordelingsbeløb**	**Antal enheder**	**Enhedspris**				
Naturgas	215.029,03	2156	99,74				
Adresse	**Enheder**	**Enhedspris**	**Graddage i perioden**	**Graddage**	**Forbrug**	**Aconto**	**Beløb**
Sejershaven 2, bolig 41	76,00	99,74	1129,00	3082,00	2776,80	1821,29	955,51

Leverandør	Forbrug	Beløb			
Gadbjerg Vandværk A.m.b.a	1019 m3	51.255,78			
Vejle Spildevand ApS	1019 m3	44.179,16			
Servicearealer (19,7%)	200,74 m3	18.800,68			
	818 m3	76.634,26			
Fordelingsart	**Fordelingsbeløb**	**Antal enheder**	**Enhedspris**		
Brugsvand	76.634,26	2156	35,54		
Adresse	**Enheder**	**Enhedspris**	**Forbrug**	**Aconto**	**Beløb**
Sejershaven 2, bolig 42	77,00	35,54	2736,58	2856,00	-119,42
Varme fra 01.01.23 - 31.12.23					
Forbrug					
Leverandør	**Forbrug**	**Beløb**			
Ørsted A/S	20.776 m3	136.584,07			
Evida Syd A/S	20.776 m3	131.198,03			
Servicearealer (19,7%)	1.517 m3	52.753,07			
	19.259 m3	215.029,03			
Fordelingsart	**Fordelingsbeløb**	**Antal enheder**	**Enhedspris**		
Naturgas	215.029,03	2156	99,74		
Adresse	**Enheder**	**Enhedspris**	**Forbrug**	**Aconto**	**Beløb**
Sejershaven 2, bolig 42	77,00	99,74	7679,98	6216,00	1463,98

Leverandør	Forbrug	Beløb			
Gadbjerg Vandværk A.m.b.a	1019 m3	51.255,78			
Vejle Spildevand ApS	1019 m3	44.179,16			
Servicearealer (19,7%)	200,74 m3	18.800,68			
	818 m3	76.634,26			
Fordelingsart	**Fordelingsbeløb**	**Antal enheder**	**Enhedspris**		
Brugsvand	76.634,26	2156	35,54		
Adresse	**Enheder**	**Enhedspris**	**Forbrug**	**Aconto**	**Beløb**
Sejershaven 2, bolig 43	76,00	35,54	2701,04	2856,00	-154,96
Varme fra 01.01.23 - 31.12.23					
Forbrug					
Leverandør	**Forbrug**	**Beløb**			
Ørsted A/S	20.776 m3	136.584,07			
Evida Syd A/S	20.776 m3	131.198,03			
Servicearealer (19,7%)	1.517 m3	52.753,07			
	19.259 m3	215.029,03			
Fordelingsart	**Fordelingsbeløb**	**Antal enheder**	**Enhedspris**		
Naturgas	215.029,03	2156	99,74		
Adresse	**Enheder**	**Enhedspris**	**Forbrug**	**Aconto**	**Beløb**
Sejershaven 2, bolig 43	76,00	99,74	7580,24	6216,00	1364,24

Leverandør	Forbrug	Beløb			
Gadbjerg Vandværk A.m.b.a	1019 m3	51.255,78			
Vejle Spildevand ApS	1019 m3	44.179,16			
Servicearealer (19,7%)	200,74 m3	18.800,68			
	818 m3	76.634,26			
Fordelingsart	**Fordelingsbeløb**	**Antal enheder**	**Enhedspris**		
Brugsvand	76.634,26	2156	35,54		
Adresse	**Enheder**	**Enhedspris**	**Forbrug**	**Aconto**	**Beløb**
Sejershaven 2, bolig 44	76,00	35,54	2701,04	2856,00	-154,96
Varme fra 01.01.23 - 31.12.23					
Forbrug					
Leverandør	**Forbrug**	**Beløb**			
Ørsted A/S	20.776 m3	136.584,07			
Evida Syd A/S	20.776 m3	131.198,03			
Servicearealer (19,7%)	1.517 m3	52.753,07			
	19.259 m3	215.029,03			
Fordelingsart	**Fordelingsbeløb**	**Antal enheder**	**Enhedspris**		
Naturgas	215.029,03	2156	99,74		
Adresse	**Enheder**	**Enhedspris**	**Forbrug**	**Aconto**	**Beløb**
Sejershaven 2, bolig 44	76,00	99,74	7580,24	6216,00	1364,24

Leverandør	Forbrug	Beløb					
Gadbjerg Vandværk A.m.b.a	1019 m3	51.255,78					
Vejle Spildevand ApS	1019 m3	44.179,16					
Servicearealer (19,7%)	200,74 m3	18.800,68					
	818 m3	76.634,26					
Fordelingsart	**Fordelingsbeløb**	**Antal enheder**	**Enhedspris**				
Brugsvand	76.634,26	2156	35,54				
Adresse	**Enheder**	**Enhedspris**	**Dage**	**Forbrug**	**Aconto**	**Beløb**	
Sejershaven 2, bolig 45	76,00	35,54	39	289,05	305,59	-16,54	
Varme fra 01.01.23 - 31.12.23							
Forbrug							
Leverandør	**Forbrug**	**Beløb**					
Ørsted A/S	20.776 m3	136.584,07					
Evida Syd A/S	20.776 m3	131.198,03					
Servicearealer (19,7%)	1.517 m3	52.753,07					
	19.259 m3	215.029,03					
Fordelingsart	**Fordelingsbeløb**	**Antal enheder**	**Enhedspris**				
Naturgas	215.029,03	2156	99,74				
Adresse	**Enheder**	**Enhedspris**	**Graddage i**	**Graddage**	**Forbrug**	**Aconto**	**Beløb**
Sejershaven 2, bolig 45	76,00	99,74	591,00	3082,00	1453,58	665,11	788,47

Leverandør	Forbrug	Beløb			
Gadbjerg Vandværk A.m.b.a	1019 m3	51.255,78			
Vejle Spildevand ApS	1019 m3	44.179,16			
Servicearealer (19,7%)	200,74 m3	18.800,68			
	818 m3	76.634,26			
Fordelingsart	**Fordelingsbeløb**	**Antal enheder**	**Enhedspris**		
Brugsvand	76.634,26	2156	35,54		
Adresse	**Enheder**	**Enhedspris**	**Forbrug**	**Aconto**	**Beløb**
Sejershaven 2, bolig 46	77,00	35,54	2736,58	2856,00	-119,42
Varme fra 01.01.23 - 31.12.23					
Forbrug					
Leverandør	**Forbrug**	**Beløb**			
Ørsted A/S	20.776 m3	136.584,07			
Evida Syd A/S	20.776 m3	131.198,03			
Servicearealer (19,7%)	1.517 m3	52.753,07			
	19.259 m3	215.029,03			
Fordelingsart	**Fordelingsbeløb**	**Antal enheder**	**Enhedspris**		
Naturgas	215.029,03	2156	99,74		
Adresse	**Enheder**	**Enhedspris**	**Forbrug**	**Aconto**	**Beløb**
Sejershaven 2, bolig 46	77,00	99,74	7679,98	6216,00	1463,98

Leverandør	Forbrug	Beløb			
Gadbjerg Vandværk A.m.b.a	1019 m3	51.255,78			
Vejle Spildevand ApS	1019 m3	44.179,16			
Servicearealer (19,7%)	200,74 m3	18.800,68			
	818 m3	76.634,26			
Fordelingsart	**Fordelingsbeløb**	**Antal enheder**	**Enhedspris**		
Brugsvand	76.634,26	2156	35,54		
Adresse	**Enheder**	**Enhedspris**	**Forbrug**	**Aconto**	**Beløb**
Sejershaven 2, bolig 47	78,00	35,54	2772,12	2856,00	-83,88
Varme fra 01.01.23 - 31.12.23					
Forbrug					
Leverandør	**Forbrug**	**Beløb**			
Ørsted A/S	20.776 m3	136.584,07			
Evida Syd A/S	20.776 m3	131.198,03			
Servicearealer (19,7%)	1.517 m3	52.753,07			
	19.259 m3	215.029,03			
Fordelingsart	**Fordelingsbeløb**	**Antal enheder**	**Enhedspris**		
Naturgas	215.029,03	2156	99,74		
Adresse	**Enheder**	**Enhedspris**	**Forbrug**	**Aconto**	**Beløb**
Sejershaven 2, bolig 47	78,00	99,74	7779,72	6216,00	1563,72

Vand fra 01.01.24 - 31.12.24							
Leverandør	**Forbrug**	**Beløb**					
Gadbjerg Vandværk A.m.b.a	1.114 m3	60.282,73					
Vejle Spildevand ApS	1.114 m3	48.279,40					
Servicearealer (19,7%)	220 m3	21.386,74					
	818 m3	87.175,39					
Fordelingsart	**Fordelingsbeløb**	**Antal enheder**	**Enhedspris**	**Dage**			
Brugsvand	87.175,39	2156	40,43	189			
Adresse	**Enheder**	**Enhedspris**	**Forbrug**	**Aconto**	**Beløb**		
Sejershaven 2, bolig 11	78,00	40,43	1640,99	1547,00	93,99		
Varme fra 01.01.24 - 31.12.24							
Forbrug							
Leverandør	**Forbrug**	**Beløb**					
Ørsted A/S	17.440 m3	89.940,90					
Evida Syd A/S	17.440 m3	122.575,65					
Servicearealer (19,7%)	3.436 m3	41.866,00					
	14.004 m3	170.650,55					
Fordelingsart	**Fordelingsbeløb**	**Antal enheder**	**Enhedspris**				
Naturgas	170.650,55	2156	79,15146				
Adresse	**Enheder**	**Enhedspris**	**Graddage i**	**Graddage pr. år**	**Forbrug**	**Aconto**	**Beløb**
Sejershaven 2, bolig 11	78,00	79,15	1799,00	2988,00	2409,24	3419,00	-1009,76

Vand fra 01.01.24 - 31.12.24							
Leverandør	**Forbrug**	**Beløb**					
Gadbjerg Vandværk A.m.b.a	1.114 m3	60.282,73					
Vejle Spildevand ApS	1.114 m3	48.279,40					
Servicearealer (19,7%)	220 m3	21.386,74					
	818 m3	87.175,39					
Fordelingsart	**Fordelingsbeløb**	**Antal enheder**	**Enhedspris**	**Dage**			
Brugsvand	87.175,39	2156	40,43	182			
Adresse	**Enheder**	**Enhedspris**	**Forbrug**	**Aconto**	**Beløb**		
Sejershaven 2, bolig 11	78,00	40,43	1577,87	1428,00	149,87		
Varme fra 01.01.24 - 31.12.24							
Forbrug							
Leverandør	**Forbrug**	**Beløb**					
Ørsted A/S	17.440 m3	89.940,90					
Evida Syd A/S	17.440 m3	122.575,65					
Servicearealer (19,7%)	3.436 m3	41.866,00					
	14.004 m3	170.650,55					
Fordelingsart	**Fordelingsbeløb**	**Antal enheder**	**Enhedspris**				
Naturgas	170.650,55	2156	79,15146104				
Adresse	**Enheder**	**Enhedspris**	**Graddage i perioden**	**Graddage pr. år**	**Forbrug**	**Aconto**	**Beløb**
Sejershaven 2, bolig 11	78,00	79,15	1799,00	2988,00	3706,53	3072,00	634,53

Vand fra 01.01.24 - 31.12.24					
Leverandør	**Forbrug**	**Beløb**			
Gadbjerg Vandværk A.m.b.a	1.114 m3	60.282,73			
Vejle Spildevand ApS	1.114 m3	48.279,40			
Servicearealer (19,7%)	220 m3	21.386,74			
	818 m3	87.175,39			
Fordelingsart	**Fordelingsbeløb**	**Antal enheder**	**Enhedspris**	**Dage**	
Brugsvand	87.175,39	2156	40,43	365	
Adresse	**Enheder**	**Enhedspris**	**Forbrug**	**Aconto**	**Beløb**
Sejershaven 2, bolig 12	77,00	40,43	3113,11	2856,00	257,11
Varme fra 01.01.24 - 31.12.24					
Forbrug					
Leverandør	**Forbrug**	**Beløb**			
Ørsted A/S	17.440 m3	89.940,90			
Evida Syd A/S	17.440 m3	122.575,65			
Servicearealer (19,7%)	3.436 m3	41.866,00			
	14.004 m3	170.650,55			
Fordelingsart	**Fordelingsbeløb**	**Antal enheder**	**Enhedspris**		
Naturgas	170.650,55	2156	79,151461		
Adresse	**Enheder**	**Enhedspris**	**Forbrug**	**Aconto**	**Beløb**
Sejershaven 2, bolig 12	77,00	79,15	6094,66	6872,00	-777,34

Vand fra 01.01.24 - 31.12.24					
Leverandør	**Forbrug**	**Beløb**			
Gadbjerg Vandværk A.m.b.a	1.114 m3	60.282,73			
Vejle Spildevand ApS	1.114 m3	48.279,40			
Servicearealer (19,7%)	220 m3	21.386,74			
	818 m3	87.175,39			
Fordelingsart	**Fordelingsbeløb**	**Antal enheder**	**Enhedspris**	**Dage**	
Brugsvand	87.175,39	2156	40,43	365	
Adresse	**Enheder**	**Enhedspris**	**Forbrug**	**Aconto**	**Beløb**
Sejershaven 2, bolig 13	76,00	40,43	3072,68	2856,00	216,68
Varme fra 01.01.24 - 31.12.24					
Forbrug					
Leverandør	**Forbrug**	**Beløb**			
Ørsted A/S	17.440 m3	89.940,90			
Evida Syd A/S	17.440 m3	122.575,65			
Servicearealer (19,7%)	3.436 m3	41.866,00			
	14.004 m3	170.650,55			
Fordelingsart	**Fordelingsbeløb**	**Antal enheder**	**Enhedspris**		
Naturgas	170.650,55	2156	79,15146104		
Adresse	**Enheder**	**Enhedspris**	**Forbrug**	**Aconto**	**Beløb**
Sejershaven 2, bolig 13	76,00	79,15	6015,51	6872,00	-856,49

Vand fra 01.01.24 - 31.12.24					
Leverandør	**Forbrug**	**Beløb**			
Gadbjerg Vandværk A.m.b.a	1.114 m3	60.282,73			
Vejle Spildevand ApS	1.114 m3	48.279,40			
Servicearealer (19,7%)	220 m3	21.386,74			
	818 m3	87.175,39			
Fordelingsart	**Fordelingsbeløb**	**Antal enheder**	**Enhedspris**	**Dage**	
Brugsvand	87.175,39	2156	40,43	365	
Adresse	**Enheder**	**Enhedspris**	**Forbrug**	**Aconto**	**Beløb**
Sejershaven 2, bolig 14	76,00	40,43	3072,68	2856,00	216,68
Varme fra 01.01.24 - 31.12.24					
Forbrug					
Leverandør	**Forbrug**	**Beløb**			
Ørsted A/S	17.440 m3	89.940,90			
Evida Syd A/S	17.440 m3	122.575,65			
Servicearealer (19,7%)	3.436 m3	41.866,00			
	14.004 m3	170.650,55			
Fordelingsart	**Fordelingsbeløb**	**Antal enheder**	**Enhedspris**		
Naturgas	170.650,55	2156	79,151461		
Adresse	**Enheder**	**Enhedspris**	**Forbrug**	**Aconto**	**Beløb**
Sejershaven 2, bolig 14	76,00	79,15	6015,51	6872,00	-856,49

Vand fra 01.01.24 - 31.12.24					
Leverandør	**Forbrug**	**Beløb**			
Gadbjerg Vandværk A.m.b.a	1.114 m3	60.282,73			
Vejle Spildevand ApS	1.114 m3	48.279,40			
Servicearealer (19,7%)	220 m3	21.386,74			
	818 m3	87.175,39			
Fordelingsart	**Fordelingsbeløb**	**Antal enheder**	**Enhedspris**	**Dage**	
Brugsvand	87.175,39	2156	40,43	365	
Adresse	**Enheder**	**Enhedspris**	**Forbrug**	**Aconto**	**Beløb**
Sejershaven 2, bolig 15	76,00	40,43	3072,68	2856,00	216,68
Varme fra 01.01.24 - 31.12.24					
Forbrug					
Leverandør	**Forbrug**	**Beløb**			
Ørsted A/S	17.440 m3	89.940,90			
Evida Syd A/S	17.440 m3	122.575,65			
Servicearealer (19,7%)	3.436 m3	41.866,00			
	14.004 m3	170.650,55			
Fordelingsart	**Fordelingsbeløb**	**Antal enheder**	**Enhedspris**		
Naturgas	170.650,55	2156	79,151461		
Adresse	**Enheder**	**Enhedspris**	**Forbrug**	**Aconto**	**Beløb**
Sejershaven 2, bolig 15	76,00	79,15	6015,51	6872,00	-856,49

Vand fra 01.01.24 - 31.12.24					
Leverandør	**Forbrug**	**Beløb**			
Gadbjerg Vandværk A.m.b.a	1.114 m3	60.282,73			
Vejle Spildevand ApS	1.114 m3	48.279,40			
Servicearealer (19,7%)	220 m3	21.386,74			
	818 m3	87.175,39			
Fordelingsart	**Fordelingsbeløb**	**Antal enheder**	**Enhedspris**	**Dage**	
Brugsvand	87.175,39	2156	40,43	365	
Adresse	**Enheder**	**Enhedspris**	**Forbrug**	**Aconto**	**Beløb**
Sejershaven 2, bolig 16	77,00	40,43	3113,11	2856,00	257,11
Varme fra 01.01.24 - 31.12.24					
Forbrug					
Leverandør	**Forbrug**	**Beløb**			
Ørsted A/S	17.440 m3	89.940,90			
Evida Syd A/S	17.440 m3	122.575,65			
Servicearealer (19,7%)	3.436 m3	41.866,00			
	14.004 m3	170.650,55			
Fordelingsart	**Fordelingsbeløb**	**Antal enheder**	**Enhedspris**		
Naturgas	170.650,55	2156	79,151461		
Adresse	**Enheder**	**Enhedspris**	**Forbrug**	**Aconto**	**Beløb**
Sejershaven 2, bolig 16	77,00	79,15	6094,66	6872,00	-777,34

Vand fra 01.01.24 - 31.12.24					
Leverandør	**Forbrug**	**Beløb**			
Gadbjerg Vandværk A.m.b.a	1.114 m3	60.282,73			
Vejle Spildevand ApS	1.114 m3	48.279,40			
Servicearealer (19,7%)	220 m3	21.386,74			
	818 m3	87.175,39			
Fordelingsart	**Fordelingsbeløb**	**Antal enheder**	**Enhedspris**	**Dage**	
Brugsvand	87.175,39	2156	40,43	365	
Adresse	**Enheder**	**Enhedspris**	**Forbrug**	**Aconto**	**Beløb**
Sejershaven 2, bolig 17	78,00	40,43	3153,54	2856,00	297,54
Varme fra 01.01.24 - 31.12.24					
Forbrug					
Leverandør	**Forbrug**	**Beløb**			
Ørsted A/S	17.440 m3	89.940,90			
Evida Syd A/S	17.440 m3	122.575,65			
Servicearealer (19,7%)	3.436 m3	41.866,00			
	14.004 m3	170.650,55			
Fordelingsart	**Fordelingsbeløb**	**Antal enheder**	**Enhedspris**		
Naturgas	170.650,55	2156	79,151461		
Adresse	**Enheder**	**Enhedspris**	**Forbrug**	**Aconto**	**Beløb**
Sejershaven 2, bolig 17	78,00	79,15	6173,81	6872,00	-698,19

Vand fra 01.01.24 - 31.12.24					
Leverandør	**Forbrug**	**Beløb**			
Gadbjerg Vandværk A.m.b.a	1.114 m3	60.282,73			
Vejle Spildevand ApS	1.114 m3	48.279,40			
Servicearealer (19,7%)	220 m3	21.386,74			
	818 m3	87.175,39			
Fordelingsart	**Fordelingsbeløb**	**Antal enheder**	**Enhedspris**	**Dage**	
Brugsvand	87.175,39	2156	40,43	365	
Adresse	**Enheder**	**Enhedspris**	**Forbrug**	**Aconto**	**Beløb**
Sejershaven 2, bolig 21	78,00	40,43	3153,54	2856,00	297,54
Varme fra 01.01.24 - 31.12.24					
Forbrug					
Leverandør	**Forbrug**	**Beløb**			
Ørsted A/S	17.440 m3	89.940,90			
Evida Syd A/S	17.440 m3	122.575,65			
Servicearealer (19,7%)	3.436 m3	41.866,00			
	14.004 m3	170.650,55			
Fordelingsart	**Fordelingsbeløb**	**Antal enheder**	**Enhedspris**		
Naturgas	170.650,55	2156	79,151461		
Adresse	**Enheder**	**Enhedspris**	**Forbrug**	**Aconto**	**Beløb**
Sejershaven 2, bolig 21	78,00	79,15	6173,81	6872,00	-698,19

Vand fra 01.01.24 - 31.12.24							
Leverandør	**Forbrug**	**Beløb**					
Gadbjerg Vandværk A.m.b.a	1.114 m3	60.282,73					
Vejle Spildevand ApS	1.114 m3	48.279,40					
Servicearealer (19,7%)	220 m3	21.386,74					
	818 m3	87.175,39					
Fordelingsart	**Fordelingsbeløb**	**Antal enheder**	**Enhedspris**	**Dage**			
Brugsvand	87.175,39	2156	40,43	220			
Adresse	**Enheder**	**Enhedspris**	**Forbrug**	**Aconto**	**Beløb**		
Sejershaven 2, bolig 22	76,00	40,43	1536,47	1428,00	108,47		
Varme fra 01.01.24 - 31.12.24							
Forbrug							
Leverandør	**Forbrug**	**Beløb**					
Ørsted A/S	17.440 m3	89.940,90					
Evida Syd A/S	17.440 m3	122.575,65					
Servicearealer (19,7%)	3.436 m3	41.866,00					
	14.004 m3	170.650,55					
Fordelingsart	**Fordelingsbeløb**	**Antal enheder**	**Enhedspris**				
Naturgas	170.650,55	2156	79,15146104				
Adresse	**Enheder**	**Enhedspris**	**Graddage i perioden**	**Graddage pr. år**	**Forbrug**	**Aconto**	**Beløb**
Sejershaven 2, bolig 22	76,00	79,15	1189,00	2988,00	2406,17	3600,00	-1193,83

Vand fra 01.01.24 - 31.12.24							
Leverandør	**Forbrug**	**Beløb**					
Gadbjerg Vandværk A.m.b.a	1.114 m3	60.282,73					
Vejle Spildevand ApS	1.114 m3	48.279,40					
Servicearealer (19,7%)	220 m3	21.386,74					
	818 m3	87.175,39					
Fordelingsart	**Fordelingsbeløb**	**Antal enheder**	**Enhedspris**	**Dage**			
Brugsvand	87.175,39	2156	40,43	182			
Adresse	**Enheder**	**Enhedspris**	**Forbrug**	**Aconto**	**Beløb**		
Sejershaven 2, bolig 22	76,00	40,43	1536,47	1428,00	108,47		
Varme fra 01.01.24 - 31.12.24							
Forbrug							
Leverandør	**Forbrug**	**Beløb**					
Ørsted A/S	17.440 m3	89.940,90					
Evida Syd A/S	17.440 m3	122.575,65					
Servicearealer (19,7%)	3.436 m3	41.866,00					
	14.004 m3	170.650,55					
Fordelingsart	**Fordelingsbeløb**	**Antal enheder**	**Enhedspris**				
Naturgas	170.650,55	2156	79,15146104				
Adresse	**Enheder**	**Enhedspris**	**Graddage i perioden**	**Graddage pr. år**	**Forbrug**	**Aconto**	**Beløb**
Sejershaven 2, bolig 22	76,00	79,15	1799,00	2988,00	3609,26	3072,00	537,26

Vand fra 01.01.24 - 31.12.24							
Leverandør	**Forbrug**	**Beløb**					
Gadbjerg Vandværk A.m.b.a	1.114 m3	60.282,73					
Vejle Spildevand ApS	1.114 m3	48.279,40					
Servicearealer (19,7%)	220 m3	21.386,74					
	818 m3	87.175,39					
Fordelingsart	**Fordelingsbeløb**	**Antal enheder**	**Enhedspris**	**Dage**			
Brugsvand	87.175,39	2156	40,43	38			
Adresse	**Enheder**	**Enhedspris**	**Forbrug**	**Aconto**	**Beløb**		
Sejershaven 2, bolig 23	76,00	40,43	307,29	269,00	38,29		
Varme fra 01.01.24 - 31.12.24							
Forbrug							
Leverandør	**Forbrug**	**Beløb**					
Ørsted A/S	17.440 m3	89.940,90					
Evida Syd A/S	17.440 m3	122.575,65					
Servicearealer (19,7%)	3.436 m3	41.866,00					
	14.004 m3	170.650,55					
Fordelingsart	**Fordelingsbeløb**	**Antal enheder**	**Enhedspris**				
Naturgas	170.650,55	2156	79,15146104				
Adresse	**Enheder**	**Enhedspris**	**Graddage i perioden**	**Graddage pr. år**	**Forbrug**	**Aconto**	**Beløb**
Sejershaven 2, bolig 23	76,00	79,15	471,00	2988,00	962,47	738,00	224,47

Vand fra 01.01.24 - 31.12.24							
Leverandør	**Forbrug**	**Beløb**					
Gadbjerg Vandværk A.m.b.a	1.114 m3	60.282,73					
Vejle Spildevand ApS	1.114 m3	48.279,40					
Servicearealer (19,7%)	220 m3	21.386,74					
	818 m3	87.175,39					
Fordelingsart	**Fordelingsbeløb**	**Antal enheder**	**Enhedspris**	**Dage**			
Brugsvand	87.175,39	2156	40,43	182			
Adresse	**Enheder**	**Enhedspris**	**Forbrug**	**Aconto**	**Beløb**		
Sejershaven 2, bolig 23	76,00	40,43	1547,47	1428,00	119,47		
Varme fra 01.01.24 - 31.12.24							
Forbrug							
Leverandør	**Forbrug**	**Beløb**					
Ørsted A/S	17.440 m3	89.940,90					
Evida Syd A/S	17.440 m3	122.575,65					
Servicearealer (19,7%)	3.436 m3	41.866,00					
	14.004 m3	170.650,55					
Fordelingsart	**Fordelingsbeløb**	**Antal enheder**	**Enhedspris**				
Naturgas	170.650,55	2156	79,15146104				
Adresse	**Enheder**	**Enhedspris**	**Graddage i perioden**	**Graddage pr. år**	**Forbrug**	**Aconto**	**Beløb**
Sejershaven 2, bolig 23	76,00	79,15	1799,00	2988,00	3609,26	3072,00	537,26

Vand fra 01.01.24 - 31.12.24					
Leverandør	**Forbrug**	**Beløb**			
Gadbjerg Vandværk A.m.b.a	1.114 m3	60.282,73			
Vejle Spildevand ApS	1.114 m3	48.279,40			
Servicearealer (19,7%)	220 m3	21.386,74			
	818 m3	87.175,39			
Fordelingsart	**Fordelingsbeløb**	**Antal enheder**	**Enhedspris**	**Dage**	
Brugsvand	87.175,39	2156	40,43	365	
Adresse	**Enheder**	**Enhedspris**	**Forbrug**	**Aconto**	**Beløb**
Sejershaven 2, bolig 24	77,00	40,43	3113,11	2856,00	257,11
Varme fra 01.01.24 - 31.12.24					
Forbrug					
Leverandør	**Forbrug**	**Beløb**			
Ørsted A/S	17.440 m3	89.940,90			
Evida Syd A/S	17.440 m3	122.575,65			
Servicearealer (19,7%)	3.436 m3	41.866,00			
	14.004 m3	170.650,55			
Fordelingsart	**Fordelingsbeløb**	**Antal enheder**	**Enhedspris**		
Naturgas	170.650,55	2156	79,151461		
Adresse	**Enheder**	**Enhedspris**	**Forbrug**	**Aconto**	**Beløb**
Sejershaven 2, bolig 24	77,00	79,15	6094,66	6872,00	-777,34

Vand fra 01.01.24 - 31.12.24							
Leverandør	**Forbrug**	**Beløb**					
Gadbjerg Vandværk A.m.b.a	1.114 m3	60.282,73					
Vejle Spildevand ApS	1.114 m3	48.279,40					
Servicearealer (19,7%)	220 m3	21.386,74					
	818 m3	87.175,39					
Fordelingsart	**Fordelingsbeløb**	**Antal enheder**	**Enhedspris**	**Dage**			
Brugsvand	87.175,39	2156	40,43	274			
Adresse	**Enheder**	**Enhedspris**	**Forbrug**	**Aconto**	**Beløb**		
Sejershaven 2, bolig 25	76,00	40,43	2304,70	2142,00	162,70		
Varme fra 01.01.24 - 31.12.24							
Forbrug							
Leverandør	**Forbrug**	**Beløb**					
Ørsted A/S	17.440 m3	89.940,90					
Evida Syd A/S	17.440 m3	122.575,65					
Servicearealer (19,7%)	3.436 m3	41.866,00					
	14.004 m3	170.650,55					
Fordelingsart	**Fordelingsbeløb**	**Antal enheder**	**Enhedspris**				
Naturgas	170.650,55	2156	79,15146104				
Adresse	**Enheder**	**Enhedspris**	**Graddage i perioden**	**Graddage p**	**Forbrug**	**Aconto**	**Beløb**
Sejershaven 2, bolig 25	76,00	79,15	2014,00	2988,00	4030,34	5062,00	-1031,66

Vand fra 01.01.24 - 31.12.24							
Leverandør	**Forbrug**	**Beløb**					
Gadbjerg Vandværk A.m.b.a	1.114 m3	60.282,73					
Vejle Spildevand ApS	1.114 m3	48.279,40					
Servicearealer (19,7%)	220 m3	21.386,74					
	818 m3	87.175,39					
Fordelingsart	**Fordelingsbeløb**	**Antal enheder**	**Enhedspris**	**Dage**			
Brugsvand	87.175,39	2156	40,43	78			
Adresse	**Enheder**	**Enhedspris**	**Forbrug**	**Aconto**	**Beløb**		
Sejershaven 2, bolig 25	76,00	40,43	662,71	583,00	79,71		
Varme fra 01.01.24 - 31.12.24							
Forbrug							
Leverandør	**Forbrug**	**Beløb**					
Ørsted A/S	17.440 m3	89.940,90					
Evida Syd A/S	17.440 m3	122.575,65					
Servicearealer (19,7%)	3.436 m3	41.866,00					
	14.004 m3	170.650,55					
Fordelingsart	**Fordelingsbeløb**	**Antal enheder**	**Enhedspris**				
Naturgas	170.650,55	2156	79,15146104				
Adresse	**Enheder**	**Enhedspris**	**Graddage i perioden**	**Graddage pr. år**	**Forbrug**	**Aconto**	**Beløb**
Sejershaven 2, bolig 25	76,00	79,15	872,00	2988,00	1744,48	1631,00	113,48

Vand fra 01.01.24 - 31.12.24					
Leverandør	**Forbrug**	**Beløb**			
Gadbjerg Vandværk A.m.b.a	1.114 m3	60.282,73			
Vejle Spildevand ApS	1.114 m3	48.279,40			
Servicearealer (19,7%)	220 m3	21.386,74			
	818 m3	87.175,39			
Fordelingsart	**Fordelingsbeløb**	**Antal enheder**	**Enhedspris**	**Dage**	
Brugsvand	87.175,39	2156	40,43	365	
Adresse	**Enheder**	**Enhedspris**	**Forbrug**	**Aconto**	**Beløb**
Sejershaven 2, bolig 26	78,00	40,43	3153,54	2856,00	297,54
Varme fra 01.01.24 - 31.12.24					
Forbrug					
Leverandør	**Forbrug**	**Beløb**			
Ørsted A/S	17.440 m3	89.940,90			
Evida Syd A/S	17.440 m3	122.575,65			
Servicearealer (19,7%)	3.436 m3	41.866,00			
	14.004 m3	170.650,55			
Fordelingsart	**Fordelingsbeløb**	**Antal enheder**	**Enhedspris**		
Naturgas	170.650,55	2156	79,15146		
Adresse	**Enheder**	**Enhedspris**	**Forbrug**	**Aconto**	**Beløb**
Sejershaven 2, bolig 26	78,00	79,15	6173,81	6872,00	-698,19

Vand fra 01.01.24 - 31.12.24					
Leverandør	**Forbrug**	**Beløb**			
Gadbjerg Vandværk A.m.b.a	1.114 m3	60.282,73			
Vejle Spildevand ApS	1.114 m3	48.279,40			
Servicearealer (19,7%)	220 m3	21.386,74			
	818 m3	87.175,39			
Fordelingsart	**Fordelingsbeløb**	**Antal enheder**	**Enhedspris**	**Dage**	
Brugsvand	87.175,39	2156	40,43	365	
Adresse	**Enheder**	**Enhedspris**	**Forbrug**	**Aconto**	**Beløb**
Sejershaven 2, bolig 27	79,00	40,43	3193,97	2856,00	337,97
Varme fra 01.01.24 - 31.12.24					
Forbrug					
Leverandør	**Forbrug**	**Beløb**			
Ørsted A/S	17.440 m3	89.940,90			
Evida Syd A/S	17.440 m3	122.575,65			
Servicearealer (19,7%)	3.436 m3	41.866,00			
	14.004 m3	170.650,55			
Fordelingsart	**Fordelingsbeløb**	**Antal enheder**	**Enhedspris**		
Naturgas	170.650,55	2156	79,151461		
Adresse	**Enheder**	**Enhedspris**	**Forbrug**	**Aconto**	**Beløb**
Sejershaven 2, bolig 27	79,00	79,15	6252,97	6872,00	-619,03

Vand fra 01.01.24 - 31.12.24							
Leverandør	**Forbrug**	**Beløb**					
Gadbjerg Vandværk A.m.b.a	1.114 m3	60.282,73					
Vejle Spildevand ApS	1.114 m3	48.279,40					
Servicearealer (19,7%)	220 m3	21.386,74					
	818 m3	87.175,39					
Fordelingsart	**Fordelingsbeløb**	**Antal enheder**	**Enhedspris**	**Dage**			
Brugsvand	87.175,39	2156	40,43	191			
Adresse	**Enheder**	**Enhedspris**	**Forbrug**	**Aconto**	**Beløb**		
Sejershaven 2, bolig 31	79,00	40,43	1640,99	1475,00	165,99		
Varme fra 01.01.24 - 31.12.24							
Forbrug							
Leverandør	**Forbrug**	**Beløb**					
Ørsted A/S	17.440 m3	89.940,90					
Evida Syd A/S	17.440 m3	122.575,65					
Servicearealer (19,7%)	3.436 m3	41.866,00					
	14.004 m3	170.650,55					
Fordelingsart	**Fordelingsbeløb**	**Antal enheder**	**Enhedspris**				
Naturgas	170.650,55	2156	79,15146104				
Adresse	**Enheder**	**Enhedspris**	**Graddage i perioden**	**Graddage pr. år**	**Forbrug**	**Aconto**	**Beløb**
Sejershaven 2, bolig 31	79,00	79,15	1213,00	2988,00	2560,78	3738,00	-1177,22

Vand fra 01.01.24 - 31.12.24							
Leverandør	**Forbrug**	**Beløb**					
Gadbjerg Vandværk A.m.b.a	1.114 m3	60.282,73					
Vejle Spildevand ApS	1.114 m3	48.279,40					
Servicearealer (19,7%)	220 m3	21.386,74					
	818 m3	87.175,39					
Fordelingsart	**Fordelingsbeløb**	**Antal enheder**	**Enhedspris**	**Dage**			
Brugsvand	87.175,39	2156	40,43	121			
Adresse	**Enheder**	**Enhedspris**	**Forbrug**	**Aconto**	**Beløb**		
Sejershaven 2, bolig 31	79,00	40,43	1041,40	952,00	89,40		
Varme fra 01.01.24 - 31.12.24							
Forbrug							
Leverandør	**Forbrug**	**Beløb**					
Ørsted A/S	17.440 m3	89.940,90					
Evida Syd A/S	17.440 m3	122.575,65					
Servicearealer (19,7%)	3.436 m3	41.866,00					
	14.004 m3	170.650,55					
Fordelingsart	**Fordelingsbeløb**	**Antal enheder**	**Enhedspris**				
Naturgas	170.650,55	2156	79,15146104				
Adresse	**Enheder**	**Enhedspris**	**Graddage i perioden**	**Graddage pr. år**	**Forbrug**	**Aconto**	**Beløb**
Sejershaven 2, bolig 31	79,00	79,15	1588,00	2988,00	3310,28	2072,00	1238,28

Vand fra 01.01.24 - 31.12.24							
Leverandør	**Forbrug**	**Beløb**					
Gadbjerg Vandværk A.m.b.a	1.114 m3	60.282,73					
Vejle Spildevand ApS	1.114 m3	48.279,40					
Servicearealer (19,7%)	220 m3	21.386,74					
	818 m3	87.175,39					
Fordelingsart	**Fordelingsbeløb**	**Antal enheder**	**Enhedspris**	**Dage**			
Brugsvand	87.175,39	2156	40,43	291			
Adresse	**Enheder**	**Enhedspris**	**Forbrug**	**Aconto**	**Beløb**		
Sejershaven 2, bolig 32	78,00	40,43	2458,36	2221,00	237,36		
Varme fra 01.01.24 - 31.12.24							
Forbrug							
Leverandør	**Forbrug**	**Beløb**					
Ørsted A/S	17.440 m3	89.940,90					
Evida Syd A/S	17.440 m3	122.575,65					
Servicearealer (19,7%)	3.436 m3	41.866,00					
	14.004 m3	170.650,55					
Fordelingsart	**Fordelingsbeløb**	**Antal enheder**	**Enhedspris**				
Naturgas	170.650,55	2156	79,15146104				
Adresse	**Enheder**	**Enhedspris**	**Graddage i perioden**	**Graddage**	**Forbrug**	**Aconto**	**Beløb**
Sejershaven 2, bolig 32	78,00	79,15	1898,00	2988,00	3310,28	2072,00	1238,28

Vand fra 01.01.24 - 31.12.24					
Leverandør	**Forbrug**	**Beløb**			
Gadbjerg Vandværk A.m.b.a	1.114 m3	60.282,73			
Vejle Spildevand ApS	1.114 m3	48.279,40			
Servicearealer (19,7%)	220 m3	21.386,74			
	818 m3	87.175,39			
Fordelingsart	**Fordelingsbeløb**	**Antal enheder**	**Enhedspris**	**Dage**	
Brugsvand	87.175,39	2156	40,43	365	
Adresse	**Enheder**	**Enhedspris**	**Forbrug**	**Aconto**	**Beløb**
Sejershaven 2, bolig 33	76,00	40,43	3072,68	2856,00	216,68
Varme fra 01.01.24 - 31.12.24					
Forbrug					
Leverandør	**Forbrug**	**Beløb**			
Ørsted A/S	17.440 m3	89.940,90			
Evida Syd A/S	17.440 m3	122.575,65			
Servicearealer (19,7%)	3.436 m3	41.866,00			
	14.004 m3	170.650,55			
Fordelingsart	**Fordelingsbeløb**	**Antal enheder**	**Enhedspris**		
Naturgas	170.650,55	2156	79,151461		
Adresse	**Enheder**	**Enhedspris**	**Forbrug**	**Aconto**	**Beløb**
Sejershaven 2, bolig 33	76,00	79,15	6015,51	6872,00	-856,49

Vand fra 01.01.24 - 31.12.24							
Leverandør	**Forbrug**	**Beløb**					
Gadbjerg Vandværk A.m.b.a	1.114 m3	60.282,73					
Vejle Spildevand ApS	1.114 m3	48.279,40					
Servicearealer (19,7%)	220 m3	21.386,74					
	818 m3	87.175,39					
Fordelingsart	**Fordelingsbeløb**	**Antal enheder**	**Enhedspris**	**Dage**			
Brugsvand	87.175,39	2156	40,43	263			
Adresse	**Enheder**	**Enhedspris**	**Forbrug**	**Aconto**	**Beløb**		
Sejershaven 2, bolig 34	77,00	40,43	2212,51	1983,00	229,51		
Varme fra 01.01.24 - 31.12.24							
Forbrug							
Leverandør	**Forbrug**	**Beløb**					
Ørsted A/S	17.440 m3	89.940,90					
Evida Syd A/S	17.440 m3	122.575,65					
Servicearealer (19,7%)	3.436 m3	41.866,00					
	14.004 m3	170.650,55					
Fordelingsart	**Fordelingsbeløb**	**Antal enheder**	**Enhedspris**				
Naturgas	170.650,55	2156	79,15146104				
Adresse	**Enheder**	**Enhedspris**	**Graddage i perioden**	**Graddage p**	**Forbrug**	**Aconto**	**Beløb**
Sejershaven 2, bolig 34	77,00	79,15	1574,00	2988,00	3228,88	5034,00	-1805,12

Vand fra 01.01.24 - 31.12.24					
Leverandør	**Forbrug**	**Beløb**			
Gadbjerg Vandværk A.m.b.a	1.114 m3	60.282,73			
Vejle Spildevand ApS	1.114 m3	48.279,40			
Servicearealer (19,7%)	220 m3	21.386,74			
	818 m3	87.175,39			
Fordelingsart	**Fordelingsbeløb**	**Antal enheder**	**Enhedspris**	**Dage**	
Brugsvand	87.175,39	2156	40,43	365	
Adresse	**Enheder**	**Enhedspris**	**Forbrug**	**Aconto**	**Beløb**
Sejershaven 2, bolig 35	76,00	40,43	3072,68	2856,00	216,68
Varme fra 01.01.24 - 31.12.24					
Forbrug					
Leverandør	**Forbrug**	**Beløb**			
Ørsted A/S	17.440 m3	89.940,90			
Evida Syd A/S	17.440 m3	122.575,65			
Servicearealer (19,7%)	3.436 m3	41.866,00			
	14.004 m3	170.650,55			
Fordelingsart	**Fordelingsbeløb**	**Antal enheder**	**Enhedspris**		
Naturgas	170.650,55	2156	79,151461		
Adresse	**Enheder**	**Enhedspris**	**Forbrug**	**Aconto**	**Beløb**
Sejershaven 2, bolig 35	76,00	79,15	6015,51	6872,00	-856,49

Vand fra 01.01.24 - 31.12.24					
Leverandør	**Forbrug**	**Beløb**			
Gadbjerg Vandværk A.m.b.a	1.114 m3	60.282,73			
Vejle Spildevand ApS	1.114 m3	48.279,40			
Servicearealer (19,7%)	220 m3	21.386,74			
	818 m3	87.175,39			
Fordelingsart	**Fordelingsbeløb**	**Antal enheder**	**Enhedspris**	**Dage**	
Brugsvand	87.175,39	2156	40,43	365	
Adresse	**Enheder**	**Enhedspris**	**Forbrug**	**Aconto**	**Beløb**
Sejershaven 2, bolig 36	76,00	40,43	3072,68	2856,00	216,68
Varme fra 01.01.24 - 31.12.24					
Forbrug					
Leverandør	**Forbrug**	**Beløb**			
Ørsted A/S	17.440 m3	89.940,90			
Evida Syd A/S	17.440 m3	122.575,65			
Servicearealer (19,7%)	3.436 m3	41.866,00			
	14.004 m3	170.650,55			
Fordelingsart	**Fordelingsbeløb**	**Antal enheder**	**Enhedspris**		
Naturgas	170.650,55	2156	79,151461		
Adresse	**Enheder**	**Enhedspris**	**Forbrug**	**Aconto**	**Beløb**
Sejershaven 2, bolig 35	76,00	79,15	6015,51	6872,00	-856,49

Vand fra 01.01.24 - 31.12.24					
Leverandør	**Forbrug**	**Beløb**			
Gadbjerg Vandværk A.m.b.a	1.114 m3	60.282,73			
Vejle Spildevand ApS	1.114 m3	48.279,40			
Servicearealer (19,7%)	220 m3	21.386,74			
	818 m3	87.175,39			
Fordelingsart	**Fordelingsbeløb**	**Antal enheder**	**Enhedspris**	**Dage**	
Brugsvand	87.175,39	2156	40,43	365	
Adresse	**Enheder**	**Enhedspris**	**Forbrug**	**Aconto**	**Beløb**
Sejershaven 2, bolig 37	78,00	40,43	3153,54	2856,00	297,54
Varme fra 01.01.24 - 31.12.24					
Forbrug					
Leverandør	**Forbrug**	**Beløb**			
Ørsted A/S	17.440 m3	89.940,90			
Evida Syd A/S	17.440 m3	122.575,65			
Servicearealer (19,7%)	3.436 m3	41.866,00			
	14.004 m3	170.650,55			
Fordelingsart	**Fordelingsbeløb**	**Antal enheder**	**Enhedspris**		
Naturgas	170.650,55	2156	79,151461		
Adresse	**Enheder**	**Enhedspris**	**Forbrug**	**Aconto**	**Beløb**
Sejershaven 2, bolig 37	78,00	79,15	6173,81	6872,00	-698,19

Vand fra 01.01.24 - 31.12.24					
Leverandør	**Forbrug**	**Beløb**			
Gadbjerg Vandværk A.m.b.a	1.114 m3	60.282,73			
Vejle Spildevand ApS	1.114 m3	48.279,40			
Servicearealer (19,7%)	220 m3	21.386,74			
	818 m3	87.175,39			
Fordelingsart	**Fordelingsbeløb**	**Antal enheder**	**Enhedspris**	**Dage**	
Brugsvand	87.175,39	2156	40,43	365	
Adresse	**Enheder**	**Enhedspris**	**Forbrug**	**Aconto**	**Beløb**
Sejershaven 2, bolig 41	78,00	40,43	3153,54	2856,00	297,54
Varme fra 01.01.24 - 31.12.24					
Forbrug					
Leverandør	**Forbrug**	**Beløb**			
Ørsted A/S	17.440 m3	89.940,90			
Evida Syd A/S	17.440 m3	122.575,65			
Servicearealer (19,7%)	3.436 m3	41.866,00			
	14.004 m3	170.650,55			
Fordelingsart	**Fordelingsbeløb**	**Antal enheder**	**Enhedspris**		
Naturgas	170.650,55	2156	79,15146104		
Adresse	**Enheder**	**Enhedspris**	**Forbrug**	**Aconto**	**Beløb**
Sejershaven 2, bolig 41	78,00	79,15	6173,81	6872,00	-698,19

Vand fra 01.01.24 - 31.12.24					
Leverandør	**Forbrug**	**Beløb**			
Gadbjerg Vandværk A.m.b.a	1.114 m3	60.282,73			
Vejle Spildevand ApS	1.114 m3	48.279,40			
Servicearealer (19,7%)	220 m3	21.386,74			
	818 m3	87.175,39			
Fordelingsart	**Fordelingsbeløb**	**Antal enheder**	**Enhedspris**	**Dage**	
Brugsvand	87.175,39	2156	40,43	263	
Adresse	**Enheder**	**Enhedspris**	**Forbrug**	**Aconto**	**Beløb**
Sejershaven 2, bolig 42	77,00	40,43	2212,51	1983,00	229,51
Varme fra 01.01.24 - 31.12.24					
Forbrug					
Leverandør	**Forbrug**	**Beløb**			
Ørsted A/S	17.440 m3	89.940,90			
Evida Syd A/S	17.440 m3	122.575,65			
Servicearealer (19,7%)	3.436 m3	41.866,00			
	14.004 m3	170.650,55			
Fordelingsart	**Fordelingsbeløb**	**Antal enheder**	**Enhedspris**		
Naturgas	170.650,55	2156	79,151461		
Adresse	**Enheder**	**Enhedspris**	**Forbrug**	**Aconto**	**Beløb**
Sejershaven 2, bolig 42	77,00	79,15	6094,66	6872,00	-777,34

Vand fra 01.01.24 - 31.12.24					
Leverandør	**Forbrug**	**Beløb**			
Gadbjerg Vandværk A.m.b.a	1.114 m3	60.282,73			
Vejle Spildevand ApS	1.114 m3	48.279,40			
Servicearealer (19,7%)	220 m3	21.386,74			
	818 m3	87.175,39			
Fordelingsart	**Fordelingsbeløb**	**Antal enheder**	**Enhedspris**	**Dage**	
Brugsvand	87.175,39	2156	40,43	365	
Adresse	**Enheder**	**Enhedspris**	**Forbrug**	**Aconto**	**Beløb**
Sejershaven 2, bolig 43	76,00	40,43	3072,68	2856,00	216,68
Varme fra 01.01.24 - 31.12.24					
Forbrug					
Leverandør	**Forbrug**	**Beløb**			
Ørsted A/S	17.440 m3	89.940,90			
Evida Syd A/S	17.440 m3	122.575,65			
Servicearealer (19,7%)	3.436 m3	41.866,00			
	14.004 m3	170.650,55			
Fordelingsart	**Fordelingsbeløb**	**Antal enheder**	**Enhedspris**		
Naturgas	170.650,55	2156	79,15146		
Adresse	**Enheder**	**Enhedspris**	**Forbrug**	**Aconto**	**Beløb**
Sejershaven 2, bolig 43	76,00	79,15	6015,51	6872,00	-856,49

Vand fra 01.01.24 - 31.12.24					
Leverandør	**Forbrug**	**Beløb**			
Gadbjerg Vandværk A.m.b.a	1.114 m3	60.282,73			
Vejle Spildevand ApS	1.114 m3	48.279,40			
Servicearealer (19,7%)	220 m3	21.386,74			
	818 m3	87.175,39			
Fordelingsart	**Fordelingsbeløb**	**Antal enheder**	**Enhedspris**	**Dage**	
Brugsvand	87.175,39	2156	40,43	365	
Adresse	**Enheder**	**Enhedspris**	**Forbrug**	**Aconto**	**Beløb**
Sejershaven 2, bolig 44	76,00	40,43	3072,68	2856,00	216,68
Varme fra 01.01.24 - 31.12.24					
Forbrug					
Leverandør	**Forbrug**	**Beløb**			
Ørsted A/S	17.440 m3	89.940,90			
Evida Syd A/S	17.440 m3	122.575,65			
Servicearealer (19,7%)	3.436 m3	41.866,00			
	14.004 m3	170.650,55			
Fordelingsart	**Fordelingsbeløb**	**Antal enheder**	**Enhedspris**		
Naturgas	170.650,55	2156	79,15146104		
Adresse	**Enheder**	**Enhedspris**	**Forbrug**	**Aconto**	**Beløb**
Sejershaven 2, bolig 44	76,00	79,15	6015,51	6872,00	-856,49

Vand fra 01.01.24 - 31.12.24					
Leverandør	**Forbrug**	**Beløb**			
Gadbjerg Vandværk A.m.b.a	1.114 m3	60.282,73			
Vejle Spildevand ApS	1.114 m3	48.279,40			
Servicearealer (19,7%)	220 m3	21.386,74			
	818 m3	87.175,39			
Fordelingsart	**Fordelingsbeløb**	**Antal enheder**	**Enhedspris**	**Dage**	
Brugsvand	87.175,39	2156	40,43	365	
Adresse	**Enheder**	**Enhedspris**	**Forbrug**	**Aconto**	**Beløb**
Sejershaven 2, bolig 45	76,00	40,43	3072,68	2856,00	216,68
Varme fra 01.01.24 - 31.12.24					
Forbrug					
Leverandør	**Forbrug**	**Beløb**			
Ørsted A/S	17.440 m3	89.940,90			
Evida Syd A/S	17.440 m3	122.575,65			
Servicearealer (19,7%)	3.436 m3	41.866,00			
	14.004 m3	170.650,55			
Fordelingsart	**Fordelingsbeløb**	**Antal enheder**	**Enhedspris**		
Naturgas	170.650,55	2156	79,15146104		
Adresse	**Enheder**	**Enhedspris**	**Forbrug**	**Aconto**	**Beløb**
Sejershaven 2, bolig 45	76,00	79,15	6015,51	6872,00	-856,49

Vand fra 01.01.24 - 31.12.24					
Leverandør	**Forbrug**	**Beløb**			
Gadbjerg Vandværk A.m.b.a	1.114 m3	60.282,73			
Vejle Spildevand ApS	1.114 m3	48.279,40			
Servicearealer (19,7%)	220 m3	21.386,74			
	818 m3	87.175,39			
Fordelingsart	**Fordelingsbeløb**	**Antal enheder**	**Enhedspris**	**Dage**	
Brugsvand	87.175,39	2156	40,43	263	
Adresse	**Enheder**	**Enhedspris**	**Forbrug**	**Aconto**	**Beløb**
Sejershaven 2, bolig 46	77,00	40,43	2212,51	1983,00	229,51
Varme fra 01.01.24 - 31.12.24					
Forbrug					
Leverandør	**Forbrug**	**Beløb**			
Ørsted A/S	17.440 m3	89.940,90			
Evida Syd A/S	17.440 m3	122.575,65			
Servicearealer (19,7%)	3.436 m3	41.866,00			
	14.004 m3	170.650,55			
Fordelingsart	**Fordelingsbeløb**	**Antal enheder**	**Enhedspris**		
Naturgas	170.650,55	2156	79,151461		
Adresse	**Enheder**	**Enhedspris**	**Forbrug**	**Aconto**	**Beløb**
Sejershaven 2, bolig 46	77,00	79,15	6094,66	6872,00	-777,34

Vand fra 01.01.24 - 31.12.24					
Leverandør	**Forbrug**	**Beløb**			
Gadbjerg Vandværk A.m.b.a	1.114 m3	60.282,73			
Vejle Spildevand ApS	1.114 m3	48.279,40			
Servicearealer (19,7%)	220 m3	21.386,74			
	818 m3	87.175,39			
Fordelingsart	**Fordelingsbeløb**	**Antal enheder**	**Enhedspris**	**Dage**	
Brugsvand	87.175,39	2156	40,43	365	
Adresse	**Enheder**	**Enhedspris**	**Forbrug**	**Aconto**	**Beløb**
Sejershaven 2, bolig 47	78,00	40,43	3153,54	2856,00	297,54
Varme fra 01.01.24 - 31.12.24					
Forbrug					
Leverandør	**Forbrug**	**Beløb**			
Ørsted A/S	17.440 m3	89.940,90			
Evida Syd A/S	17.440 m3	122.575,65			
Servicearealer (19,7%)	3.436 m3	41.866,00			
	14.004 m3	170.650,55			
Fordelingsart	**Fordelingsbeløb**	**Antal enheder**	**Enhedspris**		
Naturgas	170.650,55	2156	79,151461		
Adresse	**Enheder**	**Enhedspris**	**Forbrug**	**Aconto**	**Beløb**
Sejershaven 2, bolig 47	78,00	79,15	6173,81	6872,00	-698,19

Krav i henhold til lejelovgivning mv.

Oversigt pr. 18. februar 2026

Sejershaven 2, st. 11		
Bolig	**Adresse**	**Indskud**
Bolig 11	Sejershaven 2	32.844,00 kr.
Bolig 12	Sejershaven 2	32.834,00 kr.
Bolig 13	Sejershaven 2	
Bolig 14	Sejershaven 2	31.427,00 kr.
Bolig 15	Sejershaven 2	31.427,00 kr.
Bolig 16	Sejershaven 2	
Bolig 17	Sejershaven 2	32.834,00 kr.
Bolig 21	Sejershaven 2	32.834,00 kr.
Bolig 22	Sejershaven 2	32.844,00 kr.
Bolig 23	Sejershaven 2	32.844,00 kr.
Bolig 24	Sejershaven 2	32.844,00 kr.
Bolig 25	Sejershaven 2	32.844,00 kr.
Bolig 26	Sejershaven 2	32.834,00 kr.
Bolig 27	Sejershaven 2	
Bolig 31	Sejershaven 2	32.834,00 kr.
Bolig 32	Sejershaven 2	32.834,00 kr.
Bolig 33	Sejershaven 2	32.834,00 kr.
Bolig 34	Sejershaven 2	32.844,00 kr.
Bolig 35	Sejershaven 2	32.844,00 kr.
Bolig 36	Sejershaven 2	32.834,00 kr.
Bolig 37	Sejershaven 2	32.834,00 kr.
Bolig 41	Sejershaven 2	32.844,00 kr.
Bolig 42	Sejershaven 2	32.834,00 kr.
Bolig 43	Sejershaven 2	32.844,00 kr.
Bolig 44	Sejershaven 2	32.834,00 kr.
Bolig 45	Sejershaven 2	32.844,00 kr.
Bolig 46	Sejershaven 2	31.427,00 kr.
Bolig 47	Sejershaven 2	32.834,00 kr.
		816.729,00 kr.

Beboerne har indbetalt 600 kr. i acontovarme samt 238 kr. i acontovand pr. mdr. i 2025. Der er endnu ikke aflagt forbrugsregnskaber for 2025. Det anslås, på baggrund af forbrugsregnskaberne for 2024, at beboerne kan have tilbagebetalingskrav, der hviler på ejendommen, i størrelsesordenen 10-20.000 kr. Tilbagebetalingskravene medtages foreløbigt til 20.000 kr.

Det bemærkes, at lejemålene er genstand for hyppig udskiftning, og at lejeoversigten afspejler forholdene pr. 18-02-26. Indskuddene kan derfor variere. Der tages højde for fejl og forglemmelser.

Cæcilie Jensen

Fra: Laura Marie Bork Nielsen T&M - Jura HR & Kommunikation Teknik & Miljø Vejle Kommune <LAMNI@vejle.dk>
Sendt: 23. januar 2026 14:04
Til: Cæcilie Jensen
Emne: SV: Oplysninger om grundejerforeninger - vores j.nr. 2812276-01

Opfølgningsflag: Opfølgning
Flagstatus: Afmærket

Hej Cæcilie

Jeg kan ikke umiddelbart finde oplysninger om, at Sejershaven 2 skulle være med i en grundejerforening. Jeg kan ikke finde oplysninger om pligt til medlemskab af en grundejerforening i lokalplanen eller i servitutter på ejendommen.

Der findes en grundejerforening (Refshaven) lige nord for Sejershaven, men denne ligger inden for sin egen lokalplan, og Sejershaven 2 er ikke omfattet af denne grundejerforening.

Venlig hilsen

Laura Marie Bork Nielsen

Jurist · Staben | Jura, HR & Kommunikation
Teknik & Miljø · Kirketorvet 22 · 7100 Vejle
Tlf. 20 32 42 03 · E-mail: lamni@vejle.dk · www.vejle.dk

Fra: Cæcilie Jensen <cahj@bruunhjejle.dk>
Sendt: 20. januar 2026 18:18
Til: Bygnings og Bolig Registeret Webpost brugere Webpostbruger Vejle Kommune <bbr@vejle.dk>
Emne: Oplysninger om grundejerforeninger - vores j.nr. 2812276-01

Til Vejle Kommune

Jeg skriver på vegne af min kollega, advokat Henrik Selschau Poulsen, som er udpeget som kurator for Den selvejende Institution Meta Mariehjemmet (CVR-nr. 30759958).

Jeg skal i den forbindelse bede om at få oplyst, hvilken grundejerforening institutionens ejendom Sejershaven 2, 7321 Gadbjerg er en del af.

Såfremt ovenstående giver anledning til spørgsmål eller bemærkninger, er I velkommen til at kontakte mig.

Med venlig hilsen/Best regards,
Cæcilie Jensen

BRUUN & HJEJLE

CÆCILIE JENSEN
JURIDISK STUDENT / LAW STUDENT
+45 33 34 50 00
VCARD

BRUUN & HJEJLE
ADVOKATPARTNERSELSKAB
CVR 37 97 51 92
BRUUNHJEJLE.DK
LINKEDIN

Bruun & Hjejle's privacy notices are available in English and Danish here.
This e-mail with any attachments is confidential. If you have received it in error, please delete it from your system, do not use or disclose the information in any way and notify me immediately.

BRUUN & HJEJLE

Cæcilie Jensen

Fra: Cæcilie Jensen
Sendt: 13. februar 2026 13:38
Til: Kirsten Lee Redsted
Emne: VS: Aktindsigt i huslejenævnssager vedrørende Sejershaven 2, 7321 Gadbjerg - vores j.nr. 2812276-01

Huslejenævnet Vejle

Med venlig hilsen/Best regards,
Cæcilie Jensen

BRUUN & HJEJLE

CÆCILIE JENSEN
JURIDISK STUDENT / LAW STUDENT
+45 33 34 50 00
VCARD

BRUUN & HJEJLE
ADVOKATPARTNERSELSKAB
CVR 37 97 51 92
BRUUNHJEJLE.DK
LINKEDIN

Bruun & Hjejle's privacy notices are available in English and Danish here.
This e-mail with any attachments is confidential. If you have received it in error, please delete it from your system, do not use or disclose the information in any way and notify me immediately.

Fra: bolignævnene Webpost brugere Webpostbruger Vejle Kommune <bolignaevnene@vejle.dk>
Sendt: 21. januar 2026 17:06
Til: Cæcilie Jensen <cahj@bruunhjejle.dk>
Emne: SV: Aktindsigt i huslejenævnssager vedrørende Sejershaven 2, 7321 Gadbjerg - vores j.nr. 2812276-01 [BH-ACTIVE.FID402560]

Til Cæcilie Jensen

Sekretariatet for Bolignævnene har modtaget din mail af den 20. januar 2026, og har på baggrund heraf foretaget en søgning tilbage til år 2007 efter afsluttede og verserende huslejenævnssager i relation til ejendommen Sejershaven 2, 7321 Gadbjerg.

Søgningen gav ikke noget resultat, og vi har dermed ingen afsluttede eller verserende sager.

Venlig hilsen

Janni Kjær
Jurist · JURA
Vejle Kommune · Skolegade 1 · 7100 Vejle
E-mail: jkjae@vejle.dk · www.vejle.dk
VEJLE KOMMUNE

Fra: Cæcilie Jensen <cahj@bruunhjejle.dk>
Sendt: 20. januar 2026 18:32
Til: bolignævnene Webpost brugere Webpostbruger Vejle Kommune <bolignaevnene@vejle.dk>
Emne: Aktindsigt i huslejenævnssager vedrørende Sejershaven 2, 7321 Gadbjerg - vores j.nr. 2812276-01 [BH-ACTIVE.FID402560]

Til Huslejenævnet i Vejle Kommune

Den selvejende Institution Meta Mariehjemmet (CVR-nr. 30759958) blev ved dekret afsagt af Retten i Kolding den 22. marts 2023 taget under konkursbehandling. Min kollega, advokat Henrik Selschau Poulsen, er udpeget som kurator. Jeg skriver på vegne af kurator.

Med henblik på at varetage boets interesser anmoder jeg om aktindsigt i samtlige huslejenævnssager – både verserende og afsluttede – der vedrører ejendommen Sejershaven 2, 7321 Gadbjerg. Anmodningen om aktindsigt fremsættes i medfør af offentlighedsloven, herunder lovens princip om meroffentlighed.

Såfremt ovenstående giver anledning til spørgsmål eller bemærkninger, er nævnet velkommen til at kontakte mig.

Med venlig hilsen/Best regards,
Cæcilie Jensen

BRUUN & HJEJLE

CÆCILIE JENSEN
JURIDISK STUDENT / LAW STUDENT
+45 33 34 50 00
VCARD

BRUUN & HJEJLE
ADVOKATPARTNERSELSKAB
CVR 37 97 51 92
BRUUNHJEJLE.DK
LINKEDIN

Bruun & Hjejle's privacy notices are available in English and Danish here.
This e-mail with any attachments is confidential. If you have received it in error, please delete it from your system, do not use or disclose the information in any way and notify me immediately.

Tingbogsattest

BILAG: 18

BRUUN & HJEJLE

Udskrevet:	11.02.2026 18:07:58

Ejendom:

Adresse:	Sejershaven 2, ST. 11. 7321 Gadbjerg
Ejerlejlighedens dato:	25.09.2013
Ejerlejlighedens areal:	1569 kvm
BFE-nummer:	321401
Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Nummer:	1
Fordelingstal:	1569/1910
Dato:	26.01.2009
Landsejerlav:	Gadbjerg By, Gadbjerg
Matrikelnummer:	0004p
Areal:	9490 m2
Heraf vej:	0 m2

Adkomster

Dokument:

Dokumenttype:	Skøde
Dato/løbenummer:	19.11.2008-19144-51

Senest påtegnet:

Dato:	14.08.2012 13:21:30

Også tinglyst på:

Antal:	1

Adkomsthavere:

Navn:	Meta Mariehjemmet
Cvr-nr.:	30759958
Ejerandel:	1 / 1

Købesum:

Kontant købesum:	0 DKK
Købesum i alt:	0 DKK

Dato for overtagelse:

19.11.2008

Tillægstekst:

Tillægstekst
Akt 51_D_137

Anmærkning
hæftelser

Konkurs
23.03.2023 Meddelelse om konkurs v/ kurator Henrik Selchau Poulsen

---

Hæftelser

Dokument:

Dato/løbenummer:	23.03.2015-1006222574
Prioritet:	7
Dokumenttype:	Realkreditpantebrev
Hovedstol:	40.038.180 DKK
Rentesats:	2,125901 %
Låntype:	Kontantlån
Særlige lånevilkår:	Kontantlån

Kreditorer:

Navn:	Nykredit Realkredit A/S
Cvr-nr.:	12719280

Debitorer:

Navn:	Meta Mariehjemmet
Cvr-nr.:	30759958

Dokument:

Dato/løbenummer:	17.08.2015-1006635281
Prioritet:	8
Dokumenttype:	Ejerpantebrev
Hovedstol:	10.000.000 DKK
Særlige lånevilkår:	Rentetilpasning

Også tinglyst på:

Antal:	1

Kreditorer:

Navn:	Meta Mariehjemmet
Cvr-nr.:	30759958

Debitorer:

Navn:	Meta Mariehjemmet
Cvr-nr.:	30759958

Fuldmagtsbestemmelser:

Fuldmagtshaver:

Navn:	DANSKE BANK A/S
Cvr-nr.:	61126228

Underpant:

Dato/løbenummer:	17.08.2015-1006635282
Prioritet:	1
Underpantsbeløb:	10.000.000 DKK
Underpanthavere:	DANSKE BANK A/S 61126228

Servitutter

Dokument:

Dato/løbenummer:	26.11.1976-17766-51
Prioritet:	1
Dokumenttype:	Servitut

Også tinglyst på:

Antal:	13
Akt nr:	51_H_594

Ledninger:

Forsyning / afløb

Andet:

Andet

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om forsynings-/afløbsledninger mv.

Dokument:

Dato/løbenummer:	24.09.1990-10121-51
Prioritet:	2
Dokumenttype:	Servitut

Også tinglyst på:

Antal:	9
Akt nr:	51_H_132

Ledninger:

Forsyning / afløb

Andet:

Andet

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Dokument:

Dato/løbenummer:	21.01.2003-1433-51
Prioritet:	3
Dokumenttype:	Servitut

Også tinglyst på:

Antal:	94
Akt nr:	51_T_684

Tillægstekst:

Tillægstekst
Lokalplan nr. 020301.

Dokument:

Dato/løbenummer:	26.04.2006-6734-51
Prioritet:	4
Dokumenttype:	Servitut

Også tinglyst på:
Antal: 3

Akt nr: 51_D_137

Tillægstekst:

Tillægstekst
Lokalplan 020501

Dokument:
Dato/løbenummer: 06.09.2012-1003837803
Prioritet: 5
Dokumenttype: Servitut
DEKLARATION OM KLOAKANLÆG, LUKKET BASSIN MV.

Også tinglyst på:
Antal: 2

Tekniske anlæg:

Andet

Servitut fortrinsret:

Servitutten kan tillægges prioritetsstilling forud for allerede tinglyste rettigheder i henhold til den angivne lovhjemmel.

Påtaleberettiget:
Navn: VEJLE SPILDEVAND A/S
Cvr-nr.: 32882064

Dokument:
Dato/løbenummer: 31.10.2012-1004003072
Prioritet: 6
Dokumenttype: Servitut
10kv. kabel VOS

Senest påtegnet:
Dato: 10.06.2015 09:00:23

Også tinglyst på:
Antal: 2

Forsyningspligt:
Andet

Påtaleberettiget:
Navn: SYD ENERGI NET A/S
Cvr-nr.: 25154150

Dokument:
Dato/løbenummer: 09.12.2020-1012503585
Prioritet: 9
Dokumenttype: Servitut
Deklaration om kabelanlæg

Også tinglyst på:
Antal: 2

Tekniske anlæg:
El: ledninger og tekniske anlæg

Telefon-/kommunikation: ledninger og tekniske anlæg

Påtaleberettiget:
Navn: N1 A/S
Cvr-nr.: 25154150

Anmærkninger:
Dato/løbenummer: 23.03.2015-1006222574
Prioritet: 7
Dokumenttype: Realkreditpantebrev
Hovedstol: 40.038.180 DKK
Rentesats: 2,125901 %
Låntype: Kontantlån
Særlige lånevilkår: Kontantlån
Kreditor: Nykredit Realkredit A/S

Dato/løbenummer: 17.08.2015-1006635281
Prioritet: 8
Dokumenttype: Ejerpantebrev
Hovedstol: 10.000.000 DKK
Særlige lånevilkår: Rentetilpasning
Kreditor: Meta Mariehjemmet

Øvrige oplysninger

Ejendomsvurdering:

Ejendomsværdi:	16.800.000 DKK
Grundværdi:	467.700 DKK
Vurderingsdato:	01.10.2020
Kommunekode:	0630
Ejendomsnummer (BBR-nr.):	043966

Tillægstekst:

Mtr. nr., ejerlav, sogn: (i København kvarter) eller (i de sønderjydske landsdele) bd. og bl. i tingbogen, art. nr., ejerlav, sogn.

Gade og hus nr.:

6a Refstrup Hovedgård 4a og 13a Gadbjerg by, alle Gadbjerg sogn.

Stempel: kr.

Stempelfri i h. t. landvæsenskommissionskendelse af 13. juli 1973.

Akt: Skab H nr. 594 (udfyldes af dommerkontoret)

BILAG: 19

BRUUN & HJEJLE

Anmelder:

Jens Bo - Johs. Kloch
Landinspektører I/S
Vejle.

17766 * 26. NOV 1976

Justitsministeriets genpartpapir. Til lejekontrakter, servitutdokumenter o. l., fortsættelse af dokumenter, fortegnelse over pantsatte genstande o. l. (vedr. fast ejendom).

D E K L A R A T I O N.

Ved landvæsenskommissionskendelse af 13. juli 1973 er matr.nrs. 13a og 4a Gadbjerg by og sogn samt matr.nr. 6a Refstrup Hovedgård, Gadbjerg sogn pålagt følgende servitutbestemmelse:

> Ejendommen skal tåle, at kloakledningen i den af landvæsenskommissionen approberede skikkelse, som er nærmere angivet på en vedhæftet tegning, nedlægges over ejendommen.
> Kloakken skal henligge uforstyrret, og de dertil berettigede skal til enhver tid have ret til eftersyn og rensning samt til at foretage reparations- og vedligeholdelsesarbejder.
> Det er uden skriftlig tilladelse fra kommunalbestyrelsen der kan stille betingelser for sådan tilladelse, forbudt inden for en afstand af 2 m fra hver side af kloakens midtlinie at foretage bebyggelse eller beplantning af træer eller buske med dybtgående rødder.
> Eventuel erstatning for ulemper eller skader hidrørende fra fremtidige eftersyns- eller reparationsarbejder fastsættes i mangel af mindelig overenskomst af uvildige mænd udmeldt af retten.

Med hensyn til de ejendommen påhvilende byrder og servitutter henvises til ejendommens blad i tingbogen.
Påtaleret har kommunalbestyrelsen i Give kommune.
Deklarationen tinglyses med prioritet forud for pantegæld.

..... den .....

.....

Bestillingsformular H

Jensen & Kjeldskov A/S, København

VEND

Forahstående deklaration er i overensstemmelse med den af landvæsenskommissionen den 13.7.1976 afsagte kendelse vedrørende Gadbjerg Hovedkloak.

Landvæsenskommissionen for
Vejle Amtskommunes 2. område
Horsens by og herredsret 3. afdeling.
Rådhusgade 8, Horsens telf. (o5) 621300

den 17.nov. 1976

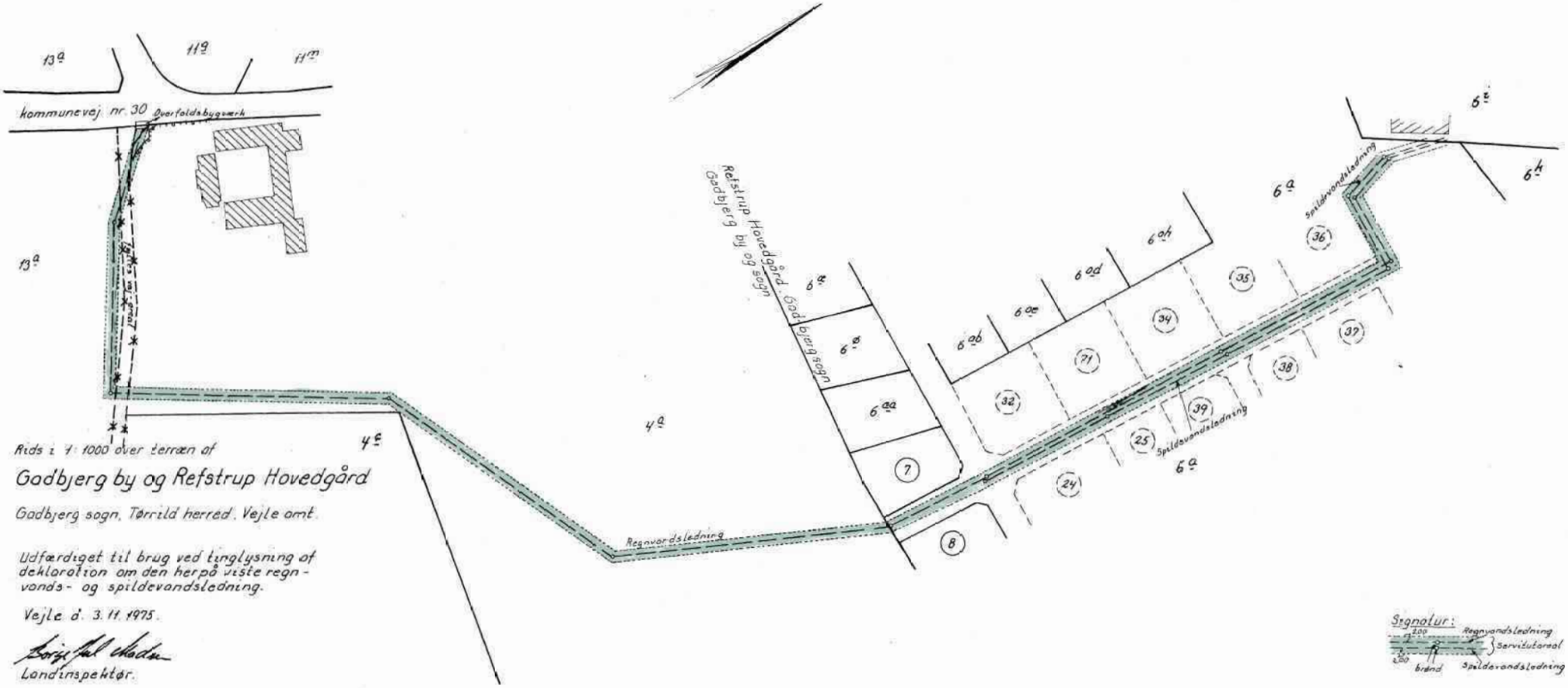
Erik Thomsen
(sign)

Indført i dagbogen
for Grindsted retskreds
26 NOV 1976
LYST. Tingbogen: blad: 6a Refstrup akt: Gadbjerg 11-594
4-a, H-g Gadbjerg
Rids vedhæftet
Udskr. af forhandlingsprotokol fornist.
Rejsekjær 1 80
Genpartens rigtighed bekræftes
Rejsekjær

Cfr.

Akt: Skab nr.
(udfyldes af dommerkontoret)

Jens Bo - Johs. Kloch
Landinspektører I/S
Vejle
j.nr. 491/75.



Rids i 1:1000 over terræn af

Gadbjerg by og Refstrup Hovedgård

Gadbjerg sogn, Tørrild herred, Vejle amt.

Udfærdiget til brug ved tinglysning af deklaration om den herpå viste regn- vands- og spildevandsledning.

Vejle d. 3.11.1975.

Landinspektør.

Signatur:
- Regnvandsledning
- Servitutareal
- brønd
- Spildevandsledning

At denne kort-genpart er nøjagtig genpart af det originale kort vedrørende ejendommen(e)
matr. nr. terræn af Gadbjerg og Refstrup, Gadbjerg sogn
Vejle d. 3/11 19 75
attesteres herved.

Justitsministeriets geometriske kontor. Til kort.

Bestillingsformular Y-3 fløj

Jensen & Kjeldsen A/S

Matrikulær ændring

Ejendom:

Landsejerlav:	Gadbjerg By, Gadbjerg
Matrikelnummer:	0013a
Landsejerlav:	Tofthøj By, Gadbjerg
Matrikelnummer:	0011bg
Landsejerlav:	Tofthøj By, Gadbjerg
Matrikelnummer:	0011bf
Landsejerlav:	Gadbjerg By, Gadbjerg
Matrikelnummer:	0013o
Landsejerlav:	Gadbjerg By, Gadbjerg
Matrikelnummer:	0013n
Landsejerlav:	Gadbjerg By, Gadbjerg
Matrikelnummer:	0019a
Landsejerlav:	Gadbjerg By, Gadbjerg
Matrikelnummer:	0013p
Landsejerlav:	Gadbjerg By, Gadbjerg
Matrikelnummer:	0011g
Landsejerlav:	Gadbjerg By, Gadbjerg
Matrikelnummer:	0022a
Landsejerlav:	Gadbjerg By, Gadbjerg
Matrikelnummer:	0022b
Landsejerlav:	Gadbjerg By, Gadbjerg
Matrikelnummer:	0019b
Landsejerlav:	Tofthøj By, Gadbjerg
Matrikelnummer:	0011bi
Landsejerlav:	Tofthøj By, Gadbjerg
Matrikelnummer:	0011bh
Landsejerlav:	Gadbjerg By, Gadbjerg
Matrikelnummer:	0013m
Landsejerlav:	Gadbjerg By, Gadbjerg
Matrikelnummer:	0004a
Landsejerlav:	Tofthøj By, Gadbjerg
Matrikelnummer:	0011as
Landsejerlav:	Tofthøj By, Gadbjerg
Matrikelnummer:	0011ba
Landsejerlav:	Tofthøj By, Gadbjerg
Matrikelnummer:	0028e

Myndighed:

Navn:	Geodatastyrelsen Lindholm Brygge 31 9400 Nørresundby
Cvr-nr.:	62965916

Bilag:

Bilagsreference:	52fbd692-6add-4818-ad69-b30f25e95882
Bilag referencekode:	Andet.
Beskrivelse af bilag:	Registreringsmeddelelse.pdf Journalnr: U2024-97444 / 100214265, Registreringsmeddelelse Registreringsmeddelelse fra 29-08-2024 08:58:58

Nedenstående anmelderoplysninger underskrives alene af anmelder.

Anmelder:

	Geodatastyrelsen Lindholm Brygge 31 9400 Nørresundby
Cvr-nr.:	62965916
Kontaktoplysninger:	Pia Åbo Østergaard, Geodatastyrelsen Lindholm Brygge 31 9400 Nørresundby 72545537 piaoe@gst.dk
Sendes også til:	info@geopartner.dk chg@geopartner.dk
Anmelders sagsnummer:	U2024-97444 / 100214265 / 10243198

Tinglysningsafgift:

Afgift:	0 DKK

Resultat af tinglysning

Ejendom:

Landsejerlav:	Gadbjerg By, Gadbjerg
Matrikelnummer:	0013p
Landsejerlav:	Gadbjerg By, Gadbjerg
Matrikelnummer:	0013a
Landsejerlav:	Gadbjerg By, Gadbjerg
Matrikelnummer:	0011g

Status:

Tinglyst

Tinglysningsdato:

29.08.2024 09:01:32

Dokumenttype:

Matrikulær ændring

Bemærkninger:

Lokalplaner/byplanvedtægter forbliver på ejendommen, indtil de aflyses på kommunens foranledning.

Ejendom:

Landsejerlav:	Gadbjerg By, Gadbjerg
Matrikelnummer:	0004a
Landsejerlav:	Gadbjerg By, Gadbjerg
Matrikelnummer:	0013m
Landsejerlav:	Gadbjerg By, Gadbjerg
Matrikelnummer:	0013n
Landsejerlav:	Gadbjerg By, Gadbjerg
Matrikelnummer:	0022b
Landsejerlav:	Gadbjerg By, Gadbjerg
Matrikelnummer:	0019a
Landsejerlav:	Gadbjerg By, Gadbjerg
Matrikelnummer:	0019b
Landsejerlav:	Gadbjerg By, Gadbjerg
Matrikelnummer:	0022a
Landsejerlav:	Gadbjerg By, Gadbjerg
Matrikelnummer:	0013o

Status:

Tinglyst

Tinglysningsdato:

29.08.2024 09:01:32

Dokumenttype:

Matrikulær ændring

Ejendom:

Landsejerlav: Tofthøj By, Gadbjerg
Matrikelnummer: 0011as
Landsejerlav: Tofthøj By, Gadbjerg
Matrikelnummer: 0011bf

Status:

Tinglyst

Tinglysningsdato:

29.08.2024 09:01:32

Dokumenttype:

Matrikulær ændring

Ejendom:
Landsejerlav: Tofthøj By, Gadbjerg
Matrikelnummer: 0011ba
Landsejerlav: Tofthøj By, Gadbjerg
Matrikelnummer: 0011bi

Status:

Tinglyst

Tinglysningsdato:

29.08.2024 09:01:32

Dokumenttype:

Matrikulær ændring

Ejendom:
Landsejerlav: Tofthøj By, Gadbjerg
Matrikelnummer: 0028e
Landsejerlav: Tofthøj By, Gadbjerg
Matrikelnummer: 0011bg
Landsejerlav: Tofthøj By, Gadbjerg
Matrikelnummer: 0011bh

Status:

Tinglyst

Tinglysningsdato:

29.08.2024 09:01:32

Dokumenttype:

Matrikulær ændring

Stempel kr. 550

Akt: Skab H nr. 132
(Udfyldes af domhuskontoret)

Matr. nr.

(Ejerlejlighedsnr.)

Gade og husnr.

24.SEP1990 10121

Anmelder:
Vejle Oplands Strømforsyning

10 a Gadbjerg by, Gadbjerg 268 m 10 kV kabel
4 c - - - 116 - 10 - -
11 a - - - 232 - 10 - -
4 a - - - 464 - 10 - - og 1 stk. 10/04 kV minikiosk.
13 a - - - 74 - 10 - -
6 i Refstrup Hovedgård, Gadbjerg 62 m 10 kV kabel.

Indført i dagbogen
for Grindsted retskreds
24 SEP. 1990
LYST Rids udhæftet.
Afvist f.sv.ang. 4c Gadbjerg
p.g.a. adkomstmangel.
E. Pedersen
ktfm.

Genpartens rigtighed bekræftes:
E. Pedersen

DEKLARATION

KABELANLÆG

Spændinger til og med 20 kV

Undertegnede lodsejer(e) meddeler herved

Vejle Oplands Strømforsyning

eller den, til hvem selskabet eventuelt måtte overdrage sine rettigheder, en fra min/vor og efterfølgende ejeres side uopsigelig tilladelse til på nedennævnte ejendom(me) i henhold til den udleverede plan at lade anbringe jordkabler og transformerstationer.

Selskabet yder for denne tilladelse de respektive ejere en erstatning én gang for alle i henhold til landsaftalen med landbrugsorganisationerne. Erstatningen udbetales senest, når anlægget er færdigbygget.

Skade på afgrøder, forvoldt af selskabet, erstattes efter skadens størrelse. I mangel af mindelig overenskomst fastsættes erstatningen ved skøn af 2 uvildige personer om fornødent udpeget af underretten.

Uden forudgående anmeldelse til selskabet må omhandlede areal udnyttes til dyrkning af afgrøder, herunder behandling med normale markredskaber.

Ved andre arbejder i nærheden af kablet f. eks. dræning, plantning af træer, opførelse af bygninger og de dermed forbundne jordarbejder, hvorved der kan være fare for en beskadigelse af kablet, skal anmeldelse om arbejdet foretages mindst 8 dage før dets påbegyndelse til selskabet, der så for egen regning træffer de nødvendige foranstaltninger til sikring/frilægning af kablet. Jeg/vi er indforstået med at rette mig/os efter de begrænsninger i brugen af arealet omkring anlægget, som lovgivningen til enhver tid foreskriver.

Justitsministeriets genpartspapir. Til fast ejendom.
DANSKE ELVÆRKERS FORENING
G

Fremdeles giver jeg/vi selskabet ret til at efterse og vedligeholde ledningsanlægget i det omfang, som driften kræver.

Tilladelsen gives uden forbehold for fremtidige ændringer af hegn, skel m. m.

Påtaleberettiget med hensyn til overtrædelser af nærværende deklarations bestemmelser er elselskabet eller den, til hvem elselskabet senere måtte overdrage sine rettigheder.

Nærværende deklaration er elselskabet berettiget til at lade tinglyse og notere som servitutstiftende på ejendommens blad i tingbogen.

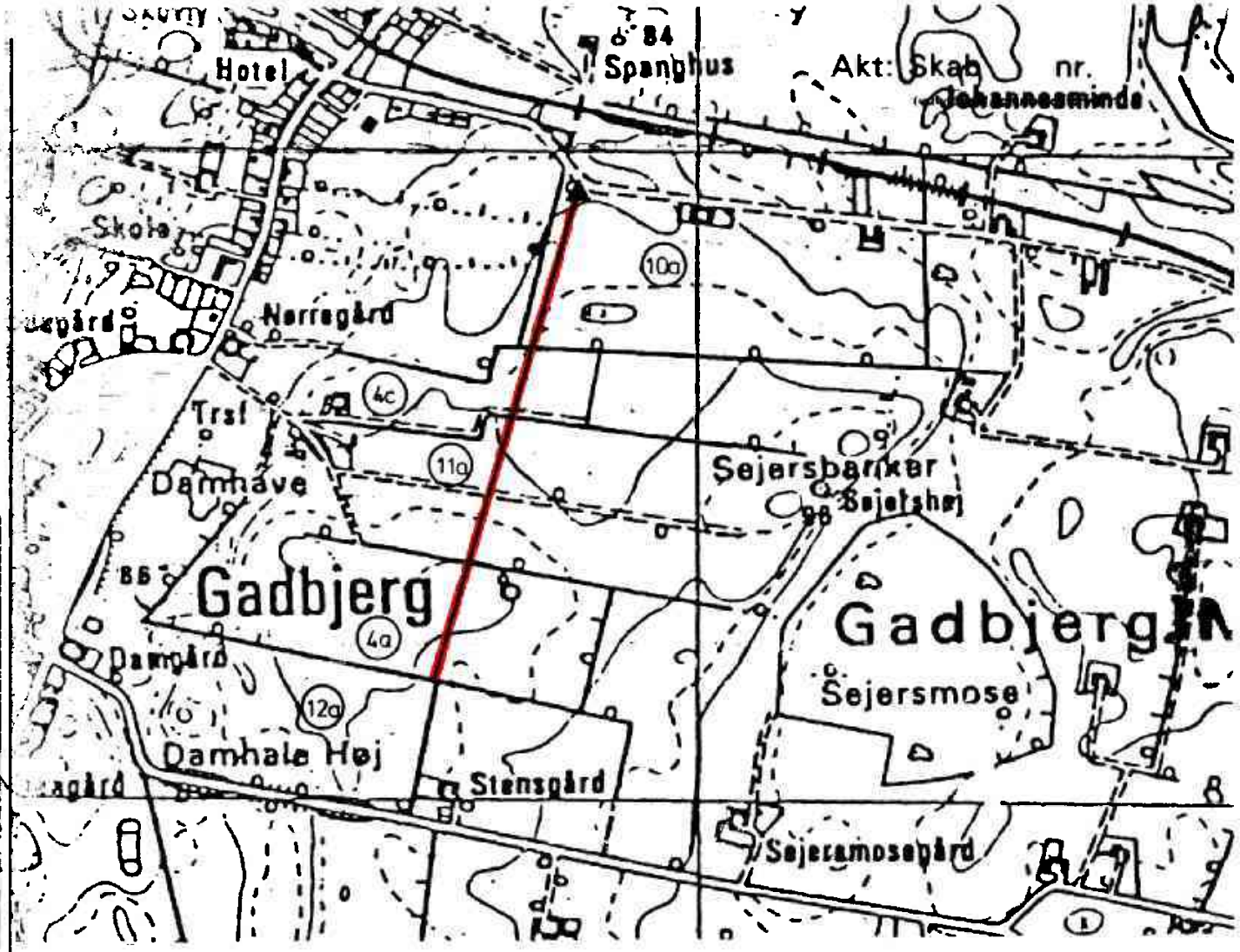
Med hensyn til de ejendommen påhvilende servitutter, byrder og pantegæld henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Dato	Ejendommens betegnelse	Ejerens underskrift	Elselskabets (forhandlerens) underskrift
	10 a Gadbjerg by Gadbjerg	Johannes Bæk Dybvad Enggade 28, 7321 Gadbjerg	
	4 c Gadbjerg by Gadbjerg	Harry Bæk Langgade 77, 7321 Gadbjerg	
	11 a Gadbjerg by Gadbjerg	Hans Kristian Pedersen Tofthøj Møllevej 9, Gadbjerg	
	4 a Gadbjerg by Gadbjerg	Jacob Bech Langgade 75, 7321 Gadbjerg	
	13 a Gadbjerg by Gadbjerg	Svend Holm Sørensen Buen 2, 7321 Gadbjerg.	
	6 i Refstrup Hovedgaard Gadbjerg	Rejmer Oskar Larsen Engvej 4, 7321 Gadbjerg	
	Nærværende deklaration godkendes af Give byråd i henhold til kommuneplanlovens § 36, idet tilvejebringelsen af lokalplan ikke er påkrævet. Give byråd, den 20.9.1990.		
	Curt Nielsen borgmester	J. Hastrup planlægningsleder	

Dato	Ejendommens betegnelse	Ejerens underskrift	Elselskabets (forhandlerens) underskrift

J. A. HANSENS BOGTRYK/OFFSET KØBENHAVN

1500-2-83



Reproduceret med
Geodætisk Instituts
tilladelse nr. A 222/88.

Rids i 1:10.000 vedr.
10 kv kabel m.m. på
matr. nr. 4a, 4c, 10a, 11a

GADBJERG BY, GADBJERG

Give kommune,
Vejle amt.

Kablernes nøjagtige placering
kan påvises af V.D.S.

Ejendommenes skel er indtegnet
i overensstemmelse med matrikel-
kortets udvisende den 06.09.1990.

Give, den 06.09.1990.

Landinspektør
J. nr. 90/0201
bm/rfp

SIGNATUR:

10 KV KABEL

TRANSFORMER

4a MATR. NR.

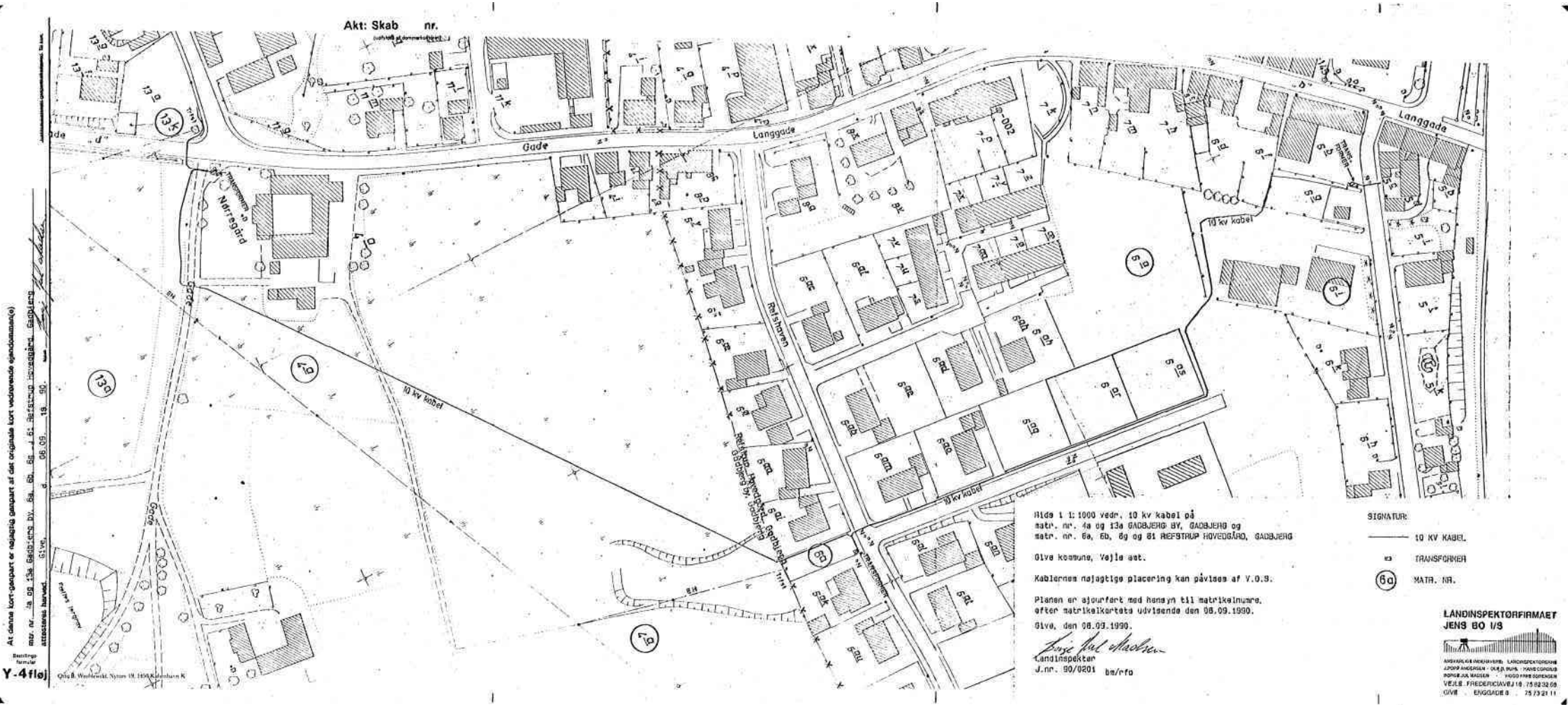
LANDINSPEKTØRFIRMAET
JENS BO I/S

ANSVARLIGE INDEHAVERE: LANDINSPEKTØRERNE
J.POPP ANDERSEN · OLE D. BUHL · HANS CORDIUS
BØRGE JUL MADSEN · VIGGO FRIIS SØRENSEN
VEJLE . FREDERICIAVEJ 16 . 75 82 32 66
GIVE . ENGGADE 8 . 75 73 21 11

At denne kort-genpart er nøjagtig genpart af det originale kort vedrørende ejendommen(e)
mtr. nr. 4a, 4c, 10a, 11a og 12a Gadbjerg by, Gadbjerg
attesteres herved Give, d. 06.09. 19 90.8
Navn
Justitsministeriets genpartkalkeiseret Til kort
Give kommune, Vejle amt.

Bestillings formular
Y - 1fløj

Otto B. Wroblewski, Nytorv 19, 1450 København K


Akt: Skab nr.
Gade
Langgade
Nørregård
10 kv kabel
Refshaven
Refstrup Hovedgård
Gadbjerg By, Gadbjerg
Hvedgård
Gadbjerg
Hvedgård Parken
Hvedgård Have
Gade
Hvedgård Have
Hvedgård Parken
Gade
Langgade
10 kv kabel
10 kv kabel
Gade
Gade
Gade

Matrikulær ændring

Ejendom:

Landsejerlav:	Gadbjerg By, Gadbjerg
Matrikelnummer:	0013a
Landsejerlav:	Tofthøj By, Gadbjerg
Matrikelnummer:	0011bg
Landsejerlav:	Tofthøj By, Gadbjerg
Matrikelnummer:	0011bf
Landsejerlav:	Gadbjerg By, Gadbjerg
Matrikelnummer:	0013o
Landsejerlav:	Gadbjerg By, Gadbjerg
Matrikelnummer:	0013n
Landsejerlav:	Gadbjerg By, Gadbjerg
Matrikelnummer:	0019a
Landsejerlav:	Gadbjerg By, Gadbjerg
Matrikelnummer:	0013p
Landsejerlav:	Gadbjerg By, Gadbjerg
Matrikelnummer:	0011g
Landsejerlav:	Gadbjerg By, Gadbjerg
Matrikelnummer:	0022a
Landsejerlav:	Gadbjerg By, Gadbjerg
Matrikelnummer:	0022b
Landsejerlav:	Gadbjerg By, Gadbjerg
Matrikelnummer:	0019b
Landsejerlav:	Tofthøj By, Gadbjerg
Matrikelnummer:	0011bi
Landsejerlav:	Tofthøj By, Gadbjerg
Matrikelnummer:	0011bh
Landsejerlav:	Gadbjerg By, Gadbjerg
Matrikelnummer:	0013m
Landsejerlav:	Gadbjerg By, Gadbjerg
Matrikelnummer:	0004a
Landsejerlav:	Tofthøj By, Gadbjerg
Matrikelnummer:	0011as
Landsejerlav:	Tofthøj By, Gadbjerg
Matrikelnummer:	0011ba
Landsejerlav:	Tofthøj By, Gadbjerg
Matrikelnummer:	0028e

Myndighed:

Navn:	Geodatastyrelsen Lindholm Brygge 31 9400 Nørresundby
Cvr-nr.:	62965916

Bilag:

Bilagsreference:	52fbd692-6add-4818-ad69-b30f25e95882
Bilag referencekode:	Andet.
Beskrivelse af bilag:	Registreringsmeddelelse.pdf Journalnr: U2024-97444 / 100214265, Registreringsmeddelelse Registreringsmeddelelse fra 29-08-2024 08:58:58

Nedenstående anmelderoplysninger underskrives alene af anmelder.

Anmelder:

	Geodatastyrelsen Lindholm Brygge 31 9400 Nørresundby
Cvr-nr.:	62965916
Kontaktoplysninger:	Pia Åbo Østergaard, Geodatastyrelsen Lindholm Brygge 31 9400 Nørresundby 72545537 piaoe@gst.dk
Sendes også til:	info@geopartner.dk chg@geopartner.dk
Anmelders sagsnummer:	U2024-97444 / 100214265 / 10243198

Tinglysningsafgift:

Afgift:	0 DKK

Resultat af tinglysning

Ejendom:

Landsejerlav:	Gadbjerg By, Gadbjerg
Matrikelnummer:	0013p
Landsejerlav:	Gadbjerg By, Gadbjerg
Matrikelnummer:	0013a
Landsejerlav:	Gadbjerg By, Gadbjerg
Matrikelnummer:	0011g

Status:

Tinglyst

Tinglysningsdato:

29.08.2024 09:01:32

Dokumenttype:

Matrikulær ændring

Bemærkninger:

Lokalplaner/byplanvedtægter forbliver på ejendommen, indtil de aflyses på kommunens foranledning.

Ejendom:

Landsejerlav:	Gadbjerg By, Gadbjerg
Matrikelnummer:	0004a
Landsejerlav:	Gadbjerg By, Gadbjerg
Matrikelnummer:	0013m
Landsejerlav:	Gadbjerg By, Gadbjerg
Matrikelnummer:	0013n
Landsejerlav:	Gadbjerg By, Gadbjerg
Matrikelnummer:	0022b
Landsejerlav:	Gadbjerg By, Gadbjerg
Matrikelnummer:	0019a
Landsejerlav:	Gadbjerg By, Gadbjerg
Matrikelnummer:	0019b
Landsejerlav:	Gadbjerg By, Gadbjerg
Matrikelnummer:	0022a
Landsejerlav:	Gadbjerg By, Gadbjerg
Matrikelnummer:	0013o

Status:

Tinglyst

Tinglysningsdato:

29.08.2024 09:01:32

Dokumenttype:

Matrikulær ændring

Ejendom:

Landsejerlav: Tofthøj By, Gadbjerg
Matrikelnummer: 0011as
Landsejerlav: Tofthøj By, Gadbjerg
Matrikelnummer: 0011bf

Status:

Tinglyst

Tinglysningsdato:

29.08.2024 09:01:32

Dokumenttype:

Matrikulær ændring

Ejendom:
Landsejerlav: Tofthøj By, Gadbjerg
Matrikelnummer: 0011ba
Landsejerlav: Tofthøj By, Gadbjerg
Matrikelnummer: 0011bi

Status:

Tinglyst

Tinglysningsdato:

29.08.2024 09:01:32

Dokumenttype:

Matrikulær ændring

Ejendom:
Landsejerlav: Tofthøj By, Gadbjerg
Matrikelnummer: 0028e
Landsejerlav: Tofthøj By, Gadbjerg
Matrikelnummer: 0011bg
Landsejerlav: Tofthøj By, Gadbjerg
Matrikelnummer: 0011bh

Status:

Tinglyst

Tinglysningsdato:

29.08.2024 09:01:32

Dokumenttype:

Matrikulær ændring

T 684

Justitsministeriets genpartipapir

LOKALPLAN NR. 020301

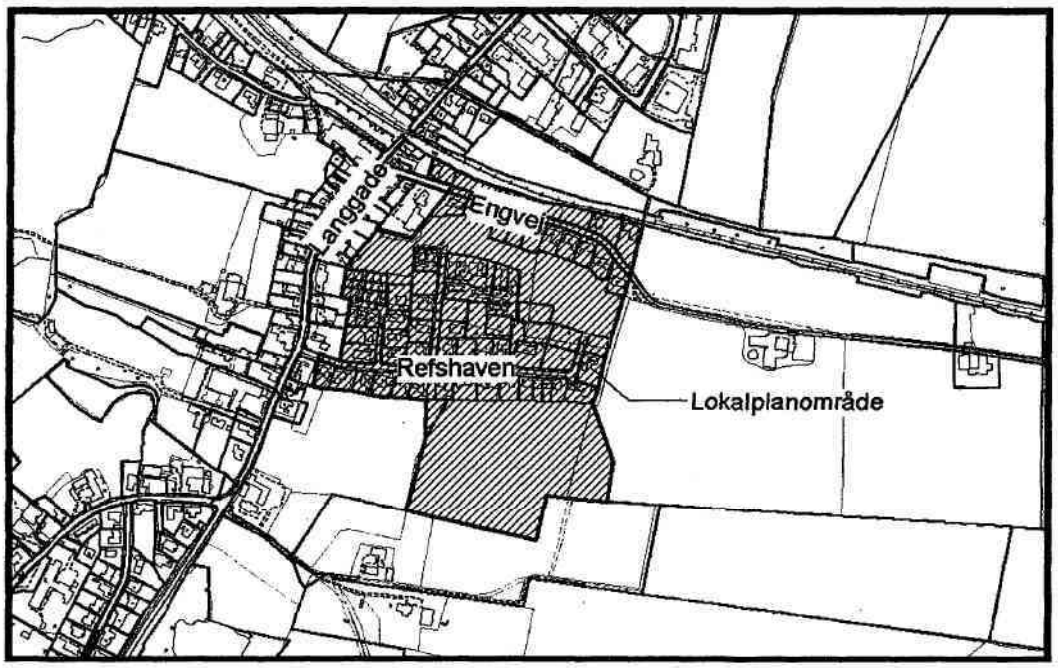
for et boligområde i Gadbjerg

Anmelder:
Give Kommune
Rådhusbakken 9
7323 Give

Form. 267 G Otto B. Wroblewski, Nytorv 19, 1450 København K

LOKALPLAN NR. 020301

for et boligområde i Gadbjerg



GIVE KOMMUNE

Justitsministeriets genpartpapir

Hvad er en lokalplan

Dette hæfte er en lokalplan for et areal ved Refshaven og Engvej i Gadbjerg. Lokalplanen udlægger området til boliger.

En lokalplan beskriver arealanvendelsen og placering af bebyggelse mv. inden for det område, som lokalplanen omfatter.

En lokalplan er en fysisk plan, som i mere eller mindre detaljeret omfang fastlægger placeringen og udformningen af bebyggelse, veje, stier, beplantning m.m. indenfor planens område.

En lokalplan består af 2 dele. En redegørelse for hvordan planen forholder sig til anden planlægning samt lokalplanens juridiske bestemmelser.

Lokalplanen har sin baggrund i lov om planlægning. Hensigten med loven er blandt andet at sikre borgernes indsigt i kommunens planlægning. Derfor skal kommunen udarbejde en lokalplan før større anlægsarbejder, eller før der sker ændringer, som kan få betydning for området som helhed.

Inden lokalplanen kan vedtages endeligt af Byrådet, skal den fremlægges for borgerne som forslag til en lokalplan i en periode på 8 uger. Inden udløbet af disse 8 uger kan enhver komme med indsigelser, ændringsforslag eller bemærkninger til lokalplanforslaget. Eventuelle kommentarer til et lokalplanforslag skal behandles af Byrådet, inden lokalplanen kan endeligt vedtages.

Form. 267 G | Otto B. Wroblewski, Nytorv 19, 1450 København K

REDEGØRELSE

Lokalplanens indhold

Lokalplanen omfatter et areal på ca. 12,0 ha. Det grænser op til jernbanen mod nord, Langgade mod vest og åbne landbrugsarealer mod syd og øst. Lokalplanområdet er vist på kortbilag 1.

Lokalplanen er udfærdiget med henblik på at udvide det eksisterende boligområde "Refshaven", som består af åben lav og tæt lav boligbebyggelse.
Et andet formål med lokalplanen er at overføre lokalplanområdet til byzone.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Kommuneplanlægning

Den nordlige del af lokalplanområdet – Refshaven, 1. etape og Engvej - ligger i kommuneplanens rammeområde B17. Arealet er vist på kortbilag 1. Dette område er udlagt til boligformål med tilhørende kollektive anlæg, såsom børneinstitutioner og lignende, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

For området fastlægges endvidere i lokalplanen:

at bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom inden for lokalplanområdet ikke må overstige 25. Ved tæt lav boligbyggeri kan dog tillades en bebyggelsesprocent på 35,

at bebyggelsen ikke må opføres med mere end 1½ etage.

Den sydlige del af lokalplanområdet – Refshaven, 2. etape - ligger i kommuneplanens rammeområde J1. Arealet er vist på kortbilag 1. Området er udlagt til landbrug. Lokalplanen er altså ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser. Ved tillæg nr. 020301 til kommuneplanen overføres den

Justitsministeriets genpartipapir

sydlige del af lokalplanområdet derfor til område B17. Lokalplanen kan ikke træde i kraft, før tillægget er endelig vedtaget.

Lokalplanområdet ligger i landzone og vil i forbindelse med lokalplanens godkendelse blive overført til byzone.

Regionplanlægning
Lokalplanområdet er i regionplanen udlagt til byudvikling, og der er altså overensstemmelse mellem de to planer.

I regionplanen ligger lokalplanområdet endvidere indenfor et område, der i regionplanen er udpeget som område med drikkevandsinteresser. I sådanne områder skal etablering af anlæg, erhverv, aktiviteter og arealanvendelse, der medfører særlig risiko for grundvandet, undgås, hvis der ved en konkret vurdering konstateres væsentlige grundvandsinteresser det pågældende sted.

Spildevandsplanlægning
Området er omfattet af kommunens spildevandsplan.

Affaldsplan
Området er omfattet af kommunens affaldsplan.

Varmeforsyning
Området forsynes med naturgas.

Vandforsyning
Området forsynes med vand fra Gadbjerg Vandværk.

Form. 267 G | Otto B. Wroblewski, Nytorv 19, 1450 København K

Ekstern miljø.

Ved tilrettelægning af virkningen på det eksterne miljø i det pågældende lokalplanområde anvendes Miljøstyrelsens vejledning "Ekstern støj fra virksomheder" nr. 5/1 1984.

For lokalplanområdet, der udlægges til åben og lav boligbebyggelse, anbefales de i vejledningen nedenfor under områdetype 5 angivne vejledende støjgrænseværdier.

Tabel 1. Vejledende grænseværdier for støjbelastning fra virksomheder målt udendørs langs områdets afgrænsning.

Områdetype	Mandag-fredag Kl.7.00-18.00 lørdag kl.7.00-14.00	Mandag-fredag Kl.18.00-22.00 lørdag kl.14.00-22.00 søn-og hel.dg kl.7.00-22.00	Alle dage kl.22.00-7.00
1. Erhvervs- og industriområde	70	70	70
2. Erhvervs- og industriområde med forbud mod generende virksomhed.	60	60	60
3. Område for bl. bolig og erhvervsbebyggelse centerområder, m.m.	55	45	40
4. Etageboligområde	50	45	40
5. Boligområder for åben og lav boligbebyggelse	45	40	35
6. Sommerhusområder og offentligt tilgængelige rekreative områder.	40	35	35

Støjens spidsværdi må om natten ikke overskride det anførte støjniveau med mere end 15 db (A).

Justitsministeriets genpartpapir

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af Byrådet, må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan.
Der gælder efter § 17 i lov om planlægning et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen, der skaber risiko for foregribelse af den endelige plans indhold.
Den eksisterende lovlige anvendelse af arealet kan fortsætte som hidtil.
Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra den 10. september 2002, og indtil forslaget er endeligt vedtaget.

Lokalplanens retsvirkninger

Efter s endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge § 18 i lov om planlægning kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.
Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg mv., der er indeholdt i planen.
Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af området, der søges skabt ved lokalplanen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Form. 267 G Otto B. Wroblewski, Nytorv 19, 1450 København K

GIVE KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 020301

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL

Det er lokalplanens formål,

1. at udlægge et område i Gadbjerg til boligformål.

2. at overføre lokalplanområdet fra landzone til byzone.

§ 2 OMRÅDET OG ZONESTATUS

2.1 Det af lokalplanen omfattede område afgrænses som vist på kortbilaget og omfatter matr. nr. 5 f, 5 k, 5 l, 5 m , 5 t, 5 u, 5 v, 6 a, 6 b, 6 h, 6 k, 6 l, 6 m, 6 o, 6 p, 6 q, 6 r, 6 s, 6 t, 6 y, 6 z, 6 æ, 6 ø, 6 aa, 6 ab, 6 ac, 6 ad, 6a e, 6 af, 6 ah, 6 ai, 6 ak, 6 al, 6 am, 6 an, 6 ao, 6 ap, 6 aq, 6 ar, 6 as, 6 at, 6 au, 6 av, 6 ax, 6 ay, 6 az, 6 aæ, 6 ba, 6 bd, 6 be, 6 bh, 6 bf, 6 bg, 6 bi, 6 bk, 6 bm, 6 bn, 6 bo, 6 bp, 6 bq, 6 br, 6 bs, 6 bt, 7 s, 7 u, 7 v, 7 x, 7 y, 7 z, 7 æ, 7 ø, 7 aa Refstrup Hgd., Gadbjerg og 4 a, 10 a Gadbjerg By, Gadbjerg, samt alle parceller, der efter den 27. november 2002 udstykkes inden for det af lokalplanen omfattede område.

§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE

3.1 Lokalplanområdet udlægges til åben lav og tæt lav boligbebyggelse.
I området kan indrettes kollektive anlæg, såsom børneinstitutioner og lignende, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgi-

Justitsministeriets genpartpapir

velserne.

§ 4 UDSTYKNINGER

4.1 Udstykningen af Refshaven, 2. etape, skal ske efter de principper, som er vist på kortbilag 2. Udstykninger må ske i den udstrækning, de ikke efter Byrådets skøn er i strid med intentionerne for området.

§ 5 VEJ- OG STIFORHOLD

5.1 Adgangen til 2. etape af Refshaven skal ske via den på kortbilag 2 viste indkørsel A.

5.2 Parkeringsarealer udlægges i henhold til parkeringsbestemmelserne for Give Kommune.

§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

6.1 For bebyggelse inden for området gælder

at bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom inden for lokalplanområdet ikke må overstige 25. Ved tæt lav boligbyggeri kan dog tillades en bebyggelsesprocent på 35.

at bebyggelsen ikke må opføres i mere end 1½ etage.

at bygninger ikke må placeres nærmere skel mod vej end 2,5 meter.

§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

7.1 Til udvendige bygningssider samt tagflader må ikke anvendes materialer, som efter skøn virker skæmmende.

Form. 267 G Otto B. Wroblewski, Nytorv 19, 1450 København K

8.2 Udvendige antenner bortset fra parabolantenner må ikke opsættes på bygninger, huse/udbygninger.
Byrådet kan dog tillade antenneanlæg for radioamatører, når Byrådet skønner, at anlægget ikke er til gene for naboerne.

§ 8 FÆLLES FRIAREALER

8.1 Der tillades udlagt fælles friarealer inden for lokalplanområdet.

9.2. På fælles friarealer tillades opført fællesbygninger, herunder fælles cykelskure og carporte.

8.3 Arealer, der udlægges som fælles friarealer, skal overdrages til den i § 12 anførte grundejerforening, der herefter står for administration og vedligeholdelse af arealerne.

§ 9 ØVRIGE UBEBYGGEDE AREALER

9.1 Ubebyggede arealer skal holdes ryddelige, ligesom der skal holdes passende orden.

9.2. Standere til gadelys, brandhaner, elskab og antenneskabe skal kunne placeres i skel mod vej.

9.3 Belysning af boliger, parkeringspladser, stier, boligveje m.m. må kun udføres som parkbelysning på lave standere.

§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

10.1 Nye bebyggelser må ikke tages i brug, før tilslut-

Justitsministeriets genpartspapir

ning til kollektiv varmeforsyning har fundet sted.

10.2. Bebyggelsen indenfor lokalplanens område skal tilsluttes Gadbjerg Fællesantenne

§ 11 LOKALPLANENS OVERHOLDELSE

11.1 Før noget byggeri påbegyndes, skal der forelægges Byrådet tegninger, der viser grunden med angivelse af størrelse og dens omgivelser samt bygningernes beliggenhed på grunden, ligesom den påtænkte anvendelse af bygningerne og grunde skal oplyses, således at Byrådet kan påse overensstemmelse med lokalplanen.

§12 GRUNDEJERFORENING

12.1 Såfremt der udlægges fælles friarealer inden for området, herunder private fællesveje til betjening af området, skal der oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere inden for lokalplanområdet.

12.2 Grundejerforeningen kan oprettes, når mindst 25% af området er bebygget, eller i øvrigt når Byrådet kræver det.

12.3 Grundejerforeningen har pligt til at modtage de inden for området udlagte fælles friarealer og forestå drift og vedligeholdelse af områdets fællesanlæg.

12.4 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Byrådet.

Form. 267 G Otto B. Wroblewski, Nytorv 19, 1450 København K

§ 13 SERVITUTTER

13.1 Der ses ikke at være tinglyst tilstandsservitutter på ejendomme omfattet af lokalplanen, som er i umiddelbart strid med lokalplanens bestemmelser, og som derfor bortfalder i henhold til bestemmelserne i § 15, stk. 2, punkt 16 eller § 18 i lov om planlægning.
Med hensyn til servitutter i øvrigt henvises til ejendommens blad i tingbogen.

§ 14 VEDTAGELSESPÅTEGNING

14.1 Således vedtaget af Give Byråd den 28. august 2002.

Villy Dahl Johansen
borgmester

Poul Nielsen
kommunaldirektør

Justitsministeriets genpartipapir

I henhold til § 27 i lov om planlægning, vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Lokalplanen tinglyses på matr. nr. 5 f, 5 k, 5 l, 5 m , 5 t, 5 u, 5 v, 6 a, 6 b, 6 h, 6 k, 6 l, 6 m, 6 o, 6 p, 6 q, 6 r, 6 s, 6 t, 6 y, 6 z, 6 æ, 6 ø, 6 åa, 6 ab, 6 ac, 6 ad, 6 ae, 6 af, 6 ah, 6 ai, 6 ak, 6 al, 6 am, 6 an, 6 ao, 6 ap, 6 aq, 6 ar, 6 as, 6 at, 6 au, 6 av, 6 ax, 6 ay, 6 az, 6 aæ, 6 ba, 6 bd, 6 be, 6 bh, 6 bf, 6 bg, 6 bi, 6 bk, 6 bm, 6 bn, 6 bo, 6 bp, 6 bq, 6 br, 6 bs, 6 bt, 7 s, 7 u, 7 v, 7 x, 7 y, 7 z, 7 æ, 7 ø, 7 åa Refstrup Hgd., Gadbjerg og 4 a, 10 a Gadbjerg By, Gadbjerg, samt alle parceller, der efter den 21. januar 2003 udstykkes inden for det af lokalplanen omfattede område.

Give Byråd den 27. november 2002

Ove Nielsen
viceborgmester

Jørgen Christiansen
kommunaldirektør

GENPART 060509 01 0000.0050 21.01.2003 TA
1.400,00 K

Form. 267 G Otto B. Wroblewski, Nytorv 19, 1450 København K

Akt: Skab nr.
(udfyldes af dommerkontoret)

Kortbilag 1

Signaturforklaring:

• • • • Grænse for lokalplan

Areal, der overføres fra landzone til byzone

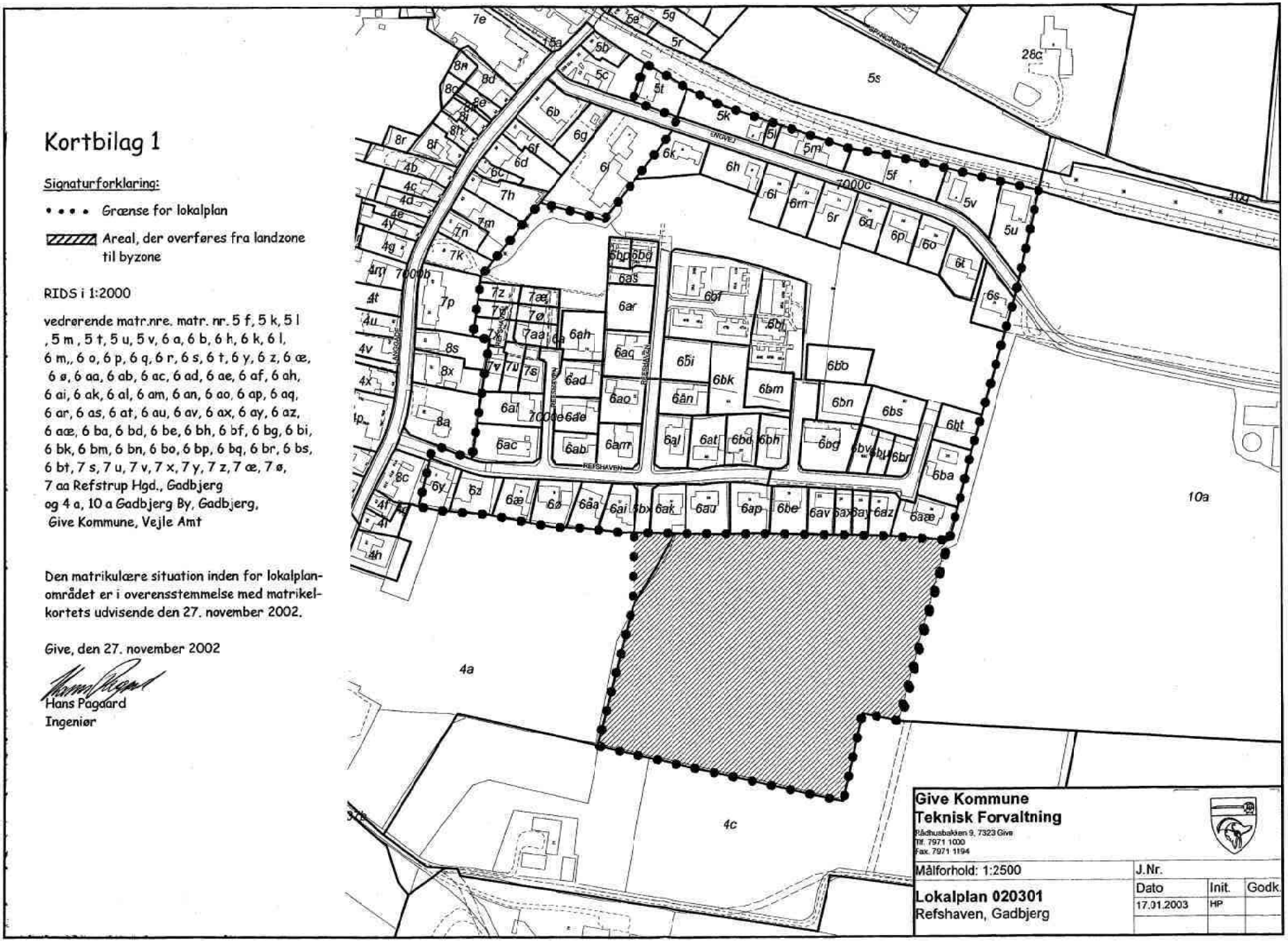
RIDS i 1:2000

vedrørende matr.nre. matr. nr. 5 f, 5 k, 5 l, 5 m, 5 t, 5 u, 5 v, 6 a, 6 b, 6 h, 6 k, 6 l, 6 m,, 6 o, 6 p, 6 q, 6 r, 6 s, 6 t, 6 y, 6 z, 6 æ, 6 ø, 6 aa, 6 ab, 6 ac, 6 ad, 6 ae, 6 af, 6 ah, 6 ai, 6 ak, 6 al, 6 am, 6 an, 6 ao, 6 ap, 6 aq, 6 ar, 6 as, 6 at, 6 au, 6 av, 6 ax, 6 ay, 6 az, 6 aæ, 6 ba, 6 bd, 6 be, 6 bh, 6 bf, 6 bg, 6 bi, 6 bk, 6 bm, 6 bn, 6 bo, 6 bp, 6 bq, 6 br, 6 bs, 6 bt, 7 s, 7 u, 7 v, 7 x, 7 y, 7 z, 7 æ, 7 ø, 7 aa Refstrup Hgd., Gadbjerg og 4 a, 10 a Gadbjerg By, Gadbjerg, Give Kommune, Vejle Amt

Den matrikulære situation inden for lokalplanområdet er i overensstemmelse med matrikelkortets udvisende den 27. november 2002.

Give, den 27. november 2002

Hans Pagaard
Ingeniør



At denne kort-genpart er nøjagtig genpart af det originale kort vedrørende ejendommen(e)
matr. nr. 5 f mfl. Refstrup Hgd., Gadbjerg og 4 a, 10 a Gadbjerg By, Gadbjerg
attesteres herved. Give d. 27. nov. 2002 Navn ingeniør Hans Pagaard
Justitsministeriets genpartspapir. Til kort.

Blanketnr. 296

Den Danske Landinspektørforening


REFSHAVEN
REFSHAVEN
REFSHAVEN

Justitsministeriets genpartpapir

Retten i Grindsted
Tinglysningsafdelingen

Akt.nr.:
T 684

Påtegning på byrde
Vedrørende matr.nr. 5 F, Refstrup Hgd., Gadbjerg
Ejendomsejer: Gudrun Thyregod m.fl.
Lyst første gang den: 21.01.2003 under nr. 1433
Senest ændret den : 21.01.2003 under nr. 1433

Lyst på de i dokumentet nævnte matr. nr.
Rids vedhæftet.

Retten i Grindsted den 22.01.2003

Inga Plagborg Tlf. 76721634

© JYPA 1395 NOV 1996

anm: Give Kommune T 684
79711000

Justitsministeriets genpartpapir

PÅTEGNING

til Give Kommunes lokalplan nr. 020301
tinglyst den 21. januar 2003

Med henvisning til planloven af 11. september 2002, §19 stk. 1 vedtages hermed,

- at vedhæftede kortbilag dateret 14.02.2003 erstatter lokalplanens kortbilag 2. Det oprindelige kortbilag dateret den 17.01.2003 bortfalder.

Denne påtegning tinglyses på matr. nre.: 5 f, 5 k, 5 l, 5 m, 5 t, 5 u, 5 v, 6 a, 6 b, 6 h, 6 k, 6 l, 6 m, 6 o, 6 p, 6 q, 6 r, 6 s, 6 t, 6 y, 6 z, 6 æ, 6 ø, 6 aa, 6 ab, 6 ac, 6 ad, 6 ae, 6 af, 6 ah, 6 ai, 6 ak, 6 al, 6 am, 6 an, 6 ao, 6 ap, 6 aq, 6 ar, 6 as, 6 at, 6 au, 6 av, 6 ax, 6 ay, 6 az, 6 æa, 6 ba, 6 bd, 6 be, 6 bh, 6 bf, 6 bg, 6 bi, 6 bk, 6 bm, 6 bn, 6 bo, 6 bp, 6 bq, 6 br, 6 bs, 6 bt, 7 s, 7 u, 7 v, 7 x, 7 y, 7 z, 7 æ, 7 ø, 7 aa Refstrup Hgd., Gadbjerg og 4 a, 10 a Gadbjerg By, Gadbjerg.

Give den 14. februar 2003

GENPART 063830 01 0000.0050 19.02.2003 TA
1.400,00 K

Villy Dahl Johansen
borgmester

Jørgen Christiansen
kommunaldirektør

Form. 267 G MALLING BECK

Akt: Skab nr.
(udfyldes af dommerkontoret)

Justitsministeriets genpartpapir. Til kort.

At denne kort-genpart er nøjagtig genpart af det originale kort vedrørende ejendommen(e)
matr. nr. 4 a og 10 a Gadbjerg By, Gadbjerg
attesteres herved. Give d. 14. feb. 2003 Navn Ingeniør Hans Pagaard

Blanketnr.
296

Den Danske Landinspektørforening

RIDS i 1:2500

vedrørende matr.nre. 4 a, 10 a Gadbjerg By,
Gadbjerg,
Give Kommune,
Vejle Amt

Udfærdiget til brug ved tinglysning af påtegning til Give Kommunes lokalplan nummer 020301, tinglyst den 21. januar 2003.

Den matrikulære situation inden for området er i overensstemmelse med matrikelkortets udvisende den 14. februar 2003.

Give, den 14. februar 2003

Hans Pagaard
Ingeniør



Matrikulær ændring

Ejendom:

Landsejerlav:	Gadbjerg By, Gadbjerg
Matrikelnummer:	0013a
Landsejerlav:	Tofthøj By, Gadbjerg
Matrikelnummer:	0011bg
Landsejerlav:	Tofthøj By, Gadbjerg
Matrikelnummer:	0011bf
Landsejerlav:	Gadbjerg By, Gadbjerg
Matrikelnummer:	0013o
Landsejerlav:	Gadbjerg By, Gadbjerg
Matrikelnummer:	0013n
Landsejerlav:	Gadbjerg By, Gadbjerg
Matrikelnummer:	0019a
Landsejerlav:	Gadbjerg By, Gadbjerg
Matrikelnummer:	0013p
Landsejerlav:	Gadbjerg By, Gadbjerg
Matrikelnummer:	0011g
Landsejerlav:	Gadbjerg By, Gadbjerg
Matrikelnummer:	0022a
Landsejerlav:	Gadbjerg By, Gadbjerg
Matrikelnummer:	0022b
Landsejerlav:	Gadbjerg By, Gadbjerg
Matrikelnummer:	0019b
Landsejerlav:	Tofthøj By, Gadbjerg
Matrikelnummer:	0011bi
Landsejerlav:	Tofthøj By, Gadbjerg
Matrikelnummer:	0011bh
Landsejerlav:	Gadbjerg By, Gadbjerg
Matrikelnummer:	0013m
Landsejerlav:	Gadbjerg By, Gadbjerg
Matrikelnummer:	0004a
Landsejerlav:	Tofthøj By, Gadbjerg
Matrikelnummer:	0011as
Landsejerlav:	Tofthøj By, Gadbjerg
Matrikelnummer:	0011ba
Landsejerlav:	Tofthøj By, Gadbjerg
Matrikelnummer:	0028e

Myndighed:

Navn:	Geodatastyrelsen Lindholm Brygge 31 9400 Nørresundby
Cvr-nr.:	62965916

Bilag:

Bilagsreference:	52fbd692-6add-4818-ad69-b30f25e95882
Bilag referencekode:	Andet.
Beskrivelse af bilag:	Registreringsmeddelelse.pdf Journalnr: U2024-97444 / 100214265, Registreringsmeddelelse Registreringsmeddelelse fra 29-08-2024 08:58:58

Nedenstående anmelderoplysninger underskrives alene af anmelder.

Anmelder:

	Geodatastyrelsen Lindholm Brygge 31 9400 Nørresundby
Cvr-nr.:	62965916
Kontaktoplysninger:	Pia Åbo Østergaard, Geodatastyrelsen Lindholm Brygge 31 9400 Nørresundby 72545537 piaoe@gst.dk
Sendes også til:	info@geopartner.dk chg@geopartner.dk
Anmelders sagsnummer:	U2024-97444 / 100214265 / 10243198

Tinglysningsafgift:

Afgift:	0 DKK

Resultat af tinglysning

Ejendom:

Landsejerlav:	Gadbjerg By, Gadbjerg
Matrikelnummer:	0013p
Landsejerlav:	Gadbjerg By, Gadbjerg
Matrikelnummer:	0013a
Landsejerlav:	Gadbjerg By, Gadbjerg
Matrikelnummer:	0011g

Status:

Tinglyst

Tinglysningsdato:

29.08.2024 09:01:32

Dokumenttype:

Matrikulær ændring

Bemærkninger:

Lokalplaner/byplanvedtægter forbliver på ejendommen, indtil de aflyses på kommunens foranledning.

Ejendom:

Landsejerlav:	Gadbjerg By, Gadbjerg
Matrikelnummer:	0004a
Landsejerlav:	Gadbjerg By, Gadbjerg
Matrikelnummer:	0013m
Landsejerlav:	Gadbjerg By, Gadbjerg
Matrikelnummer:	0013n
Landsejerlav:	Gadbjerg By, Gadbjerg
Matrikelnummer:	0022b
Landsejerlav:	Gadbjerg By, Gadbjerg
Matrikelnummer:	0019a
Landsejerlav:	Gadbjerg By, Gadbjerg
Matrikelnummer:	0019b
Landsejerlav:	Gadbjerg By, Gadbjerg
Matrikelnummer:	0022a
Landsejerlav:	Gadbjerg By, Gadbjerg
Matrikelnummer:	0013o

Status:

Tinglyst

Tinglysningsdato:

29.08.2024 09:01:32

Dokumenttype:

Matrikulær ændring

Ejendom:

Landsejerlav: Tofthøj By, Gadbjerg
Matrikelnummer: 0011as
Landsejerlav: Tofthøj By, Gadbjerg
Matrikelnummer: 0011bf

Status:

Tinglyst

Tinglysningsdato:

29.08.2024 09:01:32

Dokumenttype:

Matrikulær ændring

Ejendom:
Landsejerlav: Tofthøj By, Gadbjerg
Matrikelnummer: 0011ba
Landsejerlav: Tofthøj By, Gadbjerg
Matrikelnummer: 0011bi

Status:

Tinglyst

Tinglysningsdato:

29.08.2024 09:01:32

Dokumenttype:

Matrikulær ændring

Ejendom:
Landsejerlav: Tofthøj By, Gadbjerg
Matrikelnummer: 0028e
Landsejerlav: Tofthøj By, Gadbjerg
Matrikelnummer: 0011bg
Landsejerlav: Tofthøj By, Gadbjerg
Matrikelnummer: 0011bh

Status:

Tinglyst

Tinglysningsdato:

29.08.2024 09:01:32

Dokumenttype:

Matrikulær ændring

Matrikulær ændring

Ejendom:

Adresse:	Refshaven 100 7321 Gadbjerg
Landsejerlav:	Gadbjerg By, Gadbjerg
Matrikelnummer:	0010m
Adresse:	Sejershaven 38 7321 Gadbjerg
Landsejerlav:	Gadbjerg By, Gadbjerg
Matrikelnummer:	0010r

Myndighed:

Navn:	Geodatastyrelsen Lindholm Brygge 31 9400 Nørresundby
Cvr-nr.:	62965916

Bilag:

Bilagsreference:	a62dec15-3c4e-4e13-92b4-543d118c3beb
Bilag referencekode:	Andet.
Beskrivelse af bilag:	Registreringsmeddelelse vedrørende U2016-58677 / 100113529 Journalnr: U2016-58677 / 100113529, Registreringsmeddelelse Registreringsmeddelelse fra 3/20/2017 11:11:28 AM
Bilagsreference:	ad9fa99c-3e54-4506-914b-f9a2bd9a7872
Bilag referencekode:	Andet.
Beskrivelse af bilag:	Domatt. om pant og serv. vedrørende U2016-58677 / 100113529 Journalnr: U2016-58677 / 100113529, Domatt. om pant og serv.

Nedenstående anmelderoplysninger underskrives alene af anmelder.

Anmelder:

Geodatastyrelsen
Lindholm Brygge 31

	9400 Nørresundby
Cvr-nr.:	62965916
Kontaktoplysninger:	Pia Åbo Østergaard, Geodatastyrelsen Rentemestervej 8 2400 København NV 72545537 piaoe@gst.dk
Sendes også til:	info@geopartner.dk
Anmelders sagsnummer:	U2016-58677 / 100113529 / 1602201

Tinglysningsafgift:

Afgift:	0 DKK

Resultat af tinglysning

Ejendom:

Adresse:	Refshaven 100 7321 Gadbjerg
Landsejerlav:	Gadbjerg By, Gadbjerg
Matrikelnummer:	0010m

Status:

Tinglyst

Tinglysningsdato:

20.03.2017 11:29:17

Dokumenttype:

Matrikulær ændring

Ejendom:

Adresse:	Sejershaven 38 7321 Gadbjerg
Landsejerlav:	Gadbjerg By, Gadbjerg
Matrikelnummer:	0010r

Status:

Tinglyst

Tinglysningsdato:

20.03.2017 11:29:17

Dokumenttype:

Matrikulær ændring

D137

Justitsministeriets genpartspapir

LOKALPLAN NR. 020501

for en plejeboligbebyggelse i Gadbjerg

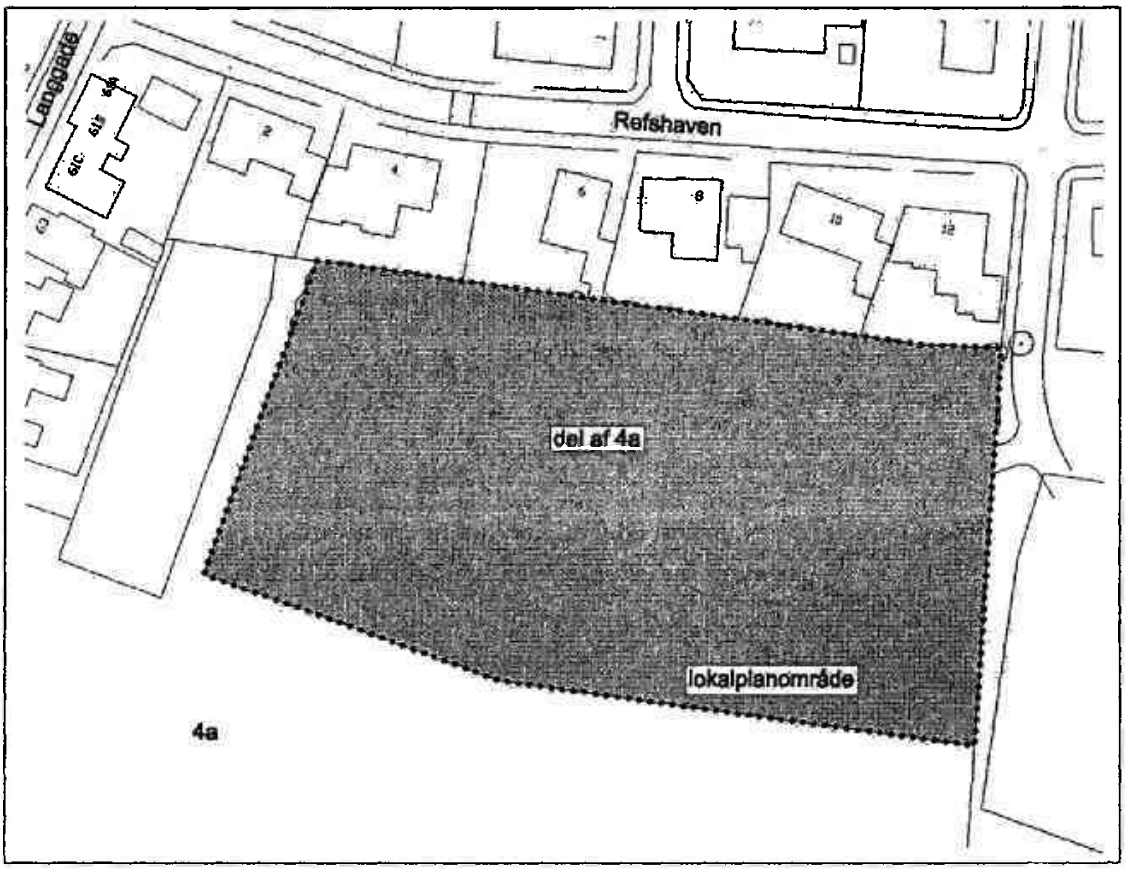
GENPART 173537 01 0000.0050 26.04.2006 TA
1.400,00 K

Anmelder:
Give Kommune
Rådhusbakken 9
7323 Give

Form. 267 G MALLING BECK

LOKALPLAN NR. 020501

for en plejeboligbebyggelse i Gadbjerg



GIVE KOMMUNE

Justitsministeriets genpartspapir

GIVE KOMMUNE

Hvad er en lokalplan

Dette hæfte er en lokalplan for et areal ved Refshaven og Langgade i Gadbjerg. Lokalplanen udlægger området til plejeboliger med aktivitetscenter.

En lokalplan beskriver arealanvendelsen og placering af bebyggelse mv. inden for det område, som lokalplanen omfatter.

En lokalplan er en fysisk plan, som i mere eller mindre detaljeret omfang fastlægger placeringen og udformningen af bebyggelse, veje, stier, beplantning m.m. indenfor planens område.

En lokalplan består af 2 dele. En redegørelse for hvordan planen forholder sig til anden planlægning samt lokalplanens juridiske bestemmelser.

Lokalplanen har sin baggrund i lov om planlægning. Hensigten med loven er blandt andet at sikre borgernes indsigt i kommunens planlægning. Derfor skal kommunen udarbejde en lokalplan før større anlægsarbejder, eller før der sker ændringer, som kan få betydning for området som helhed.

Inden lokalplanen kan vedtages endeligt af Byrådet, skal den fremlægges for borgerne som forslag til en lokalplan i en periode på 8 uger. Inden udløbet af disse 8 uger kan enhver komme med indsigelser, ændringsforslag eller bemærkninger til lokalplanforslaget. Eventuelle kommentarer til et lokalplanforslag skal behandles af Byrådet, inden lokalplanen kan endeligt vedtages.

Form. 267 G MALLING BECK

REDEGØRELSE

Lokalplanens indhold

Lokalplanen omfatter et areal på ca. 1 ha. Arealet grænser op til udstykningen Refshaven mod nord, Sejrshaven mod øst, Langgade mod vest og åbne landbrugsarealer mod syd. Lokalplanområdet er vist på kortbilag 1.

Lokalplanen er udfærdiget med henblik på opførelse af 28 plejeboliger med tilhørende servicearealer, herunder at overføre lokalplanområdet til byzone.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Kommuneplanlægning

Lokalplanområdet er beliggende i kommuneplanens rammeområde J1. Arealet er vist på kortbilag 1. Området er udlagt til landbrug. Lokalplanen er altså ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser. Ved tillæg nr. 020501 til kommuneplanen overføres lokalplanområdet derfor til et nyt rammeområde D 18 til offentlige formål.
Lokalplanen kan ikke træde i kraft, før tillægget er endelig vedtaget.

For området fastlægges endvidere i lokalplanen:

at bebyggelsesprocenten inden for lokalplanområdet ikke må overstige 30.

at bebyggelsen ikke må opføres med mere end 1½ etage.

Lokalplanområdet ligger i landzone og vil i forbindelse med lokalplanens godkendelse blive overført til byzone.

Regionplanlægning

Lokalplanområdet er i regionplanen udlagt til byudvikling, og der er altså overensstemmelse mellem de to planer.
I regionplanen ligger lokalplanområdet endvidere indenfor et

Justitsministeriets gulpartspapir

område, der i regionplanen er udpeget som område med drikkevandsinteresser. I sådanne områder skal etablering af anlæg, erhverv, aktiviteter og arealanvendelse, der medfører særlig risiko for grundvandet, undgås, hvis der ved en konkret vurdering konstateres væsentlige grundvandsinteresser det pågældende sted.

Spildevandsplanlægning
Området er omfattet af kommunens spildevandsplan.

Affaldsplan
Området er omfattet af kommunens affaldsplan.

Varmeforsyning
Området forsynes med naturgas.

Vandforsyning
Området forsynes med vand fra Gadbjerg Vandværk.

Ekstern miljø.
Ved tilrettelægning af virkningen på det eksterne miljø i det pågældende lokalplanområde anvendes Miljøstyrelsens vejledning "Ekstern støj fra virksomheder" nr. 5/1 1984.

Form. 267 G MALLING BECK

For lokalplanområdet, der udlægges til åben og lav boligbebyggelse, anbefales de i vejledningen nedenfor under områdetype 5 angivne vejledende støjgrænseværdier.

Tabel 1. Vejledende grænseværdier for støjbelastning fra virksomheder målt udendørs langs områdets afgrænsning.

Områdetype	Mandag-fredag Kl.7.00-18.00 lørdag kl.7.00-14.00	Mandag-fredag Kl.18.00-22.00 lørdag kl.14.00-22.00 søn-og hel.dg kl.7.00-22.00	Alle dage kl.22.00-7.00
1. Erhvervs- og industriområde	70	70	70
2. Erhvervs- og industriområde med forbud mod generende virksomhed.	60	60	60
3. Område for bl. bolig og erhvervsbebyggelse centerområder, m.m.	55	45	40
4. Etageboligområde	50	45	40
5. Boligområder for åben og lav boligbebyggelse	45	40	35
6. Sommerhusområder og offentligt tilgængelige rekreative områder.	40	35	35

Støjens spidsværdi må om natten ikke overskride det anførte støjniveau med mere end 15 db (A).

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af Byrådet, må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan.
Der gælder efter § 17 i lov om planlægning et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen, der skaber risiko for foregribelse af den endelige plans indhold.
Den eksisterende lovlige anvendelse af arealet kan fortsætte som hidtil.
Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra den 21. december 2005, og indtil forslaget er endeligt vedtaget.

Lokalplanens retsvirkninger

Efter den endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge § 18 i lov

Justitsministeriets genpartspapir

om planlægning kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.
Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg mv., der er indeholdt i planen.
Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af området, der søges skabt ved lokalplanen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Form. 267 G MALLING BECK

GIVE KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 020501

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL

Det er lokalplanens formål,

1. at udlægge et område i Gadbjerg til offentlige formål.
2. at overføre lokalplanområdet fra landzone til byzone.

§ 2 OMRÅDET OG ZONESTATUS

2.1 Det af lokalplanen omfattede område afgrænses som vist på kortbilaget og omfatter del af matr. nr. 4a Gadbjerg By, Gadbjerg, samt alle parceller, der efter den 21. december 2005 udstykkes inden for det af lokalplanen omfattede område. Området overføres til byzone.

§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE

3.1 Lokalplanområdet udlægges til offentligt formål i form af pleje- og ældrevenlige boliger med hertil indrettede fællesfaciliteter og kollektive anlæg såvel for beboerne som for ældre uden for området.

I området kan indrettes kollektive anlæg, som servicefunktioner for plejekrævende beboere, samt tilhørende lokaler for administration og personale.

Bebyggelse inden for lokalplanområdet tillades opført som centerbebyggelse samt tæt, lav boligbebyggelse.

Endvidere må anlægges tilhørende interne veje, stier og parkeringspladser.

Justitsministeriets gennemsynspapir

Bebyggelsen skal disponeres og udformes under hensyn til de eksisterende terrænforhold.

§ 4 UDSTYKNINGER

4.1 Udstykningen af området, skal ske som vist på kortbilag 2.

§ 5 VEJ- OG STIFORHOLD

5.1 Adgangen til området skal ske fra Refshaven via den på kortbilag 2 viste indkørsel A.

5.2 Fælles parkeringsplads anlægges øst for bebyggelsen.

5.3 Parkeringsarealer udlægges i henhold til parkeringsbestemmelserne for Give Kommune.

§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

6.1 Bebyggelsesprocenten for lokalplanområdet, må ikke overstige 30.
Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 1½ etage.

Boligdel kan opføres med ensidig taghældning. Centerdelen kan opføres med saddeltag. Der kan etableres ovenlys, som rytterlys eller lignende.

Bygningers facadehøjde må ikke overstige 6.0 m og den samlede højde ikke 8,5 m over et niveauplan, der fastsættes af Give kommune, i forbindelse med udstedelse af byggetilladelse.
Ved facadehøjden forstås højden til skæringen mellem udvendig facadeplan og udvendig tagfla-

Form. 267 G MALLING BECK

de. Gavltrekanter medregnes ikke i facadehøjden. Der må ikke foretages terrænreguleringer på mere end +/- 0,5 m i forhold til det eksisterende terræn, uden Byrådets særlige tilladelse.

Ved fastlæggelse af niveauplan skal det tilstræbes, at terrænregulering omkring bebyggelsen minimeres i forhold til det eksisterende terræn.

Taghældningen på bygningerne skal være mellem 10 og 30° i forhold til vandret plan.

§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

7.1 Til udvendige bygningssider skal anvendes tegl, evt. brudt med lette facadepartier. Carporte, udhuse og lignende er undtaget ovennævnte.

Bygningssider og tagflader skal udføres i dæmpede, neutrale farver. Facader mod center- funktioner og forbindelsesgange kan udføres med glas. I øvrigt må ikke anvendes skinnende og reflekterende materialer.

7.2 Inden for det af lokalplanen omfattede område tillades skiltning med relation til de i området tilhørende aktiviteter.
Skiltningen skal godkendes af byrådet.

7.3 Der må ikke på ejendommene, herunder de enkelte lejligheder opsættes individuelle udendørs antenner til TV- og radiomodtagning.

§ 8 FÆLLES FRIAREALER

8.1 Der tillades udlagt fælles friarealer inden for lokalplanområdet.

Justitsministeriets genpartspapir

8.2 Mod nordskel etableres 12 m. plantebælte. Partielt, ved vendeplads, kan plantebælte nedsættes til 6. m.

8.3 På fælles friarealer tillades opført fællesbygninger, herunder fælles cykelskure og carporte.

§ 9 ØVRIGE UBEBYGGEDE AREALER

9.1. Standere til gadelys, brandhaner, elskab og antenneskabe skal kunne placeres i kant langs tilkørselsvej og parkeringsplads.

9.2 Belysning af parkeringspladser må udføres som halvhøje parkstandere, stier, Den øvrige belysning må kun udføres som parkbelysning på lave standere, eller som armaturer på facader.
Belysning skal afskærmes, således at lys ikke er til gene for bebyggelsens beboere eller for nabobebyggelsen.

§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

10.1 Nye bebyggelser må ikke tages i brug, før tilslutning til kollektiv varmeforsyning har fundet sted.

§ 11 LOKALPLANENS OVERHOLDELSE

11.1 Før noget byggeri påbegyndes, skal der forelægges Byrådet tegninger, der viser grunden med angivelse af størrelse og dens omgivelser samt bygningernes beliggenhed på grunden, ligesom den påtænkte anvendelse af bygningerne og grunde skal oplyses, således at Byrådet kan påse overensstemmelse med lokalplanen.

Form. 267 G MALLING BECK

§ 12 SERVITUTTER

12.1 Der ses ikke at være tinglyst tilstandsservitutter på ejendomme omfattet af lokalplanen, som er i umiddelbart strid med lokalplanens bestemmelser, og som derfor bortfalder i henhold til bestemmelserne i § 15, stk. 2, punkt 16 eller § 18 i lov om planlægning.
Med hensyn til servitutter i øvrigt henvises til ejendommens blad i tingbogen.

§ 13 VEDTAGELSESPÅTEGNING

13.1 Således vedtaget af Give Byråd den 21. december 2005.

Villy Dahl Johansen
borgmester

L. Lyrskov
Lone Lyhrskov
konstitueret kommunaldirektør

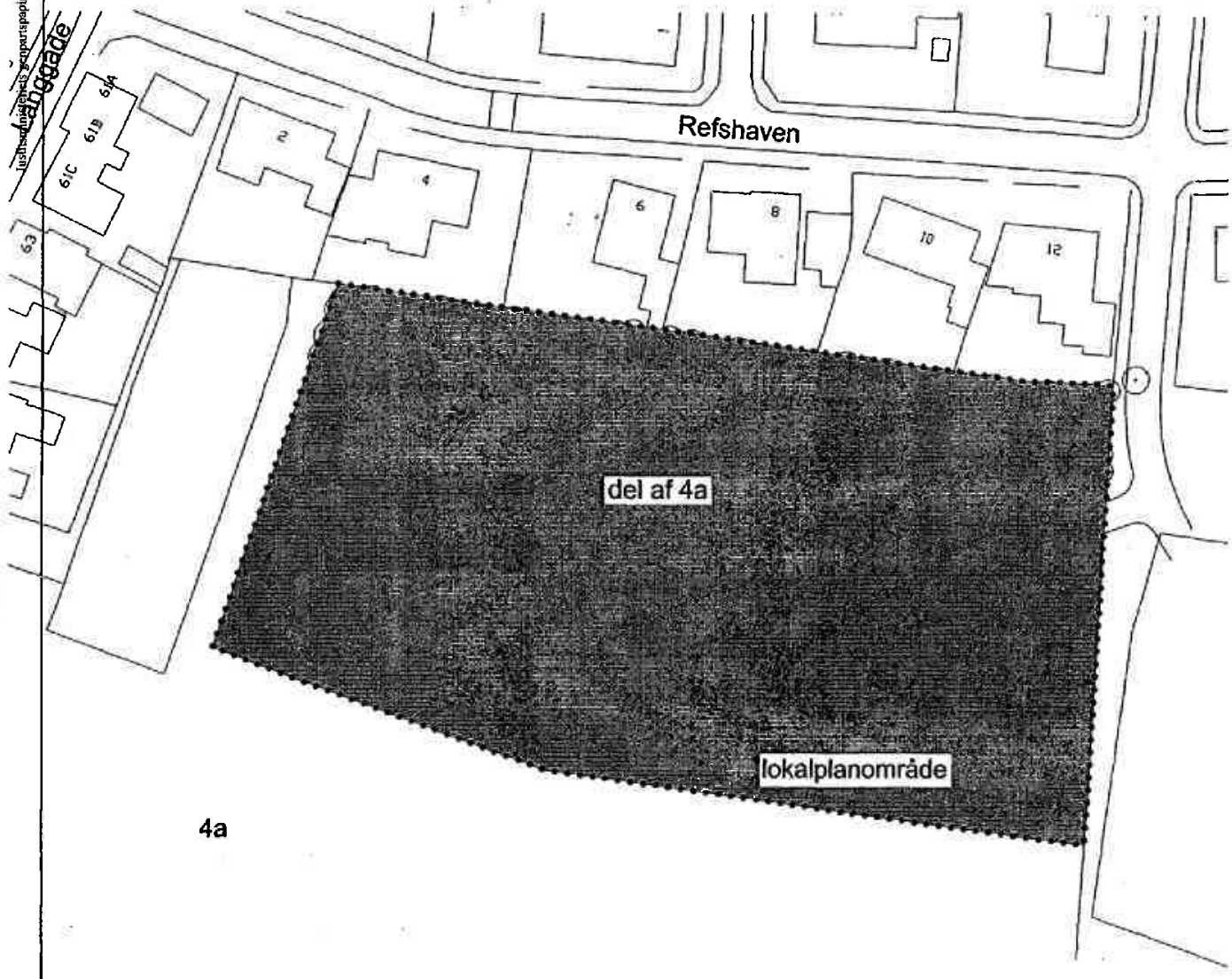
I henhold til §27 i lov om planlægning, vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Lokalplanen tinglyses på matr. nr. 4a Gadbjerg By, Gadbjerg samt alle parceller, der efter den 21. december 2005 udstykkes inden for det af lokalplanen omfattede område.

Give Byråd den 27. marts 2006

Villy Dahl Johansen
borgmester

L. Lyrskov
Lone Lyhrskov
konstitueret kommunaldirektør



Vedrørende del af matr. nr. 4a Gadbjerg By, Gadbjerg.

Den matrikulære situation inden for lokalplanområdet er i overensstemmelse med matrikelkortet udvisende den 17. marts 2006.

Karl Grundahl
afdelingschef

Signaturforklaring:

Grænse for lokalplan

Areal der overføres fra landzone til byzone

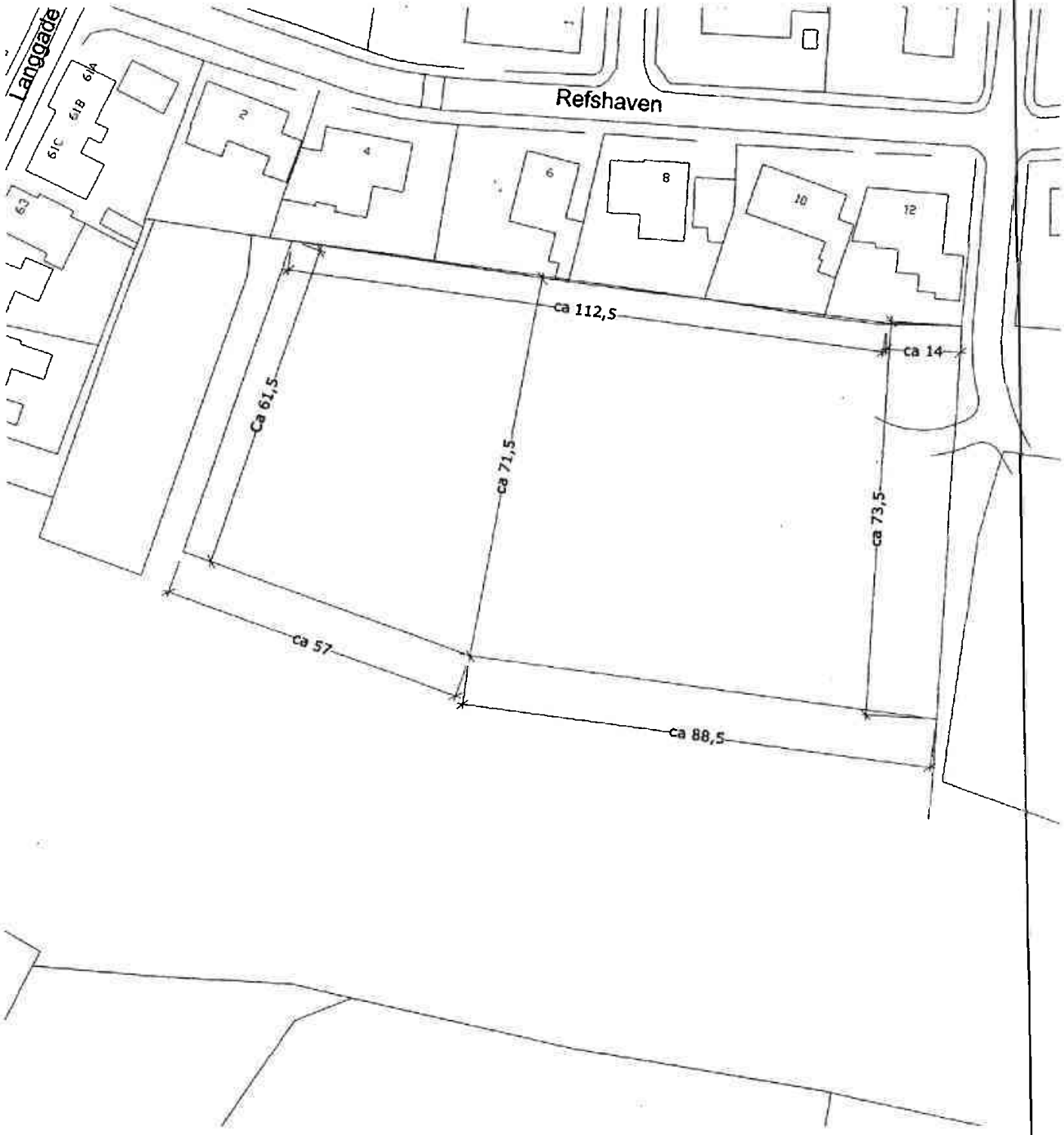
vedrørende del af matr. nr 4a Gadbjerg By, Gadbjerg, Give Kommune, Vejle Amt.

Lokalplan nr. 020501, kortbilag 1
Plejeboliger i Gadbjerg

lokalplan område, mål 1:1000

Karl Henning Sørensen arkitekter as, d. 11.11.2005

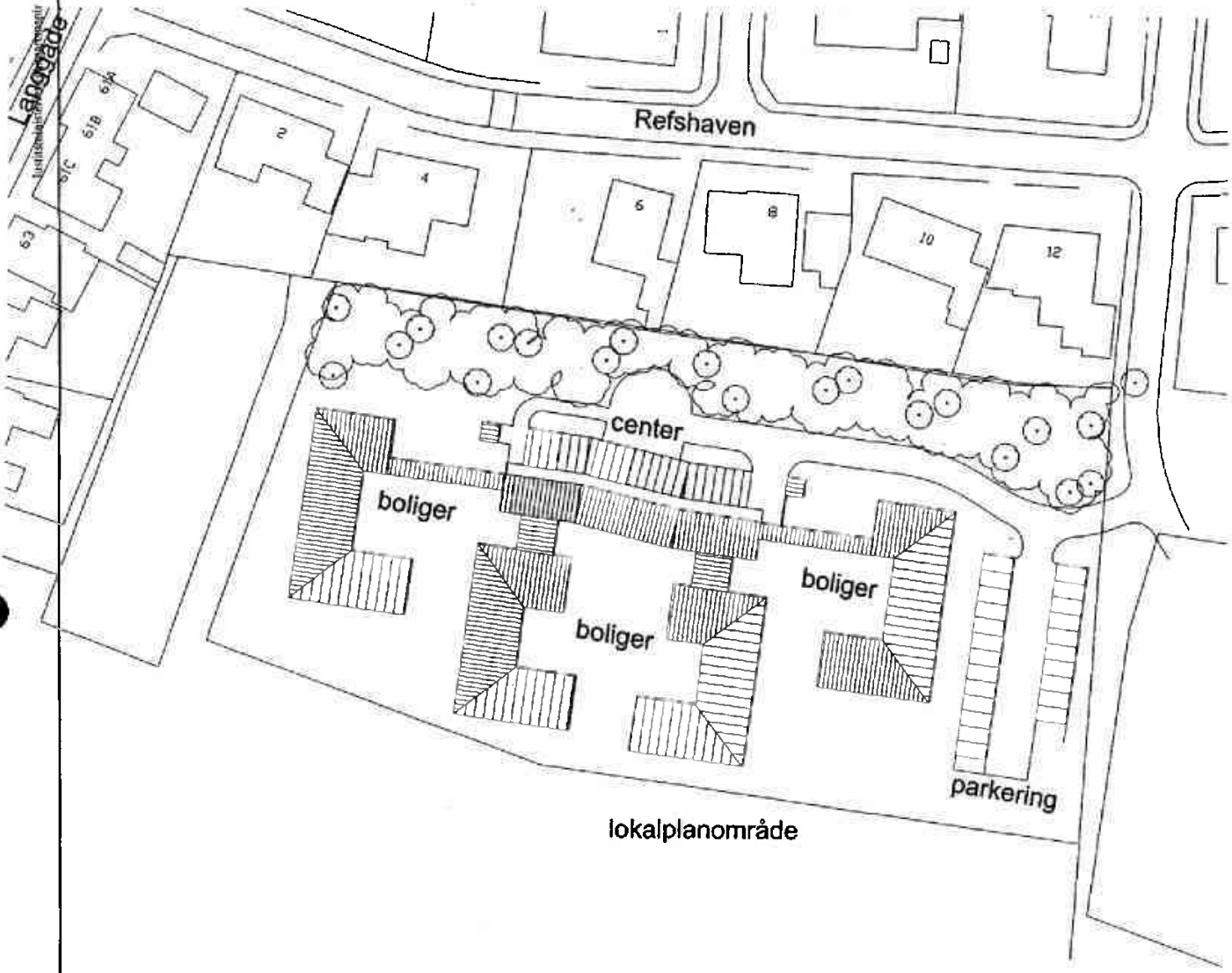
Form. 267 G MALLING BECK



Lokalplan nr. 020501, kortbilag 2
Plejeboliger i Gadbjerg

Udstykningsplan, mål 1:1000

Karl Henning Sørensen arkitekter as, d. 11.11.2005



Lokalplan nr. 020501, kortbilag 3
Plejeboliger i Gadbjerg

Situationsplan, mål 1:1000

Karl Henning Sørensen arkitekter as, d. 11.11.2005

Form. 267 G MALLING BECK

Aktuelt tinglyst dokument

Dokument:

Dato/løbenummer: 06.09.2012-1003837803

Servitut:

Senest påtegnet:

06.09.2012 08:20:10

Ejendom:

Adresse:	Sejershaven 2 7321 Gadbjerg
Ejendomstype:	Hovedejendom opdelt i ejerlejligheder
Landsejerlav:	Gadbjerg By, Gadbjerg
Matrikelnummer:	0004p
Adresse:	Sejershaven 2, ST. 11. 7321 Gadbjerg
Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Nummer:	1
Landsejerlav:	Gadbjerg By, Gadbjerg
Matrikelnummer:	0004p
Adresse:	Sejershaven 2, ST. 1. 7321 Gadbjerg
Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Nummer:	2
Landsejerlav:	Gadbjerg By, Gadbjerg
Matrikelnummer:	0004p

Tekniske anlæg:

Andet

Servitut fortrinsret:

Servitutten kan tillægges prioritetsstilling forud for allerede tinglyste rettigheder i henhold til den angivne lovhjemmel.

Servitut tekst:

DEKLARATION OM KLOAKANLÆG, LUKKET BASSIN MV.

KLOAKANLÆG MM.
Nuværende og fremtidige ejere af matr. nr. 4p Gadbjerg By,

Gadbjerg skal til enhver tid tåle tilstedeværelsen af de på vedhæftede rids viste kloakanlæg, herunder kloakledninger med tilhørende brønde mv., bygværker, sandfang og lign..

Inden for en afstand af 2.00 m til hver side af kloakledningernes midterlinie er det uden ledningsejerens (CVR nr. 32882064) samtykke forbudt at opføre bygninger, plante større træer eller buske med dybtgående rødder, regulere terræn eller overhovedet at iværksætte noget, der kan være til hinder for adgangen til anlægget eller for dets bestående eller til hinder eller skade for eftersyn, reparations- eller vedligeholdelsesarbejder. Såfremt kloakanlægget skal flyttes p.g.a. ændret anvendelse af matriklen, skal flytningen og de deraf følgende anlægs- og driftsomkostninger dækkes af den, der ønsker ændringen.

Ligeledes skal evt. fundamenter langs kloakledningerne føres ned til dybder svarende til grænsefladen for uafstivede udgravninger iht. DS 415 – regnet fra servitutgrænsen og fra bundløb af kloakledningerne, jfr. ridset.

Ledningsejeren (CVR nr. 32882064)kan stille betingelser for eventuelle dispensationer fra ovenstående forbud.

LUKKET BASSIN
Nuværende og fremtidige ejere af matr. nr. 4p Gadbjerg By, Gadbjerg skal til enhver tid tåle tilstedeværelsen af det på vedhæftede rids viste bassin med tilhørende tekniske anlæg, udløb mv. på ejendommen.

Indenfor bassinarealet, må der ikke etableres beplantning eller anlæg i øvrigt uden ledningsejerens (CVR nr. 32882064) tilladelse. Bestemmelsen er ikke til hinder for, at arealet evt. kan indgå som en integreret del af friarealet for bebyggelsen i området.

Arealets vedligeholdelse påhviler ledningsejeren (CVR nr. 32882064) som i den forbindelse skal have den nødvendige adgang til færdsel på arealet. Den del der normalt vedligeholdes af ledningsejeren (CVR nr. 32882064) er begrænset til området indenfor servitutgrænsen. Såfremt ejer af arealet hvorpå bassinet er beliggende ønsker en højere standard end nødvendig for arealets funktion som bassin, er de hermed forbundne udgifter ledningsejeren (CVR nr. 32882064) uvedkommende

DRIFT, FÆRDSELSRET MV.
Anlægget skal henligge uforstyrret, og ledningsejeren(CVR nr. 32882064) er til enhver tid berettiget til at foretage periodiske driftseftersyn og rensning samt reparations- og vedligeholdelsesarbejder, herunder også berettiget til at

benytte de 2 anlagte grusveje og eksisterende adgangsvej på ejendommen jfr. ridset i forbindelse med udførelsen af ovennævnte arbejder.

Erstatning for evt. herved forvoldt skade fastsættes i mangel af mindelig overenskomst af 2 uvildige af retten udmeldte personer.

TINGLYSNING
Ledningsejeren (CVR nr. 32882064) kan til enhver tid uden samtykke fra ejerne af de ovennævnte matrikler overdrage sine ledningsanlæg med tilbehør og sine rettigheder og pligter efter denne servitut. Overdragelsen sker på uændrede vilkår, til den part, der overtager ledningsanlæg med tilbehør, og ledningsejeren har endvidere ret til via Tinglysningsretten at registrere overdragelse af rettigheder og pligter ved tinglysning af påtegning på denne servitut om skift af påtaleberettiget.

Myndighed:

Navn:	Vejle Kommune Skolegade 1 7100 Vejle
Cvr-nr.:	29189900

Påtaleberettiget:

Navn:	VEJLE SPILDEVAND A/S Toldbodvej 20 7100 Vejle
Cvr-nr.:	32882064

Følgende servitutter respekteres:

Ejendomstype:	Hovedejendom opdelt i ejerlejligheder
Landsejerlav:	Gadbjerg By, Gadbjerg
Matrikelnummer:	0004p
Dato/løbenummer:	26.11.1976-17766-51
Dokumenttype:	Servitut
Dato/løbenummer:	24.09.1990-10121-51
Dokumenttype:	Servitut
Dato/løbenummer:	21.01.2003-1433-51
Dokumenttype:	Servitut
Dato/løbenummer:	26.04.2006-6734-51
Dokumenttype:	Servitut
Ejendomstype:	Ejerlejlighed

Nummer:	1
Landsejerlav:	Gadbjerg By, Gadbjerg
Matrikelnummer:	0004p
Dato/løbenummer:	26.11.1976-17766-51
Dokumenttype:	Servitut
Dato/løbenummer:	24.09.1990-10121-51
Dokumenttype:	Servitut
Dato/løbenummer:	21.01.2003-1433-51
Dokumenttype:	Servitut
Dato/løbenummer:	26.04.2006-6734-51
Dokumenttype:	Servitut
Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Nummer:	2
Landsejerlav:	Gadbjerg By, Gadbjerg
Matrikelnummer:	0004p
Dato/løbenummer:	26.11.1976-17766-51
Dokumenttype:	Servitut
Dato/løbenummer:	24.09.1990-10121-51
Dokumenttype:	Servitut
Dato/løbenummer:	21.01.2003-1433-51
Dokumenttype:	Servitut
Dato/løbenummer:	26.04.2006-6734-51
Dokumenttype:	Servitut

Elektronisk akt anmeldelse information:

Anmelder:

HVENEGAARD & JENS BO LANDINSPEKTØRER A/S
Rugårdsvej 55
5000 Odense C

Cvr-nr.: 20014784

Kontaktoplysninger: 1211285NSE,
75823266
awr@jensbo.dk

Bilag:

Bilagsreference:	cd29199d-56d9-46e4-b3d1-491e7052a352
Bilag referencekode:	Andet.
Beskrivelse af bilag:	Matr.nr. 4p Gadbjerg By, Gadbjerg_rids

Bilagsreference:	6d366095-ce8b-47e5-8339-6ed5df654439
Bilag referencekode:	GML-dokument med koordinater til servitutter og bygning på lejet grund.
Beskrivelse af bilag:	Matr.nr. 4p Gadbjerg By, Gadbjerg_stedfæstelse

Erklæringer:

Prioritetsmæssig forrang Anmelder erklærer, at den anmeldte servitut kan tillægges prioritetsstilling forud for allerede tinglyste rettigheder. Hjemmelen hertil er angivet i den anførte lov:

Erklæringer iht. planlovens § 15, jf. § 42
Kommunalbestyrelsen godkender ved sin underskrift tinglysning af servitutten, jfr. planloven § 42.

Betalt tinglysningsafgift:

1.400 DKK

Resultat af tinglysning

Ejendom:

Adresse:	Sejershaven 2 7321 Gadbjerg
Ejendomstype:	Hovedejendom opdelt i ejerlejligheder
Landsejerlav:	Gadbjerg By, Gadbjerg
Matrikelnummer:	0004p

Status:

Tinglyst

Tinglysningsdato:

06.09.2012 08:20:10

Dokumenttype:

Servitut

Dato/løbenummer:

06.09.2012-1003837803

Ejendom:

Adresse:	Sejershaven 2, ST. 11. 7321 Gadbjerg
Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Nummer:	1
Landsejerlav:	Gadbjerg By, Gadbjerg
Matrikelnummer:	0004p

Status:

Tinglyst

Tinglysningsdato:

06.09.2012 08:20:10

Dokumenttype:

Servitut

Ejendom:

Adresse:	Sejershaven 2, ST. 1. 7321 Gadbjerg
Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Nummer:	2
Landsejerlav:	Gadbjerg By, Gadbjerg
Matrikelnummer:	0004p

Status:

Tinglyst

Tinglysningsdato:

06.09.2012 08:20:10

Dokumenttype:

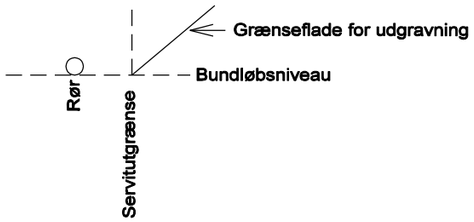
Servitut

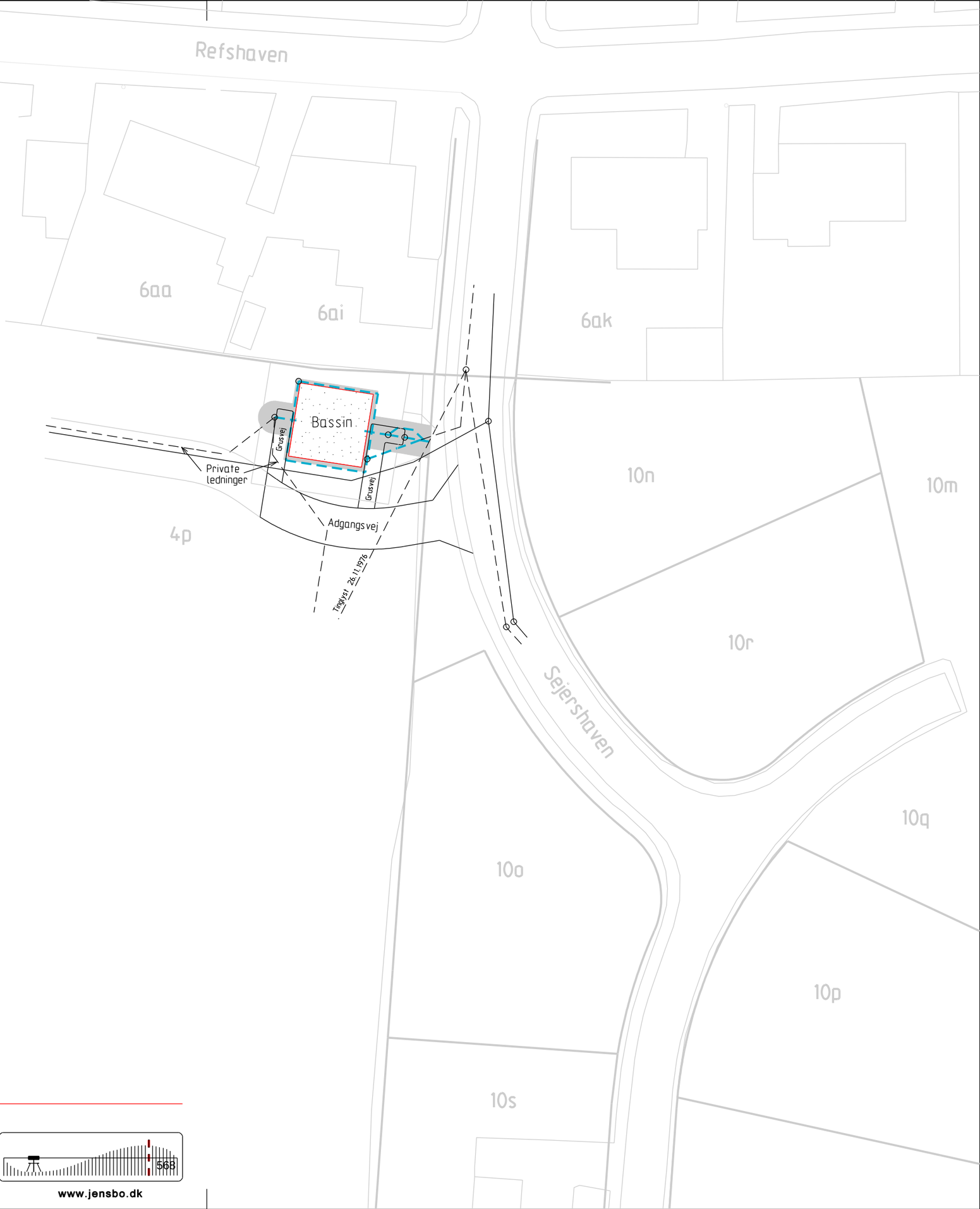
N

SIGNATURER:

- Bassinareal tinglyses
- Servitutareal tinglyses omkring bassin, ½ m bredt
- Regnvandsledning tinglyses med 2 m bredt servitutareal til hver side af ledningsmidte
- Regnvandsledning med dato for tinglysning eller beliggende i vejareal
- Spildevandsledning med dato for tinglysning eller beliggende i vejareal

PRINCIPSKITSE FOR UDGRAVNING:





Rids i 1:500 vedr.

matr. nr. 4p

Gadbjerg By, Gadbjerg

Vejle Kommune, Region Syddanmark

Udfærdiget til brug ved tinglysning af deklaration om kloakanlæg m.

Vejle, den 5. juli 2012

Niels Sune Eriksen
landinspektør

J. nr. 1211285

CAD: 1211285 rids.dgn

Hvenegaard & Jens Bo
LANDINSPEKTØRER A/S
Fredericiavej 16, 7100 Vejle, tlf. 75 82 32 66
www.jensbo.dk

Servitut

Ejendom:

Adresse:	Sejershaven 2 7321 Gadbjerg
Landsejerlav:	Gadbjerg By, Gadbjerg
Matrikelnummer:	0004p

Ejer:

Navn:	Meta Mariehjemmet Virumgårdsvej 18 2830 Virum
Cvr-nr.:	30759958
Underskrevet i henhold til fuldmagt af:	
Cvr-nr.:	20014784
	Erklæring om anvendelse af fuldmagtsordningen Fuldmagtshaver erklærer, at dokumentet fremsendes til tinglysning på grundlag af en til Tinglysningsretten allerede fremsendt, eller forventet fremsendt fuldmagt.

Påtaleberettiget:

Navn:	VEJLE SPILDEVAND A/S Toldbodvej 20 7100 Vejle
Cvr-nr.:	32882064

Myndighed:

Navn:	Vejle Kommune Skolegade 1 7100 Vejle
Cvr-nr.:	29189900

Anmoder:

Navn:	HVENEGAARD & JENS BO LANDINSPEKTØRER A/S Rugårdsvej 55 5000 Odense C
Cvr-nr.:	20014784

Tekniske anlæg:

Andet

Servitut fortrinsret:

Servitutten kan tillægges prioritetsstilling forud for allerede tinglyste rettigheder i henhold til den angivne lovhjemmel.

Servitut tekst:

DEKLARATION OM KLOAKANLÆG, LUKKET BASSIN MV.

KLOAKANLÆG MM.
Nuværende og fremtidige ejere af matr. nr. 4p Gadbjerg By, Gadbjerg skal til enhver tid tåle tilstedeværelsen af de på vedhæftede rids viste kloakanlæg, herunder kloakledninger med tilhørende brønde mv., bygværker, sandfang og lign..

Inden for en afstand af 2.00 m til hver side af kloakledningernes midterlinie er det uden ledningsejerens (CVR nr. 32882064) samtykke forbudt at opføre bygninger, plante større træer eller buske med dybtgående rødder, regulere terræn eller overhovedet at iværksætte noget, der kan være til hinder for adgangen til anlægget eller for dets bestående eller til hinder eller skade for eftersyn, reparations- eller vedligeholdelsesarbejder. Såfremt kloakanlægget skal flyttes p.g.a. ændret anvendelse af matriklen, skal flytningen og de deraf følgende anlægs- og driftsomkostninger dækkes af den, der ønsker ændringen.

Ligeledes skal evt. fundamenter langs kloakledningerne føres ned til dybder svarende til grænsefladen for uafstivede udgravninger iht. DS 415 – regnet fra servitutgrænsen og fra bundløb af kloakledningerne, jfr. ridset.

Ledningsejeren (CVR nr. 32882064)kan stille betingelser for eventuelle dispensationer fra ovenstående forbud.

LUKKET BASSIN
Nuværende og fremtidige ejere af matr. nr. 4p Gadbjerg By, Gadbjerg skal til enhver tid tåle tilstedeværelsen af det på vedhæftede rids viste bassin med tilhørende tekniske anlæg, udløb mv. på ejendommen.

Indenfor bassinarealet, må der ikke etableres beplantning eller anlæg i øvrigt uden ledningsejerens (CVR nr. 32882064) tilladelse. Bestemmelsen er ikke til hinder for, at arealet evt. kan indgå som en integreret del af friarealet for bebyggelsen i området.

Arealets vedligeholdelse påhviler ledningsejeren (CVR nr. 32882064) som i den forbindelse skal have den nødvendige adgang til færdsel på arealet. Den del der normalt vedligeholdes af ledningsejeren (CVR nr. 32882064) er begrænset til området indenfor servitutgrænsen. Såfremt ejer af arealet hvorpå bassinet er beliggende ønsker en højere

standard end nødvendig for arealets funktion som bassin, er de hermed forbundne udgifter ledningsejeren (CVR nr. 32882064) uvedkommende

DRIFT, FÆRDSELSRET MV.
Anlægget skal henligge uforstyrret, og ledningsejeren(CVR nr. 32882064) er til enhver tid berettiget til at foretage periodiske driftseftersyn og rensning samt reparations- og vedligeholdelsesarbejder, herunder også berettiget til at benytte de 2 anlagte grusveje og eksisterende adgangsvej på ejendommen jfr. ridset i forbindelse med udførelsen af ovennævnte arbejder.

Erstatning for evt. herved forvoldt skade fastsættes i mangel af mindelig overenskomst af 2 uvildige af retten udmeldte personer.

TINGLYSNING
Ledningsejeren (CVR nr. 32882064) kan til enhver tid uden samtykke fra ejerne af de ovennævnte matrikler overdrage sine ledningsanlæg med tilbehør og sine rettigheder og pligter efter denne servitut. Overdragelsen sker på uændrede vilkår, til den part, der overtager ledningsanlæg med tilbehør, og ledningsejeren har endvidere ret til via Tinglysningsretten at registrere overdragelse af rettigheder og pligter ved tinglysning af påtegning på denne servitut om skift af påtaleberettiget.

Stedfæstet:

Servitutten kan være helt eller delvist stedfæstet.

Følgende servitutter respekteres:

Servitutter tinglyst til og med 26.04.2006 respekteres.

Erklæringer:

Prioritetsmæssig forrang Anmelder erklærer, at den anmeldte servitut kan tillægges prioritetsstilling forud for allerede tinglyste rettigheder. Hjemmelen hertil er angivet i den anførte lov:

Erklæringer iht. planlovens § 15, jf. § 42
Kommunalbestyrelsen godkender ved sin underskrift tinglysning af servitutten, jfr. planloven § 42.

Erklæring om anvendelse af fuldmagtsordningen
Fuldmagtshaver erklærer, at dokumentet fremsendes til tinglysning på grundlag af en til Tinglysningsretten allerede

fremsendt, eller forventet fremsendt fuldmagt.

Bilag:

Bilagsreference:	cd29199d-56d9-46e4-b3d1-491e7052a352
Bilag referencekode:	Andet.
Beskrivelse af bilag:	Matr.nr. 4p Gadbjerg By, Gadbjerg_rids
Bilagsreference:	6d366095-ce8b-47e5-8339-6ed5df654439
Bilag referencekode:	GML-dokument med koordinater til servitutter og bygning på lejet grund.
Beskrivelse af bilag:	Matr.nr. 4p Gadbjerg By, Gadbjerg_stedfæstelse

Nedenstående anmelderoplysninger underskrives alene af anmelder.

Anmelder:

HVENEGAARD & JENS BO LANDINSPEKTØRER A/S
Rugårdsvej 55
5000 Odense C

Cvr-nr.: 20014784

Kontaktoplysninger: Asta Winther-Rasmussen, Fredericiavej 16, 7100 Vejle
75823266
awr@jensbo.dk

Anmelders sagsnummer: 1211285NSE

Sendes også til:

E-mail:	jla@hvenegaard.dk
Sagsnummer:	J.nr. 1211285

Tinglysningsafgift:

Afgift:	1.400 DKK
Afgiftspligtigt beløb:	0 DKK

Storkundenummer:

20014784
Tinglysningsafgift betalt i henhold til storkundeordning.

Resultat af tinglysning

Ejendom:

Ejendomstype:	Hovedejendom opdelt i ejerlejligheder
Landsejerlav:	Gadbjerg By, Gadbjerg
Matrikelnummer:	0004p

Status:

Tinglyst

Tinglysningsdato:

06.09.2012 08:20:10

Dokumenttype:

Servitut

Dato/løbenummer:

06.09.2012-1003837803

Ejendom:

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Nummer:	1
Landsejerlav:	Gadbjerg By, Gadbjerg
Matrikelnummer:	0004p

Status:

Tinglyst

Tinglysningsdato:

06.09.2012 08:20:10

Dokumenttype:

Servitut

Ejendom:

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Nummer:	2

Landsejerlav:	Gadbjerg By, Gadbjerg
Matrikelnummer:	0004p

Status:

Tinglyst

Tinglysningsdato:

06.09.2012 08:20:10

Dokumenttype:

Servitut

Aktuelt tinglyst dokument

Dokument:

Dato/løbenummer: 31.10.2012-1004003072

Servitut:

Senest påtegnet:

10.06.2015 09:00:23

Ejendom:

Adresse: Sejershaven 2
7321 Gadbjerg
Ejendomstype: Hovedejendom opdelt i ejerlejligheder
Landsejerlav: Gadbjerg By, Gadbjerg
Matrikelnummer: 0004p

Adresse: Sejershaven 2, ST. 11.
7321 Gadbjerg
Ejendomstype: Ejerlejlighed
Nummer: 1
Landsejerlav: Gadbjerg By, Gadbjerg
Matrikelnummer: 0004p

Adresse: Sejershaven 2, ST. 1.
7321 Gadbjerg
Ejendomstype: Ejerlejlighed
Nummer: 2
Landsejerlav: Gadbjerg By, Gadbjerg
Matrikelnummer: 0004p

Forsyningspligt:

Andet

Servitut tekst:

10kv. kabel VOS

Deklaration for elkabler med spændinger til og med 20 kv samt transformerstation med grundareal på højst 5 m²

Undertegnede meddeler herved med bindende virkning for mig og efterfølgende ejere VOS Net A/S CVR nr. 27773931 (nedenfor betegnet "Selskabet") ret til på omstående ejendom (me) at anbringe ovenstående jordkabelanlæg med fornødent

tilbehør. Anlæggets omtrentlige placering på ejendommen fremgår af den udleverede/vedhæftede plan. Selskabet har ret til at efterse, vedligeholde og udskifte kabelanlægget med tilhørende transformerstation samt ret til at sikre, at transformerstationen står frit og upåvirket af omgivelserne. Lodsejeren forpligter sig til at respektere de begrænsninger i brugen af arealet over og omkring kabelanlægget, som lovgivningen til enhver tid foreskriver.

Jorden over kabelanlægget kan altid udnyttes til dyrkning af afgrøder, herunder behandling med normale markredskaber. Byggeri, etablering af vej, terrænændringer, grubning, dræning, boringer eller andet, hvor der er risiko for at skade kabelanlægget, og som udføres nærmere end 1 m. fra kabelanlægget (vandret afstand), skal anmeldes til Selskabet senest 8 dage før påbegyndelsen, hvorefter Selskabet for egen regning påviser eller – om nødvendigt - frilægger kabelanlægget. For byggeri til landbrugsmæssige formål flytter eller sikrer Selskabet kabelanlægget for egen regning. Ved skovrejsning eller anden beplantning nærmere end 1 m. fra kabelanlægget, skal lodsejeren kontakte Selskabet med henblik på at aftale nærmere vilkår for etablering af beplantningen. Ved fremtidige dræningsarbejder på ejendommen er Selskabet forpligtet til at afholde merudgifter forårsaget af kabelanlæggets tilstedeværelse, såfremt Selskabet inddrages i den forudgående planlægning.

For de rettigheder Selskabet har erhvervet ved denne deklaration, yder Selskabet en engangserstatning. Erstatningen beregnes på grundlag af gældende landsaftale mellem Dansk Landbrug og Dansk Energi. Erstatning for skader opstået ved anlæggets etablering, vedligeholdelse, udskiftning eller fjernelse opgøres på grundlag af gældende landsaftale mellem Dansk Landbrug og Dansk Energi. Påtaleretten tilkommer Selskabet. Selskabet kan til enhver tid uden samtykke fra ejerne af de ovennævnte matrikler overdrage sine lednings-anlæg med tilbehør og sine rettigheder og pligter efter denne servitut. Selskabet kan desuden uden samtyk-ke fra ejerne af det/de ovennævnte matrikel/matrikler tinglyse påtegning på denne servitut om skift af påtaleret.

Nærværende deklaration er Selskabet berettiget til at lade tinglyse som servitutstiftende på ejendommen. Med hensyn til de på ejendommen hvilende servitutter og behæftelser af enhver art henvises til tingbogen. Deklarationen respekterer omprioritering og prioritering. Når anlægget ikke bruges længere og lodsejeren anmoder herom, er Selskabet forpligtet til at aflyse deklarationen og fjerne anlægget. Placering af el-anlægget sker på det bevillingshavende elselskabs foranledning med hjemmel i elforsyningslovens offentligretlige forpligtelse til etablering af elforsyningsanlæg.

Myndighed:

Navn:	Vejle Kommune Skolegade 1 7100 Vejle
Cvr-nr.:	29189900

Påtaleberettiget:

Navn:	SYD ENERGI NET A/S Edison Park 1 6715 Esbjerg N
Cvr-nr.:	25154150

Følgende servitutter respekteres:

Ejendomstype:	Hovedejendom opdelt i ejerlejligheder
Landsejerlav:	Gadbjerg By, Gadbjerg
Matrikelnummer:	0004p
Dato/løbenummer:	26.11.1976-17766-51
Dokumenttype:	Servitut
Dato/løbenummer:	24.09.1990-10121-51
Dokumenttype:	Servitut
Dato/løbenummer:	21.01.2003-1433-51
Dokumenttype:	Servitut
Dato/løbenummer:	26.04.2006-6734-51
Dokumenttype:	Servitut
Dato/løbenummer:	06.09.2012-1003837803
Dokumenttype:	Servitut
Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Nummer:	1
Landsejerlav:	Gadbjerg By, Gadbjerg
Matrikelnummer:	0004p
Dato/løbenummer:	26.11.1976-17766-51
Dokumenttype:	Servitut
Dato/løbenummer:	24.09.1990-10121-51
Dokumenttype:	Servitut
Dato/løbenummer:	21.01.2003-1433-51
Dokumenttype:	Servitut
Dato/løbenummer:	26.04.2006-6734-51
Dokumenttype:	Servitut
Dato/løbenummer:	06.09.2012-1003837803
Dokumenttype:	Servitut

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Nummer:	2
Landsejerlav:	Gadbjerg By, Gadbjerg
Matrikelnummer:	0004p
Dato/løbenummer:	26.11.1976-17766-51
Dokumenttype:	Servitut
Dato/løbenummer:	24.09.1990-10121-51
Dokumenttype:	Servitut
Dato/løbenummer:	21.01.2003-1433-51
Dokumenttype:	Servitut
Dato/løbenummer:	26.04.2006-6734-51
Dokumenttype:	Servitut
Dato/løbenummer:	06.09.2012-1003837803
Dokumenttype:	Servitut

Elektronisk akt anmeldelse information:

Anmelder:

	HULGAARD ADVOKATER P/S Birkemose Allé 41 6000 Kolding
Cvr-nr.:	33375085
Kontaktoplysninger:	3625/31.10.12, 38404233 EA@hulgaardadvokater.dk

Bilag:

Bilagsreference:	24f25736-c77e-47f0-9dcc-31885bdda000
Bilag referencekode:	GML-dokument med koordinater til servitutter og bygning på lejet grund.
Beskrivelse af bilag:	1211465_stedfæstelse.GML
Bilagsreference:	96c44048-50a0-4f47-8e7e-ddfc41e35f71
Bilag referencekode:	Andet.
Beskrivelse af bilag:	1211465_E-rids.pdf
Bilagsreference:	69b2e45f-029b-4b9e-b9dd-a2ea53dee2f4
Bilag referencekode:	Andet.
Beskrivelse af bilag:	Sammenskrevet resume

Erklæringer:

Erklæringer iht. planlovens § 15, jf. § 42
Kommunalbestyrelsen godkender ved sin underskrift tinglysning af servitutten, jfr. planloven § 42.

Betalt tinglysningsafgift:

1.400 DKK

Resultat af tinglysning

Ejendom:

Adresse:	Sejershaven 2 7321 Gadbjerg
Ejendomstype:	Hovedejendom opdelt i ejerlejligheder
Landsejerlav:	Gadbjerg By, Gadbjerg
Matrikelnummer:	0004p

Status:

Tinglyst

Tinglysningsdato:

10.06.2015 09:00:23

Dokumenttype:

Påtegning om ny påtaleberettiget

Dato/løbenummer:

31.10.2012-1004003072

Ejendom:

Adresse:	Sejershaven 2, ST. 11. 7321 Gadbjerg
Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Nummer:	1
Landsejerlav:	Gadbjerg By, Gadbjerg
Matrikelnummer:	0004p

Status:

Tinglyst

Tinglysningsdato:

10.06.2015 09:00:23

Dokumenttype:

Påtegning om ny påtaleberettiget

Dato/løbenummer:

31.10.2012-1004003072

Ejendom:

Adresse:	Sejershaven 2, ST. 1. 7321 Gadbjerg
Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Nummer:	2
Landsejerlav:	Gadbjerg By, Gadbjerg
Matrikelnummer:	0004p

Status:

Tinglyst

Tinglysningsdato:

10.06.2015 09:00:23

Dokumenttype:

Påtegning om ny påtaleberettiget

Dato/løbenummer:

31.10.2012-1004003072

Akt: Skab nr.
(udfyldes af dommerkontoret)

SIGNATUR:

- 10 kv. kabel
- Transformer
- 4p — Matrikelnummer hvorpå der tinglyses
- Skel indtegnet efter matrikelkortet

Kortet er udfærdiget på grundlag af T0-kort
fra Vaaks og Naturgas Midt-Nord
af d. 25.10.2002 og 10.01.2003

Rids i ca. 1:1000

vedr. matr. 4p Gadbjerg By, Gadbjerg

Vejle Kommune, Region Syddanmark

Kablernes placering er vist skitsemæssigt.

Kablernes nøjagtige placering kan påvises
af V.O.S.

Planen er ajourført med hensyn til matrikel-
numre efter matrikelkortets udvisende den 24.10.2012

Vejle den 24.10.2012

landinspektør

J. NR.: 1211465

CAD: 1211465 E-rids.dgn

Hvenegaard & Jens Bo
LANDINSPEKTØRER A/S
Fredericiavej 16, 7100 Vejle, tlf. 75 82 32 66
www.jensbo.dk

ERHVERVSSTYRELSEN

CVR-NR 27773931
Udskrevet 12.09.2014
Side 1

Erhvervsstyrelsen
Langelinie Allé 17
2100 København Ø

SAMMENSKREVET RESUME

SELSKABSNAVN:
VOS NET A/S (OPLØST)

Seneste registrering:	12.09.2014	Selskabet er stiftet ved spaltning den 25.05.2004
Seneste vedtægtsdato:	03.01.2005	
Hjemsteds-adresse:	Florasvej 2 7182 Bredsten	
Hjemsteds-kommune:	Vejle	

Selskabet opløst efter fusion med CVR-nr 25154150 SYD ENERGI NET A/S

Registrering er sket.

Anders Bentzen

ABN

Servitut

Ejendom:

Adresse:	Sejershaven 2 7321 Gadbjerg
Landsejerlav:	Gadbjerg By, Gadbjerg
Matrikelnummer:	0004p

Ejer:

Navn:	Meta Mariehjemmet Virumgårdsvej 18 2830 Virum
Cvr-nr.:	30759958
Underskrevet i henhold til fuldmagt af:	
Cvr-nr.:	20014784
	Erklæring om anvendelse af fuldmagtsordningen Fuldmagtshaver erklærer, at dokumentet fremsendes til tinglysning på grundlag af en til Tinglysningsretten allerede fremsendt, eller forventet fremsendt fuldmagt.

Påtaleberettiget:

Navn:	VOS NET A/S Florasvej 2 7182 Bredsten
Cvr-nr.:	27773931

Anmoder:

Navn:	HVENEGAARD & JENS BO LANDINSPEKTØRER A/S Rugårdsvej 55 5000 Odense C
Cvr-nr.:	20014784

Myndighed:

Navn:	Vejle Kommune Skolegade 1 7100 Vejle
Cvr-nr.:	29189900

Forsyningspligt:

Andet

Servitut tekst:

10kv. kabel VOS

Deklaration for elkabler med spændinger til og med 20 kv samt transformerstation med grundareal på højst 5 m²

Undertegnede meddeler herved med bindende virkning for mig og efterfølgende ejere VOS Net A/S CVR nr. 27773931 (nedenfor betegnet "Selskabet") ret til på omstående ejendom (me) at anbringe ovenstående jordkabelanlæg med fornødent tilbehør. Anlæggets omtrentlige placering på ejendommen fremgår af den udleverede/vedhæftede plan. Selskabet har ret til at efterse, vedligeholde og udskifte kabelanlægget med tilhørende transformerstation samt ret til at sikre, at transformerstationen står frit og upåvirket af omgivelserne. Lodsejeren forpligter sig til at respektere de begrænsninger i brugen af arealet over og omkring kabelanlægget, som lovgivningen til enhver tid foreskriver.

Jorden over kabelanlægget kan altid udnyttes til dyrkning af afgrøder, herunder behandling med normale markredskaber. Byggeri, etablering af vej, terrænændringer, grubning, dræning, boringer eller andet, hvor der er risiko for at skade kabelanlægget, og som udføres nærmere end 1 m. fra kabelanlægget (vandret afstand), skal anmeldes til Selskabet senest 8 dage før påbegyndelsen, hvorefter Selskabet for egen regning påviser eller – om nødvendigt - frilægger kabelanlægget. For byggeri til landbrugsmæssige formål flytter eller sikrer Selskabet kabelanlægget for egen regning. Ved skovrejsning eller anden beplantning nærmere end 1 m. fra kabelanlægget, skal lodsejeren kontakte Selskabet med henblik på at aftale nærmere vilkår for etablering af beplantningen. Ved fremtidige dræningsarbejder på ejendommen er Selskabet forpligtet til at afholde merudgifter forårsaget af kabelanlæggets tilstedeværelse, såfremt Selskabet inddrages i den forudgående planlægning.

For de rettigheder Selskabet har erhvervet ved denne deklaration, yder Selskabet en engangserstatning. Erstatningen beregnes på grundlag af gældende landsaftale mellem Dansk Landbrug og Dansk Energi. Erstatning for skader opstået ved anlæggets etablering, vedligeholdelse, udskiftning eller fjernelse opgøres på grundlag af gældende landsaftale mellem Dansk Landbrug og Dansk Energi. Påtaleretten tilkommer Selskabet. Selskabet kan til enhver tid uden samtykke fra ejerne af de ovennævnte matrikler overdrage sine lednings-anlæg med tilbehør og sine rettigheder og pligter efter denne servitut. Selskabet kan desuden uden samtyk-ke fra ejerne af det/de ovennævnte matrikel/matrikler tinglyse påtegning på denne servitut om skift af påtaleret.

Nærværende deklaration er Selskabet berettiget til at lade tinglyse som servitutstiftende på ejendommen. Med hensyn til

de på ejendommen hvilende servitutter og behæftelser af enhver art henvises til tingbogen. Deklarationen respekterer omprioritering og prioritering. Når anlægget ikke bruges længere og lodsejeren anmoder herom, er Selskabet forpligtet til at aflyse deklarationen og fjerne anlægget. Placering af el-anlægget sker på det bevillingshavende elselskabs foranledning med hjemmel i elforsyningslovens offentligretlige forpligtelse til etablering af elforsyningsanlæg.

Stedfæstet:

Servitutten kan være helt eller delvist stedfæstet.

Følgende servitutter respekteres:

Servitutter tinglyst til og med 06.09.2012 respekteres.

Erklæringer:

Erklæringer iht. planlovens § 15, jf. § 42
Kommunalbestyrelsen godkender ved sin underskrift tinglysning af servitutten, jfr. planloven § 42.

Bilag:

Bilagsreference:	24f25736-c77e-47f0-9dcc-31885bdda000
Bilag referencekode:	GML-dokument med koordinater til servitutter og bygning på lejet grund.
Beskrivelse af bilag:	1211465_stedfæstelse.GML
Bilagsreference:	96c44048-50a0-4f47-8e7e-ddfc41e35f71
Bilag referencekode:	Andet.
Beskrivelse af bilag:	1211465_E-rids.pdf

Nedenstående anmelderoplysninger underskrives alene af anmelder.

Anmelder:

HVENEGAARD & JENS BO LANDINSPEKTØRER A/S
Rugårdsvej 55
5000 Odense C

Cvr-nr.: 20014784

Kontaktoplysninger: Ole D. Buhl, Fredericiavej 16, 7100 Vejle
75823266
pl@jensbo.dk

Anmelders sagsnummer: 1211465_Deklaration_VOS

Sendes også til:

E-mail: odb@jensbo.dk
Sagsnummer:

E-mail: jla@hvenegaard.dk
Sagsnummer:

Tinglysningsafgift:

Afgift: 1.400 DKK

Afgiftspligtigt beløb: 0 DKK

Storkundenummer:

20014784
Tinglysningsafgift betalt i henhold til storkundeordning.

Resultat af tinglysning

Ejendom:

Adresse: Sejershaven 2
7321 Gadbjerg
Landsejerlav: Gadbjerg By, Gadbjerg
Matrikelnummer: 0004p

Status:

Tinglyst

Tinglysningsdato:

31.10.2012 08:50:41

Dokumenttype:

Servitut

Dato/løbenummer:

31.10.2012-1004003072

Påtegning

Dokument som påtegnes:

Dato/løbenummer:	31.10.2012-1004003072
Dokumenttype:	Servitut

Påtegning om ny påtaleberettiget

Påtaleberettiget:

Navn:	SYD ENERGI NET A/S Edison Park 1 6715 Esbjerg N
Cvr-nr.:	25154150

Udtrædende påtaleberettiget:

Navn:	VOS NET A/S Florasvej 2 7182 Bredsten
Cvr-nr.:	27773931

Anmoder:

Navn:	HULGAARD ADVOKATER P/S Birkemose Allé 41 6000 Kolding
Cvr-nr.:	33375085

Bilag:

Bilagsreference:	69b2e45f-029b-4b9e-b9dd-a2ea53dee2f4
Bilag referencekode:	Andet.
Beskrivelse af bilag:	Sammenskrevet resume

Nedenstående anmelderoplysninger underskrives alene af anmelder.

Anmelder:

HULGAARD ADVOKATER P/S
Birkemose Allé 41

	6000 Kolding
Cvr-nr.:	33375085
Kontaktoplysninger:	Eva Adelgaard, Åboulevarden 49, 3. 38404233 EA@hulgaardadvokater.dk
Anmelders sagsnummer:	3625/31.10.12

Tinglysningsafgift:

Afgift:	0 DKK
Afgiftspligtigt beløb:	0 DKK

Resultat af tinglysning

Ejendom:

Adresse:	Sejershaven 2 7321 Gadbjerg
Ejendomstype:	Hovedejendom opdelt i ejerlejligheder
Landsejerlav:	Gadbjerg By, Gadbjerg
Matrikelnummer:	0004p

Status:

Tinglyst

Tinglysningsdato:

10.06.2015 09:00:23

Dokumenttype:

Påtegning om ny påtaleberettiget

Dato/løbenummer:

31.10.2012-1004003072

Ejendom:

Adresse:	Sejershaven 2, ST. 11. 7321 Gadbjerg

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Nummer:	1
Landsejerlav:	Gadbjerg By, Gadbjerg
Matrikelnummer:	0004p

Status:

Tinglyst

Tinglysningsdato:

10.06.2015 09:00:23

Dokumenttype:

Påtegning om ny påtaleberettiget

Dato/løbenummer:

31.10.2012-1004003072

Ejendom:

Adresse:	Sejershaven 2, ST. 1. 7321 Gadbjerg
Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Nummer:	2
Landsejerlav:	Gadbjerg By, Gadbjerg
Matrikelnummer:	0004p

Status:

Tinglyst

Tinglysningsdato:

10.06.2015 09:00:23

Dokumenttype:

Påtegning om ny påtaleberettiget

Dato/løbenummer:

31.10.2012-1004003072

Aktuelt tinglyst dokument

Dokument:

Dato/løbenummer: 09.12.2020-1012503585

Servitut:

Senest påtegnet:

09.12.2020 13:15:22

Ejendom:

Adresse: Sejershaven 2
7321 Gadbjerg
Ejendomstype: Hovedejendom opdelt i ejerlejligheder
Landsejerlav: Gadbjerg By, Gadbjerg
Matrikelnummer: 0004p

Adresse: Sejershaven 2, ST. 1.
7321 Gadbjerg
Ejendomstype: Ejerlejlighed
Nummer: 2
Landsejerlav: Gadbjerg By, Gadbjerg
Matrikelnummer: 0004p

Adresse: Sejershaven 2, ST. 11.
7321 Gadbjerg
Ejendomstype: Ejerlejlighed
Nummer: 1
Landsejerlav: Gadbjerg By, Gadbjerg
Matrikelnummer: 0004p

Tekniske anlæg:

El: ledninger og tekniske anlæg

Telefon-/kommunikation: ledninger og tekniske anlæg

Servitut tekst:

Deklaration om kabelanlæg

Mellem Evonet A/S Edison Park 1 6715 Esbjerg N CVR-nummer 25154150 (herefter benævnt ”Netselskabet”) og Den Selvejende Institution Meta Mariehjemmet c/o Fonden Mariehjemmene Virumgårdsvej 18 2830 Virum Cvr. 30759958 (herefter benævnt ”Ejeren”) vedrørende

Projektnummer:16120344 Kabelanlægget beliggende matr. nr. 4p Gadbjerg By, Gadbjerg med adresse Sejrshaven 2, 7321 Gadbjerg

1. Generelt

1.1 Nærværende deklaration er gældende mellem Netselskabet og Ejeren samt efterfølgende ejere.

1.2 Til deklarationen hører vedlagte deklarationsrids benævnt bilag 1 og eventuel erstatningsaftale.

2. Indledning

2.1 Netselskabet ønsker på Ejerens Ejendom at anlægge kabelanlægget, som anvist i vedlagte bilag 1. Uanset om der er tale om placering af kabelanlægget på en eller flere af Ejerens ejendomme/matrikler, vil benævnelsen i det følgende være ”Ejendom”/”Ejendommen”.

2.2 Formålet med kabelanlægget er ikke udelukkende at el-forsyne den pågældende Ejers Ejendom men også øvrige ejendomme mv. i nærområdet.

2.3 Med nærværende deklaration meddeler Ejeren Netselskabet en for Ejeren og efterfølgende ejeres vedkommende bindende tilladelse til at etablere, drive og vedligeholde kabelanlægget på Ejerens Ejendom.

3. Tilladelse til anlæg mv.

3.1 Ejeren giver med nærværende deklaration Netselskabet tilladelse til på Ejendommen:

A. at anlægge kabelanlægget til brug for fremføring af elektricitet og kommunikation. Netselskabet og Ejeren aftaler tracéens placering på Ejendommen, inden arbejdet udføres.

B. at ansøge offentlige myndigheder om de fornødne tilladelser og dispensationer i forbindelse med anlægsarbejdet.

3.2 Arealet over og omkring kabelanlægget kan udnyttes af Ejeren og fremtidige ejere til dyrkning af afgrøder, herunder med anvendelse af sædvanlige have- og/eller markredskaber. Ved øvrige arbejder i nærheden af arealet over og omkring kabelanlægget f.eks. dræning, grubning, udgravning eller boring, skal disse anmeldes skriftligt til Netselskabet mindst to uger før, arbejdet påbegyndes.

4. Tilladelse til tinglysning mv.

4.1 Netselskabet kan uden samtykke fra Ejeren af Ejendommen eller fremtidige ejere af Ejendommen overdrage kabelanlægget eller dele heraf samt rettigheder og pligter

efter nærværende deklaration til et andet Netselskab.

4.2 Påtaleretten tilkommer Netselskabet.

4.3 Netselskabet kan desuden uden samtykke fra Ejeren eller fremtidige ejere tinglyse påtegning på nærværende aftale om skift af påtaleretten.

4.4 Netselskabet er berettiget til at lade nærværende deklaration tinglyse som servitut på Ejerens Ejendom.

4.5 Med hensyn til de på Ejendommen hvilende servitutter og hæftelser af enhver art henvises til tingbogens udvisende.

4.6 Deklarationen respekterer tillige sædvanlig realkreditbelåning og banklån i forbindelse med ejerskifte eller omprioritering.

4.7 I perioden fra indgåelse af nærværende deklaration og frem til deklarationens tinglysning på Ejerens Ejendom forpligter Ejeren sig til at orientere en eventuel køber eller anden rettighedshaver om Netselskabets rettigheder i henhold til nærværende deklaration. I forbindelse med et salg af Ejendommen forpligter Ejeren sig til at sikre, at køber påtager sig denne utinglyste forpligtelse som ny ejer, herunder pligten til at tiltræde, at deklarationen tinglyses servitutstiftende uden herved at kunne fremsætte krav på (yderligere) erstatning.

4.8 Udgifterne ved en eventuel nødvendig flytning af kabelanlægget eller dele heraf på Ejerens Ejendom, som er nødvendiggjort af Ejerens eller fremtidige ejeres ændrede arealanvendelse, påhviler Ejeren eller fremtidige ejere. Udgifterne er dermed Netselskabet uvedkommende. Det almindelige gæsteprincip er således fraveget.

4.8.1 Ejeren eller fremtidige ejere skal på samme Ejendom, hvor flytningen foretages stille egnet areal til rådighed vederlagsfrit.

4.8.2 Netselskabet har som følge af fravigelsen af det almindelige gæsteprincip, jf. pkt. 4.8, til den nuværende Ejer betalt en engangserstatningssum til fuld og endelig afgørelse af de gener og restriktioner, som kabelanlægget påfører Ejerens Ejendom og fremtidige ejeres ejendom. Beløbets størrelse er fastsat på baggrund af forhandling mellem Netselskabet og Ejeren.

4.9 Ved byggeri til landbrugsmæssige formål, finder pkt. 4.8 dog ikke anvendelse. Det betyder, at Netselskabet flytter eller sikrer kabelanlægget eller dele heraf for egen regning.

4.10 Når kabelanlægget ikke bruges længere, og Ejeren anmoder herom, er Netselskabet forpligtet til at aflyse deklarationen og fjerne anlægget samt reetablere det område

af Ejendommen, som har været berørt af Netselskabets anlæg.

5. Varighed

5.1 Nærværende deklaration er tidsubegrænset.

5.2 Den af Netselskabet udbetalte engangserstatningssum dækker en fravigelse af gæsteprincippet efter pkt. 4.8 samt et eventuelt betalt engangserstatningsbeløb efter pkt. 6.1 for en tidsubegrænset periode.

6. Erstatning og værneting

6.1 Har Netselskabet betalt et engangserstatningsbeløb til Ejeren udover erstatning for fravigelse af gæsteprincippet (pkt. 4.8), fremgår det af en erstatningsaftale. Det pågældende engangserstatningsbeløb er fastsat efter forhandling mellem Netselskabet og Ejeren.

6.2 Ved eventuel tvist mellem Netselskabet og Ejeren eller fremtidige ejere afgøres den ved de ordinære domstole med Retten i Esbjerg som værneting.

Myndighed:

Navn:	Vejle Kommune Skolegade 1 7100 Vejle
Cvr-nr.:	29189900

Påtaleberettiget:

Navn:	N1 A/S Edison Park 1 6715 Esbjerg N
Cvr-nr.:	25154150

Følgende servitutter respekteres:

Ejendomstype:	Hovedejendom opdelt i ejerlejligheder
Landsejerlav:	Gadbjerg By, Gadbjerg
Matrikelnummer:	0004p
Dato/løbenummer:	26.11.1976-17766-51
Dokumenttype:	Servitut
Dato/løbenummer:	24.09.1990-10121-51
Dokumenttype:	Servitut
Dato/løbenummer:	21.01.2003-1433-51
Dokumenttype:	Servitut

Dato/løbenummer: 26.04.2006-6734-51
Dokumenttype: Servitut

Dato/løbenummer: 06.09.2012-1003837803
Dokumenttype: Servitut

Dato/løbenummer: 31.10.2012-1004003072
Dokumenttype: Servitut

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Nummer: 2
Landsejerlav: Gadbjerg By, Gadbjerg
Matrikelnummer: 0004p

Dato/løbenummer: 26.11.1976-17766-51
Dokumenttype: Servitut

Dato/løbenummer: 24.09.1990-10121-51
Dokumenttype: Servitut

Dato/løbenummer: 21.01.2003-1433-51
Dokumenttype: Servitut

Dato/løbenummer: 26.04.2006-6734-51
Dokumenttype: Servitut

Dato/løbenummer: 06.09.2012-1003837803
Dokumenttype: Servitut

Dato/løbenummer: 31.10.2012-1004003072
Dokumenttype: Servitut

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Nummer: 1
Landsejerlav: Gadbjerg By, Gadbjerg
Matrikelnummer: 0004p

Dato/løbenummer: 26.11.1976-17766-51
Dokumenttype: Servitut

Dato/løbenummer: 24.09.1990-10121-51
Dokumenttype: Servitut

Dato/løbenummer: 21.01.2003-1433-51
Dokumenttype: Servitut

Dato/løbenummer: 26.04.2006-6734-51
Dokumenttype: Servitut

Dato/løbenummer: 06.09.2012-1003837803
Dokumenttype: Servitut

Dato/løbenummer: 31.10.2012-1004003072
Dokumenttype: Servitut

Elektronisk akt anmeldelse information:

Anmelder:

Landsyd I/S
Nordre Boulevard 93
6800 Varde

Cvr-nr.: 49795114

Kontaktoplysninger: 20205010/mf,
mf@landsyd.dk

Bilag:

Bilagsreference: 6809c3ff-2a84-4d77-84d2-689cafb2ada0
Bilag referencekode: Andet.
Beskrivelse af bilag: 20205010_rids

Erklæringer:

Planloven - kommunalbestyrelsens tilladelse indhentet
Kommunalbestyrelsen godkender ved sin underskrift tinglysning af servitutten, jfr. planloven § 42, og tilvejebringelse af en lokalplan er ikke påkrævet.

Betalt tinglysningsafgift:

1.750 DKK

Anmærkninger:

Dato/løbenummer: 15.05.2014-1005344667
Prioritet: 7
Dokumenttype: Realkreditpantebrev
Hovedstol: 7.412.912 DKK
Rentesats: 3,425649 %
Låntype: Kontantlån
Særlige lånevilkår: Kontantlån
Kreditor: Nykredit Realkredit A/S

Dato/løbenummer: 23.03.2015-1006222574
Prioritet: 7
Dokumenttype: Realkreditpantebrev
Hovedstol: 40.038.180 DKK
Rentesats: 2,125901 %
Låntype: Kontantlån
Særlige lånevilkår: Kontantlån
Kreditor: Nykredit Realkredit A/S

Dato/løbenummer: 17.08.2015-1006635281
Prioritet: 8
Dokumenttype: Ejerpantebrev

Hovedstol:	10.000.000 DKK
Særlige lånevilkår:	Rentetilpasning
Kreditor:	Meta Mariehjemmet

Resultat af tinglysning

Ejendom:

Adresse:	Sejershaven 2 7321 Gadbjerg
Ejendomstype:	Hovedejendom opdelt i ejerlejligheder
Landsejerlav:	Gadbjerg By, Gadbjerg
Matrikelnummer:	0004p

Status:

Tinglyst

Tinglysningsdato:

09.12.2020 13:15:22

Dokumenttype:

Servitut

Dato/løbenummer:

09.12.2020-1012503585

Ejendom:

Adresse:	Sejershaven 2, ST. 11. 7321 Gadbjerg
Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Nummer:	1
Landsejerlav:	Gadbjerg By, Gadbjerg
Matrikelnummer:	0004p

Status:

Tinglyst

Tinglysningsdato:

09.12.2020 13:15:22

Dokumenttype:

Servitut

Dato/løbenummer:

09.12.2020-1012503585

Anmærkninger:

Dato/løbenummer:	23.03.2015-1006222574
Prioritet:	7
Dokumenttype:	Realkreditpantebrev
Hovedstol:	40.038.180 DKK
Rentesats:	2,125901 %
Låntype:	Kontantlån
Særlige lånevilkår:	Kontantlån
Kreditor:	Nykredit Realkredit A/S

Dato/løbenummer:	17.08.2015-1006635281
Prioritet:	8
Dokumenttype:	Ejerpantebrev
Hovedstol:	10.000.000 DKK
Særlige lånevilkår:	Rentetilpasning
Kreditor:	Meta Mariehjemmet

Ejendom:

Adresse:	Sejershaven 2, ST. 1. 7321 Gadbjerg
Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Nummer:	2
Landsejerlav:	Gadbjerg By, Gadbjerg
Matrikelnummer:	0004p

Status:

Tinglyst

Tinglysningsdato:

09.12.2020 13:15:22

Dokumenttype:

Servitut

Dato/løbenummer:

09.12.2020-1012503585

Anmærkninger:

Dato/løbenummer:	15.05.2014-1005344667
Prioritet:	7
Dokumenttype:	Realkreditpantebrev
Hovedstol:	7.412.912 DKK
Rentesats:	3,425649 %
Låntype:	Kontantlån
Særlige lånevilkår:	Kontantlån
Kreditor:	Nykredit Realkredit A/S

Dato/løbenummer:	17.08.2015-1006635281
Prioritet:	8
Dokumenttype:	Ejerpantebrev
Hovedstol:	10.000.000 DKK
Særlige lånevilkår:	Rentetilpasning
Kreditor:	Meta Mariehjemmet



4a og 4p

Gadbjerg By, Gadbjerg

Vejle Kommune

eRids

Udfærdiget 29. jan. 2020 tinglysning

Landinspektør
Målforhold 1: 1500
J.nr. 20205010mhe

LandSyd
LANDINSPEKTØRER
LandSyd I/S, Grindsted
Hedemarken 9
7200 Grindsted
Tlf. 75 31 00 44

Servitut

Ejendom:

Adresse:	Sejershaven 2 7321 Gadbjerg
Ejendomstype:	Hovedejendom opdelt i ejerlejligheder
Landsejerlav:	Gadbjerg By, Gadbjerg
Matrikelnummer:	0004p
Adresse:	Sejershaven 2, ST. 1. 7321 Gadbjerg
Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Nummer:	2
Landsejerlav:	Gadbjerg By, Gadbjerg
Matrikelnummer:	0004p
Adresse:	Sejershaven 2, ST. 11. 7321 Gadbjerg
Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Nummer:	1
Landsejerlav:	Gadbjerg By, Gadbjerg
Matrikelnummer:	0004p

Ejer:

Navn:	Den selvejende Institution Meta Mariehjemmet Virumgårdsvej 18 2830 Virum
Cvr-nr.:	30759958
Underskrevet i henhold til fuldmagt af:	
Cvr-nr.:	49795114

Fuldmagtsordning Fuldmagtshaver erklærer, at dokumentet fremsendes til tinglysning på grundlag af en til Tinglysningsretten allerede fremsendt, eller forventet fremsendt fuldmagt.

Ejer:

Navn:	Den selvejende Institution Meta Mariehjemmet Virumgårdsvej 18 2830 Virum
Cvr-nr.:	30759958
Underskrevet i henhold til fuldmagt af:	
Cvr-nr.:	49795114

Fuldmagtsordning Fuldmagtshaver erklærer, at dokumentet fremsendes til tinglysning på grundlag af en til Tinglysningsretten allerede fremsendt, eller forventet fremsendt fuldmagt.

Ejer:

Navn: Den selvejende Institution Meta Mariehjemmet
Virumgårdsvej 18
2830 Virum
Cvr-nr.: 30759958

Underskrevet i henhold til fuldmagt af:
Cvr-nr.: 49795114

Fuldmagtsordning Fuldmagtshaver erklærer, at dokumentet fremsendes til tinglysning på grundlag af en til Tinglysningsretten allerede fremsendt, eller forventet fremsendt fuldmagt.

Påtaleberettiget:

Navn: N1 A/S
Edison Park 1
6715 Esbjerg N
Cvr-nr.: 25154150

Anmoder:

Navn: Landsyd I/S
Nordre Boulevard 93
6800 Varde
Cvr-nr.: 49795114

Myndighed:

Navn: Vejle Kommune
Skolegade 1
7100 Vejle
Cvr-nr.: 29189900

Tekniske anlæg:

El: ledninger og tekniske anlæg

Telefon-/kommunikation: ledninger og tekniske anlæg

Servitut tekst:

Deklaration om kabelanlæg

Mellem Evonet A/S Edison Park 1 6715 Esbjerg N CVR-nummer 25154150 (herefter benævnt ”Netselskabet”) og Den Selvejende Institution Meta Mariehjemmet c/o Fonden Mariehjemmene Virumgårdsvej 18 2830 Virum Cvr. 30759958 (herefter benævnt ”Ejeren”) vedrørende Projektnummer:16120344 Kabelanlægget beliggende matr. nr. 4p Gadbjerg By, Gadbjerg med adresse Sejrshaven 2, 7321 Gadbjerg

1. Generelt

1.1 Nærværende deklaration er gældende mellem Netselskabet og Ejeren samt efterfølgende ejere.

1.2 Til deklarationen hører vedlagte deklarationsrids benævnt bilag 1 og eventuel erstatningsaftale.

2. Indledning

2.1 Netselskabet ønsker på Ejerens Ejendom at anlægge kabelanlægget, som anvist i vedlagte bilag 1. Uanset om der er tale om placering af kabelanlægget på en eller flere af Ejerens ejendomme/matrikler, vil benævnelsen i det følgende være ”Ejendom”/”Ejendommen”.

2.2 Formålet med kabelanlægget er ikke udelukkende at el-forsyne den pågældende Ejers Ejendom men også øvrige ejendomme mv. i nærområdet.

2.3 Med nærværende deklaration meddeler Ejeren Netselskabet en for Ejeren og efterfølgende ejeres vedkommende bindende tilladelse til at etablere, drive og vedligeholde kabelanlægget på Ejerens Ejendom.

3. Tilladelse til anlæg mv.

3.1 Ejeren giver med nærværende deklaration Netselskabet tilladelse til på Ejendommen:

A. at anlægge kabelanlægget til brug for fremføring af elektricitet og kommunikation. Netselskabet og Ejeren aftaler tracéens placering på Ejendommen, inden arbejdet udføres.

B. at ansøge offentlige myndigheder om de fornødne tilladelser og dispensationer i forbindelse med anlægsarbejdet.

3.2 Arealet over og omkring kabelanlægget kan udnyttes af Ejeren og fremtidige ejere til dyrkning af afgrøder, herunder med anvendelse af sædvanlige have- og/eller markredskaber. Ved øvrige arbejder i nærheden af arealet over og omkring kabelanlægget f.eks. dræning, grubning, udgravning eller boring, skal disse anmeldes skriftligt til Netselskabet mindst to uger før, arbejdet påbegyndes.

4. Tilladelse til tinglysning mv.

4.1 Netselskabet kan uden samtykke fra Ejeren af Ejendommen eller fremtidige ejere af Ejendommen overdrage kabelanlægget eller dele heraf samt rettigheder og pligter efter nærværende deklaration til et andet Netselskab.

4.2 Påtaleretten tilkommer Netselskabet.

4.3 Netselskabet kan desuden uden samtykke fra Ejeren eller fremtidige ejere tinglyse påtegning på nærværende aftale om skift af påtaleretten.

4.4 Netselskabet er berettiget til at lade nærværende deklaration tinglyse som servitut på Ejerens Ejendom.

4.5 Med hensyn til de på Ejendommen hvilende servitutter og hæftelser af enhver art henvises til tingbogens udvisende.

4.6 Deklarationen respekterer tillige sædvanlig realkreditbelåning og banklån i forbindelse med ejerskifte eller omprioritering.

4.7 I perioden fra indgåelse af nærværende deklaration og frem til deklarationens tinglysning på Ejerens Ejendom forpligter Ejeren sig til at orientere en eventuel køber eller anden rettighedshaver om Netselskabets rettigheder i henhold til nærværende deklaration. I forbindelse med et salg af Ejendommen forpligter Ejeren sig til at sikre, at køber påtager sig denne utinglyste forpligtelse som ny ejer, herunder pligten til at tiltræde, at deklarationen tinglyses servitutstiftende uden herved at kunne fremsætte krav på (yderligere) erstatning.

4.8 Udgifterne ved en eventuel nødvendig flytning af kabelanlægget eller dele heraf på Ejerens Ejendom, som er nødvendiggjort af Ejerens eller fremtidige ejeres ændrede arealanvendelse, påhviler Ejeren eller fremtidige ejere. Udgifterne er dermed Netselskabet uvedkommende. Det almindelige gæsteprincip er således fraveget.

4.8.1 Ejeren eller fremtidige ejere skal på samme Ejendom, hvor flytningen foretages stille egnet areal til rådighed vederlagsfrit.

4.8.2 Netselskabet har som følge af fravigelsen af det almindelige gæsteprincip, jf. pkt. 4.8, til den nuværende Ejer betalt en engangserstatningssum til fuld og endelig afgørelse af de gener og restriktioner, som kabelanlægget påfører Ejerens Ejendom og fremtidige ejeres ejendom. Beløbets størrelse er fastsat på baggrund af forhandling mellem Netselskabet og Ejeren.

4.9 Ved byggeri til landbrugsmæssige formål, finder pkt. 4.8

dog ikke anvendelse. Det betyder, at Netselskabet flytter eller sikrer kabelanlægget eller dele heraf for egen regning.

4.10 Når kabelanlægget ikke bruges længere, og Ejeren anmoder herom, er Netselskabet forpligtet til at aflyse deklarationen og fjerne anlægget samt reetablere det område af Ejendommen, som har været berørt af Netselskabets anlæg.

5. Varighed

5.1 Nærværende deklaration er tidsubegrænset.

5.2 Den af Netselskabet udbetalte engangserstatningssum dækker en fravigelse af gæsteprincippet efter pkt. 4.8 samt et eventuelt betalt engangserstatningsbeløb efter pkt. 6.1 for en tidsubegrænset periode.

6. Erstatning og værneting

6.1 Har Netselskabet betalt et engangserstatningsbeløb til Ejeren udover erstatning for fravigelse af gæsteprincippet (pkt. 4.8), fremgår det af en erstatningsaftale. Det pågældende engangserstatningsbeløb er fastsat efter forhandling mellem Netselskabet og Ejeren.

6.2 Ved eventuel tvist mellem Netselskabet og Ejeren eller fremtidige ejere afgøres den ved de ordinære domstole med Retten i Esbjerg som værneting.

Følgende servitutter respekteres:

Ejendomstype:	Hovedejendom opdelt i ejerlejligheder
Landsejerlav:	Gadbjerg By, Gadbjerg
Matrikelnummer:	0004p

Servitutter tinglyst til og med 31.10.2012 respekteres.

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Nummer:	2
Landsejerlav:	Gadbjerg By, Gadbjerg
Matrikelnummer:	0004p

Servitutter tinglyst til og med 31.10.2012 respekteres.

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Nummer:	1
Landsejerlav:	Gadbjerg By, Gadbjerg
Matrikelnummer:	0004p

Servitutter tinglyst til og med 31.10.2012 respekteres.

Erklæringer:

Planloven - kommunalbestyrelsens tilladelse indhentet
Kommunalbestyrelsen godkender ved sin underskrift tinglysning af servitutten, jfr. planloven § 42, og tilvejebringelse af en lokalplan er ikke påkrævet.

Fuldmagtsordning Fuldmagtshaver erklærer, at dokumentet fremsendes til tinglysning på grundlag af en til Tinglysningsretten allerede fremsendt, eller forventet fremsendt fuldmagt.

Bilag:

Bilagsreference:	6809c3ff-2a84-4d77-84d2-689cafb2ada0
Bilag referencekode:	Andet.
Beskrivelse af bilag:	20205010_rids

Nedenstående anmelderoplysninger underskrives alene af anmelder.

Anmelder:

Landsyd I/S
Nordre Boulevard 93
6800 Varde

Cvr-nr.: 49795114

Kontaktoplysninger:
mf@landsyd.dk

Anmelders sagsnummer: 20205010/mf

Tinglysningsafgift:

Afgift: 1.750 DKK

Afgiftspligtigt beløb: 0 DKK

Storkundenummer:

49795114
Tinglysningsafgift betalt i henhold til storkundeordning.

Resultat af tinglysning

Ejendom:

Adresse:	Sejershaven 2 7321 Gadbjerg
Ejendomstype:	Hovedejendom opdelt i ejerlejligheder
Landsejerlav:	Gadbjerg By, Gadbjerg
Matrikelnummer:	0004p

Status:

Tinglyst

Tinglysningsdato:

09.12.2020 13:15:22

Dokumenttype:

Servitut

Dato/løbenummer:

09.12.2020-1012503585

Ejendom:

Adresse:	Sejershaven 2, ST. 11. 7321 Gadbjerg
Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Nummer:	1
Landsejerlav:	Gadbjerg By, Gadbjerg
Matrikelnummer:	0004p

Status:

Tinglyst

Tinglysningsdato:

09.12.2020 13:15:22

Dokumenttype:

Servitut

Dato/løbenummer:

09.12.2020-1012503585

Anmærkninger:

Dato/løbenummer: 23.03.2015-1006222574

Prioritet:	7
Dokumenttype:	Realkreditpantebrev
Hovedstol:	40.038.180 DKK
Rentesats:	2,125901 %
Låntype:	Kontantlån
Særlige lånevilkår:	Kontantlån
Kreditor:	LR REALKREDIT A/S
Dato/løbenummer:	17.08.2015-1006635281
Prioritet:	8
Dokumenttype:	Ejerpantebrev
Hovedstol:	10.000.000 DKK
Særlige lånevilkår:	Rentetilpasning
Kreditor:	Meta Mariehjemmet

Ejendom:

Adresse:	Sejershaven 2, ST. 1. 7321 Gadbjerg
Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Nummer:	2
Landsejerlav:	Gadbjerg By, Gadbjerg
Matrikelnummer:	0004p

Status:

Tinglyst

Tinglysningsdato:

09.12.2020 13:15:22

Dokumenttype:

Servitut

Dato/løbenummer:

09.12.2020-1012503585

Anmærkninger:

Dato/løbenummer:	15.05.2014-1005344667
Prioritet:	7
Dokumenttype:	Realkreditpantebrev
Hovedstol:	7.412.912 DKK
Rentesats:	3,425649 %
Låntype:	Kontantlån
Særlige lånevilkår:	Kontantlån
Kreditor:	LR REALKREDIT A/S
Dato/løbenummer:	17.08.2015-1006635281

Prioritet:	8
Dokumenttype:	Ejerpantebrev
Hovedstol:	10.000.000 DKK
Særlige lånevilkår:	Rentetilpasning
Kreditor:	Meta Mariehjemmet

Aktuelt tinglyst dokument

BILAG: 20

BRUUN & HJEJLE

Dokument:

Dato/løbenummer: 23.03.2015-1006222574

Realkreditpantebrev:

Kontantlån
Kontantlån. Annuitetslån. Konverterbare obligationer. DKK.

Senest påtegnet:

23.03.2015 11:37:51

Ejendom:

Adresse:	Sejershaven 2, ST. 11. 7321 Gadbjerg
Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Nummer:	1
Landsejerlav:	Gadbjerg By, Gadbjerg
Matrikelnummer:	0004p

Kreditor:

Navn:	Nykredit Realkredit A/S Kalvebod Brygge 1 1560 København V
Cvr-nr.:	12719280

Debitor:

Navn:	Meta Mariehjemmet Virumgårdsvej 18 2830 Virum
Cvr-nr.:	30759958
Personligt gældsansvar:	Debitor har personligt gældsansvar Debitor(erne) erkender at skylde kreditor(erne) den angivne hovedstol.

Hovedstol:

40.038.180 DKK

Løbetid:

Aftalt løbetid: 30 år

Løbetiden er fast.

Fast rente:

Pålydende årlig rente: 2,125901 %
Renten er foreløbig fastsat

Øvrige rentevilkår: Den til enhver tid værende restgæld forrentes med den under "Pålydende årlig rente" anførte rentesats. Renten er foreløbigt ansat. Lånet tilvejebringes gennem kreditors salg af et efter kursforholdene på udbetalingsdagen fornødent obligationsbeløb. Den endelige rente og terminsydelse, som debitor uden tinglysning herved forpligter sig til at erlægge, fastsættes af kreditor ved lånets udbetaling.

Beregningsgrundlaget og satsen for risiko- og administrationsbidraget, der skal betales af debitor udover rente og afdrag, fastsættes i overensstemmelse med kreditors "generelle lånevilkår" af kreditor, der ligeledes, af markeds- eller forretningsmæssige grunde, herunder indtjeningsmæssige grunde, er berettiget til under lånets løbetid, med 3 måneders varsel til en terminsperiodes begyndelse, at ændre beregningsgrundlaget og satsen med virkning for fremtidige terminsydelser.

Betalingsvilkår:

Tilbagebetalingsmåde: Annuitetslån.

Øvrige betalingsvilkår: Lånet forrentes som et annuitetslån, indtil lånet er færdigamortiseret inden det under "Løbetid" anførte antal år efter udbetalingen. Første og sidste terminsydelse betales dog som delydelser. Sidste delydelse forfalder til betaling den 1. i den måned, hvori lånet med den anførte løbetid senest skal være færdigamortiseret. Der betales rente indtil udløbet af den terminsperiode, hvori sidste delydelse er forfalden. Rettidig betaling af sidste delydelse er ved terminsperiodens udløb.

Ydelserne beregnes kvartårligt for perioden til 1. januar, 1. april, 1. juli og 1. oktober og forfalder til betaling bagud henholdsvis 1. december, 1. marts, 1. juni og 1. september. Første terminsydelse beregnes forholdsmæssigt fra udbetalingsdagen og forfalder den 1. i den førstkommende terminsmåned efter udbetalingsdagen.

Opsigelsesvilkår:

Indfrielseskurs: 100
Debitors opsigelsesfrist: 2 måneder
Øvrige opsigelsesvilkår: Opsigelse
Lånet er, bortset fra ejerskifte og misligholdelse, uopsigeligt fra kreditors side.

Lånet kan uden forudgående varsel ekstraordinært indfries eller nedbringes med obligationer svarende til obligationsrestgælden pr. indfrielsesdagen af samme serie og rentefod som de, med hvilke lånet er effektueret. Udtrukne obligationer kan ikke benyttes til indfrielse af lånet. Obligationerne modtages til deres pålydende værdi. Ved ekstraordinær indfrielse eller nedbringelse af lånet forfalder førstkommende ordinære afdrag til kontant betaling.

Endvidere kan lånet med 2 måneders varsel til en obligationstermin den 1/1, 1/4, 1/7 og 1/10 ekstraordinært indfries eller nedbringes med et så stort kontantbeløb, at obligationsrestgælden kan udtrækkes helt eller delvis og indløses til pari. Opsigelse skal være kreditor i hænde senest den sidste hverdag i den 3. måned forud for den obligationstermin, til hvilken lånet ønskes indfriet. Ved kontant indfrielse kan kreditor forlange, at der stilles sikkerhed af et pengeinstitut for beløbet.

Hvis lånets hovedstol er på over 3 mio. kr., og hvis lånet udbetales til en obligationskurs over 100 (eller lånet udbetales ved overførsel af obligationer til en VP-konto på et tidspunkt, hvor den officielle kurs alle handler eller i mangel heraf en skønnet kurs 2 børsdage før udbetalingen er over 100), kan lånet dog ikke indfries kontant til pari (kurs 100) til en termin, der ligger tidligere end 12 måneder efter lånets udbetaling, medmindre indfrielsen sker i forbindelse med ejerskifte.

Kreditor foretager beregning af indfrielsesbeløb og eventuelle reguleringer af lånet som følge af indfrielsen. Indfrielsesopgørelse til brug for ekstraordinær indfrielse /nedbringelse af lånet udfærdiges af kreditor mod betaling af et gebyr. Der påløber ligeledes et gebyr ved ekstraordinær indfrielse/nedbringelse af lånet.

Samme indfrielsesvilkår gælder, hvis lånet af kreditor kræves ekstraordinært indfriet eller nedbragt i tilfælde af lånets misligholdelse eller ved ejerskifte.

Rektaklausul:

Dette pantebrev kan ikke overdrages til eje eller pant.

Retsforfølgningsforbud:

Dette pantebrev kan ikke gøres til genstand for individuel retsforfølgning.

Oprykningsret:

Dette dokument er med oprykningsret.

Særlige bestemmelser:

Lånevilkår
Lånet er ydet uden supplerende lovbestemt sikkerhed. For lånet gælder kreditors til enhver tid gældende vedtægter og regler.

Dette pantebrev kan tillige ligge til sikkerhed for lån finansieret ved udstedelse af særligt dækkede realkreditobligationer eller særligt dækkede obligationer.

Ved lånets udbetaling erlægges stiftelsesprovisionen efter de af kreditor fastsatte regler herom. Stiftelsesprovisionen tilbagebetales ikke.

Gebyrer og morarenter
Betales en terminsydelse eller et indfrielsesbeløb ikke rettidigt, påløber der morarenter. Morarenter beregnes p.t. med 18 % p.a. af det skyldige beløb regnet fra sidste rettidige betalingsdag indtil betaling finder sted.

Der påløber gebyrer for erindringsskrivelser og for overgivelse af skyldige beløb til inkasso ved misligholdelse samt gebyrer i øvrigt for forskellige serviceydelser m.v. i forbindelse med lånet. Der henvises herved til kreditors til enhver tid gældende prisblad.

Kreditor forbeholder sig ret til at ændre størrelsen af gebyrer, at indføre nye gebyrer og at ændre morarentesatsen eller beregningsmåden, såfremt kreditor ændrer sin prisfastsættelse eller gebyrstruktur af markeds- eller forretningsmæssige grunde, herunder indtjeningsmæssige grunde.

Hæftelse
Debitor hæfter personligt for forpligtelserne i henhold til nærværende pantebrev.

Debitor overtager samtidig ved sin underskrift på nærværende pantebrev det personlige gældsansvar for øvrige i ejendommen indestående lån til kreditor og erklærer sig samtidig bekendt med vilkårene for disse lån.

Forfald
Udover de i almindelige betingelser AB nævnte tilfælde forfalder lånet til øjeblikkelig indfrielse efter påkrav fra kreditor, såfremt

- ejendommen inden 2 år fra lånets udbetaling (f.s.v.a. forhåndslån efter lånets overgang til endeligt lån) overgår til anden anvendelse, som ville have medført, at lånet ikke ville kunne have været ydet som det tilbudte f.s.v. lånestørrelse, løbetid, låntype eller amortisationsforløb. Debitor har pligt til at underrette kreditor om en sådan ændret anvendelse,

- ejendommens lovlige anvendelse hviler på en ikke personlig

dispensation med en restløbetid, der enten er ubestemt eller mindre end det tilbudte låns løbetid, og ejendommen inden lånets udløb overgår til en anden ejendomskategori. Debitor har pligt til at underrette kreditor om en sådan ændret anvendelse,

- lånsøger har angivet urigtige oplysninger i skemaer, låneansøgninger m.v., som har haft indflydelse på værdiansættelsen.

Gældsovertagelse
Kreditor kan efter ansøgning lade en ny ejer indtræde som debitor for lånet. Kreditor forbeholder sig dog en ubegrænset adgang til at nægte en sådan gældsovertagelse.

Retablering ved låneomlægning
Såfremt lånet helt eller delvist optages til indfrielse af andre lån i ejendommen, og låneomlægningen ikke kan gennemføres som forudsat, er debitor uanset årsag hertil pligtig at medvirke til at etablere en prioritetsstilling i ejendommen, hvor hovedstolen på lånet ikke er større end de regulerede restgælde på indfriede lån, og hvor lånet ikke afdrages langsommere end indfriede lån, og løbetiden på lånet ikke overstiger løbetiden på indfriede lån. Samtidig meddeler debitor fuldmagt til kreditor til om nødvendigt at underskrive de nødvendige dokumenter.

Force majeure
Kreditor er erstatningsansvarlig, hvis kreditor på grund af fejl eller forsømmelser opfylder aftalte forpligtelser for sent eller mangelfuldt.

Selv på de områder, hvor der gælder et strengere ansvar, er kreditor ikke ansvarlig for tab, som skyldes:

- nedbrud i/manglende adgang til IT-systemer eller beskadigelser af data i disse systemer, der kan henføres til nedennævnte begivenheder, uanset om det er kreditor selv eller en ekstern leverandør, der står for driften af systemerne

- svigt i kreditors strømforsyning eller telekommunikation, lovindgreb eller forvaltningsakter, naturkatastrofer, krig, oprør, borgerlige uroligheder, sabotage, terror eller hærværk (herunder computervirus og -hacking)

- strejke, lockout, boykot eller blokade, uanset om konflikten er rettet mod eller iværksat af kreditor selv eller dennes organisation, og uanset konfliktens årsag. Det gælder også, når konflikten kun rammer dele af kreditor

- andre omstændigheder, som er uden for kreditors kontrol.

Kreditors ansvarsfrihed gælder ikke hvis:

- kreditor burde have forudset det forhold, som er årsag til

tabet, da aftalen blev indgået eller burde have undgået eller overvundet årsagen til tabet

- lovgivningen under alle omstændigheder gør kreditor ansvarlig for det forhold, som er årsag til tabet.

Debitor giver samtidig samtykke til, at kreditor til DLR Kredit A /S, Nyropsgade 21, 1780 København V må videregive alle oplysninger, som modtages af kreditor, idet DLR Kredit A/S varetager administrationen af kreditors udlån.

Følgende servitutter respekteres:

Dato/løbenummer:	26.11.1976-17766-51
Dokumenttype:	Servitut
Dato/løbenummer:	24.09.1990-10121-51
Dokumenttype:	Servitut
Dato/løbenummer:	21.01.2003-1433-51
Dokumenttype:	Servitut
Dato/løbenummer:	26.04.2006-6734-51
Dokumenttype:	Servitut
Dato/løbenummer:	06.09.2012-1003837803
Dokumenttype:	Servitut
Dato/løbenummer:	31.10.2012-1004003072
Dokumenttype:	Servitut

Pantebrevsformular:

I øvrigt gælder Justitsministeriets almindelige betingelser AB:

1) Debitor er personlig ansvarlig for opfyldelse af forpligtelserne efter dette pantebrev og underkastet de til enhver tid for realkreditinstituttet gældende vedtægter og bestemmelser fastsat i medfør af vedtægterne, herunder eventuelle bestemmelser om solidarisk ansvar.

2) Kapitalen er uopsigelig fra kreditors side. Debitor kan nedbringe eller indfri gælden kontant eller med obligationer efter reglerne i vedtægterne. Debitor er forpligtet til at acceptere, at der skal ske nedbringelse af realkreditlån, såfremt lånet er ydet i strid med lov om realkreditlån og realkreditobligationer mv., jf. § 53, stk. 1 i lov om finansiel virksomhed.

3) Betalinger efter dette pantebrev skal ske portofrit på kreditors bopæl, som er anført i pantebrevet, eller på et andet sted inden for landets grænser, der opgives af kreditor.

4) Erlægges kapital, ordinære eller ekstraordinære ydelser ikke rettidigt, svares morarenter m.v. efter de i vedtægterne

fastsatte regler. Hvis forfaldsdagen eller sidste rettidige betalingsdag falder på en helligdag, en lørdag eller grundlovsdagen den 5. juni, udskydes dagen til den følgende hverdag. På samme måde udskydes udløbsdagen for alle frister efter nærværende pantebrev. Indbetaling inden for ovennævnte frist til et pengeinstitut her i landet, bortset fra Grønland, til befordring til betalingsstedet er rettidig betaling.

5) Debitor har pligt til at underrette kreditor om bopælsforandring. Sådan underretning kan ikke ske på en betalingsblanket, såfremt det af blankettens tekst fremgår, at meddelelser til betalingsmodtageren ikke må gives på denne. Påkrav fra kreditor kan afsendes til eller fremsættes på den af debitor senest oplyste bopæl uanset bopælsforandring, medmindre kreditor er bekendt med debitors nye bopæl.

6) Pantet omfatter den faste ejendom med tilbehør efter tinglysningslovens §§ 37 og 38, indtægter, herunder leje og forpagtningsafgifter, samt erstatnings- og forsikringssummer.

7) Debitor forpligter sig til at holde pantet behørigt brandforsikret, således at betingelserne i Finanstilsynets bekendtgørelse om minimumsbetingelser for forsikringsselskabers tegning af bygningsbrandforsikring er opfyldt.

8) Kreditor har panteret for krav ifølge pantebrevet på betaling af kapital, renter og andre ydelser af tilsvarende karakter herunder administrationsbidrag, indskud, bidrag til fonds og kautionsforsikringspræmier samt morarenter. Kreditor har endvidere panteret for omkostninger, som med føje er afholdt ved inddrivelse, berigtigelse af gældsovertagelse samt til varetagelse af kreditors interesse i tilfælde af retsskridt mod pantet fra anden side. For så vidt angår udenretlige inkassoomkostninger, har kreditor panteret for de omkostninger, der kan kræves betalt i overensstemmelse med reglerne i lov om renter ved forsinket betaling mv. og den i medfør af loven udstedte bekendtgørelse om udenretlige inddrivelsesomkostninger i anledning af forsinket betaling.

9) Uanset pantebrevets uopsigelighed kan kreditor forlange kapitalen indfriet i følgende tilfælde:

a) hvis renter eller afdrag ikke betales senest sidste rettidige betalingsdag. Det er dog en betingelse for, at kapitalen kan forlanges indfriet, at debitor ikke har betalt renter og afdrag senest 7 dage efter, at skriftligt påkrav herom er afsendt eller fremsat. Kreditors påkrav skal være afgivet efter sidste rettidige betalingsdag og skal udtrykkeligt angive, at kapitalen kan forlanges indfriet, hvis renter og afdrag ikke betales inden fristens udløb, jf. herved nr. 4,

b) hvis bygninger af væsentlig betydning for pantets værdi nedrives, uden at der er stillet betryggende sikkerhed,

c) hvis pantet, uden at der efter påkrav stilles betryggende sikkerhed, vanrøgtes eller i øvrigt væsentligt forringes, herunder ved at ejendommen kondemneres, eller for erhvervsejendomme ved at driften standses for længere tid,

d) hvis debitor nægter kreditor eller dennes fuldmægtig adgang til at efterse pantet,

e) hvis debitor ikke på opfordring godtgør, at pantet er behørigt brandforsikret, og

f) hvis pantet eller for pantesikkerheden væsentlige dele heraf skifter ejer. Vedtægterne indeholder regler om anmeldelse af ejerskifte og eventuel mulighed for gældsovertagelse.

Elektronisk akt anmeldelse information:

Anmelder:

DANSKE BANK A/S
Holmens Kanal 2
1060 København K

Cvr-nr.: 61126228

Kontaktoplysninger: 12629 - 4316056717-67V, boligerhverv@danskebank.dk

Betalt tinglysningsafgift:

1.760 DKK

Resultat af tinglysning

Ejendom:

Adresse: Sejershaven 2, ST. 11.
7321 Gadbjerg

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Nummer: 1
Landsejerlav: Gadbjerg By, Gadbjerg
Matrikelnummer: 0004p

Status:

Tinglyst

Tinglysningsdato:

23.03.2015 11:37:51

Dokumenttype:

Realkreditpantebrev

Dato/løbenummer:

23.03.2015-1006222574

Realkreditpantebrev

Kontantlån
Kontantlån. Annuitetslån. Konverterbare obligationer. DKK.

Ejendom:

Adresse:	Sejershaven 2, ST. 11. 7321 Gadbjerg
Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Nummer:	1
Landsejerlav:	Gadbjerg By, Gadbjerg
Matrikelnummer:	0004p

Kreditor:

Navn:	LR REALKREDIT A/S Nyropsgade 21 1602 København V
Cvr-nr.:	26045304

Debitor:

Navn:	Meta Mariehjemmet Virumgårdsvej 18 2830 Virum
Cvr-nr.:	30759958
Personligt gældsansvar:	Debitor har personligt gældsansvar
Underskrevet i henhold til fuldmagt af:	
Cvr-nr.:	61126228

Fuldmagtsordning Fuldmagtshaver erklærer, at dokumentet fremsendes til tinglysning på grundlag af en til Tinglysningsretten allerede fremsendt, eller forventet fremsendt fuldmagt.

Debitor(erne) erkender at skylde kreditor(erne) den angivne hovedstol.

Hovedstol:

40.038.180 DKK

Løbetid:

Aftalt løbetid:	30 år Løbetiden er fast.

Fast rente:

Pålydende årlig rente:	2,125901 % Renten er foreløbig fastsat
Øvrige rentevilkår:	Den til enhver tid værende restgæld forrentes med den under "Pålydende årlig rente" anførte rentesats. Renten er foreløbigt ansat. Lånet tilvejebringes gennem kreditors salg af et efter kursforholdene på udbetalingsdagen fornødent obligationsbeløb. Den endelige rente og terminsydelse, som debitor uden tinglysning herved forpligter sig til at erlægge, fastsættes af kreditor ved lånets udbetaling. Beregningsgrundlaget og satsen for risiko- og administrationsbidraget, der skal betales af debitor udover rente og afdrag, fastsættes i overensstemmelse med kreditors "generelle lånevilkår" af kreditor, der ligeledes, af markeds- eller forretningsmæssige grunde, herunder indtjeningsmæssige grunde, er berettiget til under lånets løbetid, med 3 måneders varsel til en terminsperiodes begyndelse, at ændre beregningsgrundlaget og satsen med virkning for fremtidige terminsydelser.

Betalingsvilkår:

Tilbagebetalingsmåde:	Annuitetslån.
Øvrige betalingsvilkår:	Lånet forrentes som et annuitetslån, indtil lånet er færdigamortiseret inden det under "Løbetid" anførte antal år efter udbetalingen. Første og sidste terminsydelse betales dog som delydelser. Sidste delydelse forfalder til betaling den 1. i den måned, hvori lånet med den anførte løbetid senest skal være færdigamortiseret. Der betales rente indtil udløbet af den terminsperiode, hvori sidste delydelse er forfalden. Rettidig betaling af sidste delydelse er ved terminsperiodens udløb. Ydelserne beregnes kvartårligt for perioden til 1. januar, 1. april, 1. juli og 1. oktober og forfalder til betaling bagud henholdsvis 1. december, 1. marts, 1. juni og 1. september. Første terminsydelse beregnes forholdsmæssigt fra udbetalingsdagen og forfalder den 1. i den førstkommende terminsmåned efter udbetalingsdagen.

Opsigelsesvilkår:

Indfrielseskurs:	100
Debitors opsigelsesfrist:	2 måneder
Øvrige opsigelsesvilkår:	Opsigelse Lånet er, bortset fra ejerskifte og misligholdelse, uopsigeligt fra kreditors side. Lånet kan uden forudgående varsel ekstraordinært indfries eller nedbringes med obligationer svarende til

obligationsrestgælden pr. indfrielsesdagen af samme serie og rentefod som de, med hvilke lånet er effektueret. Udtrukne obligationer kan ikke benyttes til indfrielse af lånet. Obligationerne modtages til deres pålydende værdi. Ved ekstraordinær indfrielse eller nedbringelse af lånet forfalder førstkommende ordinære afdrag til kontant betaling.

Endvidere kan lånet med 2 måneders varsel til en obligationstermin den 1/1, 1/4, 1/7 og 1/10 ekstraordinært indfries eller nedbringes med et så stort kontantbeløb, at obligationsrestgælden kan udtrækkes helt eller delvis og indløses til pari. Opsigelse skal være kreditor i hænde senest den sidste hverdag i den 3. måned forud for den obligationstermin, til hvilken lånet ønskes indfriet. Ved kontant indfrielse kan kreditor forlange, at der stilles sikkerhed af et pengeinstitut for beløbet.

Hvis lånets hovedstol er på over 3 mio. kr., og hvis lånet udbetales til en obligationskurs over 100 (eller lånet udbetales ved overførsel af obligationer til en VP-konto på et tidspunkt, hvor den officielle kurs alle handler eller i mangel heraf en skønnet kurs 2 børsdage før udbetalingen er over 100), kan lånet dog ikke indfries kontant til pari (kurs 100) til en termin, der ligger tidligere end 12 måneder efter lånets udbetaling, medmindre indfrielsen sker i forbindelse med ejerskifte.

Kreditor foretager beregning af indfrielsesbeløb og eventuelle reguleringer af lånet som følge af indfrielsen. Indfrielsesopgørelse til brug for ekstraordinær indfrielse /nedbringelse af lånet udfærdiges af kreditor mod betaling af et gebyr. Der påløber ligeledes et gebyr ved ekstraordinær indfrielse/nedbringelse af lånet.

Samme indfrielsesvilkår gælder, hvis lånet af kreditor kræves ekstraordinært indfriet eller nedbragt i tilfælde af lånets misligholdelse eller ved ejerskifte.

Rektaklausul:

Dette pantebrev kan ikke overdrages til eje eller pant.

Retsforfølgningsforbud:

Dette pantebrev kan ikke gøres til genstand for individuel retsforfølgning.

Oprykningsret:

Dette dokument er med oprykningsret.

Følgende servitutter respekteres:

Servitutter tinglyst til og med 31.10.2012 respekteres.

Særlige bestemmelser:

Lånevilkår
Lånet er ydet uden supplerende lovbestemt sikkerhed. For lånet gælder kreditors til enhver tid gældende vedtægter og regler.

Dette pantebrev kan tillige ligge til sikkerhed for lån finansieret ved udstedelse af særligt dækkede realkreditobligationer eller særligt dækkede obligationer.

Ved lånets udbetaling erlægges stiftelsesprovisionen efter de af kreditor fastsatte regler herom. Stiftelsesprovisionen tilbagebetales ikke.

Gebyrer og morarenter
Betales en terminsydelse eller et indfrielsesbeløb ikke rettidigt, påløber der morarenter. Morarenter beregnes p.t. med 18 % p.a. af det skyldige beløb regnet fra sidste rettidige betalingsdag indtil betaling finder sted.

Der påløber gebyrer for erindringsskrivelser og for overgivelse af skyldige beløb til inkasso ved misligholdelse samt gebyrer i øvrigt for forskellige serviceydelser m.v. i forbindelse med lånet. Der henvises herved til kreditors til enhver tid gældende prisblad.

Kreditor forbeholder sig ret til at ændre størrelsen af gebyrer, at indføre nye gebyrer og at ændre morarentesatsen eller beregningsmåden, såfremt kreditor ændrer sin prisfastsættelse eller gebyrstruktur af markeds- eller forretningsmæssige grunde, herunder indtjeningsmæssige grunde.

Hæftelse
Debitor hæfter personligt for forpligtelserne i henhold til nærværende pantebrev.

Debitor overtager samtidig ved sin underskrift på nærværende pantebrev det personlige gældsansvar for øvrige i ejendommen indestående lån til kreditor og erklærer sig samtidig bekendt med vilkårene for disse lån.

Forfald
Udover de i almindelige betingelser AB nævnte tilfælde forfalder lånet til øjeblikkelig indfrielse efter påkrav fra kreditor, såfremt

- ejendommen inden 2 år fra lånets udbetaling (f.s.v.a. forhåndslån efter lånets overgang til endeligt lån) overgår til anden anvendelse, som ville have medført, at lånet ikke ville kunne have været ydet som det tilbudte f.s.v. lånestørrelse,

løbetid, låntype eller amortisationsforløb. Debitor har pligt til at underrette kreditor om en sådan ændret anvendelse,

- ejendommens lovlige anvendelse hviler på en ikke personlig dispensation med en restløbetid, der enten er ubestemt eller mindre end det tilbudte låns løbetid, og ejendommen inden lånets udløb overgår til en anden ejendomskategori. Debitor har pligt til at underrette kreditor om en sådan ændret anvendelse,

- lånsøger har angivet urigtige oplysninger i skemaer, låneansøgninger m.v., som har haft indflydelse på værdiansættelsen.

Gældsovertagelse
Kreditor kan efter ansøgning lade en ny ejer indtræde som debitor for lånet. Kreditor forbeholder sig dog en ubegrænset adgang til at nægte en sådan gældsovertagelse.

Retablering ved låneomlægning
Såfremt lånet helt eller delvist optages til indfrielse af andre lån i ejendommen, og låneomlægningen ikke kan gennemføres som forudsat, er debitor uanset årsag hertil pligtig at medvirke til at etablere en prioritetsstilling i ejendommen, hvor hovedstolen på lånet ikke er større end de regulerede restgælde på indfriede lån, og hvor lånet ikke afdrages langsommere end indfriede lån, og løbetiden på lånet ikke overstiger løbetiden på indfriede lån. Samtidig meddeler debitor fuldmagt til kreditor til om nødvendigt at underskrive de nødvendige dokumenter.

Force majeure
Kreditor er erstatningsansvarlig, hvis kreditor på grund af fejl eller forsømmelser opfylder aftalte forpligtelser for sent eller mangelfuldt.

Selv på de områder, hvor der gælder et strengere ansvar, er kreditor ikke ansvarlig for tab, som skyldes:

- nedbrud i/manglende adgang til IT-systemer eller beskadigelser af data i disse systemer, der kan henføres til nedennævnte begivenheder, uanset om det er kreditor selv eller en ekstern leverandør, der står for driften af systemerne

- svigt i kreditors strømforsyning eller telekommunikation, lovindgreb eller forvaltningsakter, naturkatastrofer, krig, oprør, borgerlige uroligheder, sabotage, terror eller hærværk (herunder computervirus og -hacking)

- strejke, lockout, boykot eller blokade, uanset om konflikten er rettet mod eller iværksat af kreditor selv eller dennes organisation, og uanset konfliktens årsag. Det gælder også, når konflikten kun rammer dele af kreditor

- andre omstændigheder, som er uden for kreditors kontrol.

Kreditors ansvarsfrihed gælder ikke hvis:

- kreditor burde have forudset det forhold, som er årsag til tabet, da aftalen blev indgået eller burde have undgået eller overvundet årsagen til tabet

- lovgivningen under alle omstændigheder gør kreditor ansvarlig for det forhold, som er årsag til tabet.

Debitor giver samtidig samtykke til, at kreditor til DLR Kredit A /S, Nyropsgade 21, 1780 København V må videregive alle oplysninger, som modtages af kreditor, idet DLR Kredit A/S varetager administrationen af kreditors udlån.

Pantebrevsformular:

I øvrigt gælder Justitsministeriets almindelige betingelser AB:

1) Debitor er personlig ansvarlig for opfyldelse af forpligtelserne efter dette pantebrev og underkastet de til enhver tid for realkreditinstituttet gældende vedtægter og bestemmelser fastsat i medfør af vedtægterne, herunder eventuelle bestemmelser om solidarisk ansvar.

2) Kapitalen er uopsigelig fra kreditors side. Debitor kan nedbringe eller indfri gælden kontant eller med obligationer efter reglerne i vedtægterne. Debitor er forpligtet til at acceptere, at der skal ske nedbringelse af realkreditlån, såfremt lånet er ydet i strid med lov om realkreditlån og realkreditobligationer mv., jf. § 53, stk. 1 i lov om finansiel virksomhed.

3) Betalinger efter dette pantebrev skal ske portofrit på kreditors bopæl, som er anført i pantebrevet, eller på et andet sted inden for landets grænser, der opgives af kreditor.

4) Erlægges kapital, ordinære eller ekstraordinære ydelser ikke rettidigt, svares morarenter m.v. efter de i vedtægterne fastsatte regler. Hvis forfaldsdagen eller sidste rettidige betalingsdag falder på en helligdag, en lørdag eller grundlovsdagen den 5. juni, udskydes dagen til den følgende hverdag. På samme måde udskydes udløbsdagen for alle frister efter nærværende pantebrev. Indbetaling inden for ovennævnte frist til et pengeinstitut her i landet, bortset fra Grønland, til befordring til betalingsstedet er rettidig betaling.

5) Debitor har pligt til at underrette kreditor om bopælsforandring. Sådan underretning kan ikke ske på en betalingsblanket, såfremt det af blankettens tekst fremgår, at meddelelser til betalingsmodtageren ikke må gives på denne. Påkrav fra kreditor kan afsendes til eller fremsættes på den af debitor senest oplyste bopæl uanset bopælsforandring, medmindre kreditor er bekendt med debitors nye bopæl.

6) Pantet omfatter den faste ejendom med tilbehør efter tinglysningslovens §§ 37 og 38, indtægter, herunder leje og

forpagtningsafgifter, samt erstatnings- og forsikringssummer.

7) Debitor forpligter sig til at holde pantet behørigt brandforsikret, således at betingelserne i Finanstilsynets bekendtgørelse om minimumsbetingelser for forsikringsselskabers tegning af bygningsbrandforsikring er opfyldt.

8) Kreditor har panteret for krav ifølge pantebrevet på betaling af kapital, renter og andre ydelser af tilsvarende karakter herunder administrationsbidrag, indskud, bidrag til fonds og kautionsforsikringspræmier samt morarenter. Kreditor har endvidere panteret for omkostninger, som med føje er afholdt ved inddrivelse, berigtigelse af gældsovertagelse samt til varetagelse af kreditors interesse i tilfælde af retsskridt mod pantet fra anden side. For så vidt angår udenretlige inkassoomkostninger, har kreditor panteret for de omkostninger, der kan kræves betalt i overensstemmelse med reglerne i lov om renter ved forsinket betaling mv. og den i medfør af loven udstedte bekendtgørelse om udenretlige inddrivelsesomkostninger i anledning af forsinket betaling.

9) Uanset pantebrevets uopsigelighed kan kreditor forlange kapitalen indfriet i følgende tilfælde:

a) hvis renter eller afdrag ikke betales senest sidste rettidige betalingsdag. Det er dog en betingelse for, at kapitalen kan forlanges indfriet, at debitor ikke har betalt renter og afdrag senest 7 dage efter, at skriftligt påkrav herom er afsendt eller fremsat. Kreditors påkrav skal være afgivet efter sidste rettidige betalingsdag og skal udtrykkeligt angive, at kapitalen kan forlanges indfriet, hvis renter og afdrag ikke betales inden fristens udløb, jf. herved nr. 4,

b) hvis bygninger af væsentlig betydning for pantets værdi nedrives, uden at der er stillet betryggende sikkerhed,

c) hvis pantet, uden at der efter påkrav stilles betryggende sikkerhed, vanrøgtes eller i øvrigt væsentligt forringes, herunder ved at ejendommen kondemneres, eller for erhvervsejendomme ved at driften standses for længere tid,

d) hvis debitor nægter kreditor eller dennes fuldmægtig adgang til at efterse pantet,

e) hvis debitor ikke på opfordring godtgør, at pantet er behørigt brandforsikret, og

f) hvis pantet eller for pantesikkerheden væsentlige dele heraf skifter ejer. Vedtægterne indeholder regler om anmeldelse af ejerskifte og eventuel mulighed for gældsovertagelse.

Nedenstående anmelderoplysninger underskrives alene af anmelder.

Anmelder:

DANSKE BANK A/S
Holmens Kanal 2
1060 København K

Cvr-nr.: 61126228

Kontaktoplysninger:
boligerhverv@danskebank.dk

Anmelders sagsnummer: 12629 - 4316056717-67V

Sendes også til:

E-mail: HHD@LR-Realkredit.dk
Sagsnummer:

Tinglysningsafgift:

Afgift: 1.760 DKK

Afgiftspligtigt beløb: 910 DKK
Pålydende nyt lån: 40.038.180 DKK

Overført Hovedstol: 40.037.270 DKK
Fra pantebrev: 02.06.2014-1005385970

Storkundenummer:

61126228
Tinglysningsafgift betalt i henhold til storkundeordning.

Erklæringer vedr. tinglysningsafgift:

Afgiftsfritagelse - hel eller delvis Dette pantebrev er omfattet af tinglysningsafgiftslovens § 5 a, stk. 1. Tinglysning af dette pantebrev sker på vilkår om aflysning eller nedlysning af det angivne pantebrev.

Dato/løbenummer: 02.06.2014-1005385970
Revisionsnummer: 1

Resultat af tinglysning

Ejendom:

Adresse:	Sejershaven 2, ST. 11. 7321 Gadbjerg
Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Nummer:	1
Landsejerlav:	Gadbjerg By, Gadbjerg
Matrikelnummer:	0004p

Status:

Tinglyst

Tinglysningsdato:

23.03.2015 11:37:51

Dokumenttype:

Realkreditpantebrev

Dato/løbenummer:

23.03.2015-1006222574

17.02.2026

U.Konk DSI Meta Mariehjemme
c/o advokat Henrik Selchau
Nørregade 21
1165 København K

Kunde	U.Konk DSI Meta Mariehjemr c/o advokat Henrik Selchau Nørregade 21 1165 København K
Kundenr.	088374363
Ejendomsnr.	3965955
Beliggenhed	Sejershaven 2 7321 Gadbjerg
Matr.nr.	0004 p 1
Ejerlav	Gadbjerg By, Gadbjerg
Ref..	

Auktionsopgørelse pr. 27. marts 2026

Hermed fremsendes auktionsopgørelse for lån i ovenstående ejendom

Vores tilgodehavende i DKK er følgende:

Lånenummer	Hovedstol	Restgæld	Obligations-restgæld	Skyldige beløb
396595501	40.038.180,00	28.304.846,47	28.713.302,45	2.079.231,75

Specifikation af lånet findes på de efterfølgende sider.

Når salgsopstilling er udarbejdet, skal kopi fremsendes til Nykredit Realkredit.

Såfremt auktionen bliver tilbagekaldt, skal dette meddeles til Nykredit Realkredit.

Der beregnes yderligere morarenter på p.t. 10,0000% p.a. af de forfaldne beløb regnet fra forfaldsdagen, hvis det betales efter den 27.03.2026. Hvis der er en ydelse, som forfalder til betaling i indeværende måned, og sidste rettidige indbetalingsdato overskrides, så beregnes der morarente fra den 11. i indeværende måned regnet fra forfaldsdagen til betaling finder sted.

Med venlig hilsen
Nykredit Realkredit A/S

Nykredit
Sundkrogsgade 25
1780 København V
Tlf. 70 10 90 00

Nykredit Realkredit A/S
Cvr 12 71 92 80

www.nykredit.dk

Auktionsopgørelse pr. 27.03.2026 på lånenr. 396595501

Specifikation af skyldige beløb pr. 27.03.2026

Restgæld pr. 31.03.2026					DKK	28.304.846,47
Rente og bidrag fra 27.03.2026 - 31.03.2026					DKK	-10.081,36
Terminsydelser					DKK	1.976.939,03
Heraf pr.	31-03-2025	01.01.25-31.03.25	DKK	371.245,42		
	30-06-2025	01.04.25-30.06.25	DKK	374.824,05		
	30-09-2025	01.07.25-30.09.25	DKK	374.824,05		
	30-12-2025	01.10.25-31.12.25	DKK	374.824,05		
	31-03-2026	01.01.26-31.03.26	DKK	106.397,41		
	31-03-2026	01.01.26-31.03.26	DKK	374.824,05		

Morarente pr. 27.03.2026	DKK	102.192,72
Gebyrer	DKK	100,00
I alt	DKK	30.373.996,87

Efter auktionen skal følgende betales:

Terminsydelser	DKK	1.976.939,03
Morarente pr. 27.03.2026	DKK	102.192,72
Gebyrer	DKK	100,00
I alt	DKK	2.079.231,75

Specifikation af lånet

Låntype: KONTANNSTØ med offentlig støtte.			
Hovedstol		DKK	40.038.180,00
Restgæld pr. 31.03.2026		DKK	28.304.846,47
Obligationsrestgæld pr. 31.03.2026		DKK	28.713.302,45

Lånet er udbetalt den 16.04.2015.
Lånet er udløber den 30.06.2045.

Specifikation af terminsydelsen

Ydelserne betales 4 gange årligt. Ydelserne forfalder d. d. 11/3, 11/6, 11/9 og 11/12.

Ydelse for perioden 01.01.2026 - 31.03.2026:				
Ydelse (excl bidrag)			DKK	454.195,69
Heraf rente 0,5399 % af restgæld	DKK	154.438,62		
Heraf afdrag	DKK	299.757,07		
Bidrag 0,067 % af Hovedstol			DKK	27.025,77
I alt			DKK	481.221,46

For kontantlån, tilpasningslån, rentetilpasningslån og indekslån skal eventuel indfrielse foretages på baggrund af obligationsrestgælden.

Aktuelt tinglyst dokument

Dokument:

Dato/løbenummer: 17.08.2015-1006635281

Ejerpantebrev:

Senest påtegnet:

17.08.2015 09:44:15

Ejendom:

Adresse: Sejershaven 2, ST. 11.
7321 Gadbjerg

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Nummer: 1
Landsejerlav: Gadbjerg By, Gadbjerg
Matrikelnummer: 0004p

Adresse: Sejershaven 2, ST. 1.
7321 Gadbjerg

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Nummer: 2
Landsejerlav: Gadbjerg By, Gadbjerg
Matrikelnummer: 0004p

Kreditor:

Navn: Meta Mariehjemmet
Virumgårdsvej 18
2830 Virum
Cvr-nr.: 30759958

Debitor:

Navn: Meta Mariehjemmet
Virumgårdsvej 18
2830 Virum
Cvr-nr.: 30759958

Debitor(erne) giver hermed sig selv eller den/dem, til hvem dette ejerpantebrev er underpantsat panteret for den angivne hovedstol.

Hovedstol:

10.000.000 DKK

Variabel rente:

Referencerente:	Nationalbankens diskonto
Tillæg:	10 % Tillægget/fradraget er fast i hæftelsens løbetid.
	I tilfælde af tvangsauktion over den/de pantsatte genstand/e forrentes ejerpantebrevet fra tidspunktet for tvangsauktion til betaling finder sted.
Øvrige rentevilkår:	Renten udgør referencerente plus tillæg. Renten forfalder bagud hver den første i måneden.

Oprykningsret:

Dette dokument er med oprykningsret.

Fuldmagtsbestemmelser:

Fuldmagtshaver:	
Navn:	DANSKE BANK A/S Holmens Kanal 2 1060 København K
Cvr-nr.:	61126228
	Fuldmagtshaver bemyndiges til på mine vegne at underskrive påtegninger af enhver art herunder kvitterings-, transport-, moderations- og relaksationspåtegninger.

Særlige bestemmelser:

Ejerpantebrevet kan til enhver tid opsiges af kreditor eller debitor med 14 dages varsel. Ejerpantebrevet underpantsættes til underpanthaver.

Justitsministeriets almindelige betingelser AA gælder for dette pantebrev med undtagelse af pkt. 9.

Hvis ejerpantebrevet kun underskrives af én debitor, erklærer denne samtidig at være ugift/ikke leve i registreret partnerskab eller at ejendommen/e ikke omfattes af lov om ægteskabets retsvirkninger § 18..

Underpant:

Dato/løbenummer:	17.08.2015-1006635282
Prioritet:	1
Underpantsbeløb:	10.000.000 DKK
Underpanthavere:	DANSKE BANK A/S 61126228

Følgende hæftelser respekteres:

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Nummer:	1
Landsejerlav:	Gadbjerg By, Gadbjerg
Matrikelnummer:	0004p
Dato/løbenummer:	23.03.2015-1006222574
Dokumenttype:	Realkreditpantebrev
Hovedstol:	40.038.180 DKK
Rentesats:	2,125901 %
Låntype:	Kontantlån
Særlige lånevilkår:	Kontantlån
Kreditor:	Nykredit Realkredit A/S
Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Nummer:	2
Landsejerlav:	Gadbjerg By, Gadbjerg
Matrikelnummer:	0004p
Dato/løbenummer:	15.05.2014-1005344667
Dokumenttype:	Realkreditpantebrev
Hovedstol:	7.412.912 DKK
Rentesats:	3,425649 %
Låntype:	Kontantlån
Særlige lånevilkår:	Kontantlån
Kreditor:	Nykredit Realkredit A/S

Følgende servitutter respekteres:

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Nummer:	1
Landsejerlav:	Gadbjerg By, Gadbjerg
Matrikelnummer:	0004p
Dato/løbenummer:	26.11.1976-17766-51
Dokumenttype:	Servitut
Dato/løbenummer:	24.09.1990-10121-51
Dokumenttype:	Servitut
Dato/løbenummer:	21.01.2003-1433-51
Dokumenttype:	Servitut
Dato/løbenummer:	26.04.2006-6734-51
Dokumenttype:	Servitut
Dato/løbenummer:	06.09.2012-1003837803
Dokumenttype:	Servitut
Dato/løbenummer:	31.10.2012-1004003072
Dokumenttype:	Servitut
Ejendomstype:	Ejerlejlighed

Nummer:	2
Landsejerlav:	Gadbjerg By, Gadbjerg
Matrikelnummer:	0004p
Dato/løbenummer:	26.11.1976-17766-51
Dokumenttype:	Servitut
Dato/løbenummer:	24.09.1990-10121-51
Dokumenttype:	Servitut
Dato/løbenummer:	21.01.2003-1433-51
Dokumenttype:	Servitut
Dato/løbenummer:	26.04.2006-6734-51
Dokumenttype:	Servitut
Dato/løbenummer:	06.09.2012-1003837803
Dokumenttype:	Servitut
Dato/løbenummer:	31.10.2012-1004003072
Dokumenttype:	Servitut

Pantebrevsformular:

I øvrigt gælder Justitsministeriets almindelige betingelser AA:

1) Betalinger efter dette pantebrev skal ske portofrit på kreditors bopæl, som er anført i pantebrevet, eller på et andet sted inden for landets grænser, der opgives af kreditor.

2) Alle betalinger er rettidige, når de sker senest 7 dage efter forfaldsdagen, for terminsbetalinger senest 7 dage efter første terminsdag. Hvis forfaldsdagen eller sidste rettidige betalingsdag falder på en helligdag, en lørdag eller grundlovsdagen den 5. juni, udskydes dagen til den følgende hverdag. På samme måde udskydes udløbsdagen for alle frister efter nærværende pantebrev. Indbetaling inden for ovennævnte frist til et pengeinstitut her i landet, bortset fra Grønland, til befordring til betalingsstedet er rettidig betaling.

3) Debitor har pligt til at underrette kreditor om bopælsforandring. Sådan underretning kan ikke ske på en betalingsblanket, såfremt det af blankettens tekst fremgår, at meddelelser til betalingsmodtageren ikke må gives på denne. Påkrav fra kreditor, herunder opsigelse, kan afsendes til eller fremsættes på den af debitor senest oplyste bopæl uanset bopælsforandring, medmindre kreditor er bekendt med debitors nye bopæl. Bliver kreditor opmærksom på, at en opsigelse som følge af bopælsforandring ikke er kommet frem til debitor, skal kreditor straks give debitor meddelelse om opsigelsen, såfremt debitors nye bopæl fremgår af folkeregisteret eller anden let tilgængelig kilde.

4) Pantet omfatter den faste ejendom med tilbehør efter tinglysningslovens §§ 37 og 38, indtægter, herunder leje og forpagtningsafgifter, samt erstatnings- og forsikringssummer.

5) Debitor forpligter sig til at holde pantet behørigt brandforsikret, således at betingelserne i Finanstilsynets bekendtgørelse om minimumsbetingelser for forsikringsselskabers tegning af bygningsbrandforsikring er opfyldt.

6) Kreditor har panteret for krav ifølge pantebrevet på betaling af kapital, renter og andre ydelser af tilsvarende karakter – herunder administrationsbidrag og kautionsforsikringspræmier – morarenter og gebyr efter nr. 7. Kreditor har endvidere panteret for omkostninger, som med føje er afholdt ved opsigelse, inddrivelse, berigtigelse af gældsovertagelse samt til varetagelse af kreditors interesse i tilfælde af retsskridt mod pantet fra anden side. For så vidt angår udenretlige inkassoomkostninger, har kreditor panteret for de omkostninger, der kan kræves betalt i overensstemmelse med reglerne i lov om renter ved forsinket betaling mv. og den i medfør af loven udstedte bekendtgørelse om udenretlige inddrivelsesomkostninger i anledning af forsinket betaling.

7) Kapitalen forfalder ikke ved ejerskifte, medmindre andet er vedtaget i pantebrevet. Kreditor skal underrettes om ethvert ejerskifte og kan forlange, at den nye ejer berigtiger gældsovertagelse samt afholder omkostningerne derved. Underrettes kreditor ikke om ejerskiftet senest 3 uger efter, at endeligt skøde er tinglyst uden frist og udleveret fra tinglysningskontoret, kan han, når hele kapitalen indestår uanset ejerskifte, forlange et gebyr på 2 pct. af pantebrevets restgæld, dog højst 300 kr. Hvis det er vedtaget i pantebrevet, at kapitalen helt eller delvis forfalder ved ejerskifte, skal betaling ske inden samme frist, dog senest 3 måneder efter ejendommens endelige overtagelse, jf. nr. 8, litra f.

8) Uanset uopsigelighed eller opsigelsesfrist kan kreditor forlange kapitalen indfriet i følgende tilfælde:

a) hvis renter eller afdrag ikke betales senest sidste rettidige betalingsdag. Det er dog en betingelse for, at kapitalen kan forlanges indfriet, at debitor ikke har betalt renter og afdrag senest 7 dage efter, at skriftligt påkrav herom er afsendt eller fremsat. Kreditors påkrav skal være afgivet efter sidste rettidige betalingsdag og skal udtrykkeligt angive, at kapitalen kan forlanges indfriet, hvis renter og afdrag ikke betales inden fristens udløb, jf. herved nr. 2,

b) hvis bygninger af væsentlig betydning for pantets værdi nedrives, uden at der er stillet betryggende sikkerhed,

c) hvis pantet i øvrigt væsentligt forringes eller vanrøgtes, uden at der efter påkrav stilles betryggende sikkerhed,

d) hvis debitor nægter kreditor eller dennes fuldmægtig

adgang til at efterse pantet,

e) hvis debitor ikke på opfordring godtgør, at pantet er behørigt brandforsikret, og

f) hvis et aftalt ejerskifteafdrag ikke betales rettidigt, jf. nr. 7.

9) Medmindre andet er aftalt, forbliver pantebrevet indestående i ejendommen i tilfælde af tvangsauktion, hvad enten denne skyldes misligholdelse af pantebrevet eller af andre forpligtelser, hvis restancer og øvrige forfaldne ydelser i henhold til auktionsvilkårene betales inden udløbet af de i disse fastsatte frister. Pantebrevets bestemmelser om misligholdelse, herunder bestemmelserne i nr. 8, og bestemmelser om, at pantegælden helt eller delvis forfalder ved ejerskifte, kan i så fald ikke påberåbes af kreditor. Hvis auktionskøberen sælger ejendommen inden 1 år efter den endelige tvangsauktion, betragtes dette ikke som ejerskifte.

Elektronisk akt anmeldelse information:

Anmelder:

DANSKE BANK A/S
Holmens Kanal 2
1060 København K

Cvr-nr.: 61126228

Kontaktoplysninger: ht0030759958 Nyt EP 10 mio BA15E5D1468BCFCE1R, 3204ht.tinglysning@danskebank.dk

Erklæringer:

Anmeldelse på flere ejendomme - pant Pantebrevet er anmeldt på flere ejendomme. Såfremt det ikke er muligt at tinglyse pantebrevet på alle ejendommene på nuværende tidspunkt, ønskes pantebrevet afvist.

Betalt tinglysningsafgift:

151.660 DKK

Resultat af tinglysning

Ejendom:

Adresse: Sejershaven 2, ST. 11.
7321 Gadbjerg

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Nummer:	1
Landsejerlav:	Gadbjerg By, Gadbjerg
Matrikelnummer:	0004p

Status:

Tinglyst

Tinglysningsdato:

17.08.2015 09:44:15

Dokumenttype:

Ejerpantebrev

Dato/løbenummer:

17.08.2015-1006635281

Ejendom:

Adresse:	Sejershaven 2, ST. 1. 7321 Gadbjerg
Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Nummer:	2
Landsejerlav:	Gadbjerg By, Gadbjerg
Matrikelnummer:	0004p

Status:

Tinglyst

Tinglysningsdato:

17.08.2015 09:44:15

Dokumenttype:

Ejerpantebrev

Dato/løbenummer:

17.08.2015-1006635281

Dokument:

Dato/løbenummer: 17.08.2015-1006635281

Dokumenttype:	Ejerpantebrev
Hovedstol:	10.000.000 DKK
Særlige lånevilkår:	Rentetilpasning
Kreditor:	Meta Mariehjemmet

Status:

Tinglyst

Tinglysningsdato:

17.08.2015 09:44:15

Dokumenttype:

Underpantsætning af pantebrev

Dato/løbenummer:

17.08.2015-1006635282

Ejerpantebrev

Ejendom:

Adresse:	Sejershaven 2, ST. 11. 7321 Gadbjerg
Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Nummer:	1
Landsejerlav:	Gadbjerg By, Gadbjerg
Matrikelnummer:	0004p
Adresse:	Sejershaven 2, ST. 1. 7321 Gadbjerg
Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Nummer:	2
Landsejerlav:	Gadbjerg By, Gadbjerg
Matrikelnummer:	0004p

Kreditor:

Navn:	Meta Mariehjemmet Virumgårdsvej 18 2830 Virum
Cvr-nr.:	30759958
Underskrevet i henhold til fuldmagt af:	
Cvr-nr.:	61126228

Fuldmagtsordning Fuldmagtshaver erklærer, at dokumentet fremsendes til tinglysning på grundlag af en til Tinglysningsretten allerede fremsendt, eller forventet fremsendt fuldmagt.

Debitor:

Navn:	Meta Mariehjemmet Virumgårdsvej 18 2830 Virum
Cvr-nr.:	30759958
Underskrevet i henhold til fuldmagt af:	
Cvr-nr.:	61126228

Fuldmagtsordning Fuldmagtshaver erklærer, at dokumentet fremsendes til tinglysning på grundlag af en til Tinglysningsretten allerede fremsendt, eller forventet fremsendt fuldmagt.

Underpanthaver:

Navn:	DANSKE BANK A/S Holmens Kanal 2 1060 København K
Cvr-nr.:	61126228
	Debitor(erne) giver hermed sig selv eller den/dem, til hvem dette ejerpantebrev er underpantsat panteret for den angivne hovedstol.

Hovedstol:

10.000.000 DKK

Underpant:

Underpantets beløb:	10.000.000 DKK

Variabel rente:

Referencerente:	Nationalbankens diskonto
Tillæg:	10 % Tillægget/fradraget er fast i hæftelsens løbetid.
	I tilfælde af tvangsauktion over den/de pantsatte genstand/e forrentes ejerpantebrevet fra tidspunktet for tvangsauktion til betaling finder sted.
Øvrige rentevilkår:	Renten udgør referencerente plus tillæg. Renten forfalder bagud hver den første i måneden.

Oprykningsret:

Dette dokument er med oprykningsret.

Følgende hæftelser respekteres:

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Nummer:	1
Landsejerlav:	Gadbjerg By, Gadbjerg
Matrikelnummer:	0004p
Dato/løbenummer:	23.03.2015-1006222574
Dokumenttype:	Realkreditpantebrev
Hovedstol:	40.038.180 DKK
Rentesats:	2,125901 %
Låntype:	Kontantlån
Særlige lånevilkår:	Kontantlån
Kreditor:	LR REALKREDIT A/S
Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Nummer:	2
Landsejerlav:	Gadbjerg By, Gadbjerg

Matrikelnummer:	0004p
Dato/løbenummer:	15.05.2014-1005344667
Dokumenttype:	Realkreditpantebrev
Hovedstol:	7.412.912 DKK
Rentesats:	3,425649 %
Låntype:	Kontantlån
Særlige lånevilkår:	Kontantlån
Kreditor:	LR REALKREDIT A/S

Følgende servitutter respekteres:

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Nummer:	1
Landsejerlav:	Gadbjerg By, Gadbjerg
Matrikelnummer:	0004p

Servitutter tinglyst til og med 31.10.2012 respekteres.

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Nummer:	2
Landsejerlav:	Gadbjerg By, Gadbjerg
Matrikelnummer:	0004p

Servitutter tinglyst til og med 31.10.2012 respekteres.

Fuldmagtsbestemmelser:

Fuldmagtshaver:

Navn:	DANSKE BANK A/S Holmens Kanal 2 1060 København K
Cvr-nr.:	61126228

Fuldmagtsgiver:

Navn:	Meta Mariehjemmet Virumgårdsvej 18 2830 Virum
Cvr-nr.:	30759958

Fuldmagtshaver bemyndiges til på mine vegne at underskrive påtegninger af enhver art herunder kvitterings-, transport-, moderations- og relaksationspåtegninger.

Erklæringer:

Anmeldelse på flere ejendomme - pant Pantebrevet er anmeldt på flere ejendomme. Såfremt det ikke er muligt at tinglyse pantebrevet på alle ejendommene på nuværende tidspunkt, ønskes pantebrevet afvist.

Særlige bestemmelser:

Ejerpantebrevet kan til enhver tid opsiges af kreditor eller debitor med 14 dages varsel. Ejerpantebrevet underpantsættes til underpanthaver.

Justitsministeriets almindelige betingelser AA gælder for dette pantebrev med undtagelse af pkt. 9.

Hvis ejerpantebrevet kun underskrives af én debitor, erklærer denne samtidig at være ugift/ikke leve i registreret partnerskab eller at ejendommen/e ikke omfattes af lov om ægteskabets retsvirkninger § 18..

Pantebrevsformular:

I øvrigt gælder Justitsministeriets almindelige betingelser AA:

1) Betalinger efter dette pantebrev skal ske portofrit på kreditors bopæl, som er anført i pantebrevet, eller på et andet sted inden for landets grænser, der opgives af kreditor.

2) Alle betalinger er rettidige, når de sker senest 7 dage efter forfaldsdagen, for terminsbetalinger senest 7 dage efter første terminsdag. Hvis forfaldsdagen eller sidste rettidige betalingsdag falder på en helligdag, en lørdag eller grundlovsdagen den 5. juni, udskydes dagen til den følgende hverdag. På samme måde udskydes udløbsdagen for alle frister efter nærværende pantebrev. Indbetaling inden for ovennævnte frist til et pengeinstitut her i landet, bortset fra Grønland, til befordring til betalingsstedet er rettidig betaling.

3) Debitor har pligt til at underrette kreditor om bopælsforandring. Sådan underretning kan ikke ske på en betalingsblanket, såfremt det af blankettens tekst fremgår, at meddelelser til betalingsmodtageren ikke må gives på denne. Påkrav fra kreditor, herunder opsigelse, kan afsendes til eller fremsættes på den af debitor senest oplyste bopæl uanset bopælsforandring, medmindre kreditor er bekendt med debitors nye bopæl. Bliver kreditor opmærksom på, at en opsigelse som følge af bopælsforandring ikke er kommet frem til debitor, skal kreditor straks give debitor meddelelse om opsigelsen, såfremt debitors nye bopæl fremgår af folkeregisteret eller anden let tilgængelig kilde.

4) Pantet omfatter den faste ejendom med tilbehør efter tinglysningslovens §§ 37 og 38, indtægter, herunder leje og forpagtningsafgifter, samt erstatnings- og forsikringssummer.

5) Debitor forpligter sig til at holde pantet behørigt brandforsikret, således at betingelserne i Finanstilsynets bekendtgørelse om minimumsbetingelser for forsikringsselskabers tegning af bygningsbrandforsikring er opfyldt.

6) Kreditor har panteret for krav ifølge pantebrevet på betaling af kapital, renter og andre ydelser af tilsvarende karakter – herunder administrationsbidrag og kautionsforsikringspræmier – morarenter og gebyr efter nr. 7.

Kreditor har endvidere panteret for omkostninger, som med føje er afholdt ved opsigelse, inddrivelse, berigtigelse af gældsovertagelse samt til varetagelse af kreditors interesse i tilfælde af retsskridt mod pantet fra anden side. For så vidt angår udenretlige inkassoomkostninger, har kreditor panteret for de omkostninger, der kan kræves betalt i overensstemmelse med reglerne i lov om renter ved forsinket betaling mv. og den i medfør af loven udstedte bekendtgørelse om udenretlige inddrivelsesomkostninger i anledning af forsinket betaling.

7) Kapitalen forfalder ikke ved ejerskifte, medmindre andet er vedtaget i pantebrevet. Kreditor skal underrettes om ethvert ejerskifte og kan forlange, at den nye ejer berigtiger gældsovertagelse samt afholder omkostningerne derved. Underrettes kreditor ikke om ejerskiftet senest 3 uger efter, at endeligt skøde er tinglyst uden frist og udleveret fra tinglysningskontoret, kan han, når hele kapitalen indestår uanset ejerskifte, forlange et gebyr på 2 pct. af pantebrevets restgæld, dog højst 300 kr. Hvis det er vedtaget i pantebrevet, at kapitalen helt eller delvis forfalder ved ejerskifte, skal betaling ske inden samme frist, dog senest 3 måneder efter ejendommens endelige overtagelse, jf. nr. 8, litra f.

8) Uanset uopsigelighed eller opsigelsesfrist kan kreditor forlange kapitalen indfriet i følgende tilfælde:

a) hvis renter eller afdrag ikke betales senest sidste rettidige betalingsdag. Det er dog en betingelse for, at kapitalen kan forlanges indfriet, at debitor ikke har betalt renter og afdrag senest 7 dage efter, at skriftligt påkrav herom er afsendt eller fremsat. Kreditors påkrav skal være afgivet efter sidste rettidige betalingsdag og skal udtrykkeligt angive, at kapitalen kan forlanges indfriet, hvis renter og afdrag ikke betales inden fristens udløb, jf. herved nr. 2,

b) hvis bygninger af væsentlig betydning for pantets værdi nedrives, uden at der er stillet betryggende sikkerhed,

c) hvis pantet i øvrigt væsentligt forringes eller vanrøgtes, uden at der efter påkrav stilles betryggende sikkerhed,

d) hvis debitor nægter kreditor eller dennes fuldmægtig adgang til at efterse pantet,

e) hvis debitor ikke på opfordring godtgør, at pantet er behørigt brandforsikret, og

f) hvis et aftalt ejerskifteafdrag ikke betales rettidigt, jf. nr. 7.

9) Medmindre andet er aftalt, forbliver pantebrevet indestående i ejendommen i tilfælde af tvangsauktion, hvad enten denne skyldes misligholdelse af pantebrevet eller af andre forpligtelser, hvis restancer og øvrige forfaldne ydelser

i henhold til auktionsvilkårene betales inden udløbet af de i disse fastsatte frister. Pantebrevets bestemmelser om misligholdelse, herunder bestemmelserne i nr. 8, og bestemmelser om, at pantegælden helt eller delvis forfalder ved ejerskifte, kan i så fald ikke påberåbes af kreditor. Hvis auktionskøberen sælger ejendommen inden 1 år efter den endelige tvangsauktion, betragtes dette ikke som ejerskifte.

Nedenstående anmelderoplysninger underskrives alene af anmelder.

Anmelder:

DANSKE BANK A/S
Holmens Kanal 2
1060 København K

Cvr-nr.: 61126228

Kontaktoplysninger: krri,
3204ht.tinglysning@danskebank.dk

Anmelders sagsnummer: ht0030759958 Nyt EP 10 mio BA15E5D1468BCFCE1R

Tinglysningsafgift:

Afgift: 151.660 DKK

Afgiftspligtigt beløb: 10.000.000 DKK

Storkundenummer:

61126228
Tinglysningsafgift betalt i henhold til storkundeordning.

Resultat af tinglysning

Ejendom:

Adresse: Sejershaven 2, ST. 11.
7321 Gadbjerg

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Nummer: 1
Landsejerlav: Gadbjerg By, Gadbjerg
Matrikelnummer: 0004p

Status:
Tinglyst

Tinglysningsdato:
17.08.2015 09:44:15

Dokumenttype:
Ejerpantebrev

Dato/løbenummer:
17.08.2015-1006635281

Ejendom:

Adresse:	Sejershaven 2, ST. 1. 7321 Gadbjerg
Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Nummer:	2
Landsejerlav:	Gadbjerg By, Gadbjerg
Matrikelnummer:	0004p

Status:
Tinglyst

Tinglysningsdato:
17.08.2015 09:44:15

Dokumenttype:
Ejerpantebrev

Dato/løbenummer:
17.08.2015-1006635281

Dokument:

Dato/løbenummer:	17.08.2015-1006635281
Dokumenttype:	Ejerpantebrev
Hovedstol:	10.000.000 DKK
Særlige lånevilkår:	Rentetilpasning
Kreditor:	Meta Mariehjemmet

Status:

Tinglyst

Tinglysningsdato:

17.08.2015 09:44:15

Dokumenttype:

Underpantsætning af pantebrev

Dato/løbenummer:

17.08.2015-1006635282

Bruun & Hjejle Advokatfirma
Advokat Henrik Selchau Poulsen
Nørregade 21
1165 København K.

Danske Bank
Corporate Debt Collection DK
Bernstorffsgade 40
1577 København V
Telefon +45 45 13 79 10
nblo@danskebank.dk
Direkte telefon +45 45 13 79 95
www.danskebank.dk

4. februar 2026

Ref. 0030759958

Vores krav i tvangsauktionen

Sagsnummer 2812276

Ejerpantebrev på kr. 10.000.000,00

Matrikelnr.: 4 p, Gadbjerg By, Gadbjerg

Adresse: Sejershaven 2, ST. 11, 7321 Gadbjerg

Ejer: Den Selvejende Institution Meta Mariehjemmet under konkurs

Tak for mailen af den 30. januar 2026.

Vores krav er opgjort på følgende måde pr. den 27. marts 2026.

Kolonne 1 og 4 kr. **8.900.162,75**

Vi ser frem til at modtage salgsopstillingen.

Med venlig hilsen

Danske Bank

Danske Bank A/S
CVR-nr. 61 12 62 28 - København

Danske Bank

Pantsætningserklæring
Erhverv

Bankens eksemplar

Reference: 0030759958

Panthaver	Danske Bank A/S (banken)		
Pantsætter	META MARIEHJEMMET FONDEN MARIEHJEMMEN VIRUMGÅRDSVEJ 18 2830 VIRUM	Kundenummer:	0030759958

De pantsatte aktiver

Hermed pantsættes

DKK 10.000.000,00 ejerpantebrev med pant i ejendommene matr.nr. 4p Gadbjerg By, Gadbjerg, lejl 1 og 2.

Det pantsatte giver banken sikkerhed for opfyldelsen af ethvert mellemværende, som følgende debitor(er) har over for banken i henhold til de nedenfor anførte faciliteter/forpligtelser.

Debitor	META MARIEHJEMMET FONDEN MARIEHJEMMEN VIRUMGÅRDSVEJ 18 2830 VIRUM	Kundenummer:	0030759958

Faciliteter/forpligtelser sikret ved pantsætningen

DKK 12.233.160,00 Erhvervslån nr. 4316058809

Pant for fremtidig gæld

☒ Det pantsatte dækker også debitors fremtidige faciliteter/forpligtelser over for banken, herunder bl.a. overtræk og kautionsforpligtelser.

☐ Det pantsatte dækker ikke debitors fremtidige faciliteter/forpligtelser over for banken, bortset fra overtræk på pantsikrede faciliteter/forpligtelser, når sikkerheden er stillet af debitor selv.

Vilkår for pantsætningen

12055 2007.05

11/8-15

B3544/

Krav dækket af pantet

Pantet dækker ethvert beløb, banken kan kræve ifølge de sikrede faciliteter/forpligtelser. Det omfatter

- debitors forpligtelser til at betale skyldige beløb og renter, herunder morarente, gebyrer m.v., og alle direkte udlæg, skatter og afgifter
- faktiske udgifter, hvis gæld skal inddrives hos debitor, herunder retsafgifter, juridisk bistand m.v.
- alle omkostninger og udgifter, banken får ved fyldestgørelse af pantet, herunder retsafgifter, juridisk bistand, depotgebyr m.v.
- modværdien af lån, der er optaget i udenlandsk valuta, ved en eventuel omlægning til danske kroner og forrentning af beløbet med en variabel rente, der er fastsat af banken
- overkurs, hvis et fastrentelån indfries før tiden – det gælder også, hvis lånet misligholdes.

Pantet dækker endvidere pantsætters forpligtelse til at betale forsikringspræmier, der vedrører det pantsatte.

Indbetaler debitor et beløb uden at oplyse, hvilken facilitet/forpligtelse indbetalingen vedrører, kan banken vælge, hvilken facilitet/forpligtelse beløbet skal afskrives på. Banken kan også vælge faciliteter/forpligtelser, der ikke er sikret ved pantet.

Henstand til debitor

Banken kan give debitor henstand med hovedstol, afdrag, rente, provision m.v. uden at indhente pantsætters samtykke.

Oplysninger til pantsætter

Pantsætter kan få oplyst saldoen på de faciliteter/forpligtelser i banken, der er stillet pant for. Banken kan tage et gebyr for at give oplysningerne.

Oplysninger om fast ejendom

Hvis pantsætter har givet pant i fast ejendom, giver pantsætter banken tilladelse til at indhente oplysninger fra realkreditinstitutter og andre långivere om pantsætters ejendom, herunder oplysninger om restgæld og eventuelle restancer på øvrige lån i ejendommen.

Stemmeretten på aktier og anparter

Panteretten omfatter stemmeretten på pantsatte aktier og anparter. Banken kan derfor bruge stemmeretten på pantsatte aktier, anparter eller lignende, hvis banken giver pantsætter skriftlig besked. Indtil da har pantsætter stemmeretten.

Afkast og tilknyttede rettigheder

Panteretten omfatter alle former for afkast og tilknyttede rettigheder, herunder renter og udbytte, bonus af livsforsikringspolicer samt forsikrings- og erstatningssummer. Endvidere omfatter pantet de rettigheder, der tilkommer aktionærer eller anpartshavere, f.eks. til nytegning, fondsaktier eller -anparter.

Banken kan stille afkast af en eventuel medpantsætters pantsatte sikkerheder til dennes rådighed – også uden samtykke fra de øvrige pantsættere.

Panteretten giver banken ret til at råde over det pantsatte på samme måde, som pantsætter selv kunne. Det gælder f.eks. retten til at modtage og kvittere for ethvert beløb, der vedrører det pantsatte, opsige, inddrive, kvittere og overdrage pantsatte fordringer og pantebreve til sig selv eller andre.

Forsikringsforhold

Pantets forsikringssummer er omfattet af pantsætningen. Det betyder, at pantsætter skal forsikre pantet mod al sædvanlig risiko.

Andre sikkerheder og regres

Er der flere, der har stillet sikkerhed – enten som kautionister eller tredjemandspantsættere (pant stillet af en anden end debitor) – hæfter alle solidarisk over for banken, medmindre pantsætter skriftligt aftaler noget andet med banken.

Banken kan bruge de sikkerheder eller provenu af sikkerheder, som debitor og/eller tredjemand har

stillet, indtil banken har modtaget sit samlede tilgodehavende fra debitor. Pantsætter står derfor tilbage for banken med sit eventuelle krav på at træde ind i sikkerheder i forbindelse med, at panteforpligtelsen indfris (pantsætters indtrædelsesret).

Realisation af pantet

Hvis en af de faciliteter/forpligtelser, der er sikret ved pantsætningen, forfalder på grund af misligholdelse, eller hvis en facilitet/forpligtelse skal betales af andre grunde, kan banken realisere pantet. Ved realisation af pantet anvendes det fulde panteprovenu til nedbringelse af det pantsikrede engagement.

Håndpant vil blive realiseret ved tvangsauktion eller på den måde, banken skønner, er den mest hensigtsmæssige.

Når der er tale om pant i et værdipapirdepot og/eller en konto, kan banken realisere de pantsatte aktiver uden forudgående varsel.

Moms

Hvis realisationen af den pantsatte genstand medfører, at der skal betales moms, hæfter banken ikke for moms i forbindelse med salg.

Frigivelse af pantet

Ophører de sikrede faciliteter/forpligtelser, og tjener det pantsatte ikke til sikkerhed for andre faciliteter/forpligtelser i banken, frigiver banken det pantsatte med det forbehold, at

- debitors betaling og levering til banken ikke senere bliver omstødt af debitors eventuelle bo,
- sikkerheder, der er stillet over for banken, eller provenu af sådanne sikkerheder, ikke senere bliver omstødt af debitors eventuelle bo.

Bankens erstatningsansvar

Banken er erstatningsansvarlig, hvis den på grund af fejl eller forsømmelser opfylder aftalte forpligtelser for sent eller mangelfuldt.

Selv på de områder, hvor der gælder et strengere ansvar, er banken ikke ansvarlig for tab, som skyldes

- nedbrud i/manglende adgang til it-systemer eller beskadigelser af data i disse systemer, der kan henføres til nedennævnte begivenheder, uanset om det er banken selv eller en ekstern leverandør, der står for driften af systemerne.
- svigt i bankens strømforsyning eller telekommunikation, lovindgreb eller forvaltningsakter, naturkatastrofer, krig, oprør, borgerlige uroligheder, sabotage, terror eller hærværk (herunder computervirus og -hacking).
- strejke, lockout, boykot eller blokade, uanset om konflikten er rettet mod eller iværksat af banken selv eller dens organisation, og uanset konfliktens årsag. Det gælder også, når konflikten kun rammer dele af banken.
- andre omstændigheder, som er uden for bankens kontrol.

Bankens ansvarsfrihed gælder ikke, hvis

- banken burde have forudset det forhold, som er årsag til tabet, da aftalen blev indgået eller burde have undgået eller overvundet årsagen til tabet.
- lovgivningen under alle omstændigheder gør banken ansvarlig for det forhold, som er årsag til tabet.

Elektroniske meddelelser

Banken kan give pantsætter alle oplysninger i elektronisk form, selvom der i bankens dokumenter, regelsæt m.v. bruges ord som "skriftligt", "brev", "kontoudskrift" m.v. Det kan selvfølgelig kun ske i den udstrækning, det er muligt efter gældende ret, eller banken har indgået en aftale med pantsætter.

Registrering af pantsætters CVR-nr./CPR-nr.

Pantsætter giver samtykke til, at banken registrerer pantsætters forpligtigelser under dennes CVR-nr./CPR-nr.

12055 2007.05

Danske Bank

Elektronisk tinglysning Hvis det pantsatte er tinglyst/tinglyses i Tingbogen, Andelsboligbogen, Bilbogen eller Personbogen gælder følgende i forbindelse med elektronisk tinglysning:

- Pantsætter giver samtykke til, at banken på pantsætters vegne underskriver og tinglyser en digital underpantsætning af det pantsatte.
- Pantsætter er informeret om, at banken, inden eventuel ny facilitet etableres, i stedet kan bede pantsætter underskrive nye dokumenter, fx en særskilt fuldmagt til brug for tinglysning af underpantsætningen.
- Pantsætter bemyndiger banken til på pantsætters vegne, at underskrive og tinglyse påtegninger af enhver art på det pantsatte, herunder kvitterings-, transport-, moderations- og relaksationspåtegninger.

Udlevering af dokumenter Følgende er udleveret

- kopi af pantsætningserklæringen
- kopi af aftaler vedrørende faciliteter/forpligtelser sikret ved pantsætningen

Særlige bestemmelser

Som pantsætter

Dato 27/6 - 2015

Forpligtende underskrift
META MARIEHJEMMET
METTE FJORD NIELSEN
FORMAND

Dato

Forpligtende underskrift

Vitterlighedsvidner Jeg skriver til vitterlighed om ægte underskrift, dateringens rigtighed og underskrivers/underskriverens myndighed.

(Skriv navn og adresse med blokbogstaver)

28/6-15
Dato

NADIA THODE FJORD
Navn:

Adresse: TJØRNEPARKEN 29
7321 GADBJERG

Underskrift:

28/6-15
Dato

STEFFEN KJÆRULFF FJORD
Navn:

Adresse: TJØRNEPARKEN 29
7321 GADBJERG

Underskrift:

Dokument underskrevet udenfor Danske Bank. Underskrift/tegningsregler kontrolleret ok
3/8-2015
Dato: Gitte Tonsgaard B19083
Bank: Danske Bank A/S CVR-nr. 62 28 Lokal: 28727

Banken har modtaget pantsætningen af VP-fondsaktiverne den kl.

November 2010

12055 2007 05

BRUUN & HJEJLE

DSI Meta Mariehjemmet
c/o advokat Henrik Selchau Poulsen
Nørregade 21
1165 København K

Kundenummer 3306611784
Udskriftsdato 11. april 2025

Bygnings- og løsøreforsikring - policenummer 2545292

Vedlagt finder du din nye police.

Yderligere oplysninger om vores forsikringer kan fås på www.gjensidige.dk. Generelle oplysninger om forsikringer kan fås på Forsikringsoplysningens hjemmeside www.forsikringsoplysningen.dk.

Skulle der mod forventning være fejl og mangler i policen, bedes du kontakte os.

Anmeld skade
Du kan anmelde din skade hurtigt og enkelt på www.gjensidige.dk hele døgnet. Har du brug for at tale med os, kan du ringe til os på 70 10 90 09. Vores åbningstider finder du på hjemmesiden.

Med venlig hilsen

Lykke Gade
Rådgiver
Gjensidige Forsikring

DSI Meta Mariehjemmet
c/o advokat Henrik Selchau Poulsen
Nørregade 21
1165 København K

Police

Policenummer	2545292
Kundenummer	3306611784
Gælder fra	1. december 2024
Udskrivningsdato	11. april 2025
Kundeansvarlig	Gjensidige Erhverv

Bygnings- og løsøreforsikring

- **Bygning - Sejershaven 2, 7321 Gadbjerg**
- **Bygning - Sejershaven 3B, 7321 Gadbjerg**

Pris

Helårlig pris i kroner (2024)

Præmie ekskl. gebyrer, afgifter og bidrag	**52.351,00**
Skadeforsikringsafgift til staten	575,86
Årlig Stormflods-/stormfaldsafgift	80,00
I alt	**53.006,86**

Gebyr ved indgåelse af aftalen betales ved køb af forsikringen.
Øvrige administrationsgebyrer, afgifter og bidrag betales løbende.

Betingelser

- Type af dokument: Ændring
- Aftaleperiode: 1-årig
- Hovedforfald: 1. januar
- Termin: Helårlig
- Forsikringsbetingelser: 3601

  Forsikringsbetingelserne findes på www.gjensidige.dk

Anmeld skade

Du kan anmelde din skade hurtigt og enkelt på www.gjensidige.dk hele døgnet. Har du brug for at tale med os, kan du ringe til os på 70 10 90 09. Vores åbningstider finder du på hjemmesiden.

DSI Meta Mariehjemmet
c/o advokat Henrik Selchau Poulsen
Nørregade 21
1165 København K

Police

Policenummer	2545292
Kundenummer	3306611784
Gælder fra	1. december 2024
Udskrivningsdato	11. april 2025
Kundeansvarlig	Gjensidige Erhverv

Bygnings- og løsøreforsikring

Bygning: Sejershaven 2, 7321 Gadbjerg

- Foreninger, legater og fonde med sygdomsbekæmpende
- Matrikelnr. 4P, GADBJERG BY, GAD

Pris

Helårlig pris i kroner (2024)

Præmie ekskl. gebyrer, afgifter og bidrag	**33.691,00**

Forsikringen	Dækker
Bygningsbrand	✓
Anden bygningsskade	✓
Svampe- og insektskade	✓
Stikledning og rørskade	✓
Anden pludselig skade	✓

Forudsætninger på næste side

Gjensidige

Specifikation - bygninger

Bygn.	Tag	Ydervæg	Friture	Opført	Moms	Tarif-areal m²	Antal etager	Forsikringsform / - sum i kr.
1	Tagpap (med taghældning)	Mursten (tegl, kalksten, cementsten)	Nej*	2012	Ja	2550	1	Nyværdi
Betegnelse: Sejershaven 2 Anvendelse: Række- og kædehus (lodret adskillelse mellem enhederne)								
2	Tagpap (med taghældning)	Træbeklædning	Nej*	2013	Ja	41	1	Nyværdi
Anvendelse: Garage med plads til et eller to køretøjer								
3	Tagpap (med taghældning)	Ingen	Nej*	2013	Ja	10	1	Nyværdi
Anvendelse: Udhus								
4	Tagpap (med taghældning)	Ingen	Nej*	2013	Ja	10	1	Nyværdi
Anvendelse: Udhus								

* Vi har noteret, at der i bygningen ikke drives virksomhed med drift af kommercielt køkken, hvor der anvendes friture.

Forsikringen dækker

Risikobetingelser R405212	Omfatter bygning nr.	Selvrisiko i kr.
Bygningsbrand	Alle	12.384
Anden bygningsskade	Alle	12.384
Svampe- og insektskade	1	12.384
Stikledning og rørskade	1	12.384
Anden pludselig skade	1	12.384

Forsikringssum og selvrisiko gælder pr. udstedelsesdato.

Forsikringssummer

	Forsikringssum
Husejeransvar (hvis Anden bygningsskade er omfattet)	10.000.000
Huslejetab	3.579.000
Lovliggørelse	3.579.000
Oprydning	2.031.000
Jord	2.624.000
Kunstnerisk udsmykning	361.000
Sædvanligt tilbehør til driften	361.000
Haveanlæg	361.000
Skorstene, siloer, ventilations-og udsugningsanlæg	361.000
Legeredskaber	361.000
Lejede affaldscontainere	63.000

Forsikringssummer

	Forsikringssum
Byggeprojekter	1.194.000
Låseomstilling (hvis Anden bygningsskade er omfattet)	93.000
Skilte og lysstandere	63.000

Forsikringssum er gældende pr. udstedelsesdato. Forsikringssummerne er gældende såfremt de dækninger de knytter sig til er valgt. Du kan se i dine forsikringsbetingelser hvilke dækninger der knytter sig til forsikringssummerne.

DSI Meta Mariehjemmet
c/o advokat Henrik Selchau Poulsen
Nørregade 21
1165 København K

Police

Policenummer	2545292
Kundenummer	3306611784
Gælder fra	1. december 2024
Udskrivningsdato	11. april 2025
Kundeansvarlig	Gjensidige Erhverv

Bygnings- og løsøreforsikring

Bygning: Sejershaven 3B, 7321 Gadbjerg

- Foreninger, legater og fonde med sygdomsbekæmpende
- Matrikelnr. 10R, GADBJERG BY, GAD

Pris

Helårlig pris i kroner (2024)

Præmie ekskl. gebyrer, afgifter og bidrag	**18.660,00**

Forsikringen	**Dækker**
Bygningsbrand	✓
Anden bygningsskade	✓
Svampe- og insektskade	✓
Stikledning og rørskade	✓
Anden pludselig skade	✓

Forudsætninger på næste side

Gjensidige

Specifikation - bygninger

Bygn.	Tag	Ydervæg	Friture	Opført	Moms	Tarif-areal m²	Antal etager	Forsikringsform / - sum i kr.
1	Tagpap (med taghældning)	Mursten (tegl, kalksten, cementsten)	Nej*	2019	Ja	278	1	Nyværdi
Betegnelse: Sejershaven 3A Anvendelse: Døgninstitution (plejehjem, alderdomshjem, børne- eller ungdomshjem)								
2	Tagpap (med taghældning)	Mursten (tegl, kalksten, cementsten)	Nej*	2019	Ja	302	1	Nyværdi
Betegnelse: Sejershaven 3B-G Anvendelse: Døgninstitution (plejehjem, alderdomshjem, børne- eller ungdomshjem)								
3	Tagpap (med taghældning)	Mursten (tegl, kalksten, cementsten)	Nej*	2019	Ja	115	1	Nyværdi
Betegnelse: Sejershaven 3L-S Anvendelse: Anden bygning til helårsbeboelse								

* Vi har noteret, at der i bygningen ikke drives virksomhed med drift af kommercielt køkken, hvor der anvendes friture.

Forsikringen dækker

Risikobetingelser R405212	Omfatter bygning nr.	Selvrisiko i kr.
Bygningsbrand	Alle	12.384
Anden bygningsskade	Alle	12.384
Svampe- og insektskade	Alle	12.384
Stikledning og rørskade	Alle	12.384
Anden pludselig skade	Alle	12.384

Forsikringssum og selvrisiko gælder pr. udstedelsesdato.

Forsikringssummer

	Forsikringssum
Husejeransvar (hvis Anden bygningsskade er omfattet)	10.000.000
Huslejetab	3.579.000
Lovliggørelse	3.579.000
Oprydning	2.031.000
Jord	2.624.000
Kunstnerisk udsmykning	361.000
Sædvanligt tilbehør til driften	361.000
Haveanlæg	361.000
Skorstene, siloer, ventilations-og udsugningsanlæg	361.000
Legeredskaber	361.000
Lejede affaldscontainere	63.000

Forsikringssummer

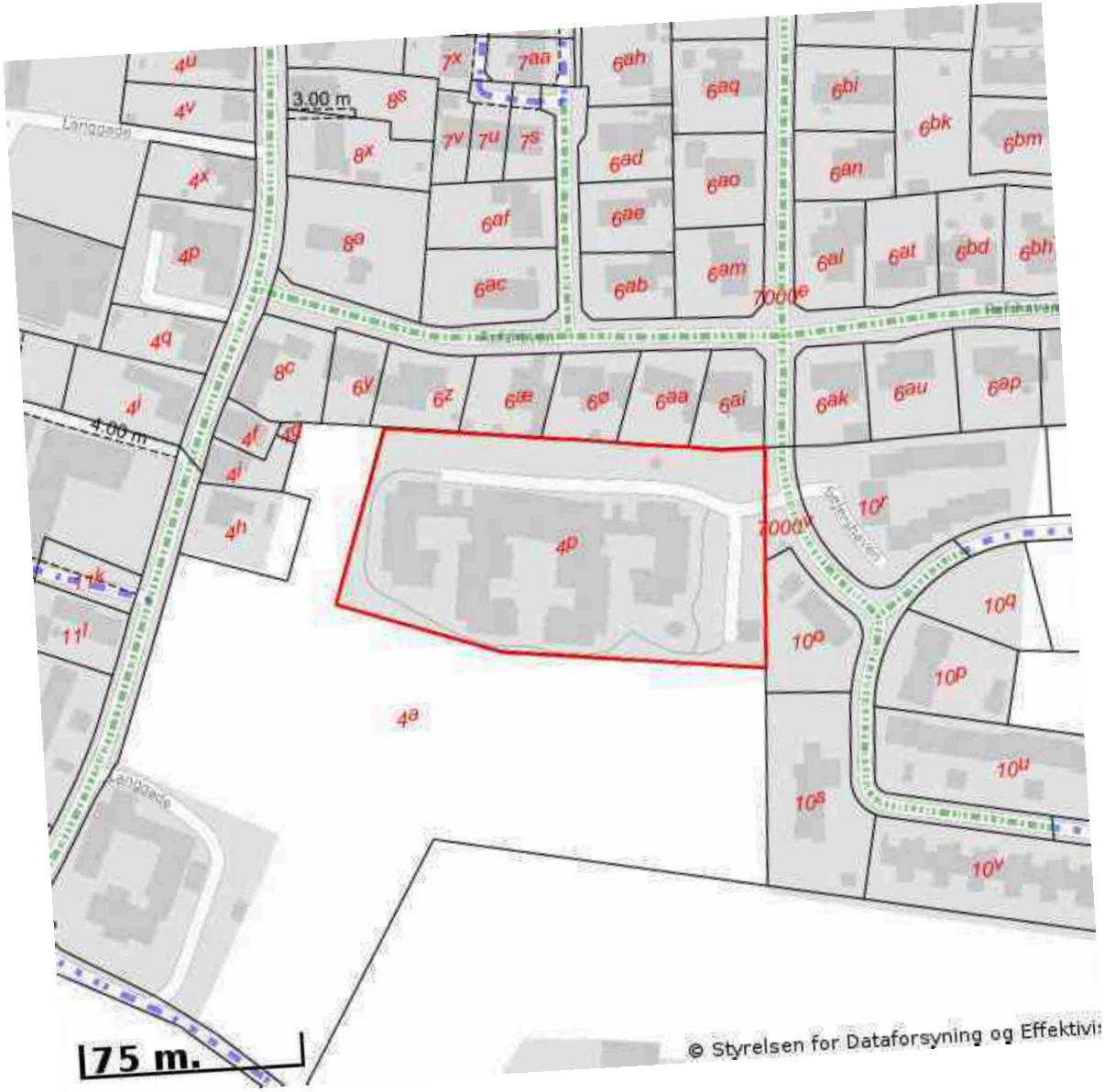
	Forsikringssum
Byggeprojekter	1.194.000
Låseomstilling (hvis Anden bygningsskade er omfattet)	93.000
Skilte og lysstandere	63.000

Forsikringssum er gældende pr. udstedelsesdato. Forsikringssummerne er gældende såfremt de dækninger de knytter sig til er valgt. Du kan se i dine forsikringsbetingelser hvilke dækninger der knytter sig til forsikringssummerne.

EJENDOMS DATA RAPPORT

Oversigt over vejforsyning

Berørende matr. 4p Gadbjerg By, Gadbjerg
Oplysninger om vejforsyning er indhentet d. 16-02-2026.



Signaturforklaring:

- Offentlig
- Privat fælles
- Øvrige (privat/almen/udlagt privat fælles)
- Planlagt nedklassificering
- Matriklens placering

Kortet viser med farvemarkering de veje og stier, som vejmyndigheden har registreret som værende hhv. offentlige, private fælles eller private/almene/udlagte private fælles. Status for veje/stier uden farvemarkering er ikke oplyst. Kontakt kommunen for oplysning om disse.

Fra: Kirsten Lee Redsted, Bruun & Hjejle

Dato: 27. februar 2026

Emne: Notat om byggesager

1. Byggesager

1.1 Kurator har anmodet om aktindsigt i byggesager vedrørende Sejershaven 2, 7123 Gadbjerg.

1.2 Kurator har den 29. januar 2026 fra Vejle Kommune modtaget en oversigt over 4 sager samt underliggende materiale.

1.3 Listen over sager modtaget fra Vejle Kommune vedlægges dette notat i kopi.

1.4 Det ovennævnte materiale vurderes at kunne have betydning for mulige købere, men da materialet er særdeles omfattende (ca. 1.550 sider), er det ikke medtaget i nærværende salgsopstilling.

1.5 Enhver, der kunne overveje at afgive bud på auktionen, vil dog kunne få adgang til materialet ved henvendelse til rekvirenten på klre@bruunhjejle.dk, og enhver mulig køber opfordres til at sikre sig adgang til materialet i god tid inden auktionen samt i øvrigt at gennemføre grundig teknisk, økonomisk, herunder skattemæssig, og juridisk due diligence vedrørende ejendommen.

Bruun & Hjejle Advokatpartnerselskab
Nørregade 21
1165 København K

Anja Plykker
Byggesagsbehandler

Mobil tlf.: 30 36 11 43
ancpl@vejle.dk

Her bor vi:
Kirketorvet 22
7100 Vejle

29. januar 2026

J. nr.: 02.00.00-A53-3-26

Aktindsigt

Adresse: **Sejershaven 2, 7123 Gadbjerg**

Matr.nr.: **4P Gadbjerg by, Gadbjerg**

Sag: **Aktindsigt Sejershaven 2, 7321 Gadbjerg – Byggesager**

Du har anmodet om aktindsigt i byggesager vedr. Sejershaven 2, 7123 Gadbjerg. Der gives hermed aktindsigt i flg. sager på ejendommen:

02.00.00-P21-591-25 - Opsigelse af aftale om inspektion af ABA
02.00.00-P21-311-23 – Forespørgsel påbud efter brandsyn
02.00.00-P21-166-23 – Forespørgsel lovliggørelse efter brandsyn
02.34.02-P19-353-11 – 20110454 Byggesag Sejershaven 2 – Opførelse af plejecenter med 28 boliger

Der gives aktindsigt i sagerne jf. offentlighedens §7. Der meddeles fuld aktindsigt i sagerne.

Venlig hilsen

Anja Plykker

Anja Plykker

Teknik & Miljø
Byggesag

Kirketorvet 22, 7100 Vejle
Tlf.: 76 81 22 30
byggesag@vejle.dk
www.vejle.dk

Åbningstider
Fremmøde
Mandag-onsdag kl. 8-15
Torsdag kl. 8-17
Fredag kl. 8-14

Telefon
Mandag-onsdag kl. 8-15
Torsdag kl. 8-17
Fredag kl. 8-14

Klagevejledning

Ejers ansvar

Det påhviler ejeren af en ejendom at berigtige forhold, som er i strid med Byggeloven jf. § 17, stk. 1-3 og Lov om planlægning § 63, stk. 1-3. Det er ejers ansvar, at bestemmelser i lovgivningen overholdes og vilkår i tilladelser opfyldes.

Straf

Efter Byggelovens § 30 og Lov om planlægning § 64, samt BR18 §564, kan den, der overtræder lovgivningens bestemmelser og vilkår i tilladelser, idømmes bøde.

Dispensation

En dispensation er kun opnået, hvis det fremgår af byggetilladelsen eller på anden måde er givet skriftligt af kommunen.

Dispensation og klage – anden lovgivning

Afgørelser efter en anden lovgivning kan påklages i overensstemmelse med klagebestemmelserne i den pågældende lov.

Klagevejledning til Byggeloven

Kommunens afgørelser efter byggelovgivningen kan påklages til Nævnenes hus, jf. Byggelovens §§ 23 og 24. Der kan klages over retlige spørgsmål, men der kan ikke klages over de skøn, som kommunen har udøvet. Der kan klages, hvis du mener, at regler er tolket forkert, eller at kompetence-/procedureregler ikke er overholdt.
En klage skal sendes skriftlig til Nævnenes Hus via dette link: Start din klage her.
For mere information se Nævnenes hus.
Klagen skal være modtaget af Nævnenes hus inden 4 uger efter, at du har modtaget afgørelsen.
Hvis afgørelsen ønskes indbragt for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra afgørelsens modtagelse.

Klagevejledning til Planloven

Enhver med retlig interesse i sagen kan klage over afgørelsen, og der kan klages over retlige spørgsmål. Dvs. at du kan klage, hvis du mener, at kommunen ikke har haft hjemmel til at træffe afgørelsen. Du kan ikke klage over, at kommunen, efter din opfattelse, burde have truffet en anden afgørelse.

Klagen skal inden for 4 uger efter afgørelsen er meddelt sendes til Planklagenævnet via Klageportalen. Klageportalen finder du link til på forsiden af Nævnenes hus Start din klage her

Når du opretter klagen i Klageportalen, er det vigtigt, at du under punktet "Oplysning om den sag klagen vedrører" indtaster journalnummer og sagsbehandler, som du finder øverst i afgørelsen.

For fritagelse af brug af klageportalen sendes begrundet anmodning til byggesag@vejle.dk eller Teknik & Miljø, Kirketorvet 22, 7100 Vejle.

Det koster et gebyr på 900 kr. for privatpersoner og 1.800 kr. for virksomheder og organisationer at klage. For oplysning om gebyr, og hvem der kan fritages for brug af Klageportalen, se Planklagenævnets hjemmeside; Planklagenævnet

Hvis du vil indbringe afgørelsen for domstolene, skal det ske inden 6 måneder fra afgørelsen.

Dato: 27. februar 2026

Emne: Panthaverregnskab for Sejershaven 2, st. 1, 7321 Gadbjerg og Sejershaven 2, st. 11, 7321 Gadbjerg

I forbindelse med afholdelse af tvangsauktioner over ejendommene beliggende Sejershaven 2, st. 1, 7321 Gadbjerg og Sejershaven 2, st. 11, 7321 Gadbjerg har kurator udarbejdet et samlet panthaverregnskab for de to ejendomme.

Baggrunden for dette er, at de to ejendomme har indgået i et driftsfællesskab i konkursperioden, hvor ejendommene har været anvendt til drift af plejecenter.

Sejershaven 2, st. 1, 7321 Gadbjerg har i denne forbindelse været udlejet til Vejle Kommune til brug for servicering af de boliger, som findes i Sejershaven 2, st. 11, 7321 Gadbjerg, mens de individuelle boliger, som findes i Sejershaven 2, st. 11, 7321 Gadbjerg har været udlejet til borgere efter anvisning fra Vejle Kommune.

De løbende udgifter og indtægter, som der har været i konkursperioden, kan således ikke entydigt inddeles mellem de to ejendomme, idet indtægter og udgifter for hver ejendom har udgjort en del af et samlet driftsfællesskab.

Konkursboet har ført et fælles panthaverregnskab for de to ejendomme, dog således, at administrationshonorar og overskud på panthaverregnskab er fordelt mellem de to ejendomme efter en fordelingsnøgle baseret på de oprindelige anskaffelsessummer. Rekvirenten vil på tvangsauktionen for hver af de to ejendomme indstille, at overskud på panthaverregnskabet i prioritetsrækkefølgen tilfalder de udækkede panthavere, hvis pant omfatter indtægt af pantet. Kan ingen panthavere gøre krav på overskuddet, indgår det i konkursboets almindelige masse, jf. konkurslovens § 87, stk. 1.

Den selvejende Institution Meta Mariehjemmet
Panthaverregnskab

Boets CVR-nr.:	30759958
Pant:	Ejendommene beliggende Sejershaven 2, 7321 Gadbjerg
Kurator:	Henrik Selchau Poulsen

Panthaverregnskab		**Beløb**
Indtægter	kr.	11.641.948,61
Udgifter	kr.	10.456.536,41
Pantresultat	kr.	1.185.412,20

Kurators godtgørelse til boet er inkluderet i nedenstående opgørelse.

Indtægter

Debitorer	**Dato**				
Bolig 41, leje i boperioden, Indb. af Helle Laursen	11/04/2025	kr.	4.484,86		
				kr.	**4.484,86**

Andre tilgodehavender	**Dato**				
Indb. af Inger Marie Lomholt, depositum/indskud, fraflytningsopgørelse er sendt og beløb udbetalt 2/2 2024	28/06/2023	kr.	32.834,00		
Indb. af Knud Jacobsen, (bolig 13) Depositum/indskud	01/08/2023	kr.	32.844,00		
Indb. af Vejle Kommune, andel af bofak. 3 + 1	13/09/2023	kr.	71.694,74		
Indbet. af Vejle Kommune, andel af bofak. 2	13/09/2023	kr.	145.401,03		
Indb. af Jens Palle Christensen, depositum	28/09/2023	kr.	32.834,00		
Bolig 41 beboerindskud, indbet. af Vejle kommune, bolig 41 Poul Kristian Jeppesen	26/10/2023	kr.	32.834,00		
Bolig 35 beboerindskud indbet. af Vejle Kommunr vedr. Kaj N. Christianse	26/10/2023	kr.	32.844,00		
Indb.af Bent Madsen Martinussen, indskud bolig 31, flytteopgørelse sendt og restbeløb udbet. 13/6 2024	20/11/2023	kr.	32.844,00		
Indb. af Klaus Hørlykke Petersen, Indskud bolig 45	27/11/2023	kr.	32.844,00		
Indbet. af Ruth Jacobsen, indskud bolig 25	07/12/2023	kr.	32.844,00		
Indb. af bygmester Karl Vinderslev, indskud bolig 23	14/12/2023	kr.	32.844,00		
Indb. af Thora Nielsen, indskud bolig 34	11/03/2024	kr.	32.834,00		
Indb. af Boye Frydensbjerg, indskud bolig 32	12/03/2024	kr.	32.834,00		
Bolig 22, Per Pjengaard, indskud	01/07/2024	kr.	32.844,00		
Bolig 31, Indb. af Gerda Kristiansen, Indskud	05/08/2024	kr.	32.844,00		
Bolig 11, Indskud indbet. af Vick Thorbjørn Sørensen	09/08/2024	kr.	32.844,00		
Indskud indb. af Jane Stiller, bolig 25	22/10/2024	kr.	32.844,00		
Bolig 23 Lis Nielsen depositum, Indb. af Torben Bæk og Jette Nielsen	20/11/2024	kr.	32.844,00		
Bolig 41, Indskud, betalt af kommunen for Helle Laursen	22/04/2025	kr.	32.844,00		
Indb. af Sonja Jepsen, Indskud bolig 35	17/09/2025	kr.	32.844,00		
Bolig 43, indskud betalt af Anni Hvid	19/09/2025	kr.	32.844,00		
Bolig 43, Niels Kristian Iversen, indskud	21/10/2025	kr.	32.844,00		
Indb. af Johannes Wilhjelm, Bolig 43, indskud	09/12/2025	kr.	32.844,00		
Indb. af Vejle kommune, Indskud bolig 34, Linda Gulddahl Dyhr	15/12/2025	kr.	32.844,00		
Indskud bolig 31 – Inger Kirsten Hansen	08/01/2026	kr.	32.844,00		
Bolig 43, indskud, Indb. af Arne Hjortflod	16/01/2026	kr.	32.844,00		
Bolig 22, indskud Else Marie Refslund Poulsen	22/01/2026	kr.	32.844,00		
Indb. af Bolig 24, Lilian Nielsen, Indskud	06/02/2026	kr.	32.844,00		
Bolig 31, Jens Schou indskud feb/26	17/02/2026	kr.	32.834,00		
				kr.	**1.103.823,77**

Lejeindtægter	**Dato**		
Bolig 15 - Indb. af Gerda Refsing, leje samt a conto forbrug april 2023 i boperioden	31/03/2023	kr.	295.104,00
Bolig 31 - Indb. af Eva Rasmussen, leje og a conto forbrug i boperioden	03/04/2023	kr.	58.660,00
Bolig 21 - Indb. af Anne Vibeke Wolther Thomsen, leje og a conto forbrug i boperioden	03/04/2023	kr.	295.104,00
Bolig 27 - Indb. af Gunnar Pedersen, leje og a conto forbrug i boperioden	03/04/2023	kr.	295.022,00
Bolig 33 - Indb. af Kirsten May Hautorp Knudsen, leje og a conto forbrug i boperioden	03/04/2023	kr.	293.300,00
Bolig 42 - Indb. af Eva Juul Kristensen, leje og a conto forbrug i boperioden	03/04/2023	kr.	278.344,00

Indtægter			
Bolig 47 - Indb. af Anna Lis Thuesen, Leje og a conto forbrug i boperioden	03/04/2023	kr.	295.104,00
Bolig 41 - Tomgang (Indb. af Betty Horsted, leje og a conto forbrug i boperioden)	04/04/2023	kr.	16.760,00
Bolig 11 - Indb. af Birthe Lyng	04/04/2023	kr.	201.284,00
Bolig 43 - Indb. af Margit Jørensen Kolind i boperioden	04/04/2023	kr.	244.332,00
Bolig 17 - Indb. af Edith Agerholm, leje og a conto forbrug i boperioden	04/04/2023	kr.	294.924,00
Bolig 26 - Indb. af Ester Christensen, Ellen Højer Hansen, leje og a conto forbrug i boperioden	04/04/2023	kr.	295.971,40
Bolig 32 - Indb. af Else Pedersen/Boye Frydensjerg, leje og a conto forbrug i boperioden	04/04/2023	kr.	274.289,16
Bolig 37 - Indb. af Asta Gjødsbøl, leje og a conto forbrug i boperioden	04/04/2023	kr.	295.104,00
Bolig 44 - Indb. af Bodil Lis Blirup, leje og a conto forbrug i boperioden	04/04/2023	kr.	295.104,00
Bolig 46 - Indb. af Henrik og Amy Lindgaard, leje og a conto forbrug i boperioden	04/04/2023	kr.	293.300,00
Bolig 36 - Indb. af Maren Else Pedersen, leje og a conto forbrug i boperioden	04/04/2023	kr.	295.104,00
Indb. af Ellen Højer Hansen bet. for meget i juli trækkes fra næste måneds opkræ	04/04/2023	kr.	354,46
Indb. af Danske Bank - Lindbjerg, leje og a conto forbrug april 2023	26/04/2023	kr.	269.636,00
Bolig 23 - Tomgang (Indb. af Birte Nørregaard Hansen, leje april 2023)	26/04/2023	kr.	8.380,00
Bolig 12 - Indb. Grethe Møller Andersen, leje og conto forbrug i boperioden	26/04/2023	kr.	286.642,00
Bolig 34 - Indb. af Inger Marie Lomholt/Thora Nielsen, leje og a conto forbrug, juli/23	26/04/2023	kr.	114.838,45
Bolig 16 - Indb. af Ellen Birch Andresen, leje og a conto forbrug i boperioden	27/04/2023	kr.	286.642,00
Bolig 25 - Indb. af Fabrikant, Anton Bendixen, leje og a conto forbrug april/23 i boperioden	25/05/2023	kr.	58.660,00
Bolig 34 - Indb. af Inger Marie Lomholt, depositum og leje (del af juni - 10/6-30/6)	28/06/2023	kr.	5.586,67
Bolig 35 - Indbet. af Kaj Nørskov Christiansen, Forudbet. leje august 2023 samt leje i boperioden	31/07/2023	kr.	219.274,00
Indb. af Birthe Iversen leje + a/c forbrug	31/08/2023	kr.	295.021,63
Indb. af Ev Juul Kristensen, leje og a conto forbrug sep/23	01/09/2023	kr.	8.380,00
Bolig 13 - Knud Jacobsen leje og a conto forbrug i boperioden	11/09/2023	kr.	234.640,00
Bolig 22 Jens Palle Christensen, lejeindtægt i boperioden	28/09/2023	kr.	78.213,33
Bolig 41, Indb. af Poul Kristian Jeppesen, leje og a conto forbrug i boperioden	02/10/2023	kr.	155.932,00
Bolig 31, Indb.af Bent Madsen Martinussen, leje i boperioden	20/11/2023	kr.	46.090,00
Bolig 31 Indbet. af Gerda Kristiansen leje i boperioden	20/11/2023	kr.	154.290,00
Bolig 45 - Indb. af Klaus Hørlykke Petersen, Leje i boperioden	27/11/2023	kr.	221.854,68
Bolig 25 - Indbet. af Ruth Jacobsen, leje og a conto forbrug i boperioden	07/12/2023	kr.	82.047,42
Bolig 23 - Indb. af Karl Vinderslev, leje for perioden 4/12 - 31/12-2023	14/12/2023	kr.	125.408,71
Bolig 22, Per Pjengaard, leje i boperioden	01/08/2024	kr.	169.240,00
Bolig 11, leje i boperioden, indbet. af Vick Thorbjørn Sørensen	09/08/2024	kr.	165.009,00
Bolig 25, Jane Stiller - leje m.v. i boperiodenIndb. af Jane Stiller	22/10/2024	kr.	140.032,45
Bolig 23 Lis Nielsen leje i boperioden	20/11/2024	kr.	121.006,60
Indb. af Torben Bæk og Jytte Nielsen, leje og aconto forbrug dec/24	03/12/2024	kr.	8.462,00
Indb. af Ellen Birch Andresen, apr/25 ørediff.	01/04/2025	kr.	0,02
Indb. af Linda Gulddahl Dyhr, Bolig 34, leje i boperioden	01/04/2025	kr.	93.082,00
Indb. af Helle Laursen, leje og aconto forbrug maj/25	05/05/2025	kr.	76.158,00
Indb. af Sonja Jepsen, bolig 35, leje i perioden	17/09/2025	kr.	42.874,13
Indb. af Anni Hvid, leje og aconto forbrug okt/25	02/10/2025	kr.	11.000,60
Indb. af Ellen Birch Andresen, okt/25	03/10/2025	kr.	0,96
Bolig 43, Niels Kristian Iversen, leje i boperioden	21/10/2025	kr.	11.464,65
Indb. af Johannes Wilhjelm, Bolig 43, leje i boperioden	09/12/2025	kr.	6.551,23
Indb. af Hanne Wilhjelm, leje i perioden jan/26	30/12/2025	kr.	8.462,00
Bolig 31 – leje i boperioden - Inger Kirsten Hansen	08/01/2026	kr.	6.824,19

Indtægter					
Bolig 43, Indb. af Arne Hjortflod, Leje for perioden 16/1 - 31/1 2026	16/01/2026	kr.	11.991,48		
Bolig 22, Else Marie Refslund Poulsen, leje i boperioden	22/01/2026	kr.	10.099,81		
Indb. af Helle Laursen, leje og aconto forbrug feb/26	30/01/2026	kr.	8.462,00		
Indb. af Bolig 24, Lilian Nielsen, leje for perioden 6/2 - 28/2 2026	06/02/2026	kr.	6.950,93		
Bolig 31 Jens Schou, leje i boperioden	17/02/2026	kr.	3.324,36		
				kr.	**7.869.698,32**
Ristorno	**Dato**				
Indb. af Norlys Energi A/S, Bolig 37 (Gjødsbøl) - Ristorno juli 2023	01/09/2023	kr.	382,08		
Indb. af Modtrøm Danmark A/S, bolig 35	19/09/2023	kr.	909,39		
Indb. af Norlys Energi A/S, sejershaven 2, st 22	29/09/2023	kr.	27,46		
Indb. af Norlys Energi A/S, el bolig 16	29/10/2024	kr.	77,05		
				kr.	**1.395,98**
Renteindtægter	**Dato**				
Renter i boperioden	22/01/2025	kr.	38.906,71		
				kr.	**38.906,71**
Diverse indtægter	**Dato**				
Ret b. 3032, ørefejl Gadbjerg Kloakservice ApS, fak. 3640	11/05/2023	kr.	0,01		
Beboerindskud bolig 41, indbet af Vejle Kommune	26/10/2023	kr.	863,66		
Indb. af Vejle Kommune, Andel af bofaktura 4-6	10/11/2023	kr.	147.319,79		
Indb. af Vejle Kommune, andel af bofaktura 7-9	21/12/2023	kr.	150.700,42		
Indb.. af Vejle Kommune, andel af bofaktura 10-12	01/02/2024	kr.	165.640,63		
Indb. af Gethe Møller Andersen, forbrugsregnskab 2023	18/04/2024	kr.	1.336,86		
Indb. af Fru Anna Lis Thusen, forbrugsregnskab 2023	19/04/2024	kr.	1.479,84		
Indb. af boet efter Else Pedersen, forbrugsregnskab 2023	19/04/2024	kr.	272,48		
Indb. af Amy Lindegaard, forbrugsregnskab 2023	19/04/2024	kr.	1.344,56		
Indb. af Poul Kristian Jeppesen, forbrugsregnskab 2023	23/04/2024	kr.	931,78		
Indb. af Eva Juul Kristensen, forbrugsregnskab 2023	23/04/2024	kr.	1.344,56		
Indb. af Kaj Nørskov Christiansen, forbrugsregnskab 2023	23/04/2024	kr.	333,05		
Indb. af Karen Lindbjerg, forbrugsregnskab 2023	23/04/2024	kr.	1.445,30		
Indb. af Anna Neidhardt, forbrugsregnskab 2023	23/04/2024	kr.	942,43		
Indb. af Margit Jørgensen Kolind, forbrugsregnskab 2023	23/04/2024	kr.	1.209,28		
Indb. af Karen Brødsgaard, forbrugsregnskab 2023	23/04/2024	kr.	1.485,94		
Indb. af Karl Vinderslev, forbrugsregnskab 2023	23/04/2024	kr.	652,58		
Indb. af Gerda Refsing, forbrugsregnskab 2023	23/04/2024	kr.	1.209,28		
Indb. af Hr. møntør Jens Palle Christensen, forbrugsregnskab 2023	23/04/2024	kr.	935,45		
Indb. af Asta Gjødsbøl, forbrugsregnskab 2023	23/04/2024	kr.	1.479,84		
Indb. af Klaus Petersen, forbrugsregnskab 2023	23/04/2024	kr.	771,93		
Indb. af Gunnar Pedersen, forbrugsregnskab 2023	24/04/2024	kr.	1.614,12		
Indb. af Anne Vibeke Wolther Thomsen, forbrugsregnskab 2023	24/04/2024	kr.	1.479,84		
Indb. af Vejle Kommune, Bofak. 13, leje inventar jan-marts 2024	24/04/2024	kr.	55.263,16		
Boet efter Eva Rasmussen, forbrugerregnskab 2023	25/04/2024	kr.	353,52		
Indb. af Kirsten May Hautorp Knudsen, forbrugsregnskab 2023	26/04/2024	kr.	1.209,28		
Birte Nørregaard Hansen forbrugsregnskab 2023	26/04/2024	kr.	1.728,68		
Indb. af Birthe Lyng, forbrugsregnskab 2023	29/04/2024	kr.	1.479,84		
Indb. af Betty Horsted, forbrugsregnskab 2023	30/04/2024	kr.	1.782,31		
Indbet. af Ruth Jacobsen,Forbrugsregnskab 2023	01/05/2024	kr.	722,65		
Indb. af Edith Agerholm, Forbrugsregnskab 2023	01/05/2024	kr.	1.479,84		
Indb. af Margit Jørgensen Kolind, forbrugsregnskab 2023	01/05/2024	kr.	82,00		
Indb. af Vejle Kommune, del af bofaktura 13 og 15	01/05/2024	kr.	194.642,74		
Indb. af Karen Elise Langdal Lindbjerg, forbrugsregnskab Maj/24	02/05/2024	kr.	82,00		
Indb. af Birthe Iversen, forbrugsregnskab 2023	02/05/2024	kr.	1.209,28		
Indb. af Grethe Møller Andersen, el forbrug aug/24, diff på 20,64 i opkrævet beløb hos beboer	05/08/2024	kr.	706,44		
Indb. af Vejle Kommune, andel af bofaktura 16	04/09/2024	kr.	73.684,21		
Indb. af Vejle Kommune, andel af bofaktura 17	04/09/2024	kr.	14.736,84		

Indtægter					
Indb. af Vejle Kommune, andel af bofaktura 18	04/09/2024	kr.	242.805,68		
Indb. af Ellen Højer Hansen, efterbetaling forbrugsregnskab 2023	02/12/2024	kr.	1.479,84		
Indb. af Maren Else Pedersen, bolig 13 efterbetaling forbrugerregsnakb 2023	05/12/2024	kr.	1.209,28		
Indb. af Knud Jacobsen, efterbetaling forbrugsregnskab 2023	13/12/2024	kr.	1.209,28		
Indb. af Ellen B. Andresen, Bolig 16, forbrugsregnskab 2023	18/12/2024	kr.	1.344,56		
Indb. af Grethe Møller Andersen, kost/linned jan/24	23/12/2024	kr.	550,00		
Indb. af Bodil Lis Blirup, efterbetaling forbrugerregnskab 2023, bolig 44	03/01/2025	kr.	1.209,28		
Betaling af bofaktura 19 og 20	03/01/2025	kr.	88.421,05		
Betaling af bofaktura 21	03/01/2025	kr.	239.479,58		
Indb. af Tømrer Boye Frydensbjerg, Forbrugsregnskab 2024	26/02/2025	kr.	1.475,64		
Indb. af Pia Stiller, Forbrugsregnskab 2024	04/03/2025	kr.	193,19		
Indb. af Vejle Kommune, andel af bofaktura 22-24	17/03/2025	kr.	246.034,53		
Indb. af Ellen Birch Andresen, Efterbetaling forbrugsrengskab 2024	06/05/2025	kr.	1.344,56		
Indb. af Vejle Kommune, andel af bofaktura 25-27	04/08/2025	kr.	332.862,53		
Indb. af Vejle Kommune, andel af bofaktura 28-30	26/11/2025	kr.	333.135,16		
Bolig 16 - Indb. af Ellen Birch Andresen, jan/26 til dækning af el opk. i januar. Mindre beløb indbet. end opkrævet.	05/01/2026	kr.	256,82		
Bolig 45 - Indb. af Klaus Hørlykke Petersen, el opk. i jan/26. Betalt andet beløb end det opkrævede	05/01/2026	kr.	238,56		
Bolig 43 Indb. af Arne Hjortflod, kost/linned for perioden 16/1 - 31/1 2026	16/01/2026	kr.	7.712,13		
Bolig 45, el december 2025, passer ikke med betalt beløb, Indb. af Klaus Hørlykke Petersen, feb/26	03/02/2026	kr.	238,56		
Indb. af Vejle Kommune, andel af bo-fak. 32-34	23/02/2026	kr.	213.482,32		
Tilgodehavende hos Vejle Kommune - afsat beløb	25/02/2026	kr.	75.000,00		
				kr.	**2.623.638,97**
Indtægter i alt				**kr.**	**11.641.948,61**

Udgifter					
Administrationshonorar	**Dato**				
Administrationshonorar	25/02/2026	kr.	1.593.625,00		
				kr.	**1.593.625,00**
Forsikring	**Dato**				
Gjensidige f. 2545292, forsikringer	19/12/2023	kr.	34.553,93		
Gjensidige f. 240590, forsikringer	13/09/2024	kr.	3.848,63		
Gjensidige forsikring policenr. 2545292. 2024	11/04/2025	kr.	22.063,68		
Gjensidige Forsikring f. 20241116, motorforsikring	29/04/2025	kr.	1.113,68		
Gjensidige Forsikring policenr. 4484073, bilforsikring 4/6 2025 - 1/6 2026	18/06/2025	kr.	5.818,35		
Løsøreforsikring, ejendom 1/1 24 – 1/1 2026	20/06/2025	kr.	17.801,25		
Gjensidige kundenr. 3306611784, ejendomsforsikring 2026	17/12/2025	kr.	35.465,44		
				kr.	**120.664,96**
Vurderinger	**Dato**				
SFT Group ApS f. 1174	14/04/2023	kr.	32.500,00		
				kr.	**32.500,00**
Leje	**Dato**				
Tilbagebetaling iht. flytteafregning, bolig 24	30/03/2023	kr.	33.126,14		
Flytteafr. Bolig 22, Else Margrethe Nielsen	26/04/2023	kr.	22.504,50		
Flytteafr. Bolig 35, Boet Efter Anna-Lisa Neidhardt	03/05/2023	kr.	24.454,00		
Flytteafr. Bolig 23, Boet efter Dorte Nørregaard Hansen	09/05/2023	kr.	23.887,28		
Ovf. til Ole Rasmussen, Boet efter Eva Rasmussen, afregning af indskud (vedr. boet efter Eva Rasmussen)	23/11/2023	kr.	24.454,00		
Flytteopgørlse til boet efter Inger Marie Lomholt	02/02/2024	kr.	24.454,00		
Boet efter Else Pedersen, stue 32, flytteopgørelse, indskud betalt før dekret	05/02/2024	kr.	24.454,00		
Bolig 25, flytteafregning Anton Bendixen	22/04/2024	kr.	21.576,21		
Bolig 31, flytteafregning Bent Madsen Martinussen	14/06/2024	kr.	22.561,42		
Bolig 34, Fraflytningsopgørelse – Thora Nielsen	21/11/2024	kr.	23.342,98		

Udgifter					
Bolig 25 - fraflytningsopgørelse, Ruth Jacobsen	20/02/2025	kr.	23.454,00		
Bolig 23, flytteafregning - Karl Vinderslev	20/05/2025	kr.	23.797,27		
Bolig 41, Flytteafregning, boet efter Poul Kristian Jeppesen	21/05/2025	kr.	23.454,00		
Bolig 22, flytteafregning Jens Palle Christensen	15/08/2025	kr.	23.808,27		
Bolig 35, Kaj Nørskov Christiansen, flytteopgørelse	06/11/2025	kr.	37.845,81		
Bolig 43, Flytteafregning Niels Kristian Iversen.	19/01/2026	kr.	24.720,00		
Ovf. fraflytningsopgørelse bolig 43, Margit Kolind	04/02/2026	kr.	15.830,00		
Bolig 31 Fraflytningsopgørelse Gerda Kristiansen	23/02/2026	kr.	23.210,00		
Bolig 31 - Fraflytningsopgørelse Inger Kirsten Hansen	23/02/2026	kr.	24.710,00		
Afsat til flytteafregninger	25/02/2026	kr.	125.000,00		
				kr.	**590.643,88**

Forsyning	Dato				
Norlys f. 7706206028, Sejershaven 2, st., 45 (tomgang)- el 22/3-31/3-2023	18/04/2023	kr.	570,54		
Gadbjerg Vandværk f. 4850, vand 22/3 - 30/6 2023	20/04/2023	kr.	8.709,53		
Ovf. til Norlys f. 248659003008, el Sejershaven 2, st. 34 (tomgang) - 28/3/2023	21/04/2023	kr.	1,78		
Norlys f. 248658103015, bolig 22 (tomgang), el 22/6 - 30/9/2023	04/05/2023	kr.	657,90		
Ørsted f. 2023-326.864, Gas, EFT Månedspris, 23/3 - 31/3/2023	09/05/2023	kr.	3.318,54		
Vejle Spildevand f. 40222, spildevand 23/3 - 30/6 2023	12/05/2023	kr.	14.903,25		
scanenergi f. sca-INV00290632, el 1/4 - 30/4/2023	16/05/2023	kr.	11.243,72		
02 Scanenergi f. sca-INV00285590	17/05/2023	kr.	3.894,74		
Evida Syd A/S f. 58001102382, Gas 23/3 - 31/3 2023	06/06/2023	kr.	24.509,55		
Ørsted f. 2023-330.822, Gas 23/3-31/3 2023	06/06/2023	kr.	29.136,50		
scanenergi f. sca-INV00292321, el 1/5 - 31/5 2023	15/06/2023	kr.	8.719,45		
Modstrøm f. 22228251-1063544, el bolig 35 (Anna Lise Neidhardt/tomgang)	20/06/2023	kr.	1.298,41		
Norlys f. 248658203017, el 29/04/23 til 31/07/2023, bolig 23 (tomgang)	26/06/2023	kr.	690,84		
Norlys Energi f. 248657803019, bolig 16, el 1/7-30/9-2023	17/07/2023	kr.	299,78		
Ovf. til Gadbjerg Vandværk f. 1000401, 1/7-31/12-2023	20/07/2023	kr.	30.326,56		
Jysk Energi f. 1400623, el bolig 25, 1/7 - 30/9 2023	07/08/2023	kr.	352,58		
Vejle Spildevand f. 75037, spildevand 1/7-31/12 2023	01/09/2023	kr.	27.048,33		
Scanenergi f. sca-INV00301377, el 1/8-31/8 2023	11/09/2023	kr.	14.425,25		
Ovf. til Jysk Energi f. 1449233, slutafr. el bolig 25	12/09/2023	kr.	467,74		
Evida f. 58001265541, gas Sejershaven 2	21/09/2023	kr.	9.059,06		
Evida, Naturgas	02/10/2023	kr.	9.059,06		
Ørsted f. 2023-803.343, gas 1/7 - 30/9 2023	19/10/2023	kr.	34.930,23		
Evida Syd A/S f. 58001293591, Gas 1/7-31/12/2023	25/10/2023	kr.	38.561,61		
Norlys f. 7706206030, el bolig 45 (Tomgang)	26/10/2023	kr.	88,25		
Norlys f. 248657803020, el, Bolig 15, Ellen Birch Andresen	26/10/2023	kr.	398,79		
Scanenergi f. sca-INV00304272, el 1/9 - 30/9 2023	27/10/2023	kr.	12.878,54		
El, tomgangslejemål	15/11/2023	kr.	1.409,57		
scanenergi f. sca-INV00307369, el 1. - 30. oktober 2023	23/11/2023	kr.	12.504,63		
Norlys Energi A/S, flytteopgørelse el (pr. 14/11), bolig 31	27/11/2023	kr.	573,57		
Scanenergi f. sca-INV00310613, el november 2023	12/12/2023	kr.	14.046,04		
Norlys f. 248658203020, Norlys, El, bolig 23, 1/10-3/12-2023	21/12/2023	kr.	7,17		
Evida k. 70037464, Gas	03/01/2024	kr.	16.371,70		
NRGI f. 058600132610, el bolig 25 (flytteopgørelse)	08/01/2024	kr.	108,69		
scanenergi f. sca-INV00312396, el 1/12 - 31/12 2023	15/01/2024	kr.	13.066,85		
Nordlys f. 248657803021, el bolig 16, 1/1 - 31/3 2024	18/01/2024	kr.	830,21		
Nordlys f. 248658503022, el bolig 26, 1/1 - 31/3 2024	18/01/2024	kr.	1.022,39		
Ørsted f. 2024-82.071, Gas 1(1 - 31/3 2024	19/01/2024	kr.	52.866,92		
Evida Syd A/S f. 58001455202, Gas 1/10/23 - 31/3/2024	25/01/2024	kr.	57.280,00		
Gadbjerg Vandværk f. 1001306, a conto vand 1. halvår 2024	25/01/2024	kr.	29.473,38		
Gadbjerg Vandværk f. 1000874, vand 22/3 - 31/12/2023	25/01/2024	kr.	5.647,78		
Scanenergi f. sca-INV00315333, el 1/1 - 31/1 2024	21/02/2024	kr.	15.858,23		
Vejle Spildevand f. 31765, vandafledning 23/3 2023 til 31/12 2023 samt aconto 1/1 - 30/6 2024	26/02/2024	kr.	13.056,35		
Scanenergi f. sca-IV00318372, el 1/2-29/2 2024	12/03/2024	kr.	14.123,23		
Scanenergi f. sca-INV00322287, el 1/3 - 31/3 2024	11/04/2024	kr.	14.479,50		
Norlys Energi f. 7706206032, Bolig 45, el 1/1-30/6/2024	16/04/2024	kr.	1.161,35		
Ørsted f. 2024-314.489, el 1/1 - 31/3 2024	19/04/2024	kr.	1.409,35		

Udgifter			
Evida f. 58001554285, Sejershaven 2, gas 2. kvartal 2024	01/05/2024	kr.	18.627,64
Scanenergi f. sca-INV00325565, el 1/4 - 30/4 2024	13/05/2024	kr.	13.001,55
Scanenergi f. sca-INV00328804, el 1. - 31. maj 2024	18/06/2024	kr.	12.641,76
Ørsted f. 2024-537.288, el 1/4 - 306 2024	15/07/2024	kr.	5.758,81
Norlys Energi f. 248658503024, (tilgodehavende hos beboer), el bolig 26 1/4 - 30/6 2024. Modtaget fra lejer 706,44 kr.	15/07/2024	kr.	727,08
Evida Syd A/S f. 58001581204	24/07/2024	kr.	4.719,73
Scanebergi f. sca-INV00331759	31/07/2024	kr.	11.611,17
Gadbjerg Vandværk f. 1001764, a conto 1/7 - 3112 2024	05/08/2024	kr.	11.561,69
Norlys f. 7706206033, El bolig 45	21/08/2024	kr.	586,10
Norlys f. 248659006023, El bolig 34	21/08/2024	kr.	462,43
Vejle Spildevand f. 72798, 2. a conto 2024	22/08/2024	kr.	21.554,70
Scanenergi f. sca-INV00334253, el juli 2024	29/08/2024	kr.	12.607,34
scanenergi f.sca-INV00336830, el 1. - 30. august 2024	12/09/2024	kr.	13.313,76
Ovf. til Scanenergi f. sca-INV00294595, el 1/6 - 30/6 2023	13/09/2024	kr.	9.405,06
scanenergi f. sca-INV00298564, el 1/7 - 31/7 2023	13/09/2024	kr.	13.840,78
Norlys f. 248659006024, el bolig 34	18/09/2024	kr.	584,90
Scanenergi f.sca-INV00340188, el september 2024	11/10/2024	kr.	13.019,86
Ørsted f. 2024-757.996, el 1/7 - 30/9 2024	14/10/2024	kr.	39.702,46
Norlys f. 248659006025, Sejershaven 2, st. 34, el (rykker)	21/10/2024	kr.	607,96
Norlys f. 248658503025, bolig 26 el 1/7 - 30/ 9 2024	22/10/2024	kr.	34,78
Evida Syd f. 58001691567, gas 1/7 - 31/12 2024	05/11/2024	kr.	44.062,20
Scanenergi f. scaINV00341967, el oktober 2024	12/11/2024	kr.	15.895,13
Norlys 156821003020, Bolig 11 el okt/24	18/11/2024	kr.	211,94
Norlys 248659006027, Bolig 34 el okt/24	18/11/2024	kr.	192,99
Norlys 7706206035, Bolig 45 el okt/24	18/11/2024	kr.	256,04
Norlys f. 156821003022, el bolig 11	21/11/2024	kr.	163,07
Norlys f. 248659006029, el bolig 34	21/11/2024	kr.	611,02
Norlys Bolig 23, el i perioden 5. – 24. november 2024	05/12/2024	kr.	149,39
Norlys f. 156821003023 - bolig 11 ,el nov/24	09/12/2024	kr.	372,68
Scanenergi f.sca-INV00347457, el november 2024	12/12/2024	kr.	16.723,67
Norlys f.248659006030 Bolig 34, flytteopgørelse 1/11 – 11/12 2024	18/12/2024	kr.	217,69
Ørsted f. 2025-62.486, gas 1/10 - 31/12 2024	15/01/2025	kr.	53.387,89
ScanEnergi f. scaINV00348348, el december 2024	21/01/2025	kr.	16.530,74
Gadbjerg Vandværk f. 1002642, a conto 1. halvår 2025	27/01/2025	kr.	30.141,36
Gadbjerg Vandværk f. 1002210, årsafregning 2024, restbeløb til betaling	27/01/2025	kr.	1.335,98
Evida f. 58001756903, gas Q4 2024 + aconto q1 2025	03/02/2025	kr.	30.307,25
Norlys f. 7706206038, bolig 45, el 1/1 - 31/ 1 2025	10/02/2025	kr.	268,00
Norlys f. 248657803028, bolig 16, el 1/1 - 31/1 2025	10/02/2025	kr.	322,91
NRGI ScanEnergi fak. 647934086517, el januar 2025	18/02/2025	kr.	17.728,81
Scanenergi A/S f.647995979206, el februar 2025	14/03/2025	kr.	16.594,21
Vejle Spildevand f. 2025-37298/2025-39733	14/04/2025	kr.	31.098,20
NRGI f. 647152002246, el marts 2025	23/04/2025	kr.	15.771,47
evida f. 58001846171, gas 1/1 - 30/6 2025	28/04/2025	kr.	1.980,78
Norlys, f.50220805026, el april 2025, bolig 41 (tomgang, boets periode)	02/05/2025	kr.	39,19
NRGi Scan Energy f. 647178202450, el april 2025	15/05/2025	kr.	13.945,42
Scanenergi A/S f. 647392041417, el maj 2025	16/06/2025	kr.	13.036,69
Ørsted fak. 2025-519.293, gas 1/4 - 30/6 2025	14/07/2025	kr.	4.537,97
Evida – gas og afgifter, 1/4-30/6 2025 samt a conto Q3 2025	28/07/2025	kr.	8.614,99
NRGi Scan Energi f. 647330299341, el juni 2025	05/08/2025	kr.	12.164,19
Gadbjerg Vandværk f.1003080, a conto 1/7 - 31/12 2025	05/08/2025	kr.	30.141,36
NRGI f.647670020570, el juli 2025	13/08/2025	kr.	15.113,33
Vejle Spildevand f. 73014. A conto for perioden 1/7 - 31/12 2025	19/08/2025	kr.	25.847,63
NRGI Scanenergi A/S f. 647510734365, el august 2025	17/09/2025	kr.	14.447,50
NRGI Scan f. 647592145066, el september 2025	10/10/2025	kr.	14.201,12
Ørsted f.2025-738.024, gas 1/7 - 30/ 90 2025	15/10/2025	kr.	25.298,94
Evida service, kunde 70037463 1/7-31/12-25	03/11/2025	kr.	24.306,44
NRGI Scan Energi f. 647270804245, el oktober 2025	12/11/2025	kr.	16.714,10
ScanEnergi f. 647987265392, el november 2025	11/12/2025	kr.	17.071,59
Norlys f. 248657803038, bolig 16, el november 2025	16/12/2025	kr.	307,03
Norlys f. 7706206048, bolig 45, el november 2025	16/12/2025	kr.	253,31
NRGI Scan energi f.647973142208	12/01/2026	kr.	16.828,07
Bolig 45, Klaus Hørlykke, el december 2025.	19/01/2026	kr.	256,20

Udgifter					
Bolig 16, Ellen Birch, el december 2025	19/01/2026	kr.	297,75		
Bolig 24, Tomgang, el. december 2025	19/01/2026	kr.	112,86		
Gadbjerg Vandværk f. 1003955, a conto for perioden 1/1 - 30/6 2026	23/01/2026	kr.	30.809,35		
Gadbjerg Vandværk f. 1003522, årsafregning 2025	23/01/2026	kr.	1.321,76		
Ørsted f. 2026-70.754, gas for perioden 1/10-31/12205 samt 1. acontorate 2026	23/01/2026	kr.	30.614,63		
Norlys Energi A/S f.248658705046, Bolig 31 (Tomgang) el 26/12-25 - 18/1-26	23/01/2026	kr.	146,70		
Norlys f. 248659607052, Bolig 43, el for perioden 17/1 - 21/1 2026	27/01/2026	kr.	114,35		
Evida service f. 98000627559, gas for perioden 1/10 - 31/12 2025	02/02/2026	kr.	31.165,83		
Bolig 24, el for perioden 1/1 til 8/2 2026	17/02/2026	kr.	202,75		
Bolig 13, el for perioden 17/1 – 31/1 2026 (Tomgang)	17/02/2026	kr.	68,74		
Bolig 16, el for januar 2026 (Ellen Birch Andresen til og med 18/1 2026, herefter tomgang)	17/02/2026	kr.	182,08		
Bolig 45, el for januar 2026 (Klaus Hørlykke Petersen)	17/02/2026	kr.	214,31		
NRGI Scanenergi A/S f.647587584808	17/02/2026	kr.	12.008,78		
Vejle Spildevand f. 28543	25/02/2026	kr.	34.519,95		
				kr.	**1.444.445,33**

Øvrige udgifter for ejendom	Dato				
Gadbjerg Kloakservice ApS, fak. 3640	11/04/2023	kr.	9.693,76		
Gadbjerg EL og GVS-Installatør f. 23818, rensning gulvafløb, lejl. 44	18/04/2023	kr.	265,63		
Flytteafregning Bolig 41, Betty Horsted	12/09/2023	kr.	24.454,00		
Ovf. til Nykredit, Termin	11/12/2023	kr.	1.423.340,15		
Entreprenørfirmaet Lasse Blæsbjerg f. 24025, snerydning m.v.	22/01/2024	kr.	1.381,58		
Entreprenørfirmaet Lasse Blæsbjerg f. 24015, snerydning m.v.	22/01/2024	kr.	11.858,55		
Entreprenørfirmaet Lasse Blæsbjerg f. 24020, snerydning m.v.	22/01/2024	kr.	2.740,13		
A/S A.P. Botved f 5401785, lovpligtigt serviceeftersyn	26/01/2024	kr.	1.102,50		
Ovf. til Nykredit, dec/marts termin	15/04/2024	kr.	1.025.079,46		
AEM Service f. 12, pedelarbejde uge 14-18	30/04/2024	kr.	19.648,63		
Anticimex f. 8479051, bekæmpelse af myrer	29/05/2024	kr.	1.250,00		
AEM Service f. 16, PEDELARBEJDE UGE 18 - 22	04/06/2024	kr.	15.964,52		
KLEIS Gardiner f. 2200664. insektnet til dør og vinduer	06/06/2024	kr.	8.705,70		
Overført til Nykredit, Terminsopkrævning	01/07/2024	kr.	508.915,46		
Ovf. til Nykredit, terminsbet. Ejd.nr. 3965955, termin Q3 2024	23/10/2024	kr.	371.245,42		
Ovf. til Nykredit, terminsbet. Ejd.nr. 3965956, termin Q3 2024	23/10/2024	kr.	113.828,73		
A. P. Botved f. 5407922	12/11/2024	kr.	1.551,97		
Entreprenørfirmaet Lasse Blæsbjerg fak. 24209, snerydning 21/22 2024	27/11/2024	kr.	2.763,16		
Overført Terminsopkrævning Dec/24	23/12/2024	kr.	490.854,79		
Vejle Kommune ejendomsbidrag, 2024-00-334891, rottebekæpelse 1. rate 2025	03/01/2025	kr.	505,03		
Vejle Kommune ejendomsbidrag, 2024-00-335459, rottebekæmpelse 1. rate 2025	03/01/2025	kr.	166,16		
Vejle Kommune ejendomsbidrag, 2024-00-310135, renovation 2024	03/01/2025	kr.	77.939,72		
Ready 2 Clean Aps f. 48198, rengøring januar 2025	16/01/2025	kr.	38.864,74		
Gadbjerg EL- og GVS-installatør f. 25254, div. reperationer, del af faktura	27/01/2025	kr.	3.414,71		
Gadbjerg EL- og GVS-installatør f. 24204, div. reperationer m.v.	27/01/2025	kr.	8.543,32		
02 Ovf. til Vejle Kommune	27/01/2025	kr.	357,37		
02 RCV Vejle Kommune f. 1980570602	27/01/2025	kr.	519,47		
02 Traktor Give Gården kontoudtog 20	27/01/2025	kr.	2.270,69		
02 RCV Vejle Kommune, f. 1980651009	27/01/2025	kr.	544,34		
02 Vejle Kommune, f. 1980684705	27/01/2025	kr.	181,45		
02 Vejle Kommune f.1980408708	27/01/2025	kr.	519,47		
02 Vejle Kommune f.1980455404	27/01/2025	kr.	173,16		
02 Vejle Kommune f.1980498006	27/01/2025	kr.	173,16		
02 Vejle Kommune f.1980534304	27/01/2025	kr.	173,16		
02 Vejle Kommune f.1980625709	27/01/2025	kr.	362,89		
02 Vejle Kommune f.1980719800	27/01/2025	kr.	362,89		
02 Vejle Kommune f.1980754703	27/01/2025	kr.	181,45		
02 Vejle Kommune f.1980788950	27/01/2025	kr.	362,89		
02 Vejle Kommune, fak. 1980919605	27/01/2025	kr.	181,45		
02 Vejle Kommune f. 198-9844	27/01/2025	kr.	181,45		
DBI Brand og Sikring f. 1160923, inspektion af brandalarmanlæg	05/02/2025	kr.	5.472,43		

Udgifter

			kr.	**4.176.095,54**
Diverse udgifter	**Dato**			
Ejendomsdatarapport X 3	28/03/2023	kr.	210,00	
Ejendomsdatarapport	29/03/2023	kr.	70,00	
Ovf. til Helle Hedeager, Udlæg Påskeæg	14/04/2023	kr.	1.000,00	
Overført til Thomas Hjort, fraflytningsopg. Karen Edele Brødsgaard	14/07/2023	kr.	24.494,00	
Vejle Brandvæsen f. 0481096650, årlig tilslutningsafgift fra dekretdato og resten af 2023	12/10/2023	kr.	9.336,56	
Gadbjerg El og GVS installtør f. 23933, fejlfinding af lys i storkøkken	27/10/2023	kr.	1.301,69	
Ovf. til Allan Eg Matthiesen, Udlæg Bygma (maling)	10/11/2023	kr.	620,00	
Falck fak. 71512165	11/12/2023	kr.	2.259,16	
Entreprenørfirmaet Lasse Blæsbjerg f. 23982, snerydning	31/01/2024	kr.	3.125,82	
Overført til Dansk Brand og sikringsteknisk, inspektion brandalarmanlæg	06/02/2024	kr.	3.840,30	
Entreprenørfirmaet Lasse Blæsbjerg f. 24036, snerydning og saltning	26/02/2024	kr.	4.006,58	
Ovf. til Allan Eg, udlæg 2 stk. håndbrusere	12/03/2024	kr.	159,50	
Ovf. til Allan Eg Matthiesen, Udlæg Traktorgården f. 460392 (strammehjul)	03/04/2024	kr.	199,68	
Overført til Allan Eg, udlæg Traktorgården, ukrudtsbørste	21/05/2024	kr.	344,75	
A/S A.P. BOTVED f. 5404128, Rengøring af øverste dørlås samt LPS	24/05/2024	kr.	1.690,00	
A/S A.P. BOTVED f. 5404247, servicevogn inkl. kørsel	31/05/2024	kr.	1.457,50	
Ovf. til Allan Eg, udlæg kilerem plænetraktor	18/06/2024	kr.	238,00	
Tv2Play Juli/24	21/06/2024	kr.	179,00	
Vejle Kommune, årlig afgift ABA anlæg f. 048-11842	05/07/2024	kr.	13.148,75	
Overført vedr. TV2 Play	18/07/2024	kr.	179,00	
AEM service f. 18, pedelarbejde uge 27-32 2024	30/07/2024	kr.	18.420,60	
Jysk f. 287622517, parasoller	16/08/2024	kr.	1.491,37	
Ovf. til Allan Eg, udlæg Traktor Gården	19/08/2024	kr.	977,05	
Gadbjerg Autoværksted f. 10070, lejer til trinbræt skiftet	29/08/2024	kr.	4.626,22	
Gadbjerg f. 24136. div. rep. samt årlig lovlig serviceeftersyn på brandteknisk anlæg	02/09/2024	kr.	16.097,53	
Traktorgården Give ApS F. 808280	05/09/2024	kr.	4.113,37	
Gadbjerg Autoværksted f. 10082	09/09/2024	kr.	11.550,38	
RCV Vejle Kommune f. 1980820404, gebyr gebrugsplads juli 2024	13/09/2024	kr.	181,45	
RCV Vejle Kommune f. 1980840006, gebyr genbrugsplads september 2024	13/09/2024	kr.	181,45	
Gadbjerg El- og GVS-installatør, fak. 23891, fejlfinding og rep. af dampovn i storkøkken	13/09/2024	kr.	1.438,13	
Gadbjerg EL- og GVS-Installatør f. 23901, rep. af industrivaskemaskine den 15/8/2023	13/09/2024	kr.	590,63	
Gadbjerg El-og GVS f. 23922, rep. industrikaffemaskine i storkøkken	13/09/2024	kr.	1.606,25	
Gadbjerg EL- og GVS-installatør Fejlfinding gpå el-kørestol m.v.	13/09/2024	kr.	932,57	
Entreprenørfirmaet Lasse Blæsbjerg f. 24001, div. reperationer (ventilationsanlæg)	13/09/2024	kr.	8.719,41	
Gadbjerg El- og GVS-installatør f. 24031 til 01+03, div. rep. (el-lås til bolig)	13/09/2024	kr.	1.973,36	
Gadbjerg EL- og GVS-installatør f. 24062, div. rep. ventilationsanlæg m.v.	13/09/2024	kr.	7.562,50	
A/S A.P. BOTVED f.5406480, årlig betaling alarmovervågning elevator	16/09/2024	kr.	2.993,42	
Gadbjerg EL-og GVS f. 24105, div reparationer	02/10/2024	kr.	8.337,43	
Special Montering ApS f. 33942, rep. af døre	31/10/2024	kr.	2.493,90	
Traktor Gården Give, fak. 462317, ukrudtsbørste	06/11/2024	kr.	248,87	
Falck 71578372, kundenr. 6546415	06/11/2024	kr.	4.229,41	
Traktor Gården fak. 808798	09/12/2024	kr.	1.659,18	
Gadbjerg Autoværksted F. 10306	23/12/2024	kr.	1.144,76	
BC Energiservice ApS f. 4824, fodpedal til fryser	20/01/2025	kr.	3.756,25	
Lewel Plus f. 106396	28/01/2025	kr.	5.175,00	
Lewel Plus f. 106401	07/02/2025	kr.	5.031,25	
Bygma fak. 067676901	11/02/2025	kr.	458,80	
Bygma fak. 070272037	11/02/2025	kr.	1.047,99	
Vejle Kommune f.198-10238	12/02/2025	kr.	246,25	
Movetec f. 36303	12/02/2025	kr.	9.867,50	
SKAT, motorafgifter f. 298430491, AS31091	13/02/2025	kr.	2.130,00	
Gadbjerg El- og GVS-installatør fak. 25262, udskiftning af spulepumpe i industriopvaskemaskine	24/02/2025	kr.	5.526,32	

Udgifter				
Gadbjerg El- og GVS-installatør fak. 25266, mgl. lys i kælder, ingen varmt vand mv.	26/02/2025		kr.	8.019,48
Gadbjerg Antenneforening, 1. halvår 2025	14/03/2025		kr.	1.845,00
Gadbjerg Autoverksted f. 10593, klargøring samt syn	19/03/2025		kr.	3.143,44
Bygma f. 070612461, Fugeværktøjssæt	25/03/2025		kr.	321,63
Special Montering-Låse ApS f. 35415	11/04/2025		kr.	3.577,25
Vognmandsf. Bjarne Madsen Give ApS f. BF023664, container til haveaffald	23/04/2025		kr.	1.787,98
Ovf. til DFIM	29/04/2025		kr.	8.842,11
Ovf. til Vick Thorbjørn Sørensen, forbrugsregnskab 2024 tilbagebet.	06/05/2025		kr.	915,77
Ovf. til Edith Agerholm, forbrugsregnskab 2024 tilbagebet.	06/05/2025		kr.	400,65
Ovf. til Anne Vibeke Wolther Thomsen, forbrugsregnskab 2024 tilbagebet.	06/05/2025		kr.	400,65
Ovf. til Per Pjengaard, forbrugsregnskab 2024 tilbagebet.	06/05/2025		kr.	1.085,36
Ovf. til Karen Elise Langdal Lindbjerg, forbrugsregnskab 2024 tilbagebet.	06/05/2025		kr.	520,23
Ovf. til Ruth Jacobsen, forbrugsregnskab 2024 tilbagebet.	06/05/2025		kr.	1.868,96
Ovf. til Gunnar Pedersen, forbrugsregnskab 2024 tilbagebet.	06/05/2025		kr.	281,06
Ovf. til Gerda Kristiansen, forbrugsregnskab 2024 tilbagebet.	06/05/2025		kr.	1.011,23
Ovf. til Maren Else Pedsersen, forbrugsregnskab 2024 tilbagebet.	06/05/2025		kr.	639,81
Ovf. til Asta Gjødsbøl og Henning Nordby Gjødsbøl, forbrugsregnskab 2024 tilbagebet.	06/05/2025		kr.	400,65
Ovf. til Eva Juul Kristensen, forbrugsregnskab 2024 tilbagebet.	06/05/2025		kr.	547,83
Ovf. til Bodil Lis Blirup, forbrugsregnskab 2024 tilbagebet.	06/05/2025		kr.	639,81
Ovf. til Klaus Hørlykke Petersen, forbrugsregnskab 2024 tilbagebet.	06/05/2025		kr.	639,81
Ovf. til Amy Linddgaard og Søren Henrik Lindgaard, forbrugsregnskab 2024 tilbagebet.	06/05/2025		kr.	547,83
Ovf. til Anna Lis Thuesen, forbrugsregnskab 2024 tilbagebet.	06/05/2025		kr.	400,65
Vejle Brandvæsen f. 048-13510, årligt gebyr	06/05/2025		kr.	13.570,00
Ovf. til Margit Jørgensen Kolind, forbrugsregnskab 2024 tilbagebet.	06/05/2025		kr.	639,81
Special Montering ApS f. 35708, nøglebrikker	15/05/2025		kr.	673,75
A/S A.P. BOTVED f. 5503414, udskiftning af batteri	20/05/2025		kr.	996,58
Del af tilbagebet. Vedr. forbrugsregnskab for 2023 ovf. til hovedsag (frie midler)	21/05/2025		kr.	7.501,75
Tilbagebet. til Poul Kristian Jeppesen, bolig 41, vedr. forbrugsregnskab 2024	21/05/2025		kr.	400,65
Bolig 14, Birthe Iversen, tilbagebet. lfm. forbrugsregnskab for 2024.	28/05/2025		kr.	639,81
Gadbjerg Kloakservice ApS f. 8198, rensning fedtsamler	03/06/2025		kr.	1.243,75
Special Montering-Låse ApS f.36055, smart Air rep. i nr. 37 samt centerleders kontor	17/06/2025		kr.	3.468,13
Special Montering-Låse ApS f. 36081, Skabslåse bolig 41	18/06/2025		kr.	9.206,38
Vejle Kommune f. 198-10859, genbrugsplads marts 2025	24/06/2025		kr.	362,90
Gadbjerg EL- og GVS-installatør, f.25310, div. rep. inkl. reservedele	26/06/2025		kr.	15.737,11
Billeskovs f. 25101, malertape	02/07/2025		kr.	77,37
Ovf. udlæg til Allan Eg, ny grill til plejecentret	03/07/2025		kr.	3.277,47
TDC Erhverv, fak. 529484109-08, fastnettlf. til brandalarm 7/1 - 30/9 2025	28/07/2025		kr.	1.096,97
Vejle kommune f. 198-61357, genbrugsplads juni 2025	07/08/2025		kr.	362,90
Vejle kommune f.198-11308, genbrugsplads	07/08/2025		kr.	547,11
Traktorgården Give ApS f. 464379	08/08/2025		kr.	303,58
Ovf. til a.p. botved f. 5505356	01/09/2025		kr.	755,26
Ovf. til a.p. botved f. 5505357	01/09/2025		kr.	18.906,91
Brønnum f. 91144485	01/09/2025		kr.	9.451,84
Traktorgården give ApS f. 464652, delvis	04/09/2025		kr.	309,47
Bygma f. 072229649, delt, maling m.v.	16/09/2025		kr.	1.175,52
Gadbjerg EL- og GVS-installatør f. 25349, diverse reparationer m.v.	22/09/2025		kr.	9.217,79
Dansk Brand og sikringsteknisk Institut f.1185593, inspektion af brandalarmamlæg	24/09/2025		kr.	5.691,33
Special Montering f. 36983, smartair	10/10/2025		kr.	3.677,83

Udgifter					
A/S A.P. BOTVED f. 5506237, kørsel til fastsiddende i elevator, 4/9 2025 + kontrol	10/10/2025	kr.	3.375,00		
Special Montering-Låse ApS f. 37070, Smartair	22/10/2025	kr.	1.273,13		
Botved f. 5505907, 5505963	28/10/2025	kr.	9.113,36		
Vejle Kommune f.198-62927	13/11/2025	kr.	181,45		
Lewel Plus f. 106441, til sengene på Store Meta	13/11/2025	kr.	3.081,25		
TDC Erhverv f. 1	18/11/2025	kr.	533,29		
Vejle kommune sag 30759958, besøg på genbrugsstation	20/11/2025	kr.	547,11		
Hornsyld Købmandsgaard f. 22654327, Ryom Air Elsprøjte 5 ltr	26/11/2025	kr.	220,32		
Traktor Gården fak. 465229	05/12/2025	kr.	819,37		
Indb. Bolig 45, Klaus Hørlykke Petersen, betalt for lidt el for okt/25	08/12/2025	kr.	5,84		
Gadbjerg Kloakservice ApS f. 9142, rensning af fedtsamler	12/12/2025	kr.	916,45		
Anticimex fak. 8505055, myrebekæmpelse, indendørs	02/01/2026	kr.	5.330,99		
Hornsyld KØBMANDSGAARD f. 22714921, vejsalt	06/01/2026	kr.	410,47		
Brønnum f. 91152144, afkalkningsfilter inkl. montage	14/01/2026	kr.	2.302,63		
Entreprenørfirmaet Lasse Blæsbjerg f. 26001, snerydning 8/1 2026	15/01/2026	kr.	967,11		
Brønnum f. 91152467	20/01/2026	kr.	7.159,81		
Brønnum f. 10840406	22/01/2026	kr.	13.805,66		
Gadbjerg Autoværksted f.11283	03/02/2026	kr.	3.422,18		
Afsat til diverse omkostninger for februar 2026 (buffer)	25/02/2026	kr.	75.000,00		
				kr.	**478.263,47**
Eksterne konsulenter	**Dato**				
Fonden Mariehjemmet f. 230633, pleje/service, lev. af lønsedler (28/38)	27/06/2023	kr.	27.631,58		
Fonden Mariehjemmet f. 230634, bistand frems. af lejekontrakter m.v. (28/38)	27/06/2023	kr.	27.631,58		
Aone Solutions f. 40866, Konsulentarbejde, nøgleprogram	06/09/2023	kr.	1.264,38		
				kr.	**56.527,54**
Vedligeholdelse	**Dato**				
02 Ovf. til AEM Service f. 1	17/05/2023	kr.	14.736,47		
Benzin, vedligholdelse	17/05/2023	kr.	207,72		
AEM Service f. 2, pedelarbejde uge 18-22 2023	30/05/2023	kr.	17.192,55		
AEM Service f. 3, pedelarbejde juni 2023	28/06/2023	kr.	15.964,52		
Gadbjerg EL og GVS f. 23842, rep. af industriopvaskemaskine i Store Meta	30/06/2023	kr.	1.873,75		
Gadbjerg EL og GVS f. 23850, rep. af elektrisk dørmagnet v. branddør	30/06/2023	kr.	1.512,50		
Ovf. til Gadbjerg EL- og GVS-installatør f. 23853, udkald Industrivaskemaskine, kaldeanlæg/tlf./blødgøreingsanlæg	05/07/2023	kr.	3.051,01		
Ovf. til AEM Service f. 4, pedelarbejde juli 2023	31/07/2023	kr.	14.982,09		
AEM Service f. 5, pedelarbejde uge 31-34 samt istandsættelse uge 32	04/09/2023	kr.	19.648,63		
Gadbjerg EL- og GVS-installatør f. 23916, Årligt serviceeftersyn, lovpligtig service på ABA anlæg m.v.	11/09/2023	kr.	15.820,95		
AEM Service fak. 6, pedelarbejde uge 36-39	29/09/2023	kr.	21.613,56		
Ovf. til AEM Service f. 8, pedelarbejde uge 40-44 2023	31/10/2023	kr.	11.612,43		
Ovf. til AEM Service f. 9, pedelarbejde uge 44-47	01/12/2023	kr.	20.876,67		
Gadberg El- og GVS-installatør f. 23987, udskiftning af batteri i dørlås m.v.	22/12/2023	kr.	3.432,69		
A.P. Botved A/S f. 5401280, eftersyn	03/01/2024	kr.	19.460,00		
AEM Service f. 10, pedelarbejde uge 48-52	04/01/2024	kr.	17.438,16		
EAM Service f. 11, pedelarbejde uge 1-5	02/02/2024	kr.	19.648,63		
AEM Service f. 12, pedelarbejde uge 5-9 2024	06/03/2024	kr.	14.736,47		
Gadbjerg EL- og GVS-installatør, Div. reparationer, medhjælp og leveringer	15/03/2024	kr.	6.097,40		
AEM Service f. 13, pedelarbejde uge 10-13	27/03/2024	kr.	15.964,52		
Gadbjerg f. 24071, udskiftning ventilspindler i blandingsbatteri storkøkken	29/04/2024	kr.	686,00		
Ovf. til Allan Eg, udlæg maling til lejl. på Sejershaven 2	24/06/2024	kr.	620,00		
AEM Service f. 17, pedelarbejde uge 23-26 2024 m.v.	26/06/2024	kr.	17.192,55		
AEM Service fak. 19, pedelarb. uge 32-34	26/08/2024	kr.	14.736,47		
AEM Service f.20, pedelarbejde uge 3-40 2024	30/09/2024	kr.	15.964,52		
AEM Service f.21, pedelarbejde uge 40-44 2024	28/10/2024	kr.	18.420,60		
AEM Service fak. 21, pedelarbejde uge 45-48 2024	02/12/2024	kr.	15.964,52		
AEM Service f. 22, pedelarbejde uge 49-01 2024/25	02/01/2025	kr.	15.964,52		
02 Ready 2 Clean ApS f. 43144	27/01/2025	kr.	36.667,11		
02 Ready2clean f. 43968	27/01/2025	kr.	36.667,11		

Udgifter					
02 Ready 2 clean f. 44810	27/01/2025	kr.	36.667,11		
02 Ready 2 Clean ApS f. 45689	27/01/2025	kr.	36.667,11		
02 Ready 2 Clean f. 46487	27/01/2025	kr.	36.667,11		
02 BC Energiservice ApS	27/01/2025	kr.	5.292,00		
02 Gadbjerg Kloakservice ApS f.7221	27/01/2025	kr.	884,21		
02 Ready 2 Clean ApS f. 47260	27/01/2025	kr.	36.667,11		
02 Gadbjerg Kloakservice ApS fak. 5141	27/01/2025	kr.	865,79		
02 Gadbjerg Kloakservice ApS fak. 4996	27/01/2025	kr.	865,79		
02 Ready 2 Clean ApS f. 33650	27/01/2025	kr.	34.593,82		
02 Ready 2 Clean ApS	27/01/2025	kr.	34.593,82		
02 Ovf. til Allan Eg Matthiesen, Diesel	27/01/2025	kr.	368,50		
02 Ovf. til Ready 2 Clean ApS f. 34215	27/01/2025	kr.	34.593,82		
02 Ovf. til Gadbjerg Kloakservice ApS f. 4104	27/01/2025	kr.	847,37		
02 Ready 2 Clean ApS f. 34828	27/01/2025	kr.	34.593,82		
02 Ready 2 Clean ApS f. 35355	27/01/2025	kr.	34.593,82		
02 Ready 2 Clean f. 35969	27/01/2025	kr.	34.593,82		
02 Ready 2 Clean ApS f. 36589	27/01/2025	kr.	34.593,82		
02 Ready 2 Clean ApS f. 37192	27/01/2025	kr.	34.593,82		
02 Ready 2 Clean ApS, f. 37846	27/01/2025	kr.	34.593,82		
02 ready 2 Clean ApS f. 38499	27/01/2025	kr.	36.667,11		
02 Ready 2 Clean ApS f. 39125	27/01/2025	kr.	36.667,11		
02 Ready 2 Clean ApS f. 39842	27/01/2025	kr.	36.667,11		
02 Ready 2 Clean ApS f. 40502	27/01/2025	kr.	36.667,11		
02 Ready 2 Clean ApS f. 41273	27/01/2025	kr.	36.667,11		
02 Gadbjerg Kloakservice f. 6166	27/01/2025	kr.	884,21		
02 Ready 2 Clean f. 42256	27/01/2025	kr.	36.667,11		
AEM Service f. 23	31/01/2025	kr.	17.192,55		
Ready2clean fak. 49197, februar 2025	04/03/2025	kr.	38.864,74		
AEM Service f. 24	06/03/2025	kr.	17.192,55		
Ready 2 Clean ApS f. 49999, rengøring marts 2025	17/03/2025	kr.	38.864,74		
AEM Service fak. 25, pedelarbejde uge 10-14 2025 samt malerarbejde	31/03/2025	kr.	18.420,60		
Special Montering-Låse ApS f. 35483, div. rep.	11/04/2025	kr.	20.273,48		
Ready2Clean f. 50795, april 2025	28/04/2025	kr.	38.864,74		
AEM Service f. 26, pedelarbejde uge 14-18 2025	08/05/2025	kr.	19.648,63		
Ready to Clean f. 51672, rengøring maj 2025	13/05/2025	kr.	38.864,74		
AEM Service f. 27, pedelarbejde uge 19-22 2025	02/06/2025	kr.	17.192,55		
READY 2 CLEAN ApS f. 52613, rengøring juni 2025	16/06/2025	kr.	38.864,74		
A.P. BOTVED A/S f. 5504107, udskiftning af glidesko i dør på 1. sal	23/06/2025	kr.	2.340,31		
AEM Service f. 28, pedelarbejde uge 23-27 2025 samt div. malerarbejde	30/06/2025	kr.	18.420,60		
Ready 2 Clean f. 53452, rengøring juli 2025	29/07/2025	kr.	38.864,74		
AEM Service f. 29, pedelarbejde uge 27-31 2025	31/07/2025	kr.	17.192,55		
Ready 2 Clean ApS f. 54171, rengøring august 2025	26/08/2025	kr.	38.864,74		
AEM Service f.30, pedelarbejde uge 32 - 35 2025	09/09/2025	kr.	14.736,47		
Ready 2 Clean f. 54713, rengøring september 2025	15/09/2025	kr.	38.864,74		
AEM Service f. 31, pedelarbj., uge 36-40 2025 inkl. klargøring af lejl. 35 og 43	03/10/2025	kr.	18.420,60		
READY 2 CLEAN ApS f. 55426, rengøring oktober 2025	22/10/2025	kr.	38.864,74		
AEM Service f. 32, uge 40-44 2025	06/11/2025	kr.	17.192,55		
READY 2 CLEAN ApS f. 55892, fordelt	18/11/2025	kr.	38.864,74		
READY 2 CLEAN ApS f. 55892, fordelt	18/11/2025	kr.	13.880,26		
AEM Service f. 33, delt, pedelarbejde uge 45-48 2025	01/12/2025	kr.	15.964,52		
READY 2 CLEAN ApS f. 56525, delt	17/12/2025	kr.	38.864,74		
AEM Service f. 34, delt, december 2025	06/01/2026	kr.	19.648,63		
AEM Service f. 34, delt, december 2025	06/01/2026	kr.	7.017,37		
Gadbjerg EL- og GVS-installatør f. 25402, diverse reparationer m.v.	14/01/2026	kr.	44.674,95		
READY 2 CLEAN ApS f. 57120, fordelt, rengøring januar 2026	19/01/2026	kr.	40.797,43		
AEM Service f. 35, pedelarbejde uge 2-5 2026 samt malerarbejde	02/02/2026	kr.	17.192,55		
Udskiftning af gulv bolig 13.	02/02/2026	kr.	3.784,50		
Ready 2 Clean ApS f. 57616	23/02/2026	kr.	40.797,43		
Afsat til vicevært februar 2026	25/02/2026	kr.	17.500,00		
				kr.	**1.963.770,69**
Udgifter i alt				**kr.**	**10.456.536,41**

Kontantafstemning

Resultat

Indtægter i alt	kr.	11.641.948,61		
Udgifter i alt	kr.	10.456.536,41		
			kr.	**1.185.412,20**

Kontantbehov

Indestående hos kurator	kr.	2.921.537,20		
Mellemregning med panthaver	kr.	0,00		
Udestående moms	kr.	0,00		
Momsafrunding	kr.	0,00		
Afsatte beløb (med moms)	kr.	-1.736.125,00		
			kr.	**1.185.412,20**

Afstemning	**kr.**	**0,00**

Underskrifter

Dato:

Kurator
Partner Henrik Selchau Poulsen
Bruun & Hjejle Advokatpartnerselskab

Fra: Kirsten Lee Redsted, Bruun & Hjejle

Dato: 27. februar 2026

Emne: Notat om supplerende materiale (bilag 25)

1. Supplerende materiale

1.1 Kurator har under konkursbehandlingen til brug for bestræbelserne på et salg af ejendommen i fri handel udarbejdet et elektronisk datarum, som kurator har vurderet kunne have betydning for mulige købere, herunder navnlig købere der måtte have til hensigt at fortsætte drift af friplejehjem fra ejendommen.

1.2 Foruden det materiale, som indgår i nærværende salgsopstilling med bilag, indeholder datarummet bl.a. følgende:

(i) Materiale vedrørende ansøgning om støttet boligbyggeri fra 2010

(ii) Arealopmåling med plantegninger fra tidligere landinspektør fra 2010

(iii) Budget for 2022, budgetudkast for 2023, tidligere årsregnskaber, notat om politisk vedtaget friplejeboligtakst i Vejle Kommune 2022

(iv) Driftsaftaler opretholdt af kurator

(v) Byggetilladelser, ibrugtagningstilladelse mv. dateret i perioden 2006 – 2012

1.3 Det kan ikke udelukkes, at ovennævnte materiale kan have betydning for mulige købere, men da materialet er særdeles omfattende, og da i hvert fald dele af materialet indeholder fortrolige oplysninger, er det ikke medtaget i nærværende salgsopstilling.

1.4 Enhver, der kunne overveje at afgive bud på auktionen, vil dog kunne få adgang til materialet ved henvendelse til rekvirenten på klre@bruunhjejle.dk (betinget af underskrift af fortrolighedserklæring), og enhver mulig køber opfordres til at sikre sig adgang til materialet i god tid inden auktionen samt i øvrigt at gennemføre grundig teknisk, økonomisk, herunder skattemæssig, og juridisk due diligence vedrørende ejendommen

Kunde	
Kunde	109461 / Meta Marie Hjemmet KONKURS
Adresse:	Sejershaven 2
Post nr. / By:	7321 Gadbjerg
Tlf nr.:	45455109

Sted	
Sted	Meta Marie Hjemmet
Adresse:	Sejershaven 2
Post nr. / By:	7321 Gadbjerg
Tlf nr.:	45455109

Servicerapport	
Projekt	3227764
Opgave	3227764
Dato	21-12-2023
Konto	109461
Rekvisitionsnr	0009109295
Medarbejder	KVH - Kaare Vermø Hansen
Type	Service eftersyn

Service enhed

Navn	Likorall 200	Identifikation	3121001/8405844
Serienr	8405844	Timetæller	

Opgavens beskrivelse

Lovpligtig eftersyn

Produktnr	Beskrivelse	Antal	Enhed	Pris
1100	Service time teknisk chef	1,00	TIME	1.050,00
5762-460-6067	Batteri 12V - 2,6 Amp	2,00	STK	772,00
3000	Lovpligtig service	1,00	Stk	0,00
6000	Miljøomkostning	1,00	STK	25,00
			Ialt.:	1.847,00

A/S A. P. Botved
Nørrelundvej 5, 2730 Herlev
CVR.: 25923693

Kunde	
Kunde	109461 / Meta Marie Hjemmet KONKURS
Adresse:	Sejershaven 2
Post nr. / By:	7321 Gadbjerg
Tlf nr.:	45455109

Sted	
Sted	Meta Marie Hjemmet
Adresse:	Sejershaven 2
Post nr. / By:	7321 Gadbjerg
Tlf nr.:	45455109

Servicerapport	
Projekt	3227765
Opgave	3227765
Dato	21-12-2023
Konto	109461
Rekvisitionsnr	0009109295
Medarbejder	KVH - Kaare Vermø Hansen
Type	Service eftersyn

Service enhed

Navn	Likorall 200	Identifikation	3121001/8405845
Serienr	8405845	Timetæller	

Opgavens beskrivelse

Lovpligtig eftersyn

Produktnr	Beskrivelse	Antal	Enhed	Pris
9000-530300	Service time	1,00	STK	736,00
9000-530350	Servicevogn inkl. kørsel	1,00	STK	624,00
			Ialt.:	1.360,00

Kunde		Servicerapport	
Kunde	109461 / Meta Marie Hjemmet KONKURS	Projekt	3227766
Adresse:	Sejershaven 2	Opgave	3227766
Post nr. / By:	7321 Gadbjerg	Dato	21-12-2023
Tlf nr.:	45455109	Konto	109461
		Rekvisitionsnr	0009109295
Sted	Meta Marie Hjemmet	Medarbejder	KVH - Kaare Vermø Hansen
Adresse:	Sejershaven 2	Type	Service eftersyn
Post nr. / By:	7321 Gadbjerg		
Tlf nr.:	45455109		

Service enhed

Navn	Likorall 200	Identifikation	3121001/8405846
Serienr	8405846	Timetæller	

Opgavens beskrivelse

Lovpligtig eftersyn

Produktnr	Beskrivelse	Antal	Enhed	Pris
1100	Service time teknisk chef	1,00	TIME	1.050,00
5762-460-6067	Batteri 12V - 2,6 Amp	2,00	STK	772,00
6000	Miljøomkostning	1,00	STK	25,00
3000	Lovpligtig service	1,00	Stk	0,00
			Ialt.:	1.847,00

Kunde	
Kunde	109461 / Meta Marie Hjemmet KONKURS
Adresse:	Sejershaven 2
Post nr. / By:	7321 Gadbjerg
Tlf nr.:	45455109

Sted	
Sted	Meta Marie Hjemmet
Adresse:	Sejershaven 2
Post nr. / By:	7321 Gadbjerg
Tlf nr.:	45455109

Servicerapport	
Projekt	3227768
Opgave	3227768
Dato	21-12-2023
Konto	109461
Rekvisitionsnr	0009109295
Medarbejder	KVH - Kaare Vermø Hansen
Type	Service eftersyn

Service enhed

Navn	Likorall 200	Identifikation	3121001/8405848
Serienr	8405848	Timetæller	

Opgavens beskrivelse

Lovpligtig eftersyn

Produktnr	Beskrivelse	Antal	Enhed	Pris
5762-460-6067	Batteri 12V - 2,6 Amp	2,00	STK	772,00
6000	Miljøomkostning	1,00	STK	25,00
3000	Lovpligtig service	1,00	Stk	0,00
1100	Service time teknisk chef	1,00	TIME	1.050,00
			Ialt.:	1.847,00

Kunde	
Kunde	109461 / Meta Marie Hjemmet KONKURS
Adresse:	Sejershaven 2
Post nr. / By:	7321 Gadbjerg
Tlf nr.:	45455109

Sted	
Sted	Meta Marie Hjemmet
Adresse:	Sejershaven 2
Post nr. / By:	7321 Gadbjerg
Tlf nr.:	45455109

Servicerapport	
Projekt	3227769
Opgave	3227769
Dato	21-12-2023
Konto	109461
Rekvisitionsnr	0009109295
Medarbejder	KVH - Kaare Vermø Hansen
Type	Service eftersyn

Service enhed

Navn	Likorall 200	Identifikation	3121001/8405862
Serienr	8405862	Timetæller	

Opgavens beskrivelse

Lovpligtig eftersyn

Produktnr	Beskrivelse	Antal	Enhed		Pris
5762-460-6067	Batteri 12V - 2,6 Amp	2,00	STK		772,00
3000	Lovpligtig service	1,00	Stk		0,00
1100	Service time teknisk chef	1,00	TIME		1.050,00
6000	Miljøomkostning	1,00	STK		25,00
				Ialt.:	1.847,00

Kunde	
Kunde	109461 / Meta Marie Hjemmet KONKURS
Adresse:	Sejershaven 2
Post nr. / By:	7321 Gadbjerg
Tlf nr.:	45455109

Sted	
Sted	Meta Marie Hjemmet
Adresse:	Sejershaven 2
Post nr. / By:	7321 Gadbjerg
Tlf nr.:	45455109

Servicerapport	
Projekt	3227770
Opgave	3227770
Dato	21-12-2023
Konto	109461
Rekvisitionsnr	0009109295
Medarbejder	KVH - Kaare Vermø Hansen
Type	Service eftersyn

Service enhed

Navn	Likorall 200	Identifikation	3121001/8405866
Serienr	8405866	Timetæller	

Opgavens beskrivelse

Lovpligtig eftersyn

Produktnr	Beskrivelse	Antal	Enhed		Pris
5762-460-6067	Batteri 12V - 2,6 Amp	2,00	STK		772,00
3000	Lovpligtig service	1,00	Stk		0,00
1100	Service time teknisk chef	1,00	TIME		1.050,00
6000	Miljøomkostning	1,00	STK		25,00
				Ialt.:	1.847,00

Kunde	
Kunde	109461 / Meta Marie Hjemmet KONKURS
Adresse:	Sejershaven 2
Post nr. / By:	7321 Gadbjerg
Tlf nr.:	45455109

Sted	
Sted	Meta Marie Hjemmet
Adresse:	Sejershaven 2
Post nr. / By:	7321 Gadbjerg
Tlf nr.:	45455109

Servicerapport	
Projekt	3227771
Opgave	3227771
Dato	21-12-2023
Konto	109461
Rekvisitionsnr	0009109295
Medarbejder	KVH - Kaare Vermø Hansen
Type	Service eftersyn

Service enhed

Navn	Likorall 200	Identifikation	3121001/8405867
Serienr	8405867	Timetæller	

Opgavens beskrivelse

Lovpligtig eftersyn

Produktnr	Beskrivelse	Antal	Enhed	Pris
3000	Lovpligtig service	1,00	Stk	0,00
5762-460-6067	Batteri 12V - 2,6 Amp	2,00	STK	772,00
6000	Miljøomkostning	1,00	STK	25,00
1100	Service time teknisk chef	1,00	TIME	1.050,00
			Ialt.:	1.847,00

A/S A. P. Botved
Nørrelundvej 5, 2730 Herlev
CVR.: 25923693

Kunde	
Kunde	109461 / Meta Marie Hjemmet KONKURS
Adresse:	Sejershaven 2
Post nr. / By:	7321 Gadbjerg
Tlf nr.:	45455109

Sted	
Sted	Meta Marie Hjemmet
Adresse:	Sejershaven 2
Post nr. / By:	7321 Gadbjerg
Tlf nr.:	45455109

Servicerapport	
Projekt	3227774
Opgave	3227774
Dato	21-12-2023
Konto	109461
Rekvisitionsnr	0009109295
Medarbejder	KVH - Kaare Vermø Hansen
Type	Service eftersyn

Service enhed

Navn	Likorall 200	Identifikation	3121001/8405883
Serienr	8405883	Timetæller	

Opgavens beskrivelse

Lovpligtig eftersyn

Produktnr	Beskrivelse	Antal	Enhed	Pris
6000	Miljøomkostning	1,00	STK	25,00
5762-460-6067	Batteri 12V - 2,6 Amp	2,00	STK	772,00
1100	Service time teknisk chef	1,00	TIME	1.050,00
3000	Lovpligtig service	1,00	Stk	0,00
			Ialt.:	1.847,00

Kunde	
Kunde	109461 / Meta Marie Hjemmet KONKURS
Adresse:	Sejershaven 2
Post nr. / By:	7321 Gadbjerg
Tlf nr.:	45455109

Sted	
Sted	Meta Marie Hjemmet
Adresse:	Sejershaven 2
Post nr. / By:	7321 Gadbjerg
Tlf nr.:	45455109

Servicerapport	
Projekt	3227775
Opgave	3227775
Dato	21-12-2023
Konto	109461
Rekvisitionsnr	0009109295
Medarbejder	KVH - Kaare Vermø Hansen
Type	Service eftersyn

Service enhed

Navn	Likorall 200	Identifikation	3121001/8405885
Serienr	8405885	Timetæller	

Opgavens beskrivelse

Lovpligtig eftersyn

Produktnr	Beskrivelse	Antal	Enhed	Pris
9000-530300	Service time	1,00	STK	736,00
5762-460-6067	Batteri 12V - 2,6 Amp	2,00	STK	772,00
3000	Lovpligtig service	1,00	Stk	0,00
1100	Service time teknisk chef	1,00	TIME	1.050,00
			Ialt.:	2.558,00

Kunde	
Kunde	109461 / Meta Marie Hjemmet KONKURS
Adresse:	Sejershaven 2
Post nr. / By:	7321 Gadbjerg
Tlf nr.:	45455109

Sted	Meta Marie Hjemmet
Adresse:	Sejershaven 2
Post nr. / By:	7321 Gadbjerg
Tlf nr.:	45455109

Servicerapport	
Projekt	3227776
Opgave	3227776
Dato	21-12-2023
Konto	109461
Rekvisitionsnr	0009109295
Medarbejder	KVH - Kaare Vermø Hansen
Type	Service eftersyn

Service enhed

Navn	Likorall 200	Identifikation	3121001/8405922
Serienr	8405922	Timetæller	

Opgavens beskrivelse

Lovpligtig eftersyn

Produktnr	Beskrivelse	Antal	Enhed	Pris
3000	Lovpligtig service	1,00	Stk	0,00
			Ialt.:	0,00

A/S A. P. Botved
Nørrelundvej 5, 2730 Herlev
CVR.: 25923693

Likorall Loftlift	
Punkt	Svar
System installation	
1.1 Loft	GODKENDT
1.2 Væg	GODKENDT
1.3 Skruer/bolte	GODKENDT
1.4 Korrosion	GODKENDT
Vægtbærende dele og skinne system	
2.1 Primær og Traversskinner	GODKENDT
2.2 Motor/travers	GODKENDT
2.3 Endestop	GODKENDT
2.4 Skruer og bolte	GODKENDT
Løftesystemet	
3.1 Motor	GODKENDT
3.2 Løftebånd og bøjlebefæstigelse	GODKENDT
3.3 Håndbetjening	GODKENDT
Sikkerhedsanordninger	
4.1 Nødsænkning	GODKENDT
4.2 Afkrogningssikringer	GODKENDT
4.4 Klemsikring	GODKENDT
Sikkerhedstest	
4.3 Snabkoblinger	GODKENDT
7.1 Vægttest	GODKENDT
El	
5.1 Kabler og stik	GODKENDT
5.2 Batterier	GODKENDT
5.3 Lader	GODKENDT
5.4 Nødstop	GODKENDT
Dokumentation	
6.1 Typeskilt	GODKENDT
6.2 Serviceskilt	GODKENDT

Kunde	
Kunde	109461 / Meta Marie Hjemmet KONKURS
Adresse:	Sejershaven 2
Post nr. / By:	7321 Gadbjerg
Tlf nr.:	45455109

Sted	Meta Marie Hjemmet
Adresse:	Sejershaven 2
Post nr. / By:	7321 Gadbjerg
Tlf nr.:	45455109

Servicerapport	
Projekt	3227778
Opgave	3227778
Dato	21-12-2023
Konto	109461
Rekvisitionsnr	0009109295
Medarbejder	KVH - Kaare Vermø Hansen
Type	Service eftersyn

Service enhed

Navn	Likorall 200	Identifikation	3121001/8406840
Serienr	8406840	Timetæller	

Opgavens beskrivelse

Lovpligtig eftersyn

Produktnr	Beskrivelse	Antal	Enhed	Pris
3000	Lovpligtig service	1,00	Stk	0,00
			Ialt.:	0,00

A/S A. P. Botved
Nørrelundvej 5, 2730 Herlev
CVR.: 25923693

Kunde		Servicerapport	
Kunde	109461 / Meta Marie Hjemmet KONKURS	Projekt	3227782
Adresse:	Sejershaven 2	Opgave	3227782
Post nr. / By:	7321 Gadbjerg	Dato	21-12-2023
Tlf nr.:	45455109	Konto	109461
		Rekvisitionsnr	0009109295
Sted	Meta Marie Hjemmet	Medarbejder	KVH - Kaare Vermø Hansen
Adresse:	Sejershaven 2	Type	Service eftersyn
Post nr. / By:	7321 Gadbjerg		
Tlf nr.:	45455109		

Service enhed

Navn	Likorall 200	Identifikation	3121001/8406859
Serienr	8406859	Timetæller	

Opgavens beskrivelse

Lovpligtig eftersyn

Produktnr	Beskrivelse	Antal	Enhed		Pris
3000	Lovpligtig service	1,00	Stk		0,00
1100	Service time teknisk chef	1,00	TIME		1.050,00
5762-460-6067	Batteri 12V - 2,6 Amp	2,00	STK		772,00
6000	Miljøomkostning	1,00	STK		25,00
				Ialt.:	1.847,00

Kunde		Servicerapport	
Kunde	109461 / Meta Marie Hjemmet KONKURS	Projekt	3227774
Adresse:	Sejershaven 2	Opgave	SO23367
Post nr. / By:	7321 Gadbjerg	Dato	21-12-2023
Tlf nr.:	45455109	Konto	109461
		Rekvisitionsnr	0009109295
Sted	Meta Marie Hjemmet	Medarbejder	BOES - Bettina Ørum Stuhr
Adresse:	Sejershaven 2	Type	Service eftersyn
Post nr. / By:	7321 Gadbjerg		
Tlf nr.:	45455109		

Service enhed

Navn	Likorall 200	Identifikation	3121001/8405883
Serienr	8405883	Timetæller	

Opgavens beskrivelse

Kopiopgave med Kaare

Lovpligtig eftersyn

Produktnr	Beskrivelse	Antal	Enhed	Pris

Ialt.:

A/S A. P. Botved
Nørrelundvej 5, 2730 Herlev
CVR.: 25923693