

# LEJEKONTRAKT

for beboelse

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

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 leje-forholdet 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.

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

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

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

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

## § 1. Parterne og det lejede.

Lejemålet: Det lejede er ☐ en lejlighed ☐ et enkeltværelse ☐ en ejerlejlighed ☒ andet: \_\_\_\_\_  
 Beliggenhed: By: 4700 Væstved

Udlejer: Navn: KRALI EL-BEKI  
 Adresse: LÆSØVEJ 18 SE-nr./reg.nr.:

Lejer: Navn: Sten L. Larsen  
 Adresse: Hjortekvej 3

---

Areal: Lejemålets samlede bruttoetageareal udgør 63 m<sup>2</sup>, der består af 3 værelser  
 Erhvervslokaler m.v. udgør heraf m<sup>2</sup>.

---

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. 3A ☐ Andet: \_\_\_\_\_

---

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

## § 2. Lejeforholdets begyndelse og ophør.

Begyndelse: Lejeforholdet begynder den 1/3-09 og fortsætter, indtil det opsiges.

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

## § 2. Lejeforholdets begyndelse og ophør - fortsat

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

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

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

*Opsigelsen skal være skriftlig fra begge parter side.*

## § 3. Betaling af leje m. v.

Leje: Den årlige leje er kr. 24000,-

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

|                   |                                 |         |     |
|-------------------|---------------------------------|---------|-----|
| Lejen m.v. udgår: | Leje                            | 24000,- | kr. |
|                   | A conto varmebidrag + EL        | 1500,-  | kr. |
|                   | A conto vandbidrag              | 200,-   | kr. |
|                   | Antennebidrag                   | 200,-   | kr. |
|                   | Udgift til beboerrepræsentation |         | kr. |
|                   |                                 |         | kr. |
|                   | I alt pr. måned/kvartal         | 4000,-  | 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 på udlejers konto nr. 2510 - 0721826759 i

(pengeinstitut) eller på det af udlejer anviste sted.  
Betaling til et pengeinstitut anses for betaling på det anviste betalingssted.

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

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

## § 4. Depositum og forudbetalt leje.

Depositum: Senest den svarende til betaler lejeret et depositum på ☐ kr., måneders leje (højst 3 måneders leje).

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

#### § 4. Depositum og forudbetalt leje - fortsat

| Indbetaling:            | Senest den | betaler lejereren i alt | kr., svarende til: |
|-------------------------|------------|-------------------------|--------------------|
|                         |            |                         |                    |
| Forudbetalt leje        |            |                         | kr.                |
| Leje m.v. for perioden: |            |                         |                    |
| / - til / -             |            |                         | kr.                |
| Depositum               |            |                         | kr.                |
| Dørskilt                |            |                         | kr.                |
|                         |            |                         | kr.                |
|                         |            |                         | kr.                |
| I alt                   |            |                         | kr.                |

Første gang, der herefter skal betales husleje, er den

#### § 5. Varme, vand og el

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

Hvis ja, lejemålet opvarmes ved:

☒ - fjernvarme/naturgas

☐ - centralvarme med olie

☐ - andet: \_\_\_\_\_

Varmeregnskabsåret begynder den \_\_\_\_\_

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 1/3 - 2009

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

#### § 6. Fællesantennor m.v.

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

Lejernes antenneforening i ejendommen leverer fælles signalforsyning ☐ Ja ☐ Nej

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

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

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

☒ Ja ☐ Nej

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

☐ Ja ☒ Nej

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

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

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

☒ Ja ☐ Nej

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

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

### § 8. Vedligeholdelse i lejeperioden.

Pligt: Den indvendige vedligeholdelse af lejemålet påhviler: (sæt x)

☒ Udlejer ☐ Lejer

Konto: Ved kontraktens oprettelse den \_\_\_\_\_ står der \_\_\_\_\_ for på vedligeholdelseskontoen til maling, hvidtning, tapetsering og leiering af gulve i det lejede. Bestemt kan efter kontraktens oprettelse være ændret i forbindelse med udlejers standpættelse af lejemålet.

Låse og nøgler: Lejer skal i lejeperioden fortage vedligeholdelse og foruden fornyelse af låse og nøgler.

### § 9. Inventar

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

|                                              |                                                    |                                                                  |                          |
|----------------------------------------------|----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Komfur   | <input checked="" type="checkbox"/> Opvaskemaskine | <input type="checkbox"/> Elpaneler - antal _____                 | <input type="checkbox"/> |
| <input checked="" type="checkbox"/> Køleskab | <input checked="" type="checkbox"/> Vaskemaskine   | <input type="checkbox"/> Kalkelovne - antal _____                | <input type="checkbox"/> |
| <input checked="" type="checkbox"/> Emhætte  | <input checked="" type="checkbox"/> Tørretumbler   | <input checked="" type="checkbox"/> Vandvarmere - antal <u>1</u> | <input type="checkbox"/> |

### § 10. Beboerrepræsentation, husdyrhoid og husorden.

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

☐ Ja ☒ Nej

Husdyr: Det er tilladt at holde husdyr i lejemålet? (sæt x)

☐ Ja ☒ Nej

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

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

☐ Ja ☒ Nej

Husordenen vedlægges, såfremt en sådan findes for ejendommen.

**§ 11. Særlige vilkår.**

**Fravigelser:**

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

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

§ 11. Særlige vilkår - fortsat

§ 12. Underskrift.

Dato: 1/3-09

Knut El Bør  
som udlejer

Dato: 1/3-09

Elena S. Sørensen  
som lejer