Salgsopstilling

Tvangsauktion over Hedesøvej 11-15, 2640 Hedehusene



Gorrissen Federspiel

Indholdsfortegnelse

Side	Betegnelse	
1	Salgsopstilling	
4	Bilag 1	Tillæg til salgsopstillingen – supplerende auktionsvilkår og fogedrettens købervejledning til tvangsauktion
11	Bilag 2	Specifikation af auktionsomkostninger
12	Bilag 3	Foreløbigt panthaverregnskab
13	Bilag 4	Beskrivelse af ejendommene med tilhørende fotos
32	Bilag 5	Tingbogsattest for ejerlejlighed nr 1. (øvrige kan rekvireres ved henvendelse pr. mail lsb@gorrissenfederspiel.com)
41	Bilag 6	BBR-ejermeddelelse for ejerlejlighed nr. 1. (øvrige kan rekvireres ved henvendelse til pr. mail lsb@gorrissenfederspiel.com)
46	Bilag 7	Ejendomsdatarapport for ejerlejlighed nr. 1 (øvrige kan rekvireres ved henvendelse til pr. mail lsb@gorrissenfederspiel.com)
98	Bilag 8	Ejendomsvurderinger
113	Bilag 9	Kommunale ejendomsbidrag for 2026
129	Bilag 10	Ejendomsskattebillet 2026 (grundskyld 2026)
144	Bilag 11	Restanceopgørelse fra Høje-Tåstrup kommune
146	Bilag 12	Restanceopgørelse fra Gældsstyrelsen
176	Bilag 13	Forsikringsoplysninger
180	Bilag 14	Jordforureningsattest og råstofkort
187	Bilag 15	Kort over vejforsyning
188	Bilag 16	Hæftelse nr. 1 og 2 – DLR Kredit
221	Bilag 17	Hæftelse nr. 3 – Scope Special Investment ApS

222	Bilag 18	Hæftelse nr. 4 - Bydelsforeningen Nærheden
223	Bilag 19	Hæftelse nr. 4 - Grundejerforeningen Søparken Etape 1-3
225	Bilag 20	Udskrift af servitutter, nr. 4, 5, 6 og 10
301	Bilag 21	Energimærke for ejerlejlighed nr. 1
		(øvrige kan rekvireres ved henvendelse til pr. mail lsb@gorrissenfederspiel.com)
309	Bilag 22	Lejekontrakter
695	Bilag 23	Illustrationer, ejerlejligheder
705	Bilag 24	Lejeoversigt, inkl. oversigt over depositum og forudbetalt leje
706	Bilag 25	Indflytningsrapporter, fejl- og mangellister
940	Bilag 26	Lejereguleringer
949	Bilag 27	Opmåling af højde af bygning (e-mail + foto)
953	Bilag 28	Rapport fra Niras
959	Bilag 29	Aftale med Schindler

Salgsopstilling

(Købsnøgle)

til brug for
tvangsauktion over fast ejendom

AS nr.	:	AS 126/2026
Ejendommens matr.nr.	:	Ejerlejl. nr. 1-15 af matr.nr. 1uh Kallerup Gde., Hedehusene
Beliggende	:	Hedesøvej 11-15, 2640 Hedehusene
Tilhørende	:	Søparken Terrasse ApS under konkurs, cvr.nr. 43634615
Boende	:	Søparken Terrasse ApS under konkurs v/ kurator advokat Preben Jakobsen, Axeltorv 2, 1609 København V og kurator advokat Ulla Skov, Hasserisvej 174, 9000 Aalborg

Auktionstidspunkt	:	Torsdag den 24. september 2026 kl. 13.15
Auktionssted	:	Retten i Glostrup, retssal F3, Stationsparken 27, 2600 Glostrup
Rekvirent, hæftelse nr.	:	Søparken Terrasse ApS under konkurs
Ved advokat	:	Kurator advokat Preben Jakobsen, Axeltorv 2, 1609 København V
Journalnr.	:	030838 JVE/LSB

Ejendomsoplysninger

Ejendomskategori	:	Ejerlejlighederne er en samlet udlejningsejendom med 15 boliglejemål
Foreløbig ejendomsværdi for 2024	:	Kr. 47.520.000,00 heraf grundværdi kr. 21.845.000,00
Vurdering i.h.t. Rpl § 562	:	Nej
Areal ifølge tingbogen	:	713 m² heraf vej 0 m²
Forsikringsforhold	:	Topdanmark – aftale nr. 9820 308 813 og
Ejendomsskatter og afgifter for året 2026 andrager og omfatter	:	Kommunalt ejendomsbidrag: kr. 2.721,81 Grundskyld: Kr. 110.098,80
Forslag til særlige vilkår ifølge auktions-vilkårenes pkt. 11	:	Se bilag 1 til salgsopstillingen

Beskrivelse (herunder evt. bebygget areal, indretning m.v.)

Se vedhæftede bilag 4 til nærværende salgsopstilling.

Lejemål	:	15 boliglejemål
Byrder og servitutter (evt. henvisning til vedhæftet tingbog)	:	Se vedhæftede kopi af tingbogsattest for ejerlejlighed nr. 1 (øvrige kan rekvireres ved henvendelse pr. mail lsb@gorrissenfederspiel.com), samt udskrifter af servitutter – der vedlægges udskrift af servitut nr. 4, 5, 6 og 10. Øvrige henvises til lejlighedernes blad i tingbogen.

Prioritetsopgørelse Pant- og udlægshavere I rubrikken angives tinglyst beløb, lånetype, rentesats, lånenr./serie/afd., indestående til samt evt. yderligere bemærkninger, f.eks. tvangsauktionsklausul, ejerskifteafdrag m.v.	1. Fordring opgjort pr. auktionsdato	2. Restgæld på hæftelser, der kan forventes overtaget, med tillæg af uforfaldne renter	3. Restancer og evt. ejerskifteafdrag på hæftelser, der kan forventes overtaget	4. Hæftelser der kræves indfriet
Hæftelse nr. 1 - DLR KREDIT A/S Cvr.nr. 25781309, kib@dlr.dk , repræsenteret ved advokat Henrik Kring Schmidt henrik.kring@dk.dlapiper.com Opr. kr. 19.400.000,00, variabel rente, inkorverterbart lån DLR Kredits lån forfalder til indfrielse ved tvangsauktion og lånet kan alene forblive indestående, såfremt DLR Kredit kan bevilge gældsovertagelse til auktionskøber TSG Group A/S under konkurs er kautionist på lånet	21.874.316,55			21.874.316,55
I alt ved budsum kr.	21.874.316,55			21.874.316,55
Hæftelse nr. 2 - DLR KREDIT A/S Cvr.nr. 25781309, kib@dlr.dk , repræsenteret ved advokat Henrik Kring Schmidt henrik.kring@dk.dlapiper.com Opr. kr. 8.763.000,00, variabel rente, inkorverterbart lån DLR Kredits lån forfalder til indfrielse ved tvangsauktion og lånet kan alene forblive indestående, såfremt DLR Kredit kan bevilge gældsovertagelse til auktionskøber TSG Group A/S under konkurs er kautionist på lånet	9.630.003,36			9.630.003,36
I alt ved budsum kr.	31.504.319,91			31.504.319,91
Hæftelse nr. 3 - ejerpantebrev opr kr. 16.900.000 m/medd. til ArthaScope Special Investment ApS, cvr.nr. 39933039, mail sam@arthascope.dk	26.694.876			26.694.876
I alt ved budsum kr.	58.199.195,91			58.199.195,91

Afslutningsside Pant- og udlægshavere I rubrikken angives tinglyst beløb, lånetype, rentesats, lånenr./serie/afd., indestående til samt evt. yderligere bemærkninger, f.eks. tvangsauktionsklausul, ejerskifteafdrag m.v.	1. Fordring opgjort pr. auktionsdato	2. Restgæld på hæftelser, der kan forventes overtaget, med tilæg af uforfaldne renter	3. Restancer og evt. ejerskifteafdrag på hæftelser, der kan forventes overtaget	4. Hæftelser der kræves indfriet
Transport	58.199.195,91			58.199.195,91
Hæftelse nr. 4 – Bydelsforeningen Nærheden, cvr. nr. 38714309 og G/F Søparken Etape 1-3, cvr..nr. 43838490 Bydelsforeningen Nærheden ej besvaret G/F Søparken Etape 1-3 anmeldt kr. 133.874,50	133.874,50			133.874,50
A. Total				

B. Størstebeløb, der skal betales/ overtages udover auktionsbudet, jfr. vilkårenes pkt. 6B: 2.233.321,71

Heraf kontant at betale inden 4 uger : 1.553.703,97

Gæld, der kan overtages (størstebeløbet - kontantbeløbet) : 679.617,74

Om art og afvikling oplyses:

Det under B anførte størstebeløb fremkommer således:

a. rekvirentens udlægs- og auktionsomkostninger (salærer, gebyr m.v.) kr. 260.837,06

b. rettighedshavernes mødesalærer m.v. kr. 7.500,00

De under a og b nævne beløb er anslået ud fra det under sikkerhedsstillelsen anførte auktionsbud, jfr. nedenfor

restance vedrørende:

1.	ejendomsskatter	kr.	101.163,73	Ejendomsbidrag til Høje-Taastrup kommune
2.	vejbidrag m.v.	kr.	0,00	
3.	kloakbidrag m.v.	kr.	0,00	
4.	andre offentlige bidrag	kr.	223.539,12	Grundskyld (forfaldne 2024-2025-poster)
5.	vandafgifter	kr.	0,00	
6.	brandforsikringsbidrag	kr.	0,00	
7.	krav i.h.t. leje- eller brandsikringslovgivning	kr.	679.617,74	Depositum og forudbetalt leje
8.	andet, jfr. specifikation	kr.	960.664,06	Underskud ifølge panthaverregnskab

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

Ved et auktionsbud på kr. 47.520.000,00 (beregnet efter ejendomsværdi) udgør sikkerhedsstillelsen, jf. pkt. 7 kr. 13.434.000,00

Denne salgsopstilling er udarbejdet den 20. august af advokat Jacob Vindal Eriksen

Tillæg til salgsopstilling

Supplerende og særlige auktionsvilkår, jf. punkt 11 i bekg. nr. 652 af 15. december 1978 med senere ændringer om tvangsauktionsvilkår

1 Samlet opråb

1.1 Ejendommen består af 15 ejerlejligheder, som alene opråbes samlet, og der vil ikke være mulighed for at afgive særskilte bud på en eller flere, men ikke alle, ejerlejligheder.

2 Beskrivelse af ejendommen og mangler ved ejendommen

2.1 Opmærksomheden henledes på, at ejendommens beskrivelse i et vist omfang er baseret på offentlige registre, som kan indeholde fejl. Der tages endvidere forbehold for fejl og ufuldstændigheder i de oversigter over lejemål, vilkår mv., herunder tegningsmateriale mv., der fremgår af salgsopstillingen. Hverken konkursboet, kurator personligt, kurators medarbejdere og rådgivere, samt fogedretten kan drages til ansvar for sådanne fejl og ufuldstændigheder.

2.2 Besigtigelsen af ejendommen er foretaget af ikke-sagkyndige medarbejdere hos kurator, og der er ikke udfærdiget tilstandsrapport for ejendommen eller gennemført andre tekniske undersøgelser med henblik på udarbejdelse af salgsopstillingen. Interesserede bydere opfordres som følge deraf til at besigtige ejendommen og gøre sig bekendt med ejendommens stand.

2.3 Rekvirenten er et konkursbo, der ikke selv har drevet virksomhed fra ejendommen eller har et nærmere kendskab til denne. Konkursboet fraskriver sig i forbindelse med tvangsauktionen derfor for konkursboet, kurator personligt, kurators medarbejdere og rådgivere samt fogedretten ethvert ansvar for såvel faktiske som retlige mangler ved ejendommen bortset fra vanhjemmel. Ansvarsfraskrivelsen omfatter alle forhold vedrørende ejendommen og er desuden i økonomisk henseende ubegrænset.

2.4 Sælger, herunder som rekvirent, samt udstedere/afsendere af rapporter, analyser mv. indestår ikke for rigtigheden og fuldstændigheden af materialet, konklusioner, anbefalinger mv.

3 Oplysning og dokumentation fra offentlige registre

3.1 Rekvirenten har indhentet oplysninger og dokumentation fra offentligt tilgængelige registre med henblik på udarbejdelse af salgsopstilling med bilag. Opmærksomhed henledes på, at dette materiale er indhentet forud for auktionsmødet, og at rekvirenten alene har opdateret oplysninger og dokumentation i det omfang, rekvirenten er blevet bekendt med, at oplysninger og dokumentation i salgsopstillingen er ufuldstændigt eller ikke retvisende.

4 Lokalplanlægning

4.1 Auktionskøber skal selv gøre sig bekendt med eventuelle lokalplaner, idet sådanne har gyldighed overfor enhver, således at der ikke må handles i strid med lokalplanen, når

offentliggørelse har fundet sted, uanset om der måtte være sket tinglysning af lokalplanen.

5 Lejeforhold, lejebetalinger og forbrug

5.1 I det omfang konkursboet bistår med overlevering af lejeforhold mv. til auktionskøber i perioden efter auktionen vil konkursboets arbejde hermed blive udgiftsført i panthaverregnskabet i form af et panthaverbidrag.

5.2 Modtagne a contobeløb for forbrug og afholdte udgifter for tidligere og igangværende forbrugsregnskabsår refunderes ikke til eller af auktionskøber. Auktionskøber indtræder i en udlejers forpligtelser til at aflægge forbrugsregnskab til lejerne i overensstemmelse med lejelovgivningen, og auktionskøber overtager derfor eventuelle tilbagebetalingskrav og – forpligtelser overfor lejerne.

5.3 Lejebetalinger der er opkrævet af konkursboet forud for auktionen tilfalder konkursboet og refunderes ikke til auktionskøber.

6 Serviceaftaler

6.1 Konkursboet har som ejer af ejendommen indgået en serviceaftale med Schindler Elevator A/S, og som er vedlagt salgsopstillingen som bilag. Auktionskøber tilpligtes at indtræde i denne serviceaftale for perioden fra og med datoen for tvangsauktionen og frem og skal enten afholde de hermed forbundne udgifter direkte til leverandøren eller refundere udgifter afholdt af konkursboet for den anførte periode.

7 Opgørelse og indfrielse af pantehæftelser i salgsopstillingen

7.1 Såfremt der ved en eller flere prioriteter er anført "ikke besvaret" skyldes dette, at pant eller udlægshaver ikke inden salgsopstillingens udfærdigelse har besvaret eller har haft mulighed for at besvare rekvirentens forespørgsel.

7.2 Opmærksomheden henledes på, at auktionskøber ikke uden videre kan påregne at kunne overtage indestående lån, herunder realkreditlån. Det understreges, at flere hæftelser forfalder ved ejerskifte, og at kreditorerne, såfremt der ikke bliver bevilget gældsovertagelse, vil kunne kræve lånene indfriet efter tvangsauktionen.

7.3 Såfremt en kreditor ved auktionsbuddet opnår delvis dækning foretages fordeling mellem restancer og overtagelse af restgæld af denne kreditor.

7.4 Der henvises til punkt 8 vedrørende hæftelse til fordel for Bydelsforeningen Nærheden og Grundejerforeningen Søparken Etape 1-3.

8 Hæftelser til fordel for Bydelsforeningen Nærheden og Grundejerforeningen Søparken Etape 1-3

8.1 Med dato/løbenr. 21.08.2023-1015046619 m.fl. er der for hver af ejerlejlighed nr. 1-15 tinglyst en hæftelse, stor DKK 20.000,00 med prioritet nr. 11 til fordel for Bydelsforeningen Nærheden og Grundejerforeningen Søparken Etape 1-3. Disse hæftelser indfries uændret i prioritetsordenen i det omfang budsummen rækker til dækning heraf, men hæftelserne aflyses ikke som led i auktionskøbers opfyldelse af auktionsvilkårene. Auktionskøber tilpligtes derfor at respektere hæftelserne til fordel for Bydelsforeningen Nærheden og Grundejerforeningen Søparken Etape 1-3 men skal ikke hæfte for

den i salgsopstillingen opgjorte forpligtelse til fordel for Bydelsforeningen Nærheden og Grundejerforeningen Søparken Etape 1-3.

9 Panthaverregnskab, størstebeløb

9.1 Rekvirenten er et konkursbo, der har administreret ejendommen og gennemført salgsbestræbelser med henblik på salg af ejendommen i fri handel. Udgifterne hertil er en del af panthaverregnskabet, der omfattes af salgsopstillingens afsnit B om størstebeløb, punkt 8, såfremt det udviser et underskud. Disse udgifter skal afholdes af auktionskøber, jf. konkurslovens § 87, stk. 2, og 3, og i øvrigt som en del af størstebeløbet i overensstemmelse med auktionsvilkårenes punkt 6.B h) og i).

9.2 Udviser panthaverregnskabet derimod et overskud, inklusive konkursboets udgifter til salgsbestræbelser, tilfalder overskuddet panthaverne i prioritetsordenen i det omfang panthaverne ikke indfries fuldt ud med auktionsbuddet, jf. auktionsvilkårenes punkt 6.A. Overstiger auktionsbuddet og overskud på panthaverregnskabet, hvad der kræves til dækning af panthaverne, tilfalder det overskydende beløb konkursboet, som hidtidig ejer af ejendommen.

9.3 Panthaverregnskabet er udarbejdet på baggrund af rekvirentens kendskab til oppebårne indtægter og afholdte udgifter umiddelbart op til auktionen. I det omfang en udgift ikke er endeligt kendt pr. auktionen, er udgiften estimeret. Herudover er panthaverregnskabet udarbejdet med forbehold for fejl og mangler.

10 Sikkerhedsstillelse mv.

10.1 Forinden bud antages skal auktionskøber kunne godtgøre, at auktionsvilkårene kan opfyldes.

10.2 Såfremt auktionskøber ikke er repræsenteret ved advokat, der kan og vil indestå for auktionsvilkårenes opfyldelse eller indeståelse fra auktionskøbers advokat ikke kan accepteres, skal auktionskøber stille sikkerhed for de omkostninger, der vil være forbundet med afholdelse af ny auktion. Et kontant beløb, betaling med MobilePay eller banknoteret check på kr. 20.000 vil som udgangspunkt blive accepteret.

11 Ny auktion

11.1 Såfremt der på auktionen begæres ny auktion, og hvis der ved denne auktion fremkommer et højere bud end på den første auktion, skal den højestbydende udover størstebeløbet som angivet i salgsopstillingen tillige betale yderligere omkostninger, der er påløbet ved afholdelse af den nye auktion såsom mødesalær, annonceringsomkostninger og eventuelt forøgende omkostninger til udsendelse af salgsopstilling.

12 Identifikation af auktionskøber

12.1 De på auktion mødende opfordres til at medbringe kopi af gyldig billedlegitimation, idet bydende skal kunne legitimere sig over for fogedretten, ligesom panthaverne skal kunne dokumentere identiteten af auktionskøber for at opfylde kravene i lov om forebyggende foranstaltninger mod hvidvask af udbytte og finansiering af terrorisme.

13 Budgivning på vegne selskaber

13.1 Såfremt auktionskøber er et selskab, skal den person, der afgiver bud på vegne selskabet, overfor fogedretten kunne legitimere sig selv med gyldig billedlegitimation og på

forlangende kunne fremvise skriftlig dokumentation for at være tegningsberettiget for auktionskøber.

KØBERVEJLEDNING - TVANGSAUKTION OVER FAST EJENDOM

1. Salgsopstilling.

Salgsopstillingen er auktionens vigtigste dokument. Den skal indeholde oplysning om salgsvilkårene og andre væsentlige forhold.

Salgsvilkårene er justitsministeriets auktionsvilkår, der findes i salgsopstillingen. Eventuelle fravigelser meddeles på auktionsmødet.

Salgsopstillingen udfærdiges af den, der har anmodet om auktionen (rekvirenten) eller dennes advokat.

Salgsopstillingen kan ses på eller downloades fra internettet, hvor der annonceres og informeres om tvangsauktioner. Retterne tilbyder gratis wifi.

2. Købesummen

Den samlede købesum består af budsummen med tillæg af størstebeløbet. Størstebeløbet er det beløb, der skal betales ud over budsummen, og består af fortrinsberettigede krav og sagsomkostninger. Størstebeløbet oplyses under auktionen. Beløbet er anslået i salgsopstillingen.

Derudover skal en køber betale en auktionsafgift på 1.500 kr. Hertil kommer udgifter til tinglysning.

3. Budgivningen

Alle kan byde på en tvangsauktion.

Når man byder, skal man oplyse, hvem man byder for.

Byder man for andre, skal man medbringe skriftlig original fuldmagt.

Byder man for et selskab eller lignende, skal man medbringe en aktuel tegningsudskrift.

Det er ikke muligt at byde skriftligt eller via elektroniske medier.

Fogedretten kan kræve, at man straks sandsynliggør, at man kan opfylde sit bud. Bud på auktion er bindende.

Bud på 1. auktion er bindende i 6 uger, hvis der skal holdes ny auktion.

4. Sikkerhed

Højestbydende skal stille sikkerhed for auktionsvilkårenes opfyldelse.

Sikkerheden udgør:

- dækkede restancer (salgsopstillingen kolonne 3)
- ¼ af de dækkede hæftelser, der kan kræves udbetalt (salgsopstillingens kolonne 4) og
- størstebeløbet

I salgsopstillingen findes en foreløbig beregning. Det nøjagtige beløb afhænger af budets størrelse og kan derfor først beregnes efter budgivningen.

Sikkerheden kan kræves stillet straks, når budgivningen er sluttet. Man kan ikke indrette sig på, at man kan få mulighed for at gå i banken, kontakte sin advokat eller lignende.

På auktionsmødet vil fogedretten normalt tillade, at højestbydende får en frist på op til 7 dage til at stille sikkerheden, hvis man straks stiller sikkerhed for omkostningerne til et nyt auktionsmøde ("den lille sikkerhed"). Beløbet udgør normalt op til 10.000 kr. og fastsættes af fogedretten under auktionsmødet.

Sikkerhed kan stilles ved:

- kontanter
- bankgaranti (ikke tidsbegrænset eller betinget)
- advokatindeståelse (kun hvis rettighedshaverne accepterer dette)
- "Den lille sikkerhed" kan stilles ved MobilePay. Overførslen skal i så fald "swipes" over for fogeden med angivelse af AS-nummeret i emnefeltet.

Sikkerhed kan ikke stilles ved Dankort/hævekort, lånebevis, dokumentation for nødvendige midler på bankkonto, udenlandsk valuta o.lign.

Vær opmærksom på, at sikkerheden ikke kan bruges til at betale med. Stilles sikkerheden kontant, skal man bruge "dobbelt" likviditet.

Sikkerheden frigives først, når det er dokumenteret, at auktionsvilkårene er opfyldt.

5. Ny auktion

Ejeren og udækkede rettighedshavere kan anmode om ny auktion.

Den, der anmoder om ny auktion, skal stille sikkerhed for omkostningerne herved. Beløbet udgør normalt op til 10.000 kr.

Udækkede rettighedshavere og ejeren kan indgå en hammerslagsaftale. En hammerslagsaftale er en aftale om, at den ny auktion kan tilbagekaldes af den, som har anmodet om ny auktion. Konsekvensen er, at ejendommen sælges til højestbydende på 1. auktion, og at ny auktion ikke afholdes.

6. Råderet over ejendommen

En køber får først rådighed over ejendommen, når fogedretten har modtaget hele sikkerhedsstillelsen for auktionsvilkårenes opfyldelse.

Skal der holdes ny auktion, får køberen først rådighed over ejendommen, når den ny auktion har været afholdt.

En køber skal forrente den dækkede gæld fra tidspunktet for første auktion.

7. Auktionsskøde

Via www.tinglysning.dk kan køber selv oprette et auktionsskøde, når auktionsafgiften og eventuel moms er betalt. Køber skal vedhæfte en udskrift af auktionsbogen og samtykkeerklæringer fra samtlige, dækkede rettighedshavere i kolonneopstillingen og alle de rettighedshavere, der har beløb til gode ud over auktionsbuddet - det, der kaldes størstebeløbet. Ingen af dokumenterne må indeholde oplysninger om personnumre.

Køber skal orientere fogedretten, når et digitalt skøde er klar til underskrift og i den forbindelse oplyse under hvilket navn, dokumentet kan søges frem.

Hvis ejendommen skal videresælges, sparer man tinglysningsafgift ved at oprette et transportskøde, hvorved retten til at få udstedt auktionsskøde overdrages. Transportskødet skal også vedhæftes sammen med de andre dokumenter.

Køber skal selv sørge for at få tinglyst auktionsskødet og at anmode Tinglysningsretten om at slette helt eller delvist udækkede hæftelser.

Du kan læse mere om digitale auktionsskøder her

Køber skal endvidere betale en tinglysningsafgift. Se tinglysningsafgiftsloven og SKAT.dk - tinglysningsafgiftsvejledningen.

Specifikation af omkostninger

Auktionsomkostninger, jf. pkt. B, a.:

Auktionsgebyr	kr.	1.500,00		
Ejendomsdatarapport	kr.	1.968,75		
Befordringsudgifter:				
Forberedende auktionsmøde, besigtigelse, fremvisning og 1. auktion (anslået)	kr.	368,81		
Annonceringsudgifter:				
Statstidende 1. auktion	kr.	187,50		
Internetbaserede medier inkl. boligsiden.dk	kr.	7.187,50	kr.	11.212,06
Rekvirenthonorar jf. vejledende takster fra Præsidenterne for Vestre Landsret og Østre Landsret af den 8. december 2023	kr.	198.200,00		
Mødesalær forberedende auktionsmøde	kr.	1.500,00		
	kr.	199.700,00		
med tillæg af 25 % moms	kr.	49.925,00	kr.	249.625,00
I alt			kr.	260.837,06

Beregningsgrundlag kr. 47.520.000,00 + 25% = kr. 59.400.000,00

Såfremt budsummen overstiger beregningsgrundlaget, kr. 59.400.00,00, vil rekvirentsalæret forøges i henhold til budsummen.

Beregning af sikkerhedsstillelse ved bud på kr. 47.520.000,00:

Restancer, jf. kolonne	kr.	0,00
1/4 hæftelser, der kræves indfriet, jf. kolonne 4	kr.	11.880.000,00
Størstebeløb, jf. pkt. B, der skal betales	kr.	1.553.703,97
	kr.	13.433.703,97
Afrundet til	kr.	13.434.000,00

Panthaverregnskab, ejerlejlighed nr. 1-15 af matr.nr. 1uh Kallerup Gde., Hedehusene, beliggende Hedesøvej 11-15, 2640 Hedehusene opdateret ultimo juli/primo august 2026	**Beløb**
INDTÆGTER	
Lejeindtægter, t.o.m. juli 2026	3.646.716,41
Afdragsordninger og restancer	-177.622,48
A conto forbrug	150.305,63
Øvrige indtægter	5.582,96
Deposita og forudbetalt leje	604.252,07
Indtægter i alt	**4.229.234,59**
UDGIFTER	
Panthaverbidrag	
Panthaverbidrag for administration af ejendommen, håndtering af undersøgelser vedrørende ejendommen og bestræbelser på salg af ejendommen i fri handel (inkl. moms)	2.400.000,00
I alt	**2.400.000,00**
Øvrige udgifter	
Forsyning med el og fjernvarme	243.406,70
Øvrige udgifter, herunder til istandsættelse, vedligeholdelse, rengøring, elevatorer, udlejning/vicevært, tekniske rådgivere, grundskyld mv.	1.882.269,33
Administrationsbidrag	441.256,62
I alt	**2.566.932,65**
Afregnede deposita	**222.966,00**
Udgifter i alt	**5.189.898,65**
Når man fra indtægterne	4.229.234,59
fratrækker udgifterne	5.189.898,65
RESULTAT	**-960.664,06**

Beløbene indeholder moms i det omfang, de er momsbelagte, og moms kan ikke medregnes som købsmoms.

Ejendomsbeskrivelse

Denne ejendomsbeskrivelse er baseret på offentlige registre, herunder BBR-registreret, samt ikke-sagkyndig besigtigelse af ejerlejlighederne, foretaget den 14. august 2026. Mulige auktionskøbere opfordres til at deltage på den kommende fremvisning.

Ejendommen består af 15 ejerlejligheder (nr. 1-15 af matr.nr. 1uhKallerup Gde., Hedehusene), beliggende Hedesøvej 11, 13 og 15, Nærheden, 2640 Hedehusene, idet der henvises til de anførte adresser for hver ejerlejlighed i beskrivelsen nedenfor.

Ejerlejlighederne udbydes samlet, jf. de særlige auktionsvilkår, og omfatter samtlige ejerlejligheder på ejendommen matr.nr. 1uhKallerup Gde., Hedehusene, der har et grundarealet på 713 m².

Ejendommen er opført i 2020, består af fem etager, har et bebygget areal på 429 m² og beliggende på en grund på 713 m². Det samlet boligareal udgør 1581 m² og adgangsarealer udgør 178 m².

Der foreligger ingen offentlige vurderinger for ejerlejlighederne. Der vedlægges de foreløbige vurderinger for 2024.

Ejerlejlighedernes foreløbige vurderinger for 2024 udgjorde kr. 47.520.000,00, heraf grundværdi kr. 21.845.000,00.

Generelt
Alle ejerlejligheder har adgang til enten tagterrasse, altan eller terrasse.

Så vidt kurator har kunnet konstateret ved besigtigelsen, er der malede betonlofter og sildebenstrægulve i alle rum bortset fra badeværelse, hvor der er klinkegulv, og at alle lejligheder opvarmes med gulvvarme. Køkkener og badeværelseselementer er så vidt kurator kunne konstatere fra Svane Køkkener af modellen RAW, ligesom badeværelser har separat bruseniche, og at armaturer er sorte både i køkkener og på badeværelser.

I det omfang ejerlejligheder har været genstand for besigtigelse, er det konstateret, at flertallet af hårde hvidevarer er af fabrikatet Siemens og udgøres af keramisk kogeplade, indbygningsovn, køle-/fryseskab, emhætte og opvaskemaskine. Der henvises desuden til lejekontrakterne og angivelserne af hvilket inventar og hårde hvidevarer, der medfølger under lejemålet.

Hedesøvej 11 (ejerlejlighed nr. 15)
Ejerlejligheden har et boligareal i henhold til BBR-meddelelsen på 88 m² (tinglyst areal 93 m²) og med andel i fælles adgangsarealer på 14 m². Lejligheden er i et plan og består af 3 værelser.

Hedesøvej 13, st. 1 (ejerlejlighed nr. 11)
Ejerlejligheden har et boligareal i henhold til BBR-meddelelsen på 88 m² (tinglyst areal 74 m²) og med andel i fælles adgangsarealer på 14 m². Lejligheden er i et plan og består af 3 værelser.

Hedesøvej 13, st. 2 (ejerlejlighed nr. 10)

Ejerlejligheden har et boligareal i henhold til BBR-meddelelsen på 81 m² (tinglyst areal 67 m²) og med andel i fælles adgangsarealer på 14 m². Lejligheden er i et plan og består af 2 værelser. Ejerlejligheden er blevet besigtiget i forbindelse med udarbejdelsen af salgsopstillingen.

Hedesøvej 13, 1. 1 (ejerlejlighed nr. 12)
Ejerlejligheden har et boligareal i henhold til BBR-meddelelsen på 92 m² (tinglyst areal 78 m²) og med andel i fælles adgangsarealer på 14 m². Lejligheden er i et plan og består af 3 værelser.

Hedesøvej 13, 1. 2 (ejerlejlighed nr. 13)
Ejerlejligheden har et boligareal i henhold til BBR-meddelelsen på 144 m² (tinglyst areal 130 m²) og med andel i fælles adgangsarealer på 14 m². Lejligheden er i et plan og består af 4 værelser.
Ejerlejligheden er blevet besigtiget i forbindelse med udarbejdelsen af salgsopstillingen og billeder fra en ejerlejlighed er fra denne ejerlejlighed.

Hedesøvej 13, 2. 1 (ejerlejlighed nr. 14)
Ejerlejligheden har et boligareal i henhold til BBR-meddelelsen på 135 m² (tinglyst areal 121 m²) og med andel i fælles adgangsarealer på 14 m². Lejligheden er i et plan og består af 4 værelser.

Hedesøvej 15, st. 1 (ejerlejlighed nr. 2)
Ejerlejligheden har et boligareal i henhold til BBR-meddelelsen på 87 m² (tinglyst areal 74 m²) og med andel i fælles adgangsarealer på 12 m². Lejligheden er i et plan og består af 3 værelser.

Hedesøvej 15, st. 2 (ejerlejlighed nr. 1)
Ejerlejligheden har et boligareal i henhold til BBR-meddelelsen på 95 m² (tinglyst areal 73 m²) og med andel i fælles adgangsarealer på 12 m². Lejligheden er i et plan og består af 2 værelser.

Hedesøvej 15, 1. 1 (ejerlejlighed nr. 3)
Ejerlejligheden har et boligareal i henhold til BBR-meddelelsen på 95 m² (tinglyst areal 83 m²) og med andel i fælles adgangsarealer på 12 m². Lejligheden er i et plan og består af 3 værelser. Ejerlejligheden er blevet besigtiget i forbindelse med udarbejdelsen af salgsopstillingen.

Hedesøvej 15, 1. 2 (ejerlejlighed nr. 4)
Ejerlejligheden har et boligareal i henhold til BBR-meddelelsen på 95 m² (tinglyst areal 73 m²) og med andel i fælles adgangsarealer på 12 m². Lejligheden er i et plan og består af 3 værelser.

Hedesøvej 15, 2. 1 (ejerlejlighed nr. 5)
Ejerlejligheden har et boligareal i henhold til BBR-meddelelsen på 95 m² (tinglyst areal 83 m²) og med andel i fælles adgangsarealer på 12 m². Lejligheden er i et plan og består af 3 værelser.

Hedesøvej 15, 2. 2 (ejerlejlighed nr. 6)
Ejerlejligheden har et boligareal i henhold til BBR-meddelelsen på 95 m² (tinglyst areal 73 m²) og med andel i fælles adgangsarealer på 12 m². Lejligheden er i et plan og består af 3 værelser.

Hedesøvej 15, 3. 1 (ejerlejlighed nr. 7)
Ejerlejligheden har et boligareal i henhold til BBR-meddelelsen på 95 m² (tinglyst areal 83 m²) og med andel i fælles adgangsarealer på 12 m². Lejligheden er i et plan og består af 3 værelser. Ejerlejligheden er blevet besigtiget i forbindelse med udarbejdelsen af salgsopstillingen.

Hedesøvej 15, 3. 2 (ejerlejlighed nr. 8)
Ejerlejligheden har et boligareal i henhold til BBR-meddelelsen på 146 m² (tinglyst areal 134 m²) og med andel i fælles adgangsarealer på 12 m². Lejligheden er i et plan og består af 4 værelser.

Hedesøvej 15, 4. 1 (ejerlejlighed nr. 9)
Ejerlejligheden har et boligareal i henhold til BBR-meddelelsen på 145 m² (tinglyst areal 133 m²) og med andel i fælles adgangsarealer på 12 m². Lejligheden er i et plan og består af 4 værelser.

Øvrige arealer i ejendommen
Udover ejerlejlighederne består ejendommen af to opgange med elevatorer, ligesom der er dørtelefoner.

Administration af ejendommen
Ejerlejlighederne udgør en samlet udlejningsejendom med 15 boliglejemål, og der har ikke været oprettet og administreret en ejerforening, ligesom der ikke er tinglyst vedtægter for en ejerforening.

Ejendommens ejer blevet taget under konkursbehandling i 4. kvartal 2024. Forud for konkursen blev ejendommen administreret af et selskab i samme koncern som ejer, og denne administration fortsatte efter konkursen. I 4. kvartal 2025 blev der tilknyttet et eksternt administrationsfirma, der har forestået lejeopkrævning, afregning af fraflytningsopgør mv. Herudover har der siden konkursen været tilknyttet en tidligere medarbejder i samme koncern som ejer, der som ekstern konsulent har forestået udlejning, indflytnings- og udflytningssyn og koordineret istandsættelse og øvrige forefaldende opgaver.

Som led i administrationen af ejendommen har kurator indgået aftale om trappevask og servicering af elevatorer.

Forbrugs- og forsyningsforhold
I forlængelse af konkursen blev konstateret, at der ikke har været udarbejdet forbrugsregnskaber til lejerne forud for konkursen, ligesom det blev konstateret, at der i lejekontrakterne er anvendt forbrugsregnskabsår, hvor begyndelsesdatoen er identisk med lejemålenes respektive ikrafttrædelsestidspunkter, samt at der mangler forbrugsmålere i flere lejligheder. På denne baggrund er forbrug delvist blevet inkluderet i lejen.

Omkring forbrug blev det desuden konstateret, at der ikke forud for konkursen er blevet afholdt udgifter til forsyning med vand til ejendommen, og der er ikke kendskab til, hvorfra vand leveres. Det er desuden blevet konstateret, at der mangler forbrugsmålere i flere lejligheder.

Ejendommens konstruktionsforhold
Efter konkursen er blevet konstateret, at ejendommen i henhold til den tekniske dokumentation fremstår som opført i en forkert (for lav) konstruktionsklasse.

Konkursboet har ikke kunnet fremskaffe dokumentation for ejendommens konstruktionsforhold, herunder dokumentation der tilbageviser ovenstående om konstruktionsklasse, herunder dokumentation for konstruktionen af de betonelementer mv., der er anvendt til opførelse af ejendommen og andre tekniske dokumenter om ejendommens opførelse og hvilken eller hvilke tekniske rådgivere, der har bistået hermed. Der henvises til salgsopstillingens bilag.

Billeder:










15

















(Rum til vaskesøjle)

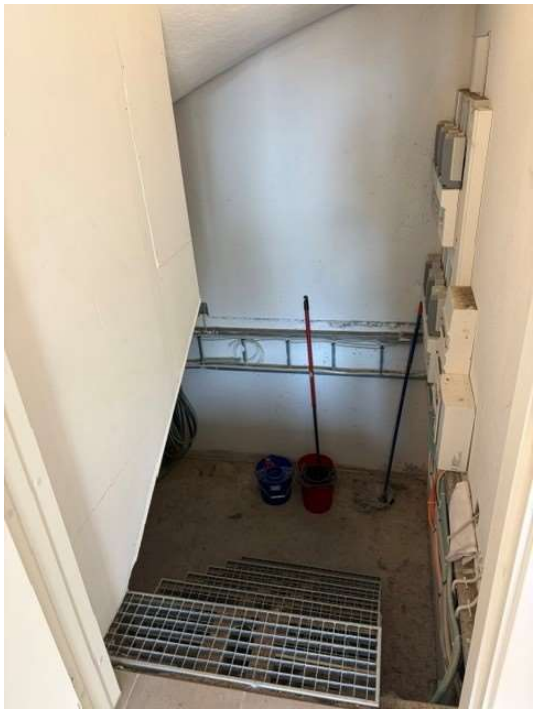


Teknikskab i lejlighed



Fælles teknikrum:

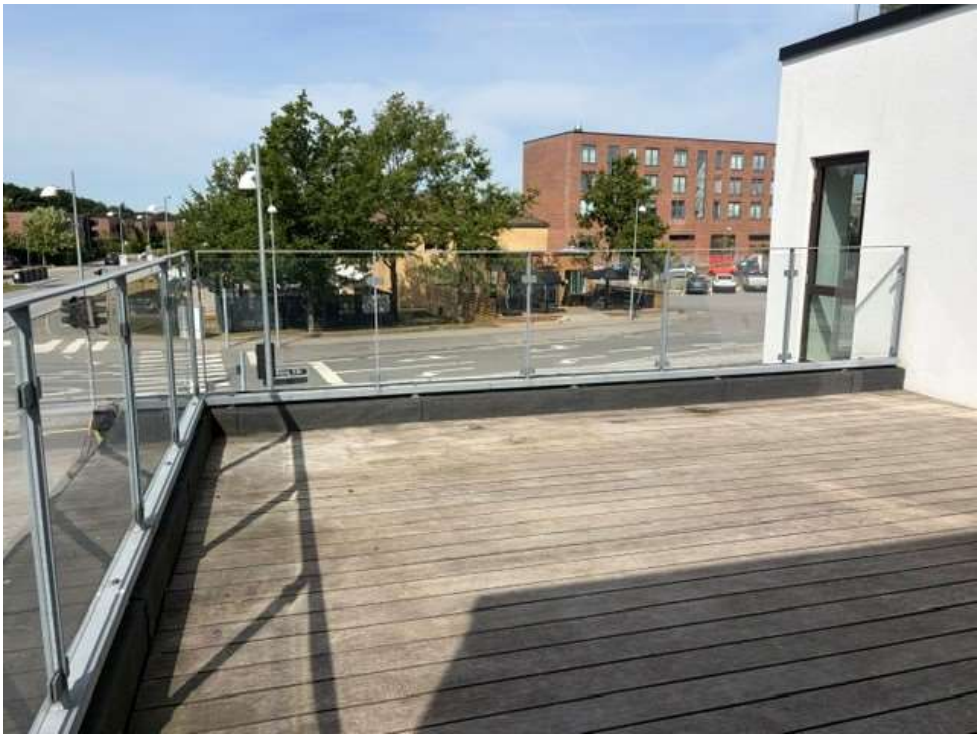
















Tingbogsattest

Udskrevet:	11.08.2026 11:45:51

Ejendom:

Adresse:	Hedesøvej 15, st. 2. 2640 Hedehusene
Ejerlejlighedens dato:	14.03.2022
Ejerlejlighedens areal:	73 kvm
BFE-nummer:	100451975
Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Nummer:	1
Fordelingstal:	73/1372
Dato:	05.07.2021
Landsejerlav:	Kallerup Gde, Hedehusene
Matrikelnummer:	0001uh
Areal:	713 m2
Heraf vej:	0 m2
Matr.nr. notering:	Udstykket fra 1 pf smst. udstykket fra 1ui. 99631487-be0f-4f48-bd3c-1bde203c2036

Hovednotering:

Hovednotering:	Samlet ejendom

Adkomster

Dokument:

Dokumenttype:	Skøde
Dato/løbenummer:	14.11.2022-1014400181

Også tinglyst på:

Antal:	14

Adkomsthavere:

Navn:	Søparken Terrasse ApS
Cvr-nr.:	43634615
Ejerandel:	1 / 1

Købesum:

Kontant købesum:	58.800.000 DKK
Købesum i alt:	58.800.000 DKK

Dato for overtagelse:

01.11.2022

Tillægstekst:

Konkurs
19.12.2024 Meddelelse om konkurs v/ kurator Ulla Skov

Konkurs
19.12.2024 Meddelelse om konkurs v/ kurator Preben Jakobsen

Hæftelser

Dokument:

Dato/løbenummer:	23.11.2022-1014429213
Prioritet:	7
Dokumenttype:	Realkreditpantebrev
Hovedstol:	19.400.000 DKK
Rentesats:	0,843398 %
Låntype:	Kontantlån
Særlige lånevilkår:	Refinansiering Kontantlån Mulighed for afdragsfrihed Inkonvertibel Rentetilpasning

Også tinglyst på:

Antal:	14

Kreditorer:

Navn:	DLR KREDIT A/S
Cvr-nr.:	25781309

Debitorer:

Navn:	Søparken Terrasse ApS
Cvr-nr.:	43634615

Dokument:

Dato/løbenummer:	23.11.2022-1014428701
Prioritet:	8
Dokumenttype:	Realkreditpantebrev
Hovedstol:	8.763.000 DKK

Rentesats:	0,84421 %
Låntype:	Kontantlån
Særlige lånevilkår:	Refinansiering Kontantlån Mulighed for afdragsfrihed Inkonvertibel Rentetilpasning

Også tinglyst på:

Antal:	14

Kreditorer:

Navn:	DLR KREDIT A/S
Cvr-nr.:	25781309

Debitorer:

Navn:	Søparken Terrasse ApS
Cvr-nr.:	43634615

Dokument:

Dato/løbenummer:	23.11.2022-1014427461
Prioritet:	9
Dokumenttype:	Ejerpantebrev
Hovedstol:	16.900.000 DKK
Rentesats:	0 %

Senest påtegnet:

Dato:	24.11.2022 07:19:48

Også tinglyst på:

Antal:	14

Kreditorer:

Navn:	Søparken Terrasse ApS
Cvr-nr.:	43634615

Debitorer:

Navn:	Søparken Terrasse ApS
Cvr-nr.:	43634615

Underpant:

Dato/løbenummer:	23.11.2022-1014427462
Prioritet:	1

Underpantsbeløb:	16.900.000 DKK
Underpanthavere:	Scope Special Investment ApS 39933039

Dokument:

Dato/løbenummer:	21.08.2023-1015046619
Prioritet:	11
Dokumenttype:	Anden hæftelse
Hovedstol:	20.000 DKK
Rentesats:	0 %

Kreditorer:

Navn:	Bydelsforeningen Nærheden
Cvr-nr.:	38714309
Navn:	Grundejerforeningen Søparken Etape 1-3
Cvr-nr.:	43838490

Debitorer:

Navn:	Den til enhver tid værende ejer

Anmærkninger:

Dato/løbenummer:	23.11.2022-1014429213
Prioritet:	7
Dokumenttype:	Realkreditpantebrev
Hovedstol:	19.400.000 DKK
Rentesats:	0,843398 %
Låntype:	Kontantlån
Særlige lånevilkår:	Refinansiering Kontantlån Mulighed for afdragsfrihed Inkonvertibel Rentetilpasning
Kreditor:	DLR KREDIT A/S
Dato/løbenummer:	23.11.2022-1014428701
Prioritet:	8
Dokumenttype:	Realkreditpantebrev
Hovedstol:	8.763.000 DKK
Rentesats:	0,84421 %
Låntype:	Kontantlån
Særlige lånevilkår:	Refinansiering Kontantlån Mulighed for afdragsfrihed Inkonvertibel Rentetilpasning
Kreditor:	DLR KREDIT A/S

Dato/løbenummer:	23.11.2022-1014427461
Prioritet:	9
Dokumenttype:	Ejerpantebrev
Hovedstol:	16.900.000 DKK
Rentesats:	0 %
Kreditor:	Søparken Terrasse ApS

Servitutter

Dokument:

Dato/løbenummer:	31.03.2022-1013789249
Prioritet:	1
Dokumenttype:	Servitut BYGGESKADEFORSIKRING

Også tinglyst på:

Antal:	15

Bebyggelse:

Andet

Påtaleberettiget:

Navn:	HØJE-TAASTRUP KOMMUNE
Cvr-nr.:	19501817

Tillægstekst:

Servitut med lovbestemt prioritet

Dokument:

Dato/løbenummer:	13.05.1994-19583-11
Prioritet:	2
Dokumenttype:	Servitut

Senest påtegnet:

Dato:	24.10.2018 13:22:09

Også tinglyst på:

Antal:	8428
Akt nr:	11_E_356

Forsyningspligt:

Varme

Andet:

Andet

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om fjernvarme mv

Anmærkning
hæftelser, byrder

Bilagsreference - Påtegning tinglyst 24.10.2018
598556e8-5c7a-4613-80bb-c8fadf7b3909

Dokument:

Dato/løbenummer: 21.03.2006-8253-11
Prioritet: 3
Dokumenttype: Servitut

Også tinglyst på:

Antal: 1713

Akt nr: 11_I_699

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om beskyttelse af grundvandet

Dokument:

Dato/løbenummer: 04.04.2017-1008586715
Prioritet: 4
Dokumenttype: Servitut
Deklaration om oprettelse af grundejerforening

Også tinglyst på:

Antal: 2562

Arealanvendelse:

Grundejerforening

Påtaleberettiget:

Navn: NÆRHEDEN P/S
Cvr-nr.: 35234896

Tillægstekst:

Bilagsreference
e10833e7-0dd7-4ab7-8233-520b22a85ac8

Dokument:

Dato/løbenummer: 27.09.2017-1009209811
Prioritet: 5
Dokumenttype: Vedtægter
VEDTÆGTER FOR BYDELSFORENINGEN NÆRHEDEN

Senest påtegnet:

Dato: 04.10.2023 15:14:42

Også tinglyst på:

Antal: 2257

Påtaleberettiget:

Navn: HØJE-TAASTRUP KOMMUNE
Cvr-nr.: 19501817

Navn: Bydelsforeningen Nærheden
Cvr-nr.: 38714309

Tillægstekst:

tillige lyst
03.07.2018 -1009933057 på andre ejendomme

Bilagsreference - påtegning 06.07.2018
c55854f3-ee3e-4e63-ac97-fdaf507610e5

Bilagsreference - påtegning 04.10.2023
1360ac0b-6298-4fc7-8706-58b41ee3e835

Bilagsreference
Vedtægt - 305f3381-297e-461f-98b3-d320220698d5

Dokument:

Dato/løbenummer:	21.07.2020-1012065745
Prioritet:	6
Dokumenttype:	Servitut FORBUD MOD ETABLERING OG/ELLER DRIFT AF SUPERMARKED OG/ELLER DAGLIGVAREFORRETNING

Senest påtegnet:

Dato:	24.08.2020 10:29:30

Også tinglyst på:

Antal:	1600

Andet:

Ikke kategoriseret

Andet

Påtaleberettiget:

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Nummer:	1
Landsejerlav:	Kallerup Gde, Hedehusene
Matrikelnummer:	0001ul

Tillægstekst:

Bilagsreference
9b4be2eb-cd39-41c6-8682-916fd76988a5

Dokument:

Dato/løbenummer:	13.06.2023-1014901041
Prioritet:	10
Dokumenttype:	Vedtægter Vedtægter for Grundejerforeningen Søparken Etape 1-3

Også tinglyst på:

Antal:	109

Påtaleberettiget:

Navn:	NÆRHEDEN P/S
Cvr-nr.:	35234896
Navn:	Grundejerforeningen Søparken Etape 1-3

Cvr-nr.:	43838490
Navn:	Bydelsforeningen Nærheden
Cvr-nr.:	38714309

Anmærkninger:

Dato/løbenummer:	23.11.2022-1014429213
Prioritet:	7
Dokumenttype:	Realkreditpantebrev
Hovedstol:	19.400.000 DKK
Rentesats:	0,843398 %
Låntype:	Kontantlån
Særlige lånevilkår:	Refinansiering Kontantlån Mulighed for afdragsfrihed Inkonvertibel Rentetilpasning
Kreditor:	DLR KREDIT A/S

Dato/løbenummer:	23.11.2022-1014428701
Prioritet:	8
Dokumenttype:	Realkreditpantebrev
Hovedstol:	8.763.000 DKK
Rentesats:	0,84421 %
Låntype:	Kontantlån
Særlige lånevilkår:	Refinansiering Kontantlån Mulighed for afdragsfrihed Inkonvertibel Rentetilpasning
Kreditor:	DLR KREDIT A/S

Dato/løbenummer:	23.11.2022-1014427461
Prioritet:	9
Dokumenttype:	Ejerpantebrev
Hovedstol:	16.900.000 DKK
Rentesats:	0 %
Kreditor:	Søparken Terrasse ApS

Øvrige oplysninger

Tillægstekst:

Høje-Taastrup Kommune
By- og Miljøcenter

BBR-meddelelse
Oplysninger fra Bygnings- og Boligregistret

Afsender
Høje-Taastrup Kommune, By- og Miljøcenter
Bygaden 2, 2630 TAASTRUP

Ejendomsnummer (BFE-nr.): 100451975
Udskriftsdato: 10.08.2026

Denne BBR-meddelelse er hentet via selvbetjening.

Tilføjelser eller rettelser bedes oplyst til kommunen på: BBR@htk.dk eller tlf. 43 59 12 82.
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.): 100451975, Ejerlejlighedsnummer: 1
Moderejendoms ejendomsnummer (BFE-nr.): 100100510
Ejendommen består af: 1 enhed
Tinglyst areal fra Matriklen: 73 m²
Ejendommen har tidligere haft eller været en del af kommunalt ejendomsnummer: 169-1273

Oplysninger om ejerlejlighed

Enhed: Hedesøvej 15, st. 2

Enhedens anvendelse: Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (kode 140)
Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)

Enhedens samlede areal:	95 m²	Antal badeværelser:	1
heraf Enhedens boligareal:	95 m²	Antal vandskyllende toiletter:	1
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m²	Antal værelser:	2
Enhedens andel i fælles adgangsareal:	12 m²		
Areal af åben altan/tagterrasse:	0 m²		

Enhedens supplerende varme: Ingen oplysning registreret

Oplysninger om bygning tilknyttet ejerlejlighed

Bygning 1

Bygningens anvendelse: Etagebolig-bygning, flerfamiliehus eller to-familiehus (kode 140)
Opførelsesår: 2020
Om-/tilbygningsår: Ingen oplysning registreret
Antal etager: 5

Beliggenhed

Adresse: Hedesøvej 11, Nærheden, 2640 Hedehusene
Matrikelnummer: 1uh, Ejerlavsnavn: Kallerup Gde., Hedehusene (ejerlavskode 21953)
Kvalitet af koordinatsæt: Sikker geokodning (kode 1)

Materialer

Ydervægsmateriale: Letbetonsten (kode 2)
Tagdækningsmateriale: Tagpap med lille hældning (kode 1)

Varmeforsyning

Bygningens varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme (kode 1)

Arealer i grundplan

Bebygget areal:	429 m²
Overdækket areal:	0 m²

Øvrige oplysninger

Byggeskadeforsikringsselskab: Ingen byggeskadeforsikring (kode 0)

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

Kort til BBR-meddelelsen

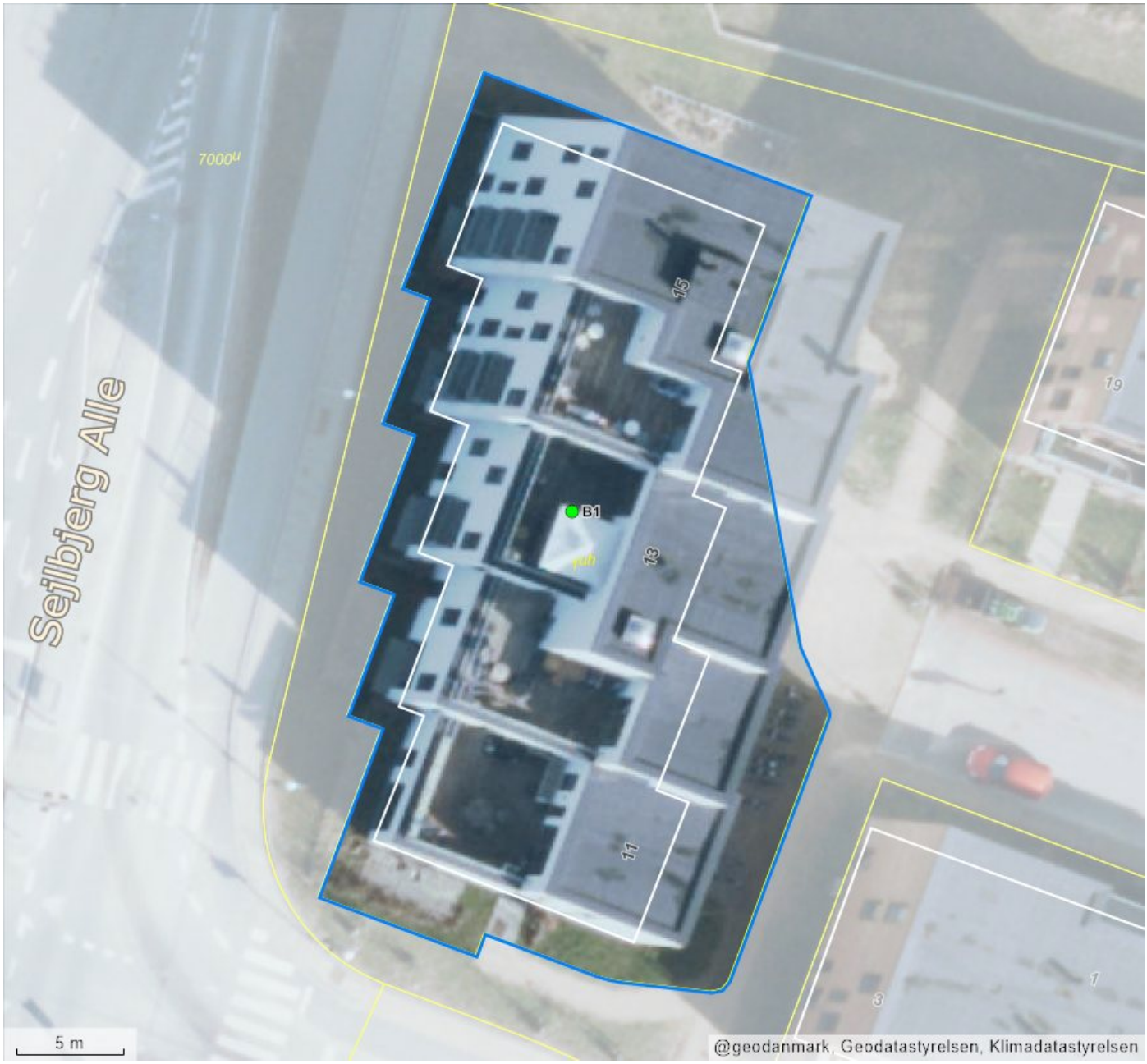
Dette kort viser beliggenheden af ejendommens bygninger og tekniske anlæg.

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.

EJENDOMS DATA RAPPORT

Hedesøvej 15, st. 2, Nærheden, 2640 Hedehusene

Rapport købt 10/08 2026
Rapport færdig 11/08 2026

Den ved rapportbestillingen oplyste tvangsauktionsdato: 24/09 2026

For ejendommen Hedesøvej 15, st. 2, Nærheden, 2640 Hedehusene

Ejendommens adresse	Hedesøvej 15, st. 2, Nærheden, 2640 Hedehusene
Kommune	Høje-Taastrup Kommune
Ejendomstype	
Ejerforhold	Aktie-, anpart- eller andet selskab (undtagen interessentskab)
Antal bestemte fast ejendomme	1
Antal matrikelnumre	1
Samlet grundareal	713 m²
Samlet bebygget areal	429 m²
Samlet boligareal	1581 m²
Samlet erhvervsareal	0 m²

Omfattede bestemt fast ejendomme

100451975

Omfattede matrikelnumre

Matr.nr.: 1uh, Kallerup Gde., Hedehusene

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

Hedesøvej 15, st. 2, Nærheden, 2640 Hedehusene

Rapport købt 10/08 2026

Rapport færdig 11/08 2026

Den ved rapportbestillingen oplyste tvangsauktionsdato: 24/09 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 ... 20
Kommuneplaner ... 21
Spildevandsplaner ... 25
Varmeplaner ... 27
Varmeforsyning ... 27
Vejforsyning ... 28
Vejdirektoratets projekter ... 29
Hovedstadsområdets transportkorridorer ... 29
Landsplandirektiv "Baltic Pipe" ... 30
Landsplandirektiv "Udviklingsområder" ... 30
Råstofplaner ... 31

Spildevand og drikkevand ... 33
Aktuelle afløbsforhold ... 33
Tilladelser vedr. spildevandsforhold på ejendommen ... 33
Påbud vedr. spildevandsforhold på ejendommen ... 33
Medlemskab af spildevandsforsyning ... 34
Aktuel vandforsyning ... 34
Påbud/dispensationer/anbefalinger vedr. vandindvindingsanlæg/-boringer på ejendommen ... 34
Grundvand - Drikkevandsinteresser ... 35
Grundvand - Følsomme indvindingsområder ... 35

Jordforurening ... 37
Jordforureningsattest ... 37
Kortlagt jordforurening ... 37
Områdeklassificering ... 38

Påbud iht. jordforureningsloven....38

Natur, skov og landbrug....39
Fredskov....39
Majoratsskov....39
Beskyttet natur....40
Internationale naturbeskyttelsesområder....41
Landbrugspligt....42

Fredede fortidsminder, bygge- og beskyttelseslinjer....43
Fredede fortidsminder og fortidsmindebeskyttelseslinjer....43
Beskyttede sten- og jorddiger....44
Skovbyggelinjer....44
Sø- og åbeskyttelseslinjer....45
Kirkebyggelinjer....45
Klitfredningslinje....46
Strandbeskyttelseslinje....46

Om ejendomsdatarapporten....48

Følgende bilag kan hentes:

- Vejforsyningskort
- Raastofplanskort
- Jordforureningsattest_100451975
- Energimaerkning_100451975_311585146
- BBR-meddelelse - 100451975 - Høje-Taastrup Kommune

EJENDOMS DATA RAPPORT

Hedesøvej 15, st. 2, Nærheden, 2640 Hedehusene

Rapport købt 10/08 2026

Rapport færdig 11/08 2026

Den ved rapportbestillingen oplyste tvangsauktionsdato: 24/09 2026

Resumé

Bygninger

BBR-meddelelsen

Findes der en BBR-meddelelse for ejendommen?..... Ja, se bilag
Oplysninger er indhentet d. 10. august 2026

Energimærkning

Findes der en energimærkning for ejendommen?..... Ja, se bilag
Oplysninger er indhentet d. 10. august 2026

Tilstandsrapport

Findes der en tilstandsrapport for ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 10. august 2026
Bemærk: Tilstandsrapporten er kun tilgængelig for ejer og/eller fuldmagtshaver.

Elinstallationsrapport

Findes der en elinstallationsrapport for ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 10. august 2026
Bemærk: Elinstallationsrapport er kun tilgængelig for ejer og/eller fuldmagtshaver.

Byggesag

Er der igangværende byggesag for ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 10. august 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. 10. august 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. 10. august 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. 10. august 2026

Bevaringsværdi

Er der angivet en bevaringsværdi for ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 10. august 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. 10. august 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. 10. august 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?..... Oplysninger hentet. Se detaljeret besvarelse.
Oplysninger er indhentet d. 11. august 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. 10. august 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. 10. august 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 bekræftet 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. 10. august 2026

Lokalplaner

Foreligger der lokalplaner eller lokalplanforslag for ejendommen?..... Ja
Oplysninger er indhentet d. 10. august 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. 10. august 2026

Kommuneplaner

Foreligger der kommuneplaner eller kommuneplanforslag for ejendommen?..... Ja
Oplysninger er indhentet d. 10. august 2026
Bemærk: Anvendelsesspecifikke oplysninger for kommuneplanrammer kan læses i plandokumentet for kommuneplanrammen.

Spildevandsplaner

Er ejendommen beliggende indenfor en spildevandsplan?..... Ja
Oplysninger er indhentet d. 10. august 2026
Bemærk: Kloaktyper omtalt i planer er ikke nødvendigvis den samme som de aktuelle afløbsforhold på ejendommen.

Varmeplaner

Foreligger der varmeplaner for ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 10. august 2026

Varmeforsyning

Er der mulighed for kollektiv varmeforsyning eller er der forsyningsforbud?..... Ja
Oplysninger er indhentet d. 10. august 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. 10. august 2026

Vejdirektoratets projekter

Er ejendommen beliggende nær Vejdirektoratets projekter?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 10. august 2026

Hovedstadsområdets transportkorridorer

Er ejendommen helt eller delvist beliggende indenfor hovedstadsområdets transportkorridorer?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 10. august 2026

Landsplandirektiv "Baltic Pipe"

Er ejendommen helt eller delvist beliggende indenfor arealreservationen for Baltic Pipe?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 10. august 2026

Landsplandirektiv "Udviklingsområder"

Er ejendommen helt eller delvist beliggende indenfor et udviklingsområde?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 10. august 2026

Råstofplaner

Er ejendommen beliggende i et råstofområde?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 10. august 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. 10. august 2026

Tilladelser vedr. spildevandsforhold på ejendommen

Er der registreret tilladelser vedr. spildevandsforhold på ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 10. august 2026

Påbud vedr. spildevandsforhold på ejendommen

Er der registreret påbud vedr. spildevandsforhold på ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 10. august 2026

Medlemskab af spildevandsforsyning

Er der registreret medlemskab af spildevandsforsyningsselskab på ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 10. august 2026

Aktuel vandforsyning

Er der aktuel vandforsyning registreret for ejendommen?..... Ja
Oplysninger er indhentet d. 10. august 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. 10. august 2026

Grundvand - Drikkevandsinteresser

Er ejendommen beliggende i et område med drikkevandsinteresser?..... Ja
Oplysninger er indhentet d. 10. august 2026

Grundvand - Følsomme indvindingsområder

Er ejendommen beliggende i et følsomt indvindingsområde?..... Ja
Oplysninger er indhentet d. 10. august 2026

Jordforurening

Jordforureningsattest

Findes der jordforureningsattest for ejendommen?..... Ja, se bilag
Oplysninger er indhentet d. 10. august 2026

Kortlagt jordforurening

Er der kortlagt jordforurening for ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 10. august 2026

Områdeklassificering

Er ejendommen beliggende i et område klassificeret som er lettere forurenet?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 10. august 2026

Påbud iht. jordforureningsloven

Er der på ejendommen registreret påbud iht. jordforureningsloven i arealinformationssystemet (DAI)?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 10. august 2026

Natur, skov og landbrug

Fredskov

Er ejendommen pålagt fredskovspligt?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 10. august 2026

Majoratsskov

Er der noteret majoratsskov på ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 10. august 2026

Beskyttet natur

Er der beskyttede naturtyper eller beskyttede vandløb på ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 10. august 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. 10. august 2026
Internationale naturbeskyttelsesområder består af hhv. Fuglebeskyttelsesområder, Habitatområder samt Ramsarområder.

Landbrugspligt

Er ejendommen pålagt landbrugspligt?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 10. august 2026

Fredede fortidsminder, bygge- og beskyttelseslinjer

Fredede fortidsminder og fortidsmindebeskyttelseslinjer

Er der registreret fredede fortidsminder/fortidsmindebeskyttelseslinjer på ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 10. august 2026

Beskyttede sten- og jorddiger

Er der beskyttede sten- eller jorddiger på ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 10. august 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. 10. august 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. 10. august 2026
Bemærk, at oplysningen er opdelt i hhv. Søbeskyttelseslinjer og Åbeskyttelseslinjer.

Kirkebyggelinjer

Er ejendommen beliggende indenfor en kirkebyggelinje?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 10. august 2026

Klitfredningslinje

Er ejendommen beliggende indenfor en klitfredningslinje?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 10. august 2026

Strandbeskyttelseslinje

Er ejendommen beliggende indenfor en strandbeskyttelseslinje?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 10. august 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. 10. august 2026

BBR meddelelse..... Se bilag BBR-meddelelse - 100451975 - Høje-Taastrup Kommune

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 100451975

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Energimærkning

Findes der en energimærkning for ejendommen?..... Ja, se bilag

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. 10. august 2026

Dato for indberetning af energimærke..... 15-03-2022

Husnummer..... 11

Bygningsnummer..... 1

Energiklasse..... A2015

Energimærkerapport..... Se bilag Energimaerkning_100451975_311585146

Energimærket er gyldigt indtil..... 15-03-2032

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 100451975

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..... Erhvervsstyrelsen

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

Telefonnummer..... 33732000

Email..... mo@erst.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..... Erhvervsstyrelsen

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

Telefonnummer..... 33732000

Email..... mo@erst.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. 10. august 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 100451975

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. 10. august 2026

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

Status..... Ingen byggeskadeforsikring registreret.

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 100451975

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. 10. august 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 100451975

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?..... Oplysninger hentet. Se detaljeret besvarelse.

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. 11. august 2026

Vurderingsejendom - Høje-Taastrup Kommune

BFE-nr. 100451975

VurderingsejendomID. 2481067

Vurderingsår. 2025

Vurderingsoprettelsesdato. 01-01-2025

Vurderingskategori. Ejerbolig til vurdering i lige aar

Vurderingsunderkategori. Ejerlejlighed til helaarsbeboelse i lige aar

Vurderingstype. Foreløbig

Indkomstår. 2026

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 100451975

Ejendomsværdiskat

Kan på nuværende tidspunkt kun fremsøges via forskudsopgørelsen.

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 100451975

Grundskyld for grund, der ikke er land- og skovejendom - Høje-Taastrup Kommune

Beskatningsgrundlag. 955.200 kr.

Kommunepromille. 6,3 ‰

Beløb. 6.017,76 kr.

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 100451975

Moderniseret StigningsBegrænsningsordning (MSB) efter 2024 for øvrige ejendomme inkl. erhvervsejendomme - Høje-Taastrup Kommune

Grundskyldsbeløb for sidste indkomstår (kan være foreløbigt). 6.017,76 kr.

Reguleringssats. 4,75 %

Reguleret grundskyldsbeløb. 6.303,6 kr.

Regulerings beløb. 285,84 kr.

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 100451975

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed. Vurderingsstyrelsen

Adresse. Ny Østergade 9-11, 4000 Roskilde

Telefonnummer. 72221616

Web. https://vurderingsportalen.dk/kontakt

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. 10. august 2026

BFE-nr. 100451975

Samlet indefrysningsbeløb. ..... 0 kr

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 100451975

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed. ..... Vurderingsstyrelsen

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

Telefonnummer. 72221616

Web. ..... https://vurderingsportalen.dk/kontakt

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 bekræftet 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. 10. august 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. 1uh Kallerup Gde., Hedehusene

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. 10. august 2026

Plan - NærHeden - en bydel i Hedehusene

Planens navn..... NærHeden - en bydel i Hedehusene

Plannummer..... 4.42

Dato for offentliggørelse af planforslag..... 24-05-2016

Dato for vedtagelse af plan..... 20-09-2016

Dato for ikrafttrædelse af plan..... 26-09-2016

Dato for start af offentliggørelsesperioden..... 31-05-2016

Dato for slut på offentliggørelsesperioden..... 02-08-2016

Generel anvendelse..... Blandet bolig og erhverv

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_3156899_1566201780644.pdf

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 1uh Kallerup Gde., Hedehusene

Plan - Lokalplan for boliger ved Hedesøvej i Nærheden

Planens navn..... Lokalplan for boliger ved Hedesøvej i Nærheden

Plannummer..... 4.42.6

Dato for offentliggørelse af planforslag..... 21-05-2019

Dato for vedtagelse af plan..... 17-09-2019

Dato for ikrafttrædelse af plan..... 19-09-2019

Dato for start af offentliggørelsesperioden..... 12-06-2019

Dato for slut på offentliggørelsesperioden..... 10-07-2019

Generel anvendelse..... Boligområde

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

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

Link til plandokument..... https://dokument.plandata.dk/20_9641066_1568812386944.pdf

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 1uh Kallerup Gde., Hedehusene

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. 10. august 2026

Plan - Høje-Taastrup Kommuneplan 2021

Planens navn..... Høje-Taastrup Kommuneplan 2021

Kommune..... Høje-Taastrup

Planstatus..... Vedtaget

Dato for vedtagelse af plan..... 17-05-2022

Dato for ikrafttrædelse af plan..... 07-06-2022

Link til plandokument..... https://dokument.plandata.dk/11_10000158_1654595026293.pdf

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 1uh Kallerup Gde., Hedehusene

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Kommuneplaner, forslag

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne"

Oplysninger er indhentet d. 10. august 2026

Plan - Kommuneplan 2026

Planens navn..... Kommuneplan 2026

Kommune..... Høje-Taastrup

Planstatus..... Forslag

Dato for offentliggørelse af planforslag..... 17-06-2026

Dato for start på offentliggørelsesperioden..... 30-06-2026

Dato for slut på offentliggørelsesperioden..... 22-09-2026

Link til plandokument..... https://dokument.plandata.dk/11_11907137_1782809860284.pdf

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 1uh Kallerup Gde., Hedehusene

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Kommuneplanramme, vedtaget

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne"

Oplysninger er indhentet d. 10. august 2026

Plan - Nærheden, Hedesøvej

Planens navn..... Nærheden, Hedesøvej

Plannummer..... 3.B.36

Kommuneplanid på den kommuneplan, rammen vedrører..... 10000158

Navn på plandistrikt..... Hedehusene/Fløng

Planstatus..... Vedtaget

Dato for vedtagelse af plan..... 17-05-2022

Dato for ikrafttrædelse af plan..... 07-06-2022

Generel anvendelse..... Boligområde

Fremtidig planzone..... Byzone

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

Maksimal bebyggelsesprocent..... 60 %

Maksimalt antal etager..... 6

Notat om generel anvendelse..... Boligområde

Notat om områdeanvendelsen.... Området udlægges til tæt-lav boligbebyggelse og etageboligbebyggelse, kontor- og serviceerhverv, restaurant og café samt kulturelle- og fritidsaktiviteter.

Notat, andet..... Stationsnært område.

Link til plandokument..... https://dokument.plandata.dk/11_10000158_1654595026293.pdf

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 1uh Kallerup Gde., Hedehusene

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Kommuneplanramme, forslag

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne"

Oplysninger er indhentet d. 10. august 2026

Plan - Nærheden, Hedesøvej

Planens navn..... Nærheden, Hedesøvej

Plannummer..... 3.B.36

Kommuneplanid på den kommuneplan, rammen vedrører..... 11907137

Navn på plandistrikt..... Hedehusene/Fløng

Planstatus..... Forslag

Dato for offentliggørelse af planforslag..... 17-06-2026

Dato for start på offentliggørelsesperioden..... 30-06-2026

Dato for slut på offentliggørelsesperioden..... 22-09-2026

Generel anvendelse..... Boligområde

Fremtidig planzone..... Byzone

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

Maksimal bebyggelsesprocent..... 60 %

Maksimalt antal etager..... 6

Notat om generel anvendelse..... Boligområde

Notat om områdeanvendelsen.... Området udlægges til tæt-lav boligbebyggelse og etageboligbebyggelse, kontor- og serviceerhverv, restaurant og café samt kulturelle- og fritidsaktiviteter.

Notat, andet..... Stationsnært område.

Link til plandokument..... https://dokument.plandata.dk/11_11907137_1782809860284.pdf

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 1uh Kallerup Gde., Hedehusene

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Kommuneplanstrategi, vedtaget

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne"

Oplysninger er indhentet d. 10. august 2026

Plan - Udviklingsstrategi 2020-2032

Planens navn..... Udviklingsstrategi 2020-2032

Plannummer..... 2020

Kommune..... Høje-Taastrup

Planstatus..... Vedtaget

Omfang af revision..... Fuld revison

Dato for vedtagelse af plan..... 19-05-2020

Dato for ikrafttrædelse af plan..... 01-09-2020

Link til plandokument..... https://dokument.plandata.dk/70_9706666_1598956525426.pdf

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 1uh Kallerup Gde., Hedehusene

Plan - Høje-Taastrup Kommunes Udviklingsstrategi 2024-2036

Planens navn..... Høje-Taastrup Kommunes Udviklingsstrategi 2024-2036

Kommune..... Høje-Taastrup

Planstatus..... Vedtaget

Omfang af revision..... Fuld revison

Dato for vedtagelse af plan..... 24-04-2024

Dato for ikrafttrædelse af plan..... 10-07-2024

Link til plandokument..... https://dokument.plandata.dk/70_11291413_1720516222421.pdf

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 1uh Kallerup Gde., Hedehusene

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Kommuneplanstrategi, forslag

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne"

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. 10. august 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 1uh Kallerup Gde., Hedehusene

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. 10. august 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 1uh Kallerup Gde., Hedehusene

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. 10. august 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 1uh Kallerup Gde., Hedehusene

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. 10. august 2026

Kloakopland - Nærheden Øst

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

Navn på område med kloakopland..... Nærheden Øst

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. 1uh Kallerup Gde., Hedehusene

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Kloakopland, forslag

Se forklaring under "Kloakopland, vedtagne"

Oplysninger er indhentet d. 10. august 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 1uh Kallerup Gde., Hedehusene

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. 10. august 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. 1uh Kallerup Gde., Hedehusene

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Udtræden af spildevandsforsyning, forslag

Se forklaring under "Udtræden af spildevandsforsyning, vedtagne".

Oplysninger er indhentet d. 10. august 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. 1uh Kallerup Gde., Hedehusene

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. 10. august 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 1uh Kallerup Gde., Hedehusene

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Varmeplaner

Foreligger der varmeplaner for ejendommen?..... Nej

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.

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. 10. august 2026

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

Navn på forsyningsområde..... Nærheden etape 1 og 2

Forsyningsform..... Fjernvarme

Forsyningsselskab..... HØJE TAASTRUP FJERNVARME A.M.B.A.

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 1uh Kallerup Gde., Hedehusene

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. 10. august 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 1uh Kallerup Gde., Hedehusene

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. 10. august 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 1uh Kallerup Gde., Hedehusene

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. 10. august 2026

Kort over vejforsyning..... Se bilag Vejforsyningskort

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

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. 10. august 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 1uh Kallerup Gde., Hedehusene

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. 10. august 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 1uh Kallerup Gde., Hedehusene

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. 10. august 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 1uh Kallerup Gde., Hedehusene

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.

Oplysninger er indhentet d. 10. august 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 1uh Kallerup Gde., Hedehusene

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

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. 10. august 2026

Matr. nr.: 1uh, Kallerup Gde., Hedehusene

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 100451975

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. 10. august 2026

Matr. nr.: 1uh, Kallerup Gde., Hedehusene

Vandforsyning..... Alment vandforsyningsanlæg

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 100451975

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. 10. august 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 1uh Kallerup Gde., Hedehusene

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. 10. august 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. 1uh Kallerup Gde., Hedehusene

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. 10. august 2026

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

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 1uh Kallerup Gde., Hedehusene

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. 10. august 2026

Jordforureningsattest..... Se bilag Jordforureningsattest_100451975

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 100451975

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. 10. august 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 1uh Kallerup Gde., Hedehusene

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. 10. august 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 1uh Kallerup Gde., Hedehusene

Kontaktoplysninger

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

Områdeklassificering

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

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.

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. 10. august 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 1uh Kallerup Gde., Hedehusene

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. 10. august 2026

Er matrikelnummeret pålagt fredskovpligt?..... Nej

Matrikelnummer..... 1uh

Ejerlav..... Kallerup Gde., Hedehusene

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 100451975

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. 10. august 2026

1uh, Kallerup Gde., Hedehusene

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

Matrikelnummer..... 1uh

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 100451975

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. 10. august 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 1uh Kallerup Gde., Hedehusene

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. 10. august 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 1uh Kallerup Gde., Hedehusene

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. 10. august 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 1uh Kallerup Gde., Hedehusene

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. 10. august 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 1uh Kallerup Gde., Hedehusene

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. 10. august 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 1uh Kallerup Gde., Hedehusene

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. 10. august 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 100451975

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Landbrugsstyrelsen

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

Telefonnummer..... 33958000

Email..... landbrugsloven@lbst.dk

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

EJENDOMS DATA RAPPORT

Hedesøvej 15, st. 2, Nærheden, 2640 Hedehusene

Rapport købt 10/08 2026

Rapport færdig 11/08 2026

Den ved rapportbestillingen oplyste tvangsauktionsdato: 24/09 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. 10. august 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 1uh Kallerup Gde., Hedehusene

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. 10. august 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 1uh Kallerup Gde., Hedehusene

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. 10. august 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 1uh Kallerup Gde., Hedehusene

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. 10. august 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 1uh Kallerup Gde., Hedehusene

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. 10. august 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 1uh Kallerup Gde., Hedehusene

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. 10. august 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 1uh Kallerup Gde., Hedehusene

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. 10. august 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 1uh Kallerup Gde., Hedehusene

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. 10. august 2026

1uh, Kallerup Gde., Hedehusene

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

Ejerlav..... Kallerup Gde., Hedehusene

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 100451975

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. 10. august 2026

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

Matrikelnummer..... 1uh

Ejerlav..... Kallerup Gde., Hedehusene

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 100451975

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

Hedesøvej 15, st.
2, Nærheden, 2640
Hedehusene

Rapport købt 10/08 2026

Rapport færdig 11/08 2026

Den ved rapportbestillingen oplyste tvangsauktionsdato: 24/09 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.

- Vejforsyningskort
- Raastofplanskort
- Jordforureningsattest_100451975
- Energimaerkning_100451975_311585146
- BBR-meddelelse - 100451975 - Høje-Taastrup Kommune

Ordforklaring - ejendomsoplysninger

Ejendomsskat

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

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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. 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.

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.

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.

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 principperne i planen.

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.

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.

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.

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.

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.

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).

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.

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.

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).

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.

Tilladelser vedr. spildevandsforhold på ejendommen

-

Medlemskab af spildevandsforsyning

-

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.

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.

Påbud vedr. spildevandsforhold på ejendommen

-

Aktuelle afløbsforhold

Her oplyses hvordan spildevand og regnvand bortledes fra ejendommen.

Aktuel vandforsyning

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

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

Energimærkning

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

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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).

Hedesøvej 11

2640 Hedehusene

Ejendomsværdi
2.897.000 kr.

Grundværdi
1.336.000 kr.

Se den foreløbige 2022-vurdering

Dette er den foreløbige vurdering, som boligskatten for 2024 er blevet beregnet ud fra. Skatten er foreløbig, indtil den endelige vurdering kommer – så bliver boligskatten genberegnet og efterreguleret.

Foreløbig 2022-ejendomsværdi
3.009.000 kr.

Foreløbig 2022-grundværdi
1.376.000 kr.

Foreløbig vurdering

Her ser du den foreløbige 2024-vurdering. Det er den, boligskatten for 2025 og 2026 beregnes ud fra. Du kan også se den foreløbige 2022-vurdering, som boligskatten i 2024 er beregnet ud fra. Inden vi beregner skatten trækker vi 20 % fra vurderingen. Din boligskat er foreløbig, indtil du får de endelige vurderinger – så bliver boligskatten genberegnet og efterreguleret.

Vurderingen er fremskrevet

Den foreløbige 2024-vurdering er baseret på den foreløbige 2022-vurdering. Vi bruger altså den samme vurdering, men har taget højde for den prisudvikling, der har været på boligmarkedet fra 2022 til 2024.

Læs mere om foreløbige vurderinger

Hedesøvej 13, 1 1

2640 Hedehusene

Ejendomsværdi
2.868.000 kr.

Grundværdi
1.327.000 kr.

Se den foreløbige 2022-vurdering

Dette er den foreløbige vurdering, som boligskatten for 2024 er blevet beregnet ud fra. Skatten er foreløbig, indtil den endelige vurdering kommer – så bliver boligskatten genberegnet og efterreguleret.

Foreløbig 2022-ejendomsværdi
2.979.000 kr.

Foreløbig 2022-grundværdi
1.367.000 kr.

Foreløbig vurdering

Her ser du den foreløbige 2024-vurdering. Det er den, boligskatten for 2025 og 2026 beregnes ud fra. Du kan også se den foreløbige 2022-vurdering, som boligskatten i 2024 er beregnet ud fra. Inden vi beregner skatten trækker vi 20 % fra vurderingen. Din boligskat er foreløbig, indtil du får de endelige vurderinger – så bliver boligskatten genberegnet og efterreguleret.

Vurderingen er fremskrevet

Den foreløbige 2024-vurdering er baseret på den foreløbige 2022-vurdering. Vi bruger altså den samme vurdering, men har taget høj
den prisudvikling, der har været på boligmarkedet fra 2022 til 202

Læs mere om foreløbige vurderinger

Chat med os

Hedesøvej 13, 2 1

2640 Hedehusene

Ejendomsværdi
4.223.000 kr.

Grundværdi
1.930.000 kr.

Se den foreløbige 2022-vurdering

Dette er den foreløbige vurdering, som boligskatten for 2024 er blevet beregnet ud fra. Skatten er foreløbig, indtil den endelige vurdering kommer – så bliver boligskatten genberegnet og efterreguleret.

Foreløbig 2022-ejendomsværdi
4.386.000 kr.

Foreløbig 2022-grundværdi
1.989.000 kr.

Foreløbig vurdering

Her ser du den foreløbige 2024-vurdering. Det er den, boligskatten for 2025 og 2026 beregnes ud fra. Du kan også se den foreløbige 2022-vurdering, som boligskatten i 2024 er beregnet ud fra. Inden vi beregner skatten trækker vi 20 % fra vurderingen. Din boligskat er foreløbig, indtil du får de endelige vurderinger – så bliver boligskatten genberegnet og efterreguleret.

Vurderingen er fremskrevet

Den foreløbige 2024-vurdering er baseret på den foreløbige 2022-vurdering. Vi bruger altså den samme vurdering, men har taget højde for den prisudvikling, der har været på boligmarkedet fra 2022 til 2024.

Læs mere om foreløbige vurderinger

Hedesøvej 13, 1 2

2640 Hedehusene

Ejendomsværdi
4.654.000 kr.

Grundværdi
2.107.000 kr.

Se den foreløbige 2022-vurdering

Dette er den foreløbige vurdering, som boligskatten for 2024 er blevet beregnet ud fra. Skatten er foreløbig, indtil den endelige vurdering kommer – så bliver boligskatten genberegnet og efterreguleret.

Foreløbig 2022-ejendomsværdi
4.833.000 kr.

Foreløbig 2022-grundværdi
2.171.000 kr.

Foreløbig vurdering

Her ser du den foreløbige 2024-vurdering. Det er den, boligskatten for 2025 og 2026 beregnes ud fra. Du kan også se den foreløbige 2022-vurdering, som boligskatten i 2024 er beregnet ud fra. Inden vi beregner skatten trækker vi 20 % fra vurderingen. Din boligskat er foreløbig, indtil du får de endelige vurderinger – så bliver boligskatten genberegnet og efterreguleret.

Vurderingen er fremskrevet

Den foreløbige 2024-vurdering er baseret på den foreløbige 2022-vurdering. Vi bruger altså den samme vurdering, men har taget højde for den prisudvikling, der har været på boligmarkedet fra 2022 til 2024.

Læs mere om foreløbige vurderinger

Hedesøvej 13, st 1

2640 Hedehusene

Ejendomsværdi
2.718.000 kr.

Grundværdi
1.250.000 kr.

Se den foreløbige 2022-vurdering

Dette er den foreløbige vurdering, som boligskatten for 2024 er blevet beregnet ud fra. Skatten er foreløbig, indtil den endelige vurdering kommer – så bliver boligskatten genberegnet og efterreguleret.

Foreløbig 2022-ejendomsværdi
2.823.000 kr.

Foreløbig 2022-grundværdi
1.288.000 kr.

Foreløbig vurdering

Her ser du den foreløbige 2024-vurdering. Det er den, boligskatten for 2025 og 2026 beregnes ud fra. Du kan også se den foreløbige 2022-vurdering, som boligskatten i 2024 er beregnet ud fra. Inden vi beregner skatten trækker vi 20 % fra vurderingen. Din boligskat er foreløbig, indtil du får de endelige vurderinger – så bliver boligskatten genberegnet og efterreguleret.

Vurderingen er fremskrevet

Den foreløbige 2024-vurdering er baseret på den foreløbige 2022-vurdering. Vi bruger altså den samme vurdering, men har taget højde for den prisudvikling, der har været på boligmarkedet fra 2022 til 2024.

Læs mere om foreløbige vurderinger

Hedesøvej 13, st 2

2640 Hedehusene

Ejendomsværdi
2.510.000 kr.

Grundværdi
1.150.000 kr.

Se den foreløbige 2022-vurdering

Dette er den foreløbige vurdering, som boligskatten for 2024 er blevet beregnet ud fra. Skatten er foreløbig, indtil den endelige vurdering kommer – så bliver boligskatten genberegnet og efterreguleret.

Foreløbig 2022-ejendomsværdi
2.607.000 kr.

Foreløbig 2022-grundværdi
1.185.000 kr.

Foreløbig vurdering

Her ser du den foreløbige 2024-vurdering. Det er den, boligskatten for 2025 og 2026 beregnes ud fra. Du kan også se den foreløbige 2022-vurdering, som boligskatten i 2024 er beregnet ud fra. Inden vi beregner skatten trækker vi 20 % fra vurderingen. Din boligskat er foreløbig, indtil du får de endelige vurderinger – så bliver boligskatten genberegnet og efterreguleret.

Vurderingen er fremskrevet

Den foreløbige 2024-vurdering er baseret på den foreløbige 2022-vurdering. Vi bruger altså den samme vurdering, men har taget højde for den prisudvikling, der har været på boligmarkedet fra 2022 til 2024.

Læs mere om foreløbige vurderinger

Hedesøvej 15, 4 1

2640 Hedehusene

Ejendomsværdi
3.039.000 kr.

Grundværdi
1.414.000 kr.

Se den foreløbige 2022-vurdering

Dette er den foreløbige vurdering, som boligskatten for 2024 er blevet beregnet ud fra. Skatten er foreløbig, indtil den endelige vurdering kommer – så bliver boligskatten genberegnet og efterreguleret.

Foreløbig 2022-ejendomsværdi
3.156.000 kr.

Foreløbig 2022-grundværdi
1.457.000 kr.

Foreløbig vurdering

Her ser du den foreløbige 2024-vurdering. Det er den, boligskatten for 2025 og 2026 beregnes ud fra. Du kan også se den foreløbige 2022-vurdering, som boligskatten i 2024 er beregnet ud fra. Inden vi beregner skatten trækker vi 20 % fra vurderingen. Din boligskat er foreløbig, indtil du får de endelige vurderinger – så bliver boligskatten genberegnet og efterreguleret.

Vurderingen er fremskrevet

Den foreløbige 2024-vurdering er baseret på den foreløbige 2022-vurdering. Vi bruger altså den samme vurdering, men har taget højde for den prisudvikling, der har været på boligmarkedet fra 2022 til 2024.

Læs mere om foreløbige vurderinger

Hedesøvej 15, 3 2

2640 Hedehusene

Ejendomsværdi
3.039.000 kr.

Grundværdi
1.414.000 kr.

Se den foreløbige 2022-vurdering

Dette er den foreløbige vurdering, som boligskatten for 2024 er blevet beregnet ud fra. Skatten er foreløbig, indtil den endelige vurdering kommer – så bliver boligskatten genberegnet og efterreguleret.

Foreløbig 2022-ejendomsværdi
3.156.000 kr.

Foreløbig 2022-grundværdi
1.457.000 kr.

Foreløbig vurdering

Her ser du den foreløbige 2024-vurdering. Det er den, boligskatten for 2025 og 2026 beregnes ud fra. Du kan også se den foreløbige 2022-vurdering, som boligskatten i 2024 er beregnet ud fra. Inden vi beregner skatten trækker vi 20 % fra vurderingen. Din boligskat er foreløbig, indtil du får de endelige vurderinger – så bliver boligskatten genberegnet og efterreguleret.

Vurderingen er fremskrevet

Den foreløbige 2024-vurdering er baseret på den foreløbige 2022-vurdering. Vi bruger altså den samme vurdering, men har taget høj
den prisudvikling, der har været på boligmarkedet fra 2022 til 202

Læs mere om foreløbige vurderinger

Chat med os

Hedesøvej 15, 3 1

2640 Hedehusene

Ejendomsværdi
4.962.000 kr.

Grundværdi
2.250.000 kr.

Se den foreløbige 2022-vurdering

Dette er den foreløbige vurdering, som boligskatten for 2024 er blevet beregnet ud fra. Skatten er foreløbig, indtil den endelige vurdering kommer – så bliver boligskatten genberegnet og efterreguleret.

Foreløbig 2022-ejendomsværdi
5.153.000 kr.

Foreløbig 2022-grundværdi
2.318.000 kr.

Foreløbig vurdering

Her ser du den foreløbige 2024-vurdering. Det er den, boligskatten for 2025 og 2026 beregnes ud fra. Du kan også se den foreløbige 2022-vurdering, som boligskatten i 2024 er beregnet ud fra. Inden vi beregner skatten trækker vi 20 % fra vurderingen. Din boligskat er foreløbig, indtil du får de endelige vurderinger – så bliver boligskatten genberegnet og efterreguleret.

Vurderingen er fremskrevet

Den foreløbige 2024-vurdering er baseret på den foreløbige 2022-vurdering. Vi bruger altså den samme vurdering, men har taget højde for den prisudvikling, der har været på boligmarkedet fra 2022 til 2024.

Læs mere om foreløbige vurderinger

Hedesøvej 15, 2 2

2640 Hedehusene

Ejendomsværdi
2.992.000 kr.

Grundværdi
1.388.000 kr.

Se den foreløbige 2022-vurdering

Dette er den foreløbige vurdering, som boligskatten for 2024 er blevet beregnet ud fra. Skatten er foreløbig, indtil den endelige vurdering kommer – så bliver boligskatten genberegnet og efterreguleret.

Foreløbig 2022-ejendomsværdi
3.107.000 kr.

Foreløbig 2022-grundværdi
1.430.000 kr.

Foreløbig vurdering

Her ser du den foreløbige 2024-vurdering. Det er den, boligskatten for 2025 og 2026 beregnes ud fra. Du kan også se den foreløbige 2022-vurdering, som boligskatten i 2024 er beregnet ud fra. Inden vi beregner skatten trækker vi 20 % fra vurderingen. Din boligskat er foreløbig, indtil du får de endelige vurderinger – så bliver boligskatten genberegnet og efterreguleret.

Vurderingen er fremskrevet

Den foreløbige 2024-vurdering er baseret på den foreløbige 2022-vurdering. Vi bruger altså den samme vurdering, men har taget højde for den prisudvikling, der har været på boligmarkedet fra 2022 til 2024.

Læs mere om foreløbige vurderinger

Hedesøvej 15, 2 1

2640 Hedehusene

Ejendomsværdi
2.712.000 kr.

Grundværdi
1.254.000 kr.

Se den foreløbige 2022-vurdering

Dette er den foreløbige vurdering, som boligskatten for 2024 er blevet beregnet ud fra. Skatten er foreløbig, indtil den endelige vurdering kommer – så bliver boligskatten genberegnet og efterreguleret.

Foreløbig 2022-ejendomsværdi
2.817.000 kr.

Foreløbig 2022-grundværdi
1.292.000 kr.

Foreløbig vurdering

Her ser du den foreløbige 2024-vurdering. Det er den, boligskatten for 2025 og 2026 beregnes ud fra. Du kan også se den foreløbige 2022-vurdering, som boligskatten i 2024 er beregnet ud fra. Inden vi beregner skatten trækker vi 20 % fra vurderingen. Din boligskat er foreløbig, indtil du får de endelige vurderinger – så bliver boligskatten genberegnet og efterreguleret.

Vurderingen er fremskrevet

Den foreløbige 2024-vurdering er baseret på den foreløbige 2022-vurdering. Vi bruger altså den samme vurdering, men har taget højde for den prisudvikling, der har været på boligmarkedet fra 2022 til 2024.

Læs mere om foreløbige vurderinger

Hedesøvej 15, 1 2

2640 Hedehusene

Ejendomsværdi
2.962.000 kr.

Grundværdi
1.371.000 kr.

Se den foreløbige 2022-vurdering

Dette er den foreløbige vurdering, som boligskatten for 2024 er blevet beregnet ud fra. Skatten er foreløbig, indtil den endelige vurdering kommer – så bliver boligskatten genberegnet og efterreguleret.

Foreløbig 2022-ejendomsværdi
3.076.000 kr.

Foreløbig 2022-grundværdi
1.413.000 kr.

Foreløbig vurdering

Her ser du den foreløbige 2024-vurdering. Det er den, boligskatten for 2025 og 2026 beregnes ud fra. Du kan også se den foreløbige 2022-vurdering, som boligskatten i 2024 er beregnet ud fra. Inden vi beregner skatten trækker vi 20 % fra vurderingen. Din boligskat er foreløbig, indtil du får de endelige vurderinger – så bliver boligskatten genberegnet og efterreguleret.

Vurderingen er fremskrevet

Den foreløbige 2024-vurdering er baseret på den foreløbige 2022-vurdering. Vi bruger altså den samme vurdering, men har taget høj
den prisudvikling, der har været på boligmarkedet fra 2022 til 202

Læs mere om foreløbige vurderinger

Chat med os

Hedesøvej 15, 1 1

2640 Hedehusene

Ejendomsværdi
2.685.000 kr.

Grundværdi
1.238.000 kr.

Se den foreløbige 2022-vurdering

Dette er den foreløbige vurdering, som boligskatten for 2024 er blevet beregnet ud fra. Skatten er foreløbig, indtil den endelige vurdering kommer – så bliver boligskatten genberegnet og efterreguleret.

Foreløbig 2022-ejendomsværdi
2.789.000 kr.

Foreløbig 2022-grundværdi
1.276.000 kr.

Foreløbig vurdering

Her ser du den foreløbige 2024-vurdering. Det er den, boligskatten for 2025 og 2026 beregnes ud fra. Du kan også se den foreløbige 2022-vurdering, som boligskatten i 2024 er beregnet ud fra. Inden vi beregner skatten trækker vi 20 % fra vurderingen. Din boligskat er foreløbig, indtil du får de endelige vurderinger – så bliver boligskatten genberegnet og efterreguleret.

Vurderingen er fremskrevet

Den foreløbige 2024-vurdering er baseret på den foreløbige 2022-vurdering. Vi bruger altså den samme vurdering, men har taget højde for den prisudvikling, der har været på boligmarkedet fra 2022 til 2024.

Læs mere om foreløbige vurderinger

Hedesøvej 15, st 1

2640 Hedehusene

Ejendomsværdi
2.659.000 kr.

Grundværdi
1.222.000 kr.

Se den foreløbige 2022-vurdering

Dette er den foreløbige vurdering, som boligskatten for 2024 er blevet beregnet ud fra. Skatten er foreløbig, indtil den endelige vurdering kommer – så bliver boligskatten genberegnet og efterreguleret.

Foreløbig 2022-ejendomsværdi
2.762.000 kr.

Foreløbig 2022-grundværdi
1.259.000 kr.

Foreløbig vurdering

Her ser du den foreløbige 2024-vurdering. Det er den, boligskatten for 2025 og 2026 beregnes ud fra. Du kan også se den foreløbige 2022-vurdering, som boligskatten i 2024 er beregnet ud fra. Inden vi beregner skatten trækker vi 20 % fra vurderingen. Din boligskat er foreløbig, indtil du får de endelige vurderinger – så bliver boligskatten genberegnet og efterreguleret.

Vurderingen er fremskrevet

Den foreløbige 2024-vurdering er baseret på den foreløbige 2022-vurdering. Vi bruger altså den samme vurdering, men har taget højde for den prisudvikling, der har været på boligmarkedet fra 2022 til 2024.

Læs mere om foreløbige vurderinger

Hedesøvej 15, st 2

2640 Hedehusene

Ejendomsværdi
2.600.000 kr.

Grundværdi
1.194.000 kr.

Se den foreløbige 2022-vurdering

Dette er den foreløbige vurdering, som boligskatten for 2024 er blevet beregnet ud fra. Skatten er foreløbig, indtil den endelige vurdering kommer – så bliver boligskatten genberegnet og efterreguleret.

Foreløbig 2022-ejendomsværdi
2.700.000 kr.

Foreløbig 2022-grundværdi
1.230.000 kr.

Foreløbig vurdering

Her ser du den foreløbige 2024-vurdering. Det er den, boligskatten for 2025 og 2026 beregnes ud fra. Du kan også se den foreløbige 2022-vurdering, som boligskatten i 2024 er beregnet ud fra. Inden vi beregner skatten trækker vi 20 % fra vurderingen. Din boligskat er foreløbig, indtil du får de endelige vurderinger – så bliver boligskatten genberegnet og efterreguleret.

Vurderingen er fremskrevet

Den foreløbige 2024-vurdering er baseret på den foreløbige 2022-vurdering. Vi bruger altså den samme vurdering, men har taget høj
den prisudvikling, der har været på boligmarkedet fra 2022 til 202

Læs mere om foreløbige vurderinger

Chat med os

Bilag **9**
Gorrissen Federspiel

~~Høje-Taastrup Kommune~~
~~Rådhusstræde 1~~
~~2630 Taastrup~~

Telefon 43591000
Mandag-fredag kl. 1
Mail: TeamEjendom@htk.dk
Yderligere information om kommunen kan findes på www.htk.dk

Modtager 1696500143513

Søparken Terrasse ApS

Vestergade 62

8600 Silkeborg

Udskrevet den:	Moms-nr.:	Sorteringsnummer:
04/12-2025	19501817	13 00000 001440

Debitornummer:	Kommunenr.:	Ejendomsnr.:
056 26 001273 02 07	169	001273

Ejendommens beliggenhed:
Hedesøvej 15 ST 2

Bfe. nummer:
0100451975

Matrikelbetegnelse:
KALLERUP GDE., HEDEHUSENE 1uh Ejl. 1

Sml. Bolig-/erhvervsareal:
95

BBR-status pr.
01/01-2025

Øvrige Bfe. numre:

Kommunale ejendomsbidrag af fast ejendom 2026

Side 01 af 01

Specifikation	Beløb	Heraf moms
BEMÆRK: Ejendomsskat vedr. skatteåret 2024 og frem administreres/opkræves af SKAT		
skadesdyrsbekæmpelse	171,99	

Hvis ejendommen er tilmeldt betalingsservice, medsendes indb.kort ikke

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

I ALT 171,99 0,00

Rate	Forfaldsdato	Sidste rettidige indb. dag	Ratebeløb	Fakturadato	Moms beløb
01	01/01-2026	15/01-2026	171,99	01/01-2026	0,00

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.

KMD OGCN0001 1. udg. 06. 2023

~~Høje-Taastrup Kommune~~
~~Rådhusstræde 1~~
~~2630 Taastrup~~

Telefon 43591000
Mandag-fredag kl. 10 - 12
Mail: TeamEjendom@htk.dk
Yderligere information om kommunen kan findes på www.htk.dk

Modtager 1696500143613

Søparken Terrasse ApS

Vestergade 62

8600 Silkeborg

Udskrevet den:	Moms-nr.:	Sorteringsnummer:
04/12-2025	19501817	13 00000 001441

Debitornummer:	Kommunenr.:	Ejendomsnr.:
056 26 001274 50 07	169	001274

Ejendommens beliggenhed:
Hedesøvej 11

Bfe. nummer:
0100451989

Matrikelbetegnelse:
KALLERUP GDE., HEDEHUSENE 1uh Ejl. 15

Sml. Bolig-/erhvervsareal:
93

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		
skadesdyrsbekæmpelse	170,17	

Hvis ejendommen er tilmeldt betalingsservice, medsendes indb.kort ikke

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

I ALT 170,17 0,00

Rate	Forfaldsdato	Sidste rettidige indb. dag	Ratebeløb	Fakturadato	Moms beløb
01	01/01-2026	15/01-2026	170,17	01/01-2026	0,00

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.

KMD OGCN0001 1. udg. 06. 2023

Høje Taastrup Kommune
Rådhusstræde 1
2630 Taastrup

Telefon 43591000
Mandag-fredag kl. 10 - 12
Mail: TeamEjendom@htk.dk
Yderligere information om kommunen kan findes på www.htk.dk

Modtager 1696500143713

Søparken Terrasse ApS

Vestergade 62

8600 Silkeborg

Udskrevet den:	Moms-nr.:	Sorteringsnummer:
04/12-2025	19501817	13 00000 001442

Debitornummer:	Kommunenr.:	Ejendomsnr.:
056 26 001275 07 07	169	001275

Ejendommens beliggenhed: Hedesøvej 15 ST 1

Bfe. nummer: 0100451976

Matrikelbetegnelse: KALLERUP GDE., HEDEHUSENE 1uh Ejl. 2

Sml. Bolig-/erhvervsareal: 87

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		
skadesdyrsbekæmpelse	164,71	

Hvis ejendommen er tilmeldt betalingsservice, medsendes indb.kort ikke

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

I ALT 164,71 0,00

Rate	Forfaldsdato	Sidste rettidige indb. dag	Ratebeløb	Fakturadato	Moms beløb
01	01/01-2026	15/01-2026	164,71	01/01-2026	0,00

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.

KMD OGCN0001 1. udg. 06. 2023

~~Høje-Taastrup Kommune~~
~~Rådhusstræde 1~~
~~2630 Taastrup~~

Telefon 43591000
Mandag-fredag kl. 10 - 12
Mail: TeamEjendom@htk.dk
Yderligere information om kommunen kan findes på www.htk.dk

Modtager 1696500143813

Søparken Terrasse ApS

Vestergade 62

8600 Silkeborg

Udskrevet den:	Moms-nr.:	Sorteringsnummer:
04/12-2025	19501817	13 00000 001443

Debitornummer:	Kommunenr.:	Ejendomsnr.:
056 26 001276 04 07	169	001276

Ejendommens beliggenhed:
Hedesøvej 15 1 1

Bfe. nummer:
0100451977

Matrikelbetegnelse:
KALLERUP GDE., HEDEHUSENE 1uh Ejl. 3

Sml. Bolig-/erhvervsareal:
95

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		
skadesdyrsbekæmpelse	171,99	

Hvis ejendommen er tilmeldt betalingsservice, medsendes indb.kort ikke

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

I ALT 171,99 0,00

Rate	Forfaldsdato	Sidste rettidige indb. dag	Ratebeløb	Fakturadato	Moms beløb
01	01/01-2026	15/01-2026	171,99	01/01-2026	0,00

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.

KMD OGCN0001 1. udg. 06. 2023

~~Høje-Taastrup Kommune~~
~~Rådhusstræde 1~~
~~2630 Taastrup~~

Telefon 43591000
Mandag-fredag kl. 10 - 12
Mail: TeamEjendom@htk.dk
Yderligere information om kommunen kan findes på www.htk.dk

Modtager 1696500143913

Søparken Terrasse ApS

Vestergade 62

8600 Silkeborg

Udskrevet den:	Moms-nr.:	Sorteringsnummer:
04/12-2025	19501817	13 00000 001444

Debitornummer:	Kommunenr.:	Ejendomsnr.:
056 26 001277 01 07	169	001277

Ejendommens beliggenhed:
Hedesøvej 15 1 2

Bfe. nummer:
0100451978

Matrikelbetegnelse:
KALLERUP GDE., HEDEHUSENE 1uh Ejl. 4

Sml. Bolig-/erhvervsareal:
95

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		
skadesdyrsbekæmpelse	171,99	

Hvis ejendommen er tilmeldt betalingsservice, medsendes indb.kort ikke

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

I ALT 171,99 0,00

Rate	Forfaldsdato	Sidste rettidige indb. dag	Ratebeløb	Fakturadato	Moms beløb
01	01/01-2026	15/01-2026	171,99	01/01-2026	0,00

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.

KMD OGCN0001 1. udg. 06. 2023

~~Høje Taastrup Kommune~~
~~Rådhusstræde 1~~
~~2630 Taastrup~~

Telefon 43591000
Mandag-fredag kl. 10 - 12
Mail: TeamEjendom@htk.dk
Yderligere information om kommunen kan findes på www.htk.dk

Modtager 1696500144213

Søparken Terrasse ApS

Vestergade 62

8600 Silkeborg

Udskrevet den:	Moms-nr.:	Sorteringsnummer:
04/12-2025	19501817	13 00000 001447

Debitornummer:	Kommunenr.:	Ejendomsnr.:
056 26 001279 06 07	169	001279

Ejendommens beliggenhed: Hedesøvej 15 2 1

Bfe. nummer: 0100451979

Matrikelbetegnelse: KALLERUP GDE., HEDEHUSENE 1uh Ejl. 5

Sml. Bolig-/erhvervsareal: 95

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		
skadesdyrsbekæmpelse	171,99	

Hvis ejendommen er tilmeldt betalingsservice, medsendes indb.kort ikke

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

I ALT 171,99 0,00

Rate	Forfaldsdato	Sidste rettidige indb. dag	Ratebeløb	Fakturadato	Moms beløb
01	01/01-2026	15/01-2026	171,99	01/01-2026	0,00

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.

KMD OGCN0001 1. udg. 06. 2023

~~Høje-Taastrup Kommune~~
~~Rådhusstræde 1~~
~~2630 Taastrup~~

Telefon 43591000
Mandag-fredag kl. 10 - 12
Mail: TeamEjendom@htk.dk
Yderligere information om kommunen kan findes på www.htk.dk

Modtager 1696500144313

Søparken Terrasse ApS

Vestergade 62

8600 Silkeborg

Udskrevet den:	Moms-nr.:	Sorteringsnummer:
04/12-2025	19501817	13 00000 001448

Debitornummer:	Kommunenr.:	Ejendomsnr.:
056 26 001280 07 07	169	001280

Ejendommens beliggenhed: Hedesøvej 15 2 2

Bfe. nummer: 0100451980

Matrikelbetegnelse: KALLERUP GDE., HEDEHUSENE 1uh Ejl. 6

Sml. Bolig-/erhvervsareal: 95

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		
skadesdyrsbekæmpelse	171,99	

Hvis ejendommen er tilmeldt betalingsservice, medsendes indb.kort ikke

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

I ALT 171,99 0,00

Rate	Forfaldsdato	Sidste rettidige indb. dag	Ratebeløb	Fakturadato	Moms beløb
01	01/01-2026	15/01-2026	171,99	01/01-2026	0,00

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.

KMD OGCN0001 1. udg. 06. 2023

Høje-Taastrup Kommune

Rådhusstræde 1

2630 Taastrup

Mandag-fredag kl. 10 - 12
Mail: TeamEjendom@htk.dk
Yderligere information om kommunen kan findes på www.htk.dk

Modtager 1696500144413

Søparken Terrasse ApS

Vestergade 62

8600 Silkeborg

Udskrevet den:	Moms-nr.:	Sorteringsnummer:
04/12-2025	19501817	13 00000 001449

Debitornummer:	Kommunenr.:	Ejendomsnr.:
056 26 001281 04 07	169	001281

Ejendommens beliggenhed: Hedesøvej 15 3 1

Bfe. nummer: 0100451981

Matrikelbetegnelse: KALLERUP GDE., HEDEHUSENE 1uh Ejl. 7

Sml. Bolig-/erhvervsareal: 95

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		
skadesdyrsbekæmpelse	171,99	

Hvis ejendommen er tilmeldt betalingsservice, medsendes indb.kort ikke

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

I ALT 171,99 0,00

Rate	Forfaldsdato	Sidste rettidige indb. dag	Ratebeløb	Fakturadato	Moms beløb
01	01/01-2026	15/01-2026	171,99	01/01-2026	0,00

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.

KMD OGCN0001 1. udg. 06. 2023

Høje-Taastrup Kommune

Rådhusstræde 1

2630 Taastrup

Mandag-fredag kl. 10 - 12
Mail: TeamEjendom@htk.dk
Yderligere information om kommunen kan findes på www.htk.dk

Modtager 1696500144513

Søparken Terrasse ApS

Vestergade 62

8600 Silkeborg

Udskrevet den:	Moms-nr.:	Sorteringsnummer:
04/12-2025	19501817	13 00000 001450

Debitornummer:	Kommunenr.:	Ejendomsnr.:
056 26 001282 01 07	169	001282

Ejendommens beliggenhed:
Hedesøvej 15 3 2

Bfe. nummer:
0100451982

Matrikelbetegnelse:
KALLERUP GDE., HEDEHUSENE 1uh Ejl. 8

Sml. Bolig-/erhvervsareal:
146

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		
skadesdyrsbekæmpelse	218,40	

Hvis ejendommen er tilmeldt betalingsservice, medsendes indb.kort ikke

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

I ALT 218,40 0,00

Rate	Forfaldsdato	Sidste rettidige indb. dag	Ratebeløb	Fakturadato	Moms beløb
01	01/01-2026	15/01-2026	218,40	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.

~~Høje Taastrup Kommune~~
~~Rådhusstræde 1~~
~~2630 Taastrup~~

Telefon 43591000
Mandag-fredag kl. 10 - 12
Mail: TeamEjendom@htk.dk
Yderligere information om kommunen kan findes på www.htk.dk

Modtager 1696500144613

Søparken Terrasse ApS

Vestergade 62

8600 Silkeborg

Udskrevet den:	Moms-nr.:	Sorteringsnummer:
04/12-2025	19501817	13 00000 001451

Debitornummer:	Kommunenr.:	Ejendomsnr.:
056 26 001283 09 07	169	001283

Ejendommens beliggenhed: Hedesøvej 15 4 1

Bfe. nummer: 0100451983

Matrikelbetegnelse: KALLERUP GDE., HEDEHUSENE 1uh Ejl. 9

Sml. Bolig-/erhvervsareal: 145

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		
skadesdyrsbekæmpelse	217,49	

Hvis ejendommen er tilmeldt betalingsservice, medsendes indb.kort ikke

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

I ALT 217,49 0,00

Rate	Forfaldsdato	Sidste rettidige indb. dag	Ratebeløb	Fakturadato	Moms beløb
01	01/01-2026	15/01-2026	217,49	01/01-2026	0,00

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.

KMD OGCN0001 1. udg. 06. 2023

~~Høje-Taastrup Kommune~~
~~Rådhusstræde 1~~
~~2630 Taastrup~~

Telefon 43591000
Mandag-fredag kl. 10 - 12
Mail: TeamEjendom@htk.dk
Yderligere information om kommunen kan findes på www.htk.dk

Modtager 1696500144713

Søparken Terrasse ApS

Vestergade 62

8600 Silkeborg

Udskrevet den:	Moms-nr.:	Sorteringsnummer:
04/12-2025	19501817	13 00000 001452

Debitornummer:	Kommunenr.:	Ejendomsnr.:
056 26 001284 06 07	169	001284

Ejendommens beliggenhed: Hedesøvej 13 ST 2

Bfe. nummer: 0100451984

Matrikelbetegnelse: KALLERUP GDE., HEDEHUSENE 1uh Ejl. 10

Sml. Bolig-/erhvervsareal: 81

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		
skadesdyrsbekæmpelse	159,25	

Hvis ejendommen er tilmeldt betalingsservice, medsendes indb.kort ikke

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

I ALT 159,25 0,00

Rate	Forfaldsdato	Sidste rettidige indb. dag	Ratebeløb	Fakturadato	Moms beløb
01	01/01-2026	15/01-2026	159,25	01/01-2026	0,00

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.

KMD OGCN0001 1. udg. 06. 2023

Høje Taastrup Kommune
Rådhusstræde 1
2630 Taastrup

Telefon 43591000
Mandag-fredag kl. 10 - 12
Mail: TeamEjendom@htk.dk
Yderligere information om kommunen kan findes på www.htk.dk

Modtager 1696500144813

Søparken Terrasse ApS

Vestergade 62

8600 Silkeborg

Udskrevet den:	Moms-nr.:	Sorteringsnummer:
04/12-2025	19501817	13 00000 001453

Debitornummer:	Kommunenr.:	Ejendomsnr.:
056 26 001285 03 07	169	001285

Ejendommens beliggenhed: Hedesøvej 13 ST 1

Bfe. nummer: 0100451985

Matrikelbetegnelse: KALLERUP GDE., HEDEHUSENE 1uh Ejl. 11

Sml. Bolig-/erhvervsareal: 88

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		
skadesdyrsbekæmpelse	165,62	

Hvis ejendommen er tilmeldt betalingsservice, medsendes indb.kort ikke

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

I ALT 165,62 0,00

Rate	Forfaldsdato	Sidste rettidige indb. dag	Ratebeløb	Fakturadato	Moms beløb
01	01/01-2026	15/01-2026	165,62	01/01-2026	0,00

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.

KMD OGCN0001 1. udg. 06. 2023

~~Høje-Taastrup Kommune~~
~~Rådhusstræde 1~~
~~2630 Taastrup~~

Telefon 43591000
Mandag-fredag kl. 10 - 12
Mail: TeamEjendom@htk.dk
Yderligere information om kommunen kan findes på www.htk.dk

Modtager 1696500145013

Søparken Terrasse ApS

Vestergade 62

8600 Silkeborg

Udskrevet den:	Moms-nr.:	Sorteringsnummer:
04/12-2025	19501817	13 00000 001455

Debitornummer:	Kommunenr.:	Ejendomsnr.:
056 26 001287 08 07	169	001287

Ejendommens beliggenhed: Hedesøvej 13 1 1

Bfe. nummer: 0100451986

Matrikelbetegnelse: KALLERUP GDE., HEDEHUSENE 1uh Ejl. 12

Sml. Bolig-/erhvervsareal: 92

BBR-status pr. 01/01-2025

Øvrige Bfe. numre:

Kommunale ejendomsbidrag af fast ejendom 2026

Side 01 af 01

Specifikation	Beløb	Heraf moms
BEMÆRK: Ejendomsskat vedr. skatteåret 2024 og frem administreres/opkræves af SKAT		
skadesdyrsbekæmpelse	169,26	

Hvis ejendommen er tilmeldt betalingsservice, medsendes indb.kort ikke

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

I ALT 169,26 0,00

Rate	Forfaldsdato	Sidste rettidige indb. dag	Ratebeløb	Fakturadato	Moms beløb
01	01/01-2026	15/01-2026	169,26	01/01-2026	0,00

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.

KMD OGCN0001 1. udg. 06. 2023

Høje-Taastrup Kommune
Rådhusstræde 1
2630 Taastrup

Telefon 43591000
Mandag-fredag kl. 10 - 12
Mail: TeamEjendom@htk.dk
Yderligere information om kommunen kan findes på www.htk.dk

Modtager 1696500145113

Søparken Terrasse ApS

Vestergade 62

8600 Silkeborg

Udskrevet den:	Moms-nr.:	Sorteringsnummer:
04/12-2025	19501817	13 00000 001456

Debitornummer:	Kommunenr.:	Ejendomsnr.:
056 26 001288 05 07	169	001288

Ejendommens beliggenhed: Hedesøvej 13 1 2

Bfe. nummer: 0100451987

Matrikelbetegnelse: KALLERUP GDE., HEDEHUSENE 1uh Ejl. 13

Sml. Bolig-/erhvervsareal: 144

BBR-status pr.: 01/01-2025

Øvrige Bfe. numre:

Kommunale ejendomsbidrag af fast ejendom 2026

Side 01 af 01

Specifikation	Beløb	Heraf moms
BEMÆRK: Ejendomsskat vedr. skatteåret 2024 og frem administreres/opkræves af SKAT		
skadesdyrsbekæmpelse	216,58	

Hvis ejendommen er tilmeldt betalingsservice, medsendes indb.kort ikke

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

I ALT 216,58 0,00

Rate	Forfaldsdato	Sidste rettidige indb. dag	Ratebeløb	Fakturadato	Moms beløb
01	01/01-2026	15/01-2026	216,58	01/01-2026	0,00

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.

KMD OGCN0001 1. udg. 06. 2023

~~Høje Taastrup Kommune~~
~~Rådhusstræde 1~~
~~2630 Taastrup~~

Telefon 43591000
Mandag-fredag kl. 10 - 12
Mail: TeamEjendom@htk.dk
Yderligere information om kommunen kan findes på www.htk.dk

Modtager 1696500145213

Søparken Terrasse ApS

Vestergade 62

8600 Silkeborg

Udskrevet den:	Moms-nr.:	Sorteringsnummer:
04/12-2025	19501817	13 00000 001457

Debitornummer:	Kommunenr.:	Ejendomsnr.:
056 26 001289 02 07	169	001289

Ejendommens beliggenhed:
Hedesøvej 13 2 1

Bfe. nummer:
0100451988

Matrikelbetegnelse:
KALLERUP GDE., HEDEHUSENE 1uh Ejl. 14

Sml. Bolig-/erhvervsareal:
135

BBR-status pr.
01/01-2025

Øvrige Bfe. numre:

Kommunale ejendomsbidrag af fast ejendom 2026

Side 01 af 01

Specifikation	Beløb	Heraf moms
BEMÆRK: Ejendomsskat vedr. skatteåret 2024 og frem administreres/opkræves af SKAT		
skadesdyrsbekæmpelse	208,39	

Hvis ejendommen er tilmeldt betalingsservice, medsendes indb.kort ikke

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

I ALT 208,39 0,00

Rate	Forfaldsdato	Sidste rettidige indb. dag	Ratebeløb	Fakturadato	Moms beløb
01	01/01-2026	15/01-2026	208,39	01/01-2026	0,00

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.

KMD OGCN0001 1. udg. 06. 2023

NYT - RENOVATION
Fra 2026 opkræves renovationen af HTK Forsyning.

Ejendomsbidrag
Bidragene dækker perioden 1. januar til 31. december og opkræves i én rate.
Betalingsfrist den 15.01.2026.

Indbetalingskort
Vi sender indbetalingskort ud særskilt omkring den 18.12.2025.

Betalingsservice
Såfremt ejendommen er tilmeldt betalingsservice, sender vi ikke indbetalingskort.

Netbank
Såfremt der betales via netbank, skal indbetalingskortets læselinje (kodelinje) altid bruges som identifikation.

Grundskyld
Fra 01.01.2024 bliver din boligskatteopkrævning samlet i SKAT. Det betyder, at du betaler grundskylden over forskuds- og årsopgørelsen.

Indefrysningslån til stigning i grundskylden og lån til betaling af ejendomsskatter til og med 2023 fortsætter indtil videre i kommunen.

Dækningsafgift
Fra 01.01.2024 vil dækningsafgiften ligeledes blive opkrævet af SKAT.

Skadedyrsbekæmpelse
Gebyr til dækning af omkostninger ved bekæmpelse af rotter opkræves i henhold til Miljølovens § 18. Gebyret pålægges samtlige ejendomme i kommunen.

Øvrige forbrugsafgifter
By- og Miljøcenteret
Telefon 43 59 10 00

Skorstensfejning
Skorstensfejermester Jørn Ystrøm
Hovmarken 28
2640 Hedehusene
Tlf: 48 28 03 31 - Mobil 40 82 13 32
Mail: JY@Skorstensfejeren.dk

Spørgsmål om betaling m.v.
Opkrævningen
Telefontid: Mandag – Fredag kl. 10 - 12
Telefon 43 59 10 00
E-mail: Teamejendom@htk.dk

Generel information
For yderligere information se:
Borger.dk – Bolig og flytning – Ejerbolig

Oplysning om vores behandling af dine personoplysninger
I forbindelse med opkrævning af ejendomsbidrag behandler vi fx disse oplysninger:

Cpr. nr
Navn
Adresse
Oplysning om ejendoms- og grundværdi

Efter Persondataforordningen har du ret til at få indsigt i de personoplysninger, som vi behandler om dig og du har ret til at få ændret oplysninger, som er forkerte.

Hvis du har spørgsmål til behandling af dine personoplysninger, kan du kontakte vores databeskyttelsesrådgiver.

Du har ret til at klage til Datatilsynet, hvis du er utilfreds med behandlingen af dine oplysninger.
Læs mere på www.datatilsynet.dk

VURDERINGS STYRELSEN

Ny Østergade 9-11

Bilag **10**
Gorrissen Federspiel

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

Søparken Terrasse ApS
Beddingen 11
9000 Aalborg

Beliggenhedskommune: **Høje-Taastrup**
BFE-nummer: **100451975**
Kommune-ejendomsnr: **169-1273**
Ejendommens beliggenhedsadresse:
Hedesøvej 15 ST 2, 2640 Hedehusene

Beregningsdato: **20.08.2025**

Ejendomsskattebillet for 2026

Boligejendomme med ejerskab registreret med cvr-nr. eller både med cvr- og cpr-nr.

Grundlag for beregning af ejendommens beskatning

Grundværdi		**1.194.000,00 kr.**
Skattepligtig grundværdi		**955.200,00 kr.**
Grundskyld		
Grundskyld beregnet uden stigningsbegrænsning	**6,300 ‰ af 955.200 kr.**	**6.017,76 kr.**
Grundskyld beregnet med stigningsbegrænsning		**6.017,76 kr.**

Rate (rate periode)		Forfaldsdato	Sidste rettidige indbetalingsdato	Ratebeløb
1	01.01.2026 - 30.06.2026	01.05.2026	01.05.2026	3.008,88 kr.
2	01.07.2026 - 31.12.2026	01.10.2026	01.10.2026	3.008,88 kr.

Ved for sen indbetaling påløber renter og evt. gebyr. Ved manglende indbetaling kan beløbet overgives til inddrivelse.
+71 < 000000436346159 +83059184 <
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

Sådan behandler vi personoplysninger

Du kan læse om, hvordan vi behandler personoplysninger, på vurderingsportalen.dk/privatlivspolitik
For virksomheder er privatlivspolitikken dog kun relevant for enkeltmandsvirksomheder.

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

VURDERINGS STYRELSEN

Vurderingsstyrelsen
Ny Østergade 9-11
4000 Roskilde

telefon: 72221616
vurdst.dk

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

Søparken Terrasse ApS
Beddingen 11
9000 Aalborg

Beliggenhedskommune: **Høje-Taastrup**
BFE-nummer: **100451989**
Kommune-ejendomsnr: **169-1274**
Ejendommens beliggenhedsadresse:
Hedesøvej 11, 2640 Hedehusene

Beregningsdato: **20.08.2025**

Ejendomsskattebillet for 2026

Boligejendomme med ejerskab registreret med cvr-nr. eller både med cvr- og cpr-nr.

Grundlag for beregning af ejendommens beskatning

Grundværdi		**1.336.000,00 kr.**
Skattepligtig grundværdi		**1.068.800,00 kr.**
Grundskyld		
Grundskyld beregnet uden stigningsbegrænsning	**6,300 ‰ af 1.068.800 kr.**	**6.733,44 kr.**
Grundskyld beregnet med stigningsbegrænsning		**6.733,44 kr.**

Rate	(rate periode)	Forfaldsdato	Sidste rettidige indbetalingsdato	Ratebeløb
1	01.01.2026 - 30.06.2026	01.05.2026	01.05.2026	3.366,72 kr.
2	01.07.2026 - 31.12.2026	01.10.2026	01.10.2026	3.366,72 kr.

Ved for sen indbetaling påløber renter og evt. gebyr. Ved manglende indbetaling kan beløbet overgives til inddrivelse.
+71 < 000000436346159 +83059184 <
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

Sådan behandler vi personoplysninger
Du kan læse om, hvordan vi behandler personoplysninger, på vurderingsportalen.dk/privatlivspolitik
For virksomheder er privatlivspolitikken dog kun relevant for enkeltmandsvirksomheder.

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

VURDERINGS STYRELSEN
Ny Østergade 9-11
4000 Roskilde

telefon: 72221616
vurdst.dk

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

Søparken Terrasse ApS
Beddingen 11
9000 Aalborg

Beliggenhedskommune: **Høje-Taastrup**
BFE-nummer: **100451976**
Kommune-ejendomsnr: **169-1275**
Ejendommens beliggenhedsadresse:
Hedesøvej 15 ST 1, 2640 Hedehusene

Beregningsdato: **20.08.2025**

Ejendomsskattebillet for 2026

Boligejendomme med ejerskab registreret med cvr-nr. eller både med cvr- og cpr-nr.

Grundlag for beregning af ejendommens beskatning

Grundværdi		**1.222.000,00 kr.**
Skattepligtig grundværdi		**977.600,00 kr.**
Grundskyld		
Grundskyld beregnet uden stigningsbegrænsning	**6,300 ‰ af 977.600 kr.**	**6.158,88 kr.**
Grundskyld beregnet med stigningsbegrænsning		**6.158,88 kr.**

Rate	(rate periode)	Forfaldsdato	Sidste rettidige indbetalingsdato	Ratebeløb
1	01.01.2026 - 30.06.2026	01.05.2026	01.05.2026	3.079,44 kr.
2	01.07.2026 - 31.12.2026	01.10.2026	01.10.2026	3.079,44 kr.

Ved for sen indbetaling påløber renter og evt. gebyr. Ved manglende indbetaling kan beløbet overgives til inddrivelse.
+71 < 000000436346159 +83059184 <
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

Sådan behandler vi personoplysninger

Du kan læse om, hvordan vi behandler personoplysninger, på vurderingsportalen.dk/privatlivspolitik
For virksomheder er privatlivspolitikken dog kun relevant for enkeltmandsvirksomheder.

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

VURDERINGS STYRELSEN

Vurderingsstyrelsen
Ny Østergade 9-11
4000 Roskilde

telefon: 72221616
vurdst.dk

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

Søparken Terrasse ApS
Beddingen 11
9000 Aalborg

Beliggenhedskommune: **Høje-Taastrup**
BFE-nummer: **100451977**
Kommune-ejendomsnr: **169-1276**
Ejendommens beliggenhedsadresse:
Hedesøvej 15 1 1, 2640 Hedehusene

Beregningsdato: **20.08.2025**

Ejendomsskattebillet for 2026

Boligejendomme med ejerskab registreret med cvr-nr. eller både med cvr- og cpr-nr.

Grundlag for beregning af ejendommens beskatning

Grundværdi		**1.238.000,00 kr.**
Skattepligtig grundværdi		**990.400,00 kr.**
Grundskyld		
Grundskyld beregnet uden stigningsbegrænsning	**6,300 ‰ af 990.400 kr.**	**6.239,52 kr.**
Grundskyld beregnet med stigningsbegrænsning		**6.239,52 kr.**

Rate	(rate periode)	Forfaldsdato	Sidste rettidige indbetalingsdato	Ratebeløb
1	01.01.2026 - 30.06.2026	01.05.2026	01.05.2026	3.119,76 kr.
2	01.07.2026 - 31.12.2026	01.10.2026	01.10.2026	3.119,76 kr.

Ved for sen indbetaling påløber renter og evt. gebyr. Ved manglende indbetaling kan beløbet overgives til inddrivelse.
+71 < 000000436346159 +83059184 <
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.

Sådan behandler vi personoplysninger
Du kan læse om, hvordan vi behandler personoplysninger, på vurderingsportalen.dk/privatlivspolitik
For virksomheder er privatlivspolitikken dog kun relevant for enkeltmandsvirksomheder.

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

VURDERINGS STYRELSEN

Vurderingsstyrelsen
Ny Østergade 9-11
4000 Roskilde

telefon: 72221616
vurdst.dk

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

Søparken Terrasse ApS
Beddingen 11
9000 Aalborg

Beliggenhedskommune: **Høje-Taastrup**
BFE-nummer: **100451978**
Kommune-ejendomsnr: **169-1277**
Ejendommens beliggenhedsadresse:
Hedesøvej 15 1 2, 2640 Hedehusene

Beregningsdato: **20.08.2025**

Ejendomsskattebillet for 2026

Boligejendomme med ejerskab registreret med cvr-nr. eller både med cvr- og cpr-nr.

Grundlag for beregning af ejendommens beskatning

Grundværdi		**1.371.000,00 kr.**
Skattepligtig grundværdi		**1.096.800,00 kr.**

Grundskyld

Grundskyld beregnet uden stigningsbegrænsning	**6,300 ‰ af 1.096.800 kr.**	**6.909,84 kr.**
Grundskyld beregnet med stigningsbegrænsning		**6.909,84 kr.**

Rate	(rate periode)	Forfaldsdato	Sidste rettidige indbetalingsdato	Ratebeløb
1	01.01.2026 - 30.06.2026	01.05.2026	01.05.2026	3.454,92 kr.
2	01.07.2026 - 31.12.2026	01.10.2026	01.10.2026	3.454,92 kr.

Ved for sen indbetaling påløber renter og evt. gebyr. Ved manglende indbetaling kan beløbet overgives til inddrivelse.
+71 < 000000436346159 +83059184 <
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

Sådan behandler vi personoplysninger
Du kan læse om, hvordan vi behandler personoplysninger, på vurderingsportalen.dk/privatlivspolitik
For virksomheder er privatlivspolitikken dog kun relevant for enkeltmandsvirksomheder.

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

VURDERINGS STYRELSEN

Ny Østergade 9-11
4000 Roskilde

telefon: 72221616
vurdst.dk

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

Søparken Terrasse ApS
Beddingen 11
9000 Aalborg

Beliggenhedskommune: **Høje-Taastrup**
BFE-nummer: **100451979**
Kommune-ejendomsnr: **169-1279**
Ejendommens beliggenhedsadresse:
Hedesøvej 15 2 1, 2640 Hedehusene

Beregningsdato: **20.08.2025**

Ejendomsskattebillet for 2026

Boligejendomme med ejerskab registreret med cvr-nr. eller både med cvr- og cpr-nr.

Grundlag for beregning af ejendommens beskatning

Grundværdi	**1.254.000,00 kr.**
Skattepligtig grundværdi	**1.003.200,00 kr.**

Grundskyld

Grundskyld beregnet uden stigningsbegrænsning	**6,300 ‰ af 1.003.200 kr.**	**6.320,16 kr.**
Grundskyld beregnet med stigningsbegrænsning		**6.320,16 kr.**

Rate (rate periode)		Forfaldsdato	Sidste rettidige indbetalingsdato	Ratebeløb
1	01.01.2026 - 30.06.2026	01.05.2026	01.05.2026	3.160,08 kr.
2	01.07.2026 - 31.12.2026	01.10.2026	01.10.2026	3.160,08 kr.

Ved for sen indbetaling påløber renter og evt. gebyr. Ved manglende indbetaling kan beløbet overgives til inddrivelse.
+71 < 000000436346159 +83059184 <
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

Sådan behandler vi personoplysninger

Du kan læse om, hvordan vi behandler personoplysninger, på vurderingsportalen.dk/privatlivspolitik
For virksomheder er privatlivspolitikken dog kun relevant for enkeltmandsvirksomheder.

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

VURDERINGS STYRELSEN
Ny Østergade 9-11
4000 Roskilde

telefon: 72221616
vurdst.dk

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

Søparken Terrasse ApS
Beddingen 11
9000 Aalborg

Beliggenhedskommune: **Høje-Taastrup**
BFE-nummer: **100451980**
Kommune-ejendomsnr: **169-1280**
Ejendommens beliggenhedsadresse:
Hedesøvej 15 2 2, 2640 Hedehusene

Beregningsdato: **20.08.2025**

Ejendomsskattebillet for 2026

Boligejendomme med ejerskab registreret med cvr-nr. eller både med cvr- og cpr-nr.

Grundlag for beregning af ejendommens beskatning

Grundværdi		**1.388.000,00 kr.**
Skattepligtig grundværdi		**1.110.400,00 kr.**

Grundskyld

Grundskyld beregnet uden stigningsbegrænsning	**6,300 ‰ af 1.110.400 kr.**	**6.995,52 kr.**
Grundskyld beregnet med stigningsbegrænsning		**6.995,52 kr.**

Rate (rate periode)		Forfaldsdato	Sidste rettidige indbetalingsdato	Ratebeløb
1	01.01.2026 - 30.06.2026	01.05.2026	01.05.2026	3.497,76 kr.
2	01.07.2026 - 31.12.2026	01.10.2026	01.10.2026	3.497,76 kr.

Ved for sen indbetaling påløber renter og evt. gebyr. Ved manglende indbetaling kan beløbet overgives til inddrivelse.
+71 < 000000436346159 +83059184 <
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

Sådan behandler vi personoplysninger
Du kan læse om, hvordan vi behandler personoplysninger, på vurderingsportalen.dk/privatlivspolitik
For virksomheder er privatlivspolitikken dog kun relevant for enkeltmandsvirksomheder.

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

VURDERINGS STYRELSEN

Vurderingsstyrelsen
Ny Østergade 9-11
4000 Roskilde

telefon: 72221616
vurdst.dk

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

Søparken Terrasse ApS
Beddingen 11
9000 Aalborg

Beliggenhedskommune: **Høje-Taastrup**
BFE-nummer: **100451981**
Kommune-ejendomsnr: **169-1281**
Ejendommens beliggenhedsadresse:
Hedesøvej 15 3 1, 2640 Hedehusene

Beregningsdato: **20.08.2025**

Ejendomsskattebillet for 2026

Boligejendomme med ejerskab registreret med cvr-nr. eller både med cvr- og cpr-nr.

Grundlag for beregning af ejendommens beskatning

Grundværdi		**2.250.000,00 kr.**
Skattepligtig grundværdi		**1.800.000,00 kr.**

Grundskyld

Grundskyld beregnet uden stigningsbegrænsning	**6,300 ‰ af 1.800.000 kr.**	**11.340,00 kr.**
Grundskyld beregnet med stigningsbegrænsning		**11.340,00 kr.**

Rate (rate periode)		Forfaldsdato	Sidste rettidige indbetalingsdato	Ratebeløb
1	01.01.2026 - 30.06.2026	01.05.2026	01.05.2026	5.670,00 kr.
2	01.07.2026 - 31.12.2026	01.10.2026	01.10.2026	5.670,00 kr.

Ved for sen indbetaling påløber renter og evt. gebyr. Ved manglende indbetaling kan beløbet overgives til inddrivelse.
+71 < 000000436346159 +83059184 <
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

Sådan behandler vi personoplysninger

Du kan læse om, hvordan vi behandler personoplysninger, på vurderingsportalen.dk/privatlivspolitik
For virksomheder er privatlivspolitikken dog kun relevant for enkeltmandsvirksomheder.

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

VURDERINGS STYRELSEN

Vurderingsstyrelsen
Ny Østergade 9-11
4000 Roskilde

telefon: 72221616
vurdst.dk

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

Søparken Terrasse ApS
Beddingen 11
9000 Aalborg

Beliggenhedskommune: **Høje-Taastrup**
BFE-nummer: **100451982**
Kommune-ejendomsnr: **169-1282**
Ejendommens beliggenhedsadresse:
Hedesøvej 15 3 2, 2640 Hedehusene

Beregningsdato: **20.08.2025**

Ejendomsskattebillet for 2026

Boligejendomme med ejerskab registreret med cvr-nr. eller både med cvr- og cpr-nr.

Grundlag for beregning af ejendommens beskatning

Grundværdi	**1.414.000,00 kr.**
Skattepligtig grundværdi	**1.131.200,00 kr.**

Grundskyld

Grundskyld beregnet uden stigningsbegrænsning	**6,300 ‰ af 1.131.200 kr.**	**7.126,56 kr.**
Grundskyld beregnet med stigningsbegrænsning		**7.126,56 kr.**

Rate	(rate periode)	Forfaldsdato	Sidste rettidige indbetalingsdato	Ratebeløb
1	01.01.2026 - 30.06.2026	01.05.2026	01.05.2026	3.563,28 kr.
2	01.07.2026 - 31.12.2026	01.10.2026	01.10.2026	3.563,28 kr.

Ved for sen indbetaling påløber renter og evt. gebyr. Ved manglende indbetaling kan beløbet overgives til inddrivelse.
+71 < 000000436346159 +83059184 <
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

Sådan behandler vi personoplysninger
Du kan læse om, hvordan vi behandler personoplysninger, på vurderingsportalen.dk/privatlivspolitik
For virksomheder er privatlivspolitikken dog kun relevant for enkeltmandsvirksomheder.

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

VURDERINGS STYRELSEN

Vurderingsstyrelsen
Ny Østergade 9-11
4000 Roskilde

telefon: 72221616
vurdst.dk

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

Søparken Terrasse ApS
Beddingen 11
9000 Aalborg

Beliggenhedskommune: **Høje-Taastrup**
BFE-nummer: **100451983**
Kommune-ejendomsnr: **169-1283**
Ejendommens beliggenhedsadresse:
Hedesøvej 15 4 1, 2640 Hedehusene

Beregningsdato: **20.08.2025**

Ejendomsskattebillet for 2026

Boligejendomme med ejerskab registreret med cvr-nr. eller både med cvr- og cpr-nr.

Grundlag for beregning af ejendommens beskatning

Grundværdi		**1.414.000,00 kr.**
Skattepligtig grundværdi		**1.131.200,00 kr.**

Grundskyld

Grundskyld beregnet uden stigningsbegrænsning	**6,300 ‰ af 1.131.200 kr.**	**7.126,56 kr.**
Grundskyld beregnet med stigningsbegrænsning		**7.126,56 kr.**

Rate	(rate periode)	Forfaldsdato	Sidste rettidige indbetalingsdato	Ratebeløb
1	01.01.2026 - 30.06.2026	01.05.2026	01.05.2026	3.563,28 kr.
2	01.07.2026 - 31.12.2026	01.10.2026	01.10.2026	3.563,28 kr.

Ved for sen indbetaling påløber renter og evt. gebyr. Ved manglende indbetaling kan beløbet overgives til inddrivelse.
+71 < 000000436346159 +83059184 <
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

Sådan behandler vi personoplysninger

Du kan læse om, hvordan vi behandler personoplysninger, på vurderingsportalen.dk/privatlivspolitik
For virksomheder er privatlivspolitikken dog kun relevant for enkeltmandsvirksomheder.

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

VURDERINGS STYRELSEN

Ny Østergade 9-11
4000 Roskilde

telefon: 72221616
vurdst.dk

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

Søparken Terrasse ApS
Beddingen 11
9000 Aalborg

Beliggenhedskommune: **Høje-Taastrup**
BFE-nummer: **100451984**
Kommune-ejendomsnr: **169-1284**
Ejendommens beliggenhedsadresse:
Hedesøvej 13 ST 2, 2640 Hedehusene

Beregningsdato: **20.08.2025**

Ejendomsskattebillet for 2026

Boligejendomme med ejerskab registreret med cvr-nr. eller både med cvr- og cpr-nr.

Grundlag for beregning af ejendommens beskatning

Grundværdi		**1.150.000,00 kr.**
Skattepligtig grundværdi		**920.000,00 kr.**

Grundskyld

Grundskyld beregnet uden stigningsbegrænsning	**6,300 ‰ af 920.000 kr.**	**5.796,00 kr.**
Grundskyld beregnet med stigningsbegrænsning		**5.796,00 kr.**

Rate (rate periode)		Forfaldsdato	Sidste rettidige indbetalingsdato	Ratebeløb
1	01.01.2026 - 30.06.2026	01.05.2026	01.05.2026	2.898,00 kr.
2	01.07.2026 - 31.12.2026	01.10.2026	01.10.2026	2.898,00 kr.

Ved for sen indbetaling påløber renter og evt. gebyr. Ved manglende indbetaling kan beløbet overgives til inddrivelse.
+71 < 000000436346159 +83059184 <
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

Sådan behandler vi personoplysninger

Du kan læse om, hvordan vi behandler personoplysninger, på vurderingsportalen.dk/privatlivspolitik
For virksomheder er privatlivspolitikken dog kun relevant for enkeltmandsvirksomheder.

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

VURDERINGS STYRELSEN

Vurderingsstyrelsen
Ny Østergade 9-11
4000 Roskilde

telefon: 72221616
vurdst.dk

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

Søparken Terrasse ApS
Beddingen 11
9000 Aalborg

Beliggenhedskommune: **Høje-Taastrup**
BFE-nummer: **100451985**
Kommune-ejendomsnr: **169-1285**
Ejendommens beliggenhedsadresse:
Hedesøvej 13 ST 1, 2640 Hedehusene

Beregningsdato: **20.08.2025**

Ejendomsskattebillet for 2026

Boligejendomme med ejerskab registreret med cvr-nr. eller både med cvr- og cpr-nr.

Grundlag for beregning af ejendommens beskatning

Grundværdi		**1.250.000,00 kr.**
Skattepligtig grundværdi		**1.000.000,00 kr.**
Grundskyld		
Grundskyld beregnet uden stigningsbegrænsning	**6,300 ‰ af 1.000.000 kr.**	**6.300,00 kr.**
Grundskyld beregnet med stigningsbegrænsning		**6.300,00 kr.**

Rate	(rate periode)	Forfaldsdato	Sidste rettidige indbetalingsdato	Ratebeløb
1	01.01.2026 - 30.06.2026	01.05.2026	01.05.2026	3.150,00 kr.
2	01.07.2026 - 31.12.2026	01.10.2026	01.10.2026	3.150,00 kr.

Ved for sen indbetaling påløber renter og evt. gebyr. Ved manglende indbetaling kan beløbet overgives til inddrivelse.
+71 < 000000436346159 +83059184 <
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

Sådan behandler vi personoplysninger

Du kan læse om, hvordan vi behandler personoplysninger, på vurderingsportalen.dk/privatlivspolitik
For virksomheder er privatlivspolitikken dog kun relevant for enkeltmandsvirksomheder.

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

VURDERINGS STYRELSEN

Vurderingsstyrelsen
Ny Østergade 9-11
4000 Roskilde

telefon: 72221616
vurdst.dk

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

Søparken Terrasse ApS
Beddingen 11
9000 Aalborg

Beliggenhedskommune: **Høje-Taastrup**
BFE-nummer: **100451986**
Kommune-ejendomsnr: **169-1287**
Ejendommens beliggenhedsadresse:
Hedesøvej 13 1 1, 2640 Hedehusene

Beregningsdato: **20.08.2025**

Ejendomsskattebillet for 2026

Boligejendomme med ejerskab registreret med cvr-nr. eller både med cvr- og cpr-nr.

Grundlag for beregning af ejendommens beskatning

Grundværdi		**1.327.000,00 kr.**
Skattepligtig grundværdi		**1.061.600,00 kr.**
Grundskyld		
Grundskyld beregnet uden stigningsbegrænsning	**6,300 ‰ af 1.061.600 kr.**	**6.688,08 kr.**
Grundskyld beregnet med stigningsbegrænsning		**6.688,08 kr.**

Rate	(rate periode)	Forfaldsdato	Sidste rettidige indbetalingsdato	Ratebeløb
1	01.01.2026 - 30.06.2026	01.05.2026	01.05.2026	3.344,04 kr.
2	01.07.2026 - 31.12.2026	01.10.2026	01.10.2026	3.344,04 kr.

Ved for sen indbetaling påløber renter og evt. gebyr. Ved manglende indbetaling kan beløbet overgives til inddrivelse.
+71 < 000000436346159 +83059184 <
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

Sådan behandler vi personoplysninger
Du kan læse om, hvordan vi behandler personoplysninger, på vurderingsportalen.dk/privatlivspolitik
For virksomheder er privatlivspolitikken dog kun relevant for enkeltmandsvirksomheder.

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

VURDERINGS STYRELSEN

Vurderingsstyrelsen
Ny Østergade 9-11
4000 Roskilde

telefon: 72221616
vurdst.dk

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

Søparken Terrasse ApS
Beddingen 11
9000 Aalborg

Beliggenhedskommune: **Høje-Taastrup**
BFE-nummer: **100451987**
Kommune-ejendomsnr: **169-1288**
Ejendommens beliggenhedsadresse:
Hedesøvej 13 1 2, 2640 Hedehusene

Beregningsdato: **20.08.2025**

Ejendomsskattebillet for 2026

Boligejendomme med ejerskab registreret med cvr-nr. eller både med cvr- og cpr-nr.

Grundlag for beregning af ejendommens beskatning

Grundværdi		**2.107.000,00 kr.**
Skattepligtig grundværdi		**1.685.600,00 kr.**

Grundskyld

Grundskyld beregnet uden stigningsbegrænsning	**6,300 ‰ af 1.685.600 kr.**	**10.619,28 kr.**
Grundskyld beregnet med stigningsbegrænsning		**10.619,28 kr.**

Rate	(rate periode)	Forfaldsdato	Sidste rettidige indbetalingsdato	Ratebeløb
1	01.01.2026 - 30.06.2026	01.05.2026	01.05.2026	5.309,64 kr.
2	01.07.2026 - 31.12.2026	01.10.2026	01.10.2026	5.309,64 kr.

Ved for sen indbetaling påløber renter og evt. gebyr. Ved manglende indbetaling kan beløbet overgives til inddrivelse.
+71 < 000000436346159 +83059184 <
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

Sådan behandler vi personoplysninger
Du kan læse om, hvordan vi behandler personoplysninger, på vurderingsportalen.dk/privatlivspolitik
For virksomheder er privatlivspolitikken dog kun relevant for enkeltmandsvirksomheder.

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

VURDERINGS STYRELSEN

Vurderingsstyrelsen
Ny Østergade 9-11
4000 Roskilde

telefon: 72221616
vurdst.dk

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

Søparken Terrasse ApS
Beddingen 11
9000 Aalborg

Beliggenhedskommune: **Høje-Taastrup**
BFE-nummer: **100451988**
Kommune-ejendomsnr: **169-1289**
Ejendommens beliggenhedsadresse:
Hedesøvej 13 2 1, 2640 Hedehusene

Beregningsdato: **20.08.2025**

Ejendomsskattebillet for 2026

Boligejendomme med ejerskab registreret med cvr-nr. eller både med cvr- og cpr-nr.

Grundlag for beregning af ejendommens beskatning

Grundværdi		**1.930.000,00 kr.**
Skattepligtig grundværdi		**1.544.000,00 kr.**

Grundskyld

Grundskyld beregnet uden stigningsbegrænsning	**6,300 ‰ af 1.544.000 kr.**	**9.727,20 kr.**
Grundskyld beregnet med stigningsbegrænsning		**9.727,20 kr.**

Rate (rate periode)		Forfaldsdato	Sidste rettidige indbetalingsdato	Ratebeløb
1	01.01.2026 - 30.06.2026	01.05.2026	01.05.2026	4.863,60 kr.
2	01.07.2026 - 31.12.2026	01.10.2026	01.10.2026	4.863,60 kr.

Ved for sen indbetaling påløber renter og evt. gebyr. Ved manglende indbetaling kan beløbet overgives til inddrivelse.
+71 < 000000436346159 +83059184 <
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

Sådan behandler vi personoplysninger

Du kan læse om, hvordan vi behandler personoplysninger, på vurderingsportalen.dk/privatlivspolitik
For virksomheder er privatlivspolitikken dog kun relevant for enkeltmandsvirksomheder.

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

Lone Sehested Bødtger LSB

Fra: Rie Christensen <RieCh@htk.dk>
Sendt: 17. august 2026 09:36
Til: Lone Sehested Bødtger LSB
Emne: SV: Opgørelse af kommunens fortrinsstillede krav - tvangsauktion over 15 ejerlejligheder - vort j.nr. 030838 [GF-IMANAGE.FID3113654]
Vedhæftede filer: Restanceopgørelse CVR. 43634615.xlsx; Signature-20260817073708.txt

Hej Lone
Jeg har lavet en opgørelse over restancerne pr. 24.09.2026, se vedhæftede.

Venlig hilsen

Rie Christensen
Sagsbehandler

Høje-Taastrup Kommune

Økonomi- og Analysecenter
ØAC - Opkrævning
Opkrævning/Ejendom
Rådhusstræde 1
2630 Taastrup
Telefon: 43 59 10 00
Direkte: 43 59 14 80
www.htk.dk
RieCh@htk.dk

Navn	Debitornr	CVR-nummer	Beliggenhed	Krav	Indbetalt	Saldo	Restance
Ejendoms bidrag §4	0000127302	43634615	Hedesøvej 15 ST 2	386,04	0,00	386,04	386,04
Ejendoms bidrag §4	0000127450	43634615	Hedesøvej 11	95.328,33	0,00	95.328,33	95.328,33
Ejendoms bidrag §4	0000127507	43634615	Hedesøvej 15 ST 1	373,60	0,00	373,60	373,60
Ejendoms bidrag §4	0000127604	43634615	Hedesøvej 15 1 1	386,74	0,00	386,74	386,74
Ejendoms bidrag §4	0000127701	43634615	Hedesøvej 15 1 2	393,04	0,00	393,04	393,04
Ejendoms bidrag §4	0000127906	43634615	Hedesøvej 15 2 1	386,74	0,00	386,74	386,74
Ejendoms bidrag §4	0000128007	43634615	Hedesøvej 15 2 2	393,04	0,00	393,04	393,04
Ejendoms bidrag §4	0000128104	43634615	Hedesøvej 15 3 1	431,54	0,00	431,54	431,54
Ejendoms bidrag §4	0000128201	43634615	Hedesøvej 15 3 2	481,27	0,00	481,27	481,27
Ejendoms bidrag §4	0000128309	43634615	Hedesøvej 15 4 1	479,54	0,00	479,54	479,54
Ejendoms bidrag §4	0000128406	43634615	Hedesøvej 13 ST 2	359,72	0,00	359,72	359,72
Ejendoms bidrag §4	0000128503	43634615	Hedesøvej 13 ST 1	376,73	0,00	376,73	376,73
Ejendoms bidrag §4	0000128708	43634615	Hedesøvej 13 1 1	385,75	0,00	385,75	385,75
Ejendoms bidrag §4	0000128805	43634615	Hedesøvej 13 1 2	512,81	0,00	512,81	512,81
Ejendoms bidrag §4	0000128902	43634615	Hedesøvej 13 2 1	488,84	0,00	488,84	488,84
							101.163,73

Gorrissen Federspiel Advokatpartnerselskab
Silkeborgvej 2
8000 Aarhus C
Att.: Lone Sehested Bødtger

Bilag **12**
Gorrissen Federspiel

Telefon 70 15 73 04
gaeldst.dk

19. august 2026

Vores sagsnr. 5100041295

Reference 030838

Gældsopgørelse i forbindelse med tvangsauktion den 24. september 2026

Vi sender hermed en opgørelse over fordringer med fortrinsret, som er til inddrivelse hos Gældsstyrelsen samt til opkrævning hos Skattestyrelsen og vedrører denne ejendom:

Matrikelnummer	1 UH EJERLEJLIGHEDSNR. 1
Adresse	HEDESØVEJ 15 ST 2, 2640 HEDEHUSENE
BFE-nummer	100451975

Flere fordringer kan have fortrinsret

I bedes kontakte Høje-Taastrup kommune/forsyningsselskab, hvis I mangler oplysninger om andre fordringer med fortrinsret, der ikke er til inddrivelse hos Gældsstyrelsen.

Vi tager forbehold for, at der frem til datoen for tvangsauktionen kan blive overdraget flere fortrinsberettigede fordringer til inddrivelse.

Gæld til inddrivelse med fortrinsret hos Gældsstyrelsen i DMI

Fordring Type	Fordring ID	Periode Fra	Periode Til	Forfald Dato	Σ Fordring Åbent Beløb
Grundskyld	101033156345	01.01.2024	30.06.2024	01.04.2024	3.099,60
Grundskyld	101033419669	01.07.2024	31.12.2024	01.08.2024	3.099,60
Grundskyld	110078390588	01.01.2025	30.06.2025	01.05.2025	3.008,88
Grundskyld	110084936001	01.07.2025	31.12.2025	01.10.2025	3.008,88
HF Fordring Type Grundskyld					**12.216,96**

Gæld til opkrævning hos Skattestyrelsen
Fremtidige posteringer på Skattekontoen

Fordringstype	Stiftelses-tidspunkt	Periode fra	Periode til	Forfald dato	Beløb
Grundskyld	01-01-2026	01-07-2026	31-12-2026	01-10-2026	3.008,88 kr.
				I alt:	**3.008,88 kr.**

Sådan betaler I gælden
Da der kan være krav for 2026, som Gældsstyrelsen ikke kan opgøre på nuværende tidspunkt, men først når ejerskifte er registreret, bedes I rette henvendelse på mail til tvangssalgfortrin@gaeldst.dk, for ny opgørelse samt betalingsoplysninger.

Har I spørgsmål
I kan kontakte os direkte på mail tvangssalgfortrin@gaeldst.dk. I kan også ringe til os på Gældsstyrelsens hovednummer 70 15 73 04.

Venlig hilsen

Anette Jensen
Konsulent

Gorrissen Federspiel Advokatpartnerselskab
Silkeborgvej 2
8000 Aarhus C
Att.: Lone Sehested Bødtger

Virksomheder 7

Teglgårdsparken 99
5500 Middelfart

Telefon 70 15 73 04
gaeldst.dk

19. august 2026

Vores sagsnr. 5100041296

Reference 030838

Gældsopgørelse i forbindelse med tvangsauktion den 24. september 2026

Vi sender hermed en opgørelse over fordringer med fortrinsret, som er til inddrivelse hos Gældsstyrelsen samt til opkrævning hos Skattestyrelsen og vedrører denne ejendom:

Matrikelnummer	1 UH EJERLEJLIGHEDSNR. 2
Adresse	HEDESØVEJ 15 ST 1, 2640 HEDEHUSENE
BFE-nummer	100451976

Flere fordringer kan have fortrinsret
I bedes kontakte Høje-Taastrup kommune/forsyningsselskab, hvis I mangler oplysninger om andre fordringer med fortrinsret, der ikke er til inddrivelse hos Gældsstyrelsen.

Vi tager forbehold for, at der frem til datoen for tvangsauktionen kan blive overdraget flere fortrinsberettigede fordringer til inddrivelse.

Gæld til inddrivelse med fortrinsret hos Gældsstyrelsen i DMI

Fordring Type	Fordring ID	Periode Fra	Periode Til	Forfald Dato	Fordring Åbent Beløb
Grundskyld	101033156339	01.01.2024	30.06.2024	01.04.2024	3.172,68
Grundskyld	101033419663	01.07.2024	31.12.2024	01.08.2024	3.172,68
Grundskyld	110078390586	01.01.2025	30.06.2025	01.05.2025	3.079,44
Grundskyld	110084936172	01.07.2025	31.12.2025	01.10.2025	3.079,44
HF Fordring Type Grundskyld					**12.504,24**

[redacted]

Gæld til opkrævning hos Skattestyrelsen
Fremtidige posteringer på Skattekontoen

Fordringstype	Stiftelses-tidspunkt	Periode fra	Periode til	Forfald dato	Beløb
Grundskyld	01-01-2026	01-07-2026	31-12-2026	01-10-2026	3.079,44 kr.
				I alt:	**3.079,44 kr.**

Sådan betaler I gælden

Da der kan være krav for 2026, som Gældsstyrelsen ikke kan opgøre på nuværende tidspunkt, men først når ejerskifte er registreret, bedes I rette henvendelse på mail til tvangssalgfortrin@gaeldst.dk, for ny opgørelse samt betalingsoplysninger.

Har I spørgsmål

I kan kontakte os direkte på mail tvangssalgfortrin@gaeldst.dk. I kan også ringe til os på Gældsstyrelsens hovednummer 70 15 73 04.

Venlig hilsen

Anette Jensen
Konsulent

Gorrissen Federspiel Advokatpartnerselskab
Silkeborgvej 2
8000 Aarhus C
Att.: Lone Sehested Bødtger

Virksomheder 7

Teglgårdsparken 99
5500 Middelfart

Telefon 70 15 73 04
gaeldst.dk

19. august 2026

Vores sagsnr. 5100041297

Reference 030838

Gældsopgørelse i forbindelse med tvangsauktion den 24. september 2026

Vi sender hermed en opgørelse over fordringer med fortrinsret, som er til inddrivelse hos Gældsstyrelsen samt til opkrævning hos Skattestyrelsen og vedrører denne ejendom:

Matrikelnummer	1 UH EJERLEJLIGHEDSNR. 3
Adresse	HEDESØVEJ 15 1 1, 2640 HEDEHUSENE
BFE-nummer	100451977

Flere fordringer kan have fortrinsret
I bedes kontakte Høje-Taastrup kommune/forsyningsselskab, hvis I mangler oplysninger om andre fordringer med fortrinsret, der ikke er til inddrivelse hos Gældsstyrelsen.

Vi tager forbehold for, at der frem til datoen for tvangsauktionen kan blive overdraget flere fortrinsberettigede fordringer til inddrivelse.

Gæld til inddrivelse med fortrinsret hos Gældsstyrelsen i DMI

Fordring Type	Fordring ID	Periode Fra	Periode Til	Forfald Dato	Σ Fordring Åbent Beløb
Grundskyld	101033156341	01.01.2024	30.06.2024	01.04.2024	3.215,52
Grundskyld	101033419665	01.07.2024	31.12.2024	01.08.2024	3.215,52
Grundskyld	110078390572	01.01.2025	30.06.2025	01.05.2025	3.119,76
Grundskyld	110084936199	01.07.2025	31.12.2025	01.10.2025	3.119,76
HF Fordring Type Grundskyld					**12.670,56**

Gæld til opkrævning hos Skattestyrelsen
Fremtidige posteringer på Skattekontoen

Fordringstype	Stiftelses-tidspunkt	Periode fra	Periode til	Forfald dato	Beløb
Grundskyld	01-01-2026	01-07-2026	31-12-2026	01-10-2026	3.119,76 kr.
				I alt:	**3.119,76 kr.**

Sådan betaler I gælden

Da der kan være krav for 2026, som Gældsstyrelsen ikke kan opgøre på nuværende tidspunkt, men først når ejerskifte er registreret, bedes I rette henvendelse på mail til tvangssalgfortrin@gaeldst.dk, for ny opgørelse samt betalingsoplysninger.

Har I spørgsmål

I kan kontakte os direkte på mail tvangssalgfortrin@gaeldst.dk. I kan også ringe til os på Gældsstyrelsens hovednummer 70 15 73 04.

Venlig hilsen

Anette Jensen
Konsulent

Gorrissen Federspiel Advokatpartnerselskab
Silkeborgvej 2
8000 Aarhus C
Att.: Lone Sehested Bødtger

Virksomheder 7

Teglgårdsparken 99
5500 Middelfart

Telefon 70 15 73 04
gaeldst.dk

19. august 2026

Vores sagsnr. 5100041298

Reference 030838

Gældsopgørelse i forbindelse med tvangsauktion den 24. september 2026

Vi sender hermed en opgørelse over fordringer med fortrinsret, som er til inddrivelse hos Gældsstyrelsen samt til opkrævning hos Skattestyrelsen og vedrører denne ejendom:

Matrikelnummer	1 UH EJERLEJLIGHEDSNR. 4
Adresse	HEDESØVEJ 15 1 2, 2640 HEDEHUSENE
BFE-nummer	100451978

Flere fordringer kan have fortrinsret

I bedes kontakte Høje-Taastrup kommune/forsyningsselskab, hvis I mangler oplysninger om andre fordringer med fortrinsret, der ikke er til inddrivelse hos Gældsstyrelsen.

Vi tager forbehold for, at der frem til datoen for tvangsauktionen kan blive overdraget flere fortrinsberettigede fordringer til inddrivelse.

Gæld til inddrivelse med fortrinsret hos Gældsstyrelsen i DMI

Fordring Type	Fordring ID	Periode Fra	Periode Til	Forfald Dato	Σ Fordring Åbent Beløb
Grundskyld	101033156347	01.01.2024	30.06.2024	01.04.2024	3.560,76
Grundskyld	101033419671	01.07.2024	31.12.2024	01.08.2024	3.560,76
Grundskyld	110078390570	01.01.2025	30.06.2025	01.05.2025	3.454,92
Grundskyld	110084936194	01.07.2025	31.12.2025	01.10.2025	3.454,92
HF Fordring Type Grundskyld					**14.031,36**

Gæld til opkrævning hos Skattestyrelsen
Fremtidige posteringer på Skattekontoen

Fordringstype	Stiftelses-tidspunkt	Periode fra	Periode til	Forfald dato	Beløb
Grundskyld	01-01-2026	01-07-2026	31-12-2026	01-10-2026	3.454,92 kr.
				I alt:	**3.454,92 kr.**

Sådan betaler I gælden
Da der kan være krav for 2026, som Gældsstyrelsen ikke kan opgøre på nuværende tidspunkt, men først når ejerskifte er registreret, bedes I rette henvendelse på mail til tvangssalgfortrin@gaeldst.dk, for ny opgørelse samt betalingsoplysninger.

Har I spørgsmål
I kan kontakte os direkte på mail tvangssalgfortrin@gaeldst.dk. I kan også ringe til os på Gældsstyrelsens hovednummer 70 15 73 04.

Venlig hilsen

Anette Jensen
Konsulent

GÆLDS STYRELSEN

Virksomheder 7

Teglgårdsparken 99
5500 Middelfart

Telefon 70 15 73 04
gaeldst.dk

19. august 2026

Vores sagsnr. 5100041299

Reference 030838

Gorrissen Federspiel Advokatpartnerselskab
Silkeborgvej 2
8000 Aarhus C
Att.: Lone Sehested Bødtger

Gældsopgørelse i forbindelse med tvangsauktion den 24. september 2026

Vi sender hermed en opgørelse over fordringer med fortrinsret, som er til inddrivelse hos Gældsstyrelsen samt til opkrævning hos Skattestyrelsen og vedrører denne ejendom:

Matrikelnummer	1 UH EJERLEJLIGHEDSNR. 5
Adresse	HEDESØVEJ 15 2 1, 2640 HEDEHUSENE
BFE-nummer	100451979

Flere fordringer kan have fortrinsret

I bedes kontakte Høje-Taastrup kommune/forsyningsselskab, hvis I mangler oplysninger om andre fordringer med fortrinsret, der ikke er til inddrivelse hos Gældsstyrelsen.

Vi tager forbehold for, at der frem til datoen for tvangsauktionen kan blive overdraget flere fortrinsberettigede fordringer til inddrivelse.

Gæld til inddrivelse med fortrinsret hos Gældsstyrelsen i DMI

Fordring Type	Fordring ID	Periode Fra	Periode Til	Forfald Dato	Σ Fordring Åbent Beløb
Grundskyld	101033156340	01.01.2024	30.06.2024	01.04.2024	3.255,84
Grundskyld	101033419664	01.07.2024	31.12.2024	01.08.2024	3.255,84
Grundskyld	110078390592	01.01.2025	30.06.2025	01.05.2025	3.160,08
Grundskyld	110084935986	01.07.2025	31.12.2025	01.10.2025	3.160,08
HF Fordring Type Grundskyld					**12.831,84**

Gæld til opkrævning hos Skattestyrelsen
Fremtidige posteringer på Skattekontoen

Fordringstype	Stiftelses-tidspunkt	Periode fra	Periode til	Forfald dato	Beløb
Grundskyld	01-01-2026	01-07-2026	31-12-2026	01-10-2026	3.160,08 kr.
				I alt:	**3.160,08 kr.**

Sådan betaler I gælden
Da der kan være krav for 2026, som Gældsstyrelsen ikke kan opgøre på nuværende tidspunkt, men først når ejerskifte er registreret, bedes I rette henvendelse på mail til tvangssalgfortrin@gaeldst.dk, for ny opgørelse samt betalingsoplysninger.

Har I spørgsmål
I kan kontakte os direkte på mail tvangssalgfortrin@gaeldst.dk. I kan også ringe til os på Gældsstyrelsens hovednummer 70 15 73 04.

Venlig hilsen

Anette Jensen
Konsulent

Gorrissen Federspiel Advokatpartnerselskab
Silkeborgvej 2
8000 Aarhus C
Att.: Lone Sehested Bødtger

Virksomheder 7

Teglgårdsparken 99
5500 Middelfart

Telefon 70 15 73 04
gaeldst.dk

19. august 2026

Vores sagsnr. 5100041300

Reference 030838

Gældsopgørelse i forbindelse med tvangsauktion den 24. september 2026

Vi sender hermed en opgørelse over fordringer med fortrinsret, som er til inddrivelse hos Gældsstyrelsen samt til opkrævning hos Skattestyrelsen og vedrører denne ejendom:

Matrikelnummer	1 UH EJERLEJLIGHEDSNR. 6
Adresse	HEDESØVEJ 15 2 2, 2640 HEDEHUSENE
BFE-nummer	100451980

Flere fordringer kan have fortrinsret

I bedes kontakte Høje-Taastrup kommune/forsyningsselskab, hvis I mangler oplysninger om andre fordringer med fortrinsret, der ikke er til inddrivelse hos Gældsstyrelsen.

Vi tager forbehold for, at der frem til datoen for tvangsauktionen kan blive overdraget flere fortrinsberettigede fordringer til inddrivelse.

Gæld til inddrivelse med fortrinsret hos Gældsstyrelsen i DMI

Fordring Type	Fordring ID	Periode Fra	Periode Til	Forfald Dato	Fordring Åbent Beløb
Grundskyld	101033156351	01.01.2024	30.06.2024	01.04.2024	3.603,60
Grundskyld	101033419675	01.07.2024	31.12.2024	01.08.2024	3.603,60
Grundskyld	110078390585	01.01.2025	30.06.2025	01.05.2025	3.497,76
Grundskyld	110084936173	01.07.2025	31.12.2025	01.10.2025	3.497,76
HF Fordring Type Grundskyld					**14.202,72**

Gæld til opkrævning hos Skattestyrelsen
Fremtidige posteringer på Skattekontoen

Fordringstype	Stiftelses-tidspunkt	Periode fra	Periode til	Forfald dato	Beløb
Grundskyld	01-01-2026	01-07-2026	31-12-2026	01-10-2026	3.497,76 kr.
				I alt:	**3.497,76 kr.**

Sådan betaler I gælden

Da der kan være krav for 2026, som Gældsstyrelsen ikke kan opgøre på nuværende tidspunkt, men først når ejerskifte er registreret, bedes I rette henvendelse på mail til tvangssalgfortrin@gaeldst.dk, for ny opgørelse samt betalingsoplysninger.

Har I spørgsmål

I kan kontakte os direkte på mail tvangssalgfortrin@gaeldst.dk. I kan også ringe til os på Gældsstyrelsens hovednummer 70 15 73 04.

Venlig hilsen

Anette Jensen
Konsulent

Gorrissen Federspiel Advokatpartnerselskab
Silkeborgvej 2
8000 Aarhus C
Att.: Lone Sehested Bødtger

Virksomheder 7

Teglgårdsparken 99
5500 Middelfart

Telefon 70 15 73 04
gaeldst.dk

19. august 2026

Vores sagsnr. 5100041301

Reference 030838

Gældsopgørelse i forbindelse med tvangsauktion den 24. september 2026

Vi sender hermed en opgørelse over fordringer med fortrinsret, som er til inddrivelse hos Gældsstyrelsen samt til opkrævning hos Skattestyrelsen og vedrører denne ejendom:

Matrikelnummer	1 UH EJERLEJLIGHEDSNR. 7
Adresse	HEDESØVEJ 15 3 1, 2640 HEDEHUSENE
BFE-nummer	100451981

Flere fordringer kan have fortrinsret

I bedes kontakte Høje-Taastrup kommune/forsyningsselskab, hvis I mangler oplysninger om andre fordringer med fortrinsret, der ikke er til inddrivelse hos Gældsstyrelsen.

Vi tager forbehold for, at der frem til datoen for tvangsauktionen kan blive overdraget flere fortrinsberettigede fordringer til inddrivelse.

Gæld til inddrivelse med fortrinsret hos Gældsstyrelsen i DMI

Fordring Type	Fordring ID	Periode Fra	Periode Til	Forfald Dato	Σ Fordring Åbent Beløb
Grundskyld	101033156338	01.01.2024	30.06.2024	01.04.2024	5.841,36
Grundskyld	101033419662	01.07.2024	31.12.2024	01.08.2024	5.841,36
Grundskyld	110078390587	01.01.2025	30.06.2025	01.05.2025	5.670,00
Grundskyld	110084936171	01.07.2025	31.12.2025	01.10.2025	5.670,00
HF Fordring Type Grundskyld					**23.022,72**

Gæld til opkrævning hos Skattestyrelsen
Fremtidige posteringer på Skattekontoen

Fordringstype	Stiftelses-tidspunkt	Periode fra	Periode til	Forfald dato	Beløb
Grundskyld	01-01-2026	01-07-2026	31-12-2026	01-10-2026	5.670,00 kr.
				I alt:	**5.670,00 kr.**

Sådan betaler I gælden
Da der kan være krav for 2026, som Gældsstyrelsen ikke kan opgøre på nuværende tidspunkt, men først når ejerskifte er registreret, bedes I rette henvendelse på mail til tvangssalgfortrin@gaeldst.dk, for ny opgørelse samt betalingsoplysninger.

Har I spørgsmål
I kan kontakte os direkte på mail tvangssalgfortrin@gaeldst.dk. I kan også ringe til os på Gældsstyrelsens hovednummer 70 15 73 04.

Venlig hilsen

Anette Jensen
Konsulent

Gorrissen Federspiel Advokatpartnerselskab
Silkeborgvej 2
8000 Aarhus C
Att.: Lone Sehested Bødtger

Virksomheder 7

Teglgårdsparken 99
5500 Middelfart

Telefon 70 15 73 04
gaeldst.dk

19. august 2026

Vores sagsnr. 5100041302

Reference 030838

Gældsopgørelse i forbindelse med tvangsauktion den 24. september 2026

Vi sender hermed en opgørelse over fordringer med fortrinsret, som er til inddrivelse hos Gældsstyrelsen samt til opkrævning hos Skattestyrelsen og vedrører denne ejendom:

Matrikelnummer	1 UH EJERLEJLIGHEDSNR. 8
Adresse	HEDESØVEJ 15 3 2, 2640 HEDEHUSENE
BFE-nummer	100451982

Flere fordringer kan have fortrinsret

I bedes kontakte Høje-Taastrup kommune/forsyningsselskab, hvis I mangler oplysninger om andre fordringer med fortrinsret, der ikke er til inddrivelse hos Gældsstyrelsen.

Vi tager forbehold for, at der frem til datoen for tvangsauktionen kan blive overdraget flere fortrinsberettigede fordringer til inddrivelse.

Gæld til inddrivelse med fortrinsret hos Gældsstyrelsen i DMI

Fordring Type	Fordring ID	Periode Fra	Periode Til	Forfald Dato	Σ Fordring Åbent Beløb
Grundskyld	101033156344	01.01.2024	30.06.2024	01.04.2024	3.671,64
Grundskyld	101033419668	01.07.2024	31.12.2024	01.08.2024	3.671,64
Grundskyld	110078390568	01.01.2025	30.06.2025	01.05.2025	3.563,28
Grundskyld	110084936808	01.07.2025	31.12.2025	01.10.2025	3.563,28
HF Fordring Type Grundskyld					**14.469,84**

Gæld til opkrævning hos Skattestyrelsen
Fremtidige posteringer på Skattekontoen

Fordringstype	Stiftelses-tidspunkt	Periode fra	Periode til	Forfald dato	Beløb
Grundskyld	01-01-2026	01-07-2026	31-12-2026	01-10-2026	3.563,28 kr.
				I alt:	**3.563,28 kr.**

Sådan betaler I gælden

Da der kan være krav for 2026, som Gældsstyrelsen ikke kan opgøre på nuværende tidspunkt, men først når ejerskifte er registreret, bedes I rette henvendelse på mail til tvangssalgfortrin@gaeldst.dk, for ny opgørelse samt betalingsoplysninger.

Har I spørgsmål

I kan kontakte os direkte på mail tvangssalgfortrin@gaeldst.dk. I kan også ringe til os på Gældsstyrelsens hovednummer 70 15 73 04.

Venlig hilsen

Anette Jensen
Konsulent

Gorrissen Federspiel Advokatpartnerselskab
Silkeborgvej 2
8000 Aarhus C
Att.: Lone Sehested Bødtger

Virksomheder 7

Teglgårdsparken 99
5500 Middelfart

Telefon 70 15 73 04
gaeldst.dk

19. august 2026

Vores sagsnr. 5100041303

Reference 030838

Gældsopgørelse i forbindelse med tvangsauktion den 24. september 2026

Vi sender hermed en opgørelse over fordringer med fortrinsret, som er til inddrivelse hos Gældsstyrelsen samt til opkrævning hos Skattestyrelsen og vedrører denne ejendom:

Matrikelnummer	1 UH EJERLEJLIGHEDSNR. 9
Adresse	HEDESØVEJ 15 4 1, 2640 HEDEHUSENE
BFE-nummer	100451983

Flere fordringer kan have fortrinsret

I bedes kontakte Høje-Taastrup kommune/forsyningsselskab, hvis I mangler oplysninger om andre fordringer med fortrinsret, der ikke er til inddrivelse hos Gældsstyrelsen.

Vi tager forbehold for, at der frem til datoen for tvangsauktionen kan blive overdraget flere fortrinsberettigede fordringer til inddrivelse.

Gæld til inddrivelse med fortrinsret hos Gældsstyrelsen i DMI

Fordring Type	Fordring ID	Periode Fra	Periode Til	Forfald Dato	Σ Fordring Åbent Beløb
Grundskyld	101033156342	01.01.2024	30.06.2024	01.04.2024	3.671,64
Grundskyld	101033419666	01.07.2024	31.12.2024	01.08.2024	3.671,64
Grundskyld	110078390565	01.01.2025	30.06.2025	01.05.2025	3.563,28
Grundskyld	110084936811	01.07.2025	31.12.2025	01.10.2025	3.563,28
HF Fordring Type Grundskyld					**14.469,84**

Gæld til opkrævning hos Skattestyrelsen
Fremtidige posteringer på Skattekontoen

Fordringstype	Stiftelses-tidspunkt	Periode fra	Periode til	Forfald dato	Beløb
Grundskyld	01-01-2026	01-07-2026	31-12-2026	01-10-2026	3.563,28 kr.
				I alt:	**3.563,28 kr.**

Sådan betaler I gælden

Da der kan være krav for 2026, som Gældsstyrelsen ikke kan opgøre på nuværende tidspunkt, men først når ejerskifte er registreret, bedes I rette henvendelse på mail til tvangssalgfortrin@gaeldst.dk, for ny opgørelse samt betalingsoplysninger.

Har I spørgsmål

I kan kontakte os direkte på mail tvangssalgfortrin@gaeldst.dk. I kan også ringe til os på Gældsstyrelsens hovednummer 70 15 73 04.

Venlig hilsen

Anette Jensen
Konsulent

Gorrissen Federspiel Advokatpartnerselskab
Silkeborgvej 2
8000 Aarhus C
Att.: Lone Sehested Bødtger

Virksomheder 7

Teglgårdsparken 99
5500 Middelfart

Telefon 70 15 73 04
gaeldst.dk

19. august 2026

Vores sagsnr. 5100041304

Reference 030838

Gældsopgørelse i forbindelse med tvangsauktion den 24. september 2026

Vi sender hermed en opgørelse over fordringer med fortrinsret, som er til inddrivelse hos Gældsstyrelsen samt til opkrævning hos Skattestyrelsen og vedrører denne ejendom:

Matrikelnummer	1 UH EJERLEJLIGHEDSNR. 10
Adresse	HEDESØVEJ 13 ST 2, 2640 HEDEHUSENE
BFE-nummer	100451984

Flere fordringer kan have fortrinsret

I bedes kontakte Høje-Taastrup kommune/forsyningsselskab, hvis I mangler oplysninger om andre fordringer med fortrinsret, der ikke er til inddrivelse hos Gældsstyrelsen.

Vi tager forbehold for, at der frem til datoen for tvangsauktionen kan blive overdraget flere fortrinsberettigede fordringer til inddrivelse.

Gæld til inddrivelse med fortrinsret hos Gældsstyrelsen i DMI

Fordring Type	Fordring ID	Periode Fra	Periode Til	Forfald Dato	Σ Fordring Åbent Beløb
Grundskyld	101033156348	01.01.2024	30.06.2024	01.04.2024	2.986,20
Grundskyld	101033419672	01.07.2024	31.12.2024	01.08.2024	2.986,20
Grundskyld	110078390584	01.01.2025	30.06.2025	01.05.2025	2.898,00
Grundskyld	110084936191	01.07.2025	31.12.2025	01.10.2025	2.898,00
HF Fordring Type Grundskyld					**11.768,40**

Gæld til opkrævning hos Skattestyrelsen
Fremtidige posteringer på Skattekontoen

Fordringstype	Stiftelses-tidspunkt	Periode fra	Periode til	Forfald dato	Beløb
Grundskyld	01-01-2026	01-07-2026	31-12-2026	01-10-2026	2.898,00 kr.
				I alt:	**2.898,00 kr.**

Sådan betaler I gælden

Da der kan være krav for 2026, som Gældsstyrelsen ikke kan opgøre på nuværende tidspunkt, men først når ejerskifte er registreret, bedes I rette henvendelse på mail til tvangssalgfortrin@gaeldst.dk, for ny opgørelse samt betalingsoplysninger.

Har I spørgsmål

I kan kontakte os direkte på mail tvangssalgfortrin@gaeldst.dk. I kan også ringe til os på Gældsstyrelsens hovednummer 70 15 73 04.

Venlig hilsen

Anette Jensen
Konsulent

GÆLDS STYRELSEN

Virksomheder 7

Teglgårdsparken 99
5500 Middelfart

Telefon 70 15 73 04
gaeldst.dk

19. august 2026

Vores sagsnr. 5100041306

Reference 030838

Gorrissen Federspiel Advokatpartnerselskab
Silkeborgvej 2
8000 Aarhus C
Att.: Lone Sehested Bødtger

Gældsopgørelse i forbindelse med tvangsauktion den 24. september 2026

Vi sender hermed en opgørelse over fordringer med fortrinsret, som er til inddrivelse hos Gældsstyrelsen samt til opkrævning hos Skattestyrelsen og vedrører denne ejendom:

Matrikelnummer	1 UH EJERLEJLIGHEDSNR. 11
Adresse	HEDESØVEJ 13 ST 1, 2640 HEDEHUSENE
BFE-nummer	100451985

Flere fordringer kan have fortrinsret

I bedes kontakte Høje-Taastrup kommune/forsyningsselskab, hvis I mangler oplysninger om andre fordringer med fortrinsret, der ikke er til inddrivelse hos Gældsstyrelsen.

Vi tager forbehold for, at der frem til datoen for tvangsauktionen kan blive overdraget flere fortrinsberettigede fordringer til inddrivelse.

Gæld til inddrivelse med fortrinsret hos Gældsstyrelsen i DMI

Fordring Type	Fordring ID	Periode Fra	Periode Til	Forfald Dato	Σ Fordring Åbent Beløb
Grundskyld	101033156352	01.01.2024	30.06.2024	01.04.2024	3.245,76
Grundskyld	101033419676	01.07.2024	31.12.2024	01.08.2024	3.245,76
Grundskyld	110078390589	01.01.2025	30.06.2025	01.05.2025	3.150,00
Grundskyld	110084936196	01.07.2025	31.12.2025	01.10.2025	3.150,00
HF Fordring Type Grundskyld					**12.791,52**

Gæld til opkrævning hos Skattestyrelsen
Fremtidige posteringer på Skattekontoen

Fordringstype	Stiftelses-tidspunkt	Periode fra	Periode til	Forfald dato	Beløb
Grundskyld	01-01-2026	01-07-2026	31-12-2026	01-10-2026	3.150,00 kr.
				I alt:	**3.150,00 kr.**

Sådan betaler I gælden

Da der kan være krav for 2026, som Gældsstyrelsen ikke kan opgøre på nuværende tidspunkt, men først når ejerskifte er registreret, bedes I rette henvendelse på mail til tvangssalgfortrin@gaeldst.dk, for ny opgørelse samt betalingsoplysninger.

Har I spørgsmål

I kan kontakte os direkte på mail tvangssalgfortrin@gaeldst.dk. I kan også ringe til os på Gældsstyrelsens hovednummer 70 15 73 04.

Venlig hilsen

Anette Jensen
Konsulent

Gorrissen Federspiel Advokatpartnerselskab
Silkeborgvej 2
8000 Aarhus C
Att.: Lone Sehested Bødtger

Virksomheder 7

Teglgårdsparken 99
5500 Middelfart

Telefon 70 15 73 04
gaeldst.dk

19. august 2026

Vores sagsnr. 5100041307

Reference 030838

Gældsopgørelse i forbindelse med tvangsauktion den 24. september 2026

Vi sender hermed en opgørelse over fordringer med fortrinsret, som er til inddrivelse hos Gældsstyrelsen samt til opkrævning hos Skattestyrelsen og vedrører denne ejendom:

Matrikelnummer	1 UH EJERLEJLIGHEDSNR. 12
Adresse	HEDESØVEJ 13 1 1, 2640 HEDEHUSENE
BFE-nummer	100451986

Flere fordringer kan have fortrinsret

I bedes kontakte Høje-Taastrup kommune/forsyningsselskab, hvis I mangler oplysninger om andre fordringer med fortrinsret, der ikke er til inddrivelse hos Gældsstyrelsen.

Vi tager forbehold for, at der frem til datoen for tvangsauktionen kan blive overdraget flere fortrinsberettigede fordringer til inddrivelse.

Gæld til inddrivelse med fortrinsret hos Gældsstyrelsen i DMI

Fordring Type	Fordring ID	Periode Fra	Periode Til	Forfald Dato	Σ Fordring Åbent Beløb
Grundskyld	101033156350	01.01.2024	30.06.2024	01.04.2024	3.444,84
Grundskyld	101033419674	01.07.2024	31.12.2024	01.08.2024	3.444,84
Grundskyld	110078390591	01.01.2025	30.06.2025	01.05.2025	3.344,04
Grundskyld	110084935987	01.07.2025	31.12.2025	01.10.2025	3.344,04
HF Fordring Type Grundskyld					**13.577,76**

Gæld til opkrævning hos Skattestyrelsen
Fremtidige posteringer på Skattekontoen

Fordringstype	Stiftelses-tidspunkt	Periode fra	Periode til	Forfald dato	Beløb
Grundskyld	01-01-2026	01-07-2026	31-12-2026	01-10-2026	3.344,04 kr.
				I alt:	**3.344,04 kr.**

Sådan betaler I gælden

Da der kan være krav for 2026, som Gældsstyrelsen ikke kan opgøre på nuværende tidspunkt, men først når ejerskifte er registreret, bedes I rette henvendelse på mail til tvangssalgfortrin@gaeldst.dk, for ny opgørelse samt betalingsoplysninger.

Har I spørgsmål

I kan kontakte os direkte på mail tvangssalgfortrin@gaeldst.dk. I kan også ringe til os på Gældsstyrelsens hovednummer 70 15 73 04.

Venlig hilsen

Anette Jensen
Konsulent

STYRELSEN

Gorrissen Federspiel Advokatpartnerselskab
Silkeborgvej 2
8000 Aarhus C
Att.: Lone Sehested Bødtger

Virksomheder 7

Teglgårdsparken 99
5500 Middelfart

Telefon 70 15 73 04
gaeldst.dk

19. august 2026

Vores sagsnr. 5100041308

Reference 030838

Gældsopgørelse i forbindelse med tvangsauktion den 24. september 2026

Vi sender hermed en opgørelse over fordringer med fortrinsret, som er til inddrivelse hos Gældsstyrelsen samt til opkrævning hos Skattestyrelsen og vedrører denne ejendom:

Matrikelnummer	1 UH EJERLEJLIGHEDSNR. 13
Adresse	HEDESØVEJ 13 1 2, 2640 HEDEHUSENE
BFE-nummer	100451987

Flere fordringer kan have fortrinsret

I bedes kontakte Høje-Taastrup kommune/forsyningsselskab, hvis I mangler oplysninger om andre fordringer med fortrinsret, der ikke er til inddrivelse hos Gældsstyrelsen.

Vi tager forbehold for, at der frem til datoen for tvangsauktionen kan blive overdraget flere fortrinsberettigede fordringer til inddrivelse.

Gæld til inddrivelse med fortrinsret hos Gældsstyrelsen i DMI

Fordring Type	Fordring ID	Periode Fra	Periode Til	Forfald Dato	Σ Fordring Åbent Beløb
Grundskyld	101033156343	01.01.2024	30.06.2024	01.04.2024	5.470,92
Grundskyld	101033419667	01.07.2024	31.12.2024	01.08.2024	5.470,92
Grundskyld	110078390580	01.01.2025	30.06.2025	01.05.2025	5.309,64
Grundskyld	110084936193	01.07.2025	31.12.2025	01.10.2025	5.309,64
HF Fordring Type Grundskyld					**21.561,12**

Gæld til opkrævning hos Skattestyrelsen
Fremtidige posteringer på Skattekontoen

Fordringstype	Stiftelses-tidspunkt	Periode fra	Periode til	Forfald dato	Beløb
Grundskyld	01-01-2026	01-07-2026	31-12-2026	01-10-2026	5.309,64 kr.
				I alt:	**5.309,64 kr.**

Sådan betaler I gælden

Da der kan være krav for 2026, som Gældsstyrelsen ikke kan opgøre på nuværende tidspunkt, men først når ejerskifte er registreret, bedes I rette henvendelse på mail til tvangssalgfortrin@gaeldst.dk, for ny opgørelse samt betalingsoplysninger.

Har I spørgsmål

I kan kontakte os direkte på mail tvangssalgfortrin@gaeldst.dk. I kan også ringe til os på Gældsstyrelsens hovednummer 70 15 73 04.

Venlig hilsen

Anette Jensen
Konsulent

Gorrissen Federspiel Advokatpartnerselskab
Silkeborgvej 2
8000 Aarhus C
Att.: Lone Sehested Bødtger

Virksomheder 7

Teglgårdsparken 99
5500 Middelfart

Telefon 70 15 73 04
gaeldst.dk

19. august 2026

Vores sagsnr. 5100041309

Reference 030838

Gældsopgørelse i forbindelse med tvangsauktion den 24. september 2026

Vi sender hermed en opgørelse over fordringer med fortrinsret, som er til inddrivelse hos Gældsstyrelsen samt til opkrævning hos Skattestyrelsen og vedrører denne ejendom:

Matrikelnummer	1 UH EJERLEJLIGHEDSNR. 14
Adresse	HEDESØVEJ 13 2 1, 2640 HEDEHUSENE
BFE-nummer	100451988

Flere fordringer kan have fortrinsret

I bedes kontakte Høje-Taastrup kommune/forsyningsselskab, hvis I mangler oplysninger om andre fordringer med fortrinsret, der ikke er til inddrivelse hos Gældsstyrelsen.

Vi tager forbehold for, at der frem til datoen for tvangsauktionen kan blive overdraget flere fortrinsberettigede fordringer til inddrivelse.

Gæld til inddrivelse med fortrinsret hos Gældsstyrelsen i DMI

Fordring Type	Fordring ID	Periode Fra	Periode Til	Forfald Dato	Fordring Åbent Beløb
Grundskyld	101033156346	01.01.2024	30.06.2024	01.04.2024	5.012,28
Grundskyld	101033419670	01.07.2024	31.12.2024	01.08.2024	5.012,28
Grundskyld	110078390582	01.01.2025	30.06.2025	01.05.2025	4.863,60
Grundskyld	110084936192	01.07.2025	31.12.2025	01.10.2025	4.863,60
HF Fordring Type Grundskyld					**19.751,76**

Gæld til opkrævning hos Skattestyrelsen
Fremtidige posteringer på Skattekontoen

Fordringstype	Stiftelses-tidspunkt	Periode fra	Periode til	Forfald dato	Beløb
Grundskyld	01-01-2026	01-07-2026	31-12-2026	01-10-2026	4.863,60 kr.
				I alt:	**4.863,60 kr.**

Sådan betaler I gælden

Da der kan være krav for 2026, som Gældsstyrelsen ikke kan opgøre på nuværende tidspunkt, men først når ejerskifte er registreret, bedes I rette henvendelse på mail til tvangssalgfortrin@gaeldst.dk, for ny opgørelse samt betalingsoplysninger.

Har I spørgsmål

I kan kontakte os direkte på mail tvangssalgfortrin@gaeldst.dk. I kan også ringe til os på Gældsstyrelsens hovednummer 70 15 73 04.

Venlig hilsen

Anette Jensen
Konsulent

Gorrissen Federspiel Advokatpartnerselskab
Silkeborgvej 2
8000 Aarhus C
Att.: Lone Sehested Bødtger

Teglgårdsparken 99
5500 Middelfart

Telefon 70 15 73 04
gaeldst.dk

19. august 2026

Vores sagsnr. 5100041310

Reference 030838

Gældsopgørelse i forbindelse med tvangsauktion den 24. september 2026

Vi sender hermed en opgørelse over fordringer med fortrinsret, som er til inddrivelse hos Gældsstyrelsen samt til opkrævning hos Skattestyrelsen og vedrører denne ejendom:

Matrikelnummer	1 UH EJERLEJLIGHEDSNR. 15
Adresse	HEDESØVEJ 11, 2640 HEDEHUSENE
BFE-nummer	100451989

Flere fordringer kan have fortrinsret

I bedes kontakte Høje-Taastrup kommune/forsyningsselskab, hvis I mangler oplysninger om andre fordringer med fortrinsret, der ikke er til inddrivelse hos Gældsstyrelsen.

Vi tager forbehold for, at der frem til datoen for tvangsauktionen kan blive overdraget flere fortrinsberettigede fordringer til inddrivelse.

Gæld til inddrivelse med fortrinsret hos Gældsstyrelsen i DMI

Fordring Type	Fordring ID	Periode Fra	Periode Til	Forfald Dato	Σ Fordring Åbent Beløb
Grundskyld	101033156349	01.01.2024	30.06.2024	01.04.2024	3.467,52
Grundskyld	101033419673	01.07.2024	31.12.2024	01.08.2024	3.467,52
Grundskyld	110078390590	01.01.2025	30.06.2025	01.05.2025	3.366,72
Grundskyld	110084936195	01.07.2025	31.12.2025	01.10.2025	3.366,72
HF Fordring Type Grundskyld					**13.668,48**

Gæld til opkrævning hos Skattestyrelsen
Fremtidige posteringer på Skattekontoen

Fordringstype	Stiftelses-tidspunkt	Periode fra	Periode til	Forfald dato	Beløb
Grundskyld	01-01-2026	01-07-2026	31-12-2026	01-10-2026	3.366,72 kr.
				I alt:	**3.366,72 kr.**

Sådan betaler I gælden

Da der kan være krav for 2026, som Gældsstyrelsen ikke kan opgøre på nuværende tidspunkt, men først når ejerskifte er registreret, bedes I rette henvendelse på mail til tvangssalgfortrin@gaeldst.dk, for ny opgørelse samt betalingsoplysninger.

Har I spørgsmål

I kan kontakte os direkte på mail tvangssalgfortrin@gaeldst.dk. I kan også ringe til os på Gældsstyrelsens hovednummer 70 15 73 04.

Venlig hilsen

Anette Jensen
Konsulent

Dækningsoversigt - Forsikringsoversigt

Bilag **13**
Gorrissen Federspiel

Dato: 7. februar 2025
CVR-nr.: 43634615
Kundenr.: 7417 20H
Aftalenr.: 9820 308 813
Versionsnr.: 00001
Side: 3

Søparken Terasse Aps I/Konkurs
C/O Advokatfirmaet Børge Nielsen
Hasserisvej 174
9000 Aalborg

	Ansvar		
Vilkår	Vilkårsnr. 9900-1, 9903-1 og 9910-1 gælder for forsikringen.		
Sikrede	Søparken Terasse Aps I/Konkurs, C/O Advokatfirmaet Børge Nielsen, Hasserisvej 174, 9000 Aalborg		
Virksomhedens aktiviteter	Udlejning af boliger til private.		
Dækningsområde	Erhvervsansvar:		Europa
Oplysninger om ansatte	**Hovedbeskæftigelse**	**Helår**	**Timer**
	Anden udlejning af boliger	0	0
	Øvrige		
	Kontor	0,00	0
	Konsulent/repræsentant/sælger	0,00	0
	Rengøring	0,00	0
	Chauffør	0,00	0
	I alt	**0**	**0**
Dækninger og dækningssummer	**Sådan er I dækket**		**Dækningssum pr. år**
	Højeste samlede erstatningsudbetaling		**10.000.000 kr.**
	Heraf dog højst		
	Erhvervsansvar		10.000.000 kr.
	Forurening (fra forsikringsstedet)		2.000.000 kr.
	Fareafværgelse (erhvervs- og produktansvar)		Nej
	Produktansvar		Nej
	Ingrediens- og / eller komponentskade		Nej
	Ingrediens- og / eller komponentskade og tab		Nej
	Behandling og bearbejdning (produktansvar)		Nej
	Udvidet ansvar for beboelsesejendom		Nej
Selvrisiko	**Erhvervsansvar** Der gælder en selvrisiko på 6.793 kr. af enhver tingskade, dog gælder der for Forurening (fra forsikringsstedet) en selvrisiko på 13.587 kr. af enhver tingskade Selvrisikobeløb er fastsat i 2025 og bliver indeksreguleret hvert år.		

Indeksregulering af summer	Summer bliver ikke indeksreguleret.
Særlige vilkår	**For virksomheden gælder følgende:** **Hus- og grundejeransvar alene** Forsikringen dækker alene sikredes ansvar i egenskab af ejer eller lejer af bygninger og grunde, der bliver benyttet til virksomhedens drift. **Offentlige forskrifter** Det er en betingelse for forsikringens dækning, at myndighedernes til enhver tid stillede krav og forskrifter, herunder, men ikke begrænset til, afprøvning, erklæringer, produktinformation, anvendelsesdeklaration, brugsanvisning og mærkning, er overholdt. Ved eksport skal tilsvarende krav i forhold til importlandets regler være opfyldt.

Dækningsoversigt - Forsikringsoversigt

Topdanmark

Dato: 7. februar 2025
CVR-nr.: 43634615
Kundenr.: 7417 20H
Aftalenr.: 9820 308 813
Versionsnr.: 00001
Side: 5

Søparken Terasse Aps I/Konkurs
C/O Advokatfirmaet Børge Nielsen
Hasserisvej 174
9000 Aalborg

	Ejendom	
Vilkår	Vilkårsnr. 9900-1, 9904-2 og 9910-2 gælder for forsikringen.	
Forsikringssted	Hedesøvej 11-15, Nærheden, 2640 Hedehusene.	
Matrikelnummer	00001 uh.	
Oplysninger om bygningen	Ejendomsforsikringen er oprettet på baggrund af oplysninger fra BBR, med mindre andet er oplyst.	
Bygning 1 Bygning	**Oplysninger om bygningen**	
	Forsikringsform	Nyværdi
	Bruttoetageareal	1.581 m2
	Momsandel	0 %
	Sådan er bygningen dækket	
	Brand	Ja
	Storm og nedbør	Ja
	Udstrømning af vand	Ja
	Pludselig skade	Ja
	Indbrud	Ja
	Svamp (Nyværdi max 15 mio. kr.)	Ja
	Insekt	Ja
	Rørskade	Ja
	Glas	Ja
	Bygningsanvendelser **Brandceller** Beboelse, anvendelse: • Anden udlejning af boliger	
Øvrige oplysninger om virksomhedens bygninger	**Sådan er alle bygninger dækket**	
	Jordskade	2.037.997 kr.
	Restværdi, Skadegrad 50%	Ja
	Oprydning	4.075.994 kr.
	Lovliggørelse	Ja
	El-skade	Ja
	Omstilling af låse	67.933 kr.
	Hærværk	407.599 kr.
	Sanitet	Ja
	Stikledning	Ja
	Udvidelse for beboelsesejendom	Nej

Dækningsoversigt - Forsikringsoversigt

Topdanmark

Dato: 7. februar 2025
CVR-nr.: 43634615
Kundenr.: 7417 20H
Aftalenr.: 9820 308 813
Versionsnr.: 00001
Side: 6

Sådan er alle bygninger dækket

Huslejetab	1.358.665 kr.
Ny-, til- og ombygning	Nej

Selvrisiko

Ved enhver skade er der en selvrisiko på 6.793 kr.

Selvrisikobeløb er fastsat i 2025 og bliver indeksreguleret hvert år.

For følgende dækninger gælder dog:

Dækning	Selvrisiko	Indeksreguleret
Glas	0 kr.	Nej
Sanitet	0 kr.	Nej

Indeksregulering af summer

Summer er fastsat i 2025 og bliver indeksreguleret hvert år.

Forureningsattester

Dette dokument er genereret ud fra et øjebliksbillede af hvilke jordstykker 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 jordstykker tilhørende BFE-nummeret på et senere tidspunkt.

BFE-nummer: 100100510
Ejerlav og jordstykke: (21953,1uh)

Danmarks Miljøportal Din indgang til data om miljøet i Danmark

1uh, Kallerup Gde., Hedehusene, Høje-Tåstrup

Jordstykke	Ejerlavsnavn	Kommune	Region
1uh	Kallerup Gde., Hedehusene	Høje-Tåstrup	Region Hovedstaden

Forureningsstatus for jordstykket

Status efter jordforureningsloven(kortlægningsinfo)

- Der er for nuværende ingen oplysninger om jordforurening på det pågældende jordstykke.

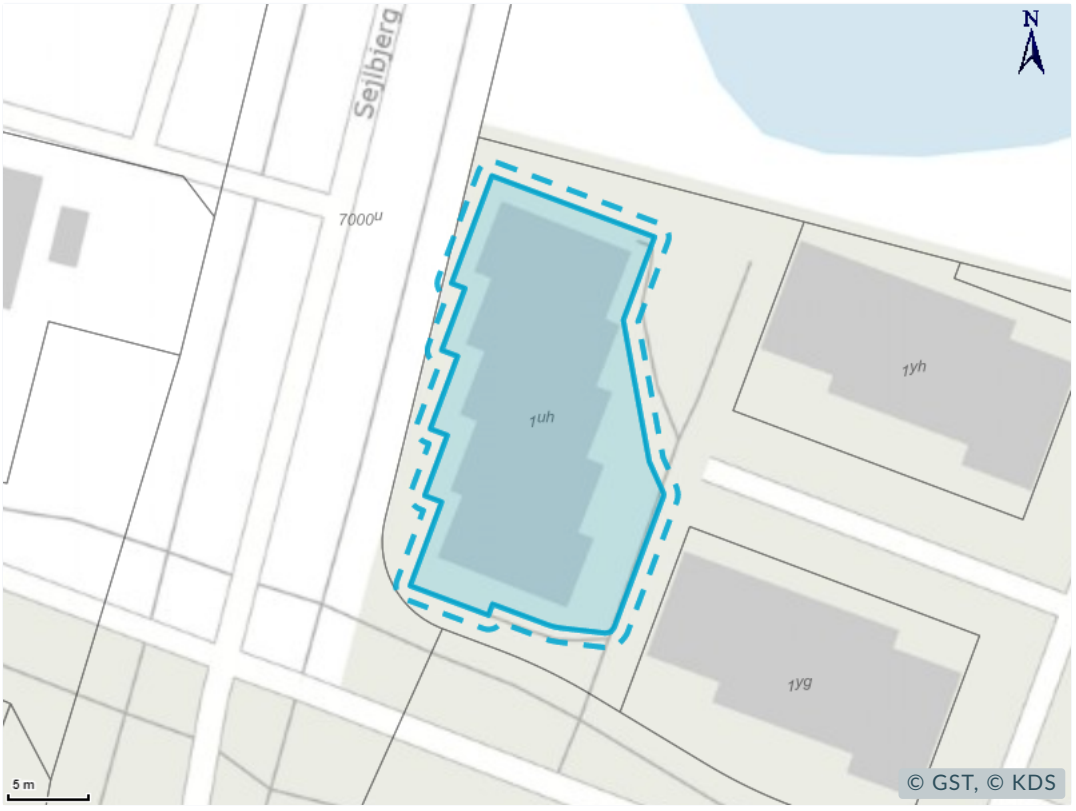
Påbud

- Der er på dette jordstykke ikke igangværende påbud efter jordforureningsloven.

Området

Regionens jordforureningsstatus for området

Forureningsniveauet på et jordstykke opdeles i V1 og V2. V1 giver grundlæggende oplysninger om forureningskilder, mens V2 bekræfter skadelig forurening. Der kan være nuancer for specifikke forhold og markeringer for løste problemer.



- Søgeareal
- Markering
- Jordforurening, V2
  - F2 Nuanceret
  - F1 Nuanceret
  - F0 Nuanceret
- Jordforurening, V1
- Lokaliseret (Uafklaret)
- Udgået Efter Kortlægning
- Udgået Inden Kortlægning

Kommunens Områdeklassificering og påbud for området

Jordflytninger fra områdeklassificerede og kortlagte arealer skal anmeldes til Kommunen.



- Søgeareal
- Markering
- Analysefrit område (Kategori 1)
- Analysefrit område (Kategori 2)
- Område med krav om analyser
- Påbud – Aktiv
- Påbud - Længerevarende vilkår

Kontaktoplysninger

Region Hovedstaden

Adresse:	Region Hovedstaden, Center for Regional Udvikling, Kongens Vænge 2, 3400 Hillerød
Mail:	miljoe@regionh.dk
Website:	www.regionh.dk
Beskrivelse:	Bemærk, at Regionen ikke indberetter lokaliserede (uafklarede) oplysninger for København og Tårnby kommune. I disse to kommuner kan Regionen derfor ligge inde med lokaliserede (uafklarede) oplysninger, uanset hvilken forureningsstatus, der fremgår af jordforureningsattesten. For øvrige kommuner kan Regionen i enkelte tilfælde ligge inde med lokaliserede (uafklarede) oplysninger, uanset hvilken forureningsstatus, der fremgår af jordforureningsattesten. Se Region Hovedstadens hjemmeside for nærmere information om, hvordan jordforureningsoplysninger kan hentes (https://www.regionh.dk/miljoe)

Høje-Tåstrup

Adresse:	Bygaden 2 | 2630 Taastrup
Mail:	tmc@htk.dk
Website:	http://www.htk.dk
Beskrivelse:	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.

Ordforklaring

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 inden 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 Inden 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 Jordstykket på kort. I enkelte til fælde kan unøjagtigheder eller ændringer i matrikeltegningen resultere i, at Jordstykket fejlagtig overlapper et andet jordstykke 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 Jordstykket på https://danmarksarealinformation.miljoeportal.dk/. 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.

Danmarks Miljoportal

Om Danmarks Miljøportal

Danmarks Miljøportal er et fællesoffentligt partnerskab ejet af staten, kommunerne og regionerne, der har til formål at understøtte digital miljøforvaltning i Danmark.

Danmarks Miljøportals mål er, at miljødata inddrages tidligt i alle beslutninger, der har en miljøpåvirkning. Det gør vi ved at skabe let og åben adgang til miljødata, der gør det muligt for myndigheder og virksomheder at integrere miljø i deres beslutninger.

Kontakt

Danmarks Miljøportal
1780 København V
Nyropsgade 30

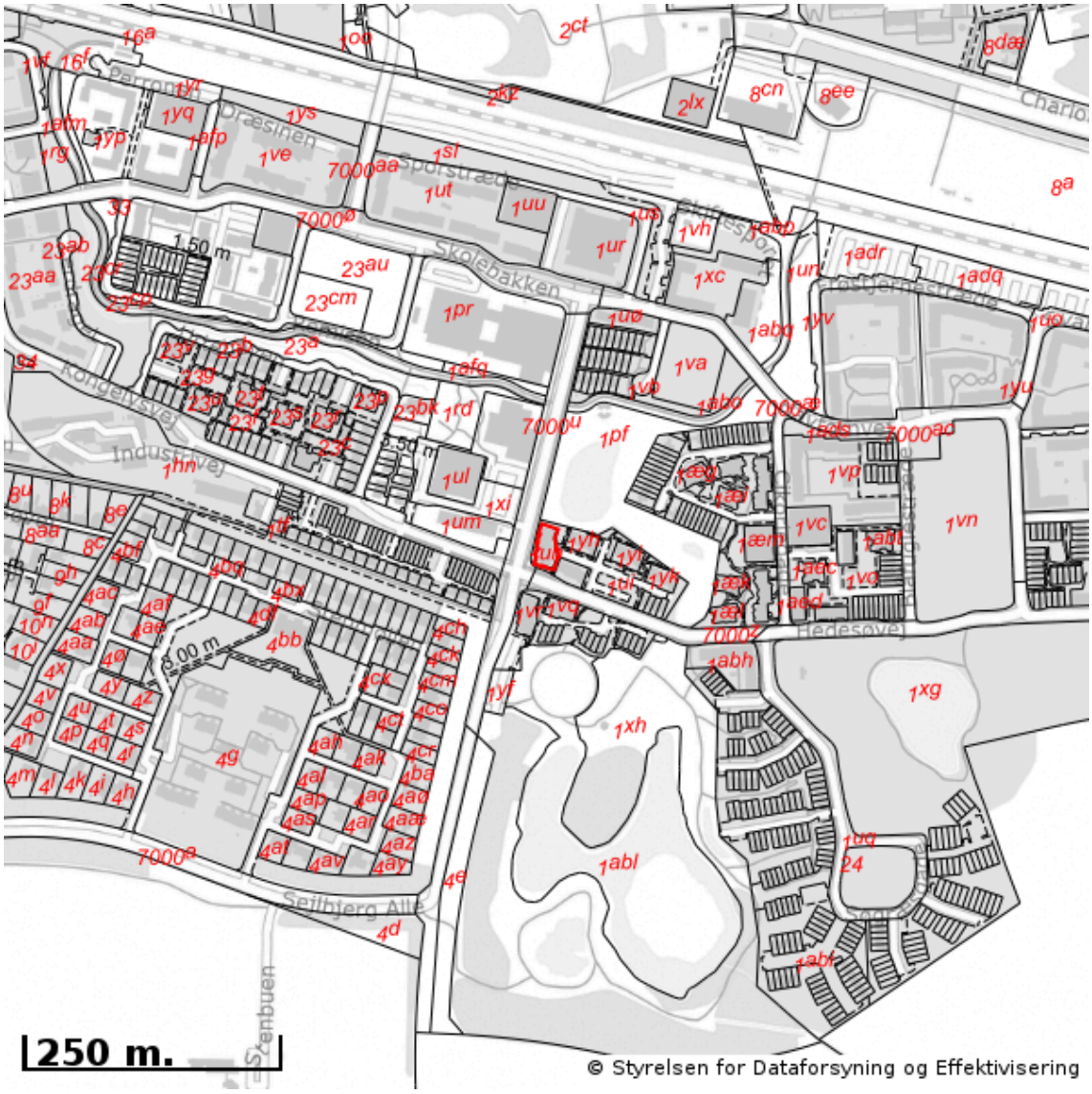
Oplysninger

Ean-nr.: 5798000871007
CVR.: 29776938
Tlf.: +45 31 50 15 70

EJENDOMS
DATA
RAPPORT

Oversigt over råstofområder

Berørende matr. 1uh Kallerup Gde., Hedehusene
Oplysninger om råstofområder er indhentet d. 10-08-2026.



Signaturforklaring:

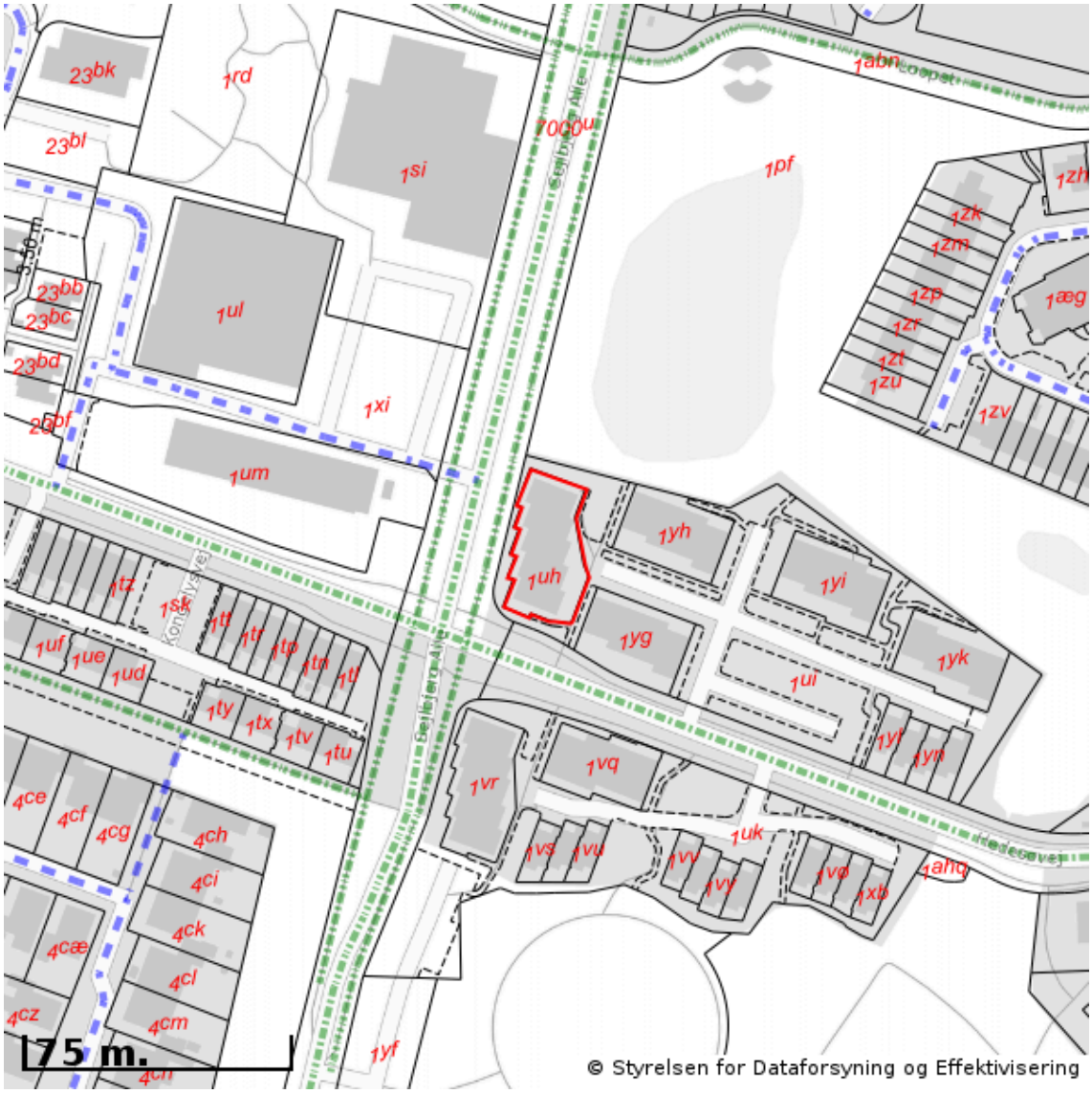
- Matriklens placering
- Råstofgraveområde
- Råstofinteresseområde
- Areal med anmeldte rettigheder

OBS! Oplysninger om råstofområder indhentes fra Danmarks Arealinformation og vedligeholdes af regionerne. Kontakt regionen hvis du mener at der er fejl i råstofområderne.

EJENDOMS
DATA
RAPPORT

Oversigt over vejforsyning

Berørende matr. 1uh Kallerup Gde., Hedehusene
Oplysninger om vejforsyning er indhentet d. 10-08-2026.



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.

Bilag 16
Gorrissen Federspiel

Den 30. juni 2026

DLR Kredit A/S | CVR-nr. 25781309
Nyropsgade 17 | 1780 København V
Tlf. 70 10 00 90 | dlr@dlr.dk
www.dlr.dk

Sendes pr. e-mail: jve@gorrissenfederspiel.com

Advokat Preben Jakobsen
c/o Advokat Jacob Vindal Eriksen
Silkeborgvej 2
8000 Aarhus C

Vores ref.:
LNN/Kirsten Bjørkman
Tlf.: 33 42 07 77 (direkte)
E-mail: kib@dlr.dk

Vedr.: DLR Kredit sag nr. V 183.169
Ejendommene Hedesøvej 11, Hedesøvej 15, st., 2, Hedesøvej 13, st., 2, Hedesøvej 13, st., 1, Hedesøvej 13, 1., 1, Hedesøvej 13, 1., 2, Hedesøvej 13, 2., 1, Hedesøvej 15, st., 1, Hedesøvej 15, 1., 1, Hedesøvej 15, 1., 2, Hedesøvej 15, 2., 1, Hedesøvej 15, 2., 2, Hedesøvej 15, 3., 1, Hedesøvej 15, 3., 2 og Hedesøvej 15, 4., 1, 2640 Hedehusene, tilhørende Søparken Terrasse ApS under konkurs

I henhold til indkaldelse modtaget fra Retten i Glostrup fremsendes vedlagt opgørelser over DLR Kredits tilgodehavende pr. den 24. september 2026.

Såfremt auktionen tilbagekaldes, skal vi anmode om at blive orienteret herom.

Vi skal for god ordens skyld som tidligere oplyst gøre opmærksom på, at TSG Group A/S under konkurs, v/kurator, advokat Ulla Skov, hæfter som selvskyldnerkautionist på DLR Kredits lån opr. kr. 19.400.000 og opr. kr. 8.763.000.

DLR Kredits terminsydelser på 4-terminerslån forfalder den 1.1., 1.4., 1.7. og 1.10. eller den 1.3., 1.6., 1.9. og 1.12. og er beregnet kvartårligt til henholdsvis 1.2., 1.5., 1.8. og 1.11. eller 1.4., 1.7., 1.10. og 1.1.

Morarenter beregnes med 18% p.a. regnet fra sidste rettidige betalingsdag og indtil betaling finder sted. Morarenter er indbefattet i de anførte restancer. Ved indbetaling af forfaldne ydelser efter opgørelsesdatoen, tillægges yderligere morarenter, som opkræves sammen med efterfølgende terminsopkrævning.

Den anførte, seneste noterede børskurs, henviser til seneste noterede kurs forud for udskrivningstidspunktet. Den anførte kurs er alene til orientering.

Det SKAL af salgsopstillingen fremgå, såfremt der er tale om INKONVERTERBARE LÅN (fremgår af opgørelsen).

Det bemærkes, at DLR Kredits lån forfalder til indfrielse ved tvangsauktionen, og lånet/lånene alene kan forblive indestående, såfremt DLR Kredit kan bevilge gældsovertagelse til auktionskøberen.

Fordringen/erne forudsættes anført i kolonne 1 og 4 i salgsopstillingen.

Med venlig hilsen
DLR Kredit

Opgørelse over DLRs tilgodehavende
Pr. 24. september 2026

Ad sagnr V 183169 Ejendom nr. 1
Ejd.matr.nr luh Kallerup Gde., Hedehusene
Beliggende Hedesøvej 11, 2640 Hedehusene

DLRs reference
Særlige engagementer og Inkasso/kib
E-mail: jurmail@dlr.dk

Udskrevet: 30. juni 2026

Lånenr.	Hovedstol	Var.rt. Inkonverterbar serie	Kontantlån	Kontant rente
60	19.400.000,00	2,5300%CB6 JAN 2027	Annuitetslån	2,8169

Seneste noterede børskurs: 100,3181

Obligationsrestgæld kr. 19.401.297,63

Kontantrestgæld pr.	01.09.2026	Kr.	19.400.000,00		
Refusion af rente i 7 dage		Kr.	-10.395,13		
Refusion af bidrag i 7 dage		Kr.	-7.933,97	Kr.	19.381.670,90
Ydelse pr.	01.09.2026	Kr.	245.747,17	Kr.	245.747,17
Restancer pr.	01.06.2026	Kr.	237.873,43		
Restancer pr.	01.03.2026	Kr.	234.966,43		
Restancer pr.	01.12.2025	Kr.	237.555,38		
Restancer pr.	01.09.2025	Kr.	246.998,38		
Restancer pr.	01.06.2025	Kr.	289.639,71		
Restancer pr.	01.03.2025	Kr.	300.805,71		
Restancer pr.	01.12.2024	Kr.	330.281,72		
Restancer pr.	01.09.2024	Kr.	354.277,72	Kr.	2.232.398,48
				Ialt Kr.	21.859.816,55
Næste ord. ydelse pr.	01.12.2026	Kr.	246.717,07		

* * * * * * * *

Lånenr.	Hovedstol	Var.rt. Inkonverterbar serie	Kontantlån	Kontant rente
61	8.763.000,00	2,5300%CB6 JAN 2027	Annuitetslån	2,5580

Seneste noterede børskurs: 100,3181

Obligationsrestgæld kr. 8.050.706,87

Kontantrestgæld pr.	01.09.2026	Kr.	8.050.146,56		
Refusion af rente i 7 dage		Kr.	-4.343,27		
Refusion af bidrag i 7 dage		Kr.	-3.313,67	Kr.	8.042.489,62
Ydelse pr.	01.09.2026	Kr.	154.276,76	Kr.	154.276,76
Restancer pr.	01.06.2026	Kr.	156.332,54		
Restancer pr.	01.03.2026	Kr.	157.819,71		
Restancer pr.	01.12.2025	Kr.	162.792,31		

... fortsættes på side 2

Opgørelse over DLRs tilgodehavende
Pr. 24. september 2026

Ad sagnr V 183169 Ejendom nr. 1
Ejd.matr.nr luh Kallerup Gde., Hedehusene
Beliggende Hedesøvej 11, 2640 Hedehusene

DLRs reference Udskrevet: 30. juni 2026
Særlige engagementer og Inkasso/kib
E-mail: jurmail@dlr.dk
... fortsat fra side 1

Restancer	pr.	01.09.2025	Kr.	169.566,09	
Restancer	pr.	01.06.2025	Kr.	185.227,67	
Restancer	pr.	01.03.2025	Kr.	192.343,20	
Restancer	pr.	01.12.2024	Kr.	197.342,32	
Restancer	pr.	01.09.2024	Kr.	211.813,14	Kr. 1.433.236,98
				Ialt Kr.	9.630.003,36
Næste ord. ydelse	pr.	01.12.2026	Kr.	154.237,86	

* * * * * * * *

Oplysning om påløbne inkassoomkostninger kan fås hos DLR's advokat:

Advokat
Henrik Kring Schmidt
Dla Piper Denmark Adv.Partselsk.
Oslo Plads 2
2100 København Ø

DLRs totale tilgodehavende andrager Kr. 31.489.819,91

Med venlig hilsen
DLR Kredit

Opgørelse over DLRs tilgodehavende
Pr. 24. september 2026

Ad sagnr V 183169 Ejendom nr. 2
Ejd.matr.nr luh Kallerup Gde., Hedehusene
Beliggende Hedesøvej 15, st 2, 2640 Hedehusene

DLRs reference Udskrevet: 30. juni 2026
Særlige engagementer og Inkasso/kib
E-mail: jurmail@dlr.dk

Lånenr.	Hovedstol	Var.rt. Inkonverterbar serie	Kontantlån	Kontant rente
60	19.400.000,00	2,5300%CB6 JAN 2027	Annuitetslån	2,8169

Seneste noterede børskurs: 100,3181

Obligationsrestgæld kr. 19.401.297,63

Kontantrestgæld pr.	01.09.2026	Kr.	19.400.000,00		
Refusion af rente i 7 dage		Kr.	-10.395,13		
Refusion af bidrag i 7 dage		Kr.	-7.933,97	Kr.	19.381.670,90
Ydelse pr.	01.09.2026	Kr.	245.747,17	Kr.	245.747,17
Restancer pr.	01.06.2026	Kr.	237.873,43		
Restancer pr.	01.03.2026	Kr.	234.966,43		
Restancer pr.	01.12.2025	Kr.	237.555,38		
Restancer pr.	01.09.2025	Kr.	246.998,38		
Restancer pr.	01.06.2025	Kr.	289.639,71		
Restancer pr.	01.03.2025	Kr.	300.805,71		
Restancer pr.	01.12.2024	Kr.	330.281,72		
Restancer pr.	01.09.2024	Kr.	354.277,72	Kr.	2.232.398,48
				Ialt Kr.	21.859.816,55
Næste ord. ydelse pr.	01.12.2026	Kr.	246.717,07		

* * * * * * * *

Lånenr.	Hovedstol	Var.rt. Inkonverterbar serie	Kontantlån	Kontant rente
61	8.763.000,00	2,5300%CB6 JAN 2027	Annuitetslån	2,5580

Seneste noterede børskurs: 100,3181

Obligationsrestgæld kr. 8.050.706,87

Kontantrestgæld pr.	01.09.2026	Kr.	8.050.146,56		
Refusion af rente i 7 dage		Kr.	-4.343,27		
Refusion af bidrag i 7 dage		Kr.	-3.313,67	Kr.	8.042.489,62
Ydelse pr.	01.09.2026	Kr.	154.276,76	Kr.	154.276,76
Restancer pr.	01.06.2026	Kr.	156.332,54		
Restancer pr.	01.03.2026	Kr.	157.819,71		
Restancer pr.	01.12.2025	Kr.	162.792,31		

... fortsættes på side 2

Opgørelse over DLRs tilgodehavende
Pr. 24. september 2026

Ad sagnr V 183169 Ejendom nr. 2
Ejd.matr.nr luh Kallerup Gde., Hedehusene
Beliggende Hedesøvej 15, st 2, 2640 Hedehusene

DLRs reference Udskrevet: 30. juni 2026
Særlige engagementer og Inkasso/kib
E-mail: jurmail@dlr.dk
... fortsat fra side 1

Restancer	pr.	01.09.2025	Kr.	169.566,09	
Restancer	pr.	01.06.2025	Kr.	185.227,67	
Restancer	pr.	01.03.2025	Kr.	192.343,20	
Restancer	pr.	01.12.2024	Kr.	197.342,32	
Restancer	pr.	01.09.2024	Kr.	211.813,14	Kr. 1.433.236,98
				Ialt Kr.	9.630.003,36

Næste ord. ydelse pr. 01.12.2026 Kr. 154.237,86

* * * * * * * *

Oplysning om påløbne inkassoomkostninger kan fås hos DLR's advokat:

Advokat
Henrik Kring Schmidt
Dla Piper Denmark Adv.Partselsk.
Oslo Plads 2
2100 København Ø

DLRs totale tilgodehavende andrager Kr. 31.489.819,91

Med venlig hilsen
DLR Kredit

Opgørelse over DLRs tilgodehavende
Pr. 24. september 2026

Ad sagnr V 183169 Ejendom nr. 3
Ejd.matr.nr luh Kallerup Gde., Hedehusene
Beliggende Hedesøvej 13, st 2, 2640 Hedehusene

DLRs reference Udskrevet: 30. juni 2026
Særlige engagementer og Inkasso/kib
E-mail: jurmail@dlr.dk

Lånenr.	Hovedstol	Var.rt. Inkonverterbar serie	Kontantlån	Kontant rente
60	19.400.000,00	2,5300%CB6 JAN 2027	Annuitetslån	2,8169

Seneste noterede børskurs: 100,3181

Obligationsrestgæld kr. 19.401.297,63

Kontantrestgæld pr.		01.09.2026	Kr.	19.400.000,00	
Refusion af rente i 7 dage			Kr.	-10.395,13	
Refusion af bidrag i 7 dage			Kr.	-7.933,97	Kr. 19.381.670,90
Ydelse	pr.	01.09.2026	Kr.	245.747,17	Kr. 245.747,17
Restancer	pr.	01.06.2026	Kr.	237.873,43	
Restancer	pr.	01.03.2026	Kr.	234.966,43	
Restancer	pr.	01.12.2025	Kr.	237.555,38	
Restancer	pr.	01.09.2025	Kr.	246.998,38	
Restancer	pr.	01.06.2025	Kr.	289.639,71	
Restancer	pr.	01.03.2025	Kr.	300.805,71	
Restancer	pr.	01.12.2024	Kr.	330.281,72	
Restancer	pr.	01.09.2024	Kr.	354.277,72	Kr. 2.232.398,48
					Ialt Kr. 21.859.816,55
Næste ord. ydelse pr.		01.12.2026	Kr.	246.717,07	

* * * * * * * *

Lånenr.	Hovedstol	Var.rt. Inkonverterbar serie	Kontantlån	Kontant rente
61	8.763.000,00	2,5300%CB6 JAN 2027	Annuitetslån	2,5580

Seneste noterede børskurs: 100,3181

Obligationsrestgæld kr. 8.050.706,87

Kontantrestgæld pr.		01.09.2026	Kr.	8.050.146,56	
Refusion af rente i 7 dage			Kr.	-4.343,27	
Refusion af bidrag i 7 dage			Kr.	-3.313,67	Kr. 8.042.489,62
Ydelse	pr.	01.09.2026	Kr.	154.276,76	Kr. 154.276,76
Restancer	pr.	01.06.2026	Kr.	156.332,54	
Restancer	pr.	01.03.2026	Kr.	157.819,71	
Restancer	pr.	01.12.2025	Kr.	162.792,31	

... fortsættes på side 2

Opgørelse over DLRs tilgodehavende
Pr. 24. september 2026

Ad sagnr V 183169 Ejendom nr. 3
Ejd.matr.nr 1uh Kallerup Gde., Hedehusene
Beliggende Hedesøvej 13, st 2, 2640 Hedehusene

DLRs reference Udskrevet: 30. juni 2026
Særlige engagementer og Inkasso/kib
E-mail: jurmail@dlr.dk
... fortsat fra side 1

Restancer	pr.	01.09.2025	Kr.	169.566,09	
Restancer	pr.	01.06.2025	Kr.	185.227,67	
Restancer	pr.	01.03.2025	Kr.	192.343,20	
Restancer	pr.	01.12.2024	Kr.	197.342,32	
Restancer	pr.	01.09.2024	Kr.	211.813,14	Kr. 1.433.236,98
				Ialt Kr.	9.630.003,36

Næste ord. ydelse pr. 01.12.2026 Kr. 154.237,86

* * * * * * * *

Oplysning om påløbne inkassoomkostninger kan fås hos DLR's advokat:

Advokat
Henrik Kring Schmidt
Dla Piper Denmark Adv.Partselsk.
Oslo Plads 2
2100 København Ø

DLRs totale tilgodehavende andrager Kr. 31.489.819,91

Med venlig hilsen
DLR Kredit

Opgørelse over DLRs tilgodehavende
Pr. 24. september 2026

Ad sagnr V 183169 Ejendom nr. 4
Ejd.matr.nr luh Kallerup Gde., Hedehusene
Beliggende Hedesøvej 13, st 1, 2640 Hedehusene

DLRs reference Udskrevet: 30. juni 2026
Særlige engagementer og Inkasso/kib
E-mail: jurmail@dlr.dk

Lånenr.	Hovedstol	Var.rt. Inkonverterbar serie	Kontantlån	Kontant rente
60	19.400.000,00	2,5300%CB6 JAN 2027	Annuitetslån	2,8169

Seneste noterede børskurs: 100,3181

Obligationsrestgæld kr. 19.401.297,63

Kontantrestgæld pr.	01.09.2026	Kr.	19.400.000,00		
Refusion af rente i 7 dage		Kr.	-10.395,13		
Refusion af bidrag i 7 dage		Kr.	-7.933,97	Kr.	19.381.670,90
Ydelse pr.	01.09.2026	Kr.	245.747,17	Kr.	245.747,17
Restancer pr.	01.06.2026	Kr.	237.873,43		
Restancer pr.	01.03.2026	Kr.	234.966,43		
Restancer pr.	01.12.2025	Kr.	237.555,38		
Restancer pr.	01.09.2025	Kr.	246.998,38		
Restancer pr.	01.06.2025	Kr.	289.639,71		
Restancer pr.	01.03.2025	Kr.	300.805,71		
Restancer pr.	01.12.2024	Kr.	330.281,72		
Restancer pr.	01.09.2024	Kr.	354.277,72	Kr.	2.232.398,48
				Ialt Kr.	21.859.816,55
Næste ord. ydelse pr.	01.12.2026	Kr.	246.717,07		

* * * * * * * *

Lånenr.	Hovedstol	Var.rt. Inkonverterbar serie	Kontantlån	Kontant rente
61	8.763.000,00	2,5300%CB6 JAN 2027	Annuitetslån	2,5580

Seneste noterede børskurs: 100,3181

Obligationsrestgæld kr. 8.050.706,87

Kontantrestgæld pr.	01.09.2026	Kr.	8.050.146,56		
Refusion af rente i 7 dage		Kr.	-4.343,27		
Refusion af bidrag i 7 dage		Kr.	-3.313,67	Kr.	8.042.489,62
Ydelse pr.	01.09.2026	Kr.	154.276,76	Kr.	154.276,76
Restancer pr.	01.06.2026	Kr.	156.332,54		
Restancer pr.	01.03.2026	Kr.	157.819,71		
Restancer pr.	01.12.2025	Kr.	162.792,31		

... fortsættes på side 2

Opgørelse over DLRs tilgodehavende
Pr. 24. september 2026

Ad sagnr V 183169 Ejendom nr. 4
Ejd.matr.nr luh Kallerup Gde., Hedehusene
Beliggende Hedesøvej 13, st 1, 2640 Hedehusene

DLRs reference Udskrevet: 30. juni 2026
Særlige engagementer og Inkasso/kib
E-mail: jurmail@dlr.dk
... fortsat fra side 1

Restancer	pr.	01.09.2025	Kr.	169.566,09	
Restancer	pr.	01.06.2025	Kr.	185.227,67	
Restancer	pr.	01.03.2025	Kr.	192.343,20	
Restancer	pr.	01.12.2024	Kr.	197.342,32	
Restancer	pr.	01.09.2024	Kr.	211.813,14	Kr. 1.433.236,98
				Ialt Kr.	9.630.003,36

Næste ord. ydelse pr. 01.12.2026 Kr. 154.237,86

* * * * * * * *

Oplysning om påløbne inkassoomkostninger kan fås hos DLR's advokat:

Advokat
Henrik Kring Schmidt
Dla Piper Denmark Adv.Partselsk.
Oslo Plads 2
2100 København Ø

DLRs totale tilgodehavende andrager Kr. 31.489.819,91

Med venlig hilsen
DLR Kredit

Opgørelse over DLRs tilgodehavende
Pr. 24. september 2026

Ad sagnr V 183169 Ejendom nr. 5
Ejd.matr.nr 1uh Kallerup Gde., Hedehusene
Beliggende Hedesøvej 13, 1 1, 2640 Hedehusene

DLRs reference
Særlige engagementer og Inkasso/kib
E-mail: jurmail@dlr.dk

Udskrevet: 30. juni 2026

Lånenr.	Hovedstol	Var.rt. Inkonverterbar serie	Kontantlån	Kontant rente
60	19.400.000,00	2,5300%CB6 JAN 2027	Annuitetslån	2,8169

Seneste noteredе børskurs: 100,3181

Obligationsrestgæld kr. 19.401.297,63

Kontantrestgæld pr.	01.09.2026	Kr.	19.400.000,00		
Refusion af rente i 7 dage		Kr.	-10.395,13		
Refusion af bidrag i 7 dage		Kr.	-7.933,97	Kr.	19.381.670,90
Ydelse pr.	01.09.2026	Kr.	245.747,17	Kr.	245.747,17
Restancer pr.	01.06.2026	Kr.	237.873,43		
Restancer pr.	01.03.2026	Kr.	234.966,43		
Restancer pr.	01.12.2025	Kr.	237.555,38		
Restancer pr.	01.09.2025	Kr.	246.998,38		
Restancer pr.	01.06.2025	Kr.	289.639,71		
Restancer pr.	01.03.2025	Kr.	300.805,71		
Restancer pr.	01.12.2024	Kr.	330.281,72		
Restancer pr.	01.09.2024	Kr.	354.277,72	Kr.	2.232.398,48
				Ialt Kr.	21.859.816,55

Næste ord. ydelse pr. 01.12.2026 Kr. 246.717,07

* * * * * * * *

Lånenr.	Hovedstol	Var.rt. Inkonverterbar serie	Kontantlån	Kontant rente
61	8.763.000,00	2,5300%CB6 JAN 2027	Annuitetslån	2,5580

Seneste noteredе børskurs: 100,3181

Obligationsrestgæld kr. 8.050.706,87

Kontantrestgæld pr.	01.09.2026	Kr.	8.050.146,56		
Refusion af rente i 7 dage		Kr.	-4.343,27		
Refusion af bidrag i 7 dage		Kr.	-3.313,67	Kr.	8.042.489,62
Ydelse pr.	01.09.2026	Kr.	154.276,76	Kr.	154.276,76
Restancer pr.	01.06.2026	Kr.	156.332,54		
Restancer pr.	01.03.2026	Kr.	157.819,71		
Restancer pr.	01.12.2025	Kr.	162.792,31		

... fortsættes på side 2

Opgørelse over DLRs tilgodehavende
Pr. 24. september 2026

Ad sagnr V 183169 Ejendom nr. 5
Ejd.matr.nr 1uh Kallerup Gde., Hedehusene
Beliggende Hedesøvej 13, 1 1, 2640 Hedehusene

DLRs reference Udskrevet: 30. juni 2026
Særlige engagementer og Inkasso/kib
E-mail: jurmail@dlr.dk
... fortsat fra side 1

Restancer	pr.	01.09.2025	Kr.	169.566,09		
Restancer	pr.	01.06.2025	Kr.	185.227,67		
Restancer	pr.	01.03.2025	Kr.	192.343,20		
Restancer	pr.	01.12.2024	Kr.	197.342,32		
Restancer	pr.	01.09.2024	Kr.	211.813,14	Kr.	1.433.236,98
					Ialt Kr.	9.630.003,36
Næste ord. ydelse	pr.	01.12.2026	Kr.	154.237,86		

* * * * * * * *

Oplysning om påløbne inkassoomkostninger kan fås hos DLR's advokat:

Advokat
Henrik Kring Schmidt
Dla Piper Denmark Adv.Partselsk.
Oslo Plads 2
2100 København Ø

DLRs totale tilgodehavende andrager Kr. 31.489.819,91

Med venlig hilsen
DLR Kredit

Opgørelse over DLRs tilgodehavende
Pr. 24. september 2026

Ad sagnr V 183169 Ejendom nr. 6
Ejd.matr.nr 1uh Kallerup Gde., Hedehusene
Beliggende Hedesøvej 13, 1 2, 2640 Hedehusene

DLRs reference
Særlige engagementer og Inkasso/kib
E-mail: jurmail@dlr.dk

Udskrevet: 30. juni 2026

Lånenr.	Hovedstol	Var.rt. Inkonverterbar serie	Kontantlån	Kontant rente
60	19.400.000,00	2,5300%CB6 JAN 2027	Annuitetslån	2,8169

Seneste noterede børskurs: 100,3181

Obligationsrestgæld kr. 19.401.297,63

Kontantrestgæld pr.	01.09.2026	Kr.	19.400.000,00		
Refusion af rente i 7 dage		Kr.	-10.395,13		
Refusion af bidrag i 7 dage		Kr.	-7.933,97	Kr.	19.381.670,90
Ydelse	pr. 01.09.2026	Kr.	245.747,17	Kr.	245.747,17
Restancer	pr. 01.06.2026	Kr.	237.873,43		
Restancer	pr. 01.03.2026	Kr.	234.966,43		
Restancer	pr. 01.12.2025	Kr.	237.555,38		
Restancer	pr. 01.09.2025	Kr.	246.998,38		
Restancer	pr. 01.06.2025	Kr.	289.639,71		
Restancer	pr. 01.03.2025	Kr.	300.805,71		
Restancer	pr. 01.12.2024	Kr.	330.281,72		
Restancer	pr. 01.09.2024	Kr.	354.277,72	Kr.	2.232.398,48
				Ialt Kr.	21.859.816,55

Næste ord. ydelse pr. 01.12.2026 Kr. 246.717,07

* * * * * * * *

Lånenr.	Hovedstol	Var.rt. Inkonverterbar serie	Kontantlån	Kontant rente
61	8.763.000,00	2,5300%CB6 JAN 2027	Annuitetslån	2,5580

Seneste noterede børskurs: 100,3181

Obligationsrestgæld kr. 8.050.706,87

Kontantrestgæld pr.	01.09.2026	Kr.	8.050.146,56		
Refusion af rente i 7 dage		Kr.	-4.343,27		
Refusion af bidrag i 7 dage		Kr.	-3.313,67	Kr.	8.042.489,62
Ydelse	pr. 01.09.2026	Kr.	154.276,76	Kr.	154.276,76
Restancer	pr. 01.06.2026	Kr.	156.332,54		
Restancer	pr. 01.03.2026	Kr.	157.819,71		
Restancer	pr. 01.12.2025	Kr.	162.792,31		

... fortsættes på side 2

Opgørelse over DLRs tilgodehavende
Pr. 24. september 2026

Ad sagnr V 183169 Ejendom nr. 6
Ejd.matr.nr luh Kallerup Gde., Hedehusene
Beliggende Hedesøvej 13, 1 2, 2640 Hedehusene

DLRs reference
Udskrevet: 30. juni 2026
Særlige engagementer og Inkasso/kib
E-mail: jurmail@dlr.dk
... fortsat fra side 1

Restancer	pr.	01.09.2025	Kr.	169.566,09	
Restancer	pr.	01.06.2025	Kr.	185.227,67	
Restancer	pr.	01.03.2025	Kr.	192.343,20	
Restancer	pr.	01.12.2024	Kr.	197.342,32	
Restancer	pr.	01.09.2024	Kr.	211.813,14	Kr. 1.433.236,98
				Ialt Kr.	9.630.003,36

Næste ord. ydelse pr. 01.12.2026 Kr. 154.237,86

* * * * * * * *

Oplysning om påløbne inkassoomkostninger kan fås hos DLR's advokat:

Advokat
Henrik Kring Schmidt
Dla Piper Denmark Adv.Partselsk.
Oslo Plads 2
2100 København Ø

DLRs totale tilgodehavende andrager **Kr. 31.489.819,91**

Med venlig hilsen
DLR Kredit

Opgørelse over DLRs tilgodehavende
Pr. 24. september 2026

Ad sagnr V 183169 Ejendom nr. 7
Ejd.matr.nr luh Kallerup Gde., Hedehusene
Beliggende Hedesøvej 13, 2 1, 2640 Hedehusene

DLRs reference Udskrevet: 30. juni 2026
Særlige engagementer og Inkasso/kib
E-mail: jurmail@dlr.dk

Lånenr.	Hovedstol	Var.rt. Inkonverterbar serie	Kontantlån	Kontant rente
60	19.400.000,00	2,5300%CB6 JAN 2027	Annuitetslån	2,8169

Seneste noterede børskurs: 100,3181

Obligationsrestgæld kr. 19.401.297,63

Kontantrestgæld pr.		01.09.2026	Kr. 19.400.000,00		
Refusion af rente i 7 dage			Kr. -10.395,13		
Refusion af bidrag i 7 dage			Kr. -7.933,97	Kr.	19.381.670,90
Ydelse	pr.	01.09.2026	Kr. 245.747,17	Kr.	245.747,17
Restancer	pr.	01.06.2026	Kr. 237.873,43		
Restancer	pr.	01.03.2026	Kr. 234.966,43		
Restancer	pr.	01.12.2025	Kr. 237.555,38		
Restancer	pr.	01.09.2025	Kr. 246.998,38		
Restancer	pr.	01.06.2025	Kr. 289.639,71		
Restancer	pr.	01.03.2025	Kr. 300.805,71		
Restancer	pr.	01.12.2024	Kr. 330.281,72		
Restancer	pr.	01.09.2024	Kr. 354.277,72	Kr.	2.232.398,48
				Ialt Kr.	21.859.816,55
Næste ord. ydelse pr.		01.12.2026	Kr. 246.717,07		

* * * * * * * * *

Lånenr.	Hovedstol	Var.rt. Inkonverterbar serie	Kontantlån	Kontant rente
61	8.763.000,00	2,5300%CB6 JAN 2027	Annuitetslån	2,5580

Seneste noterede børskurs: 100,3181

Obligationsrestgæld kr. 8.050.706,87

Kontantrestgæld pr.		01.09.2026	Kr. 8.050.146,56		
Refusion af rente i 7 dage			Kr. -4.343,27		
Refusion af bidrag i 7 dage			Kr. -3.313,67	Kr.	8.042.489,62
Ydelse	pr.	01.09.2026	Kr. 154.276,76	Kr.	154.276,76
Restancer	pr.	01.06.2026	Kr. 156.332,54		
Restancer	pr.	01.03.2026	Kr. 157.819,71		
Restancer	pr.	01.12.2025	Kr. 162.792,31		

... fortsættes på side 2

Opgørelse over DLRs tilgodehavende
Pr. 24. september 2026

Ad sagnr V 183169 Ejendom nr. 7
Ejd.matr.nr 1uh Kallerup Gde., Hedehusene
Beliggende Hedesøvej 13, 2 1, 2640 Hedehusene

DLRs reference Udskrevet: 30. juni 2026
Særlige engagementer og Inkasso/kib
E-mail: jurmail@dlr.dk
... fortsat fra side 1

Restancer	pr.	01.09.2025	Kr.	169.566,09	
Restancer	pr.	01.06.2025	Kr.	185.227,67	
Restancer	pr.	01.03.2025	Kr.	192.343,20	
Restancer	pr.	01.12.2024	Kr.	197.342,32	
Restancer	pr.	01.09.2024	Kr.	211.813,14	Kr. 1.433.236,98
				Ialt Kr.	9.630.003,36
Næste ord. ydelse	pr.	01.12.2026	Kr.	154.237,86	

* * * * * * * *

Oplysning om påløbne inkassoomkostninger kan fås hos DLR's advokat:

Advokat
Henrik Kring Schmidt
Dla Piper Denmark Adv.Partselsk.
Oslo Plads 2
2100 København Ø

DLRs totale tilgodehavende andrager Kr. 31.489.819,91

Med venlig hilsen
DLR Kredit

Opgørelse over DLRs tilgodehavende
Pr. 24. september 2026

Ad sagnr V 183169 Ejendom nr. 8
Ejd.matr.nr 1uh Kallerup Gde., Hedehusene
Beliggende Hedesøvej 15, st 1, 2640 Hedehusene

Udskrevet: 30. juni 2026

DLRs reference
Særlige engagementer og Inkasso/kib
E-mail: jurmail@dlr.dk

Lånenr.	Hovedstol	Var.rt. Inkonverterbar serie	Kontantlån / Annuitetslån	Kontant rente
60	19.400.000,00	2,5300%CB6 JAN 2027		2,8169

Seneste noterede børskurs: 100,3181

Obligationsrestgæld kr. 19.401.297,63

Kontantrestgæld pr.	01.09.2026	Kr.	19.400.000,00		
Refusion af rente i 7 dage		Kr.	-10.395,13		
Refusion af bidrag i 7 dage		Kr.	-7.933,97	Kr.	19.381.670,90
Ydelse	pr. 01.09.2026	Kr.	245.747,17	Kr.	245.747,17
Restancer	pr. 01.06.2026	Kr.	237.873,43		
Restancer	pr. 01.03.2026	Kr.	234.966,43		
Restancer	pr. 01.12.2025	Kr.	237.555,38		
Restancer	pr. 01.09.2025	Kr.	246.998,38		
Restancer	pr. 01.06.2025	Kr.	289.639,71		
Restancer	pr. 01.03.2025	Kr.	300.805,71		
Restancer	pr. 01.12.2024	Kr.	330.281,72		
Restancer	pr. 01.09.2024	Kr.	354.277,72	Kr.	2.232.398,48
				Ialt Kr.	21.859.816,55

Næste ord. ydelse pr. 01.12.2026 Kr. 246.717,07

* * * * * * * *

Lånenr.	Hovedstol	Var.rt. Inkonverterbar serie	Kontantlån / Annuitetslån	Kontant rente
61	8.763.000,00	2,5300%CB6 JAN 2027		2,5580

Seneste noterede børskurs: 100,3181

Obligationsrestgæld kr. 8.050.706,87

Kontantrestgæld pr.	01.09.2026	Kr.	8.050.146,56		
Refusion af rente i 7 dage		Kr.	-4.343,27		
Refusion af bidrag i 7 dage		Kr.	-3.313,67	Kr.	8.042.489,62
Ydelse	pr. 01.09.2026	Kr.	154.276,76	Kr.	154.276,76
Restancer	pr. 01.06.2026	Kr.	156.332,54		
Restancer	pr. 01.03.2026	Kr.	157.819,71		
Restancer	pr. 01.12.2025	Kr.	162.792,31		

... fortsættes på side 2

Opgørelse over DLRs tilgodehavende
Pr. 24. september 2026

Ad sagnr V 183169 Ejendom nr. 8
Ejd.matr.nr 1uh Kallerup Gde., Hedehusene
Beliggende Hedesøvej 15, st 1, 2640 Hedehusene

DLRs reference
Udskrevet: 30. juni 2026
Særlige engagementer og Inkasso/kib
E-mail: jurmail@dlr.dk
... fortsat fra side 1

Restancer	pr.	01.09.2025	Kr.	169.566,09	
Restancer	pr.	01.06.2025	Kr.	185.227,67	
Restancer	pr.	01.03.2025	Kr.	192.343,20	
Restancer	pr.	01.12.2024	Kr.	197.342,32	
Restancer	pr.	01.09.2024	Kr.	211.813,14	Kr. 1.433.236,98

Ialt Kr. 9.630.003,36

Næste ord. ydelse pr. 01.12.2026 Kr. 154.237,86

* * * * * * * *

Oplysning om påløbne inkassoomkostninger kan fås hos DLR's advokat:

Advokat
Henrik Kring Schmidt
Dla Piper Denmark Adv.Partselsk.
Oslo Plads 2
2100 København Ø

DLRs totale tilgodehavende andrager **Kr. 31.489.819,91**

Med venlig hilsen
DLR Kredit

Opgørelse over DLRs tilgodehavende
Pr. 24. september 2026

Ad sagnr V 183169 Ejendom nr. 9
Ejd.matr.nr luh Kallerup Gde., Hedehusene
Beliggende Hedesøvej 15, 1 1, 2640 Hedehusene

DLRs reference
Særlige engagementer og Inkasso/kib
E-mail: jurmail@dlr.dk

Udskrevet: 30. juni 2026

Lånenr.	Hovedstol	Var.rt. Inkonverterbar serie	Kontantlån	Kontant rente
60	19.400.000,00	2,5300%CB6 JAN 2027	Annuitetslån	2,8169

Seneste noterede børskurs: 100,3181

Obligationsrestgæld kr. 19.401.297,63

Kontantrestgæld pr.	01.09.2026	Kr.	19.400.000,00		
Refusion af rente i 7 dage		Kr.	-10.395,13		
Refusion af bidrag i 7 dage		Kr.	-7.933,97	Kr.	19.381.670,90
Ydelse pr.	01.09.2026	Kr.	245.747,17	Kr.	245.747,17
Restancer pr.	01.06.2026	Kr.	237.873,43		
Restancer pr.	01.03.2026	Kr.	234.966,43		
Restancer pr.	01.12.2025	Kr.	237.555,38		
Restancer pr.	01.09.2025	Kr.	246.998,38		
Restancer pr.	01.06.2025	Kr.	289.639,71		
Restancer pr.	01.03.2025	Kr.	300.805,71		
Restancer pr.	01.12.2024	Kr.	330.281,72		
Restancer pr.	01.09.2024	Kr.	354.277,72	Kr.	2.232.398,48
				Ialt Kr.	21.859.816,55
Næste ord. ydelse pr.	01.12.2026	Kr.	246.717,07		

* * * * * * * * *

Lånenr.	Hovedstol	Var.rt. Inkonverterbar serie	Kontantlån	Kontant rente
61	8.763.000,00	2,5300%CB6 JAN 2027	Annuitetslån	2,5580

Seneste noterede børskurs: 100,3181

Obligationsrestgæld kr. 8.050.706,87

Kontantrestgæld pr.	01.09.2026	Kr.	8.050.146,56		
Refusion af rente i 7 dage		Kr.	-4.343,27		
Refusion af bidrag i 7 dage		Kr.	-3.313,67	Kr.	8.042.489,62
Ydelse pr.	01.09.2026	Kr.	154.276,76	Kr.	154.276,76
Restancer pr.	01.06.2026	Kr.	156.332,54		
Restancer pr.	01.03.2026	Kr.	157.819,71		
Restancer pr.	01.12.2025	Kr.	162.792,31		

... fortsættes på side 2

Opgørelse over DLRs tilgodehavende
Pr. 24. september 2026

Ad sagnr V 183169 Ejendom nr. 9
Ejd.matr.nr luh Kallerup Gde., Hedehusene
Beliggende Hedesøvej 15, 1 1, 2640 Hedehusene

DLRs reference
Udskrevet: 30. juni 2026
Særlige engagementer og Inkasso/kib
E-mail: jurmail@dlr.dk
... fortsat fra side 1

Restancer	pr.	01.09.2025	Kr.	169.566,09	
Restancer	pr.	01.06.2025	Kr.	185.227,67	
Restancer	pr.	01.03.2025	Kr.	192.343,20	
Restancer	pr.	01.12.2024	Kr.	197.342,32	
Restancer	pr.	01.09.2024	Kr.	211.813,14	Kr. 1.433.236,98
				Ialt Kr.	9.630.003,36

Næste ord. ydelse pr. 01.12.2026 Kr. 154.237,86

* * * * * * * *

Oplysning om påløbne inkassoomkostninger kan fås hos DLR's advokat:

Advokat
Henrik Kring Schmidt
Dla Piper Denmark Adv.Partselsk.
Oslo Plads 2
2100 København Ø

DLRs totale tilgodehavende andrager **Kr. 31.489.819,91**

Med venlig hilsen
DLR Kredit

Opgørelse over DLRs tilgodehavende
Pr. 24. september 2026

Ad sagnr V 183169 Ejendom nr. 10
Ejd.matr.nr luh Kallerup Gde., Hedehusene
Beliggende Hedesøvej 15, 1 2, 2640 Hedehusene

DLRs reference
Særlige engagementer og Inkasso/kib
E-mail: jurmail@dlr.dk

Udskrevet: 30. juni 2026

Lånenr.	Hovedstol	Var.rt. Inkonverterbar serie	Kontantlån	Kontant rente
60	19.400.000,00	2,5300%CB6 JAN 2027	Annuitetslån	2,8169

Seneste noterede børskurs: 100,3181

Obligationsrestgæld kr. 19.401.297,63

Kontantrestgæld pr.		01.09.2026	Kr.	19.400.000,00	
Refusion af rente i 7 dage			Kr.	-10.395,13	
Refusion af bidrag i 7 dage			Kr.	-7.933,97	Kr. 19.381.670,90
Ydelse	pr.	01.09.2026	Kr.	245.747,17	Kr. 245.747,17
Restancer	pr.	01.06.2026	Kr.	237.873,43	
Restancer	pr.	01.03.2026	Kr.	234.966,43	
Restancer	pr.	01.12.2025	Kr.	237.555,38	
Restancer	pr.	01.09.2025	Kr.	246.998,38	
Restancer	pr.	01.06.2025	Kr.	289.639,71	
Restancer	pr.	01.03.2025	Kr.	300.805,71	
Restancer	pr.	01.12.2024	Kr.	330.281,72	
Restancer	pr.	01.09.2024	Kr.	354.277,72	Kr. 2.232.398,48

Ialt Kr. 21.859.816,55

Næste ord. ydelse pr. 01.12.2026 Kr. 246.717,07

* * * * * * * * *

Lånenr.	Hovedstol	Var.rt. Inkonverterbar serie	Kontantlån	Kontant rente
61	8.763.000,00	2,5300%CB6 JAN 2027	Annuitetslån	2,5580

Seneste noterede børskurs: 100,3181

Obligationsrestgæld kr. 8.050.706,87

Kontantrestgæld pr.		01.09.2026	Kr.	8.050.146,56	
Refusion af rente i 7 dage			Kr.	-4.343,27	
Refusion af bidrag i 7 dage			Kr.	-3.313,67	Kr. 8.042.489,62
Ydelse	pr.	01.09.2026	Kr.	154.276,76	Kr. 154.276,76
Restancer	pr.	01.06.2026	Kr.	156.332,54	
Restancer	pr.	01.03.2026	Kr.	157.819,71	
Restancer	pr.	01.12.2025	Kr.	162.792,31	

... fortsættes på side 2

Opgørelse over DLRs tilgodehavende
Pr. 24. september 2026

Ad sagnr V 183169 Ejendom nr. 10
Ejd.matr.nr luh Kallerup Gde., Hedehusene
Beliggende Hedesøvej 15, 1 2, 2640 Hedehusene

DLRs reference Udskrevet: 30. juni 2026
Særlige engagementer og Inkasso/kib
E-mail: jurmail@dlr.dk
... fortsat fra side 1

Restancer	pr.	01.09.2025	Kr.	169.566,09	
Restancer	pr.	01.06.2025	Kr.	185.227,67	
Restancer	pr.	01.03.2025	Kr.	192.343,20	
Restancer	pr.	01.12.2024	Kr.	197.342,32	
Restancer	pr.	01.09.2024	Kr.	211.813,14	Kr. 1.433.236,98
				Ialt Kr.	9.630.003,36
Næste ord. ydelse pr.		01.12.2026	Kr.	154.237,86	

* * * * * * * *

Oplysning om påløbne inkassoomkostninger kan fås hos DLR's advokat:

Advokat
Henrik Kring Schmidt
Dla Piper Denmark Adv.Partselsk.
Oslo Plads 2
2100 København Ø

DLRs totale tilgodehavende andrager Kr. 31.489.819,91

Med venlig hilsen
DLR Kredit

Opgørelse over DLRs tilgodehavende
Pr. 24. september 2026

Ad sagnr V 183169 Ejendom nr. 11
Ejd.matr.nr luh Kallerup Gde., Hedehusene
Beliggende Hedesøvej 15, 2 1, 2640 Hedehusene

DLRs reference
Særlige engagementer og Inkasso/kib
E-mail: jurmail@dlr.dk

Udskrevet: 30. juni 2026

Lånenr.	Hovedstol	Var.rt. Inkonverterbar serie	Kontantlån	Kontant rente
60	19.400.000,00	2,5300%CB6 JAN 2027	Annuitetslån	2,8169

Seneste noterede børskurs: 100,3181

Obligationsrestgæld kr. 19.401.297,63

Kontantrestgæld pr.		01.09.2026	Kr.	19.400.000,00	
Refusion af rente i 7 dage			Kr.	-10.395,13	
Refusion af bidrag i 7 dage			Kr.	-7.933,97	Kr. 19.381.670,90
Ydelse	pr.	01.09.2026	Kr.	245.747,17	Kr. 245.747,17
Restancer	pr.	01.06.2026	Kr.	237.873,43	
Restancer	pr.	01.03.2026	Kr.	234.966,43	
Restancer	pr.	01.12.2025	Kr.	237.555,38	
Restancer	pr.	01.09.2025	Kr.	246.998,38	
Restancer	pr.	01.06.2025	Kr.	289.639,71	
Restancer	pr.	01.03.2025	Kr.	300.805,71	
Restancer	pr.	01.12.2024	Kr.	330.281,72	
Restancer	pr.	01.09.2024	Kr.	354.277,72	Kr. 2.232.398,48
					Ialt Kr. 21.859.816,55
Næste ord. ydelse pr.		01.12.2026	Kr.	246.717,07	

* * * * * * * *

Lånenr.	Hovedstol	Var.rt. Inkonverterbar serie	Kontantlån	Kontant rente
61	8.763.000,00	2,5300%CB6 JAN 2027	Annuitetslån	2,5580

Seneste noterede børskurs: 100,3181

Obligationsrestgæld kr. 8.050.706,87

Kontantrestgæld pr.		01.09.2026	Kr.	8.050.146,56	
Refusion af rente i 7 dage			Kr.	-4.343,27	
Refusion af bidrag i 7 dage			Kr.	-3.313,67	Kr. 8.042.489,62
Ydelse	pr.	01.09.2026	Kr.	154.276,76	Kr. 154.276,76
Restancer	pr.	01.06.2026	Kr.	156.332,54	
Restancer	pr.	01.03.2026	Kr.	157.819,71	
Restancer	pr.	01.12.2025	Kr.	162.792,31	

... fortsættes på side 2

Opgørelse over DLRs tilgodehavende
Pr. 24. september 2026

Ad sagnr V 183169 Ejendom nr. 11
Ejd.matr.nr luh Kallerup Gde., Hedehusene
Beliggende Hedesøvej 15, 2 1, 2640 Hedehusene

DLRs reference Udskrevet: 30. juni 2026
Særlige engagementer og Inkasso/kib
E-mail: jurmail@dlr.dk
... fortsat fra side 1

Restancer	pr.	01.09.2025	Kr.	169.566,09	
Restancer	pr.	01.06.2025	Kr.	185.227,67	
Restancer	pr.	01.03.2025	Kr.	192.343,20	
Restancer	pr.	01.12.2024	Kr.	197.342,32	
Restancer	pr.	01.09.2024	Kr.	211.813,14	Kr. 1.433.236,98

Ialt Kr. 9.630.003,36

Næste ord. ydelse pr. 01.12.2026 Kr. 154.237,86

* * * * * * * * *

Oplysning om påløbne inkassoomkostninger kan fås hos DLR's advokat:

Advokat
Henrik Kring Schmidt
Dla Piper Denmark Adv.Partselsk.
Oslo Plads 2
2100 København Ø

DLRs totale tilgodehavende andrager Kr. 31.489.819,91

Med venlig hilsen
DLR Kredit

Opgørelse over DLRs tilgodehavende
Pr. 24. september 2026

Ad sagnr V 183169 Ejendom nr. 12
Ejd.matr.nr luh Kallerup Gde., Hedehusene
Beliggende Hedesøvej 15, 2 2, 2640 Hedehusene

DLRs reference Udskrevet: 30. juni 2026
Særlige engagementer og Inkasso/kib
E-mail: jurmail@dlr.dk

Lånenr.	Hovedstol	Var.rt. Inkonverterbar serie	Kontantlån	Kontant rente
60	19.400.000,00	2,5300%CB6 JAN 2027	Annuitetslån	2,8169

Seneste noterede børskurs: 100,3181

Obligationsrestgæld kr. 19.401.297,63

Kontantrestgæld pr.		01.09.2026	Kr. 19.400.000,00		
Refusion af rente i 7 dage			Kr. -10.395,13		
Refusion af bidrag i 7 dage			Kr. -7.933,97	Kr.	19.381.670,90
Ydelse	pr.	01.09.2026	Kr. 245.747,17	Kr.	245.747,17
Restancer	pr.	01.06.2026	Kr. 237.873,43		
Restancer	pr.	01.03.2026	Kr. 234.966,43		
Restancer	pr.	01.12.2025	Kr. 237.555,38		
Restancer	pr.	01.09.2025	Kr. 246.998,38		
Restancer	pr.	01.06.2025	Kr. 289.639,71		
Restancer	pr.	01.03.2025	Kr. 300.805,71		
Restancer	pr.	01.12.2024	Kr. 330.281,72		
Restancer	pr.	01.09.2024	Kr. 354.277,72	Kr.	2.232.398,48
				Ialt Kr.	21.859.816,55

Næste ord. ydelse pr. 01.12.2026 Kr. 246.717,07

* * * * * * * *

Lånenr.	Hovedstol	Var.rt. Inkonverterbar serie	Kontantlån	Kontant rente
61	8.763.000,00	2,5300%CB6 JAN 2027	Annuitetslån	2,5580

Seneste noterede børskurs: 100,3181

Obligationsrestgæld kr. 8.050.706,87

Kontantrestgæld pr.		01.09.2026	Kr. 8.050.146,56		
Refusion af rente i 7 dage			Kr. -4.343,27		
Refusion af bidrag i 7 dage			Kr. -3.313,67	Kr.	8.042.489,62
Ydelse	pr.	01.09.2026	Kr. 154.276,76	Kr.	154.276,76
Restancer	pr.	01.06.2026	Kr. 156.332,54		
Restancer	pr.	01.03.2026	Kr. 157.819,71		
Restancer	pr.	01.12.2025	Kr. 162.792,31		

... fortsættes på side 2

Opgørelse over DLRs tilgodehavende
Pr. 24. september 2026

Ad sagnr V 183169 Ejendom nr. 12
Ejd.matr.nr luh Kallerup Gde., Hedehusene
Beliggende Hedesøvej 15, 2 2, 2640 Hedehusene

DLRs reference
Udskrevet: 30. juni 2026
Særlige engagementer og Inkasso/kib
E-mail: jurmail@dlr.dk
... fortsat fra side 1

Restancer	pr.	01.09.2025	Kr.	169.566,09	
Restancer	pr.	01.06.2025	Kr.	185.227,67	
Restancer	pr.	01.03.2025	Kr.	192.343,20	
Restancer	pr.	01.12.2024	Kr.	197.342,32	
Restancer	pr.	01.09.2024	Kr.	211.813,14	Kr. 1.433.236,98
				Ialt Kr.	9.630.003,36

Næste ord. ydelse pr. 01.12.2026 Kr. 154.237,86

* * * * * * * *

Oplysning om påløbne inkassoomkostninger kan fås hos DLR's advokat:

Advokat
Henrik Kring Schmidt
Dla Piper Denmark Adv.Partselsk.
Oslo Plads 2
2100 København Ø

DLRs totale tilgodehavende andrager **Kr. 31.489.819,91**

Med venlig hilsen
DLR Kredit

Opgørelse over DLRs tilgodehavende
Pr. 24. september 2026

Ad sagnr V 183169 Ejendom nr. 13
Ejd.matr.nr luh Kallerup Gde., Hedehusene
Beliggende Hedesøvej 15, 3 1, 2640 Hedehusene

DLRs reference
Særlige engagementer og Inkasso/kib
E-mail: jurmail@dlr.dk

Udskrevet: 30. juni 2026

Lånenr.	Hovedstol	Var.rt. Inkonverterbar serie	Kontantlån	Kontant rente
60	19.400.000,00	2,5300%CB6 JAN 2027	Annuitetslån	2,8169

Seneste noterede børskurs: 100,3181

Obligationsrestgæld kr. 19.401.297,63

Kontantrestgæld pr.		01.09.2026	Kr.	19.400.000,00	
Refusion af rente i 7 dage			Kr.	-10.395,13	
Refusion af bidrag i 7 dage			Kr.	-7.933,97	Kr. 19.381.670,90
Ydelse	pr.	01.09.2026	Kr.	245.747,17	Kr. 245.747,17
Restancer	pr.	01.06.2026	Kr.	237.873,43	
Restancer	pr.	01.03.2026	Kr.	234.966,43	
Restancer	pr.	01.12.2025	Kr.	237.555,38	
Restancer	pr.	01.09.2025	Kr.	246.998,38	
Restancer	pr.	01.06.2025	Kr.	289.639,71	
Restancer	pr.	01.03.2025	Kr.	300.805,71	
Restancer	pr.	01.12.2024	Kr.	330.281,72	
Restancer	pr.	01.09.2024	Kr.	354.277,72	Kr. 2.232.398,48
					Ialt Kr. 21.859.816,55
Næste ord. ydelse pr.		01.12.2026	Kr.	246.717,07	

* * * * * * * *

Lånenr.	Hovedstol	Var.rt. Inkonverterbar serie	Kontantlån	Kontant rente
61	8.763.000,00	2,5300%CB6 JAN 2027	Annuitetslån	2,5580

Seneste noterede børskurs: 100,3181

Obligationsrestgæld kr. 8.050.706,87

Kontantrestgæld pr.		01.09.2026	Kr.	8.050.146,56	
Refusion af rente i 7 dage			Kr.	-4.343,27	
Refusion af bidrag i 7 dage			Kr.	-3.313,67	Kr. 8.042.489,62
Ydelse	pr.	01.09.2026	Kr.	154.276,76	Kr. 154.276,76
Restancer	pr.	01.06.2026	Kr.	156.332,54	
Restancer	pr.	01.03.2026	Kr.	157.819,71	
Restancer	pr.	01.12.2025	Kr.	162.792,31	

... fortsættes på side 2

Opgørelse over DLRs tilgodehavende
Pr. 24. september 2026

Ad sagnr V 183169 Ejendom nr. 13
Ejd.matr.nr luh Kallerup Gde., Hedehusene
Beliggende Hedesøvej 15, 3 1, 2640 Hedehusene

DLRs reference
Udskrevet: 30. juni 2026
Særlige engagementer og Inkasso/kib
E-mail: jurmail@dlr.dk
... fortsat fra side 1

Restancer	pr.	01.09.2025	Kr.	169.566,09	
Restancer	pr.	01.06.2025	Kr.	185.227,67	
Restancer	pr.	01.03.2025	Kr.	192.343,20	
Restancer	pr.	01.12.2024	Kr.	197.342,32	
Restancer	pr.	01.09.2024	Kr.	211.813,14	Kr. 1.433.236,98

Ialt Kr. 9.630.003,36

Næste ord. ydelse pr. 01.12.2026 Kr. 154.237,86

* * * * * * * *

Oplysning om påløbne inkassoomkostninger kan fås hos DLR's advokat:

Advokat
Henrik Kring Schmidt
Dla Piper Denmark Adv.Partselsk.
Oslo Plads 2
2100 København Ø

DLRs totale tilgodehavende andrager **Kr. 31.489.819,91**

Med venlig hilsen
DLR Kredit

Opgørelse over DLRs tilgodehavende
Pr. 24. september 2026

Ad sagnr V 183169 Ejendom nr. 14
Ejd.matr.nr luh Kallerup Gde., Hedehusene
Beliggende Hedesøvej 15, 3 2, 2640 Hedehusene

DLRs reference
Særlige engagementer og Inkasso/kib
E-mail: jurmail@dlr.dk

Udskrevet: 30. juni 2026

Lånenr.	Hovedstol	Var.rt. Inkonverterbar serie	Kontantlån	Kontant rente
60	19.400.000,00	2,5300%CB6 JAN 2027	Annuitetslån	2,8169

Seneste noteret børskurs: 100,3181

Obligationsrestgæld kr. 19.401.297,63

Kontantrestgæld pr.		01.09.2026	Kr.	19.400.000,00	
Refusion af rente i 7 dage			Kr.	-10.395,13	
Refusion af bidrag i 7 dage			Kr.	-7.933,97	Kr. 19.381.670,90
Ydelse	pr.	01.09.2026	Kr.	245.747,17	Kr. 245.747,17
Restancer	pr.	01.06.2026	Kr.	237.873,43	
Restancer	pr.	01.03.2026	Kr.	234.966,43	
Restancer	pr.	01.12.2025	Kr.	237.555,38	
Restancer	pr.	01.09.2025	Kr.	246.998,38	
Restancer	pr.	01.06.2025	Kr.	289.639,71	
Restancer	pr.	01.03.2025	Kr.	300.805,71	
Restancer	pr.	01.12.2024	Kr.	330.281,72	
Restancer	pr.	01.09.2024	Kr.	354.277,72	Kr. 2.232.398,48
					Ialt Kr. 21.859.816,55

Næste ord. ydelse pr. 01.12.2026 Kr. 246.717,07

* * * * * * * *

Lånenr.	Hovedstol	Var.rt. Inkonverterbar serie	Kontantlån	Kontant rente
61	8.763.000,00	2,5300%CB6 JAN 2027	Annuitetslån	2,5580

Seneste noteret børskurs: 100,3181

Obligationsrestgæld kr. 8.050.706,87

Kontantrestgæld pr.		01.09.2026	Kr.	8.050.146,56	
Refusion af rente i 7 dage			Kr.	-4.343,27	
Refusion af bidrag i 7 dage			Kr.	-3.313,67	Kr. 8.042.489,62
Ydelse	pr.	01.09.2026	Kr.	154.276,76	Kr. 154.276,76
Restancer	pr.	01.06.2026	Kr.	156.332,54	
Restancer	pr.	01.03.2026	Kr.	157.819,71	
Restancer	pr.	01.12.2025	Kr.	162.792,31	

... fortsættes på side 2

Opgørelse over DLRs tilgodehavende
Pr. 24. september 2026

Ad sagnr V 183169 Ejendom nr. 14
Ejd.matr.nr luh Kallerup Gde., Hedehusene
Beliggende Hedesøvej 15, 3 2, 2640 Hedehusene

DLRs reference
Udskrevet: 30. juni 2026
Særlige engagementer og Inkasso/kib
E-mail: jurmail@dlr.dk
... fortsat fra side 1

Restancer	pr.	01.09.2025	Kr.	169.566,09	
Restancer	pr.	01.06.2025	Kr.	185.227,67	
Restancer	pr.	01.03.2025	Kr.	192.343,20	
Restancer	pr.	01.12.2024	Kr.	197.342,32	
Restancer	pr.	01.09.2024	Kr.	211.813,14	Kr. 1.433.236,98

Ialt Kr. 9.630.003,36

Næste ord. ydelse pr. 01.12.2026 Kr. 154.237,86

* * * * * * * *

Oplysning om påløbne inkassoomkostninger kan fås hos DLR's advokat:

Advokat
Henrik Kring Schmidt
Dla Piper Denmark Adv.Partselsk.
Oslo Plads 2
2100 København Ø

DLRs totale tilgodehavende andrager **Kr. 31.489.819,91**

Med venlig hilsen
DLR Kredit

Opgørelse over DLRs tilgodehavende
Pr. 24. september 2026

Ad sagnr V 183169 Ejendom nr. 15
Ejd.matr.nr luh Kallerup Gde., Hedehusene
Beliggende Hedesøvej 15, 4 1, 2640 Hedehusene

DLRs reference Udskrevet: 30. juni 2026
Særlige engagementer og Inkasso/kib
E-mail: jurmail@dlr.dk

Lånenr.	Hovedstol	Var.rt. Inkonverterbar serie	Kontantlån	Kontant rente
60	19.400.000,00	2,5300%CB6 JAN 2027	Annuitetslån	2,8169

Seneste noterede børskurs: 100,3181

Obligationsrestgæld kr. 19.401.297,63

Kontantrestgæld pr.		01.09.2026	Kr. 19.400.000,00		
Refusion af rente i 7 dage			Kr. -10.395,13		
Refusion af bidrag i 7 dage			Kr. -7.933,97	Kr.	19.381.670,90
Ydelse	pr.	01.09.2026	Kr. 245.747,17	Kr.	245.747,17
Restancer	pr.	01.06.2026	Kr. 237.873,43		
Restancer	pr.	01.03.2026	Kr. 234.966,43		
Restancer	pr.	01.12.2025	Kr. 237.555,38		
Restancer	pr.	01.09.2025	Kr. 246.998,38		
Restancer	pr.	01.06.2025	Kr. 289.639,71		
Restancer	pr.	01.03.2025	Kr. 300.805,71		
Restancer	pr.	01.12.2024	Kr. 330.281,72		
Restancer	pr.	01.09.2024	Kr. 354.277,72	Kr.	2.232.398,48
				Ialt Kr.	21.859.816,55

Næste ord. ydelse pr. 01.12.2026 Kr. 246.717,07

* * * * * * * *

Lånenr.	Hovedstol	Var.rt. Inkonverterbar serie	Kontantlån	Kontant rente
61	8.763.000,00	2,5300%CB6 JAN 2027	Annuitetslån	2,5580

Seneste noterede børskurs: 100,3181

Obligationsrestgæld kr. 8.050.706,87

Kontantrestgæld pr.		01.09.2026	Kr. 8.050.146,56		
Refusion af rente i 7 dage			Kr. -4.343,27		
Refusion af bidrag i 7 dage			Kr. -3.313,67	Kr.	8.042.489,62
Ydelse	pr.	01.09.2026	Kr. 154.276,76	Kr.	154.276,76
Restancer	pr.	01.06.2026	Kr. 156.332,54		
Restancer	pr.	01.03.2026	Kr. 157.819,71		
Restancer	pr.	01.12.2025	Kr. 162.792,31		

... fortsættes på side 2

Opgørelse over DLRs tilgodehavende
Pr. 24. september 2026

Ad sagnr V 183169 Ejendom nr. 15
Ejd.matr.nr luh Kallerup Gde., Hedehusene
Beliggende Hedesøvej 15, 4 1, 2640 Hedehusene

DLRs reference Udskrevet: 30. juni 2026
Særlige engagementer og Inkasso/kib
E-mail: jurmail@dlr.dk
... fortsat fra side 1

Restancer	pr.	01.09.2025	Kr.	169.566,09	
Restancer	pr.	01.06.2025	Kr.	185.227,67	
Restancer	pr.	01.03.2025	Kr.	192.343,20	
Restancer	pr.	01.12.2024	Kr.	197.342,32	
Restancer	pr.	01.09.2024	Kr.	211.813,14	Kr. 1.433.236,98
				Ialt Kr.	9.630.003,36
Næste ord. ydelse pr.		01.12.2026	Kr.	154.237,86	

* * * * * * * *

Oplysning om påløbne inkassoomkostninger kan fås hos DLR's advokat:

Advokat
Henrik Kring Schmidt
Dla Piper Denmark Adv.Partselsk.
Oslo Plads 2
2100 København Ø

DLRs totale tilgodehavende andrager Kr. 31.489.819,91

Med venlig hilsen
DLR Kredit

Lone Sehested Bødtger LSB

Fra: Jette Hede <Jette.Hede@dk.dlapiper.com>
Sendt: 18. august 2026 15:06
Til: Lone Sehested Bødtger LSB
Emne: RE: DLR Kredit sag nr. V 183.169 - Søparken Terrasse ApS under konkurs - vort j.nr. 030838 [DLAPDK-IM.FID3900994]

Hej Lone

Inkassoomkostningerne i sagen udgør i alt DKK 14.500, der fremkommer sådan:

Inkassosalær	DKK 11.875,00
Fogedgebyr	DKK 750,00
I alt	**DKK 14.500,00**

Mødesalær vedrørende forberedende tvangsauktionsmøde opkræves hos auktionskøber sammen med mødesalær for tvangsauktionen.

Kind regards

Jette Hede
Paralegal

T: +45 3334 0138

DLA Piper Denmark Law Firm P/S

DLA Piper Denmark Law Firm P/S may process personal data about you. Please use this link to read our Privacy Policy.

Hellerup, den 17. august 2026

Anmeldelse af krav i konkursboet efter Søparken Terrasse ApS, cvr: 43634615.

På vegne af en kreds af långivere repræsenteret ved ArthaScope Special Investment ApS, som fuldmægtig anmelder vi hermed følgende fordring

Hovedstol iht. låneaftale	DKK	15.500.000
Renter frem til konkursdekretets afsigelse d. 16-12-2024	DKK	2.227.175
I alt	DKK	17.727.175
Renter efter konkursdekretet pr. 24-09-2026	DKK	8.967.701
I alt	DKK	26.694.876

ArthaScope Special Investment ApS
Strandvejen 58, 3./ DK-2900 Hellerup/ Telefon +4570250005 / info@arthascope.dk
arthascope.dk / CVR nr. 39933039

Hæftelse nr. 4 - Bydelsforeningen Nærheden

Henvendelse ej besvaret

G/F Søparken Etape 1-3, 2640 Hedehusene

Kontokort

Ejer: E/F Søparken - matr.nr. 1 uh

Adresse: Hedesøvej 11,13,15

Dato	Tekst	Bevægelse	Saldo
01.12.2023	Medlemsbidrag, kvartal	12.435,00	12.435,00
01.12.2023	Medlemsbidrag, Q1, Q2 og Q3 2023	37.305,00	49.740,00
01.01.2024	Medlemsbidrag, kvartal	12.435,00	62.175,00
01.04.2024	Medlemsbidrag, kvartal	12.435,00	74.610,00
01.07.2024	Medlemsbidrag, kvartal	12.435,00	87.045,00
01.10.2024	Medlemsbidrag, kvartal	12.435,00	99.480,00
29.01.2024	Påkravsgebyr	280,00	99.760,00
01.12.2024	Ekstra opkrævning jf. ekstraordinær GF	28.186,00	127.946,00
01.01.2025	Korrektion af medlemsbidrag	-5.929,00	122.017,00
01.01.2025	Medlemsbidrag, kvartal	11.857,50	133.874,50
14.02.2025	Inbetalt	-11.857,50	122.017,00
01.04.2025	Medlemsbidrag, kvartal	11.857,50	133.874,50
02.04.2025	Indbetalt	-11.857,50	122.017,00
01.07.2025	Medlemsbidrag, kvartal	11.857,50	133.874,50
02.07.2025	Indbetalt	-11.857,50	122.017,00
01.10.2025	Medlemsbidrag, kvartal	11.857,50	133.874,50
02.10.2025	Indbetalt	-11.857,50	122.017,00
01.01.2026	Medlemsbidrag, kvartal	11.857,50	133.874,50
31.03.2026	Indbetalt	-11.857,50	122.017,00
01.04.2026	Medlemsbidrag, kvartal	11.857,50	133.874,50
01.07.2026	Medlemsbidrag, kvartal	25.296,00	159.170,50
06.07.2026	Indbetalt	-25.296,00	133.874,50

18.08.2026	**Saldo**	**133.874,50**

+ = Ejer skylder grundejerforening"

Servitut

Ejendom:

Adresse:	Hedesvinget 3 2640 Hedehusene
Landsejerlav:	Kallerup Gde, Hedehusene
Matrikelnummer:	0001b
Landsejerlav:	Kallerup Gde, Hedehusene
Matrikelnummer:	0001rg

m.fl.

Ejer:

Navn:	NÆRHEDEN P/S Kongelysvej 2 2640 Hedehusene
Cvr-nr.:	35234896

Ejer:

Navn:	NÆRHEDEN P/S Kongelysvej 2 2640 Hedehusene
Cvr-nr.:	35234896

Ejer:

Navn:	NÆRHEDEN P/S Kongelysvej 2 2640 Hedehusene
Cvr-nr.:	35234896

Ejer:

Navn:	NÆRHEDEN P/S Kongelysvej 2 2640 Hedehusene
Cvr-nr.:	35234896

Ejer:

Navn:	NÆRHEDEN P/S Kongelysvej 2 2640 Hedehusene
Cvr-nr.:	35234896

Ejer:

Navn:	NÆRHEDEN P/S Kongelysvej 2 2640 Hedehusene
Cvr-nr.:	35234896

Ejer:

Navn:	NÆRHEDEN P/S

	Kongelysvej 2 2640 Hedehusene
Cvr-nr.:	35234896

Ejer:

Navn:	NÆRHEDEN P/S Kongelysvej 2 2640 Hedehusene
Cvr-nr.:	35234896

Ejer:

Navn:	NÆRHEDEN P/S Kongelysvej 2 2640 Hedehusene
Cvr-nr.:	35234896

Myndighed:

Navn:	HØJE-TAASTRUP KOMMUNE Bygaden 2 2630 Taastrup
Cvr-nr.:	19501817

Anmoder:

Navn:	NÆRHEDEN P/S Kongelysvej 2 2640 Hedehusene
Cvr-nr.:	35234896

Påtaleberettiget:

Navn:	NÆRHEDEN P/S Kongelysvej 2 2640 Hedehusene
Cvr-nr.:	35234896

Arealanvendelse:

Grundejerforening

Servitut tekst:

Deklaration om oprettelse af grundejerforening

Undertegnede ejer af matr. nr. 1b, 1 rg, 1pr, 1rf, 1rd, 1sk, og 1pf alle Kallerup Gde, Hedehusene, matr. nr. 5 og 4e Truelstrup Mark, Reerslev, og matr. nr. 9n Baldersbrønde By, Hedehusene, samt vejarealerne litra ”u” og ”q” Kallerup Gde, Hedehusene og litra ”m” Baldersbrønde By, Hedehusene (”NærHeden”) pålægger herved for sig og efterfølgende ejere af ejendomme inden for NærHeden samt enhver matrikel, der udstykkes herfra, følgende

deklaration:

1.1 NærHeden er inddelt i en række storparceller (byggefelter) som angivet i bilag 1, der på tidspunktet for udarbejdelse af denne deklaration er ejet af NærHeden P/S.

1.2 I forbindelse med salg af en storparcel er køber forpligtet til at stifte en grundejerforening, der omfatter hele storparcellen. Stiftelse af grundejerforeningen skal ske senest samtidig med ibrugtagning af byggeri inden for storparcellen eller en del heraf. Indtil grundejerforeningen er stiftet, har den til enhver tid værende ejer af storparcellen pligt til at

2 Medlemskab

2.1 Enhver ejer af en ejendom inden for storparcellen har ret og pligt til at være medlem af grundejerforeningen.

3 Vedtægter

3.1 Det påhviler ejeren eller ejerne af en storparcel at udarbejde vedtægter for grundejerforeningen. Vedtægter skal dog indeholde bestemmelser om følgende forhold:

3.1.1 Grundejerforeningen har pligt til at være medlem af Bydelsforeningen NærHeden (”Bydelsforeningen”).

3.1.2 Grundejerforeningens vedtægter må ikke stride mod Bydelsforeningens vedtægter. I tilfælde af uoverensstemmelse mellem Bydelsforeningens vedtægter og grundejerforeningens vedtægter har Bydelsforeningens vedtægter forrang.

3.1.3 Medlemsbidrag til Bydelsforeningen opkræves hos grundejerforeningerne i henhold til det fordelingstal, som er beskrevet i pkt. 9 i Bydelsforeningens vedtægter.

3.1.4 Grundejerforeningen skal have til formål at eje, drive, renholde og vedligeholde samt forny fælles arealer, fælles bygninger og anlæg,

fælles installationer samt lokale private fællesveje inden for grundejerforeningens område i det omfang, de pågældende opgaver ikke varetages af et medlem af grundejerforeningen, Bydelsforeningen eller Høje-Taastrup Kommune.

3.1.5 I forhold til drift, renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af private fællesveje rundt om grundejerforeningens område skal følgende gælde:

1. Såfremt den private fællesvej er beliggende mellem grundejerforeningen og en anden grundejerforening i NærHeden, skal grundejerforeningerne dele drift, renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af den private fællesvej i henhold til vejlovens regler herom (ud til vejmidten).

2. Såfremt den private fællesvej (eller en del heraf) ikke er beliggende mellem grundejerforeningen og en anden grundejerforening i NærHeden, skal drift, renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af den private fællesvej ske i henhold til vejlovens regler herom.

3. Ovennævnte forpligtelser gælder uanset, om Høje-Taastrup Kommune måtte vælge at få overdraget ejendomsretten til private fællesveje i NærHeden.

3.1.6 Grundejerforeningen skal sikre, at offentligheden har færdselsret på veje og pladser og øvrige fællesarealer i området, der drives af grundejerforeningen. Parkeringspladser, som anlægges på terræn og langs private veje, og som udgør en del af grundejerforeningens fællesarealer, er til fælles benyttelse for alle i NærHeden, således som dette er nærmere reguleret i Bydelsforeningens vedtægter.

3.1.7 Placering og indretning af grundejerforeningens fællesarealer, herunder lokalveje, parkeringspladser på terræn langs lokale veje, trafikindretninger samt pladser, stier og grønne områder, fastlægges i skitseprojektet mellem NærHeden P/S og ejeren af storparcellen.

3.1.8 Alle grundejerforeningens fællesarealer

skal anlægges af ejeren/ejerne af storparcellen. Til sikkerhed for betaling af grundejerforeningsudgifter og i øvrigt til sikkerhed for ethvert krav, som grundejerforeningen måtte få på et medlem, herunder udgifterne ved et medlems misligholdelse, skal grundejerforeningens vedtægter tinglyses pantstiftende på hver enkelt ejendom inden for grundejerforeningens område for et beløb stort kr. 20.000. Panteretten skal respektere de på ejendommene hvilende servitutter og byrder, men skal i øvrigt ikke respektere nogen pantegæld. Pantstiftelsen skal tjene grundejerforeningen til sikkerhed for den til enhver tid værende gæld til grundejerforeningen vedrørende de enkelte ejendomme, uanset om nuværende eller tidligere ejere måtte hæfte personligt herfor. Pantstiftelsen skal endvidere sekundært være stillet til sikkerhed endvidere for ethvert tilgodehavende, Bydelsforeningen måtte få på de enkelte ejere i anledning af grundejerforeningens medlemskab af Bydelsforeningen.

4 Tinglysning

4.1 Denne deklaration tinglyses som byrde på matr.nr. 1b, 1rg, 1pr, 1rf, 1rd, 1sk og 1pf alle Kallerup Gde, Hedehusene, matr. nr. 5 og 4e Truelstrup Mark, Reerslev, og matr. nr. 9n Baldersbrønde By, Hedehusene, samt vejarealerne litra "u" og "q" Kallerup Gde, Hedehusene og litra "m" Baldersbrønde By, Hedehusene. Deklarationen respekterer hæftelser og byrder tinglyst på tidspunktet for deklarationens anmeldelse.

4.2 Påtaleberettiget i henhold til nærværende deklaration er NærHeden P/S, CVR-nr. 35 23 48 96.

4.3 Servitutten tiltrædes digitalt af Høje-Taastrup Kommune iht. planlovens § 42.

Stedfæstet:

Servitutten kan være helt eller delvist stedfæstet.

Følgende servitutter respekteres:

Landsejerlav:	Kallerup Gde, Hedehusene
Matrikelnummer:	0001b

Landsejerlav: Kallerup Gde, Hedehusene
Matrikelnummer: 0001rg

Servitutter tinglyst til og med 10.12.2001 respekteres.

m.fl.

Erklæringer:

Planloven - kommunalbestyrelsens tilladelse indhentet Kommunalbestyrelsen godkender ved sin underskrift tinglysning af servitutten, jfr. planloven § 42.

Bilag:

Bilagsreference: 470e5908-8720-489d-a605-3f59853e233d
Bilag referencekode: Andet.
Beskrivelse af bilag: Rids

Bilagsreference: 4e4aba9f-3baa-4f7d-99f6-e6f36b2753a5
Bilag referencekode: GML-dokument med koordinater til servitutter og bygning på lejet grund.
Beskrivelse af bilag: GML-fil

Nedenstående anmelderoplysninger underskrives alene af anmelder.

Anmelder:

Bruun & Hjejle Advokatpartnerselskab
Nørregade 21
1165 København K
Cvr-nr.: 37975192

Kontaktoplysninger: Trine Præstmark,
33345000
tkp@bruunhjejle.dk

Anmelders sagsnummer: 2003044/Servitut om vedtægt/hebj/tkp

Sendes også til:

E-post: hebj@bruunhjejle.dk
Sagsreference:

E-post: storkundeordning@bruunhjejle.dk
Sagsreference:

Tinglysningsafgift:

Afgift: 1.660 DKK

Afgiftspligtigt beløb: 0 DKK

Storkundenummer:

37975192
Tinglysningsafgift betalt i henhold til storkundeordning.

Resultat af tinglysning

Ejendom:

Adresse: Hedesvinget 3
2640 Hedehusene
Landsejerlav: Kallerup Gde, Hedehusene
Matrikelnummer: 0001b
Landsejerlav: Kallerup Gde, Hedehusene
Matrikelnummer: 0001rg

Status:

Tinglyst

Tinglysningsdato:

04.04.2017 11:51:05

Dokumenttype:

Servitut

Dato/løbenummer:

04.04.2017-1008586715

==========

Servitut med nye vedtægter for forening

==========

Ejendom:

Adresse: Kongelysvej 10
2640 Hedehusene
Landsejerlav: Kallerup Gde, Hedehusene
Matrikelnummer: 0023a
m.fl.

Anmoder:

Navn: Bydelsforeningen Nærheden
Kongelysvej 2
2640 Hedehusene
Cvr-nr.: 38714309

Påtaleberettiget:

Navn: Bydelsforeningen Nærheden
Kongelysvej 2
2640 Hedehusene
Cvr-nr.: 38714309

Påtaleberettiget:

Navn: HØJE-TAASTRUP KOMMUNE
Bygaden 2
2630 Taastrup
Cvr-nr.: 19501817

Myndighed:

Navn: HØJE-TAASTRUP KOMMUNE
Bygaden 2
2630 Taastrup
Cvr-nr.: 19501817

Påtaleberettiget:

Navn: NÆRHEDEN P/S
Kongelysvej 2
2640 Hedehusene
Cvr-nr.: 35234896

Ejer:

Navn: HØJE-TAASTRUP KOMMUNE
Bygaden 2
2630 Taastrup
Cvr-nr.: 19501817

Ejer:

Navn: NÆRHEDEN P/S
Kongelysvej 2
2640 Hedehusene

Cvr-nr.: 35234896

Ejer:

Navn: Solrækkerne ApS
Knud Højgaards Vej 7
2860 Søborg
Cvr-nr.: 36200391

Underskrevet i henhold til
fuldmagt af:
Cvr-nr.: 38052497

Fuldmagtsordning Fuldmagtshaver erklærer, at dokumentet fremsendes til tinglysning på grundlag af en til Tinglysningsretten allerede fremsendt, eller forventet fremsendt fuldmagt.

Ejer:

Navn: K/S Green Garden - NærHeden
Søndre Skovvej 66
9000 Aalborg
Cvr-nr.: 38634437

Servitut tekst:

VEDTÆGTER FOR BYDELSFORENINGEN NÆRHEDEN
CVR-NR. 38 71 43 09
APRIL 2017

Indhold

1. Definitioner
2. Navn og hjemsted
3. Baggrund
4. Formål
5. Bydelsforeningens område
6. Medlemskab
7. Bydelsforeningens formål
8. Bydelsforeningens opgaver og Fællesarealer
9. Fordelingstal
10. Medlemsbidrag
11. Medlemspligter
12. Brug af Bydelsforeningen Fællesarealer, parkeringspladser mv.
13. Hæftelse
14. Administration
15. Restancer
16. Generalforsamling
17. Indkaldelse
18. Emner m.v. på generalforsamlingen
19. Stemmeret m.v.
20. Forhandlingsprotokol
21. Bestyrelsen
22. Bestyrelsens opgaver
23. Budget

24. Kvalitet og arbejdsgrupper
25. Dialogmøder
26. Regnvand
27. Parkeringsanlæg
28. Revisor
29. Tegningsregel
30. Regnskab
31. Markedsføring
32. Opløsning af Byudvikleren
33. Værneting
34. Tinglysning og pant

Bilag
Bilag 3.1 Kort over Bydelsforeningens Område "Nærheden"
Bilag 5.1 Bydelsforeningens Område
Bilag 8.1 Bydelsforeningens Fællesarealer
Bilag 8.11 Fordeling af driftsansvaret mellem Høje-Taastrup Kommune, Grundejerforeningerne, Høje-Taastrup Forsyning og Bydelsforeningen
Bilag 9.2 Fordelingstal for de enkelte grundejerforeninger/Storparceller

1. Definitioner
1.1 I vedtægten har følgende ord og udtryk den betydning, der er anført nedenfor, medmindre andet fremgår af sammenhæng:
”Bydelsforeningen Nærheden”
Betyder den bydelsforening, der stiftes i Nærheden, hvoraf alle grundejerforeninger i Nærheden er pligtige medlemmer
”Bydelsforeningens Fællesarealer”
Betyder de fællesarealer som er beliggende på Bydelsforeningens Område, og som er beskrevet i pkt. 8.1
”Bydelsforeningens Område”
Betyder det område, som er angivet i Bydelsvedtægtens pkt. 5.1 og pkt. 5.2.
”Bydelsforeningsvedtægten”
Betyder nærværende vedtægt for Bydelsforeningen Nærheden
”Byudvikleren”
Betyder NærHeden P/S, Kongelysvej 2, 2640 Hedehusene, CVR-nr. 35 23 48 96
”Etagearealet”
Betyder en etagekvadratmeter, der er omfattet af Bygningsreglementet 2015 (BR2015), bilag 1 pkt. B.1.1.3
”Fordelingstallet”
Betyder det fordelingstal, som er beskrevet i pkt.9.1.
”Grundejerforeninger”
Betyder alle de grundejerforeninger, der bliver stiftet i Nærheden, og som vil være pligtige medlemmer af Bydelsforeningen Nærheden
”Kvalitetsprogrammet for Nærheden”
Betyder kvalitetsprogram fra november 2015

udarbejdet af Byudvikleren
”Loopet”
Betyder det rekreative grønne parkstrøg, der binder Bydelsforeningens Område sammen med det eksisterende Hedehusene. Udover at være et rekrativt område med boldbaner og andre aktiviteter anvendes Loopet tillige som system for opsamling og tilbageholdelse af regnvand.
”Nærheden”
Betyder det samlede område, som skal udvikles af Byudvikleren
”Parkeringsfordelingstal”
Betyder det særlige fordelingstal, som er beskrevet i pkt. 9.5
”Storparcel”
Betyder de arealer som er beliggende indenfor en af Grundejerforeningerne i Nærhedens område
”Udviklingsplan for Nærheden”
Betyder udviklingsplanen fra november 2015 udarbejdet af NærHeden P/S

2. Navn og hjemsted
2.1 Foreningens navn er ”Bydelsforeningen Nærheden”, herefter kaldet ”Bydelsforeningen”.
2.2 Foreningens hjemsted er Høje-Taastrup Kommune.

3. Baggrund
3.1 NærHeden P/S ”Byudvikleren” består af et partnerskab mellem Høje-Taastrup Kommune og Realdania By og Byg A/S, som har til opgave at stå for byudvikling af det område, der er angivet i bilag 3.1 ”Nærheden”.
3.2 Byudviklerens vision for udvikling af Nærheden er at skabe fremtidens bæredygtige forstad og samtidig være en central driver for udvikling af Hedehusene med muligheder for en høj livskvalitet baseret på en sund livsstil, fællesskaber og aktiviteter i by, natur og landskab. Når hele Nærheden er fuldt udviklet, så forventes det, at der vil være ca. 400.000 Etagekvadratmeter nyopført bebyggelse, hvoraf ca. 85 % vil være boliger og ca. 15 % vil være erhverv og offentlige institutioner.
3.3 Vedtægterne for Bydelsforeningen Nærheden er baseret på visionerne for Nærheden, der nærmere er beskrevet i Udviklingsplanen og Kvalitetsprogrammet for Nærheden, herunder rammerne for udviklingen, driften og vedligeholdelse af Nærheden.

4. Formål
4.1 Bydelsforeningens formål er under hensyn til visionerne for Nærheden, jf. pkt. 3.3, at varetage opgaver af fælles interesse samt rettigheder og forpligtelser i fællesanliggender

for Grundejerforeninger, ejere af ejendomme og andre interessenter i Bydelsforeningens Område, som er nærmere beskrevet i Bydelsforeningens vedtægter.
4.2 På Bydelsforeningens område etableres to niveauer af foreninger:
(a) Bydelsforeningen som overordnet forening for hele Nærheden, og
(b) underliggende Grundejerforeninger i Nærheden, som er pligtige medlemmer af Bydelsforeningen.
4.3 Indenfor Grundejerforeningernes område/Storparcellerne kan der således etableres både ejerboliger, andelsboliger, private udlejningsboliger, erhvervslokaler, offentlige ejendomme og almene boliger m.v.

5. Bydelsforeningens område
5.1 Bydelsforeningens Område er indtegnet med rødt på vedhæftede kortbilag, bilag 5.1.
5.2 Bydelsforeningens Område består af matr.nre. 23a, 23b, 23c, 1rg, 1pr, 1rf, 1rd, 1sk, 1si, 1pf og 1sl alle Kallerup Gde, Hedehusene, matr.nre. 5 og 4e Truelstrup Mark, Reerslev, og matr.nr. 9n Baldersbrønde By, Hedehusene, samt vejarealerne litra ”u” og ”q” Kallerup Gde, Hedehusene, og litra ”m” Baldersbrønde By, Hedehusene, samt udstykninger herfra. Bydelsforeningens Område har et samlet areal ifølge matriklen og tingbogen på i alt 650.057 m2, heraf vej 50.114 m2.
5.3 Byudvikleren forbeholder sig ret til at foretage mindre justeringer af afgrænsningen, antallet og placeringen af fællesområder, Storparceller/Grundejerforeninger efterhånden som Nærheden udvikles af Byudvikleren jf. pkt. 8.2.

6. Medlemskab
6.1 Enhver Grundejerforening indenfor Bydelsforeningens Område har ret og pligt til at være medlem af Bydelsforeningen.
6.2 Medlemmerne består således af Grundejerforeningerne inden for Bydelsforeningens Område. Frem til det tidspunkt, hvor der for en eller flere Storparceller stiftes en Grundejerforening, gælder medlemspligten for hver enkelt ejer af en Storparcel. Hvis en Storparcel ejes af flere i forening, herunder i regi af en forening, kan de pågældende kun udnytte deres medlemsrettigheder under ét og vil i alle forhold i relation til Bydelsforeningen blive betragtet som ét medlem. Med hensyn til fordelingstal og bidrag til Bydelsforeningen henvises til det nedenfor, under pkt. 9 og 10, anførte.
6.3 Medlemspligten indtræder, når

Bydelsforeningen er stiftet.
6.4 Et medlem kan ikke ved salg af sin ejendom eller på noget andet tidspunkt gøre krav på udbetaling af nogen andel af Bydelsforeningens formue.

7. Bydelsforeningens formål
7.1 Bydelsforeningens formål er at være overordnet forening for Grundejerforeningerne i Nærheden, herunder eksempelvis Storparceller ejet af ejerlejlighedsforeninger, andelsboligforeninger og almene boligorganisationer, inden for Bydelsforeningens Område.
7.2 Bydelsforeningens formål er desuden at varetage medlemmernes fælles interesser, anliggender, rettigheder og forpligtigelser i forbindelse med de Grundejerforeninger, som henhører under Bydelsforeningens Område, herunder varetage administrationen og repræsentere medlemmerne over for offentligheden, myndigheder og eventuelle øvrige parter i og omkring Bydelsforeningens Område i sager som angår Bydelsforeningen.
7.3 Bydelsforeningens formål er endvidere drift, vedligeholdelse og fornyelse af kvarterhuse, "Loopet", parkeringshuse, fælles parkeringsområder, fælles bygninger og anlæg, fælles installationer, fælles affaldssystemer, naturområder, kanaler, grøfter, beplantning, stier, fortov og lignende og øvrige regnvandsanlæg udenfor Grundejerforeningernes områder, hvor de pågældende opgaver ikke varetages af en Grundejerforening eller af Høje-Taastrup Kommune.
7.4 Bydelsforeningens formål er tillige at medvirke til at understøtte byliv og fælles aktiviteter for beboerne i Bydelsforeningens Område jf. pkt. 8.8.
7.5 Bydelsforeningen skal endvidere medvirke til at sikre overholdelse af lokalplaner for Bydelsforeningens Område, den for Nærheden udarbejdede Udviklingsplan samt Kvalitetsprogrammet.
7.6 Bydelsforeningen skal endvidere medvirke til at bevare en høj bygningsmæssig- og rekreativ kvalitet i Bydelsforeningens Område i henseende til æstetik og arkitektur samt bæredygtighed.
7.7 Bydelsforeningen skal sikre, at offentligheden har færdselsret på veje og pladser og øvrige fællesarealer i Bydelsforeningens Område.
7.8 Bydelsforeningen skal medvirke til – f.eks. gennem påtale eller ved støtte til en påtaleberettiget – at sikre overholdelsen af vedtægterne med bilag i Bydelsforeningens Område.
7.9 Bydelsforeningen skal påtage sig alle andre under en Bydelsforening normalt hørende opgaver.

8. Bydelsforeningens opgaver og Fællesarealer
8.1 Bydelsforeningens Fællesarealer består foreløbigt af de arealer, som er vist i bilag 8.1, herunder bl.a. ”Loopet”, parkeringshuse, fælles parkeringsområder, fælles bygninger og anlæg, Kvarterhuse, fælles installationer, naturområder, kanaler, grøfter, regnvandssystem mv., fælles affaldssystemer, beplantning, stier, fortov og lignende samt arealer indenfor Bydelsforeningens Område som for tiden af Byudvikler er udlagt til foreløbige fællesarealer/foreløbige parkeringspladser, og over hvilke Bydels-foreningen er tillagt en brugsret, men uden at disse foreløbige arealer er tilskødet Bydelsforeningen. Bydelsforeningens brugsret til de foreløbige fællesarealer/foreløbige parkeringspladser kan af Byudvikleren bringes til ophør uden angivelse af grund.
8.2 Placeringen af Bydelsforeningens Fællesarealer, som foreløbigt vist i bilag 8.1, kan af Byudvikleren ændres i forbindelse med udstykning af Storparcellerne og/eller i forbindelse med endelig placering af nybyggeri i forbindelse med udviklingen af Nærheden, dog kan det samlede areal af Bydelsforeningens Fællesarealer ikke blive væsentlig mindre end de i bilag 8.1 anviste arealer. Kvaliteten af Bydelsforeningens Fællesarealer vil som minimum leve op til kravene i Kvalitetsprogrammet og Udviklingsplanen for Nærheden.
8.3 Byudvikleren er berettiget til at etablere midlertidig parkering på de af Byudvikleren ejede grunde inden for Bydelsforeningens Område. Når permanente parkeringspladser er anlagt i parkeringshuse eller på terræn af henholdsvis Byudvikler og/eller grundejerforeningerne, hvilket løbende vil ske i takt med salget af Storparcellerne og udviklingen af Nærheden, således at parkeringskravet i lokalplanen (set i forhold til de opførte etagekvadratmeter) til enhver tid er opfyldt, så kan Byudvikleren bringe brugsretten til de midlertidige parkeringspladser til ophør.
8.4 Friarealer i Bydelsforeningens Område (fælles arealer uden for Storparcellerne, herunder ”Loopet”, parkeringshuse, fælles parkeringsområder, fælles bygninger og anlæg, Kvarterhuse, fælles installationer, naturområder, kanaler, grøfter, fælles affaldssystemer, beplantning, stier, fortov og lignende, regnvandsanlæg mv.) anlægges i takt med, at Nærheden udvikles, og omkostningerne til anlæg heraf afholdes af Byudvikleren.
8.5 Byudvikleren påtænker at anlægge optil 4 kvarterhuse som en del af Bydelsforeningens Fællesarealer. Kvarterhusene skal driftes og

vedligeholdes af Bydelsforeningen. Den endelige anvendelse og aktiviteter i kvarterhusene er endnu ikke fastlagt, men kvarterhusene skal tjene som fælleshuse for alle beboere i Nærheden og vil blandt andet kunne indeholde faciliteter såsom møde/festlokale med storkøkken, gæsteværelser og værksteder. Kvarterhusene kan benyttes af alle beboere i Nærheden.

8.6 Friarealer anlægges således uden omkostninger for Bydelsforeningen. Bydelsforeningen overtager drifts-, renholdelses-, fornyelses- og vedligeholdelsespligten (herunder vintervedligeholdelsen) for friarealer inden for Bydelsforeningens Område i takt med udviklingen af Nærheden. Drifts-, renholdelses-, fornyelses- og vedligeholdelsespligten af friarealer overgår til Bydelsforeningen efter påkrav fra Byudvikleren. Bydelsforeningen er således pligtig at respektere en successiv overtagelse af drift-, renholdelse-, fornyelse- og vedligeholdelsespligten i takt med Byudviklerens færdiggørelse af Bydelsforeningens Fællesarealer. Byudvikleren er forpligtet til at sikre, at etableringen af fællesarealer, herunder kvarterhusene, fælles faciliteter og parkeringpladser, som skal overtages og driftes/vedligeholdes af Bydelsforeningen, sker i en takt som følger den generelle udvikling af Nærheden, herunder i takt med etablering af betalingspligtige Grundejerforeninger. Byudvikleren skal sikre, at Bydelsforeningens driftsudgifter i udviklingsperioden ikke i væsentlig grad overstiger de driftsudgifter, som Bydelsforeningen forventeligt vil have, når hele Nærheden er fuldt udbygget.

8.7 Efter fremsættelse af påkrav som anført i pkt. 8.6 indkalder Byudvikleren snarest muligt herefter Bydelsforeningen til afleveringsforretning, med henblik på overdragelse af den pågældende del af friarealer til Bydelsforeningen. Friarealerne skal ved afleveringsforretningen være i sædvanlig god håndværksmæssig stand og holdbarhed og skal i øvrigt være udført i overensstemmelse med det ved udførelsen gældende plangrundlag, tinglyste servitutter samt Udviklingsplanen og Kvalitetsprogrammet.

8.8 Derudover kan Bydelsforeningen vælge i sit faste budget at afsætte en udgiftspost til drift og videreudvikling af bylivsaktiviteter til gavn for hele Nærheden. Den årlige udgiftspost hertil kan maksimalt udgøre 10 % af Bydelsforeningens samlede årlige driftsbudget.

8.9 Bydelsforeningen er forpligtet til at vedligeholde, drive og forny de fælles anlæg på Bydelsforeningens Område, herunder:

(a) Bydelsforeningen varetager drift, vedligeholdelse og fornyelse af ”Loopet”, fælles

bygninger og anlæg, Kvarterhuse, fælles installationer, naturområder, kanaler og grøfter, fælles affaldssystemer, beplantning, stier, fortov og lignende arealer indenfor Bydelsforeningens Område.
(b) Bydelsforeningen varetager drift, administration, vedligeholdelse og fornyelse af regnvandssystemet mv. indenfor Bydelsforeningens Område, der er beliggende udenfor Grundejerforeningernes Område.
(c) Bydelsforeningen varetager drift, administration, vedligeholdelse og fornyelse af parkeringshuse og fælles parkeringsområder i Bydelsforeningens Område.
8.10 De enkelte Storparceller og Grundejerforeningerne varetager drift, fornyelse og vedligeholdelse af Grundejerforeningernes Område, inklusiv de friarealer og den del af regnvandssystemet, som er beliggende på de enkelte Storparceller.
8.11 Høje-Taastrup Kommune varetager driften af de offentlige anlæg, der har interesser for hele Hedehusene, herunder adgangsveje og fordelingsveje (offentlig vej) samt hovedstien gennem Loopet og hovedstien igennem Sejlbjerg Mose. Fordelingen af ansvaret for drift, vedligeholdelse og fornyelse mellem Høje-Taastrup Kommune, Høje-Taastrup Forsyning, Bydelsforeningen og de enkelte Grundejerforeninger er vist på bilag 8.11. Bydelsforeningen og dens medlemmer skal tåle, at der kan ske mindre justeringer i afgrænsningen mellem Bydelsforeningens, Høje-Taastrup Kommunens, Høje-Taastrup Forsynings og Grundejerforeningens ansvarsområde.
8.12 Bydelsforeningen er pligtig til at tage skøde på de dele af Bydelsforeningens område, som Bydelsforeningen skal være ansvarlig for, efterhånden som Byudvikleren fremsætter påkrav herom. Tidspunktet for tilskødning er ikke afgørende for tidspunktet for pligten til at overtage drifts-, renholdelses-, fornyelses- og vedligeholdelsespligten.
8.12.1 Overdragelsen til Bydelsforeningen skal ske uden vederlag til Byudvikleren og uden omkostninger for Bydelsforeningen.

9. Fordelingstal
9.1 Bydelsforeningens udgifter og medlemmernes stemmer fordeles efter et fordelingstal, der fastsættes efter den byggemulighed - opgjort som Etageareal efter bygningsreglement af 2015 (BR15) - der er på den enkelte Grundejerforenings område (”Fordelingstallet”).
9.2 Fordelingstallene er i bilag 9.2 foreløbigt fastsat, og fastsættes endeligt i takt med fastlæggelsen af den endelige placering og afgrænsning af Grundejerforeningernes områder og

den etapevise udvikling, byggemodning og planlægning for Nærheden. Byudvikleren er som ejer af de Storparceller, som endnu ikke er solgt, medlem af Bydelsforeningen, og Byudvikleren tildeles et Fordelingstal svarende til det Etageareal, der kan opføres på de Storparceller, som Byudvikleren ejer. I en 10-årig periode fra ibrugtagning af den første bolig i Nærheden sikrer Byudvikleren Bydelsfor-eningens medlemmer imod, at det samlede Etageareal i Nærheden bliver mindre end forudsat i bilag 9.2. Måtte medlemmernes andel i Bydelsforeningens udgifter stige som følge af et forhøjet Fordelingstal, så friholder Byudvikleren medlemmerne for de forhøjede økonomiske udgifter, som er forårsaget heraf i denne 10 årig periode.

9.3 Såfremt der overflyttes byggemuligheder fra en Grundejerforening til en anden, korrigeres fordelingstallene for de respektive Grundejerforeninger forholdsmæssigt. Såfremt byggemulighederne på en Grundejerforening reduceres endeligt, uden at byggemuligheden overføres til en anden Grundejerforening, reduceres fordelingstallet tilsvarende.

9.4 Fordelingstallet på en Grundejerforening skal mindst svare til Etagearealet af det byggeri, der til enhver tid måtte ligge på Grundejerforeningernes Områder.

9.5 I forhold til fordelingen af Bydelsforeningens udgifter til drifts- og vedligeholdelse af parkeringspladser på henholdsvis terræn og i parkeringshuse fastsættes der et særligt fordelingstal (”Parkeringsfordelingstal”) for Grundejerforeningerne:

9.5.1 Parkeringsfordelingstallet fastsættes efter følgende princip: Det antal parkeringspladser, som er påkrævet i henhold til opfyldelse af parkeringsnormen på Grundejerforeningens Område, som den enkelte Grundejerforeningen ikke tilvejebringer på egen Storparcel /med det samlede antal parkeringspladser som driftes- og vedligeholdes af Bydelforeningen.

9.5.2 Dette betyder, at Grundejerforeninger som selv anlægger samtlige parkeringspladser på deres Storparcel, hvorefter Grundejerforeningerne selv skal forestå drift- og vedligeholdelse heraf (helt opfylder parkeringsnormen i lokalplanen), ikke deltager i Bydelsforeningens udgifter til drift og vedligeholdelse af Bydelforeningens parkeringspladser.

9.5.3 Parkeringsfordelingstallet for drift og vedligeholdelse af Bydelsforeningens parkeringspladser både på terræn og i parkeringshuse opdateres løbende i takt med udbygningen af Nærheden.

9.6 Det oplyses endvidere, at erfaringstal fra lignende parkeringspladser i parkeringshuse og parkeringspladser på terræn viser, at udgifterne til drift og vedligeholdelse af henholdsvis parkeringspladser i et parkeringshus og parkeringspladser på terræn ikke vil adskille sig væsentligt. Udgifterne til drift og vedligeholdelse af parkeringspladserne både på terræn og i parkeringshuse behandles således samlet og fordeles efter Parkeringsfordelingstallet.

10. Medlemsbidrag
10.1 Alle medlemmer er bidragspligtige til Bydelsforeningen.
10.2 På baggrund af et af bestyrelsen udarbejdet budget over de samlede årlige udgifter fastsætter generalforsamlingen størrelsen af det årlige medlemsbidrag til Bydelsforeningen.
10.3 Bydelsforeningen samlede årlige medlemsbidrag betales af medlemmerne i henhold til det aftalte Fordelingstal og Parkeringsfordelingstal, jf. pkt. 9. Bidraget forfalder til betaling efter bestyrelsens valg årligt, kvartals- eller månedsvis forud.
10.4 Bestyrelsen er bemyndiget til – dog højst en gang om året – at opkræve et ekstra bidrag svarende til 15 % af det sidst vedtagne medlemsbidrag.

11. Medlemspligter
11.1 Ethvert medlem af Bydelsforeningen skal overholde vedtægterne for Bydelsforeningens Område og gældende lovgivning. Et medlems adfærd må ikke påføre andre medlemmer væsentlige gener, herunder gener af miljømæssig art.
11.2 Bebyggelserne i Grundejerforeningernes områder fastlægges i forbindelse med salg af Storparcellerne og i henhold til det for Storparcellerne gældende plangrundlag.
11.3 Efter en bebyggelse er opført og ibrugtaget i henhold hertil, kan enhver større ændring af bebyggelsens udseende alene ske efter forudgående godkendelse af Bydelsforeningens bestyrelse. Bydelsforeningens bestyrelse kan ikke nægte godkendelse, såfremt den ønskede ændring af bebyggelsens udseende ligger inden for rammerne af, hvad der er beskrevet i lokalplansgrundlaget, Udviklingsplanen og Kvalitetsprogrammet for Nærheden. Eventuel tvist herom afgøres efter punkt 33. Det er desuden ikke tilladt at etablere udestuer, opsætte paraboler eller markiser, foretage væsentlige farveskift på bebyggelsen, herunder vinduer og døre eller lignende uden forudgående godkendelse fra Bydelsforeningens bestyrelse. De enkelte medlemmer af Bydelsforeningen er pligtige at

sørge for, at bebyggelsen samt eventuelt tilhørende haver, tagterrasser og altaner altid fremstår velvedligeholdte, rene og ryddelige.
11.4 Det er ikke uden tilladelse fra Bydelsforeningens bestyrelse og Høje-Taastrup Kommune tilladt at henstille eller opmagasinere større genstande, herunder, men ikke begrænset til, både, lastbiler, campingvogne m.v. på Bydelsforeningens område.
11.5 Det påhviler et medlem at efterkomme de pålæg, som Bydelsforeningens bestyrelse meddeler i henhold til Bydelsforeningens vedtægter.

12. Brug af Bydelsforeningen Fællesarealer, parkeringspladser mv.
12.1 Alle medlemmer i Bydelsforeningen, herunder Grundejerforeninger, ejere, lejere, andelshavere mv. med brugsret til lokaler i Bydelsforeningens Område har ret til at benytte Bydelsforeningens Fællesarealer, med respekt af de gældende ordensregler, tinglyste servitutter samt bestemmelser i den gældende lokalplan.
12.2 Særligt for så vidt angår parkeringspladser i parkeringshusene og de fælles parkeringsområder, som anlægges på terræn og som udgør en del af Bydelsforeningens Fællesarealer, jf. punkt 9.5, gælder, at disse parkeringspladser er til fælles benyttelse for alle i Nærheden. Byudvikleren er berettiget til at tillade, at enkelte medlemmer beregningsteknisk (for opfyldelse af vilkår herom i byggetilladelse) medregner parkeringspladser indenfor Bydelsforeningens Fællesarealer til opfyldelse af lokalplanens parkeringsnorm for de enkelte Storparceller. Bydelsforeningen må tåle tinglysning af deklaration om beregningsteknisk fælleskab med de enkelte medlemmer, såfremt tinglysning af deklaration kræves af Høje-Taastrup Kommune som betingelse for, at det enkelte medlem skal anses for at have opfyldt parkeringskravet i byggetilladelsen.

13. Hæftelse
13.1 For Bydelsforeningens forpligtelser hæfter alene foreningens formue. For de enkelte medlemmers forpligtelser over for Bydelsforeningen hæfter principalt Grundejerforeningen og subsidiært disses medlemmer. Indtil Grundejerforening for den enkelte Storparcel er stiftet, hæfter den pågældende ejer af Storparcellerne.
13.2 Bydelsforeningens vedtægter tinglyses servitutstiftende på alle ejendommene omfattet af Bydelsforeningens Område samt på enhver herfra udstykket ejendom af enhver art.

14. Administration
14.1 Bydelsforeningen vælger på generalforsamlingen en professionel administrator til at bistå med den daglige drift af Bydelsforeningen.
14.2 Byudvikleren har ret til at forestå drift og administration af Bydelsforeningen, indtil 60 % af det samlede antal Etageareal i Bydelsforeningen, jf. pkt. 9.2, er overdraget til Grundejerforeningerne.Byudvikleren har i givet fald ret til at opkræve et markedskonformt honorar for administrationen heraf, dog maksimalt 5 % af foreningens samlede indtægter i de enkelte regnskabsår.

15. Restancer
15.1 Såfremt et medlem er i restance overfor Bydelsforeningen, skal det pågældende medlem af ethvert skyldigt beløb svare morarenter i overensstemmelse med rentelovens bestemmelser samt betale alle med inddrivelsen forbundne omkostninger.
15.2 Et medlem, der er i restance til Bydelsforeningen, kan ikke bestride eller vælges til hverv i bydelsforeningen og mister tillige sin stemmeret i Bydelsforeningen, så længe restancen til Bydelsforeningen ikke er betalt, hvilket tilsvarende også gælder for repræsentanter for et medlem i restance.

16. Generalforsamling
16.1 Bydelsforeningens højeste myndighed er generalforsamlingen, jf. dog nedenstående bestemmelser om bestyrelse og budget i pkt. 21, 22 og 23.
16.2 Alle generalforsamlinger skal afholdes i Høje-Taastrup Kommune.
16.3 Alle generalforsamlinger ledes af en af generalforsamlingen ved simpel majoritet valgt dirigent.
16.4 Hver Grundejerforening kan deltage med op til to personer på generalforsamlingen. Det påhviler ejere af Grundejerforeningerne at give Bydelsforeningen information om én repræsentant, der kan modtage meddelelser som gives til Bydelsforeningens medlemmer.
16.5 Alle lejere af lejemål i Bydelsforeningens område på 1.000 m2 Etageareal eller mere har ret til at deltage i generalforsamlingen med en person, der har taleret, men ikke stemmeret. Det samme gælder for foreninger, der udøver kultur- og fritidsaktiviteter, og som benytter lokaler i Bydelsforeningens Område eller i et andet underområde i Nærheden, som endnu ikke er omfattet af Bydelsforeningens område. Det påhviler medlemmerne af Grundejerforeningerne at

orientere disse lejere og brugere herom. Når bestyrelsen har modtaget oplysning om sådanne lejere og brugere, indkaldes de til generalforsamlingen og orienteres på samme måde som medlemmerne. Bestyrelsen kan forlange dokumentation for, at de pågældende opfylder betingelserne for at have ret til at deltage i generalforsamlingen.
16.6 Ordinær generalforsamling skal afholdes hvert år efter 15. april og inden udløbet af maj måned.
16.7 Indkaldelse til ordinær generalforsamling skal indeholde følgende dagsorden:
1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning om Bydelsforeningens virke det forløbne år samt udsigterne for det kommende år.
3. Forelæggelse af årsrapport med revisionspåtegning til godkendelse.
4. Forelæggelse af budget for indeværende regnskabsår til godkendelse.
5. Forslag fra bestyrelse og/eller medlemmer.
6. Valg af bestyrelsesmedlemmer.
7. Valg af suppleanter.
8. Valg af revisor.
9. Valg af administrator
10. Eventuelt.
I den udsendte dagsorden til den ordinære generalforsamling skal forslag fra bestyrelsen/medlemmer kort refereres.
16.8 Ekstraordinære generalforsamlinger afholdes, når det besluttes af bestyrelsen, eller når en tidligere generalforsamling har besluttet det, eller når det begæres af medlemmer, der repræsenterer mindst 25 % af Bydelsforeningens samlede fordelingstal med angivelse af et bestemt emne som ønskes behandlet.
16.9 Fremkommer der en begæring om ekstraordinær generalforsamling, er bestyrelsen forpligtet til at afholde denne senest 4 uger efter begæringens modtagelse.
16.10 Såfremt der måtte komme forslag i perioden efter udsendelse af indkaldelsen til generalforsamlingen, men inden 8 dage før afholdelsen af generalforsamlingen, skal disse uden unødigt ophold eftersendes til samtlige af Bydelsforeningens medlemmer.

17. Indkaldelse
17.1 Generalforsamlinger indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 14 dages varsel. Alle generalforsamlinger indkaldes ved almindeligt brev eller elektronisk til medlemmernes repræsentanter, jf. pkt. 16.4. Indkaldelsen skal angive tid, sted og dagsorden for den pågældende generalforsamling. Forslag, der agtes stillet på generalforsamlingen, skal fremgå af

indkaldelsen. Med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling skal følge den af bestyrelsen udfærdigede og af revisor reviderede årsrapport med budgetforslag for det kommende regnskabsår.

18. Emner m.v. på generalforsamlingen
18.1 Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet på generalforsamlingen.
18.2 Begæringen om at få et emne behandlet på den ordinære generalforsamling skal være bestyrelsen i hænde senest den 1. april.
18.3 Forslag der ønskes behandlet på en ekstraordinær generalforsamling skal fremsendes sammen med begæringen om indkaldelse til en ekstraordinær generalforsamling. Såfremt der indkaldes til en ekstraordinær generalforsamling af bestyrelsen eller af generalforsamlingen, skal forslag, der ønskes behandlet på den pågældende ekstraordinære generalforsamling fremsendes til bestyrelsen senest 1 uge forud for den ekstraordinære generalforsamling.
18.4 Såfremt der fra medlemmer modtages forslag, der ønskes behandlet på en generalforsamling, efter at indkaldelsen til generalforsamlingen er udsendt, er bestyrelsen forpligtet til at udsende disse forslag ved særskilt brev eller elektronisk til de enkelte medlemmers repræsentanter senest 3 dage før generalforsamlingen.

19. Stemmeret m.v.
19.1 Hver Grundejerforening stemmer samlet og med Grundejerforeningens samlede fordelingstal, jf. pkt. 9.1 ovenfor, på Bydelsforeningens generalforsamlinger. Ved afstemninger omkring Bydelsforeningens parkeringspladser i Nærheden, så stemmes der i henhold til Parkeringsfordelingstallet, jf. pkt. 9.5. Såfremt der i en Grundejerforening er mere end én ejer, herunder ejere af ejerlejligheder og udstykkede bolig- og erhvervsenheder, påhviler det disse ejere i forening gennem Grundejerforeningen, at regulere disse ejeres indbyrdes forhold, således at hver Grundejerforening stemmer samlet og med Grundejerforeningens samlede fordelingstal.
19.2 Hvert medlem har et antal stemmer, der svarer til det til enhver tid værende maksimale antal Etageareal, der kan opføres på Grundejerforeningens område, jf. pkt. 9.1.
19.3 Et medlem er berettiget til at give møde på generalforsamlingen med rådgiver.
19.4 Stemmeretten kan udøves af medlemmet eller af en myndig person, til hvem medlemmet har givet skriftlig fuldmagt. Fuldmagten skal angive, hvilken generalforsamling som fuldmagten vedrører. I tilfælde af afholdelse af ny

generalforsamling i henhold til pkt. 19.8 til vedtagelse af forslag, der kræver kvalificeret flertal, gælder fuldmagten automatisk også den nye generalforsamling, medmindre fuldmagten forinden er tilbagekaldt af fuldmagtsgiveren.
19.5 Såfremt et medlem er et selskab eller en anden juridisk person, kan det pågældende medlem lade sig repræsentere på generalforsamlingen af dennes tegningsberettigede personer eller i henhold til skriftlig fuldmagt fra disse.
19.6 På generalforsamlingen afgøres alle anliggender ved simpelt stemmeflertal, medmindre lovgivningen eller nærværende Bydelsforeningsvedtægt bestemmer andet. Ved stemmelighed bortfalder forslaget.
19.7 Til vedtagelse af beslutninger:
(1) af meget væsentlig økonomisk betydning for Bydelsforeningen
(2) om optagelse af lån, eller
(3) om vedtægtsændringer
kræves, at beslutningen tiltrædes af (i) mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer efter Fordelingstallet samt (ii) mindst 2/3 af Bydelsforeningens medlemmer efter antal, har stemt for forslaget. For tilsvarende beslutninger om Bydelsforeningens parkeringsforhold i Nærheden kræves, at beslutningen tiltrædes af (i) mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer efter Parkeringsfordelingstallet samt (ii) mindst 2/3 af Bydelsforeningens medlemmer, der deltager i Parkeringsfordelingstallet, har stemt for forslaget.
19.8 Såfremt et forslag, der kræver vedtagelse af et kvalificeret flertal, ikke opnår det fornødne stemmetal, men opnår tilslutning fra mindst 2/3 af de afgivne stemmer, indkalder bestyrelsen i overensstemmelse med reglerne for ekstraordinær generalforsamling til ny generalforsamling, på hvilken forslaget kan vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer uanset antallet af fremmødte stemmeberettigede medlemmer.
19.9 Skulle Bydelsforeningen blive ude af stand til at fungere, træffer Byudvikleren de afgørelser, som det ellers påhviler og tilkommer Bydelsforeningen at træffe, så det sikres, at Bydelsforeningens opgaver varetages tilfredsstillende.

20. Forhandlingsprotokol
20.1 Over det på en generalforsamling passerede indføres beretning i en dertil af bestyrelsen autoriseret protokol, der underskrives af bestyrelsens tilstedeværende medlemmer samt mødets dirigent.
20.2 Referatet over det på generalforsamlingen passerede udsendes snarest muligt og inden en

måned til Bydelsforeningens medlemmer.

21. Bestyrelsen
21.1 Bydelsforeningen ledes af en bestyrelse bestående af 5 medlemmer.
21.2 To medlemmer af bestyrelsen vælges på Bydelsforeningens ordinære generalforsamling, jf. pkt. 16.7. Disse to valgte bestyrelsesmedlemmer skal bo i Bydelsforeningens Område eller være tilknyttet en virksomhed i Bydelsforeningens område, eller have en anden tilsvarende tilknytning til Bydelsforeningen, som Generalforsamlingen med simpelt flertal kan godkende. De to bestyrelsesmedlemmer vælges for 2 år ad gangen, således at 1 medlem er på valg i lige årstal og 1 medlem er på valg i ulige årstal. På den første ordinære generalforsamling afgøres det ved lodtrækning, hvilket af de to bestyrelsesmedlemmer, der er på valg på den førstkommende generalforsamling.
21.3 For de i pkt. 21.2 nævnte bestyrelsesmedlemmer vælges 2 suppleanter på hvert års ordinære generalforsamling for 1 år ad gangen.
21.4 Ét medlem af bestyrelsen udpeges af Byudvikleren for perioder af to år ad gangen, indtil 60 % af af det samlede antal Etageareal i Bydelsforeningen er overdraget til Grundejerforeningerne. Derefter vælger generalforsamlingen tre medlemmer i stedet for to jf. pkt. 21.2 Det af Byudvikleren udpegede medlem til bestyrelsen behøver ikke at bo i Bydelsforeningens Område. Byudvikleren kan endvidere vælge 1 supplant for det af Byudvikleren udpegede bestyrelsesmedlem.
21.5 To medlemmer af bestyrelsen er professionelle bestyrelsesmedlemmer, med særlige kompetencer inden for hvert af områderne: arkitektur/landskab/byliv samt økonomi. Disse to bestyrelsesmedlemmer vælges ikke af generalforsamlingen, men udpeges af bestyrelsen umiddelbart efter generalforsamlingen, jf. pkt. 21.6 nedenfor, for 2 år ad gangen, således at de ene af disse to bestyrelsesmedlemmer afgår eller genudpeges i lige årstal, og det andet i ulige årstal. På første ordinære generalforsamling udpeges de to professionelle bestyrelsesmedlemmer samt 1-2 suppleanter af Byudvikleren, som samtidig beslutter hvilken af disse, der skal afgå eller genudpeges først.
21.6 Efter valget af bestyrelsesmedlemmer på generalforsamlingen i hht. pkt. 21.2, samt udpegning af bestyrelsesmedlem af Byudvikleren i hht. pkt. 21.4, udpeger den på dette tidspunkt siddende bestyrelse det antal professionelle bestyrelsesmedlemmer, jf. pkt. 21.5, der er på valg det pågældende år. De hidtidige professionelle bestyrelsesmedlemmer har

stemmeret ved udpegningen, som afgøres efter stemmeflerhed. I tilfælde af, at der ikke kan opnås stemmeflerhed, er formandens stemme afgørende. Der kan udpeges 1-2 suppleanter for de professionelle bestyrelsesmedlemmer.
21.7 For alle supplanter, jf. pkt. 21.3, 21.4, 21.5, 21.6, gælder, at såfremt en suppleant indtræder i bestyrelsen, fungerer suppleanten i bestyrelsesmedlemmets sted indtil udløbet af valgperioden, for hvilken det fratrådte bestyrelsesmedlem er valgt.
21.8 Alle bestyrelsesmedlemmer og suppleanter kan genvælges/genudpeges, men kan maksimalt sidde i en samlet periode på 8 år.
21.9 Bestyrelsen konstituerer sig selv med formand, næstformand, sekretær, kasserer samt andre hverv efter behov.
21.10 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst halvdelen af bestyrelsens medlemmer er til stede. Beslutninger må dog ikke træffes, uden så vidt muligt alle medlemmer har haft adgang til at deltage i en sags behandling.
21.11 Bestyrelsesmøder indkaldes af formanden med mindst 14 dages varsel ved skriftlig meddelelse til hvert enkelt bestyrelsesmedlem, medmindre bestyrelsen skal træffe afgørelse i uopsættelige spørgsmål. Samtidigt med mødeindkaldelsen udsendes dagsorden for mødet.
21.12 Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpelt stemmeflertal. I tilfælde af stemmelighed er formandens - eller i dennes fravær - næstformandens stemme udslagsgivende.
21.13 Bestyrelsen fastsætter i øvrigt selv sin forretningsorden med respekt af de til enhver tid gældende vedtægter.
21.14 Over det på bestyrelsesmøderne passerede føres en protokol, der underskrives af samtlige tilstedeværende medlemmer af bestyrelsen. Et bestyrelsesmedlem, der ikke er enig i en af bestyrelsen truffet beslutning, har ret til at få sin mening indført i protokollen.
21.15 For hvervet som professionelt bestyrelsesmedlem, jf. pkt. 21.6, tildeles et honorar, som fastlægges af Bydelsforeningens bestyrelse. Bestyrelseshvervet er i øvrigt ulønnet, medmindre generalforsamlingen bestemmer andet. Generalforsamlingen kan træffe bestemmelse om, hvorvidt der alene skal udbetales honorar til bestyrelsens formand og eventuelt næstformand.

22. Bestyrelsens opgaver
22.1 Bestyrelsen har den overordnede ledelse af alle Bydelsforeningens anliggender.
22.2 Det påhviler bestyrelsen at lede Bydelsforeningen i overensstemmelse med nærværende vedtægter.

22.3 Bestyrelsen har pligt til at sikre, at Bydelsforeningen drives i overensstemmelse med de til enhver tid gældende love og regler samt til at sørge for god og forsvarlig varetagelse af Bydelsforeningens anliggender. Bestyrelsen skal foranledige, at der træffes sådanne foranstaltninger, der må anses for påkrævet til gennemførelse af Bydelsforeningens formål og opgaver, herunder foranledige opkrævning af bidrag, samt foranledige renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af Bydelsforeningens Fællesarealer, fælles anlæg og udstyr samt fælles indretninger indenfor Bydelsforeningens område.
22.4 Bestyrelsen skal påse, at bogføringen og formueforvaltningen tilrettelægges på en efter Bydelsforeningens forhold tilfredsstillende måde, og skal udarbejde et budget for Bydelsforeningen.

23. Budget
23.1 Bydelsforeningens budget fastsættes på Bydelsforeningens årlige generalforsamling, jf. pkt. 16.7.
23.2 Bydelsforeningens budget fastsættes til varetagelse af Bydelsforeningens samlede opgaver, herunder til Bydelsforeningens drift- og vedligeholdelsesforpligtigelser.
23.3 Såfremt Byudvikleren ikke kan godkende Bydelsforeningens budget, kan Bydelsforeningens bestyrelse anmode Ejendomsforening Danmark, eller en anden tilsvarende forening, hvis Ejendomsforeningen Danmark måtte være opløst eller ude af stand hertil, om at udpege en uvildig opmand til vurdering af, hvorvidt budgettet er tilstrækkeligt til at varetage foreningens opgaver i henhold til nærværende vedtægt. Opmanden bestemmer proceduren for sin behandling af sagen og træffer bestemmelse om fordelingen af omkostninger forbundet med opmandens vurdering. Bydelsforeningen og Byudvikleren er pligtige at afvente opmandens afgørelse, førend retssag kan anlægges om spørgsmålet.

24. Kvalitet og arbejdsgrupper
24.1 I overensstemmelse med visionen for Nærheden, jf. pkt. 3.3, arbejder Bydelsforeningen for at udvikle og opretholde en høj kvalitet inden for alle af Bydelsforeningens ansvarsområder. Samtidig er det ønsket at inddrage flest mulige af områdets beboere og erhvervsdrivende i Bydelsforeningens arbejde.
24.2 Bydelsforeningens bestyrelse fastsætter driftsinstrukser inden for fire overordnede ansvarsområder, som i det daglige varetages af Bydelsforeningens arbejdsgrupper, jf. nedenfor,

for at sikre kontinuerlig høj kvalitet inden for Bydelsforeningens virke.
24.3 De fire overordnede ansvarsområder er:
1. Parkeringshuse/fælles parkeringsområder
2. Stier, byrum og alm. vedligehold
3. Regnvand/fælles regnvandssystem
4. Byliv.
Generalforsamlingen kan, med et simpelt flertal, vælge at etablere yderligere arbejdsgrupper med relevante ansvarsområder, såfremt der viser sig behov herfor.
24.4 Bestyrelsen nedsætter en arbejdsgruppe for hvert af de overordnede ansvarsområder, bestående af ét bestyrelsesmedlem samt et antal frivillige deltagere, som kan være ejere såvel som lejere og brugere i Nærheden. Den endelige størrelse og sammensætning af arbejdsgruppen kan fastsættes af det bestyrelsesmedlem, der deltager i arbejdsgruppen.
24.5 Arbejdsgrupperne udarbejder en handlingsplan for deres ansvarsområde indenfor bestyrelsens driftsinstruks og Bydelsforeningens budget.

25. Dialogmøder
25.1 For at fremme ejeres, lejeres og brugeres interesse og deltagelse i udviklingen af Nærheden og Bydelsforeningens virke afholdes 1-2 årlige dialogmøder med deltagelse af Bydelsforeningens bestyrelse og alle øvrige interesserede.
25.2 Dialogmøderne afholdes til almindelig information af områdets ejere og brugere om forhold inden for Bydelsforeningens område. På dialogmøderne er der endvidere mulighed for, at interesserede kan tilmelde sig arbejdsgrupperne, jf. pkt. 24, og i øvrigt fremkomme med synspunkter og forslag med henblik på en konstruktiv dialog omkring hele Nærhedens udvikling.

26. Regnvand
26.1 Regnvandet i Nærheden afledes på overfladen gennem en LAR løsning (Lokal Afledning af Regnvand), hvor regnvandet dels afledes på overfladen, og dels gennem eksisterende ledninger under jorden. Regnvandet ledes fra tage og befæstede arealer, herunder vejene, til regnvandssystemet. LAR bruges i Loopet og på Storparcellerne som et kvalitativt landskabeligt element, hvor regnvand indgår som et synligt element.
26.2 Drift og vedligehold for den del af regnvandsløsningen, der ligger inden for de enkelte Grundejerforeninger, varetages i det hele af Grundejerforeningerne. De nærmere krav til de enkelte Grundejerforeningers håndtering

af regnvandet fastsættes i forbindelse med bebyggelsen af de enkelte Storparceller, herunder kan fastsættes pligt til at tilbageholde en vis regnvandsmængde, indtil regnvandet efter et tidsrum kan ledes videre til de fælles regnvandsanlæg som ejes og drives af Bydelsforeningen. Ejerne af de enkelte Grundejerforeninger skal indrette og forestå drift og vedligehold efter de instrukser, som bestyrelsen i Bydelsforeningen løbende udsteder.
26.3 Drift og vedligehold af den del af regnvandsløsningen, der er beliggende på Bydelsforeningens Område (uden for Grundejerforeningens Område), herunder grøfter, bassiner, trug og vandrender, varetages af Bydelsforeningen.

27. Parkeringsanlæg
27.1 Bydelsforeningen skal efter nærmere aftale med Byudvikleren uden vederlag over-tage adkomsten, drifts-, vedligeholdelses- og fornyelsespligten til parkeringshuse og fælles parkeringsområder i Bydelsforeningens Område.

28. Revisor
28.1 Foreningens årsrapport revideres af en registreret eller statsautoriseret revisor. Generalforsamlingen vælger revisor for ét år ad gangen.

29. Tegningsregel
29.1 Foreningen tegnes af formanden eller næstformanden for bestyrelsen i forening med et andet medlem af bestyrelsen eller af den samlede bestyrelse.
29.2 De tegningsberettigede for Bydelsforeningen skal oprettes med digital signatur (nem-id) til brug for bl.a. gennemførelse af tinglysningsekspeditioner på vegne af Bydelsforeningen.

30. Regnskab
30.1 Bydelsforeningens regnskabsår er kalenderåret. Første regnskabsår løber fra stiftelsen til den 31. december det pågældende år, forudsat at stiftelsen ligger i 1. halvår. Ligger stiftelsen i 2. halvår, løber første regnskabsår fra stiftelsen til den 31. december det efterfølgende år.
30.2 Årsrapporten foranlediges udarbejdet af bestyrelsen og revideres af den af generalforsamlingen valgte revisor.

31. Markedsføring

31.1 Til brug for ekstern kommerciel markedsføring har Byudvikleren opnået ret til at benytte forretningsnavnet "Nærheden" for Bydelsforeningens Område, herunder ret til at benytte et af Byudvikleren udarbejdet logo. I udviklingsfasen forestår Byudvikleren i samarbejde med Bydelsforeningen ekstern markedsføring for Bydelsforeningens Område, herunder på internettet, egen hjemmeside mv. efter behov. Som en del af markedsføringen etableres hjemmesiden www.nærheden.dk. Alle rettigheder til hjemmesiden herunder domænenavnene tilkommer Byudvikleren.
31.2 Bydelsforeningen har ret til at benytte forretningsnavnet og logoet i kommerciel markedsføringsmæssig henseende, således at Bydelsforeningen sammen med med-lemmerne kan markedsføre området bedst muligt. Byudvikleren fastlægger de nærmere vilkår for Bydelsforeningens ret til at benytte forretningsnavnet og logoet.
31.3 Enhver anvendelse af forretningsnavnet og/eller logoet skal ske under hensyntagen til nødvendigheden i at bevare områdets gode omdømme/renomme og i øvrigt efter intentionerne i lokalplanen, Udviklingsplanen og Kvalitetsprogrammet. Bydelsforeningens anvendelse af forretningsnavnet og/eller logoet må ikke på nogen måde miskreditere NærHeden P/S.

32. Opløsning af Byudvikleren
32.1 Byudvikleren er på et hvilket som helst tidspunkt berettiget til helt eller delvist at overdrage sine rettigheder og forpligtigelser efter Bydelsforeningsvedtægterne til en organisation, som er tilknyttet til Byudviklerens nuværende ejerkreds bestående af Høje-Taastrup Kommune samt Arealudvikling ApS, CVR-nr. 30813251, der er et 100 %-ejet datterselskab af Realdania By og Byg A/S, CVR-nr. 10130751.
32.2 Såfremt Byudvikleren opløses, ophører alle Byudviklerens rettigheder og forpligtigelser efter nærværende vedtægter, i det omfang de ikke er videreoverdraget.

33. Værneting
33.1 Enhver tvist, der måtte opstå mellem Bydelsforeningen og Bydelsforeningens medlemmer, afgøres af de almindelige domstole.

34. Tinglysning og pant
34.1 Nærværende vedtægter vil være at tinglyse på alle ejendomme indenfor Bydelsforeningens Område, herunder 23a, 23b, 23c, 1rg, 1pr, 1rf, 1rd, 1sk, 1si, 1pf og 1sl alle Kallerup Gde,

Hedehusene, matr.nre. 5 og 4e Truelstrup Mark, Reerslev, og matr.nr. 9n Baldersbrønde By, Hedehusene, samt vejarealerne litra ”u” og ”q” Kallerup Gde, Hedehusene, og litra ”m” Baldersbrønde By, Hedehusene, samt alle de ejendomme der udstykkes og opdeles indenfor Bydelsforeningens Område med respekt af tidligere tinglyste servitutter og byrder.
34.2 Til sikkerhed for betaling af medlemmernes bidrag til Bydelsforeningens og i øvrigt for ethvert krav, som Bydelsforeningen måtte få mod et medlem, herunder udgifter ved et medlems misligholdelse, tillægges Bydelsforeningen sekundær pant inden for det pant, som det enkelte medlem af Grundejerforeningerne har etableret til for-del for Grundejerforeningerne. De enkelte medlemmer af Grundejerforeningerne hæfter således principalt pro rata, subsidiært solidarisk for Grundejerforeningens forpligtigelser over for Bydelsforeningen.Grundejerforeningerne er forpligtet til at sikre, at Grundejerforeningernes vedtægter stedse er lyst pantstiftende i overensstemmelse hermed og således, at Bydelsforeningen stedse har sekundær pant i Grundejerforeningernes sikkerhed.
34.3 Påtaleberettiget er Bydelsforeningen, CVR-nr. 38 71 43 09 ved dens bestyrelse, medlemmerne af Bydelsforeningen og Høje-Taastrup Kommune, CVR-nr. 19 50 18 17.
Med hensyn til de på ejendommene påhvilende byrder, rettigheder og forpligtelser, henvises til de enkelte ejendommes blade i tingbogen.

Foranstående vedtægter er vedtaget på stiftende generalforsamling den 6/6 2017 og godkendt af Byudvikleren og Høje-Taastrup Kommune.
Bestyrelsen for Bydelsforeningen Nærheden:
Sign. Charlotte Nielsen, MT Højgaard
Sign. Lea Ahrenkiel-Frellsen
Sign. Maya Arffmann, Nærheden A/S
Sign. L Bruun De Neergaard, H

Følgende servitutter respekteres:

Landsejerlav:	Kallerup Gde, Hedehusene
Matrikelnummer:	0023a

Servitutter tinglyst til og med 04.04.2017 respekteres.

m.fl.

Erklæringer:

Planloven - kommunalbestyrelsens tilladelse

indhentet Kommunalbestyrelsen godkender ved sin underskrift tinglysning af servitutten, jfr. planloven § 42.

Bilag:

Bilagsreference: b04f4733-045a-48ba-9518-c757f987d627
Bilag referencekode: Andet.
Beskrivelse af bilag: Bilag 3.1 Kort over Bydelsforeningens Område Nærheden

Bilagsreference: 5633d335-ae79-4c59-950d-d488115b8c36
Bilag referencekode: Andet.
Beskrivelse af bilag: Bilag 5.1 Bydelsforeningens Område

Bilagsreference: efa8d6d6-034b-4980-8714-ea12cb28d608
Bilag referencekode: Andet.
Beskrivelse af bilag: Bilag 8.1 Bydelsforeningens Fællesarealer

Bilagsreference: 68ccc078-9e46-4335-a4ed-b83c569ca515
Bilag referencekode: Andet.
Beskrivelse af bilag: Bilag 8.11 Fordeling af driftsansvaret

Bilagsreference: 29c8ab23-60a9-42f7-8ca6-f70103270cee
Bilag referencekode: Andet.
Beskrivelse af bilag: Rids

Bilagsreference: 68830ebe-a170-4d0d-929d-d0221cfe940f
Bilag referencekode: GML-dokument med koordinater til servitutter og bygning på lejet grund.
Beskrivelse af bilag: Gml-fil

Bilagsreference: 935198ef-31e0-4070-9176-8cc037a9774b
Bilag referencekode: Dokumentation fra generalforsamling om tegningsregler m.v. for forening.
Beskrivelse af bilag: Referat af stiftende generalforsamling i Bydelsforening Nærheden

Bilagsreference: 4be4dc1d-92db-449f-b33d-821fc7585073
Bilag referencekode: Dokumentation fra generalforsamling om tegningsregler m.v. for forening.
Beskrivelse af bilag: Konstituering af Bydelsforening Nærheden

Bilagsreference: 99bc6d0b-f01e-4eaa-945c-72bbb28fdf03
Bilag referencekode: Andet.
Beskrivelse af bilag: Bilag 9.2 Fordelingstal for byggefelter

---

Nedenstående anmelderoplysninger underskrives alene af anmelder.

Anmelder:

Bruun & Hjejle Advokatpartnerselskab
Nørregade 21
1165 København K
Cvr-nr.: 37975192

Kontaktoplysninger: Annie Fromberg Nielsen,
33345000
afn@bruunhjejle.dk

Anmelders sagsnummer: 2003045/vedtægter bydelsf. Nærheden/hebj/afn

Sendes også til:

E-post: hebj@bruunhjejle.dk
Sagsreference:

E-post: storkundeordning@bruunhjejle.dk
Sagsreference:

Tinglysningsafgift:

Afgift: 1.660 DKK

Afgiftspligtigt beløb: 0 DKK

Storkundenummer:

37975192
Tinglysningsafgift betalt i henhold til
storkundeordning.

Resultat af tinglysning

Ejendom:

Landsejerlav: Baldersbrønde By, Hedehusene
Matrikelnummer: 0009n

Status:

Tinglyst

Tinglysningsdato:

27.09.2017 09:34:29

Dokumenttype:

Servitut med nye vedtægter for forening

Dato/løbenummer:

27.09.2017-1009209811

Bemærkninger:

Fremtidige påtaleberettigede skal tilføjes via "Ny Påtaleberettiget".

==========

Påtegning

==========

Dokument som påtegnes:

Dato/løbenummer: 27.09.2017-1009209811
Dokumenttype: Vedtægter

Påtegning

Andet:

Ikke kategoriseret

Servitut tekst:

Påtegning om servitutudvidelse

Nærværende vedtægter er udvidet med ejendommene matr. nr. 23d, 23e, 23f, 23g, 23r, 23s, 23t, 23u og 23v, Kallerup Gde, Hedehusene, hvilket er sket ved tinglysning af enslydende vedtægter på disse ejendomme med datoløbenummer 03.07.2018-1009933057.

Det erklæres herved, at samtlige påtaleberettigede på nærværende vedtægter: Bydelsforeningen Nærheden, CVR-nr. 38714309, Nærheden P/S, CVR-nr. 35234896 og Høje-Taastrup Kommune, CVR-nr. 19501817, har underskrevet de med frist tinglyste vedtægter med datoløbenummer 03.07.2018-1009933057, hvilke vedtægter er lyst med frist til nærværende påtegning om servitutudvidelsen.

Anmoder:

Navn: Bruun & Hjejle Advokatpartnerselskab
Nørregade 21
1165 København K
Cvr-nr.: 37975192

Bilag:

Bilagsreference: 502dd1d2-e0de-4380-be8c-781f38a9e08b
Bilag referencekode: Vedtægter m.v. for forening.
Beskrivelse af bilag: Vedtægter for Bydelsforeningen Nærheden lyst med frist på 23d,e,f,g,r,s,t,u,v

---

Nedenstående anmelderoplysninger underskrives alene af anmelder.

Anmelder:

	Bruun & Hjejle Advokatpartnerselskab Nørregade 21 1165 København K
Cvr-nr.:	37975192
Kontaktoplysninger:	Annie Fromberg Nielsen, 33345000 afn@bruunhjejle.dk
Anmelders sagsnummer:	2003045/påtegn.udvidelse vedt. bydelsf. Nærheden/hebj/afn

Sendes også til:

E-post: Sagsreference:	hebj@bruunhjejle.dk
E-post: Sagsreference:	storkundeordning@bruunhjejle.dk

Tinglysningsafgift:

Afgift:	1.660 DKK
Afgiftspligtigt beløb:	0 DKK

Storkundenummer:

	37975192 Tinglysningsafgift betalt i henhold til storkundeordning.

Resultat af tinglysning

Ejendom:

Adresse:	Kongelysvej 4 2640 Hedehusene
Landsejerlav:	Kallerup Gde, Hedehusene
Matrikelnummer:	0023a

Status:

	Tinglyst

Tinglysningsdato:

06.07.2018 15:50:45

Dokumenttype:

Påtegning

Dato/løbenummer:

27.09.2017-1009209811

m.fl.

==========

Påtegning

==========

Dokument som påtegnes:

Dato/løbenummer: 27.09.2017-1009209811

Dokumenttype: Vedtægter

Påtegning om ny påtaleberettiget

Påtegning

Andet:

Andet

Servitut tekst:

Tillæg til vedtægter for Bydelsforeningen Nærheden

Nedenstående forslag til ændring af vedtægter for Bydelsforeningen Nærheden er enstemmigt vedtaget med repræsenteret fordelingstal 4.016.376 ud af samlet fordelingstal 4.460.400 på den ordinær generalforsamling i Bydelsforeningen Nærheden den 24. maj 2023 jf. referat af den 20. juni 2023.

Der tinglyses et tillæg til den servitutstiftende vedtægt med dato/løbenummer: 27.09.2017-1009209811 og dato/løbenummer: 03.07.2018-1009933057.

Pkt. 6 Medlemskab

Nyt pkt. 6.3

Hvor der er tale om selvstændigt matrikulerede ejendomme (evt. opdelt i ejerlejligheder eller som selvstændigt matrikulerede rækkehuse), som alle er ejet af samme grund- ejer, og hvor der ikke er stiftet en grundejerforening for de pågældende ejendomme/ejerlejligheder/boligenheder er den pågældende grundejer berettiget og forpligtet til at være direkte medlem af Bydelsforeningen fra ibrugtagningstidspunktet af den første af ejendommene/ejerlejlighederne/boligenheder, ejet af grundejeren. Grundejerens rettigheder og forpligtelser i henhold til vedtægterne for

Bydelsforeningen skal til enhver tid sidestilles med at grundejeren havde stiftet en grundejerforening og været eneste medlem af denne og grundejeren er forpligtet til at overholde de i servitut tinglyst den 4. april 2017 oplistede forpligtelser, uanset at grundejerforeningen ikke stiftes, herunder tinglysning af pant til sikkerhed for grundejerens forpligtelser overfor Bydelsforeningen. Hvis ejendommen ikke er opdelt i ejerlejligheder, skal sikkerheden opgøres med kr. 10.000 pr. boligenhed. Hvis sådanne ejendomme (evt. opdelt i ejerlejligheder eller som selvstændigt matrikulerede rækkehuse) ejes af flere i forening men med den ultimativt samme ejer, kan ejerne alene udnytte deres medlemsrettigheder under ét, ligesom de i alle relationer i forhold til Bydelsforeningen vil blive betragtet som ét medlem. Hvis der for sådanne ejendomme på et senere tidspunkt tinglyses ejerskifte af en eller flere af ejendommene/ejerlejlighederne, hvorved der ikke længere er sammenfald i ejerkredsen for ejendommene/ejerlejlighederne, er ejerne forpligtet til at etablere en grundejerforening, der således indtræder som medlem i Bydelsforeningen, som repræsentant for ejerne, i overensstemmelse med punkt 6.1.

Nuværende pkt. 6.3 bliver herved til pkt. 6.4

Nuværende pkt. 6.4 bliver herved til pkt. 6.5

Pkt. 21 Bestyrelsen

Nuværende pkt. 21.2 udgår

Nyt pkt. 21.2

Fem medlemmer af bestyrelsen vælges på bydelsforeningens ordinære generalforsamling, jf. pkt. 16.7. Disse fem valgte bestyrelsesmedlemmer skal bo i Bydelsforeningens Område eller være tilknyttet en virksomhed i Bydelsforeningens område, eller have en anden tilsvarende tilknytning til Bydelsforeningen, som generalforsamlingen med simpelt flertal kan godkende. Bestyrelsen har også mulighed for at indstille 1-2 fagpersoner til bestyrelsen, som ikke ellers opfylder det beskrevne tilknytningskrav. De fem bestyrelsesmedlemmer vælges for 2 år ad gangen, således at 2 medlemmer er på valg i lige årstal og 3 medlemmer er på valg i ulige årstal.

Nuværende pkt. 21.4 udgår

Nuværende pkt. 21.5 udgår

Nuværende pkt. 21.6 udgår

Nuværende pkt. 21.7 udgår

Nyt pkt. 21.7

For alle suppleanter gælder, at såfremt en suppleant indtræder i bestyrelsen, fungerer suppleanten i bestyrelsesmedlemmets sted indtil udløbet af valgperioden, for hvilken det fratrådte bestyrelsesmedlem er valgt.

Nuværende pkt. 21.15 udgår

Nyt pkt. 21.15

Bestyrelseshvervet er ulønnet, medmindre generalforsamlingen bestemmer andet. Generalforsamlingen kan træffe bestemmelse om, hvorvidt der alene skal udbetales honorar til bestyrelsens formand Og eventuelt næstformand.

Pkt. 24 Kvalitet og arbejdsgrupper

Nuværende pkt. 24.2 udgår

Nyt pkt. 24.2

Bydelsforeningens bestyrelse fastsætter driftsinstrukser inden for de overordnede ansvarsområder, som i det daglige varetages af Bydelsforeningens arbejdsgrupper, for at sikre kontinuerlig høj kvalitet inden for Bydelsforeningens virke.

Nuværende pkt. 24.3 udgår

Nyt pkt. 24.3

De overordnede ansvarsområder er ”Parkering”, ”Stier, Byrum og Alm. Vedligehold” og ”Byliv” og yderligere områder kan fastsættes hvert år på den ordinære generalforsamling. Det er bestyrelsen der indstiller hvilke ansvarsområder man ønsker at nedlægge eller oprette udover de overordnede, derefter er det generalforsamlingen der med simpelt flertal beslutter, om man ønsker ændringer i disse øvrige ansvarsområder.

Nuværende pkt. 24.4 udgår

Nyt pkt. 24.4

Bestyrelsen nedsætter en arbejdsgruppe for hvert af de overordnede ansvarsområder og eventuelle øvrige ansvarsområder jf. 24.3, bestående af ét bestyrelsesmedlem samt et antal frivillige

deltagere, som kan være ejere såvel som lejere og brugere i Nærheden. Den endelige størrelse og sammensætning af arbejdsgruppen kan fastsættes af det bestyrelsesmedlem, der deltager i arbejdsgruppen.

Pkt. 34 Tinglysning og pant

Nyt afsnit under pkt. 34.2

Den pågældende Grundejerforening kan dog frem for sekundær pant i Grundejerforeningernes sikkerhed, som alternativ vælge at begære Bydelsforeningens vedtægter tinglyst pantstiftende for kr. 10.000 i hver af Grundejerforeningens medlemmers ejendomme (pr. matrikel eller pr. ejerlejlighed/boligenhed hvis ikke opdelt i ejerlejligheder) alene med respekt af tinglyst pant til fordel for Grundejerforeningen og eventuelt tinglyst pant til ejerforening/undergrundejerforening inden for Grundejerforeningens område.

Udtrædende påtaleberettiget:

Navn: NÆRHEDEN P/S
Kongelysvej 2
2640 Hedehusene
Cvr-nr.: 35234896

Anmoder:

Navn: Bydelsforeningen Nærheden
Lyngby Hovedgade 4
2800 Kongens Lyngby
Cvr-nr.: 38714309

Påtaleberettiget:

Navn: Bydelsforeningen Nærheden
Lyngby Hovedgade 4
2800 Kongens Lyngby
Cvr-nr.: 38714309

Påtaleberettiget:

Navn: HØJE-TAASTRUP KOMMUNE
Rådhusstræde 1
2630 Taastrup
Cvr-nr.: 19501817

Bilag:

Bilagsreference:	0d423500-3be8-4948-99ca-8862616db276
Bilag referencekode:	Dokumentation fra generalforsamling om tegningsregler m.v. for forening.
Beskrivelse af bilag:	Referat OGF 2023 Bydelsforeningen Nærheden - us af alle parter

---

Nedenstående anmelderoplysninger underskrives alene af anmelder.

Anmelder:

	ACCURA ADVOKATPARTNERSELSKAB Alexandriagade 8 2150 Nordhavn
Cvr-nr.:	33039018
Kontaktoplysninger:	Heidi Carlslund, 30788367 tinglysning-fe@accura.dk
Anmelders sagsnummer:	1048212|HCA|27.09.2017-1009209811|Tillæg til vedtægter for Bydelsforeningen

Tinglysningsafgift:

Afgift:	1.850 DKK
Afgiftspligtigt beløb:	0 DKK

Storkundenummer:

	33039018 Tinglysningsafgift betalt i henhold til storkundeordning.

Resultat af tinglysning

Ejendom:

Adresse:	Remisen 2A 2640 Hedehusene
Landsejerlav:	Kallerup Gde, Hedehusene
Matrikelnummer:	0023a
Landsejerlav:	Kallerup Gde, Hedehusene
Matrikelnummer:	0023bl

Status:

	Tinglyst

Tinglysningsdato:

04.10.2023 15:14:42

Dokumenttype:

Påtegning om ny påtaleberettiget

Dato/løbenummer:

27.09.2017-1009209811

m.fl.

Servitut

Ejendom:

Adresse:	Remisen 2A 2640 Hedehusene
Landsejerlav:	Kallerup Gde, Hedehusene
Matrikelnummer:	0023a

m.fl.

Ejer:

Navn:	NÆRHEDEN P/S Kongelysvej 2 2640 Hedehusene
Cvr-nr.:	35234896

Ejer:

Navn:	BS Søparken Etape 1 K/S Søndre Skovvej 66 9000 Aalborg
Cvr-nr.:	40397280

Ejer:

Navn:	Opdelt i ejerlejligheder 1 - 34

Ejer:

Navn:	Oasen NærHeden Center ApS Søndre Skovvej 66 9000 Aalborg
Cvr-nr.:	39179024

Ejer:

Navn:	Orange 9 ApS Amaliegade 15 1256 København K
Cvr-nr.:	39212048

Påtaleberettiget:

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Nummer:	1
Landsejerlav:	Kallerup Gde, Hedehusene
Matrikelnummer:	0001ul

Herskende ejendom: Nej

Anmoder:

Navn:	HJULMANDKAPTAIN ADVOKATPARTNERSELSKAB Østre Havnegade 12 9000 Aalborg
Cvr-nr.:	32337120

Myndighed:

Navn: HØJE-TAASTRUP KOMMUNE
Bygaden 2
2630 Taastrup
Cvr-nr.: 19501817

Andet:

Ikke kategoriseret

Andet

Servitut tekst:

FORBUD MOD ETABLERING OG/ELLER DRIFT AF SUPERMARKED OG/ELLER DAGLIGVAREFORRETNING

Undertegnede ejere af ejendommene matr.nr 1ul (ejerlejliged 1-34), 23a, 23b, 1rg, 1vl, 1rf, 1pf, 1un, 1 vc, 1vg, 1rd, 1sl, 1uh, 1ui, 1uk, 1um, 1uo, 1up, 1uq, 1uu,1us, 23ab, 1uæ, 1va, 1vb, 1vd, 1vf, 1vh, 1vi,1vp, 1vn, 1vm,23d, 23au, 23ay, 23ax, 23az, 23aæ, 23aø, 23ba, 23bb, 23bc, 23bd, 23be, 23bf alle Kallerup Gde., Hedehusene samt matr.nr. 5 og 4e, Truelstrup Mark, Reerslev, (herefter samlet kaldet "Ejendommen") bestemmer herved bindende for de til enhver tid værende ejere af Ejendommen og ejendomme udstykket herfra (uanset en eventuel opdeling i ejerlejligheder) følgende:

1. På matr.nr. 1 ul, Kallerup Gde., Hedehusene opføres bebyggelse, hvor der i ejerlejlighed nr. 1 etableres en dagligvarebutik.

2. I perioden fra tinglysning af nærværende deklaration og indtil datoen, som falder 10 år efter, at ejeren af ejerlejlighed nr. 1 af matr.nr. 1 ul, Kallerup Gde., Hedehusene (herefter kaldet Erhvervsejerlejligheden), har ibrugtaget Erhvervsejerlejligheden, må der på ingen del af Ejendommen etableres og/eller drives supermarked eller dagligvareforretning.

3. Med supermarked og/eller dagligvareforretning menes forretninger, der fortrinsvis eller i overvejende grad forhandler sædvanlige dagligvarer i et samlet koncept, som eksempelvis Netto, Føtex, Rema 1000, Spar, Lidl, Nærkøb og lignende. Kiosker (f.eks. 7-eleven), cafeer, bagere og ba-gerudsalg mv., er ikke omfattet af definitionen ”supermarked og/eller dagligvareforretning".

4. Påtaleberettiget er den til enhver tid værende ejer af Erhvervslejligheden,

ejerlejlighed nr. 1, 1ul, Kallerup Gde., Hedehusene.

Ejerlejlighed nr. 1, 1ul, Kallerup Gde., Hedehusene er under opførelse på tidspunktet for anmeldelse af nærværende servitut.

5. Efter 10 år regnet fra datoen, hvor Erhvervsejerlejligheden blev taget i brug, er den på tidspunk-tet værende ejeren af Erhvervsejerlejligheden efter påkrav forpligtet til for egen regning at aflyse nærværende deklaration fra Ejendommen.

6. Nærværende deklaration begæres tinglyst servitutstiftende på Ejendommen med respekt af de på tidspunktet for anmeldelse til tinglysning allerede tinglyste byrder og pantehæftelser.

Oplysninger om servitutten:

Servitutten har betydning for ejendommens værdi.

Følgende hæftelser respekteres:

Landsejerlav: Kallerup Gde, Hedehusene
Matrikelnummer: 0001uk

Dato/løbenummer: 21.10.2019-1011268282
Dokumenttype: Ejerpantebrev
Hovedstol: 68.375.000 DKK
Rentesats: 0 %
Kreditor: Søparken-Entreprise K/S
m.fl.

Følgende servitutter respekteres:

Landsejerlav: Kallerup Gde, Hedehusene
Matrikelnummer: 0023a

Servitutter tinglyst til og med 27.09.2017 respekteres.
m.fl.

Erklæringer:

Planloven - kommunalbestyrelsens tilladelse indhentet Kommunalbestyrelsen godkender ved sin underskrift tinglysning af servitutten, jfr. planloven § 42.

Nedenstående anmelderoplysninger underskrives alene af anmelder.

Anmelder:

HJULMANDKAPTAIN ADVOKATPARTNERSELSKAB
Østre Havnegade 12
9000 Aalborg
Cvr-nr.: 32337120

Kontaktoplysninger: Helle Thomsen,
72211670
hth@70151000.dk

Anmelders sagsnummer: 206467 hth - servitut

Tinglysningsafgift:

Afgift: 1.750 DKK

Afgiftspligtigt beløb: 0 DKK

Storkundenummer:

32337120
Tinglysningsafgift betalt i henhold til storkundeordning.

Resultat af tinglysning

Ejendom:

Adresse: Remisen 2A
2640 Hedehusene
Landsejerlav: Kallerup Gde, Hedehusene
Matrikelnummer: 0023a
Landsejerlav: Kallerup Gde, Hedehusene
Matrikelnummer: 0023bl

Status:

Tinglyst

Tinglysningsdato:

21.07.2020 12:56:39

Dokumenttype:

Servitut

Dato/løbenummer:

21.07.2020-1012065745

---

m.fl.

Aktuelt tinglyst dokument

Dokument:

Dato/løbenummer:	13.06.2023-1014901041

Servitut:

Dokumenttype:	Vedtægter

Senest påtegnet:

13.06.2023 15:38:05

Ejendom:

Adresse:	Hedesøvej 12, 2. 2. 2640 Hedehusene
Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Nummer:	6
Landsejerlav:	Kallerup Gde, Hedehusene
Matrikelnummer:	0001vr
Adresse:	Hedesøvej 16 2640 Hedehusene
Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Nummer:	15
Landsejerlav:	Kallerup Gde, Hedehusene
Matrikelnummer:	0001vr
Adresse:	Hedesøvej 12, st. 2. 2640 Hedehusene
Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Nummer:	1
Landsejerlav:	Kallerup Gde, Hedehusene
Matrikelnummer:	0001vr
Adresse:	Hedesøvej 12, 4. 2640 Hedehusene
Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Nummer:	9
Landsejerlav:	Kallerup Gde, Hedehusene
Matrikelnummer:	0001vr
Adresse:	Hedesøvej 12, st. 1. 2640 Hedehusene
Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Nummer:	2
Landsejerlav:	Kallerup Gde, Hedehusene
Matrikelnummer:	0001vr
Adresse:	Hedesøvej 14, 1. 2.

2640 Hedehusene
Ejendomstype: Ejerlejlighed
Nummer: 13
Landsejerlav: Kallerup Gde, Hedehusene
Matrikelnummer: 0001vr

Adresse: Hedesøvej 12, 3. 1.
2640 Hedehusene
Ejendomstype: Ejerlejlighed
Nummer: 7
Landsejerlav: Kallerup Gde, Hedehusene
Matrikelnummer: 0001vr

Adresse: Hedesøvej 14, st. 2.
2640 Hedehusene
Ejendomstype: Ejerlejlighed
Nummer: 10
Landsejerlav: Kallerup Gde, Hedehusene
Matrikelnummer: 0001vr

Adresse: Hedesøvej 12, 3. 2.
2640 Hedehusene
Ejendomstype: Ejerlejlighed
Nummer: 8
Landsejerlav: Kallerup Gde, Hedehusene
Matrikelnummer: 0001vr

Adresse: Hedesøvej 12, 1. 1.
2640 Hedehusene
Ejendomstype: Ejerlejlighed
Nummer: 3
Landsejerlav: Kallerup Gde, Hedehusene
Matrikelnummer: 0001vr

Adresse: Hedesøvej 14, 2.
2640 Hedehusene
Ejendomstype: Ejerlejlighed
Nummer: 14
Landsejerlav: Kallerup Gde, Hedehusene
Matrikelnummer: 0001vr

Adresse: Hedesøvej 12, 1. 2.
2640 Hedehusene
Ejendomstype: Ejerlejlighed
Nummer: 4
Landsejerlav: Kallerup Gde, Hedehusene
Matrikelnummer: 0001vr

Adresse: Hedesøvej 14, st. 1.
2640 Hedehusene
Ejendomstype: Ejerlejlighed
Nummer: 11
Landsejerlav: Kallerup Gde, Hedehusene
Matrikelnummer: 0001vr

Adresse:	Hedesøvej 12, 2. 1. 2640 Hedehusene
Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Nummer:	5
Landsejerlav:	Kallerup Gde, Hedehusene
Matrikelnummer:	0001vr

Adresse:	Hedesøvej 14, 1. 1. 2640 Hedehusene
Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Nummer:	12
Landsejerlav:	Kallerup Gde, Hedehusene
Matrikelnummer:	0001vr

Adresse:	Hedesøvej 12 2640 Hedehusene
Ejendomstype:	Hovedejendom opdelt i ejerlejligheder
Landsejerlav:	Kallerup Gde, Hedehusene
Matrikelnummer:	0001vr

Adresse:	Hedesøvej 2 2640 Hedehusene
Ejendomstype:	Hovedejendom opdelt i ejerlejligheder
Landsejerlav:	Kallerup Gde, Hedehusene
Matrikelnummer:	0001vq

Adresse:	Hedesøvej 10, 2. 1. 2640 Hedehusene
Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Nummer:	9
Landsejerlav:	Kallerup Gde, Hedehusene
Matrikelnummer:	0001vq

Adresse:	Hedesøvej 10, 2. 3. 2640 Hedehusene
Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Nummer:	11
Landsejerlav:	Kallerup Gde, Hedehusene
Matrikelnummer:	0001vq

Adresse:	Hedesøvej 10, 1. 4. 2640 Hedehusene
Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Nummer:	8
Landsejerlav:	Kallerup Gde, Hedehusene
Matrikelnummer:	0001vq

Adresse:	Hedesøvej 2 2640 Hedehusene
Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Nummer:	1
Landsejerlav:	Kallerup Gde, Hedehusene
Matrikelnummer:	0001vq

Adresse:	Hedesøvej 10, 1. 1.

	2640 Hedehusene
Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Nummer:	6
Landsejerlav:	Kallerup Gde, Hedehusene
Matrikelnummer:	0001vq
Adresse:	Hedesøvej 10, 1. 3.
	2640 Hedehusene
Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Nummer:	5
Landsejerlav:	Kallerup Gde, Hedehusene
Matrikelnummer:	0001vq
Adresse:	Hedesøvej 10, 2. 2.
	2640 Hedehusene
Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Nummer:	10
Landsejerlav:	Kallerup Gde, Hedehusene
Matrikelnummer:	0001vq
Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Nummer:	4
Landsejerlav:	Kallerup Gde, Hedehusene
Matrikelnummer:	0001vq
Adresse:	Hedesøvej 10, 1. 2.
	2640 Hedehusene
Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Nummer:	7
Landsejerlav:	Kallerup Gde, Hedehusene
Matrikelnummer:	0001vq
Adresse:	Hedesøvej 6
	2640 Hedehusene
Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Nummer:	2
Landsejerlav:	Kallerup Gde, Hedehusene
Matrikelnummer:	0001vq
Adresse:	Hedesøvej 4
	2640 Hedehusene
Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Nummer:	3
Landsejerlav:	Kallerup Gde, Hedehusene
Matrikelnummer:	0001vq
Adresse:	Hedesøvej 18
	2640 Hedehusene
Landsejerlav:	Kallerup Gde, Hedehusene
Matrikelnummer:	0001vs
Adresse:	Hedesøvej 20
	2640 Hedehusene
Landsejerlav:	Kallerup Gde, Hedehusene
Matrikelnummer:	0001vt

Adresse:	Hedesøvej 22 2640 Hedehusene
Landsejerlav:	Kallerup Gde, Hedehusene
Matrikelnummer:	0001vu
Adresse:	Hedesøvej 24 2640 Hedehusene
Landsejerlav:	Kallerup Gde, Hedehusene
Matrikelnummer:	0001vv
Adresse:	Hedesøvej 26 2640 Hedehusene
Landsejerlav:	Kallerup Gde, Hedehusene
Matrikelnummer:	0001vx
Adresse:	Hedesøvej 30 2640 Hedehusene
Landsejerlav:	Kallerup Gde, Hedehusene
Matrikelnummer:	0001vz
Adresse:	Hedesøvej 28 2640 Hedehusene
Landsejerlav:	Kallerup Gde, Hedehusene
Matrikelnummer:	0001vy
Adresse:	Hedesøvej 32 2640 Hedehusene
Landsejerlav:	Kallerup Gde, Hedehusene
Matrikelnummer:	0001væ
Adresse:	Hedesøvej 34 2640 Hedehusene
Landsejerlav:	Kallerup Gde, Hedehusene
Matrikelnummer:	0001vø
Adresse:	Hedesøvej 36 2640 Hedehusene
Landsejerlav:	Kallerup Gde, Hedehusene
Matrikelnummer:	0001xa
Adresse:	Hedesøvej 40 2640 Hedehusene
Landsejerlav:	Kallerup Gde, Hedehusene
Matrikelnummer:	0001uk
Adresse:	Hedesøvej 38 2640 Hedehusene
Landsejerlav:	Kallerup Gde, Hedehusene
Matrikelnummer:	0001xb
Landsejerlav:	Kallerup Gde, Hedehusene
Matrikelnummer:	0001yf
Adresse:	Hedesøvej 11

	2640 Hedehusene
Ejendomstype:	Hovedejendom opdelt i ejerlejligheder
Landsejerlav:	Kallerup Gde, Hedehusene
Matrikelnummer:	0001uh
Adresse:	Hedesøvej 15, 1. 1.
	2640 Hedehusene
Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Nummer:	3
Landsejerlav:	Kallerup Gde, Hedehusene
Matrikelnummer:	0001uh
Adresse:	Hedesøvej 13, 1. 1.
	2640 Hedehusene
Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Nummer:	12
Landsejerlav:	Kallerup Gde, Hedehusene
Matrikelnummer:	0001uh
Adresse:	Hedesøvej 11
	2640 Hedehusene
Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Nummer:	15
Landsejerlav:	Kallerup Gde, Hedehusene
Matrikelnummer:	0001uh
Adresse:	Hedesøvej 15, 1. 2.
	2640 Hedehusene
Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Nummer:	4
Landsejerlav:	Kallerup Gde, Hedehusene
Matrikelnummer:	0001uh
Adresse:	Hedesøvej 13, st. 1.
	2640 Hedehusene
Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Nummer:	11
Landsejerlav:	Kallerup Gde, Hedehusene
Matrikelnummer:	0001uh
Adresse:	Hedesøvej 15, 2. 2.
	2640 Hedehusene
Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Nummer:	6
Landsejerlav:	Kallerup Gde, Hedehusene
Matrikelnummer:	0001uh
Adresse:	Hedesøvej 15, 2. 1.
	2640 Hedehusene
Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Nummer:	5
Landsejerlav:	Kallerup Gde, Hedehusene
Matrikelnummer:	0001uh
Adresse:	Hedesøvej 15, st. 1.

2640 Hedehusene
Ejendomstype: Ejerlejlighed
Nummer: 2
Landsejerlav: Kallerup Gde, Hedehusene
Matrikelnummer: 0001uh

Adresse: Hedesøvej 13, st. 2.
2640 Hedehusene
Ejendomstype: Ejerlejlighed
Nummer: 10
Landsejerlav: Kallerup Gde, Hedehusene
Matrikelnummer: 0001uh

Adresse: Hedesøvej 15, st. 2.
2640 Hedehusene
Ejendomstype: Ejerlejlighed
Nummer: 1
Landsejerlav: Kallerup Gde, Hedehusene
Matrikelnummer: 0001uh

Adresse: Hedesøvej 13, 1. 2.
2640 Hedehusene
Ejendomstype: Ejerlejlighed
Nummer: 13
Landsejerlav: Kallerup Gde, Hedehusene
Matrikelnummer: 0001uh

Adresse: Hedesøvej 15, 3. 1.
2640 Hedehusene
Ejendomstype: Ejerlejlighed
Nummer: 7
Landsejerlav: Kallerup Gde, Hedehusene
Matrikelnummer: 0001uh

Adresse: Hedesøvej 15, 3. 2.
2640 Hedehusene
Ejendomstype: Ejerlejlighed
Nummer: 8
Landsejerlav: Kallerup Gde, Hedehusene
Matrikelnummer: 0001uh

Adresse: Hedesøvej 13, 2. 1.
2640 Hedehusene
Ejendomstype: Ejerlejlighed
Nummer: 14
Landsejerlav: Kallerup Gde, Hedehusene
Matrikelnummer: 0001uh

Adresse: Hedesøvej 15, 4. 1.
2640 Hedehusene
Ejendomstype: Ejerlejlighed
Nummer: 9
Landsejerlav: Kallerup Gde, Hedehusene
Matrikelnummer: 0001uh

Adresse:	Hedesøvej 1 2640 Hedehusene
Ejendomstype:	Hovedejendom opdelt i ejerlejligheder
Landsejerlav:	Kallerup Gde, Hedehusene
Matrikelnummer:	0001yg

Adresse:	Hedesøvej 9 2640 Hedehusene
Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Nummer:	4
Landsejerlav:	Kallerup Gde, Hedehusene
Matrikelnummer:	0001yg

Adresse:	Hedesøvej 1, 1. 1. 2640 Hedehusene
Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Nummer:	7
Landsejerlav:	Kallerup Gde, Hedehusene
Matrikelnummer:	0001yg

Adresse:	Hedesøvej 1, 1. 2. 2640 Hedehusene
Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Nummer:	8
Landsejerlav:	Kallerup Gde, Hedehusene
Matrikelnummer:	0001yg

Adresse:	Hedesøvej 1, 2. 3. 2640 Hedehusene
Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Nummer:	9
Landsejerlav:	Kallerup Gde, Hedehusene
Matrikelnummer:	0001yg

Adresse:	Hedesøvej 7 2640 Hedehusene
Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Nummer:	3
Landsejerlav:	Kallerup Gde, Hedehusene
Matrikelnummer:	0001yg

Adresse:	Hedesøvej 1, 1. 4. 2640 Hedehusene
Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Nummer:	5
Landsejerlav:	Kallerup Gde, Hedehusene
Matrikelnummer:	0001yg

Adresse:	Hedesøvej 1, 2. 2. 2640 Hedehusene
Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Nummer:	10
Landsejerlav:	Kallerup Gde, Hedehusene
Matrikelnummer:	0001yg

Adresse:	Hedesøvej 3 2640 Hedehusene
Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Nummer:	1
Landsejerlav:	Kallerup Gde, Hedehusene
Matrikelnummer:	0001yg

Adresse:	Hedesøvej 1, 1. 3. 2640 Hedehusene
Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Nummer:	6
Landsejerlav:	Kallerup Gde, Hedehusene
Matrikelnummer:	0001yg

Adresse:	Hedesøvej 5 2640 Hedehusene
Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Nummer:	2
Landsejerlav:	Kallerup Gde, Hedehusene
Matrikelnummer:	0001yg

Adresse:	Hedesøvej 1, 2. 1. 2640 Hedehusene
Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Nummer:	11
Landsejerlav:	Kallerup Gde, Hedehusene
Matrikelnummer:	0001yg

Adresse:	Hedesøvej 17, 1. 4. 2640 Hedehusene
Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Nummer:	5
Landsejerlav:	Kallerup Gde, Hedehusene
Matrikelnummer:	0001yh

Adresse:	Hedesøvej 17 2640 Hedehusene
Ejendomstype:	Hovedejendom opdelt i ejerlejligheder
Landsejerlav:	Kallerup Gde, Hedehusene
Matrikelnummer:	0001yh

Adresse:	Hedesøvej 17, 2. 2. 2640 Hedehusene
Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Nummer:	10
Landsejerlav:	Kallerup Gde, Hedehusene
Matrikelnummer:	0001yh

Adresse:	Hedesøvej 25 2640 Hedehusene
Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Nummer:	4
Landsejerlav:	Kallerup Gde, Hedehusene
Matrikelnummer:	0001yh

Adresse:	Hedesøvej 17, 1. 3. 2640 Hedehusene
Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Nummer:	6
Landsejerlav:	Kallerup Gde, Hedehusene
Matrikelnummer:	0001yh

Adresse:	Hedesøvej 19 2640 Hedehusene
Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Nummer:	1
Landsejerlav:	Kallerup Gde, Hedehusene
Matrikelnummer:	0001yh

Adresse:	Hedesøvej 17, 2. 1. 2640 Hedehusene
Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Nummer:	11
Landsejerlav:	Kallerup Gde, Hedehusene
Matrikelnummer:	0001yh

Adresse:	Hedesøvej 17, 1. 2. 2640 Hedehusene
Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Nummer:	8
Landsejerlav:	Kallerup Gde, Hedehusene
Matrikelnummer:	0001yh

Adresse:	Hedesøvej 17, 2. 3. 2640 Hedehusene
Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Nummer:	9
Landsejerlav:	Kallerup Gde, Hedehusene
Matrikelnummer:	0001yh

Adresse:	Hedesøvej 21 2640 Hedehusene
Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Nummer:	2
Landsejerlav:	Kallerup Gde, Hedehusene
Matrikelnummer:	0001yh

Adresse:	Hedesøvej 17, 1. 1. 2640 Hedehusene
Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Nummer:	7
Landsejerlav:	Kallerup Gde, Hedehusene
Matrikelnummer:	0001yh

Adresse:	Hedesøvej 23 2640 Hedehusene
Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Nummer:	3
Landsejerlav:	Kallerup Gde, Hedehusene
Matrikelnummer:	0001yh

Adresse:	Hedesøvej 27 2640 Hedehusene
Ejendomstype:	Hovedejendom opdelt i ejerlejligheder
Landsejerlav:	Kallerup Gde, Hedehusene
Matrikelnummer:	0001yi

Adresse:	Hedesøvej 27, 1. 4. 2640 Hedehusene
Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Nummer:	5
Landsejerlav:	Kallerup Gde, Hedehusene
Matrikelnummer:	0001yi

Adresse:	Hedesøvej 27, 1. 1. 2640 Hedehusene
Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Nummer:	7
Landsejerlav:	Kallerup Gde, Hedehusene
Matrikelnummer:	0001yi

Adresse:	Hedesøvej 33 2640 Hedehusene
Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Nummer:	3
Landsejerlav:	Kallerup Gde, Hedehusene
Matrikelnummer:	0001yi

Adresse:	Hedesøvej 27, 1. 3. 2640 Hedehusene
Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Nummer:	6
Landsejerlav:	Kallerup Gde, Hedehusene
Matrikelnummer:	0001yi

Adresse:	Hedesøvej 27, 2. 1. 2640 Hedehusene
Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Nummer:	11
Landsejerlav:	Kallerup Gde, Hedehusene
Matrikelnummer:	0001yi

Adresse:	Hedesøvej 35 2640 Hedehusene
Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Nummer:	4
Landsejerlav:	Kallerup Gde, Hedehusene
Matrikelnummer:	0001yi

Adresse:	Hedesøvej 27, 2. 2. 2640 Hedehusene
Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Nummer:	10
Landsejerlav:	Kallerup Gde, Hedehusene
Matrikelnummer:	0001yi

Adresse:	Hedesøvej 27, 2. 3. 2640 Hedehusene
Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Nummer:	9
Landsejerlav:	Kallerup Gde, Hedehusene
Matrikelnummer:	0001yi

Adresse:	Hedesøvej 29 2640 Hedehusene
Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Nummer:	1
Landsejerlav:	Kallerup Gde, Hedehusene
Matrikelnummer:	0001yi

Adresse:	Hedesøvej 31 2640 Hedehusene
Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Nummer:	2
Landsejerlav:	Kallerup Gde, Hedehusene
Matrikelnummer:	0001yi

Adresse:	Hedesøvej 27, 1. 2. 2640 Hedehusene
Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Nummer:	8
Landsejerlav:	Kallerup Gde, Hedehusene
Matrikelnummer:	0001yi

Adresse:	Hedesøvej 37 2640 Hedehusene
Ejendomstype:	Hovedejendom opdelt i ejerlejligheder
Landsejerlav:	Kallerup Gde, Hedehusene
Matrikelnummer:	0001yk

Adresse:	Hedesøvej 37, 2. 3. 2640 Hedehusene
Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Nummer:	9
Landsejerlav:	Kallerup Gde, Hedehusene
Matrikelnummer:	0001yk

Adresse:	Hedesøvej 37, 2. 2. 2640 Hedehusene
Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Nummer:	10
Landsejerlav:	Kallerup Gde, Hedehusene
Matrikelnummer:	0001yk

Adresse:	Hedesøvej 41 2640 Hedehusene
Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Nummer:	2
Landsejerlav:	Kallerup Gde, Hedehusene
Matrikelnummer:	0001yk

Adresse:	Hedesøvej 37, 1. 2. 2640 Hedehusene
Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Nummer:	8
Landsejerlav:	Kallerup Gde, Hedehusene
Matrikelnummer:	0001yk

Adresse:	Hedesøvej 37, 1. 4. 2640 Hedehusene
Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Nummer:	5
Landsejerlav:	Kallerup Gde, Hedehusene
Matrikelnummer:	0001yk

Adresse:	Hedesøvej 45 2640 Hedehusene
Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Nummer:	4
Landsejerlav:	Kallerup Gde, Hedehusene
Matrikelnummer:	0001yk

Adresse:	Hedesøvej 39 2640 Hedehusene
Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Nummer:	1
Landsejerlav:	Kallerup Gde, Hedehusene
Matrikelnummer:	0001yk

Adresse:	Hedesøvej 37, 2. 1. 2640 Hedehusene
Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Nummer:	11
Landsejerlav:	Kallerup Gde, Hedehusene
Matrikelnummer:	0001yk

Adresse:	Hedesøvej 37, 1. 3. 2640 Hedehusene
Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Nummer:	6
Landsejerlav:	Kallerup Gde, Hedehusene
Matrikelnummer:	0001yk

Adresse:	Hedesøvej 37, 1. 1. 2640 Hedehusene
Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Nummer:	7
Landsejerlav:	Kallerup Gde, Hedehusene
Matrikelnummer:	0001yk

Adresse:	Hedesøvej 43 2640 Hedehusene
Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Nummer:	3
Landsejerlav:	Kallerup Gde, Hedehusene

Matrikelnummer:	0001yk
Adresse:	Hedesøvej 47 2640 Hedehusene
Landsejerlav:	Kallerup Gde, Hedehusene
Matrikelnummer:	0001yl
Adresse:	Hedesøvej 49 2640 Hedehusene
Landsejerlav:	Kallerup Gde, Hedehusene
Matrikelnummer:	0001ym
Adresse:	Hedesøvej 51 2640 Hedehusene
Landsejerlav:	Kallerup Gde, Hedehusene
Matrikelnummer:	0001yn
Adresse:	Hedesøvej 53 2640 Hedehusene
Landsejerlav:	Kallerup Gde, Hedehusene
Matrikelnummer:	0001yo
Adresse:	Hedesøvej 55 2640 Hedehusene
Landsejerlav:	Kallerup Gde, Hedehusene
Matrikelnummer:	0001ui

Servitut tekst:

Vedtægter for Grundejerforeningen Søparken Etape 1-3
1. Definitioner

1.1 I vedtægten har følgende ord og udtryk den betydning, der er anført nedenfor, medmindre andet fremgår af sammenhængen.

”Bydelsforeningen NærHeden” Betyder den bydelsforening, der stiftes i NærHeden, hvor alle grundejerforeninger i NærHeden er pligtige medlemmer

”Byudvikleren” Betyder Søparken Entreprise K/S, Søndre Skovvej 66, 9000 Aalborg, CVR-nr. 40397280 for så vidt angår matr.nr. 1 uk, Kallerup Gde., Hedehusene og BS Søparken Etape 2 K/S, Søndre Skovvej 66, 9000 Aalborg, CVR-nr. 41617918

”Ejendom eller Ejendomme” Betyder ejendommene inden for bilag B som alle er pligtige medlemmer af Grundejerforeningen

”Etagekvadratmeter” (BEA) Betyder en kvadratmeter af det areal, der er omfattet af Bygningsreglementet – også benævnt BEA areal. ”Grundejerforening” Betyder Grundejerforeningen Søparken Etape 1-3.

”Grundejerforeningens Fællesarealer” Betyder de fællesarealer som er beliggende på Grundejerforeningens Område, og som beskrevet i pkt. 7.2

”Grundejerforeningens Område” Betyder det område, som er angivet i Grund-ejerforeningsvedtægtens pkt. 4.1, se Bilag B.

”Grundejerforeningsvedtægten” Betyder vedtægten for Grundejerforeningen

”Kvalitetsprogram for NærHeden” Betyder kvalitetsprogram fra november 2015 udarbejdet af NærHeden P/S

”NærHeden” Betyder det samlede område, som skal byudvikles af NærHeden P/S

”Storparcellen” Betyder samtlige Ejendomme inden for Grundejerforeningens Område, se Bilag B.

”Udviklingsplan for NærHeden” Betyder udviklingsplanen fra november 2015 udarbejdet af NærHeden P/S

2. Hjemsted

2.1 Foreningens navn er ”Grundejerforeningen Søparken – Etape 1-3”, herefter kaldet ”Grundejerforeningen Søparken”.

2.2 Foreningens hjemsted er Høje-Taastrup Kommune.

3. Baggrund

3.1 NærHeden P/S består af et partnerskab mellem Høje-Taastrup Kommune og Realdania By A/S, som har til opgave at stå for byudvikling af det område, der er vist på bilag A ” NærHeden”.

3.2 Nærværende vedtægt skal opfylde de bestemmelser, der er anført i deklaration om oprettelse af grundejerforeningen tinglyst på ejendommen med dato/lb.nr. 04.04.2017-1008586715.

3.3 De forskellige grundejerforeningers områder udvikles ikke på samme tid, men faseforskudt. Byudvikleren er forpligtet til at stifte en grundejerforening, når et grundejerforeningsområde/en Storparcel er klargjort til salg

4. Grundejerforeningens Område

4.1 Grundejerforeningens Område er vist på bilag B.

4.2 Ifølge de beregninger, der foreligger ved stiftelsen af

Grundejerforeningen, kan der i Grundejerforeningens Område opføres ca. 80 boliger. Størrelsen af bebyggelsen kan dog variere.

5. Medlemskab

5.1 Enhver ejer af en Ejendom inden for Grundejerforeningens Område, herunder Byudvikleren, har ret og pligt til at være medlem af Grundejerforeningen.

5.2 Såfremt en Ejendom ejes af flere ejere i forening, kan de kun udnytte deres medlemsrettigheder under ét og vil i alle relationer i forhold til Grundejerforeningen blive betragtet som ét medlem.

5.3 Er en Ejendom opdelt i ejerlejligheder eller ejet af en andelsboligforening, betragtes Ejendommen i forhold til Grundejerforeningen som en ejendom, der i alle forhold repræsenteres af bestyrelsen af den pågældende ejerlejlighedsforening eller andelsboligforening.

5.4 Ved ejerskifte indtræder den nye ejer i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser over for Grundejerforeningen. Medlemskabet indtræder fra den aftalte overtagelsesdag. Den nye ejer hæfter for alle Ejendommens forpligtelser over for Grundejerforeningen, herunder eventuelle restancer. Den tidligere ejer vedbliver med over for Grundejerforeningen at hæfte for eventuelle restancer hidrørende fra tiden før den nye ejers overtagelse af Ejendommen. Refusionsopgørelser mellem tidligere ejer og den nye ejer er Grundejerforeningen uvedkommende.

5.5 Et medlem kan ikke ved salg af sin Ejendom eller på noget andet tidspunkt gøre krav på udbetaling af nogen andel af Grundejerforeningens formue, ej heller dennes eventuelle opsparing i en grundfond eller lignende.

5.6 Forpligtelsen til at anmelde ejerskiftet til Grundejerforeningen påhviler både den tidligere ejer og den nye ejer, og i forbindelse hermed skal parterne oplyse den nye ejers navn og adresse samt den tidligere ejers nye adresse.

6. Grundejerforeningens Formål

6.1 Grundejerforeningens formål er at varetage medlemmernes fælles interesser, anliggender, rettigheder og forpligtigelser i forbindelse med de Ejendomme, som henhører under Grundejerforeningens Område, herunder varetage administrationen og repræsentere medlemmerne over for offentligheden, myndigheder og eventuelle øvrige grundejerforeninger i og omkring Grundejerforeningens Område i sager som angår Grundejerforeningen.

6.2 Grundejerforeningens formål er endvidere at drive, renholde og vedligeholde samt forny fælles arealer, evt. fælles bygninger og anlæg, fælles installationer samt lokale private fællesveje indenfor Grundejerforeningens område, inklusiv belysning, herunder parkering på vejene inden for Grundejerforeningens Område, kanaler, grøfter og øvrige regnvandsanlæg indenfor Grundejerforeningens Område, beplantning, stier, fortov og lignende, hvor de pågældende opgaver ikke varetages af et medlem af Grundejerforeningen eller af Høje- Taastrup Kommune.

6.3 Veje udenfor Grundejerforeningens område herunder drift, renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse m.v. afholdes af Bydelsforeningen.

6.4 Grundejerforeningen skal medvirke til at sikre overholdelse af lokalplanen for Grundejerforeningens Område, den for NærHeden udarbejdede Udviklingsplan samt Kvalitetsprogrammet.

6.5 Grundejerforeningen skal endvidere medvirke til at bevare en høj bygningsmæssig- og rekreativ kvalitet i Grundejerforeningens Område i henseende til æstetik og arkitektur samt bæredygtighed.

6.6 Grundejerforeningen skal sikre, at offentligheden har færdselsret på veje og pladser og øvrige fællesarealer i området, der drives af Grundejerforeningen.

6.7 Grundejerforeningen skal medvirke til – f.eks. gennem påtale eller ved støtte til en påtaleberettiget – at sikre overholdelsen af vedtægterne med bilag i Grundejerforeningens Område.

6.8 Grundejerforeningen skal påtage sig alle under en Grundejerforening normalt hørende opgaver.

7. Grundejerforeningens opgaver og Fælles arealer

7.1 Grundejerforeningen skal forestå drift, renholdelse, snerydning, vedligeholdelse samt fornyelse af fællesarealer, fælles anlæg og udstyr samt fælles indretninger indenfor Grundejerforeningens Område. Disse aktiviteter skal foretages i overensstemmelse med Grundejerforeningsvedtægten, lokalplanen, Kvalitetsprogram og Udviklingsplanen, tinglyste servitutter samt gældende lovgivning, og hvor det er påkrævet eller hensigtsmæssigt for at opfylde Grundejerforeningens formål.

7.2 Grundejerforeningens Fællesarealer består af alle fælles arealer udenfor ejendommene, bortset fra de private haver etc. De private haver, jf. pkt. 10.5, skal de respektive ejere selv forestå al pasning og vedligeholdelse af.

7.3 Grundejerforeningens Fællesarealer anlægges iht. Lokalplanens bestemmelser og udføres af byudvikleren. Overdragelse til grundejerforeningen kan først ske, når fællesarealerne, veje mv. er anlagt forskriftsmæssigt og uden væsentlige mangler og i henhold til kravene i lokalplanen og landskabsplanen. Ved væsentlige mangler forstås mangler, der tilsammen udgør en værdi på mindst kr. 100.000 inkl. moms

7.4 Grundejerforeningen er forpligtet til at overtage og dermed blive tinglyst adkomsthaver til alle de af Byudvikleren udlagte fællesarealer inden for Grundejerforeningens Område under forudsætning af, at købesummen for arealerne udgør kr. 0,00. Overdragelsen kan ske løbende af selskabet.

7.5 Såfremt Grundejerforeningen finder det hensigtsmæssigt, kan Grundejerforeningen vælge at inddrage yderligere tilgængelige arealer, anlæg mv. inden for Grundejerforeningens Område i sin drift og vedligeholdelse. Grundejerforeningen kan tillige vælge helt eller delvist at overdrage udførelsen af anlæg, drift, vedligeholdelse og fornyelse af veje og stier, samt hovedledninger til fjernvarme, el, vand, gas og kloak til Høje-Taastrup Kommune eller anden offentlig myndighed, andre grundejerforeninger eller et eller flere private selskaber/aktører.

7.6 Tidsplanen for anlæg af Grundejerforeningens Fællesarealer bestemmes overordnet af salgs- og byggetakten for områdets Storparceller. Grundejerforeningens medlemmer accepterer, at Grundejerforeningens Fællesarealer udvikles i takt med ovennævnte udvikling. Medlemmerne af Grundejerforeningen er forpligtet til at gøre kommende lejere og bruger bekendt med dette.

7.7 Renholdelse, vedligeholdelse samt fornyelse af Grundejerforeningens Fællesarealer omfatter alle anlæg på Grundejerforeningens Fællesarealer, både over og under terræn. Renholdelse, vedligeholdelse samt fornyelse omfatter endvidere oprensning og fjernelse af affald fra Grundejerforeningens Fællesarealer samt vedligeholdelse og fornyelse af alle installationer, herunder rør og ledninger blandt andet vedrørende forsyning eller afledning af el, vand, fjernvarme, gas og kloak i det omfang disse installationer er fælles for medlemmerne af Grundejerforeningen indtil disse installationers individuelle forgrening til det enkelte medlems ejendom/matrikelskel. Grundejerforeningens renholdelse-, vedligeholdelse- samt fornyelsespligt til forsynings-ledningerne gælder dog ikke i det omfang, at forsyningsselskaberne efter forsyningsledningerne er etableret i Grundejerforeningens Område ønsker at overtage ejerskabet og/eller driften heraf.

7.8 Grundejerforeningen opkræver hos medlemmerne et bidrag, der er nødvendigt for udførelsen af Grundejerforeningens opgaver. Grundejerforeningen kan - med den hæftelse, der er anført i pkt. 12.1 - optage lån til finansiering af ekstraordinære udgifter til f.eks. fornyelse af anlæg.

7.9 Ethvert fremtidigt byggeri som opføres af Grundejerforeningen skal efterkomme de krav som fremgår af den gældende lokalplan, Kvalitetsprogram og Udviklingsplanen for NærHeden.

8. Bydelsforeningen

8.1 Grundejerforeningen har pligt til at være medlem af Bydelsforeningen NærHeden (”Bydelsforeningen”).

8.2 Grundejerforeningens vedtægter må ikke stride mod Bydelsforeningens vedtægter. I tilfælde af uoverensstemmelse mellem Bydelsforeningens vedtægter og Grundejerforeningens vedtægter har Bydelsforeningens vedtægter forrang.

8.3 Medlemsbidrag til Bydelsforeningen opkræves hos Grundejerforeningen i henhold til det fordelingstal, som er beskrevet i pkt. 9 i Bydelsforeningens vedtægter

9. Medlemsforpligtelser

9.1 Ethvert medlem af Grundejerforeningen skal overholde nærværende vedtægter og den for Grundejerforeningens Område gældende lovgivning, herunder byggelovgivning og miljølovgivning, og må ikke træffe foranstaltninger, som er i strid med den gældende kommuneplan eller lokalplan. Et medlems adfærd må ikke påføre andre medlemmer væsentlige gener, herunder gener af miljømæssig art.

9.2 Det enkelte medlem af Grundejerforeningen skal forestå og bekoste egen byggemodning indenfor grænsen af den af medlemmet erhvervede grund, herunder mht. etablering af forsyning.

9.3 Ejere af ubebyggede grunde inden for Grundejerforeningens Område er forpligtede til at lade disse arealer planere og tilså med græs samt at holde arealerne, så de til enhver tid fremtræder i pæn og ryddet stand og fri for affald. Grunde med eksisterende bygninger, der planlægges nedrevet, betragtes som ubebyggede.

9.4 Et medlem er forpligtet til at vedligeholde grund og bygninger tilhørende det pågældende medlem på en sådan

måde, at ejendommen altid fremtræder i pæn og velvedligeholdt stand og i øvrigt i overensstemmelse med karakteren af bydelens bebyggelse og dennes stand.

9.5 Det påhviler et medlem at efterkomme de pålæg, som Grundejerforeningens bestyrelse meddeler i henhold til vedtægterne. Efterkommes et pålæg ikke, kan en voldgiftsret i henhold til pkt.29.1 afsige kendelse om påbud eller forbud i relation til det pågældende medlem samt bestemme, at foranstaltninger kan udføres af bestyrelsen for det pågældende medlems regning. Voldgiftsretten kan endvidere beslutte, at et medlem er forpligtet til at refundere allerede betalte beløb til arbejder, der var uopsættelige.

10. Brug af Grundejerforeningens Fællesarealer, parkeringspladser mv.

10.1 Alle medlemmer i Grundejerforeningen, ejere, lejere, andelshavere mv. med brugsret til lokaler i Grundejerforeningens Område har ret til at benytte Grundejerforeningens fællesarealer, med respekt af de gældende ordensregler, tinglyste servitutter samt bestemmelser i den gældende lokalplan.

10.2 Særligt for så vidt angår parkeringspladser er der udlagt én p-plads pr. bolig.

10.3 Grundejerforeningen sørger for renholdelse og vedligeholdelse af parkeringsarealerne.

10.4 Medlemmerne er forpligtet til at indskærpe over for personkredsen i pkt. 10.1, at cykler alene må hensættes i de dertil indrettede stativer. Grundejerforeningen kan iværksætte alle nødvendige foranstaltninger, herunder uden varsel fjerne cykler, henstillet i strid med reglerne. 10.5 Boligerne i stueplan i boligblokkene, matr.nr. 1vr, 1vq, 1uh, 1yg, 1yh, 1yi og 1yk, kallerup Gde. Hedehusene har privat haver i henhold til bilag C inkl. 10 kvm flisebelægning. Den pågældende stuebolig har en eksklusiv og vederlagsfri 30-årig brugsret med ret til fornyelse til arealet, som sikres ved et landinspektørrids. Brugsrettighederne til haverne angivet på bilag C kan af Grundejerforeningen eller ejeren af det respektive areal opsiges med 30 års skriftligt varsel til ophør den 1. i en måned. Stueejerlejlighederne skal selv afholde alle udgifter til vedligeholdelse og pasning af arealet, og det skal nøje ske iht. Lokalplanens regler for udvendige fællesarealer.

11. Hæftelse

11.1 Grundejerforeningen hæfter med sin formue for Grundejerforeningens forpligtelser. Medlemmerne hæfter ikke for Grundejerforeningens forpligtelser over for tredjemand –

hverken direkte eller indirekte. Ved aftaler indgået af Grundejerforeningen forpligtes, henholdsvis berettiges, alene Grundejerforeningen.

11.2 Til sikkerhed for det enkeltes medlems opfyldelse af dennes forpligtigelser i enhver henseende over for Grundejerforeningen tinglyses Grundejerforeningsvedtægten pantstiftende, jf. pkt. 30.1

12. Fordelingsnøgle

12.1 Hvert medlem af Grundejerforeningen tillægges forholdsmæssigt rettigheder og forpligtelser i henhold til de øvrige medlemmer af Grundejerforeningen på baggrund af en fordelingsnøgle svarende til det til enhver tid værende maksimale antal Etagekvadratmeter, der kan opføres på det enkelte medlems ejendom (uanset den aktuelle udnyttelse heraf), set i forhold til det samlede maksimale antal Etagekvadratmeter, der kan opføres inden for Grundejerforeningens område.

12.2 Ved etablering af en ejendom ved selvstændig matrikulering skal Grundejerforeningen fra den landinspektør, der forestår sagsbehandlingen på vegne af Byudvikleren, modtage oplysninger om det maksimale antal Etage-kvadratmeter, der kan opføres på matriklen. Såfremt en selvstændig matrikuleret ejendom senere opdeles i en eller flere selvstændige matrikler, skal Grundejerforeningen modtage oplysninger om hver enkelt ejendoms antal Etagekvadratmeter.

12.3 I perioden indtil alle bidragspligtige ejendomme, jf. pkt. 5.1, inden for Grundejerforeningens Område er solgt af Byudvikleren, skal der ved beregning af fordelingsreglen i henhold til pkt. 12.1 anvendes den nyeste korrigerede årsberegning af det samlede antal maksimale Etagekvadratmeter, der kan opføres inden for Grundejerforeningens Område, jf. pkt.13.2.

12.4 Når alle bidragspligtige ejendomme inden for Grundejerforeningens Område er solgt, fastsættes det samlede maksimale antal Etagekvadratmeter ved beregning af fordelingsnøglen i henhold til pkt.12.1 til summen af de til enhver tid værende maksimale antal Etagekvadratmeter, der kan opføres på hver enkelt bidragspligtig ejendom.

13. Medlemsbidrag

13.1 I Grundejerforeningens Område forefindes bidragspligtige og ikke-bidragspligtige ejendomme. Ikke-bidragspligtige ejendomme er alle ejendomme, der er

klassificeret som ikke-bidragspligtige ejendomme, såsom ejendomme, der anvendes til fællesarealer, herunder f.eks. veje, grønne arealer, og regnvandsanlæg.

13.2 Ejere af bidragspligtige ejendomme inden for Grundejerforeningens område skal betale et medlemsbidrag på baggrund af det til enhver tid værende maksimale antal Etagekvadratmeter, der kan opføres på medlemmets ejendom, jf. pkt. 12.1.

13.3 Generalforsamlingen fastsætter, på baggrund af et af Grundejerforeningens bestyrelse udarbejdet budget, størrelsen af det årlige ordinære medlemsbidrag. Medlemsbidrag pålignes de enkelte ejere af bidragspligtige ejendomme i henhold til fordelingsnøglen i pkt. 12.1. Det kan på generalforsamlingen besluttes, at der opkræves ekstra beløb til dækning af besluttede fremtidige større vedligeholdelses-, fornyelses- eller udvidelsesopgaver. De nævnte a conto-bidrag forfalder til betaling efter påkrav.

13.4 Det årlige medlemsbidrag fastsat i henhold til pkt. 13.3 forfalder til betaling efter bestyrelsens valg kvartals- eller månedsvis forud. 13.5 Bestyrelsen er bemyndiget til en gang om året - at opkræve et ekstraordinært bidrag svarende til højst 15 % af det sidst vedtagne årlige medlemsbidrag uden at indkalde til en ekstraordinær generalforsamling.

13.6 Når generalforsamlingen skal godkende årsrapporten for Grundejerforeningen, skal generalforsamlingen tillige vedtage, om årets overskud skal udbetales, eller årets underskud skal opkræves hos medlemmerne, eller om resultatet skal overføres til næste år.

13.7 Grundejerforeningen kan – med den hæftelse der er anført i pkt. 12 – optage lån til finansiering af ekstraordinære udgifter til f.eks. fornyelse af anlæg.

14. Administration

14.1 Grundejerforeningens bestyrelse skal vælge en professionel administrator til at varetage Grundejerforeningens drift – enten helt eller delvist – i overensstemmelse med de instrukser, der gives af bestyrelsen.

14.2 Byudvikleren har ret til at forestå drift og administration af Grundejerforeningen, indtil 80 % af det samlede antal Etagekvadratmeter i Grundejerforeningen, jf. pkt. 4.1, er overdraget til nye medlemmer af Grundejerforeningen.

14.3 Når 80 % af det samlede antal Etagekvadratmeter i Grundejerforeningen, jf. pkt. 4.1, er overdraget til nye

medlemmer af Grundejerforeningen, vælgers der på førstkommende generalforsamling en ekstern professionel administrator til at varetage driften i foreningen.

15. Restancer

15.1 Såfremt et medlem er i restance over for Grundejerforeningen, skal det pågældende medlem af ethvert skyldigt beløb svare morarenter i overensstemmelse med rentelovens bestemmelser samt betale alle med inddrivelsen forbundne omkostninger.

16. Grundfond

16.1 Generalsamlingen kan med kvalificeret flertal i henhold til pkt. 20.7 beslutte etablering af en grundfond til betaling af større anlægs-, vedligeholdelses- og forbedringsopgaver samt betaling af uforudsete udgifter til nødvendige og påkrævede arbejder m.v. Bidrag til grundfonden fastsættes af generalforsamlingen og opkræves på samme måde som ordinære bidrag

17. Generalforsamling

17.1 Grundejerforeningens øverste myndighed er generalforsamlingen.

17.2 Ordinær generalforsamling skal afholdes i Høje-Taastrup Kommune inden udgangen af maj måned.

17.3 Generalforsamlinger indkaldes af bestyrelsen med mindst 2 ugers og højst 4 ugers varsel ved brev/e-mail til medlemmerne. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen. Med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling fremsendes tillige et eksemplar af årsrapporten. Hvis der skal behandles forslag, hvis vedtagelse kræver en særlig majoritet, skal dette fremhæves i indkaldelsen.

17.4 Forslag fra medlemmerne må for at komme til behandling på den ordinære generalforsamling være indgivet til bestyrelsen senest den [1. marts]. Spørgsmål, der ikke er optaget på dagsordenen kan ikke sættes til afstemning.

17.5 Ekstraordinære generalforsamlinger afholdes efter en generalforsamlings eller bestyrelsens beslutning herom, eller efter skriftlig anmodning fra 1/4 af medlemmerne - enten efter antal eller stemmetal - til bestyrelsen med angivelse af forslag, der ønskes behandlet. Indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling skal derefter finde sted snarest med 2 ugers varsel ved brev/e-mail. Tilsvarende skal ethvert medlem kunne indkalde til ordinær generalforsamling, hvis

bestyrelsen ikke senest den 15. april har indkaldt til ordinær generalforsamling.

18. Dagsorden for ordinær generalforsamling

18.1 Dagsorden for den ordinære generalforsamling skal omfatte:

1. Valg af dirigent.

2. Bestyrelsens beretning for det forløbne år.

3. Godkendelse af årsrapport med revisionspåtegning samt bestyrelsens forslag om anvendelse af overskud eller dækning af underskud i henhold til den godkendte årsrapport.

4. Behandling af rettidigt indkomne forslag fra medlemmerne.

5. Fastsættelse af det årlige medlemsbidrag for det kommende regnskabsår.

6. Valg af medlemmer til bestyrelsen.

7. Valg af suppleanter til bestyrelsen.

8. Valg af revisor.

9. Eventuelt.

19. Generalforsamlingens afvikling

19.1 Enhver generalforsamling ledes af en af generalforsamlingen valgt dirigent, der afgør alle spørgsmål vedrørende generalforsamlingens lovlige indvarsling, sagernes behandlingsmåde, stemmeafgivning og resultatet heraf.

19.2 Stemmeafgivningen skal ske skriftligt, såfremt 20 % af de fremmødte stemmeberettigede medlemmer kræver dette.

20. Stemmeret m.v.

20.1 Hvert medlem, der ejer en bidragspligtig ejendom, har et antal stemmer, der svarer til det til enhver tid værende maksimale antal Etagekvadratmeter, der kan opføres på medlemmets grund, jf. pkt. 13.1, idet ejere af ikke-bidragspligtige ejendomme ikke er tillagt nogen stemmeret.

20.2 Et medlem er berettiget til at give møde på generalforsamlingen med rådgiver.

20.3 Stemmeretten kan udøves af medlemmet eller af en

myndig person, til hvem medlemmet har givet skriftlig fuldmagt. Fuldmagten skal angive, hvilken generalforsamling fuldmagten vedrører. I tilfælde af afholdelse af ny generalforsamling i henhold til pkt. 17.5 til vedtagelse af forslag, der kræver kvalificeret flertal, gælder fuldmagten automatisk også den nye generalforsamling, medmindre fuldmagten forinden er tilbagekaldt af fuldmagtsgiveren.

20.4 Såfremt et medlem er et selskab eller en anden juridisk person, kan det pågældende medlem lade sig repræsentere på generalforsamlingen af dennes tegningsberettigede personer eller i henhold til skriftlig fuldmagt fra disse.

20.5 På generalforsamlingen afgøres alle anliggender ved simpelt stemmeflertal, medmindre lovgivningen eller nærværende vedtægter bestemmer andet. Ved stemmelighed bortfalder forslaget.

20.6 Til vedtagelse af beslutninger af meget væsentlig økonomisk betydning for Grundejerforeningen, om etablering af grundfond, jf. pkt. 16, eller om vedtægtsændringer kræves, at beslutningen tiltrædes af mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer efter fordelingstallet og mindst 2/3 af Grundejerforeningens medlemmer har stemt for forslaget.

20.7 Såfremt et forslag, der kræver vedtagelse af et kvalificeret flertal, ikke opnår det fornødne stemmetal, men opnår tilslutning fra mindst 2/3 af de afgivne stemmer, indkalder bestyrelsen i overensstemmelse med reglerne for ekstraordinær generalforsamling til ny generalforsamling, på hvilken forslaget kan vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer uanset antallet af fremmødte stemmeberettigede medlemmer.

20.8 Til vedtagelse af forslag om Grundejerforeningens fusion med en eller flere grundejerforeninger i NærHeden kræves der kun simpelt flertal under forudsætning af, at de påtaleberettigede i henhold til pkt. 30.2 kan tiltræde forslaget om fusionen.

20.9 En beslutning om ændring af vedtægternes formålsbestemmelse eller anden vedtægtsændring kan ikke – så længe Byudvikleren og selskabet/bygherre (Søparken NærHeden ApS) er medlem af Grundejerforeningen – gyldigt vedtages, uden forud indhentet samtykke fra Byudvikleren. Når Byudvikleren og selskabet/bygherre (Søparken NærHeden ApS ikke længere er medlem af Grundejerforeningen, kræver ændringer i grundejerforeningens vedtægter forudgående samtykke fra Bydelsforeningen NærHeden.

20.10 Ændringer i vedtægterne kan aldrig være i strid med den tinglyste deklaration om etablering af grundejerforening og må ikke være i strid med vedtægterne for bydelsforeningen

21. Forhandlingsprotokol

21.1 Over det på en generalforsamling passerede indføres beretning i en dertil af bestyrelsen autoriseret protokol, der underskrives af bestyrelsens tilstedeværende medlemmer samt mødets dirigent.

21.2 Referatet over det på generalforsamlingen passerede udsendes snarest muligt og inden en måned til Grundejerforeningens medlemmer.

22. Bestyrelse

22.1 Grundejerforeningen ledes af en af generalforsamlingen valgt bestyrelse på 3 - 5 medlemmer, der vælges for en ét-årig periode. Genvalg kan finde sted.

22.2 Valgbare til bestyrelsen eller som suppleanter til bestyrelsen er medlemmer af Grundejerforeningen samt personer, som repræsenterer et medlem over for Grundejerforeningen.

22.3 Når et bestyrelsesmedlem ikke længere har den relation til Grundejerforeningen, som i sin tid gjorde den pågældende valgbar, skal vedkommende af egen drift udtræde af bestyrelsen.

22.4 Der vælges 2 suppleanter på hvert års ordinære generalforsamling for 1 år ad gangen. Genvalg kan finde sted.

22.5 Indtræder en suppleant i bestyrelsen, fungerer suppleanten i bestyrelsesmedlemmets sted indtil udløbet af valgperioden, for hvilken det fratrådte bestyrelsesmedlem er valgt.

22.6 Umiddelbart efter den ordinære generalforsamling konstituerer bestyrelsen sig selv med formand og næstformand, der vælges for et år ad gangen.

22.7 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst halvdelen af bestyrelsens medlemmer er til stede. Beslutninger må dog ikke træffes, uden så vidt muligt alle medlemmer har haft adgang til at deltage i en sags behandling.

22.8 Bestyrelsesmøder indkaldes af formanden med mindst 14 dages varsel ved skriftlig meddelelse til hvert enkelt bestyrelsesmedlem, medmindre bestyrelsen skal træffe afgørelse i uopsættelige spørgsmål. Samtidigt med mødeindkaldelsen udsendes dagsorden for mødet.

22.9 Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpelt stemmeflertal. I tilfælde af stemmelighed er formandens - eller i dennes fravær -

næstformandens stemme udslagsgivende.

22.10 Bestyrelsen fastsætter i øvrigt selv sin forretningsorden med respekt af de til enhver tid gældende vedtægter.

22.11 Over det på bestyrelsesmøderne passerede føres en protokol, der underskrives af samtlige tilstedeværende medlemmer af bestyrelsen. Et bestyrelsesmedlem, der ikke er enig i en af bestyrelsen truffet beslutning, har ret til at få sin mening indført i protokollen.

22.12 Bestyrelseshvervet er ulønnet, medmindre generalforsamlingen bestemmer andet. Generalforsamlingen kan træffe bestemmelse om, at der alene skal udbetales honorar til bestyrelsens formand og eventuelt næstformand.

22.13 Hvad der i denne bestemmelse er fastsat for bestyrelsesmedlemmer, skal tilsvarende gælde for de valgte suppleanter.

23. Bestyrelsens opgaver

23.1 Bestyrelsen har den overordnede ledelse af alle Grundejerforeningens anliggender.

23.2 Det påhviler bestyrelsen at lede Grundejerforeningen i overensstemmelse med nærværende vedtægter.

23.3 Bestyrelsen har pligt til at sikre, at Grundejerforeningen drives i overensstemmelse med de til enhver tid gældende love og regler samt til at sørge for god og forsvarlig varetagelse af Grundejerforeningens anliggender. Bestyrelsen skal foranledige, at der træffes sådanne foranstaltninger, der må anses for påkrævede til gennemførelse af Grundejerforeningens formål og opgaver, herunder foranledige opkrævning af bidrag, samt foranledige renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af fællesområder, fælles anlæg og udstyr samt fælles indretninger indenfor Grundejerforeningens område.

23.4 Bestyrelsen skal påse, at bogføringen og formueforvaltningen tilrettelægges på en efter Grundejerforeningens forhold tilfredsstillende måde, og skal udarbejde budget for Grundejerforeningen.

23.5 Bestyrelsen skal udpege et medlem til bestyrelsen for Bydelsforeningen i NærHeden.

24. Tegningsregel

24.1 Grundejerforeningen tegnes af bestyrelsens formand i forening med et medlem af bestyrelsen, foreningens næstformand i forening med et medlem af bestyrelsen eller af

tre medlemmer af bestyrelsen i forening.

24.2 De tegningsberettigede for Grundejerforeningen skal oprettes med digital signatur (NemID) til brug for bl.a. gennemførelse af tinglysningsekspeditioner på vegne af Grundejerforeningen.

25. Regnskabsår

25.1 Grundejerforeningens regnskabsår er kalenderåret. Første regnskabsår omfatter dog perioden fra Grundejerforeningens stiftelse til 31. december.

26. Årsrapport og revision

26.1 Grundejerforeningens regnskaber skal udarbejdes i overensstemmelse med den til enhver tid gældende Bogføringslov og Årsregnskabslov.

26.2 Årsrapporten skal revideres af en revisor, som vælges for et år ad gangen af generalforsamlingen.

26.3 Årsrapporten underskrives af bestyrelsen og forsynes med påtegning af revisor.

26.4 Revisor har ret til at efterse alle regnskabsbøger og beholdninger og kan fordre enhver oplysning, som revisor finder, er af betydning for udførelsen af sit hverv.

26.5 Der føres en af bestyrelsen autoriseret revisionsprotokol. I forbindelse med sin beretning om revisionen af årsrapporten skal revisor i revisionsprotokollen angive, hvorvidt han finder forretningsgangene betryggende.

26.6 Når indførelse i revisionsprotokollen er sket, skal denne fremlægges på førstkommende bestyrelsesmøde, og de tilstedeværende medlemmer af bestyrelsen skal med deres underskrifter bekræfte, at de har gjort sig bekendt med indholdet af indførelsen.

27. Kapitalforhold

27.1 Grundejerforeningen skal, bortset fra eventuel opsparing til kommende fælles formål og anlæg, ikke oparbejde nogen formue, men alene hos medlemmerne opkræve de nødvendige bidrag til at bestride Grundejerforeningens udgifter. Grundejerforeningen kan derfor beslutte evt. udlodning af oparbejdet formue.

27.2 Der kan dog på en generalforsamling vedtages, at der skal ske henlæggelser til bestemte formål.

28. Voldgift

28.1 Enhver tvist, der måtte opstå mellem Grundejerforeningen og Grundejerforeningens medlemmer, afgøres endeligt af Det Danske Voldgiftsinstitut efter de for denne voldgiftsret til enhver tid gældende regler om behandling af voldgiftssager.

28.2 Voldgiftsretten består af tre medlemmer, medmindre parterne aftaler andet. Hver af parterne udpeger en voldgiftsmand, der i fællesskab skal udpege voldgiftsrettens formand. Voldgiftsmænd skal være udpeget se-nest 30 dage efter, at der er rejst krav om voldgift. Har en part ikke udpeget en voldgiftsmand inden for denne frist, eller kan parterne ikke enes om udpegning af voldgiftsrettens formand, foretager Det Danske Voldgiftsinstitut udpegningen heraf.

28.3 Voldgiftsrettens sæde er København.

29. Tinglysning - Påtaleberettiget - Pant

29.1 Nærværende vedtægter begæres tinglyst på ejendommene indenfor Grundejerforeningsområdet jfr. Bilag B og alle ejendomme, der udstykkes og opdeles fra ejendommene inden for hvilke matrikler, Grundejerforeningens samlede område er beliggende.

29.2 Påtaleberettiget er Grundejerforeningen ved dennes bestyrelse, Bydelsforeningen NærHeden og NærHeden P/S, Industrivej 2, 2640 Hedehusene, eller den, til hvem NærHeden P/S har transporteret denne ret.

29.3 Til sikkerhed for Grundejerforeningens krav over for de enkelte medlemmer af Grundejerforeningen begæres Grundejerforeningsvedtægten tillige tinglyst pantstiftende på alle Ejendommene med 1. prioritet forud for al anden pantegæld for et beløb svarende til kr. 20.000 for hver bolig, uanset om ejendommen er opdelt i ejerlejligheder eller ej.

29.4 Panteretten respekterer de på Ejendommene hvilende servitutter og byrder, men respekterer i øvrigt ingen pantegæld.

29.5 Pantestiftelse skal tjene Grundejerforeningen til sikkerhed for den til enhver tid værende gælds til Grundejerforeningen vedrørende de enkelte ejendomme, uanset om nuværende eller tidligere ejer måtte hæfte herfor. Ved overdragelsen af en ejendom indtræder erhververen uden videre i samtlige forpligtelser i forhold til pantstiftelsen.

29.6 Pantstiftelsen skal endvidere sekundært være stillet til sikkerhed for ethvert tilgodehavende, som Bydelsforeningen måtte få på de enkelte ejere i anledning af

Grundejerforeningens medlemskab af Bydelsforeningen.

29.7 Såfremt det byggeri, der er opført på en selvstændig udmatrikuleret ejendom opdeles i ejerlejligheder, andelsboliger eller på anden vis udmatrikuleres, skal det pant, der påhviler på den enkelte bolig, stadig svare til kr. 20.000.

29.8 Det i pkt. 29.1 anførte pantsætningsbeløb indeksreguleres med udviklingen i nettoprisindekset ("NPI") med basis i indeks pr. oktober 2016 = 100.

Denne vedtægt er vedtaget på Grundejerforeningens ekstraordinære generalforsamling den 10. maj 2023

Bestyrelsen underskriver denne vedtægt digitalt.

Martin Brighs Kris Damkjær Brunsø

Niels Flemming Servais Staffan Østerberg Werge Nielsen

Nanna Vang Haugaard

Myndighed:

Navn: HØJE-TAASTRUP KOMMUNE
Rådhusstræde 1
2630 Taastrup

Cvr-nr.: 19501817

Påtaleberettiget:

Navn: Grundejerforeningen Søparken Etape 1-3
Hedesøvej 34
2640 Hedehusene

Cvr-nr.: 43838490

Påtaleberettiget:

Navn: NÆRHEDEN P/S
Kongelysvej 2
2640 Hedehusene

Cvr-nr.: 35234896

Påtaleberettiget:

Navn: Bydelsforeningen Nærheden
Lyngby Hovedgade 4
2800 Kongens Lyngby

Cvr-nr.: 38714309

Energistyrelsen

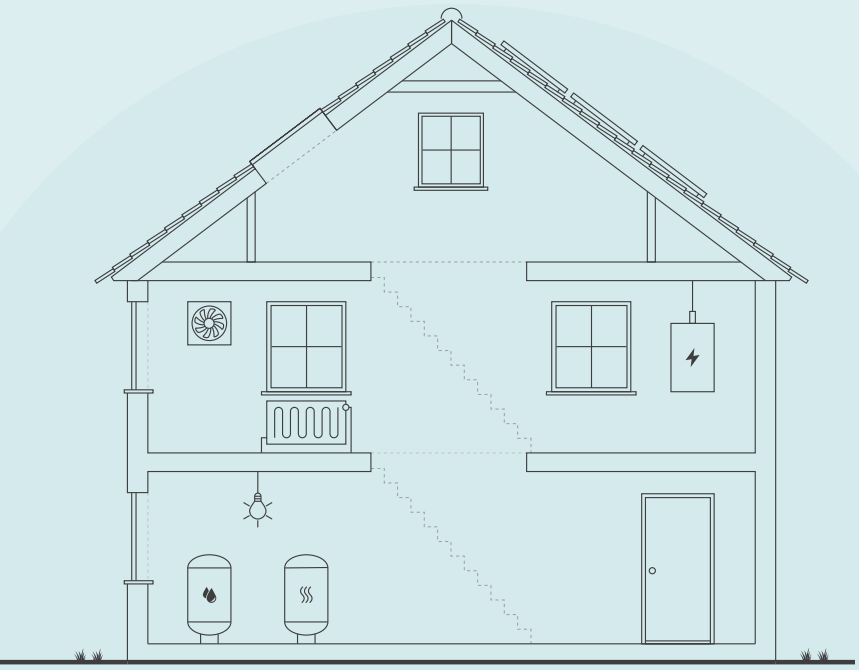
DIN BYGNING HAR ENERGIMÆRKE

A 2015

ENERGIMÆRKNINGSRAPPORT

FOR NYE BYGNINGER

Hedesøvej 11 - 15, 2640 Hedehusene
Hedesøvej 11
2640 Hedehusene



NYE BYGNINGER

Bygningen har fået et energimærke og lever op til energikravene i byggetilladelsen.

Læs baggrunden for energikonsulentens konklusion under energikonsulentens uddybende kommentarer.

Når nye bygninger opføres med energimærke A2020 eller A2015, bidrager de positivt til at opnå Danmarks klimamålsætninger, da energieffektive bygninger er et godt udgangspunkt for at sikre et lavt energibehov.

Energikrav til nye bygninger har det overordnede formål at begrænse bygningers energibehov. Af bygningsreglementet fremgår de mindstekrav til energieffektivitet, der skal følges, når man bygger nye bygninger. Byggeriet skal ud over minimumskravene for de enkelte bygningsdele, overholde en samlet energiramme for nybyggeri, der i energimærkningen vil fremgå som bygningens energimærke.

Denne bygning lever op til energikravene i byggetilladelsen.

Skitsen illustrerer en generisk bygning, baseret på bygningens karaktertræk. Ikonforklaring kan ses under afsnittet IKONFORKLARING.

BYGNINGENS ENERGIFORBRUG*

	I DAG
Fjernvarme	63.900 kr.
El til andet	140.900 kr.
Samlet energiudgift	204.800 kr
Samlet CO_2-udledning	13,04 ton

BYGNINGENS PLACERING PÅ ENERGIMÆRKNINGSSKALAEN

A 2020 | A 2015 | A 2010 | B | C | D | E | F | G

* Tallene er baseret på en standardiseret brug af bygningen. Se siden: FORMÅLET MED ENERGIMÆRKNINGEN.

Adresse
Hedesøvej 11
2640 Hedehusene

Energimærkningsnummer
311585146

Gyldighedsperiode
15. marts 2022 - 15. marts 2032

Udarbejdet af
Kelstrupgaard VVS & Ingeniør ApS
CVR-nr.: 30725700

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 byggetilladelsen.

Konklusionen er at bygningen lever op til kravene i byggetilladelsen.

ENERGIKONSULENTENS UDDYBENDE KOMMENTARER

TIL BYGGETILLADELSEN

Energimærket er udarbejdet på baggrund af byggetilladelsen af 11. oktober 2019.

Byggetilladelsen angiver at byggeriet skal udføres i henhold til bygningsreglement 2018. Byggeriet er klassificeret som energiklasse 2018.

TIL ENERGIRAMMEN

Det beregnede energiforbrug er 30,3 kWh/m² år, hvilket opfylder kravet for energiklasse 2018 i BR18 på 30,7 kWh/m² år.

Det vurderes derfor at energirammen overholdes i henhold til de gældende krav.

TIL VARMETABSRAMMEN

Det samlede dimensionerende transmissionstab, er 11,0 W/m². Dette overholder det maksimalt tilladte transmissionstab på 13,9 W/m².

Det vurderes derfor at varmetabsrammen overholdes i henhold til de gældende krav.

TIL MINDSTE VARMEISOLERING

Det vurderes at kravene til mindste varmeisolering overholdes.

TIL INSTALLATIONERNE

Hver bolig har sin egen varmeinstallation og sit eget ventilationsanlæg.
Der er gulvvarme i samtlige lejligheder.
Der er radiatorvarme i opgangen.

FORMÅLET MED ENERGIMÆRKNINGEN

Energimærkning af nyopførte bygninger har til formål at kontrollere om bygningen lever op til energikravene i byggetilladelsen. Mærkningen udføres af en energikonsulent, som måler bygningen op og undersøger kvaliteten af isolering, vinduer og døre, varmeinstallation m.v. På det grundlag vurderer konsulenten om bygningen lever op til bygningsreglementets energikrav og evt. særlige krav i byggetilladelsen. 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 (Varmetab) og til visse bygningskomponenter og installationer (mindste varmeisolering, effektivitet mv.).

Reglerne om energibehovet i bygninger er baseret på at sikre, at bygninger opføres, så deres energimæssige ydeevne lever op til energikravene i bygningsreglementet. Det betyder ikke nødvendigvis, at det reelle energiforbrug er identisk med det beregnede, da beregningen af energibehovet er baseret på en standardiseret brug af bygningen. Forudsætninger for konstruktioner, installationer osv., der benyttes i energiberegningen skal dog svare til bygningens reelle udførelse.

BYGNINGER MED LAVT ENERGIBEHOV, HAR TYPISK ET GODT INDEKLIMA:

BEDRE INDEKLIMA
Energiforbedringer kan have en positiv betydning for indeklimaet.

VARMERE OVERFLADER
Bygningen bliver bedre til at holde på varmen, så det er muligt at udnytte flere områder i bygningen, der før var for kolde.

ØGET KOMFORT
Det bliver nemmere at opretholde den rette temperatur i bygning, så den bliver rarere at være i.

MINDRE TRÆK
Bygningen bliver tættere, så det ikke længere trækker fra de steder, hvor brugerne før var generet af kulde og træk.

FIRE ÅRSAGER TIL AT BYGNINGENS FAKTISKE VARMEREGNING KAN AFVIGE FRA DET BEREGNEDE ENERGIBEHOV I RAPPORTEN:

BRUG AF BYGNINGEN
Der antages en gennemsnitlig anvendelse af bygningen ift. brugere, drift og apparater. Det faktiske varmeforbrug kan afvige, hvis bygningen har et andet brugsmønster.

INDENDØRSTEMPERATUR
Der antages en konstant opvarmning af bygningen til 20°C. Den faktiske varmeregning kan afvige hvis brugerne ønsker en højere eller lavere temperatur.

VARMTVANDSFORBRUG
Der antages et gennemsnitligt forbrug af varmt vand relativt til bygningens størrelse. Den faktiske varmeregning kan afvige, hvis brugerne bruger mere eller mindre varmt vand.

VEJRFORHOLD
Der antages gennemsnitlige vejrforhold. Den faktiske varmeregning kan afvige, hvis vinteren er særlig varm eller kold.

BAGGRUNDSINFORMATION



BYGNINGSBESKRIVELSE / Hedesøvej 11 - 15, 2640 Hedehusene

ADRESSE	BBR NR.	BFE NR.
Hedesøvej 11, 2640 Hedehusene	169-186353-1	100100510

BYGNINGENS ANVENDELSE I FØLGE BBR
Etagebolig-bygning, flerfamilehus eller to-familiehus (140)

OPFØRELSESÅR	VARMEFORSYNING	SUPPLERENDE VARME	BOLIGAREAL I BBR	ERHVERVSAREAL I BBR
2020	Fjernvarme	Ingen	1535 m²	0 m²

OPVARMET BYGNINGSAREAL	HERAF TAGETAGE OPVARMET	HERAF KÆLDERETAGE OPVARMET	UOPVARMET KÆLDERETAGE
1535 m²	0 m²	0 m²	0 m²

A 2015
ENERGIMÆRKE

BYGNINGENS BEREGNEDE ENERGIBEHOV

Opvarmning

FORSYNINGSFORM	VARMEBEHOV I kWh	OMREGNET TIL ENERGIENHED FOR FORSYNINGSFORM
Fjernvarme	45.370	45,37 MWh fjernvarme

Andre energibehov

EL TIL ANDET*	kWh
El til bygningsdrift	4.158
El til forbrug	47.063

*El til bygningsdrift er det elforbrug, der i beregningen går til installationer, f.eks. varmefordelingspumper, ventilation mv. El til forbrug dækker over et standardiseret, gennemsnitligt elforbrug til f.eks. hvidevarer, tv mv. El til forbrug påvirker ikke energimærkekarakteren, men den varme der afgives fra elforbrugende udstyr reducerer bygningens beregnede varmebehov.

ANVENDTE ENERGIPRISER INKL. AFGIFTER VED BEREGNING AF BESPARELSER

Anvendte energipriser ved beregning af energibesparelserne i denne rapport:

Fjernvarme
527 kr. pr. MWh
Fast afgift: 39.935 kr. pr. år

Elektricitet til andet end opvarmning
2,75 kr. pr. kWh

FIRMA

Firmanummer: 600353
CVR-nummer: 30725700

Kelstrupgaard VVS & Ingeniør ApS
Kelstrupvej 33
4560 Vig

www.kelstrupgaard.dk
peter@pch-consult.dk
tlf. 28303917

Ved energikonsulent
Peter Houmøller

RAPPORTENS GYLDIGHED

Gyldig fra 15. marts 2022 til den 15. marts 2032

KLAGEMULIGHEDER

Tror du, der er fejl i rapporten, eller ønsker du at klage over energimærkningen, skal du rette henvendelse til det certificerede energimærkningsfirma, der har udarbejdet mærkningen.
Ejeren af bygningen eller enheden kan klage. Klagen skal være modtaget hos det certificerede energimærkningsfirma, senest:

- 1 år efter energimærkningsrapportens dato, eller
- 1 år efter bygningens overtagelsesdag, som er aftalt mellem sælger og køber, hvis bygningen efter indberetningen af energimærkningsrapporten har fået ny ejer - dog senest 6 år efter energimærkningsrapportens datering.

Reglerne om klageadgang står i gældende bekendtgørelse om energimærkning af bygninger. Klik ind på linket og læs mere om, hvordan du indgiver en klage.

www.ens.dk/ansvarsomraader/energimaerkning-af-bygninger/klagevejledning

Det certificerede energimærkningsfirma behandler klagen og bør meddele sin skriftlige afgørelse af klagen inden for 4 uger.

BEHANDLING AF OPLYSNINGER

Energistyrelsen er ansvarlig for behandlingen af oplysninger om bygningen, herunder offentliggørelse af energimærkningsrapporten. Du kan læse mere om reglerne, samt hvordan vi behandler oplysninger på vores hjemmeside.

www.ens.dk/ansvarsomraader/energimaerkning-af-bygninger/lovgivning-om-energimaerkning

ENERGIKONSULENTENS SUPPLERENDE KOMMENTARER

De anviste energipriser er beregnet ud fra en række grundlæggende standardforudsætninger og vil kunne afvige i forhold til en kommende sammenligning med en årsopgørelse. En afvigelse kan eksempelvis være i forhold til det daglige brugsmønster, antal beboere eller de ønskede rumtemperaturer i bygningen på årsbasis.

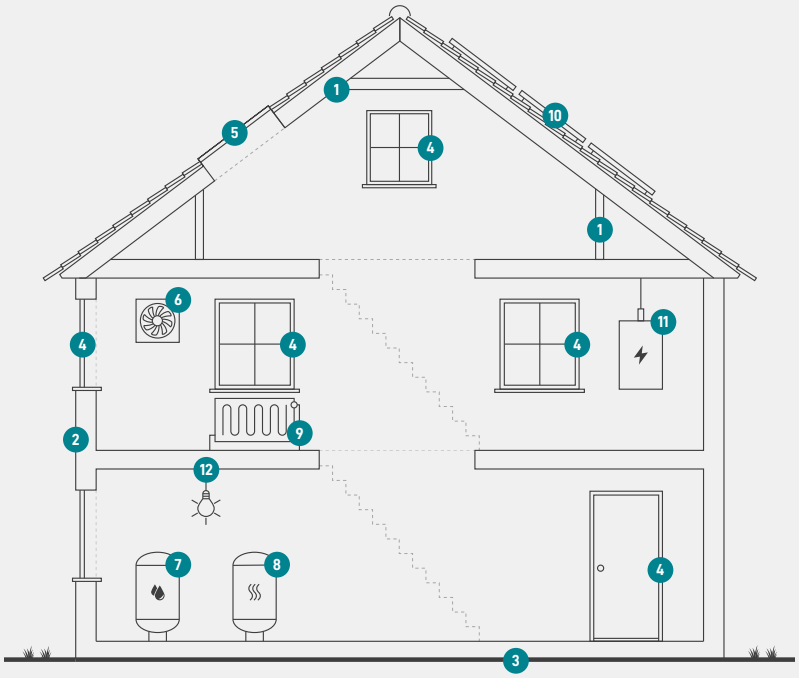
Energipriserne har ingen indflydelse på energimærkets indplacering.

KOMMENTARER TIL BYGNINGSBESKRIVELSEN

I forbindelse med energimærkningen er der udført tæthedsprøvning af bygningen.
Resultatet heraf viser et luftskifte gennem klimaskærmen på 0,43 liter pr. sekund pr. m²

IKONFORKLARING

En bygning består af mange dele, der har betydning for bygningens energibehov. Figuren herunder giver en forklaring af de væsentligste dele på tværs af konstruktioner og installationer.



1
Tag og loft
Bygningens øverste del af klimaskærmen, f.eks. et loftrum, et fladt tag eller et udnyttet tagrum.

2
Ydervægge
Bygningens vægge ud mod det fri eller mod uopvarmede områder. Væggen kan være hule, massive eller lette ydervægge.

3
Etageadskillelse og gulv
Bygningens nederste del af klimaskærmen, f.eks. terrændæk, gulv mod krybekælder eller etageadskillelse mod uopvarmet kælder.

4
Vinduer/døre
Bygningens facadevinduer og yderdøre.

5
Ovenlys
Bygningens ovenlysvinduer.

6
Ventilation
Bygningens ventilationsanlæg og ventilationskanaler.

7
Varmt brugsvand
Bygningens komponenter til varmt brugsvand, bl.a. varmtvandsrør og varmtvandsbeholder.

8
Varmeanlæg
Bygningens varmeanlæg, f.eks. kedler, fjernvarme, ovne og varmepumper.

9
Varmefordeling
Bygningens varmefordelingsanlæg, bl.a. varmeanlægget, varmerør og automatik.

10
Solenergi
Bygningens solenergi, f.eks. solvarme og solceller.

11
El og teknik
Bygningens driftsrelaterede el og teknik, f.eks. varmefordelingspumper, varmtvandspumper og vindmøller.

12
Belysning
Bygningens belysning. Kun relevant ved energimærkning af store bygninger, som f.eks. etagebyggeri og erhverv.

ENERGIMÆRKE

FOR BYGNINGEN

Hedesøvej 11 - 15, 2640 Hedehusene
Hedesøvej 11
2640 Hedehusene

Større bygninger over 600 m2, der ofte besøges af offentligheden, er pålagt til enhver tid, at synliggøre energimærkningscertifikatet for brugerne af bygningen.

Energimærkningen er baseret på beregnet forbrug



Energistyrelsen

Gyldig fra den 15. marts 2022 til den 15. marts 2032
Energimærkningsnummer: 311585146

Signing Information

Lejekontrakt

Name	UniqueID	Signed at
[redacted]	YIdsY0V+EtQONklDWBntYs9yl7efkd1WVvzahN2uiDg=	2026-06-09 00:02:27
Kenneth Zangger	12VwjGtCQ1Wa7b3Jxh2jKnjQtjy42lAQPRXPjVf9pAo=	2026-06-08 22:13:51
[redacted]	Un9+rt2EKQ0REhiaSQ8JIBHY77xU2iKBB2PwugZFRfk=	2026-06-08 13:49:09

SIGNICAT
This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Typeformular A, 10. udgave

Lejemålsnr.: _____

LEJEKONTRAKT for beboelse

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

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

En række bestemmelser i lejelovgivningen er ufravigelige, medens andre 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: Hedesøvej 11, st. By: 2640 Hedehusene

Udlejeren:

Navn: Søparken Terrasse ApS under konkurs
CVR-nr./reg.nr.: 43634615

Adresse: Vestergade 62
8600 Silkeborg

Telefon: [redacted] E-mail: leje@udlejemegleren.dk

Lejeren:

Navn: [redacted]

Adresse: [redacted]

Telefon: [redacted] E-mail: [redacted]

Areal:

Lejemålets samlede bruttoetageareal udgør 93 m², der består af 3 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:

Røgfri beboelse

§ 2. Lejeforholdets begyndelse og ophør

Begyndelse: Lejeforholdet begynder den 1.8.2026 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 162.600,00 kr.

Betaling: Lejen m.v. forfalder til betaling den 1. i hver (sæt x) ☒ Måned ○ ***Kvartal***

Lejen pr. måned/kvartal udgør 13.550,00 kr.

Betalinger udover lejen udgør:

A conto varmebidrag	450,00	kr.
A conto vandbidrag		kr.
A conto elbidrag		kr.
A conto kølingsbidrag		kr.
Antennebidrag		kr.
Internetbidrag		kr.
Bidrag til beboerrepræsentation		kr.
Andet*:		kr.
Andet*:		kr.
I alt betales pr. måned/kvartal:	14.000,00	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. 1.1.2026
Ved fremtidige ændringer i skatter og afgifter vil denne dato blive taget som udgangspunkt.

Betalingssted: ☒ Lejen m.v. betales på udlejerens kontonr. 9070 - 1642301647 i (pengeinstitut): Sparekassen Danmark
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 10.6.2026 betaler lejeren et depositum på 40.650,00 kr. svarende til 3,00 måneders leje (højst 3 måneders leje).

Forudbetalt leje: Senest den 10.6.2026 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 10.6.2026 betaler lejeren i alt 54.650,00 kr., svarende til:

Forudbetalt leje:	kr.
Leje m.v. for perioden:	
1.8.2026 til 31.8.2026	13.550,00 kr.
Depositum	40.650,00 kr.
A conto og andre bidrag	450,00 kr.
	kr.
	kr.
I alt	54.650,00 kr.

Første gang, der herefter skal betales husleje, er den 1.9.2026.

§ 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 1.8.2026
☐ 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 _____
☒ 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 _____
står der _____ 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: Kogeplader + ovn
☒ Køleskab	☒ Opvaskemaskine	☒ Emhætte	☐ Andet:
☒ Fryser	☐ Vaskemaskine	☐ Vaskemaskine/Tørretumbler	☐ Andet:

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

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

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

Særlige vilkår for husdyrtilladelsen:

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

Husordenen vedlægges, såfremt en sådan findes for ejendommen.

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

Der er ubegrænset forbrug af vand. Dette er indlagt i huslejen.

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):

Lejemålet er beliggende i en reguleret kommune i en ejendom, der er taget i brug efter den 31. december 1991. Lejelovens regler om omkostningsbestemt leje skal ikke gælde for lejeaftalen, jf. lejelovens § 41, jf. lejelovens § 54, stk. 1, nr. 1.

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 januar reguleres den gældende leje med stigningen i nettoprisindekset fra oktober måned året før til den oktober måned forud for reguleringstidspunktet. Lejen reguleres første gang den 1.1.2027.

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:
Indholdet i denne lejekontrakts § 11 fremgår af et særskilt tillæg til lejekontrakt.

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.

Tillæg til lejekontrakt mellem Søparken Terrasse ApS under konkurs og [redacted] og [redacted] for Hedesøvej 11, st., 2640 Hedehusene. Dette tillæg til lejekontrakten er en del af lejeaftalens § 11. De nedenstående bestemmelser fraviger typeformular A10 eller lejelovgivningens bestemmelser og har forrang. Såfremt en eller flere bestemmelser strider imod præceptive bestemmelser, betyder det ikke at tillæggets øvrige indhold herved bortfalder

Tillæg til lejekontrakt - § 11. Særlige vilkår

I dette tillæg til lejekontrakten 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.

Generelle bestemmelser

Beboelse og anvendelse
Denne lejekontrakt er betinget af, at lejer i hele lejeperioden bor i lejligheden, samt er tilmeldt folkeregisteret på lejlighedens adresse. Det er ikke tilladt at udleje eller fremleje lejligheden hverken helt eller delvist via Airbnb eller lignende tjenester.

Der må ikke bo flere personer i lejligheden end der er beboelsesrum.

Lejer er gjort bekendt med, at der efter aftalens indgåelse ikke kan tilføjes/skrives nye lejere på nærværende lejekontrakt. Tilsvarende gælder det, at der ikke accepteres nogen former for afståelse af lejemålet.

Betalingsservice
Lejer skal tilmelde huslejebetalingerne til betalingsservice eller anden lignende service.

Husorden
Lejeren har sammen med lejekontrakten fået udleveret husorden. Lejer er til enhver tid forpligtet til at overholde den til enhver tid af udlejer fastsatte husorden.

Rygning
Der må ikke ryges i lejligheden, hvilket betragtes som misligholdelse af lejekontrakten. Der må ej heller ryges på ejendommens fællesarealer.

Husdyr
Det er ikke tilladt, uden udlejers forudgående tilladelse, at holde husdyr. Udlejer kan give tilladelse til at holde mindre husdyr i lejemålet (hund/kat). Husdyret må dog ikke være til gene for ejendommens øvrige beboere og kan forlanges fjernet hvis de er til gene. Ønsker lejer at anmode udlejer om tilladelse til at holde et mindre husdyr, skal udlejer have informationer på husdyret – dokument vil blive tilsendt og skal udfyldes af lejer. Tilladelse gives kun til konkret husdyr, genanskaffer lejer således et husdyr fx hvis en hund/kat er afdød, skal der forinden indhentes en fornyet accept fra udlejer. Der gives ikke fra udlejers side tilladelse til kamphunde, slanger, krybdyr etc.

Forbrugsmålere, forbrugsregnskaber og eventuelle forstyrrelser i forsyning
Lejer er selv ansvarlig for tilmelding, aflæsning og afmelding af elforbrug direkte til forsyningsselskabet. Lejer giver fuldmagt til at udlejer/administrator kan tilmelde lejer som aftager af el. Lejer gøres opmærksom på, at lejer hæfter for lejlighedens forbrug af el m.v. fra lejemålets begyndelse til lejemålets kontraktmæssige ophør.

Der er særskilte varme- og vandmålere i lejemålet, og forbruget hertil betales som angivet i lejekontrakten ud over lejen. Forbruget afregnes via ejendommens varme- og vandregnskab en gang årligt. Udgifter til varme og vand for fællesarealer overalt i bygningen, herunder opgange, pulterrum, cykelkældre mv., fordeles i varme- og vandregnskaberne forholdsmæssigt mellem ejendommens lejligheder.

Medmindre andet fremgår af lejekontrakten, så vides det endnu ikke, pr. hvilken dato varme- og vandregnskaber løber, eftersom ejendommen er under opførsel, men regnskaberne vil følge opgørelsesperioder fra varme- og vandforsyningsværkerne. Første regnskaber vil dække minimum 7 og maksimum 18 måneder fra ibrugtagningstidspunktet.

Lejer må tåle forbigående forstyrrelser i varme og varmtvandsforsyningen, samt udlejers afbrydelser heraf i det omfang det er nødvendigt af hensyn til eftersyn af anlægget m.v.

Leje af p-plads
Leje af eventuel p-plads reguleres af separat aftale om leje af p-plads.

Internet og telefoni
Lejemålet er forberedt tilslutning til telefoni, internet og kabel-tv. Lejer vælger selv udbyder og betaler for evt. oprettelsesgebyr samt løbende forbrug, der afhænger af hvilke ydelser og pakker lejer vælger. Udgifter til tilslutning og abonnement til kabel-tv betales af lejer direkte til udbyder.

Areal
Henset til at ejendommen er under opførelse, er lejer bekendt med og har accepteret, at det i kontraktens § 1 anførte areal kan være ændret, når ejendommen er færdigopført. Hvis det anførte areal ændres, vil lejen blive reguleret i op- eller nedadgående retning i overensstemmelse hermed. Hvis BEA arealet for det lejede overstiger mere end 5%, kan lejer uden omkostninger vælge at træde ud af lejekontrakten.

Inventar
Lejemålet leveres med i det i lejekontrakten angivne inventar. Hvis der i lejligheden ved indflytningen findes tæpper eller andet løsøre, der ikke er nævnt i kontrakten, tilhører de ikke udlejer, og udlejer hæfter ikke for reparation eller udskiftning af disse.

Øvrige byggerier i området
Lejemålet kan være beliggende i et bolig- og erhvervsområde, som endnu ikke er færdigbygget.

Lejer er bekendt med og accepterer de udviklingsarbejder, som foregår i området, herunder at der kan forekomme gener i form af støj, støv mv.

Lejer skal ligeledes tåle eventuelle øvrige ulemper og gener ved færdiggørelsen af den øvrige bebyggelse i området, herunder anvendelse af udendørsarealer til byggeplads, stilladsopsætning og oplagring af byggematerialer mv., anlæg af veje, gennemførelse af byggemodning samt ulemper og gener ved udbedring af eventuelle mangler.

Altan/terrasse
Lejer har en eksklusiv brugsret til den altan/terrasse, der ligger i umiddelbar forlængelse af lejemålet. Denne skal altid fremstå pæn og ryddelig, udlejer kan forlange dette til hver en tid.

Lejer er afskåret fra at anvende de terrasser, forhaver m.v., der ligger i umiddelbar forlængelse af øvrige lejemål, idet den pågældende lejer har en eksklusiv brugsret til dette areal.

Havemøbler/møbler samt andre genstande må ikke stilles direkte op af vinduesglas, da der kan forekomme termisk brud, dette bliver forsaget af kulde-varme forskelle og tillægges lejer hvis dette forekommer pga. nævnte.

Udendørs- og fællesarealer
Lejer er bekendt med, og accepterer, at udendørsarealer - og fællesarealer i øvrigt - ikke kan forventes at være færdiggjort ved lejeforholdets begyndelse. Udlejer sørger dog for, at arbejderne udføres så snart det - under hensyntagen til vejrlig, årstid m.v. - er muligt. Lejer er ikke berettiget til lejereduktion eller anden form for kompensation som følge af den manglende færdiggørelse og eventuelle gener i forbindelse med færdiggørelsesarbejderne og udviklingen af området.

Lejer er således også indforstået med, at der kan ske ændring i fællesfaciliteter og fællesforsyning. Lejer skal ligeledes tåle eventuelle øvrige ulemper og gener ved færdiggørelsen af den øvrige bebyggelse i området, herunder anvendelse af udendørsarealer til byggeplads, stilladsopsætning og oplagring af byggematerialer mv., anlæg af veje, gennemførelse af byggemodning samt ulemper og gener ved udbedring af eventuelle mangler.

Vejledning om ren- og vedligeholdelse
Ved indflytning udleveres til nogle lejemål vejledning om ren- og vedligeholdelse af lejligheden og dens installationer.

Lejemålets begyndelse og ophør

Indflytningstidspunkt
Lejemålet er under opførelse og forventes leveret i henhold til en AB92-standard. Der kan derfor ikke oplyses et endeligt indflytningstidspunkt. Det fremhæves, at det i kontraktens § 2 nævnte begyndelsestidspunkt alene udgør et forventet indflytningstidspunkt.

Lejer er forpligtet til - om nødvendigt - at acceptere, at lejemålets begyndelse udskydes, hvis arbejderne forsinkes, uden udlejers betaling af nogen form for kompensation til lejer. Hvis lejemålets begyndelse udskydes, betaler lejer først husleje fra lejemålets udskudte begyndelse. Lejer skal have besked om en eventuel udskydelse fra udlejer senest 2 måneder inden lejemålets begyndelse.

Lejemålet træder - hvis det ikke udskydes - i kraft på den i kontraktens § 2 nævnte dato. Er denne dag en lørdag, en søndag eller en helligdag udskydes tidspunktet for lejemålets overdragelse til lejer til den følgende hverdag. Lejer får overdraget lejemålet, herunder udleveret nøgler, ved indflytningssynet, som kan være en hverdag umiddelbart efter overdragelsesdagen.

Opsigelse inden lejeforholdets begyndelse
Lejekontrakten kan ikke opsiges forud for lejeforholdets begyndelse.

Lejefastsættelse og lejeregulering

Fri lejefastsættelse
Lejemålet er beliggende i en ejendom, der er taget i brug efter den 31. december 1991. Lejemålet er dermed omfattet af reglerne om fri lejefastsættelse jf. boligreguleringslovens § 15 a og jf. lejelovens § 53, stk. 3. Reglerne i boligreguleringslovens §§ 5-10, § 11, stk. 2 og 3, og §§ 12-14 er således fraveget for denne lejeaftale. Lejen er således fastsat i overensstemmelse med markedslejen.

Lejeregulering
Den til enhver tid gældende leje reguleres hvert år den 1. januar - første gang den 1. januar kommende år - med den procentvise ændring i nettoprisindekset fra oktober måned det foregående år til oktober måned forud for reguleringstidspunktet. Den årlige regulering af lejen kan beregnes som følger: ((Gældende leje / Gammelt indeks) * nyt indeks) = ny leje

Pristalsreguleringen sker på grundlag af den umiddelbart før reguleringstidspunktet gældende leje. Den årlige pristalsregulering af lejen gennemføres alene ved udlejers skriftlige meddelelse herom til lejer.

Ud over regulering af lejen med udviklingen i nettoprisindekset kan lejen reguleres efter lejelovgivningens almindelige regler, herunder som følge af stigninger i ejendommens skatter og afgifter, jf. lejelovens §§ 50-52, og hvis der gennemføres forbedringer af ejendommen eller af lejemålet. Der sker ingen regulering, hvis ejendommens skatter og afgifter falder. Forbedres det lejede, jf. lejelovens § 58, har udlejer ret til at opkræve lejeforhøjelse efter principperne i lejelovens § 58.

Udlejer er berettiget til helt eller delvist at undlade at opkræve ovennævnte lejeforhøjelse af lejen, uden at dette betragtes som afkald på retten til at opkræve forhøjelserne i de efterfølgende år.

Depositum og forudbetalt leje reguleres, så det til enhver tid svarer til i alt 3 - 4 måneders leje.

Overtagelse og aflevering af lejemålet

Overtagelse af lejemålet
Lejemålet overtages indflytningsklart og leveres af udlejer i henhold til en AB92/AB18-standard. Lejer skal således acceptere, at der kan være visse mindre mangler ved lejemålet på overtagelsesdagen, der vil blive udbedret af udlejer efter reglerne i AB92/AB18. Lejemålet overtages i øvrigt nyistandsat, dvs. nymalet på alle overflader og med nyafslebne og nylakerede gulve, uden væsentlige mangler og med nye installationer. Ved fraflytning skal lejemålet i henhold til nedenstående afleveres som overtaget og lejer er således forpligtet til at betale istandsættelsesudgifterne herved.

Mangelliste
Under henvisning til kontraktens § 7 opfordres lejer til at fremsende mangelliste til administrators kontor senest 14 dage efter indflytning. Mangellisten er kun gyldig, når administrator har returneret en dateret og kvitteret kopi til lejeren, der bør opbevare den kvitterede kopi som bilag til lejeaftalen.

Aflevering af lejemålet - Flyttesyn
Forinden afholdelsen af flyttesyn, skal lejer sørge for fuldstændig rengøring af lejemålet, herunder pudsning af ruder (ind- og udvendig), rensning af afløb og afløbsriste samt rengøring af alle hårde hvidevarer. Flyttesynet afholdes fjorten dage inden dato for lejemålets ophør, når lejemålet er ryddet og rengjort. Dette betyder, at

lejemålet skal være fraflyttet senest den 15. i måneden før lejemålets ophør. Hvis lejer fraflytter tidligere, afholdes flyttesynet umiddelbart efter lejers fraflytning. I flyttesynet deltager lejer og udlejer (eller disses befuldmægtigede).

Istandsættelse og betaling af leje under istandsættelse
Istandsættelsen udføres af momsregistrerede håndværkere ved udlejers foranstaltning og lejer kan ikke selv foretage istandsættelsen. Omkostninger betales af fraflyttende lejer og modregnes i depositum. Hvis omkostningerne overstiger depositum, skal restbeløbet indbetales kontant.

Hvis der i lejers tid er sket skader på f.eks. døre, køkkenlåger, bordplader, sanitet, fliser eller hårde hvidevarer, skal der ske udskiftning af den beskadigede del for lejers regning.

Lejer er ved lejemålets ophør pligtig til at betale leje for den tid, der medgår til lejlighedens istandsættelse.

Gebyr til flytteaflæsning og omlægning af låsecylinder
Ved fraflytning betaler lejer gebyrer til flytteaflæsning af lejemålets målere efter gældende takster. Ved fraflytning tilbageholdes en del af depositum til dækning af eventuelle efterbetalingskrav ved afslutning af forbrugsregnskaber.

Udlejer kan – for lejers regning – omlægge det lejedes låsecylinder. Herfor opkræves over flytteopgørelsen et gebyr på kr. 610. Beløbet indekseres på samme vis som huslejen.

Forsikring
Udlejer forsikrer ejendommen på sædvanlig vis, dog ikke for glas og sanitet. Da lejer har den indvendige vedligeholdelse, anbefaler udlejer at lejer sørger for at lejers indboforsikring omfatter glas- og sanitetsforsikring.

Udlejers adgang til det lejede efter lejemålet er opsagt
Når lejligheden er opsagt, eller når lejer af anden grund skal flytte, skal lejer give potentielle nye lejere adgang til at bese lejligheden alle hverdage i tidsrummet kl. 16.00 – 20.00 eller i et andet tidsrum, der aftales lejer og udlejer imellem.

Adgang for udlejer og dennes entreprenører
Lejer er forpligtet til at give håndværkere adgang til at foretage eventuelle mangeludbedringer efter indflytningen.

Lejer er forpligtet til at give udlejer og udlejers entreprenør adgang til lejemålet i forbindelse med 1-års og 5-års gennemgangen af ejendommen med henblik på, at udlejer kan gøre et eventuelt mangelsansvar gældende over for entreprenøren. Lejer sørger i øvrigt for uden ugrundet ophold at give udlejer meddelelse, hvis lejer konstaterer mangler ved lejemålet, herunder således at udlejer kan gøre mangelkravet gældende over for udlejers entreprenør.

Ren- og vedligeholdelse m.v.

Vedligeholdelse af lejligheden skal ske i overensstemmelse med den udleverede vejledning om ren- og vedligeholdelse af lejligheden og dens installationer.

Al indvendig renholdelse, herunder rensning af vandlåse og afløb påhviler lejer. Lejer er desuden forpligtet til at renholde vinduer/ruder ind- og udvendigt, ligesom lejer er pligtig at renholde inventar og installationer i det lejede, herunder blandt andet med renholdelse og udskiftning af filtrer i emhætte, genvex anlæg og andre installationer.

Lejer skal afholde udgifter til maling, hvidtning, tapetsering og slibning samt lakering af gulve. Vedligeholdelse skal ske så ofte, at lejemålet til enhver tid er i god vedligeholdt stand. Maling omfatter ud over maling af vægge og lofter også maling af radiatorer og træværk i lejligheden, herunder døre, karme, gerigter, paneler og entrédør på den indvendige side og indvendige vinduesrammer til rammernes kant og fals. Lejligheden må kun males i hvide farver. På vægge og kun på vægge er det tilladt at male med en farve, dog såfremt farve benyttes er lejer gjort bekendt med at det indbefatter en malerbehandling tilbage til hvid ved fraflytning, som lejer hæfter for uanset om væggen står uden skrammer. Der må ikke anvendes strukturmaling. Træværk må ikke afsyres, og må ikke henstå ubehandlet.

Der må ikke bores huller i fliser, skabselementer og døre uden udlejers skriftlige tilladelse. Gulvene må ikke slibes under lejeperioden.

Lejer har den fulde vedligeholdelses- og renholdelsespligt i forhold en eventuel altan, terrasse herunder eventuelt værn/stakit/hæk samt andre arealer tilknyttet lejemålet. Altan/terrasse skal altid fremstå velplejet.

For god ordens skyld præciseres det, at den løbende pasning af ejendommens græsarealer, beplantning, hække mellem lejlighederne m.v. (fællesarealer) forestås af udlejer. Lejers bidrag hertil er indeholdt i lejen.

GDPR

Lejer er bekendt med at udlejer og udlejers administrator opbevarer og registrerer lejers CPR-nr. til brug for udbetaling via Nem-konto samt elektronisk kommunikation.

Parterne er enige om, at meddelelser efter lejelovgivningen udveksles ved hjælp af elektronisk kommunikation, herunder pr. e-mail og e-boks, jf. lejelovens § 4. Parterne forpligter sig til at sikre, at modparten til enhver tid er i besiddelse af partens gældende e-mailadresse til brug for kommunikationen. Der kan i lejeperioden blive foretaget spørgeundersøgelse af administrator. Der vil udelukkende være omhandlende spørgsmål i relation til lejeforholdet. Lejer tillader ved underskrift af nærværende at kunne kontaktes herom.

Ved indgåelse af denne aftale, er det aftalt, at udlejer i forbindelse med den løbende varetagelse af ejendommens drift har mulighed for at registrerer og behandler data vedrørende bygningen og den enkelte lejlighed, og at denne data i et vist omfang vil kunne betragtes som persondata. Der er tale om data fra sensorer, målere og andre systemer, herunder registreringer af varmt- og koldtvandsmålinger, varmemålinger, temperaturmålinger, støjmålinger, indeklimaregistreringer og låse. Udlejer kan anvende eksterne databehandlere til håndtering af disse data. Anonymiseret data kan desuden anvendes til statistik, forskning og udvikling.

Underskrift

Ved delelejlighed: Parterne er enige om, at de i lejekontrakten anførte lejere, udgør et lejerfællesskab, hvorefter lejerne hæfter solidarisk for betaling af alle ydelser til udlejer samt opfyldelse af alle forpligtelser, der følger af lejekontrakten. Den enkelte medlejer kan ikke frigøres separat fra lejekontrakten ved opsigelse, fraflytning eller ved overdragelse af sin andel af lejemålet til andre.

Ved underskrift på nærværende tillæg bekræfter lejer at have gennemlæst kontrakten og tillægget ligesom lejer erklærer ikke at være registreret hos RKI.

Det er mellem parterne aftalt, at udlejer giver lejer tilladelse til at holde en hund/kat i lejligheden. Lejer oplyser følgende om hunden/katten:

Race: _____

Farve: _____

Navn: _____

Steriliseret / kastreret: _____

Alder: _____

Øremærket Mrk. _____

Forsikringsselskabets navn: _____

Policenummer: _____

Lejer gøres særligt opmærksom på, at tilladelsen gives under forudsætning af, at:

1. Hunden/katten altid vil være forsikret, så ejendommen holdes skadesløs for alle eventuelle skader, som hunden/katten direkte eller indirekte måtte forvolde.

2. Alle eventuelle skader, ridsmærker m.v. som hunden/katten måtte forårsage i lejligheden eller ejendommen skal udbedres for lejers regning, inden lejer fraflytter lejemålet.

3. Tilstedeværelsen af hunden/katten, må aldrig give anledning til berettigede klager fra andre lejere i ejendommen eller personer tilknyttet ejendommen vedrørende støj, lugt eller bidsk optræden.

4. Hunden/katten må ikke luftes på ejendommens fællesarealer såsom trappeopgange, fortove eller grønne arealer. Hvis hunden/katten forretter sin nødtørft på fællesarealerne, påhviler det lejer at fjerne dens efterladenskaber samt på trapper og gange at vaske gulvet bagefter.

5. Hunden/katten skal altid holdes i snor, når den færdes på ejendommen uden for lejligheden.

6. Uden for lejligheden skal hunden/katten altid bære halsbånd, som er forsynet med et skilt, der angiver ejerens navn og adresse.

7. Gyldig ansvarsforsikring skal forevises på forlangende.

8. Nærværende tilladelse gælder alene lejers nuværende hund/katten.

9. l tilfælde af at lejers nuværende hund/katten måtte blive afhændet af en eller anden årsag, og der ønskes et nyt husdyr, skal der søges på ny.

10. Hvis lejer ikke overholder ovennævnte betingelser, betragtes det som misligholdelse af lejeaftalen, hvilket kan medføre, at udlejer kan opsige eller ophæve lejemålet.

HUSORDEN

Version 1.1 juli 2020

1. GENERELT

• Denne husorden er gældende som vilkår til den indgåede kontrakt, og beboerne er forpligtet til at overholde heri fastsatte bestemmelser, jf. Lejelovens §27, stk. 2. Beboerne er endvidere forpligtet til at efterkomme og overholde de mundtlige eller skriftlige påbud, der måtte blive meddelt af udlejer eller dennes stedfortræder, herunder vicevært.
• Beboeren skal hurtigst muligt anmelde enhver fejl eller skade, der måtte opstå i lejemålet eller ejendommen, så nødvendig udbedring kan foretages.
• Beskadiger beboeren fællesarealer, laver graffiti o.lign. eller henstiller affald, hvor dette ikke er tilladt, jf. denne husorden, vil dette blive repareret/fjernet på den pågældende beboers regning.
• Som hovedregel opfordres beboerne til i alle forhold at vise hensynsfuldhed over for andre beboere og for ejendommen som helhed. Man bør afholde sig fra handlinger, der kan være til skade eller ulempe for andre.

2. BEBOERS ANSVAR FOR GÆSTER

• Beboeren er forpligtet til at sørge for at såvel husordensregler som mundtlige eller skriftlige påbud fra udlejer, jf. pkt.1, også overholdes af medlemmer af beboerens husstand samt de personer og gæster, som besøger beboeren eller opholder sig i dennes lejlighed.

3. BENYTTELSE AF LEJEMÅL

• Vandspild skal undgås, hvorfor dryppende haner samt utætte cisterner skal anmeldes til udlejer omgående. Der må ikke smides noget i toiletkummen, som kan tilstoppe afløbet. Riste og afløb renses jævnligt for hår og sæberester, så vandet frit kan passere (køkkenvask, håndvask, bruserist). Endvidere skal ventilationsriste i vægge eller loft ligeledes rengøres jævnligt for at undgå dårligt indeklima samt forringelser af ventilationssystemets effektivitet.
Beboeren er ligeledes ansvarlig for renholdelse og udskiftning af filtre i ventilationsanlæg.
• Såfremt beboeren for egen regning ønsker installation af f.eks. telefon/internet, kabel-TV, parabol eller lignende, hvor der skal monteres ting på ejendommen, må dette kun ske efter godkendelse fra udlejer og efter dennes anvisninger.

4. ANVENDELSE AF ALTANER

• Det er ikke tilladt at opbevare indbo mv. på altaner, medmindre det indgår i den almindelige daglige brug af disse.
Endvidere er det ikke tilladt at bruge åben ild eller kulgrill på altaner af hensyn til brandfare og røggener. Beboeren skal sørge for at holde altaner samt afløb fra disse rene, ligesom beboeren er forpligtet til at rydde altanen for sne, istapper o.lign., idet det i modsat fald vil kunne forårsage vandskade hos underliggende beboere.

5. BENYTTELSE AF FÆLLESAREALER, PULTERRUM MV.

• Beboeren har kun ret til at disponere over fællesrum, såvel indendørs som udendørs efter anvisning og med respekt for de øvrige beboeres brugsret. Hoveddøre skal altid være aflåste. Der må ikke ryges i opgange, på trapper eller fællesarealer i ejendommen, og såfremt man uheldigvis kommer til at svine ekstraordinært på disse områder, skal den beboer der har ansvaret herfor, omgående gøre det rent igen.

• Det er hverken tilladt at opbevare eller henstille indbo, andre effekter, brandfarlige væsker, affald eller lignende på trapper, fællesarealer og gårdarealer, idet der henvises til den almindelige brandfare samt vanskelighederne ved at passere gangarealet som flugtvej i tilfælde brand. Barnevogne, cykler, knallerter og lignende må kun stilles på de af udlejer anviste steder.

6. HUSDYR

• Husdyr må ikke være til gene for de øvrige lejere.
• Efterladenskaber fra hund/kat skal fjernes af ejeren. Hunde skal holdes i snor på ejendommens indvendige og udvendige arealer.

7. STØJ, LEG, FESTER MV.

• Lydstyrken fra radio, TV, musikanlæg, musikinstrumenter, diverse støjende maskiner og lignende må på intet tidspunkt være så kraftig, at lyden er til gene for de øvrige beboere.
• Beboeren skal udvise hensyn i forbindelse med støjende adfærd og naturligvis orientere omkringboende med rimeligt varsel, før nødvendig støjende adfærd påbegyndes. Brug af støjende værktøj er kun tilladt mellem kl. 08.00 og kl. 18.00. Dog tidligst fra kl. 10.00 i weekender og på helligdage.
• Støjende adfærd skal begrænses og må ikke finde sted efter kl. 22.00. I særlige tilfælde ved fester og lignende, kan man fortsætte til kl. 01.00. Det gælder dog kun fredag/lørdag, og man skal i så fald sikre sig, at ens medbeboere er informerede ved opslag i opgangen senest 2 dage før.
• Leg og ophold på fællesarealer skal ske under rimelig hensyntagen til de øvrige beboere og skal ophøre ved mørkets frembrud.

8. AFFALD

• Beboerens husholdningsaffald må kun anbringes i de dertil anviste affaldsbeholdere, og dette skal af sundhedsmæssige grunde ske i lukkede plastposer. Affald, der ikke kan fjernes med den almindelige dagrenovation, skal beboeren selv fjerne for egen regning. Dette gælder såvel ved pladsmangel i beholderne til husholdningsaffald som hvis affaldet består af andet end husholdningsaffald, dvs. storskrald, pap/trækasser, kasserede brugsting o.lign.

9. SKADEDYR, SVAMP MV.

• Eventuelle angreb af skadedyr, herunder husbukke, væggetøj o.lign., samt svamp skal straks anmeldes til udlejeren.

10. ÆNDRING AF HUSORDEN

• Reglerne i denne husorden kan efterfølgende løbende ændres eller revideres af ejerforeningen, såfremt der findes behov herfor, og en evt. efterfølgende ny udgave af husordenen indgår herefter som nyt vilkår for lejekontrakten.
Hvis lejekontrakten anfører noget andet end ovenstående, så går den kontraktlige aftale forud for husordenen.

Lejekontrakt

[redacted]

[redacted]

Name

Kenneth Zangger

Date

2026-06-08

Name

[redacted]

Date

2026-06-08

[redacted]

Name

[redacted]

Date

2026-06-09

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Signing Information

Lejekontrakt

Name	UniqueID	Signed at
[redacted]	YMxu+/ZD4bp1VTeeswTG4bFa4C7AxNJrKholS4oTVVQ=	2024-10-01 14:20:28
Kenneth Zangger	TdVzPzXKf90Jo7u5501eqg64sbuBVfv0TYdviXMhImU=	2024-10-02 10:44:42
[redacted]	+OtkB1OINKYtznyOs6a2/9Uzu5IxAIsDbLulEG3lwAU=	2024-10-01 14:16:54

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Typeformular A, 10. udgave

Lejemålsnr.: _____

LEJEKONTRAKT for beboelse

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

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

En række bestemmelser i lejelovgivningen er ufravigelige, medens andre 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: Hedesøvej 13, st. 1 By: 2640 Hedehusene

Udlejeren:

Navn: Søparken Terrasse ApS
CVR-nr./reg.nr.: 43634615

Adresse: Beddingen 11, 1.
9000 Aalborg
Telefon: +4520802502 E-mail: leje@udlejemegleren.dk

Lejeren:

Navn: [redacted] [redacted]

Adresse: [redacted] [redacted]
Telefon: [redacted] E-mail: [redacted]

Areal:

Lejemålets samlede bruttoetageareal udgør 87 m², der består af 3 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:

Røgfri beboelse

§ 2. Lejeforholdets begyndelse og ophør

Begyndelse: Lejeforholdet begynder den 15.10.2024 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 144.000,00 kr.

Betaling: Lejen m.v. forfalder til betaling den 1. i hver (sæt x) ☒ Måned ○ ***Kvartal***

Lejen pr. måned/kvartal udgør 12.000,00 kr.

Betalinger udover lejen udgør:

A conto varmebidrag	425,00	kr.
A conto vandbidrag	325,00	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:	12.750,00	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. 1.1.2024
Ved fremtidige ændringer i skatter og afgifter vil denne dato blive taget som udgangspunkt.

Betalingssted: ☒ Lejen m.v. betales på udlejerens kontonr. 9070 - 1635344152 i (pengeinstitut): Sparekassen Danmark
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 8.10.2024 betaler lejeren et depositum på 36.000,00 kr. svarende til 3,00 måneders leje (højst 3 måneders leje).

Forudbetalt leje: Senest den 8.10.2024 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 8.10.2024 betaler lejeren i alt 42.991,94 kr., svarende til:

Forudbetalt leje:		kr.
Leje m.v. for perioden:		
15.10.2024 til 31.10.2024	6.580,65	kr.
Depositum	36.000,00	kr.
A conto og andre bidrag	411,29	kr.
		kr.
		kr.
I alt	42.991,94	kr.

Første gang, der herefter skal betales husleje, er den 1.11.2024.

§ 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 15.10.2024
☐ 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 15.10.2024
○ 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 _____
står der _____ 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: Kogeplader + ovn
☒ Køleskab	☒ Opvaskemaskine	☒ Emhætte	☐ Andet:
☒ Fryser	☐ Vaskemaskine	☐ Vaskemaskine/Tørretumbler	☐ Andet:

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

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

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

Særlige vilkår for husdyrtilladelsen:

Vilkår for husdyr fremgår af §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):

Lejemålet er beliggende i en reguleret kommune i en ejendom, der er taget i brug efter den 31. december 1991. Lejelovens regler om omkostningsbestemt leje skal ikke gælde for lejeaftalen, jf. lejelovens § 41, jf. lejelovens § 54, stk. 1, nr. 1.

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 januar reguleres den gældende leje med stigningen i nettoprisindekset fra oktober måned året før til den oktober måned forud for reguleringstidspunktet. Lejen reguleres første gang den 1.1.2026.

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:
Indholdet i denne lejekontrakts § 11 fremgår af et særskilt tillæg til lejekontrakt.

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.

Tillæg til lejekontrakt mellem Søparken Terrasse ApS og [redacted] og [redacted] for Hedesøvej 13, st. 1, 2640 Hedehusene. Dette tillæg til lejekontrakten er en del af lejeaftalens § 11. De nedenstående bestemmelser fraviger typeformular A10 eller lejelovgivningens bestemmelser og har forrang. Såfremt en eller flere bestemmelser strider imod præceptive bestemmelser, betyder det ikke at tillæggets øvrige indhold herved bortfalder

Tillæg til lejekontrakt - § 11. Særlige vilkår

I dette tillæg til lejekontrakten 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.

Generelle bestemmelser

Beboelse og anvendelse
Denne lejekontrakt er betinget af, at lejer i hele lejeperioden bor i lejligheden, samt er tilmeldt folkeregisteret på lejlighedens adresse. Det er ikke tilladt at udleje eller fremleje lejligheden hverken helt eller delvist via Airbnb eller lignende tjenester.

Der må ikke bo flere personer i lejligheden end der er beboelsesrum.

Lejer er gjort bekendt med, at der efter aftalens indgåelse ikke kan tilføjes/skrives nye lejere på nærværende lejekontrakt. Tilsvarende gælder det, at der ikke accepteres nogen former for afståelse af lejemålet.

Betalingsservice
Lejer skal tilmelde huslejebetalingerne til betalingsservice eller anden lignende service.

Husorden
Lejeren har sammen med lejekontrakten fået udleveret husorden. Lejer er til enhver tid forpligtet til at overholde den til enhver tid af udlejer fastsatte husorden.

Rygning
Der må ikke ryges i lejligheden, hvilket betragtes som misligholdelse af lejekontrakten. Der må ej heller ryges på ejendommens fællesarealer.

Husdyr
Det er ikke tilladt, uden udlejers forudgående tilladelse, at holde husdyr. Udlejer kan give tilladelse til at holde mindre husdyr i lejemålet (hund/kat). Husdyret må dog ikke være til gene for ejendommens øvrige beboere og kan forlanges fjernet hvis de er til gene. Ønsker lejer at anmode udlejer om tilladelse til at holde et mindre husdyr, skal udlejer have informationer på husdyret – dokument vil blive tilsendt og skal udfyldes af lejer. Tilladelse gives kun til konkret husdyr, genanskaffer lejer således et husdyr fx hvis en hund/kat er afdød, skal der forinden indhentes en fornyet accept fra udlejer. Der gives ikke fra udlejers side tilladelse til kamphunde, slanger, krybdyr, kaniner etc.

Forbrugsmålere, forbrugsregnskaber og eventuelle forstyrrelser i forsyning
Lejer er selv ansvarlig for tilmelding, aflæsning og afmelding af elforbrug direkte til forsyningsselskabet. Lejer giver fuldmagt til at udlejer/administrator kan tilmelde lejer som aftager af el. Lejer gøres opmærksom på, at lejer hæfter for lejlighedens forbrug af el m.v. fra lejemålets begyndelse til lejemålets kontraktmæssige ophør.

Der er særskilte varme- og vandmålere i lejemålet, og forbruget hertil betales som angivet i lejekontrakten ud over lejen. Forbruget afregnes via ejendommens varme- og vandregnskab en gang årligt. Udgifter til varme og vand for fællesarealer overalt i bygningen, herunder opgange, pulterrum, cykelkældre mv., fordeles i varme- og vandregnskaberne forholdsmæssigt mellem ejendommens lejligheder.

Medmindre andet fremgår af lejekontrakten, så vides det endnu ikke, pr. hvilken dato varme- og vandregnskaber løber, eftersom ejendommen er under opførsel, men regnskaberne vil følge opgørelsesperioder fra varme- og vandforsyningsværkerne. Første regnskaber vil dække minimum 7 og maksimum 18 måneder fra ibrugtagningstidspunktet.

Lejer må tåle forbigående forstyrrelser i varme og varmtvandsforsyningen, samt udlejers afbrydelser heraf i det omfang det er nødvendigt af hensyn til eftersyn af anlægget m.v.

Leje af p-plads
Leje af eventuel p-plads reguleres af separat aftale om leje af p-plads.

Internet og telefoni
Lejemålet er forberedt tilslutning til telefoni, internet og kabel-tv. Lejer vælger selv udbyder og betaler for evt. oprettelsesgebyr samt løbende forbrug, der afhænger af hvilke ydelser og pakker lejer vælger. Udgifter til tilslutning og abonnement til kabel-tv betales af lejer direkte til udbyder.

Areal
Henset til at ejendommen er under opførelse, er lejer bekendt med og har accepteret, at det i kontraktens § 1 anførte areal kan være ændret, når ejendommen er færdigopført. Hvis det anførte areal ændres, vil lejen blive reguleret i op- eller nedadgående retning i overensstemmelse hermed. Hvis BEA arealet for det lejede overstiger mere end 5%, kan lejer uden omkostninger vælge at træde ud af lejekontrakten.

Inventar
Lejemålet leveres med i det i lejekontrakten angivne inventar. Hvis der i lejligheden ved indflytningen findes tæpper eller andet løsøre, der ikke er nævnt i kontrakten, tilhører de ikke udlejer, og udlejer hæfter ikke for reparation eller udskiftning af disse.

Øvrige byggerier i området
Lejemålet er beliggende i et bolig- og erhvervsområde, som endnu ikke er færdigbygget.

Lejer er bekendt med og accepterer de udviklingsarbejder, som foregår i området, herunder at der kan forekomme gener i form af støj, støv mv.

Lejer skal ligeledes tåle eventuelle øvrige ulemper og gener ved færdiggørelsen af den øvrige bebyggelse i området, herunder anvendelse af udendørsarealer til byggeplads, stilladsopsætning og oplagring af byggematerialer mv., anlæg af veje, gennemførelse af byggemodning samt ulemper og gener ved udbedring af eventuelle mangler.

Altan/terrasse
Lejer har en eksklusiv brugsret til den altan/terrasse, der ligger i umiddelbar forlængelse af lejemålet.

Lejer er afskåret fra at anvende de terrasser, forhaver m.v., der ligger i umiddelbar forlængelse af øvrige lejemål, idet den pågældende lejer har en eksklusiv brugsret til dette areal.

Havemøbler/møbler samt andre genstande må ikke stilles direkte op af vinduesglas, da der kan forekomme termisk brud, dette bliver forsaget af kulde-varme forskelle.

Udendørs- og fællesarealer
Lejer er bekendt med, og accepterer, at udendørsarealer - og fællesarealer i øvrigt - ikke kan forventes at være færdiggjort ved lejeforholdets begyndelse. Udlejer sørger dog for, at arbejderne udføres så snart det - under hensyntagen til vejrlig, årstid m.v. - er muligt. Lejer er ikke berettiget til lejereduktion eller anden form for kompensation som følge af den manglende færdiggørelse og eventuelle gener i forbindelse med færdiggørelsesarbejderne og udviklingen af området.

Lejer er således også indforstået med, at der kan ske ændring i fællesfaciliteter og fællesforsyning. Lejer skal ligeledes tåle eventuelle øvrige ulemper og gener ved færdiggørelsen af den øvrige bebyggelse i området, herunder anvendelse af udendørsarealer til byggeplads, stilladsopsætning og oplagring af byggematerialer mv., anlæg af veje, gennemførelse af byggemodning samt ulemper og gener ved udbedring af eventuelle mangler.

Vejledning om ren- og vedligeholdelse
Ved indflytning udleveres vejledning om ren- og vedligeholdelse af lejligheden og dens installationer.

Lejemålets begyndelse og ophør

Indflytningstidspunkt
Lejemålet er under opførelse og forventes leveret i henhold til en AB92-standard. Der kan derfor ikke oplyses et endeligt indflytningstidspunkt. Det fremhæves, at det i kontraktens § 2 nævnte begyndelsestidspunkt alene udgør et forventet indflytningstidspunkt.

Lejer er forpligtet til - om nødvendigt - at acceptere, at lejemålets begyndelse udskydes, hvis arbejderne forsinkes, uden udlejers betaling af nogen form for kompensation til lejer. Hvis lejemålets begyndelse udskydes,

betaler lejer først husleje fra lejemålets udskudte begyndelse. Lejer skal have besked om en eventuel udskydelse fra udlejer senest 2 måneder inden lejemålets begyndelse.

Lejemålet træder - hvis det ikke udskydes - i kraft på den i kontraktens § 2 nævnte dato. Er denne dag en lørdag, en søndag eller en helligdag udskydes tidspunktet for lejemålets overdragelse til lejer til den følgende hverdag. Lejer får overdraget lejemålet, herunder udleveret nøgler, ved indflytningssynet, som kan være en hverdag umiddelbart efter overdragelsesdagen.

Opsigelse inden lejeforholdets begyndelse
Lejekontrakten kan ikke opsiges forud for lejeforholdets begyndelse.

Lejefastsættelse og lejeregulering

Fri lejefastsættelse
Lejemålet er beliggende i en ejendom, der er taget i brug efter den 31. december 1991. Lejemålet er dermed omfattet af reglerne om fri lejefastsættelse jf. boligreguleringslovens § 15 a og jf. lejelovens § 53, stk. 3. Reglerne i boligreguleringslovens §§ 5-10, § 11, stk. 2 og 3, og §§ 12-14 er således fraveget for denne lejeaftale. Lejen er således fastsat i overensstemmelse med markedslejen.

Lejeregulering
Den til enhver tid gældende leje reguleres hvert år den 1. januar - første gang den 1. januar **2022** - med den procentvise ændring i nettoprisindekset fra oktober måned det foregående år til oktober måned forud for reguleringstidspunktet. Den årlige regulering af lejen kan beregnes som følger: ((Gældende leje / Gammelt indeks) * nyt indeks) = ny leje

Pristalsreguleringen sker på grundlag af den umiddelbart før reguleringstidspunktet gældende leje. Den årlige pristalsregulering af lejen gennemføres alene ved udlejers skriftlige meddelelse herom til lejer.

Ud over regulering af lejen med udviklingen i nettoprisindekset kan lejen reguleres efter lejelovgivningens almindelige regler, herunder som følge af stigninger i ejendommens skatter og afgifter, jf. lejelovens §§ 50-52, og hvis der gennemføres forbedringer af ejendommen eller af lejemålet. Der sker ingen regulering, hvis ejendommens skatter og afgifter falder. Forbedres det lejede, jf. lejelovens § 58, har udlejer ret til at opkræve lejeforhøjelse efter principperne i lejelovens § 58.

Udlejer er berettiget til helt eller delvist at undlade at opkræve ovennævnte lejeforhøjelse af lejen, uden at dette betragtes som afkald på retten til at opkræve forhøjelserne i de efterfølgende år.

Depositum og forudbetalt leje reguleres, så det til enhver tid svarer til i alt 4 måneders leje.

Overtagelse og aflevering af lejemålet

Overtagelse af lejemålet
Lejemålet overtages indflytningsklart og leveres af udlejer i henhold til en AB92/AB18-standard. Lejer skal således acceptere, at der kan være visse mindre mangler ved lejemålet på overtagelsesdagen, der vil blive udbedret af udlejer efter reglerne i AB92/AB18. Lejemålet overtages i øvrigt nyistandsat, dvs. nymalet på alle overflader og med nyafslebne og nylakerede gulve, uden væsentlige mangler og med nye installationer. Ved fraflytning skal lejemålet i henhold til nedenstående afleveres som overtaget og lejer er således forpligtet til at betale istandsættelsesudgifterne herved.
Mangelliste
Under henvisning til kontraktens § 7 opfordres lejer til at fremsende mangelliste til administrators kontor senest 14 dage efter indflytning. Mangellisten er kun gyldig, når administrator har returneret en dateret og kvitteret kopi til lejeren, der bør opbevare den kvitterede kopi som bilag til lejeaftalen.

Aflevering af lejemålet - Flyttesyn
Forinden afholdelsen af flyttesyn, skal lejer sørge for fuldstændig rengøring af lejemålet, herunder pudsning af ruder (ind- og udvendig), rensning af afløb og afløbsriste samt rengøring af alle hårde hvidevarer. Flyttesynet afholdes fjorten dage inden dato for lejemålets ophør, når lejemålet er ryddet og rengjort. Dette betyder, at lejemålet skal være fraflyttet senest den 15. i måneden før lejemålets ophør. Hvis lejer fraflytter tidligere, afholdes flyttesynet umiddelbart efter lejers fraflytning. I flyttesynet deltager lejer og udlejer (eller disses befuldmægtigede).

Istandsættelse og betaling af leje under istandsættelse

Istandsættelsen udføres af momsregistrerede håndværkere ved udlejers foranstaltning og lejer kan ikke selv foretage istandsættelsen. Omkostninger betales af fraflyttende lejer og modregnes i depositum. Hvis omkostningerne overstiger depositum, skal restbeløbet indbetales kontant.

Hvis der i lejers tid er sket skader på f.eks. døre, køkkenlåger, bordplader, sanitet, fliser eller hårde hvidevarer, skal der ske udskiftning af den beskadigede del for lejers regning.

Lejer er ved lejemålets ophør pligtig til at betale leje for den tid, der medgår til lejlighedens istandsættelse.

Gebyr til flytteaflæsning og omlægning af låsecylinder
Ved fraflytning betaler lejer gebyrer til flytteaflæsning af lejemålets målere efter gældende takster. Ved fraflytning tilbageholdes en del af depositum til dækning af eventuelle efterbetalingskrav ved afslutning af forbrugsregnskaber.

Udlejer kan – for lejers regning – omlægge det lejedes låsecylinder. Herfor opkræves over flytteopgørelsen et gebyr på kr. 610. Beløbet indekseres på samme vis som huslejen.

Forsikring
Udlejer forsikrer ejendommen på sædvanlig vis, dog ikke for glas og sanitet. Da lejer har den indvendige vedligeholdelse, anbefaler udlejer at lejer sørger for at lejers indboforsikring omfatter glas- og sanitetsforsikring.

Udlejers adgang til det lejede efter lejemålet er opsagt
Når lejligheden er opsagt, eller når lejer af anden grund skal flytte, skal lejer give potentielle nye lejere adgang til at bese lejligheden alle hverdage i tidsrummet kl. 16.00 – 20.00 eller i et andet tidsrum, der aftales lejer og udlejer imellem.

Adgang for udlejer og dennes entreprenører
Lejer er forpligtet til at give håndværkere adgang til at foretage eventuelle mangeludbedringer efter indflytningen.

Lejer er forpligtet til at give udlejer og udlejers entreprenør adgang til lejemålet i forbindelse med 1-års og 5-års gennemgangen af ejendommen med henblik på, at udlejer kan gøre et eventuelt mangelsansvar gældende over for entreprenøren. Lejer sørger i øvrigt for uden ugrundet ophold at give udlejer meddelelse, hvis lejer konstaterer mangler ved lejemålet, herunder således at udlejer kan gøre mangelkravet gældende over for udlejers entreprenør.

Ren- og vedligeholdelse m.v.
Vedligeholdelse af lejligheden skal ske i overensstemmelse med den udleverede vejledning om ren- og vedligeholdelse af lejligheden og dens installationer.

Al indvendig renholdelse, herunder rensning af vandlåse og afløb påhviler lejer. Lejer er desuden forpligtet til at renholde vinduer/ruder ind- og udvendigt, ligesom lejer er pligtig at renholde inventar og installationer i det lejede, herunder blandt andet med renholdelse og udskiftning af filtrer i emhætte, genvex anlæg og andre installationer.

Lejer skal afholde udgifter til maling, hvidtning, tapetsering og slibning samt lakering af gulve. Vedligeholdelse skal ske så ofte, at lejemålet til enhver tid er i god vedligeholdt stand. Maling omfatter ud over maling af vægge og lofter også maling af radiatorer og træværk i lejligheden, herunder døre, karme, gerigter, paneler og entrédør på den indvendige side og indvendige vinduesrammer til rammernes kant og fals. Lejligheden må kun males i hvide farver. På vægge og kun på vægge er det tilladt at male med en farve, dog såfremt farve benyttes er lejer gjort bekendt med at det indbefatter en malerbehandling tilbage til hvid ved fraflytning, som lejer hæfter for uanset om væggen står uden skrammer. Der må ikke anvendes strukturmaling. Træværk må ikke afsyres, og må ikke henstå ubehandlet.

Der må ikke bores huller i fliser, skabselementer og døre uden udlejers skriftlige tilladelse. Gulvene må ikke slibes under lejeperioden.

Lejer har den fulde vedligeholdelses- og renholdelsespligt i forhold en eventuel altan, terrasse herunder eventuelt værn/stakit/hæk samt andre arealer tilknyttet lejemålet. Altan/terrasse skal altid fremstå velplejet.

For god ordens skyld præciseres det, at den løbende pasning af ejendommens græsarealer, beplantning, hække mellem lejlighederne m.v. (fællesarealer) forestås af udlejer. Lejers bidrag hertil er indeholdt i lejen.

GDPR
Lejer er bekendt med at udlejer og udlejers administrator opbevarer og registrerer lejers CPR-nr. til brug for udbetaling via Nem-konto samt elektronisk kommunikation.

Parterne er enige om, at meddelelser efter lejelovgivningen udveksles ved hjælp af elektronisk kommunikation, herunder pr. e-mail og e-boks, jf. lejelovens § 4. Parterne forpligter sig til at sikre, at modparten til enhver tid er i besiddelse af partens gældende e-mailadresse til brug for kommunikationen. Der kan i lejeperioden blive foretaget spørgeundersøgelse af administrator. Der vil udelukkende være omhandlende spørgsmål i relation til lejeforholdet. Lejer tillader ved underskrift af nærværende at kunne kontaktes herom.

Ved indgåelse af denne aftale, er det aftalt, at udlejer i forbindelse med den løbende varetagelse af ejendommens drift har mulighed for at registrerer og behandler data vedrørende bygningen og den enkelte lejlighed, og at denne data i et vist omfang vil kunne betragtes som persondata. Der er tale om data fra sensorer, målere og andre systemer, herunder registreringer af varmt- og koldtvandsmålinger, varmemålinger, temperaturmålinger, støjmålinger, indeklimaregistreringer og låse. Udlejer kan anvende eksterne databehandlere til håndtering af disse data. Anonymiseret data kan desuden anvendes til statistik, forskning og udvikling.

Underskrift
Ved delelejlighed: Parterne er enige om, at de i lejekontrakten anførte lejere, udgør et lejerfællesskab, hvorefter lejerne hæfter solidarisk for betaling af alle ydelser til udlejer samt opfyldelse af alle forpligtelser, der følger af lejekontrakten. Den enkelte medlejer kan ikke frigøres separat fra lejekontrakten ved opsigelse, fraflytning eller ved overdragelse af sin andel af lejemålet til andre.

Ved underskrift på nærværende tillæg bekræfter lejer at have gennemlæst kontrakten og tillægget ligesom lejer erklærer ikke at være registreret hos RKI.

Det er mellem parterne aftalt, at udlejer giver lejer tilladelse til at holde en hund/kat i lejligheden. Lejer oplyser følgende om hunden/katten:

Race: _____

Farve: _____

Navn: _____

Steriliseret / kastreret: _____

Alder: _____

Øremærket Mrk. _____

Forsikringsselskabets navn: _____

Policenummer: _____

Lejer gøres særligt opmærksom på, at tilladelsen gives under forudsætning af, at:

1. Hunden/katten altid vil være forsikret, så ejendommen holdes skadesløs for alle eventuelle skader, som hunden/katten direkte eller indirekte måtte forvolde.

2. Alle eventuelle skader, ridsmærker m.v. som hunden/katten måtte forårsage i lejligheden eller ejendommen skal udbedres for lejers regning, inden lejer fraflytter lejemålet.

3. Tilstedeværelsen af hunden/katten, må aldrig give anledning til berettigede klager fra andre lejere i ejendommen eller personer tilknyttet ejendommen vedrørende støj, lugt eller bidsk optræden.

4. Hunden/katten må ikke luftes på ejendommens fællesarealer såsom trappeopgange, fortove eller grønne arealer. Hvis hunden/katten forretter sin nødtørft på fællesarealerne, påhviler det lejer at fjerne dens efterladenskaber samt på trapper og gange at vaske gulvet bagefter.

5. Hunden/katten skal altid holdes i snor, når den færdes på ejendommen uden for lejligheden.

6. Uden for lejligheden skal hunden/katten altid bære halsbånd, som er forsynet med et skilt, der angiver ejerens navn og adresse.

7. Gyldig ansvarsforsikring skal forevises på forlangende.

8. Nærværende tilladelse gælder alene lejers nuværende hund/katten.

9. l tilfælde af at lejers nuværende hund/katten måtte blive afhændet af en eller anden årsag, og der ønskes et nyt husdyr, skal der søges på ny.

10. Hvis lejer ikke overholder ovennævnte betingelser, betragtes det som misligholdelse af lejeaftalen, hvilket kan medføre, at udlejer kan opsige eller ophæve lejemålet.

HUSORDEN

Version 1.1 juli 2020

1. GENERELT

• Denne husorden er gældende som vilkår til den indgåede kontrakt, og beboerne er forpligtet til at overholde heri fastsatte bestemmelser, jf. Lejelovens §27, stk. 2. Beboerne er endvidere forpligtet til at efterkomme og overholde de mundtlige eller skriftlige påbud, der måtte blive meddelt af udlejer eller dennes stedfortræder, herunder vicevært.
• Beboeren skal hurtigst muligt anmelde enhver fejl eller skade, der måtte opstå i lejemålet eller ejendommen, så nødvendig udbedring kan foretages.
• Beskadiger beboeren fællesarealer, laver graffiti o.lign. eller henstiller affald, hvor dette ikke er tilladt, jf. denne husorden, vil dette blive repareret/fjernet på den pågældende beboers regning.
• Som hovedregel opfordres beboerne til i alle forhold at vise hensynsfuldhed over for andre beboere og for ejendommen som helhed. Man bør afholde sig fra handlinger, der kan være til skade eller ulempe for andre.

2. BEBOERS ANSVAR FOR GÆSTER

• Beboeren er forpligtet til at sørge for at såvel husordensregler som mundtlige eller skriftlige påbud fra udlejer, jf. pkt.1, også overholdes af medlemmer af beboerens husstand samt de personer og gæster, som besøger beboeren eller opholder sig i dennes lejlighed.

3. BENYTTELSE AF LEJEMÅL

• Vandspild skal undgås, hvorfor dryppende haner samt utætte cisterner skal anmeldes til udlejer omgående. Der må ikke smides noget i toiletkummen, som kan tilstoppe afløbet. Riste og afløb renses jævnligt for hår og sæberester, så vandet frit kan passere (køkkenvask, håndvask, bruserist). Endvidere skal ventilationsriste i vægge eller loft ligeledes rengøres jævnligt for at undgå dårligt indeklima samt forringelser af ventilationssystemets effektivitet.
Beboeren er ligeledes ansvarlig for renholdelse og udskiftning af filtre i ventilationsanlæg.
• Såfremt beboeren for egen regning ønsker installation af f.eks. telefon/internet, kabel-TV, parabol eller lignende, hvor der skal monteres ting på ejendommen, må dette kun ske efter godkendelse fra udlejer og efter dennes anvisninger.

4. ANVENDELSE AF ALTANER

• Det er ikke tilladt at opbevare indbo mv. på altaner, medmindre det indgår i den almindelige daglige brug af disse.
Endvidere er det ikke tilladt at bruge åben ild eller kulgrill på altaner af hensyn til brandfare og røggener. Beboeren skal sørge for at holde altaner samt afløb fra disse rene, ligesom beboeren er forpligtet til at rydde altanen for sne, istapper o.lign., idet det i modsat fald vil kunne forårsage vandskade hos underliggende beboere.

5. BENYTTELSE AF FÆLLESAREALER, PULTERRUM MV.

• Beboeren har kun ret til at disponere over fællesrum, såvel indendørs som udendørs efter anvisning og med respekt for de øvrige beboeres brugsret. Hoveddøre skal altid være aflåste. Der må ikke ryges i opgange, på trapper eller fællesarealer i ejendommen, og såfremt man uheldigvis kommer til at svine ekstraordinært på disse områder, skal den beboer der har ansvaret herfor, omgående gøre det rent igen.

• Det er hverken tilladt at opbevare eller henstille indbo, andre effekter, brandfarlige væsker, affald eller lignende på trapper, fællesarealer og gårdarealer, idet der henvises til den almindelige brandfare samt vanskelighederne ved at passere gangarealet som flugtvej i tilfælde brand. Barnevogne, cykler, knallerter og lignende må kun stilles på de af udlejer anviste steder.

6. HUSDYR

• Husdyr må ikke være til gene for de øvrige lejere.
• Efterladenskaber fra hund/kat skal fjernes af ejeren. Hunde skal holdes i snor på ejendommens indvendige og udvendige arealer.

7. STØJ, LEG, FESTER MV.

• Lydstyrken fra radio, TV, musikanlæg, musikinstrumenter, diverse støjende maskiner og lignende må på intet tidspunkt være så kraftig, at lyden er til gene for de øvrige beboere.
• Beboeren skal udvise hensyn i forbindelse med støjende adfærd og naturligvis orientere omkringboende med rimeligt varsel, før nødvendig støjende adfærd påbegyndes. Brug af støjende værktøj er kun tilladt mellem kl. 08.00 og kl. 18.00. Dog tidligst fra kl. 10.00 i weekender og på helligdage.
• Støjende adfærd skal begrænses og må ikke finde sted efter kl. 22.00. I særlige tilfælde ved fester og lignende, kan man fortsætte til kl. 01.00. Det gælder dog kun fredag/lørdag, og man skal i så fald sikre sig, at ens medbeboere er informerede ved opslag i opgangen senest 2 dage før.
• Leg og ophold på fællesarealer skal ske under rimelig hensyntagen til de øvrige beboere og skal ophøre ved mørkets frembrud.

8. AFFALD

• Beboerens husholdningsaffald må kun anbringes i de dertil anviste affaldsbeholdere, og dette skal af sundhedsmæssige grunde ske i lukkede plastposer. Affald, der ikke kan fjernes med den almindelige dagrenovation, skal beboeren selv fjerne for egen regning. Dette gælder såvel ved pladsmangel i beholderne til husholdningsaffald som hvis affaldet består af andet end husholdningsaffald, dvs. storskrald, pap/trækasser, kasserede brugsting o.lign.

9. SKADEDYR, SVAMP MV.

• Eventuelle angreb af skadedyr, herunder husbukke, væggetøj o.lign., samt svamp skal straks anmeldes til udlejeren.

10. ÆNDRING AF HUSORDEN

• Reglerne i denne husorden kan efterfølgende løbende ændres eller revideres af ejerforeningen, såfremt der findes behov herfor, og en evt. efterfølgende ny udgave af husordenen indgår herefter som nyt vilkår for lejekontrakten.
Hvis lejekontrakten anfører noget andet end ovenstående, så går den kontraktlige aftale forud for husordenen.

Tillæg til lejekontrakt - § 11. Særlige vilkår

I dette tillæg til lejekontrakten 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.

Generelle bestemmelser

Beboelse og anvendelse
Denne lejekontrakt er betinget af, at lejer i hele lejeperioden bor i lejligheden, samt er tilmeldt folkeregisteret på lejlighedens adresse. Det er ikke tilladt at udleje eller fremleje lejligheden hverken helt eller delvist via Airbnb eller lignende tjenester.

Der må ikke bo flere personer i lejligheden end der er beboelsesrum.

Lejer er gjort bekendt med, at der efter aftalens indgåelse ikke kan tilføjes/skrives nye lejere på nærværende lejekontrakt. Tilsvarende gælder det, at der ikke accepteres nogen former for afståelse af lejemålet.

Betalingsservice
Lejer skal tilmelde huslejebetalingerne til betalingsservice eller anden lignende service.

Husorden
Lejeren har sammen med lejekontrakten fået udleveret husorden. Lejer er til enhver tid forpligtet til at overholde den til enhver tid af udlejer fastsatte husorden.

Rygning
Der må ikke ryges i lejligheden, hvilket betragtes som misligholdelse af lejekontrakten. Der må ej heller ryges på ejendommens fællesarealer.

Husdyr
Det er ikke tilladt, uden udlejers forudgående tilladelse, at holde husdyr. Udlejer kan give tilladelse til at holde mindre husdyr i lejemålet (hund/kat). Husdyret må dog ikke være til gene for ejendommens øvrige beboere og kan forlanges fjernet hvis de er til gene. Ønsker lejer at anmode udlejer om tilladelse til at holde et mindre husdyr, skal udlejer have informationer på husdyret – dokument vil blive tilsendt og skal udfyldes af lejer. Tilladelse gives kun til konkret husdyr, genanskaffer lejer således et husdyr fx hvis en hund/kat er afdød, skal der forinden indhentes en fornyet accept fra udlejer. Der gives ikke fra udlejers side tilladelse til kamphunde, slanger, krybdyr, kaniner etc.

Forbrugsmålere, forbrugsregnskaber og eventuelle forstyrrelser i forsyning
Lejer er selv ansvarlig for tilmelding, aflæsning og afmelding af elforbrug direkte til forsyningsselskabet. Lejer giver fuldmagt til at udlejer/administrator kan tilmelde lejer som aftager af el. Lejer gøres opmærksom på, at lejer hæfter for lejlighedens forbrug af el m.v. fra lejemålets begyndelse til lejemålets kontraktmæssige ophør.

Der er særskilte varme- og vandmålere i lejemålet, og forbruget hertil betales som angivet i lejekontrakten ud over lejen. Forbruget afregnes via ejendommens varme- og vandregnskab en gang årligt. Udgifter til varme og vand for fællesarealer overalt i bygningen, herunder opgange, pulterrum, cykelkældre mv., fordeles i varme- og vandregnskaberne forholdsmæssigt mellem ejendommens lejligheder.

Medmindre andet fremgår af lejekontrakten, så vides det endnu ikke, pr. hvilken dato varme- og vandregnskaber løber, eftersom ejendommen er under opførsel, men regnskaberne vil følge opgørelsesperioder fra varme- og vandforsyningsværkerne. Første regnskaber vil dække minimum 7 og maksimum 18 måneder fra ibrugtagningstidspunktet.

Lejer må tåle forbigående forstyrrelser i varme og varmtvandsforsyningen, samt udlejers afbrydelser heraf i det omfang det er nødvendigt af hensyn til eftersyn af anlægget m.v.

Leje af p-plads
Leje af eventuel p-plads reguleres af separat aftale om leje af p-plads.

Internet og telefoni
Lejemålet er forberedt tilslutning til telefoni, internet og kabel-tv. Lejer vælger selv udbyder og betaler for evt. oprettelsesgebyr samt løbende forbrug, der afhænger af hvilke ydelser og pakker lejer vælger. Udgifter til tilslutning og abonnement til kabel-tv betales af lejer direkte til udbyder.

Areal
Henset til at ejendommen er under opførelse, er lejer bekendt med og har accepteret, at det i kontraktens § 1 anførte areal kan være ændret, når ejendommen er færdigopført. Hvis det anførte areal ændres, vil lejen blive reguleret i op- eller nedadgående retning i overensstemmelse hermed. Hvis BEA arealet for det lejede overstiger mere end 5%, kan lejer uden omkostninger vælge at træde ud af lejekontrakten.

Inventar
Lejemålet leveres med i det i lejekontrakten angivne inventar. Hvis der i lejligheden ved indflytningen findes tæpper eller andet løsøre, der ikke er nævnt i kontrakten, tilhører de ikke udlejer, og udlejer hæfter ikke for reparation eller udskiftning af disse.

Øvrige byggerier i området
Lejemålet er beliggende i et bolig- og erhvervsområde, som endnu ikke er færdigbygget.

Lejer er bekendt med og accepterer de udviklingsarbejder, som foregår i området, herunder at der kan forekomme gener i form af støj, støv mv.

Lejer skal ligeledes tåle eventuelle øvrige ulemper og gener ved færdiggørelsen af den øvrige bebyggelse i området, herunder anvendelse af udendørsarealer til byggeplads, stilladsopsætning og oplagring af byggematerialer mv., anlæg af veje, gennemførelse af byggemodning samt ulemper og gener ved udbedring af eventuelle mangler.

Altan/terrasse
Lejer har en eksklusiv brugsret til den altan/terrasse, der ligger i umiddelbar forlængelse af lejemålet.

Lejer er afskåret fra at anvende de terrasser, forhaver m.v., der ligger i umiddelbar forlængelse af øvrige lejemål, idet den pågældende lejer har en eksklusiv brugsret til dette areal.

Havemøbler/møbler samt andre genstande må ikke stilles direkte op af vinduesglas, da der kan forekomme termisk brud, dette bliver forsaget af kulde-varme forskelle.

Udendørs- og fællesarealer
Lejer er bekendt med, og accepterer, at udendørsarealer - og fællesarealer i øvrigt - ikke kan forventes at være færdiggjort ved lejeforholdets begyndelse. Udlejer sørger dog for, at arbejderne udføres så snart det - under hensyntagen til vejrlig, årstid m.v. - er muligt. Lejer er ikke berettiget til lejereduktion eller anden form for kompensation som følge af den manglende færdiggørelse og eventuelle gener i forbindelse med færdiggørelsesarbejderne og udviklingen af området.

Lejer er således også indforstået med, at der kan ske ændring i fællesfaciliteter og fællesforsyning. Lejer skal ligeledes tåle eventuelle øvrige ulemper og gener ved færdiggørelsen af den øvrige bebyggelse i området, herunder anvendelse af udendørsarealer til byggeplads, stilladsopsætning og oplagring af byggematerialer mv., anlæg af veje, gennemførelse af byggemodning samt ulemper og gener ved udbedring af eventuelle mangler.

Vejledning om ren- og vedligeholdelse
Ved indflytning udleveres vejledning om ren- og vedligeholdelse af lejligheden og dens installationer.

Lejemålets begyndelse og ophør

Indflytningstidspunkt
Lejemålet er under opførelse og forventes leveret i henhold til en AB92-standard. Der kan derfor ikke oplyses et endeligt indflytningstidspunkt. Det fremhæves, at det i kontraktens § 2 nævnte begyndelsestidspunkt alene udgør et forventet indflytningstidspunkt.

Lejer er forpligtet til - om nødvendigt - at acceptere, at lejemålets begyndelse udskydes, hvis arbejderne forsinkes, uden udlejers betaling af nogen form for kompensation til lejer. Hvis lejemålets begyndelse udskydes,

betaler lejer først husleje fra lejemålets udskudte begyndelse. Lejer skal have besked om en eventuel udskydelse fra udlejer senest 2 måneder inden lejemålets begyndelse.

Lejemålet træder - hvis det ikke udskydes - i kraft på den i kontraktens § 2 nævnte dato. Er denne dag en lørdag, en søndag eller en helligdag udskydes tidspunktet for lejemålets overdragelse til lejer til den følgende hverdag. Lejer får overdraget lejemålet, herunder udleveret nøgler, ved indflytningssynet, som kan være en hverdag umiddelbart efter overdragelsesdagen.

Opsigelse inden lejeforholdets begyndelse
Lejekontrakten kan ikke opsiges forud for lejeforholdets begyndelse.

Lejefastsættelse og lejeregulering

Fri lejefastsættelse
Lejemålet er beliggende i en ejendom, der er taget i brug efter den 31. december 1991. Lejemålet er dermed omfattet af reglerne om fri lejefastsættelse jf. boligreguleringslovens § 15 a og jf. lejelovens § 53, stk. 3. Reglerne i boligreguleringslovens §§ 5-10, § 11, stk. 2 og 3, og §§ 12-14 er således fraveget for denne lejeaftale. Lejen er således fastsat i overensstemmelse med markedslejen.

Lejeregulering
Den til enhver tid gældende leje reguleres hvert år den 1. januar - første gang den 1. januar **2022** - med den procentvise ændring i nettoprisindekset fra oktober måned det foregående år til oktober måned forud for reguleringstidspunktet. Den årlige regulering af lejen kan beregnes som følger: ((Gældende leje / Gammelt indeks) * nyt indeks) = ny leje

Pristalsreguleringen sker på grundlag af den umiddelbart før reguleringstidspunktet gældende leje. Den årlige pristalsregulering af lejen gennemføres alene ved udlejers skriftlige meddelelse herom til lejer.

Ud over regulering af lejen med udviklingen i nettoprisindekset kan lejen reguleres efter lejelovgivningens almindelige regler, herunder som følge af stigninger i ejendommens skatter og afgifter, jf. lejelovens §§ 50-52, og hvis der gennemføres forbedringer af ejendommen eller af lejemålet. Der sker ingen regulering, hvis ejendommens skatter og afgifter falder. Forbedres det lejede, jf. lejelovens § 58, har udlejer ret til at opkræve lejeforhøjelse efter principperne i lejelovens § 58.

Udlejer er berettiget til helt eller delvist at undlade at opkræve ovennævnte lejeforhøjelse af lejen, uden at dette betragtes som afkald på retten til at opkræve forhøjelserne i de efterfølgende år.

Depositum og forudbetalt leje reguleres, så det til enhver tid svarer til i alt 4 måneders leje.

Overtagelse og aflevering af lejemålet

Overtagelse af lejemålet
Lejemålet overtages indflytningsklart og leveres af udlejer i henhold til en AB92/AB18-standard. Lejer skal således acceptere, at der kan være visse mindre mangler ved lejemålet på overtagelsesdagen, der vil blive udbedret af udlejer efter reglerne i AB92/AB18. Lejemålet overtages i øvrigt nyistandsat, dvs. nymalet på alle overflader og med nyafslebne og nylakerede gulve, uden væsentlige mangler og med nye installationer. Ved fraflytning skal lejemålet i henhold til nedenstående afleveres som overtaget og lejer er således forpligtet til at betale istandsættelsesudgifterne herved.
Mangelliste
Under henvisning til kontraktens § 7 opfordres lejer til at fremsende mangelliste til administrators kontor senest 14 dage efter indflytning. Mangellisten er kun gyldig, når administrator har returneret en dateret og kvitteret kopi til lejeren, der bør opbevare den kvitterede kopi som bilag til lejeaftalen.

Aflevering af lejemålet - Flyttesyn
Forinden afholdelsen af flyttesyn, skal lejer sørge for fuldstændig rengøring af lejemålet, herunder pudsning af ruder (ind- og udvendig), rensning af afløb og afløbsriste samt rengøring af alle hårde hvidevarer. Flyttesynet afholdes fjorten dage inden dato for lejemålets ophør, når lejemålet er ryddet og rengjort. Dette betyder, at lejemålet skal være fraflyttet senest den 15. i måneden før lejemålets ophør. Hvis lejer fraflytter tidligere, afholdes flyttesynet umiddelbart efter lejers fraflytning. I flyttesynet deltager lejer og udlejer (eller disses befuldmægtigede).

Istandsættelse og betaling af leje under istandsættelse

Istandsættelsen udføres af momsregistrerede håndværkere ved udlejers foranstaltning og lejer kan ikke selv foretage istandsættelsen. Omkostninger betales af fraflyttende lejer og modregnes i depositum. Hvis omkostningerne overstiger depositum, skal restbeløbet indbetales kontant.

Hvis der i lejers tid er sket skader på f.eks. døre, køkkenlåger, bordplader, sanitet, fliser eller hårde hvidevarer, skal der ske udskiftning af den beskadigede del for lejers regning.

Lejer er ved lejemålets ophør pligtig til at betale leje for den tid, der medgår til lejlighedens istandsættelse.

Gebyr til flytteaflæsning og omlægning af låsecylinder
Ved fraflytning betaler lejer gebyrer til flytteaflæsning af lejemålets målere efter gældende takster. Ved fraflytning tilbageholdes en del af depositum til dækning af eventuelle efterbetalingskrav ved afslutning af forbrugsregnskaber.

Udlejer kan – for lejers regning – omlægge det lejedes låsecylinder. Herfor opkræves over flytteopgørelsen et gebyr på kr. 610. Beløbet indekseres på samme vis som huslejen.

Forsikring
Udlejer forsikrer ejendommen på sædvanlig vis, dog ikke for glas og sanitet. Da lejer har den indvendige vedligeholdelse, anbefaler udlejer at lejer sørger for at lejers indboforsikring omfatter glas- og sanitetsforsikring.

Udlejers adgang til det lejede efter lejemålet er opsagt
Når lejligheden er opsagt, eller når lejer af anden grund skal flytte, skal lejer give potentielle nye lejere adgang til at bese lejligheden alle hverdage i tidsrummet kl. 16.00 – 20.00 eller i et andet tidsrum, der aftales lejer og udlejer imellem.

Adgang for udlejer og dennes entreprenører
Lejer er forpligtet til at give håndværkere adgang til at foretage eventuelle mangeludbedringer efter indflytningen.

Lejer er forpligtet til at give udlejer og udlejers entreprenør adgang til lejemålet i forbindelse med 1-års og 5-års gennemgangen af ejendommen med henblik på, at udlejer kan gøre et eventuelt mangelsansvar gældende over for entreprenøren. Lejer sørger i øvrigt for uden ugrundet ophold at give udlejer meddelelse, hvis lejer konstaterer mangler ved lejemålet, herunder således at udlejer kan gøre mangelkravet gældende over for udlejers entreprenør.

Ren- og vedligeholdelse m.v.
Vedligeholdelse af lejligheden skal ske i overensstemmelse med den udleverede vejledning om ren- og vedligeholdelse af lejligheden og dens installationer.

Al indvendig renholdelse, herunder rensning af vandlåse og afløb påhviler lejer. Lejer er desuden forpligtet til at renholde vinduer/ruder ind- og udvendigt, ligesom lejer er pligtig at renholde inventar og installationer i det lejede, herunder blandt andet med renholdelse og udskiftning af filtrer i emhætte, genvex anlæg og andre installationer.

Lejer skal afholde udgifter til maling, hvidtning, tapetsering og slibning samt lakering af gulve. Vedligeholdelse skal ske så ofte, at lejemålet til enhver tid er i god vedligeholdt stand. Maling omfatter ud over maling af vægge og lofter også maling af radiatorer og træværk i lejligheden, herunder døre, karme, gerigter, paneler og entrédør på den indvendige side og indvendige vinduesrammer til rammernes kant og fals. Lejligheden må kun males i hvide farver. På vægge og kun på vægge er det tilladt at male med en farve, dog såfremt farve benyttes er lejer gjort bekendt med at det indbefatter en malerbehandling tilbage til hvid ved fraflytning, som lejer hæfter for uanset om væggen står uden skrammer. Der må ikke anvendes strukturmaling. Træværk må ikke afsyres, og må ikke henstå ubehandlet.

Der må ikke bores huller i fliser, skabselementer og døre uden udlejers skriftlige tilladelse. Gulvene må ikke slibes under lejeperioden.

Lejer har den fulde vedligeholdelses- og renholdelsespligt i forhold en eventuel altan, terrasse herunder eventuelt værn/stakit/hæk samt andre arealer tilknyttet lejemålet. Altan/terrasse skal altid fremstå velplejet.

For god ordens skyld præciseres det, at den løbende pasning af ejendommens græsarealer, beplantning, hække mellem lejlighederne m.v. (fællesarealer) forestås af udlejer. Lejers bidrag hertil er indeholdt i lejen.

GDPR
Lejer er bekendt med at udlejer og udlejers administrator opbevarer og registrerer lejers CPR-nr. til brug for udbetaling via Nem-konto samt elektronisk kommunikation.

Parterne er enige om, at meddelelser efter lejelovgivningen udveksles ved hjælp af elektronisk kommunikation, herunder pr. e-mail og e-boks, jf. lejelovens § 4. Parterne forpligter sig til at sikre, at modparten til enhver tid er i besiddelse af partens gældende e-mailadresse til brug for kommunikationen. Der kan i lejeperioden blive foretaget spørgeundersøgelse af administrator. Der vil udelukkende være omhandlende spørgsmål i relation til lejeforholdet. Lejer tillader ved underskrift af nærværende at kunne kontaktes herom.

Ved indgåelse af denne aftale, er det aftalt, at udlejer i forbindelse med den løbende varetagelse af ejendommens drift har mulighed for at registrerer og behandler data vedrørende bygningen og den enkelte lejlighed, og at denne data i et vist omfang vil kunne betragtes som persondata. Der er tale om data fra sensorer, målere og andre systemer, herunder registreringer af varmt- og koldtvandsmålinger, varmemålinger, temperaturmålinger, støjmålinger, indeklimaregistreringer og låse. Udlejer kan anvende eksterne databehandlere til håndtering af disse data. Anonymiseret data kan desuden anvendes til statistik, forskning og udvikling.

Underskrift
Ved delelejlighed: Parterne er enige om, at de i lejekontrakten anførte lejere, udgør et lejerfællesskab, hvorefter lejerne hæfter solidarisk for betaling af alle ydelser til udlejer samt opfyldelse af alle forpligtelser, der følger af lejekontrakten. Den enkelte medlejer kan ikke frigøres separat fra lejekontrakten ved opsigelse, fraflytning eller ved overdragelse af sin andel af lejemålet til andre.

Ved underskrift på nærværende tillæg bekræfter lejer at have gennemlæst kontrakten og tillægget ligesom lejer erklærer ikke at være registreret hos RKI.

Lejekontrakt

[redacted]

[redacted]

Name

Kenneth Zangger

Date

2024-10-02

Name

[redacted]

Date

2024-10-01

[redacted]

Name

[redacted]

Date

2024-10-01

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Signing Information

Lejekontrakt

Name	UniqueID	Signed at
Kenneth Zangger Madsen	00e34eb7-fe7a-45cf-8a8e-5405f7aa7964	2025-12-08 12:22:40
[redacted]	57cfa1ac-504e-4bf8-8bfd-4778c9d3b6bc	2025-12-05 16:10:53

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Typeformular A, 10. udgave

Lejemålsnr.: _____

LEJEKONTRAKT for beboelse

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

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

En række bestemmelser i lejelovgivningen er ufravigelige, medens andre 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: Hedesøvej 13, st. 2 By: 2640 Hedehusene

Udlejeren:

Navn: Søparken Terrasse ApS under konkurs
CVR-nr./reg.nr.: 43634615

Adresse: Vestergade 62
8600 Silkeborg
Telefon: +4520802502 E-mail: leje@udlejemegleren.dk

Lejeren:

Navn: [redacted]
Adresse: [redacted]
Telefon: [redacted] E-mail: [redacted]

Areal:

Lejemålets samlede bruttoetageareal udgør 81 m², der består af 2 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:

Røgfri beboelse

§ 2. Lejeforholdets begyndelse og ophør

Begyndelse: Lejeforholdet begynder den 16.1.2026 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 140.700,00 kr.

Betaling: Lejen m.v. forfalder til betaling den 1. i hver (sæt x) ☒ Måned ○ ***Kvartal***

Lejen pr. måned/kvartal udgør 11.725,00 kr.

Betalinger udover lejen udgør:

A conto varmebidrag	425,00	kr.
A conto vandbidrag		kr.
A conto elbidrag		kr.
A conto kølingsbidrag		kr.
Antennebidrag		kr.
Internetbidrag		kr.
Bidrag til beboerrepræsentation		kr.
Andet*:		kr.
Andet*:		kr.
I alt betales pr. måned/kvartal:	12.150,00	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. 1.1.2026
Ved fremtidige ændringer i skatter og afgifter vil denne dato blive taget som udgangspunkt.

Betalingssted: ☒ Lejen m.v. betales på udlejerens kontonr. 9070 - 1642301647 i (pengeinstitut): Sparekassen Danmark
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 22.12.2025 betaler lejeren et depositum på 35.175,00 kr. svarende til 3,00 måneders leje (højst 3 måneders leje).

Forudbetalt leje: Senest den 22.12.2025 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 22.12.2025 betaler lejeren i alt 41.445,97 kr., svarende til:

Forudbetalt leje:	kr.
Leje m.v. for perioden:	
16.1.2026 til 31.1.2026	6.051,61 kr.
Depositum	35.175,00 kr.
A conto og andre bidrag	219,35 kr.
	kr.
	kr.
I alt	41.445,97 kr.

Første gang, der herefter skal betales husleje, er den 1.2.2026.

§ 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 16.1.2026
☐ 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 _____
☒ 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 _____
står der _____ 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: Kogeplader + ovn
☒ Køleskab	☒ Opvaskemaskine	☒ Emhætte	☐ Andet:
☒ Fryser	☐ Vaskemaskine	☐ Vaskemaskine/Tørretumbler	☐ Andet:

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

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

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

Særlige vilkår for husdyrtilladelsen:

Vilkår for husdyr fremgår af §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.

Kr. 325,- for ubegrænset vand forbrug er indlagt i huslejen.

Så aconto kr. 425,- dækker varmeforbrug.

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):

Lejemålet er beliggende i en reguleret kommune i en ejendom, der er taget i brug efter den 31. december 1991. Lejelovens regler om omkostningsbestemt leje skal ikke gælde for lejeaftalen, jf. lejelovens § 41, jf. lejelovens § 54, stk. 1, nr. 1.

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 januar reguleres den gældende leje med stigningen i nettoprisindekset fra oktober måned året før til den oktober måned forud for reguleringstidspunktet. Lejen reguleres første gang den 1.1.2027.

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:

§11, stk. 1 - Særlige vilkår

Fremgår af særskilt dokument der er inkluderet i lejekontrakten.

§11, stk. 2 - Indkaldelse til indflytningssyn

Lejer indkaldes hermed til indflytningssyn i lejemålet 16.01.2026 kl. 11:00, hvor der samtidig udleveres nøgler.

§11, stk. 3 - Gebyr for flytteaflæsninger

Gebyrer for flytte- og årsaflæsninger af varme, el, gas og vand, hvor der er opsat målere, opkræves hos lejerne i henhold til forsyningsselskabernes gældende takster.

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.

HUSORDEN

Version 1.1 juli 2020

1. GENERELT

• Denne husorden er gældende som vilkår til den indgåede kontrakt, og beboerne er forpligtet til at overholde heri fastsatte bestemmelser, jf. Lejelovens §27, stk. 2. Beboerne er endvidere forpligtet til at efterkomme og overholde de mundtlige eller skriftlige påbud, der måtte blive meddelt af udlejer eller dennes stedfortræder, herunder vicevært.
• Beboeren skal hurtigst muligt anmelde enhver fejl eller skade, der måtte opstå i lejemålet eller ejendommen, så nødvendig udbedring kan foretages.
• Beskadiger beboeren fællesarealer, laver graffiti o.lign. eller henstiller affald, hvor dette ikke er tilladt, jf. denne husorden, vil dette blive repareret/fjernet på den pågældende beboers regning.
• Som hovedregel opfordres beboerne til i alle forhold at vise hensynsfuldhed over for andre beboere og for ejendommen som helhed. Man bør afholde sig fra handlinger, der kan være til skade eller ulempe for andre.

2. BEBOERS ANSVAR FOR GÆSTER

• Beboeren er forpligtet til at sørge for at såvel husordensregler som mundtlige eller skriftlige påbud fra udlejer, jf. pkt.1, også overholdes af medlemmer af beboerens husstand samt de personer og gæster, som besøger beboeren eller opholder sig i dennes lejlighed.

3. BENYTTELSE AF LEJEMÅL

• Vandspild skal undgås, hvorfor dryppende haner samt utætte cisterner skal anmeldes til udlejer omgående. Der må ikke smides noget i toiletkummen, som kan tilstoppe afløbet. Riste og afløb renses jævnligt for hår og sæberester, så vandet frit kan passere (køkkenvask, håndvask, bruserist). Endvidere skal ventilationsriste i vægge eller loft ligeledes rengøres jævnligt for at undgå dårligt indeklima samt forringelser af ventilationssystemets effektivitet.
Beboeren er ligeledes ansvarlig for renholdelse og udskiftning af filtre i ventilationsanlæg.
• Såfremt beboeren for egen regning ønsker installation af f.eks. telefon/internet, kabel-TV, parabol eller lignende, hvor der skal monteres ting på ejendommen, må dette kun ske efter godkendelse fra udlejer og efter dennes anvisninger.

4. ANVENDELSE AF ALTANER

• Det er ikke tilladt at opbevare indbo mv. på altaner, medmindre det indgår i den almindelige daglige brug af disse.
Endvidere er det ikke tilladt at bruge åben ild eller kulgrill på altaner af hensyn til brandfare og røggener. Beboeren skal sørge for at holde altaner samt afløb fra disse rene, ligesom beboeren er forpligtet til at rydde altanen for sne, istapper o.lign., idet det i modsat fald vil kunne forårsage vandskade hos underliggende beboere.

5. BENYTTELSE AF FÆLLESAREALER, PULTERRUM MV.

• Beboeren har kun ret til at disponere over fællesrum, såvel indendørs som udendørs efter anvisning og med respekt for de øvrige beboeres brugsret. Hoveddøre skal altid være aflåste. Der må ikke ryges i opgange, på trapper eller fællesarealer i ejendommen, og såfremt man uheldigvis kommer til at svine ekstraordinært på disse områder, skal den beboer der har ansvaret herfor, omgående gøre det rent igen.

• Det er hverken tilladt at opbevare eller henstille indbo, andre effekter, brandfarlige væsker, affald eller lignende på trapper, fællesarealer og gårdarealer, idet der henvises til den almindelige brandfare samt vanskelighederne ved at passere gangarealet som flugtvej i tilfælde brand. Barnevogne, cykler, knallerter og lignende må kun stilles på de af udlejer anviste steder.

6. HUSDYR

• Husdyr må ikke være til gene for de øvrige lejere.
• Efterladenskaber fra hund/kat skal fjernes af ejeren. Hunde skal holdes i snor på ejendommens indvendige og udvendige arealer.

7. STØJ, LEG, FESTER MV.

• Lydstyrken fra radio, TV, musikanlæg, musikinstrumenter, diverse støjende maskiner og lignende må på intet tidspunkt være så kraftig, at lyden er til gene for de øvrige beboere.
• Beboeren skal udvise hensyn i forbindelse med støjende adfærd og naturligvis orientere omkringboende med rimeligt varsel, før nødvendig støjende adfærd påbegyndes. Brug af støjende værktøj er kun tilladt mellem kl. 08.00 og kl. 18.00. Dog tidligst fra kl. 10.00 i weekender og på helligdage.
• Støjende adfærd skal begrænses og må ikke finde sted efter kl. 22.00. I særlige tilfælde ved fester og lignende, kan man fortsætte til kl. 01.00. Det gælder dog kun fredag/lørdag, og man skal i så fald sikre sig, at ens medbeboere er informerede ved opslag i opgangen senest 2 dage før.
• Leg og ophold på fællesarealer skal ske under rimelig hensyntagen til de øvrige beboere og skal ophøre ved mørkets frembrud.

8. AFFALD

• Beboerens husholdningsaffald må kun anbringes i de dertil anviste affaldsbeholdere, og dette skal af sundhedsmæssige grunde ske i lukkede plastposer. Affald, der ikke kan fjernes med den almindelige dagrenovation, skal beboeren selv fjerne for egen regning. Dette gælder såvel ved pladsmangel i beholderne til husholdningsaffald som hvis affaldet består af andet end husholdningsaffald, dvs. storskrald, pap/trækasser, kasserede brugsting o.lign.

9. SKADEDYR, SVAMP MV.

• Eventuelle angreb af skadedyr, herunder husbukke, væggetøj o.lign., samt svamp skal straks anmeldes til udlejeren.

10. ÆNDRING AF HUSORDEN

• Reglerne i denne husorden kan efterfølgende løbende ændres eller revideres af ejerforeningen, såfremt der findes behov herfor, og en evt. efterfølgende ny udgave af husordenen indgår herefter som nyt vilkår for lejekontrakten.
Hvis lejekontrakten anfører noget andet end ovenstående, så går den kontraktlige aftale forud for husordenen.

Det er mellem parterne aftalt, at udlejer giver lejer tilladelse til at holde en hund/kat i lejligheden. Lejer oplyser følgende om hunden/katten:

Race: _____

Farve: _____

Navn: _____

Steriliseret / kastreret: _____

Alder: _____

Øremærket Mrk. _____

Forsikringsselskabets navn: _____

Policenummer: _____

Lejer gøres særligt opmærksom på, at tilladelsen gives under forudsætning af, at:

1. Hunden/katten altid vil være forsikret, så ejendommen holdes skadesløs for alle eventuelle skader, som hunden/katten direkte eller indirekte måtte forvolde.

2. Alle eventuelle skader, ridsmærker m.v. som hunden/katten måtte forårsage i lejligheden eller ejendommen skal udbedres for lejers regning, inden lejer fraflytter lejemålet.

3. Tilstedeværelsen af hunden/katten, må aldrig give anledning til berettigede klager fra andre lejere i ejendommen eller personer tilknyttet ejendommen vedrørende støj, lugt eller bidsk optræden.

4. Hunden/katten må ikke luftes på ejendommens fællesarealer såsom trappeopgange, fortove eller grønne arealer. Hvis hunden/katten forretter sin nødtørft på fællesarealerne, påhviler det lejer at fjerne dens efterladenskaber samt på trapper og gange at vaske gulvet bagefter.

5. Hunden/katten skal altid holdes i snor, når den færdes på ejendommen uden for lejligheden.

6. Uden for lejligheden skal hunden/katten altid bære halsbånd, som er forsynet med et skilt, der angiver ejerens navn og adresse.

7. Gyldig ansvarsforsikring skal forevises på forlangende.

8. Nærværende tilladelse gælder alene lejers nuværende hund/katten.

9. l tilfælde af at lejers nuværende hund/katten måtte blive afhændet af en eller anden årsag, og der ønskes et nyt husdyr, skal der søges på ny.

10. Hvis lejer ikke overholder ovennævnte betingelser, betragtes det som misligholdelse af lejeaftalen, hvilket kan medføre, at udlejer kan opsige eller ophæve lejemålet.

Tillæg til lejekontrakt - § 11. Særlige vilkår

I dette tillæg til lejekontrakten 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.

Generelle bestemmelser

Beboelse og anvendelse
Denne lejekontrakt er betinget af, at lejer i hele lejeperioden bor i lejligheden, samt er tilmeldt folkeregisteret på lejlighedens adresse. Det er ikke tilladt at udleje eller fremleje lejligheden hverken helt eller delvist via Airbnb eller lignende tjenester.

Der må ikke bo flere personer i lejligheden end der er beboelsesrum.

Lejer er gjort bekendt med, at der efter aftalens indgåelse ikke kan tilføjes/skrives nye lejere på nærværende lejekontrakt. Tilsvarende gælder det, at der ikke accepteres nogen former for afståelse af lejemålet.

Betalingsservice
Lejer skal tilmelde huslejebetalingerne til betalingsservice eller anden lignende service.

Husorden
Lejeren har sammen med lejekontrakten fået udleveret husorden. Lejer er til enhver tid forpligtet til at overholde den til enhver tid af udlejer fastsatte husorden.

Rygning
Der må ikke ryges i lejligheden, hvilket betragtes som misligholdelse af lejekontrakten. Der må ej heller ryges på ejendommens fællesarealer.

Husdyr
Det er ikke tilladt, uden udlejers forudgående tilladelse, at holde husdyr. Udlejer kan give tilladelse til at holde mindre husdyr i lejemålet (hund/kat). Husdyret må dog ikke være til gene for ejendommens øvrige beboere og kan forlanges fjernet hvis de er til gene. Ønsker lejer at anmode udlejer om tilladelse til at holde et mindre husdyr, skal udlejer have informationer på husdyret – dokument vil blive tilsendt og skal udfyldes af lejer. Tilladelse gives kun til konkret husdyr, genanskaffer lejer således et husdyr fx hvis en hund/kat er afdød, skal der forinden indhentes en fornyet accept fra udlejer. Der gives ikke fra udlejers side tilladelse til kamphunde, slanger, krybdyr, kaniner etc.

Forbrugsmålere, forbrugsregnskaber og eventuelle forstyrrelser i forsyning
Lejer er selv ansvarlig for tilmelding, aflæsning og afmelding af elforbrug direkte til forsyningsselskabet. Lejer giver fuldmagt til at udlejer/administrator kan tilmelde lejer som aftager af el. Lejer gøres opmærksom på, at lejer hæfter for lejlighedens forbrug af el m.v. fra lejemålets begyndelse til lejemålets kontraktmæssige ophør.

Der er særskilte varme- og vandmålere i lejemålet, og forbruget hertil betales som angivet i lejekontrakten ud over lejen. Forbruget afregnes via ejendommens varme- og vandregnskab en gang årligt. Udgifter til varme og vand for fællesarealer overalt i bygningen, herunder opgange, pulterrum, cykelkældre mv., fordeles i varme- og vandregnskaberne forholdsmæssigt mellem ejendommens lejligheder.

Medmindre andet fremgår af lejekontrakten, så vides det endnu ikke, pr. hvilken dato varme- og vandregnskaber løber, eftersom ejendommen er under opførsel, men regnskaberne vil følge opgørelsesperioder fra varme- og vandforsyningsværkerne. Første regnskaber vil dække minimum 7 og maksimum 18 måneder fra ibrugtagningstidspunktet.

Lejer må tåle forbigående forstyrrelser i varme og varmtvandsforsyningen, samt udlejers afbrydelser heraf i det omfang det er nødvendigt af hensyn til eftersyn af anlægget m.v.

Leje af p-plads
Leje af eventuel p-plads reguleres af separat aftale om leje af p-plads.

Internet og telefoni
Lejemålet er forberedt tilslutning til telefoni, internet og kabel-tv. Lejer vælger selv udbyder og betaler for evt. oprettelsesgebyr samt løbende forbrug, der afhænger af hvilke ydelser og pakker lejer vælger. Udgifter til tilslutning og abonnement til kabel-tv betales af lejer direkte til udbyder.

Areal
Henset til at ejendommen er under opførelse, er lejer bekendt med og har accepteret, at det i kontraktens § 1 anførte areal kan være ændret, når ejendommen er færdigopført. Hvis det anførte areal ændres, vil lejen blive reguleret i op- eller nedadgående retning i overensstemmelse hermed. Hvis BEA arealet for det lejede overstiger mere end 5%, kan lejer uden omkostninger vælge at træde ud af lejekontrakten.

Inventar
Lejemålet leveres med i det i lejekontrakten angivne inventar. Hvis der i lejligheden ved indflytningen findes tæpper eller andet løsøre, der ikke er nævnt i kontrakten, tilhører de ikke udlejer, og udlejer hæfter ikke for reparation eller udskiftning af disse.

Øvrige byggerier i området
Lejemålet er beliggende i et bolig- og erhvervsområde, som endnu ikke er færdigbygget.

Lejer er bekendt med og accepterer de udviklingsarbejder, som foregår i området, herunder at der kan forekomme gener i form af støj, støv mv.

Lejer skal ligeledes tåle eventuelle øvrige ulemper og gener ved færdiggørelsen af den øvrige bebyggelse i området, herunder anvendelse af udendørsarealer til byggeplads, stilladsopsætning og oplagring af byggematerialer mv., anlæg af veje, gennemførelse af byggemodning samt ulemper og gener ved udbedring af eventuelle mangler.

Altan/terrasse
Lejer har en eksklusiv brugsret til den altan/terrasse, der ligger i umiddelbar forlængelse af lejemålet.

Lejer er afskåret fra at anvende de terrasser, forhaver m.v., der ligger i umiddelbar forlængelse af øvrige lejemål, idet den pågældende lejer har en eksklusiv brugsret til dette areal.

Havemøbler/møbler samt andre genstande må ikke stilles direkte op af vinduesglas, da der kan forekomme termisk brud, dette bliver forsaget af kulde-varme forskelle.

Udendørs- og fællesarealer
Lejer er bekendt med, og accepterer, at udendørsarealer - og fællesarealer i øvrigt - ikke kan forventes at være færdiggjort ved lejeforholdets begyndelse. Udlejer sørger dog for, at arbejderne udføres så snart det - under hensyntagen til vejrlig, årstid m.v. - er muligt. Lejer er ikke berettiget til lejereduktion eller anden form for kompensation som følge af den manglende færdiggørelse og eventuelle gener i forbindelse med færdiggørelsesarbejderne og udviklingen af området.

Lejer er således også indforstået med, at der kan ske ændring i fællesfaciliteter og fællesforsyning. Lejer skal ligeledes tåle eventuelle øvrige ulemper og gener ved færdiggørelsen af den øvrige bebyggelse i området, herunder anvendelse af udendørsarealer til byggeplads, stilladsopsætning og oplagring af byggematerialer mv., anlæg af veje, gennemførelse af byggemodning samt ulemper og gener ved udbedring af eventuelle mangler.

Vejledning om ren- og vedligeholdelse
Ved indflytning udleveres vejledning om ren- og vedligeholdelse af lejligheden og dens installationer.

Lejemålets begyndelse og ophør

Indflytningstidspunkt
Lejemålet er under opførelse og forventes leveret i henhold til en AB92-standard. Der kan derfor ikke oplyses et endeligt indflytningstidspunkt. Det fremhæves, at det i kontraktens § 2 nævnte begyndelsestidspunkt alene udgør et forventet indflytningstidspunkt.

Lejer er forpligtet til - om nødvendigt - at acceptere, at lejemålets begyndelse udskydes, hvis arbejderne forsinkes, uden udlejers betaling af nogen form for kompensation til lejer. Hvis lejemålets begyndelse udskydes,

betaler lejer først husleje fra lejemålets udskudte begyndelse. Lejer skal have besked om en eventuel udskydelse fra udlejer senest 2 måneder inden lejemålets begyndelse.

Lejemålet træder - hvis det ikke udskydes - i kraft på den i kontraktens § 2 nævnte dato. Er denne dag en lørdag, en søndag eller en helligdag udskydes tidspunktet for lejemålets overdragelse til lejer til den følgende hverdag. Lejer får overdraget lejemålet, herunder udleveret nøgler, ved indflytningssynet, som kan være en hverdag umiddelbart efter overdragelsesdagen.

Opsigelse inden lejeforholdets begyndelse
Lejekontrakten kan ikke opsiges forud for lejeforholdets begyndelse.

Lejefastsættelse og lejeregulering

Fri lejefastsættelse
Lejemålet er beliggende i en ejendom, der er taget i brug efter den 31. december 1991. Lejemålet er dermed omfattet af reglerne om fri lejefastsættelse jf. boligreguleringslovens § 15 a og jf. lejelovens § 53, stk. 3. Reglerne i boligreguleringslovens §§ 5-10, § 11, stk. 2 og 3, og §§ 12-14 er således fraveget for denne lejeaftale. Lejen er således fastsat i overensstemmelse med markedslejen.

Lejeregulering
Den til enhver tid gældende leje reguleres hvert år den 1. januar - første gang den 1. januar **2022** - med den procentvise ændring i nettoprisindekset fra oktober måned det foregående år til oktober måned forud for reguleringstidspunktet. Den årlige regulering af lejen kan beregnes som følger: ((Gældende leje / Gammelt indeks) * nyt indeks) = ny leje

Pristalsreguleringen sker på grundlag af den umiddelbart før reguleringstidspunktet gældende leje. Den årlige pristalsregulering af lejen gennemføres alene ved udlejers skriftlige meddelelse herom til lejer.

Ud over regulering af lejen med udviklingen i nettoprisindekset kan lejen reguleres efter lejelovgivningens almindelige regler, herunder som følge af stigninger i ejendommens skatter og afgifter, jf. lejelovens §§ 50-52, og hvis der gennemføres forbedringer af ejendommen eller af lejemålet. Der sker ingen regulering, hvis ejendommens skatter og afgifter falder. Forbedres det lejede, jf. lejelovens § 58, har udlejer ret til at opkræve lejeforhøjelse efter principperne i lejelovens § 58.

Udlejer er berettiget til helt eller delvist at undlade at opkræve ovennævnte lejeforhøjelse af lejen, uden at dette betragtes som afkald på retten til at opkræve forhøjelserne i de efterfølgende år.

Depositum og forudbetalt leje reguleres, så det til enhver tid svarer til i alt 4 måneders leje.

Overtagelse og aflevering af lejemålet

Overtagelse af lejemålet
Lejemålet overtages indflytningsklart og leveres af udlejer i henhold til en AB92/AB18-standard. Lejer skal således acceptere, at der kan være visse mindre mangler ved lejemålet på overtagelsesdagen, der vil blive udbedret af udlejer efter reglerne i AB92/AB18. Lejemålet overtages i øvrigt nyistandsat, dvs. nymalet på alle overflader og med nyafslebne og nylakerede gulve, uden væsentlige mangler og med nye installationer. Ved fraflytning skal lejemålet i henhold til nedenstående afleveres som overtaget og lejer er således forpligtet til at betale istandsættelsesudgifterne herved.
Mangelliste
Under henvisning til kontraktens § 7 opfordres lejer til at fremsende mangelliste til administrators kontor senest 14 dage efter indflytning. Mangellisten er kun gyldig, når administrator har returneret en dateret og kvitteret kopi til lejeren, der bør opbevare den kvitterede kopi som bilag til lejeaftalen.

Aflevering af lejemålet - Flyttesyn
Forinden afholdelsen af flyttesyn, skal lejer sørge for fuldstændig rengøring af lejemålet, herunder pudsning af ruder (ind- og udvendig), rensning af afløb og afløbsriste samt rengøring af alle hårde hvidevarer. Flyttesynet afholdes fjorten dage inden dato for lejemålets ophør, når lejemålet er ryddet og rengjort. Dette betyder, at lejemålet skal være fraflyttet senest den 15. i måneden før lejemålets ophør. Hvis lejer fraflytter tidligere, afholdes flyttesynet umiddelbart efter lejers fraflytning. I flyttesynet deltager lejer og udlejer (eller disses befuldmægtigede).

Istandsættelse og betaling af leje under istandsættelse

Istandsættelsen udføres af momsregistrerede håndværkere ved udlejers foranstaltning og lejer kan ikke selv foretage istandsættelsen. Omkostninger betales af fraflyttende lejer og modregnes i depositum. Hvis omkostningerne overstiger depositum, skal restbeløbet indbetales kontant.

Hvis der i lejers tid er sket skader på f.eks. døre, køkkenlåger, bordplader, sanitet, fliser eller hårde hvidevarer, skal der ske udskiftning af den beskadigede del for lejers regning.

Lejer er ved lejemålets ophør pligtig til at betale leje for den tid, der medgår til lejlighedens istandsættelse.

Gebyr til flytteaflæsning og omlægning af låsecylinder
Ved fraflytning betaler lejer gebyrer til flytteaflæsning af lejemålets målere efter gældende takster. Ved fraflytning tilbageholdes en del af depositum til dækning af eventuelle efterbetalingskrav ved afslutning af forbrugsregnskaber.

Udlejer kan – for lejers regning – omlægge det lejedes låsecylinder. Herfor opkræves over flytteopgørelsen et gebyr på kr. 610. Beløbet indekseres på samme vis som huslejen.

Forsikring
Udlejer forsikrer ejendommen på sædvanlig vis, dog ikke for glas og sanitet. Da lejer har den indvendige vedligeholdelse, anbefaler udlejer at lejer sørger for at lejers indboforsikring omfatter glas- og sanitetsforsikring.

Udlejers adgang til det lejede efter lejemålet er opsagt
Når lejligheden er opsagt, eller når lejer af anden grund skal flytte, skal lejer give potentielle nye lejere adgang til at bese lejligheden alle hverdage i tidsrummet kl. 16.00 – 20.00 eller i et andet tidsrum, der aftales lejer og udlejer imellem.

Adgang for udlejer og dennes entreprenører
Lejer er forpligtet til at give håndværkere adgang til at foretage eventuelle mangeludbedringer efter indflytningen.

Lejer er forpligtet til at give udlejer og udlejers entreprenør adgang til lejemålet i forbindelse med 1-års og 5-års gennemgangen af ejendommen med henblik på, at udlejer kan gøre et eventuelt mangelsansvar gældende over for entreprenøren. Lejer sørger i øvrigt for uden ugrundet ophold at give udlejer meddelelse, hvis lejer konstaterer mangler ved lejemålet, herunder således at udlejer kan gøre mangelkravet gældende over for udlejers entreprenør.

Ren- og vedligeholdelse m.v.
Vedligeholdelse af lejligheden skal ske i overensstemmelse med den udleverede vejledning om ren- og vedligeholdelse af lejligheden og dens installationer.

Al indvendig renholdelse, herunder rensning af vandlåse og afløb påhviler lejer. Lejer er desuden forpligtet til at renholde vinduer/ruder ind- og udvendigt, ligesom lejer er pligtig at renholde inventar og installationer i det lejede, herunder blandt andet med renholdelse og udskiftning af filtrer i emhætte, genvex anlæg og andre installationer.

Lejer skal afholde udgifter til maling, hvidtning, tapetsering og slibning samt lakering af gulve. Vedligeholdelse skal ske så ofte, at lejemålet til enhver tid er i god vedligeholdt stand. Maling omfatter ud over maling af vægge og lofter også maling af radiatorer og træværk i lejligheden, herunder døre, karme, gerigter, paneler og entrédør på den indvendige side og indvendige vinduesrammer til rammernes kant og fals. Lejligheden må kun males i hvide farver. På vægge og kun på vægge er det tilladt at male med en farve, dog såfremt farve benyttes er lejer gjort bekendt med at det indbefatter en malerbehandling tilbage til hvid ved fraflytning, som lejer hæfter for uanset om væggen står uden skrammer. Der må ikke anvendes strukturmaling. Træværk må ikke afsyres, og må ikke henstå ubehandlet.

Der må ikke bores huller i fliser, skabselementer og døre uden udlejers skriftlige tilladelse. Gulvene må ikke slibes under lejeperioden.

Lejer har den fulde vedligeholdelses- og renholdelsespligt i forhold en eventuel altan, terrasse herunder eventuelt værn/stakit/hæk samt andre arealer tilknyttet lejemålet. Altan/terrasse skal altid fremstå velplejet.

For god ordens skyld præciseres det, at den løbende pasning af ejendommens græsarealer, beplantning, hække mellem lejlighederne m.v. (fællesarealer) forestås af udlejer. Lejers bidrag hertil er indeholdt i lejen.

GDPR
Lejer er bekendt med at udlejer og udlejers administrator opbevarer og registrerer lejers CPR-nr. til brug for udbetaling via Nem-konto samt elektronisk kommunikation.

Parterne er enige om, at meddelelser efter lejelovgivningen udveksles ved hjælp af elektronisk kommunikation, herunder pr. e-mail og e-boks, jf. lejelovens § 4. Parterne forpligter sig til at sikre, at modparten til enhver tid er i besiddelse af partens gældende e-mailadresse til brug for kommunikationen. Der kan i lejeperioden blive foretaget spørgeundersøgelse af administrator. Der vil udelukkende være omhandlende spørgsmål i relation til lejeforholdet. Lejer tillader ved underskrift af nærværende at kunne kontaktes herom.

Ved indgåelse af denne aftale, er det aftalt, at udlejer i forbindelse med den løbende varetagelse af ejendommens drift har mulighed for at registrerer og behandler data vedrørende bygningen og den enkelte lejlighed, og at denne data i et vist omfang vil kunne betragtes som persondata. Der er tale om data fra sensorer, målere og andre systemer, herunder registreringer af varmt- og koldtvandsmålinger, varmemålinger, temperaturmålinger, støjmålinger, indeklimaregistreringer og låse. Udlejer kan anvende eksterne databehandlere til håndtering af disse data. Anonymiseret data kan desuden anvendes til statistik, forskning og udvikling.

Underskrift
Ved delelejlighed: Parterne er enige om, at de i lejekontrakten anførte lejere, udgør et lejerfællesskab, hvorefter lejerne hæfter solidarisk for betaling af alle ydelser til udlejer samt opfyldelse af alle forpligtelser, der følger af lejekontrakten. Den enkelte medlejer kan ikke frigøres separat fra lejekontrakten ved opsigelse, fraflytning eller ved overdragelse af sin andel af lejemålet til andre.

Ved underskrift på nærværende tillæg bekræfter lejer at have gennemlæst kontrakten og tillægget ligesom lejer erklærer ikke at være registreret hos RKI.

Lejekontrakt

Name	Date	Name	Date
[redacted]	2025-12-05	Kenneth Zangger Madsen	2025-12-08

Identification

MitID [redacted]

Identification

MitID Kenneth Zangger Madsen

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Signing Information

Lejekontrakt

Name	UniqueID	Signed at
[redacted]	Adb16cc1-0d1a-4f76-92e2-f476fa9003b7	2024-09-23 14:37:36
[redacted]	A2843663-9e30-422a-86d4-66660cd8a042	2024-09-23 15:42:38
Kenneth Zangger Madsen	00e34eb7-fe7a-45cf-8a8e-5405f7aa7964	2024-09-23 15:45:27

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Typeformular A, 10. udgave

Lejemålsnr.: _____

LEJEKONTRAKT for beboelse

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

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

En række bestemmelser i lejelovgivningen er ufravigelige, medens andre 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: Hedesøvej 13, 1. 1

By: 2640 Hedehusene

Udlejeren:

Navn: Søparken Terrasse ApS
CVR-nr./reg.nr.: 43634615

Adresse: Beddingen 11, 1.
9000 Aalborg

Telefon: +4520802502

E-mail: leje@udlejemegleren.dk

Lejeren:

Navn: [redacted]

Adresse: [redacted]

Telefon: [redacted]

E-mail: [redacted]

Areal:

Lejemålets samlede bruttoetageareal udgør 90 m², der består af 3 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:

Røgfri beboelse

§ 2. Lejeforholdets begyndelse og ophør

Begyndelse: Lejeforholdet begynder den 1.10.2024 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 146.400,00 kr.

Betaling: Lejen m.v. forfalder til betaling den 1. i hver (sæt x) ☒ Måned ○ ***Kvartal***

Lejen pr. måned/kvartal udgør 12.200,00 kr.

Betalinger udover lejen udgør:

A conto varmebidrag	425,00	kr.
A conto vandbidrag	325,00	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:	12.950,00	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. 1.1.2024
Ved fremtidige ændringer i skatter og afgifter vil denne dato blive taget som udgangspunkt.

Betalingssted: ☒ Lejen m.v. betales på udlejerens kontonr. 9070 - 1635344152 i (pengeinstitut): Sparekassen Danmark
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 25.9.2024 betaler lejeren et depositum på 36.600,00 kr. svarende til 3,00 måneders leje (højst 3 måneders leje).

Forudbetalt leje: Senest den 25.9.2024 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 25.9.2024 betaler lejeren i alt 49.550,00 kr., svarende til:

Forudbetalt leje:		kr.
Leje m.v. for perioden:		
1.10.2024 til 31.10.2024	12.200,00	kr.
Depositum	36.600,00	kr.
A conto og andre bidrag	750,00	kr.
		kr.
		kr.
I alt	49.550,00	kr.

Første gang, der herefter skal betales husleje, er den 1.11.2024.

§ 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 1.10.2024
☐ 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 1.10.2024
○ 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 _____
står der _____ 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: Kogeplader + ovn
☒ Køleskab	☒ Opvaskemaskine	☒ Emhætte	☐ Andet:
☒ Fryser	☐ Vaskemaskine	☐ Vaskemaskine/Tørretumbler	☐ Andet:

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

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

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

Særlige vilkår for husdyrtilladelsen:

Vilkår for husdyr fremgår af §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):

Lejemålet er beliggende i en reguleret kommune i en ejendom, der er taget i brug efter den 31. december 1991. Lejelovens regler om omkostningsbestemt leje skal ikke gælde for lejeaftalen, jf. lejelovens § 41, jf. lejelovens § 54, stk. 1, nr. 1.

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 januar reguleres den gældende leje med stigningen i nettoprisindekset fra oktober måned året før til den oktober måned forud for reguleringstidspunktet. Lejen reguleres første gang den 1.1.2026.

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:
Indholdet i denne lejekontrakts § 11 fremgår af et særskilt tillæg til lejekontrakt.

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.

Tillæg til lejekontrakt mellem Søparken Terrasse ApS og [redacted] og [redacted] for Hedesøvej 13, 1. 1, 2640 Hedehusene. Dette tillæg til lejekontrakten er en del af lejeaftalens § 11. De nedenstående bestemmelser fraviger typeformular A10 eller lejelovgivningens bestemmelser og har forrang. Såfremt en eller flere bestemmelser strider imod præceptive bestemmelser, betyder det ikke at tillæggets øvrige indhold herved bortfalder

Tillæg til lejekontrakt - § 11. Særlige vilkår

I dette tillæg til lejekontrakten 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.

Generelle bestemmelser

Beboelse og anvendelse
Denne lejekontrakt er betinget af, at lejer i hele lejeperioden bor i lejligheden, samt er tilmeldt folkeregisteret på lejlighedens adresse. Det er ikke tilladt at udleje eller fremleje lejligheden hverken helt eller delvist via Airbnb eller lignende tjenester.

Der må ikke bo flere personer i lejligheden end der er beboelsesrum.

Lejer er gjort bekendt med, at der efter aftalens indgåelse ikke kan tilføjes/skrives nye lejere på nærværende lejekontrakt. Tilsvarende gælder det, at der ikke accepteres nogen former for afståelse af lejemålet.

Betalingsservice
Lejer skal tilmelde huslejebetalingerne til betalingsservice eller anden lignende service.

Husorden
Lejeren har sammen med lejekontrakten fået udleveret husorden. Lejer er til enhver tid forpligtet til at overholde den til enhver tid af udlejer fastsatte husorden.

Rygning
Der må ikke ryges i lejligheden, hvilket betragtes som misligholdelse af lejekontrakten. Der må ej heller ryges på ejendommens fællesarealer.

Husdyr
Det er ikke tilladt, uden udlejers forudgående tilladelse, at holde husdyr. Udlejer kan give tilladelse til at holde mindre husdyr i lejemålet (hund/kat). Husdyret må dog ikke være til gene for ejendommens øvrige beboere og kan forlanges fjernet hvis de er til gene. Ønsker lejer at anmode udlejer om tilladelse til at holde et mindre husdyr, skal udlejer have informationer på husdyret – dokument vil blive tilsendt og skal udfyldes af lejer. Tilladelse gives kun til konkret husdyr, genanskaffer lejer således et husdyr fx hvis en hund/kat er afdød, skal der forinden indhentes en fornyet accept fra udlejer. Der gives ikke fra udlejers side tilladelse til kamphunde, slanger, krybdyr, kaniner etc.

Forbrugsmålere, forbrugsregnskaber og eventuelle forstyrrelser i forsyning
Lejer er selv ansvarlig for tilmelding, aflæsning og afmelding af elforbrug direkte til forsyningsselskabet. Lejer giver fuldmagt til at udlejer/administrator kan tilmelde lejer som aftager af el. Lejer gøres opmærksom på, at lejer hæfter for lejlighedens forbrug af el m.v. fra lejemålets begyndelse til lejemålets kontraktmæssige ophør.

Der er særskilte varme- og vandmålere i lejemålet, og forbruget hertil betales som angivet i lejekontrakten ud over lejen. Forbruget afregnes via ejendommens varme- og vandregnskab en gang årligt. Udgifter til varme og vand for fællesarealer overalt i bygningen, herunder opgange, pulterrum, cykelkældre mv., fordeles i varme- og vandregnskaberne forholdsmæssigt mellem ejendommens lejligheder.

Medmindre andet fremgår af lejekontrakten, så vides det endnu ikke, pr. hvilken dato varme- og vandregnskaber løber, eftersom ejendommen er under opførsel, men regnskaberne vil følge opgørelsesperioder fra varme- og vandforsyningsværkerne. Første regnskaber vil dække minimum 7 og maksimum 18 måneder fra ibrugtagningstidspunktet.

Lejer må tåle forbigående forstyrrelser i varme og varmtvandsforsyningen, samt udlejers afbrydelser heraf i det omfang det er nødvendigt af hensyn til eftersyn af anlægget m.v.

Leje af p-plads
Leje af eventuel p-plads reguleres af separat aftale om leje af p-plads.

Internet og telefoni
Lejemålet er forberedt tilslutning til telefoni, internet og kabel-tv. Lejer vælger selv udbyder og betaler for evt. oprettelsesgebyr samt løbende forbrug, der afhænger af hvilke ydelser og pakker lejer vælger. Udgifter til tilslutning og abonnement til kabel-tv betales af lejer direkte til udbyder.

Areal
Henset til at ejendommen er under opførelse, er lejer bekendt med og har accepteret, at det i kontraktens § 1 anførte areal kan være ændret, når ejendommen er færdigopført. Hvis det anførte areal ændres, vil lejen blive reguleret i op- eller nedadgående retning i overensstemmelse hermed. Hvis BEA arealet for det lejede overstiger mere end 5%, kan lejer uden omkostninger vælge at træde ud af lejekontrakten.

Inventar
Lejemålet leveres med i det i lejekontrakten angivne inventar. Hvis der i lejligheden ved indflytningen findes tæpper eller andet løsøre, der ikke er nævnt i kontrakten, tilhører de ikke udlejer, og udlejer hæfter ikke for reparation eller udskiftning af disse.

Øvrige byggerier i området
Lejemålet er beliggende i et bolig- og erhvervsområde, som endnu ikke er færdigbygget.

Lejer er bekendt med og accepterer de udviklingsarbejder, som foregår i området, herunder at der kan forekomme gener i form af støj, støv mv.

Lejer skal ligeledes tåle eventuelle øvrige ulemper og gener ved færdiggørelsen af den øvrige bebyggelse i området, herunder anvendelse af udendørsarealer til byggeplads, stilladsopsætning og oplagring af byggematerialer mv., anlæg af veje, gennemførelse af byggemodning samt ulemper og gener ved udbedring af eventuelle mangler.

Altan/terrasse
Lejer har en eksklusiv brugsret til den altan/terrasse, der ligger i umiddelbar forlængelse af lejemålet.

Lejer er afskåret fra at anvende de terrasser, forhaver m.v., der ligger i umiddelbar forlængelse af øvrige lejemål, idet den pågældende lejer har en eksklusiv brugsret til dette areal.

Havemøbler/møbler samt andre genstande må ikke stilles direkte op af vinduesglas, da der kan forekomme termisk brud, dette bliver forsaget af kulde-varme forskelle.

Udendørs- og fællesarealer
Lejer er bekendt med, og accepterer, at udendørsarealer - og fællesarealer i øvrigt - ikke kan forventes at være færdiggjort ved lejeforholdets begyndelse. Udlejer sørger dog for, at arbejderne udføres så snart det - under hensyntagen til vejrlig, årstid m.v. - er muligt. Lejer er ikke berettiget til lejereduktion eller anden form for kompensation som følge af den manglende færdiggørelse og eventuelle gener i forbindelse med færdiggørelsesarbejderne og udviklingen af området.

Lejer er således også indforstået med, at der kan ske ændring i fællesfaciliteter og fællesforsyning. Lejer skal ligeledes tåle eventuelle øvrige ulemper og gener ved færdiggørelsen af den øvrige bebyggelse i området, herunder anvendelse af udendørsarealer til byggeplads, stilladsopsætning og oplagring af byggematerialer mv., anlæg af veje, gennemførelse af byggemodning samt ulemper og gener ved udbedring af eventuelle mangler.

Vejledning om ren- og vedligeholdelse
Ved indflytning udleveres vejledning om ren- og vedligeholdelse af lejligheden og dens installationer.

Lejemålets begyndelse og ophør

Indflytningstidspunkt
Lejemålet er under opførelse og forventes leveret i henhold til en AB92-standard. Der kan derfor ikke oplyses et endeligt indflytningstidspunkt. Det fremhæves, at det i kontraktens § 2 nævnte begyndelsestidspunkt alene udgør et forventet indflytningstidspunkt.

Lejer er forpligtet til - om nødvendigt - at acceptere, at lejemålets begyndelse udskydes, hvis arbejderne forsinkes, uden udlejers betaling af nogen form for kompensation til lejer. Hvis lejemålets begyndelse udskydes,

betaler lejer først husleje fra lejemålets udskudte begyndelse. Lejer skal have besked om en eventuel udskydelse fra udlejer senest 2 måneder inden lejemålets begyndelse.

Lejemålet træder - hvis det ikke udskydes - i kraft på den i kontraktens § 2 nævnte dato. Er denne dag en lørdag, en søndag eller en helligdag udskydes tidspunktet for lejemålets overdragelse til lejer til den følgende hverdag. Lejer får overdraget lejemålet, herunder udleveret nøgler, ved indflytningssynet, som kan være en hverdag umiddelbart efter overdragelsesdagen.

Opsigelse inden lejeforholdets begyndelse
Lejekontrakten kan ikke opsiges forud for lejeforholdets begyndelse.

Lejefastsættelse og lejeregulering

Fri lejefastsættelse
Lejemålet er beliggende i en ejendom, der er taget i brug efter den 31. december 1991. Lejemålet er dermed omfattet af reglerne om fri lejefastsættelse jf. boligreguleringslovens § 15 a og jf. lejelovens § 53, stk. 3. Reglerne i boligreguleringslovens §§ 5-10, § 11, stk. 2 og 3, og §§ 12-14 er således fraveget for denne lejeaftale. Lejen er således fastsat i overensstemmelse med markedslejen.

Lejeregulering
Den til enhver tid gældende leje reguleres hvert år den 1. januar - første gang den 1. januar **2022** - med den procentvise ændring i nettoprisindekset fra oktober måned det foregående år til oktober måned forud for reguleringstidspunktet. Den årlige regulering af lejen kan beregnes som følger: ((Gældende leje / Gammelt indeks) * nyt indeks) = ny leje

Pristalsreguleringen sker på grundlag af den umiddelbart før reguleringstidspunktet gældende leje. Den årlige pristalsregulering af lejen gennemføres alene ved udlejers skriftlige meddelelse herom til lejer.

Ud over regulering af lejen med udviklingen i nettoprisindekset kan lejen reguleres efter lejelovgivningens almindelige regler, herunder som følge af stigninger i ejendommens skatter og afgifter, jf. lejelovens §§ 50-52, og hvis der gennemføres forbedringer af ejendommen eller af lejemålet. Der sker ingen regulering, hvis ejendommens skatter og afgifter falder. Forbedres det lejede, jf. lejelovens § 58, har udlejer ret til at opkræve lejeforhøjelse efter principperne i lejelovens § 58.

Udlejer er berettiget til helt eller delvist at undlade at opkræve ovennævnte lejeforhøjelse af lejen, uden at dette betragtes som afkald på retten til at opkræve forhøjelserne i de efterfølgende år.

Depositum og forudbetalt leje reguleres, så det til enhver tid svarer til i alt 4 måneders leje.

Overtagelse og aflevering af lejemålet

Overtagelse af lejemålet
Lejemålet overtages indflytningsklart og leveres af udlejer i henhold til en AB92/AB18-standard. Lejer skal således acceptere, at der kan være visse mindre mangler ved lejemålet på overtagelsesdagen, der vil blive udbedret af udlejer efter reglerne i AB92/AB18. Lejemålet overtages i øvrigt nyistandsat, dvs. nymalet på alle overflader og med nyafslebne og nylakerede gulve, uden væsentlige mangler og med nye installationer. Ved fraflytning skal lejemålet i henhold til nedenstående afleveres som overtaget og lejer er således forpligtet til at betale istandsættelsesudgifterne herved.
Mangelliste
Under henvisning til kontraktens § 7 opfordres lejer til at fremsende mangelliste til administrators kontor senest 14 dage efter indflytning. Mangellisten er kun gyldig, når administrator har returneret en dateret og kvitteret kopi til lejeren, der bør opbevare den kvitterede kopi som bilag til lejeaftalen.

Aflevering af lejemålet - Flyttesyn
Forinden afholdelsen af flyttesyn, skal lejer sørge for fuldstændig rengøring af lejemålet, herunder pudsning af ruder (ind- og udvendig), rensning af afløb og afløbsriste samt rengøring af alle hårde hvidevarer. Flyttesynet afholdes fjorten dage inden dato for lejemålets ophør, når lejemålet er ryddet og rengjort. Dette betyder, at lejemålet skal være fraflyttet senest den 15. i måneden før lejemålets ophør. Hvis lejer fraflytter tidligere, afholdes flyttesynet umiddelbart efter lejers fraflytning. I flyttesynet deltager lejer og udlejer (eller disses befuldmægtigede).

Istandsættelse og betaling af leje under istandsættelse

Istandsættelsen udføres af momsregistrerede håndværkere ved udlejers foranstaltning og lejer kan ikke selv foretage istandsættelsen. Omkostninger betales af fraflyttende lejer og modregnes i depositum. Hvis omkostningerne overstiger depositum, skal restbeløbet indbetales kontant.

Hvis der i lejers tid er sket skader på f.eks. døre, køkkenlåger, bordplader, sanitet, fliser eller hårde hvidevarer, skal der ske udskiftning af den beskadigede del for lejers regning.

Lejer er ved lejemålets ophør pligtig til at betale leje for den tid, der medgår til lejlighedens istandsættelse.

Gebyr til flytteaflæsning og omlægning af låsecylinder
Ved fraflytning betaler lejer gebyrer til flytteaflæsning af lejemålets målere efter gældende takster. Ved fraflytning tilbageholdes en del af depositum til dækning af eventuelle efterbetalingskrav ved afslutning af forbrugsregnskaber.

Udlejer kan – for lejers regning – omlægge det lejedes låsecylinder. Herfor opkræves over flytteopgørelsen et gebyr på kr. 610. Beløbet indekseres på samme vis som huslejen.

Forsikring
Udlejer forsikrer ejendommen på sædvanlig vis, dog ikke for glas og sanitet. Da lejer har den indvendige vedligeholdelse, anbefaler udlejer at lejer sørger for at lejers indboforsikring omfatter glas- og sanitetsforsikring.

Udlejers adgang til det lejede efter lejemålet er opsagt
Når lejligheden er opsagt, eller når lejer af anden grund skal flytte, skal lejer give potentielle nye lejere adgang til at bese lejligheden alle hverdage i tidsrummet kl. 16.00 – 20.00 eller i et andet tidsrum, der aftales lejer og udlejer imellem.

Adgang for udlejer og dennes entreprenører
Lejer er forpligtet til at give håndværkere adgang til at foretage eventuelle mangeludbedringer efter indflytningen.

Lejer er forpligtet til at give udlejer og udlejers entreprenør adgang til lejemålet i forbindelse med 1-års og 5-års gennemgangen af ejendommen med henblik på, at udlejer kan gøre et eventuelt mangelsansvar gældende over for entreprenøren. Lejer sørger i øvrigt for uden ugrundet ophold at give udlejer meddelelse, hvis lejer konstaterer mangler ved lejemålet, herunder således at udlejer kan gøre mangelkravet gældende over for udlejers entreprenør.

Ren- og vedligeholdelse m.v.
Vedligeholdelse af lejligheden skal ske i overensstemmelse med den udleverede vejledning om ren- og vedligeholdelse af lejligheden og dens installationer.

Al indvendig renholdelse, herunder rensning af vandlåse og afløb påhviler lejer. Lejer er desuden forpligtet til at renholde vinduer/ruder ind- og udvendigt, ligesom lejer er pligtig at renholde inventar og installationer i det lejede, herunder blandt andet med renholdelse og udskiftning af filtrer i emhætte, genvex anlæg og andre installationer.

Lejer skal afholde udgifter til maling, hvidtning, tapetsering og slibning samt lakering af gulve. Vedligeholdelse skal ske så ofte, at lejemålet til enhver tid er i god vedligeholdt stand. Maling omfatter ud over maling af vægge og lofter også maling af radiatorer og træværk i lejligheden, herunder døre, karme, gerigter, paneler og entrédør på den indvendige side og indvendige vinduesrammer til rammernes kant og fals. Lejligheden må kun males i hvide farver. På vægge og kun på vægge er det tilladt at male med en farve, dog såfremt farve benyttes er lejer gjort bekendt med at det indbefatter en malerbehandling tilbage til hvid ved fraflytning, som lejer hæfter for uanset om væggen står uden skrammer. Der må ikke anvendes strukturmaling. Træværk må ikke afsyres, og må ikke henstå ubehandlet.

Der må ikke bores huller i fliser, skabselementer og døre uden udlejers skriftlige tilladelse. Gulvene må ikke slibes under lejeperioden.

Lejer har den fulde vedligeholdelses- og renholdelsespligt i forhold en eventuel altan, terrasse herunder eventuelt værn/stakit/hæk samt andre arealer tilknyttet lejemålet. Altan/terrasse skal altid fremstå velplejet.

For god ordens skyld præciseres det, at den løbende pasning af ejendommens græsarealer, beplantning, hække mellem lejlighederne m.v. (fællesarealer) forestås af udlejer. Lejers bidrag hertil er indeholdt i lejen.

GDPR
Lejer er bekendt med at udlejer og udlejers administrator opbevarer og registrerer lejers CPR-nr. til brug for udbetaling via Nem-konto samt elektronisk kommunikation.

Parterne er enige om, at meddelelser efter lejelovgivningen udveksles ved hjælp af elektronisk kommunikation, herunder pr. e-mail og e-boks, jf. lejelovens § 4. Parterne forpligter sig til at sikre, at modparten til enhver tid er i besiddelse af partens gældende e-mailadresse til brug for kommunikationen. Der kan i lejeperioden blive foretaget spørgeundersøgelse af administrator. Der vil udelukkende være omhandlende spørgsmål i relation til lejeforholdet. Lejer tillader ved underskrift af nærværende at kunne kontaktes herom.

Ved indgåelse af denne aftale, er det aftalt, at udlejer i forbindelse med den løbende varetagelse af ejendommens drift har mulighed for at registrerer og behandler data vedrørende bygningen og den enkelte lejlighed, og at denne data i et vist omfang vil kunne betragtes som persondata. Der er tale om data fra sensorer, målere og andre systemer, herunder registreringer af varmt- og koldtvandsmålinger, varmemålinger, temperaturmålinger, støjmålinger, indeklimaregistreringer og låse. Udlejer kan anvende eksterne databehandlere til håndtering af disse data. Anonymiseret data kan desuden anvendes til statistik, forskning og udvikling.

Underskrift
Ved delelejlighed: Parterne er enige om, at de i lejekontrakten anførte lejere, udgør et lejerfællesskab, hvorefter lejerne hæfter solidarisk for betaling af alle ydelser til udlejer samt opfyldelse af alle forpligtelser, der følger af lejekontrakten. Den enkelte medlejer kan ikke frigøres separat fra lejekontrakten ved opsigelse, fraflytning eller ved overdragelse af sin andel af lejemålet til andre.

Ved underskrift på nærværende tillæg bekræfter lejer at have gennemlæst kontrakten og tillægget ligesom lejer erklærer ikke at være registreret hos RKI.

Det er mellem parterne aftalt, at udlejer giver lejer tilladelse til at holde en hund/kat i lejligheden. Lejer oplyser følgende om hunden/katten:

Race: _____

Farve: _____

Navn: _____

Steriliseret / kastreret: _____

Alder: _____

Øremærket Mrk. _____

Forsikringsselskabets navn: _____

Policenummer: _____

Lejer gøres særligt opmærksom på, at tilladelsen gives under forudsætning af, at:

1. Hunden/katten altid vil være forsikret, så ejendommen holdes skadesløs for alle eventuelle skader, som hunden/katten direkte eller indirekte måtte forvolde.

2. Alle eventuelle skader, ridsmærker m.v. som hunden/katten måtte forårsage i lejligheden eller ejendommen skal udbedres for lejers regning, inden lejer fraflytter lejemålet.

3. Tilstedeværelsen af hunden/katten, må aldrig give anledning til berettigede klager fra andre lejere i ejendommen eller personer tilknyttet ejendommen vedrørende støj, lugt eller bidsk optræden.

4. Hunden/katten må ikke luftes på ejendommens fællesarealer såsom trappeopgange, fortove eller grønne arealer. Hvis hunden/katten forretter sin nødtørft på fællesarealerne, påhviler det lejer at fjerne dens efterladenskaber samt på trapper og gange at vaske gulvet bagefter.

5. Hunden/katten skal altid holdes i snor, når den færdes på ejendommen uden for lejligheden.

6. Uden for lejligheden skal hunden/katten altid bære halsbånd, som er forsynet med et skilt, der angiver ejerens navn og adresse.

7. Gyldig ansvarsforsikring skal forevises på forlangende.

8. Nærværende tilladelse gælder alene lejers nuværende hund/katten.

9. l tilfælde af at lejers nuværende hund/katten måtte blive afhændet af en eller anden årsag, og der ønskes et nyt husdyr, skal der søges på ny.

10. Hvis lejer ikke overholder ovennævnte betingelser, betragtes det som misligholdelse af lejeaftalen, hvilket kan medføre, at udlejer kan opsige eller ophæve lejemålet.

HUSORDEN

Version 1.1 juli 2020

1. GENERELT

• Denne husorden er gældende som vilkår til den indgåede kontrakt, og beboerne er forpligtet til at overholde heri fastsatte bestemmelser, jf. Lejelovens §27, stk. 2. Beboerne er endvidere forpligtet til at efterkomme og overholde de mundtlige eller skriftlige påbud, der måtte blive meddelt af udlejer eller dennes stedfortræder, herunder vicevært.
• Beboeren skal hurtigst muligt anmelde enhver fejl eller skade, der måtte opstå i lejemålet eller ejendommen, så nødvendig udbedring kan foretages.
• Beskadiger beboeren fællesarealer, laver graffiti o.lign. eller henstiller affald, hvor dette ikke er tilladt, jf. denne husorden, vil dette blive repareret/fjernet på den pågældende beboers regning.
• Som hovedregel opfordres beboerne til i alle forhold at vise hensynsfuldhed over for andre beboere og for ejendommen som helhed. Man bør afholde sig fra handlinger, der kan være til skade eller ulempe for andre.

2. BEBOERS ANSVAR FOR GÆSTER

• Beboeren er forpligtet til at sørge for at såvel husordensregler som mundtlige eller skriftlige påbud fra udlejer, jf. pkt.1, også overholdes af medlemmer af beboerens husstand samt de personer og gæster, som besøger beboeren eller opholder sig i dennes lejlighed.

3. BENYTTELSE AF LEJEMÅL

• Vandspild skal undgås, hvorfor dryppende haner samt utætte cisterner skal anmeldes til udlejer omgående. Der må ikke smides noget i toiletkummen, som kan tilstoppe afløbet. Riste og afløb renses jævnligt for hår og sæberester, så vandet frit kan passere (køkkenvask, håndvask, bruserist). Endvidere skal ventilationsriste i vægge eller loft ligeledes rengøres jævnligt for at undgå dårligt indeklima samt forringelser af ventilationssystemets effektivitet.
Beboeren er ligeledes ansvarlig for renholdelse og udskiftning af filtre i ventilationsanlæg.
• Såfremt beboeren for egen regning ønsker installation af f.eks. telefon/internet, kabel-TV, parabol eller lignende, hvor der skal monteres ting på ejendommen, må dette kun ske efter godkendelse fra udlejer og efter dennes anvisninger.

4. ANVENDELSE AF ALTANER

• Det er ikke tilladt at opbevare indbo mv. på altaner, medmindre det indgår i den almindelige daglige brug af disse.
Endvidere er det ikke tilladt at bruge åben ild eller kulgrill på altaner af hensyn til brandfare og røggener. Beboeren skal sørge for at holde altaner samt afløb fra disse rene, ligesom beboeren er forpligtet til at rydde altanen for sne, istapper o.lign., idet det i modsat fald vil kunne forårsage vandskade hos underliggende beboere.

5. BENYTTELSE AF FÆLLESAREALER, PULTERRUM MV.

• Beboeren har kun ret til at disponere over fællesrum, såvel indendørs som udendørs efter anvisning og med respekt for de øvrige beboeres brugsret. Hoveddøre skal altid være aflåste. Der må ikke ryges i opgange, på trapper eller fællesarealer i ejendommen, og såfremt man uheldigvis kommer til at svine ekstraordinært på disse områder, skal den beboer der har ansvaret herfor, omgående gøre det rent igen.

• Det er hverken tilladt at opbevare eller henstille indbo, andre effekter, brandfarlige væsker, affald eller lignende på trapper, fællesarealer og gårdarealer, idet der henvises til den almindelige brandfare samt vanskelighederne ved at passere gangarealet som flugtvej i tilfælde brand. Barnevogne, cykler, knallerter og lignende må kun stilles på de af udlejer anviste steder.

6. HUSDYR

• Husdyr må ikke være til gene for de øvrige lejere.
• Efterladenskaber fra hund/kat skal fjernes af ejeren. Hunde skal holdes i snor på ejendommens indvendige og udvendige arealer.

7. STØJ, LEG, FESTER MV.

• Lydstyrken fra radio, TV, musikanlæg, musikinstrumenter, diverse støjende maskiner og lignende må på intet tidspunkt være så kraftig, at lyden er til gene for de øvrige beboere.
• Beboeren skal udvise hensyn i forbindelse med støjende adfærd og naturligvis orientere omkringboende med rimeligt varsel, før nødvendig støjende adfærd påbegyndes. Brug af støjende værktøj er kun tilladt mellem kl. 08.00 og kl. 18.00. Dog tidligst fra kl. 10.00 i weekender og på helligdage.
• Støjende adfærd skal begrænses og må ikke finde sted efter kl. 22.00. I særlige tilfælde ved fester og lignende, kan man fortsætte til kl. 01.00. Det gælder dog kun fredag/lørdag, og man skal i så fald sikre sig, at ens medbeboere er informerede ved opslag i opgangen senest 2 dage før.
• Leg og ophold på fællesarealer skal ske under rimelig hensyntagen til de øvrige beboere og skal ophøre ved mørkets frembrud.

8. AFFALD

• Beboerens husholdningsaffald må kun anbringes i de dertil anviste affaldsbeholdere, og dette skal af sundhedsmæssige grunde ske i lukkede plastposer. Affald, der ikke kan fjernes med den almindelige dagrenovation, skal beboeren selv fjerne for egen regning. Dette gælder såvel ved pladsmangel i beholderne til husholdningsaffald som hvis affaldet består af andet end husholdningsaffald, dvs. storskrald, pap/trækasser, kasserede brugsting o.lign.

9. SKADEDYR, SVAMP MV.

• Eventuelle angreb af skadedyr, herunder husbukke, væggetøj o.lign., samt svamp skal straks anmeldes til udlejeren.

10. ÆNDRING AF HUSORDEN

• Reglerne i denne husorden kan efterfølgende løbende ændres eller revideres af ejerforeningen, såfremt der findes behov herfor, og en evt. efterfølgende ny udgave af husordenen indgår herefter som nyt vilkår for lejekontrakten.
Hvis lejekontrakten anfører noget andet end ovenstående, så går den kontraktlige aftale forud for husordenen.

Tillæg til lejekontrakt - § 11. Særlige vilkår

I dette tillæg til lejekontrakten 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.

Generelle bestemmelser

Beboelse og anvendelse
Denne lejekontrakt er betinget af, at lejer i hele lejeperioden bor i lejligheden, samt er tilmeldt folkeregisteret på lejlighedens adresse. Det er ikke tilladt at udleje eller fremleje lejligheden hverken helt eller delvist via Airbnb eller lignende tjenester.

Der må ikke bo flere personer i lejligheden end der er beboelsesrum.

Lejer er gjort bekendt med, at der efter aftalens indgåelse ikke kan tilføjes/skrives nye lejere på nærværende lejekontrakt. Tilsvarende gælder det, at der ikke accepteres nogen former for afståelse af lejemålet.

Betalingsservice
Lejer skal tilmelde huslejebetalingerne til betalingsservice eller anden lignende service.

Husorden
Lejeren har sammen med lejekontrakten fået udleveret husorden. Lejer er til enhver tid forpligtet til at overholde den til enhver tid af udlejer fastsatte husorden.

Rygning
Der må ikke ryges i lejligheden, hvilket betragtes som misligholdelse af lejekontrakten. Der må ej heller ryges på ejendommens fællesarealer.

Husdyr
Det er ikke tilladt, uden udlejers forudgående tilladelse, at holde husdyr. Udlejer kan give tilladelse til at holde mindre husdyr i lejemålet (hund/kat). Husdyret må dog ikke være til gene for ejendommens øvrige beboere og kan forlanges fjernet hvis de er til gene. Ønsker lejer at anmode udlejer om tilladelse til at holde et mindre husdyr, skal udlejer have informationer på husdyret – dokument vil blive tilsendt og skal udfyldes af lejer. Tilladelse gives kun til konkret husdyr, genanskaffer lejer således et husdyr fx hvis en hund/kat er afdød, skal der forinden indhentes en fornyet accept fra udlejer. Der gives ikke fra udlejers side tilladelse til kamphunde, slanger, krybdyr, kaniner etc.

Forbrugsmålere, forbrugsregnskaber og eventuelle forstyrrelser i forsyning
Lejer er selv ansvarlig for tilmelding, aflæsning og afmelding af elforbrug direkte til forsyningsselskabet. Lejer giver fuldmagt til at udlejer/administrator kan tilmelde lejer som aftager af el. Lejer gøres opmærksom på, at lejer hæfter for lejlighedens forbrug af el m.v. fra lejemålets begyndelse til lejemålets kontraktmæssige ophør.

Der er særskilte varme- og vandmålere i lejemålet, og forbruget hertil betales som angivet i lejekontrakten ud over lejen. Forbruget afregnes via ejendommens varme- og vandregnskab en gang årligt. Udgifter til varme og vand for fællesarealer overalt i bygningen, herunder opgange, pulterrum, cykelkældre mv., fordeles i varme- og vandregnskaberne forholdsmæssigt mellem ejendommens lejligheder.

Medmindre andet fremgår af lejekontrakten, så vides det endnu ikke, pr. hvilken dato varme- og vandregnskaber løber, eftersom ejendommen er under opførsel, men regnskaberne vil følge opgørelsesperioder fra varme- og vandforsyningsværkerne. Første regnskaber vil dække minimum 7 og maksimum 18 måneder fra ibrugtagningstidspunktet.

Lejer må tåle forbigående forstyrrelser i varme og varmtvandsforsyningen, samt udlejers afbrydelser heraf i det omfang det er nødvendigt af hensyn til eftersyn af anlægget m.v.

Leje af p-plads
Leje af eventuel p-plads reguleres af separat aftale om leje af p-plads.

Internet og telefoni
Lejemålet er forberedt tilslutning til telefoni, internet og kabel-tv. Lejer vælger selv udbyder og betaler for evt. oprettelsesgebyr samt løbende forbrug, der afhænger af hvilke ydelser og pakker lejer vælger. Udgifter til tilslutning og abonnement til kabel-tv betales af lejer direkte til udbyder.

Areal
Henset til at ejendommen er under opførelse, er lejer bekendt med og har accepteret, at det i kontraktens § 1 anførte areal kan være ændret, når ejendommen er færdigopført. Hvis det anførte areal ændres, vil lejen blive reguleret i op- eller nedadgående retning i overensstemmelse hermed. Hvis BEA arealet for det lejede overstiger mere end 5%, kan lejer uden omkostninger vælge at træde ud af lejekontrakten.

Inventar
Lejemålet leveres med i det i lejekontrakten angivne inventar. Hvis der i lejligheden ved indflytningen findes tæpper eller andet løsøre, der ikke er nævnt i kontrakten, tilhører de ikke udlejer, og udlejer hæfter ikke for reparation eller udskiftning af disse.

Øvrige byggerier i området
Lejemålet er beliggende i et bolig- og erhvervsområde, som endnu ikke er færdigbygget.

Lejer er bekendt med og accepterer de udviklingsarbejder, som foregår i området, herunder at der kan forekomme gener i form af støj, støv mv.

Lejer skal ligeledes tåle eventuelle øvrige ulemper og gener ved færdiggørelsen af den øvrige bebyggelse i området, herunder anvendelse af udendørsarealer til byggeplads, stilladsopsætning og oplagring af byggematerialer mv., anlæg af veje, gennemførelse af byggemodning samt ulemper og gener ved udbedring af eventuelle mangler.

Altan/terrasse
Lejer har en eksklusiv brugsret til den altan/terrasse, der ligger i umiddelbar forlængelse af lejemålet.

Lejer er afskåret fra at anvende de terrasser, forhaver m.v., der ligger i umiddelbar forlængelse af øvrige lejemål, idet den pågældende lejer har en eksklusiv brugsret til dette areal.

Havemøbler/møbler samt andre genstande må ikke stilles direkte op af vinduesglas, da der kan forekomme termisk brud, dette bliver forsaget af kulde-varme forskelle.

Udendørs- og fællesarealer
Lejer er bekendt med, og accepterer, at udendørsarealer - og fællesarealer i øvrigt - ikke kan forventes at være færdiggjort ved lejeforholdets begyndelse. Udlejer sørger dog for, at arbejderne udføres så snart det - under hensyntagen til vejrlig, årstid m.v. - er muligt. Lejer er ikke berettiget til lejereduktion eller anden form for kompensation som følge af den manglende færdiggørelse og eventuelle gener i forbindelse med færdiggørelsesarbejderne og udviklingen af området.

Lejer er således også indforstået med, at der kan ske ændring i fællesfaciliteter og fællesforsyning. Lejer skal ligeledes tåle eventuelle øvrige ulemper og gener ved færdiggørelsen af den øvrige bebyggelse i området, herunder anvendelse af udendørsarealer til byggeplads, stilladsopsætning og oplagring af byggematerialer mv., anlæg af veje, gennemførelse af byggemodning samt ulemper og gener ved udbedring af eventuelle mangler.

Vejledning om ren- og vedligeholdelse
Ved indflytning udleveres vejledning om ren- og vedligeholdelse af lejligheden og dens installationer.

Lejemålets begyndelse og ophør

Indflytningstidspunkt
Lejemålet er under opførelse og forventes leveret i henhold til en AB92-standard. Der kan derfor ikke oplyses et endeligt indflytningstidspunkt. Det fremhæves, at det i kontraktens § 2 nævnte begyndelsestidspunkt alene udgør et forventet indflytningstidspunkt.

Lejer er forpligtet til - om nødvendigt - at acceptere, at lejemålets begyndelse udskydes, hvis arbejderne forsinkes, uden udlejers betaling af nogen form for kompensation til lejer. Hvis lejemålets begyndelse udskydes,

betaler lejer først husleje fra lejemålets udskudte begyndelse. Lejer skal have besked om en eventuel udskydelse fra udlejer senest 2 måneder inden lejemålets begyndelse.

Lejemålet træder - hvis det ikke udskydes - i kraft på den i kontraktens § 2 nævnte dato. Er denne dag en lørdag, en søndag eller en helligdag udskydes tidspunktet for lejemålets overdragelse til lejer til den følgende hverdag. Lejer får overdraget lejemålet, herunder udleveret nøgler, ved indflytningssynet, som kan være en hverdag umiddelbart efter overdragelsesdagen.

Opsigelse inden lejeforholdets begyndelse
Lejekontrakten kan ikke opsiges forud for lejeforholdets begyndelse.

Lejefastsættelse og lejeregulering

Fri lejefastsættelse
Lejemålet er beliggende i en ejendom, der er taget i brug efter den 31. december 1991. Lejemålet er dermed omfattet af reglerne om fri lejefastsættelse jf. boligreguleringslovens § 15 a og jf. lejelovens § 53, stk. 3. Reglerne i boligreguleringslovens §§ 5-10, § 11, stk. 2 og 3, og §§ 12-14 er således fraveget for denne lejeaftale. Lejen er således fastsat i overensstemmelse med markedslejen.

Lejeregulering
Den til enhver tid gældende leje reguleres hvert år den 1. januar - første gang den 1. januar **2022** - med den procentvise ændring i nettoprisindekset fra oktober måned det foregående år til oktober måned forud for reguleringstidspunktet. Den årlige regulering af lejen kan beregnes som følger: ((Gældende leje / Gammelt indeks) * nyt indeks) = ny leje

Pristalsreguleringen sker på grundlag af den umiddelbart før reguleringstidspunktet gældende leje. Den årlige pristalsregulering af lejen gennemføres alene ved udlejers skriftlige meddelelse herom til lejer.

Ud over regulering af lejen med udviklingen i nettoprisindekset kan lejen reguleres efter lejelovgivningens almindelige regler, herunder som følge af stigninger i ejendommens skatter og afgifter, jf. lejelovens §§ 50-52, og hvis der gennemføres forbedringer af ejendommen eller af lejemålet. Der sker ingen regulering, hvis ejendommens skatter og afgifter falder. Forbedres det lejede, jf. lejelovens § 58, har udlejer ret til at opkræve lejeforhøjelse efter principperne i lejelovens § 58.

Udlejer er berettiget til helt eller delvist at undlade at opkræve ovennævnte lejeforhøjelse af lejen, uden at dette betragtes som afkald på retten til at opkræve forhøjelserne i de efterfølgende år.

Depositum og forudbetalt leje reguleres, så det til enhver tid svarer til i alt 4 måneders leje.

Overtagelse og aflevering af lejemålet

Overtagelse af lejemålet
Lejemålet overtages indflytningsklart og leveres af udlejer i henhold til en AB92/AB18-standard. Lejer skal således acceptere, at der kan være visse mindre mangler ved lejemålet på overtagelsesdagen, der vil blive udbedret af udlejer efter reglerne i AB92/AB18. Lejemålet overtages i øvrigt nyistandsat, dvs. nymalet på alle overflader og med nyafslebne og nylakerede gulve, uden væsentlige mangler og med nye installationer. Ved fraflytning skal lejemålet i henhold til nedenstående afleveres som overtaget og lejer er således forpligtet til at betale istandsættelsesudgifterne herved.
Mangelliste
Under henvisning til kontraktens § 7 opfordres lejer til at fremsende mangelliste til administrators kontor senest 14 dage efter indflytning. Mangellisten er kun gyldig, når administrator har returneret en dateret og kvitteret kopi til lejeren, der bør opbevare den kvitterede kopi som bilag til lejeaftalen.

Aflevering af lejemålet - Flyttesyn
Forinden afholdelsen af flyttesyn, skal lejer sørge for fuldstændig rengøring af lejemålet, herunder pudsning af ruder (ind- og udvendig), rensning af afløb og afløbsriste samt rengøring af alle hårde hvidevarer. Flyttesynet afholdes fjorten dage inden dato for lejemålets ophør, når lejemålet er ryddet og rengjort. Dette betyder, at lejemålet skal være fraflyttet senest den 15. i måneden før lejemålets ophør. Hvis lejer fraflytter tidligere, afholdes flyttesynet umiddelbart efter lejers fraflytning. I flyttesynet deltager lejer og udlejer (eller disses befuldmægtigede).

Istandsættelse og betaling af leje under istandsættelse

Istandsættelsen udføres af momsregistrerede håndværkere ved udlejers foranstaltning og lejer kan ikke selv foretage istandsættelsen. Omkostninger betales af fraflyttende lejer og modregnes i depositum. Hvis omkostningerne overstiger depositum, skal restbeløbet indbetales kontant.

Hvis der i lejers tid er sket skader på f.eks. døre, køkkenlåger, bordplader, sanitet, fliser eller hårde hvidevarer, skal der ske udskiftning af den beskadigede del for lejers regning.

Lejer er ved lejemålets ophør pligtig til at betale leje for den tid, der medgår til lejlighedens istandsættelse.

Gebyr til flytteaflæsning og omlægning af låsecylinder
Ved fraflytning betaler lejer gebyrer til flytteaflæsning af lejemålets målere efter gældende takster. Ved fraflytning tilbageholdes en del af depositum til dækning af eventuelle efterbetalingskrav ved afslutning af forbrugsregnskaber.

Udlejer kan – for lejers regning – omlægge det lejedes låsecylinder. Herfor opkræves over flytteopgørelsen et gebyr på kr. 610. Beløbet indekseres på samme vis som huslejen.

Forsikring
Udlejer forsikrer ejendommen på sædvanlig vis, dog ikke for glas og sanitet. Da lejer har den indvendige vedligeholdelse, anbefaler udlejer at lejer sørger for at lejers indboforsikring omfatter glas- og sanitetsforsikring.

Udlejers adgang til det lejede efter lejemålet er opsagt
Når lejligheden er opsagt, eller når lejer af anden grund skal flytte, skal lejer give potentielle nye lejere adgang til at bese lejligheden alle hverdage i tidsrummet kl. 16.00 – 20.00 eller i et andet tidsrum, der aftales lejer og udlejer imellem.

Adgang for udlejer og dennes entreprenører
Lejer er forpligtet til at give håndværkere adgang til at foretage eventuelle mangeludbedringer efter indflytningen.

Lejer er forpligtet til at give udlejer og udlejers entreprenør adgang til lejemålet i forbindelse med 1-års og 5-års gennemgangen af ejendommen med henblik på, at udlejer kan gøre et eventuelt mangelsansvar gældende over for entreprenøren. Lejer sørger i øvrigt for uden ugrundet ophold at give udlejer meddelelse, hvis lejer konstaterer mangler ved lejemålet, herunder således at udlejer kan gøre mangelkravet gældende over for udlejers entreprenør.

Ren- og vedligeholdelse m.v.
Vedligeholdelse af lejligheden skal ske i overensstemmelse med den udleverede vejledning om ren- og vedligeholdelse af lejligheden og dens installationer.

Al indvendig renholdelse, herunder rensning af vandlåse og afløb påhviler lejer. Lejer er desuden forpligtet til at renholde vinduer/ruder ind- og udvendigt, ligesom lejer er pligtig at renholde inventar og installationer i det lejede, herunder blandt andet med renholdelse og udskiftning af filtrer i emhætte, genvex anlæg og andre installationer.

Lejer skal afholde udgifter til maling, hvidtning, tapetsering og slibning samt lakering af gulve. Vedligeholdelse skal ske så ofte, at lejemålet til enhver tid er i god vedligeholdt stand. Maling omfatter ud over maling af vægge og lofter også maling af radiatorer og træværk i lejligheden, herunder døre, karme, gerigter, paneler og entrédør på den indvendige side og indvendige vinduesrammer til rammernes kant og fals. Lejligheden må kun males i hvide farver. På vægge og kun på vægge er det tilladt at male med en farve, dog såfremt farve benyttes er lejer gjort bekendt med at det indbefatter en malerbehandling tilbage til hvid ved fraflytning, som lejer hæfter for uanset om væggen står uden skrammer. Der må ikke anvendes strukturmaling. Træværk må ikke afsyres, og må ikke henstå ubehandlet.

Der må ikke bores huller i fliser, skabselementer og døre uden udlejers skriftlige tilladelse. Gulvene må ikke slibes under lejeperioden.

Lejer har den fulde vedligeholdelses- og renholdelsespligt i forhold en eventuel altan, terrasse herunder eventuelt værn/stakit/hæk samt andre arealer tilknyttet lejemålet. Altan/terrasse skal altid fremstå velplejet.

For god ordens skyld præciseres det, at den løbende pasning af ejendommens græsarealer, beplantning, hække mellem lejlighederne m.v. (fællesarealer) forestås af udlejer. Lejers bidrag hertil er indeholdt i lejen.

GDPR
Lejer er bekendt med at udlejer og udlejers administrator opbevarer og registrerer lejers CPR-nr. til brug for udbetaling via Nem-konto samt elektronisk kommunikation.

Parterne er enige om, at meddelelser efter lejelovgivningen udveksles ved hjælp af elektronisk kommunikation, herunder pr. e-mail og e-boks, jf. lejelovens § 4. Parterne forpligter sig til at sikre, at modparten til enhver tid er i besiddelse af partens gældende e-mailadresse til brug for kommunikationen. Der kan i lejeperioden blive foretaget spørgeundersøgelse af administrator. Der vil udelukkende være omhandlende spørgsmål i relation til lejeforholdet. Lejer tillader ved underskrift af nærværende at kunne kontaktes herom.

Ved indgåelse af denne aftale, er det aftalt, at udlejer i forbindelse med den løbende varetagelse af ejendommens drift har mulighed for at registrerer og behandler data vedrørende bygningen og den enkelte lejlighed, og at denne data i et vist omfang vil kunne betragtes som persondata. Der er tale om data fra sensorer, målere og andre systemer, herunder registreringer af varmt- og koldtvandsmålinger, varmemålinger, temperaturmålinger, støjmålinger, indeklimaregistreringer og låse. Udlejer kan anvende eksterne databehandlere til håndtering af disse data. Anonymiseret data kan desuden anvendes til statistik, forskning og udvikling.

Underskrift
Ved delelejlighed: Parterne er enige om, at de i lejekontrakten anførte lejere, udgør et lejerfællesskab, hvorefter lejerne hæfter solidarisk for betaling af alle ydelser til udlejer samt opfyldelse af alle forpligtelser, der følger af lejekontrakten. Den enkelte medlejer kan ikke frigøres separat fra lejekontrakten ved opsigelse, fraflytning eller ved overdragelse af sin andel af lejemålet til andre.

Ved underskrift på nærværende tillæg bekræfter lejer at have gennemlæst kontrakten og tillægget ligesom lejer erklærer ikke at være registreret hos RKI.

Lejekontrakt

Name	Date	Name	Date
Kenneth Zangger Madsen	2024-09-23	[redacted]	2024-09-23

Identification

MitID Kenneth Zangger Madsen

Identification

MitID [redacted]

Name	Date
[redacted]	2024-09-23

Identification

MitID [redacted]

SIGNICAT

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Signing Information

Lejekontrakt

Name	UniqueID	Signed at
[redacted]	E4b342ad-67e2-45e1-8130-1f5608694cb0	2025-09-12 12:36:59
Kenneth Zangger Madsen	00e34eb7-fe7a-45cf-8a8e-5405f7aa7964	2025-09-12 12:40:45

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Typeformular A, 10. udgave

Lejemålsnr.: _____

LEJEKONTRAKT for beboelse

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

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

En række bestemmelser i lejelovgivningen er ufravigelige, medens andre 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: Hedesøvej 13, 1. 2 By: 2640 Hedehusene

Udlejeren:

Navn: Søparken Terrasse ApS under konkurs
CVR-nr./reg.nr.: 43634615

Adresse: Vestergade 62
8600 Silkeborg
Telefon: +4520802502 E-mail: leje@udlejemegleren.dk

Lejeren:

Navn: [redacted]

Adresse: [redacted]
Telefon: [redacted] E-mail: [redacted]

Areal:

Lejemålets samlede bruttoetageareal udgør 143 m², der består af 4 værelser
Erhvervslokaler m.v. udgør heraf _____ m².

Brugsret til:

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

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

Benyttelse:

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

Røgfri beboelse

§ 2. Lejeforholdets begyndelse og ophør

Begyndelse: Lejeforholdet begynder den 1.1.2026 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 244.200,00 kr.

Betaling: Lejen m.v. forfalder til betaling den 1. i hver (sæt x) ☒ Måned ○ ***Kvartal***

Lejen pr. måned/kvartal udgør 20.350,00 kr.

Betalinger udover lejen udgør:

A conto varmebidrag	650,00	kr.
A conto vandbidrag		kr.
A conto elbidrag		kr.
A conto kølingsbidrag		kr.
Antennebidrag		kr.
Internetbidrag		kr.
Bidrag til beboerrepræsentation		kr.
Andet*:		kr.
Andet*:		kr.
I alt betales pr. måned/kvartal:	21.000,00	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. 1.1.2026
Ved fremtidige ændringer i skatter og afgifter vil denne dato blive taget som udgangspunkt.

Betalingssted: ☒ Lejen m.v. betales på udlejerens kontonr. 9070 - 1642301647 i (pengeinstitut): Sparekassen Danmark
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 1.10.2025 betaler lejeren et depositum på 61.050,00 kr. svarende til 3,00 måneders leje (højst 3 måneders leje).

Forudbetalt leje: Senest den 1.10.2025 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 1.10.2025 betaler lejeren i alt 82.050,00 kr., svarende til:

Forudbetalt leje:	kr.
Leje m.v. for perioden:	
1.1.2026 til 31.1.2026	20.350,00 kr.
Depositum	61.050,00 kr.
A conto og andre bidrag	650,00 kr.
	kr.
	kr.
I alt	82.050,00 kr.

Første gang, der herefter skal betales husleje, er den 1.2.2026.

§ 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 1.1.2026
☐ 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 _____
☒ 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 _____
står der _____ 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: Kogeplader + ovn
☐ Køleskab	⊠ Opvaskemaskine	⊠ Emhætte	☐ Andet:
☐ Fryser	☐ Vaskemaskine	☐ Vaskemaskine/Tørretumbler	☐ Andet:

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

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

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

Særlige vilkår for husdyrtilladelsen:

Vilkår for husdyr fremgår af §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):

Lejemålet er beliggende i en reguleret kommune i en ejendom, der er taget i brug efter den 31. december 1991. Lejelovens regler om omkostningsbestemt leje skal ikke gælde for lejeaftalen, jf. lejelovens § 41, jf. lejelovens § 54, stk. 1, nr. 1.

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 januar reguleres den gældende leje med stigningen i nettoprisindekset fra oktober måned året før til den oktober måned forud for reguleringstidspunktet. Lejen reguleres første gang den 1.1.2027.

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:
Indholdet i denne lejekontrakts § 11 fremgår af et særskilt tillæg til lejekontrakt.

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.

Tillæg til lejekontrakt mellem Søparken Terrasse ApS under konkurs og [redacted] for Hedesøvej 13, 1. 2, 2640 Hedehusene. Dette tillæg til lejekontrakten er en del af lejeaftalens § 11. De nedenstående bestemmelser fraviger typeformular A10 eller lejelovgivningens bestemmelser og har forrang. Såfremt en eller flere bestemmelser strider imod præceptive bestemmelser, betyder det ikke at tillæggets øvrige indhold herved bortfalder

Tillæg til lejekontrakt - § 11. Særlige vilkår

I dette tillæg til lejekontrakten 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.

Generelle bestemmelser

Beboelse og anvendelse
Denne lejekontrakt er betinget af, at lejer i hele lejeperioden bor i lejligheden, samt er tilmeldt folkeregisteret på lejlighedens adresse. Det er ikke tilladt at udleje eller fremleje lejligheden hverken helt eller delvist via Airbnb eller lignende tjenester.

Der må ikke bo flere personer i lejligheden end der er beboelsesrum.

Lejer er gjort bekendt med, at der efter aftalens indgåelse ikke kan tilføjes/skrives nye lejere på nærværende lejekontrakt. Tilsvarende gælder det, at der ikke accepteres nogen former for afståelse af lejemålet.

Betalingsservice
Lejer skal tilmelde huslejebetalingerne til betalingsservice eller anden lignende service.

Husorden
Lejeren har sammen med lejekontrakten fået udleveret husorden. Lejer er til enhver tid forpligtet til at overholde den til enhver tid af udlejer fastsatte husorden.

Rygning
Der må ikke ryges i lejligheden, hvilket betragtes som misligholdelse af lejekontrakten. Der må ej heller ryges på ejendommens fællesarealer.

Husdyr
Det er ikke tilladt, uden udlejers forudgående tilladelse, at holde husdyr. Udlejer kan give tilladelse til at holde mindre husdyr i lejemålet (hund/kat). Husdyret må dog ikke være til gene for ejendommens øvrige beboere og kan forlanges fjernet hvis de er til gene. Ønsker lejer at anmode udlejer om tilladelse til at holde et mindre husdyr, skal udlejer have informationer på husdyret – dokument vil blive tilsendt og skal udfyldes af lejer. Tilladelse gives kun til konkret husdyr, genanskaffer lejer således et husdyr fx hvis en hund/kat er afdød, skal der forinden indhentes en fornyet accept fra udlejer. Der gives ikke fra udlejers side tilladelse til kamphunde, slanger, krybdyr, kaniner etc.

Forbrugsmålere, forbrugsregnskaber og eventuelle forstyrrelser i forsyning
Lejer er selv ansvarlig for tilmelding, aflæsning og afmelding af elforbrug direkte til forsyningsselskabet. Lejer giver fuldmagt til at udlejer/administrator kan tilmelde lejer som aftager af el. Lejer gøres opmærksom på, at lejer hæfter for lejlighedens forbrug af el m.v. fra lejemålets begyndelse til lejemålets kontraktmæssige ophør.

Der er særskilte varme- og vandmålere i lejemålet, og forbruget hertil betales som angivet i lejekontrakten ud over lejen. Forbruget afregnes via ejendommens varme- og vandregnskab en gang årligt. Udgifter til varme og vand for fællesarealer overalt i bygningen, herunder opgange, pulterrum, cykelkældre mv., fordeles i varme- og vandregnskaberne forholdsmæssigt mellem ejendommens lejligheder.

Medmindre andet fremgår af lejekontrakten, så vides det endnu ikke, pr. hvilken dato varme- og vandregnskaber løber, eftersom ejendommen er under opførsel, men regnskaberne vil følge opgørelsesperioder fra varme- og vandforsyningsværkerne. Første regnskaber vil dække minimum 7 og maksimum 18 måneder fra ibrugtagningstidspunktet.

Lejer må tåle forbigående forstyrrelser i varme og varmtvandsforsyningen, samt udlejers afbrydelser heraf i det omfang det er nødvendigt af hensyn til eftersyn af anlægget m.v.

Leje af p-plads
Leje af eventuel p-plads reguleres af separat aftale om leje af p-plads.

Internet og telefoni
Lejemålet er forberedt tilslutning til telefoni, internet og kabel-tv. Lejer vælger selv udbyder og betaler for evt. oprettelsesgebyr samt løbende forbrug, der afhænger af hvilke ydelser og pakker lejer vælger. Udgifter til tilslutning og abonnement til kabel-tv betales af lejer direkte til udbyder.

Areal
Henset til at ejendommen er under opførelse, er lejer bekendt med og har accepteret, at det i kontraktens § 1 anførte areal kan være ændret, når ejendommen er færdigopført. Hvis det anførte areal ændres, vil lejen blive reguleret i op- eller nedadgående retning i overensstemmelse hermed. Hvis BEA arealet for det lejede overstiger mere end 5%, kan lejer uden omkostninger vælge at træde ud af lejekontrakten.

Inventar
Lejemålet leveres med i det i lejekontrakten angivne inventar. Hvis der i lejligheden ved indflytningen findes tæpper eller andet løsøre, der ikke er nævnt i kontrakten, tilhører de ikke udlejer, og udlejer hæfter ikke for reparation eller udskiftning af disse.

Øvrige byggerier i området
Lejemålet er beliggende i et bolig- og erhvervsområde, som endnu ikke er færdigbygget.

Lejer er bekendt med og accepterer de udviklingsarbejder, som foregår i området, herunder at der kan forekomme gener i form af støj, støv mv.

Lejer skal ligeledes tåle eventuelle øvrige ulemper og gener ved færdiggørelsen af den øvrige bebyggelse i området, herunder anvendelse af udendørsarealer til byggeplads, stilladsopsætning og oplagring af byggematerialer mv., anlæg af veje, gennemførelse af byggemodning samt ulemper og gener ved udbedring af eventuelle mangler.

Altan/terrasse
Lejer har en eksklusiv brugsret til den altan/terrasse, der ligger i umiddelbar forlængelse af lejemålet.

Lejer er afskåret fra at anvende de terrasser, forhaver m.v., der ligger i umiddelbar forlængelse af øvrige lejemål, idet den pågældende lejer har en eksklusiv brugsret til dette areal.

Havemøbler/møbler samt andre genstande må ikke stilles direkte op af vinduesglas, da der kan forekomme termisk brud, dette bliver forsaget af kulde-varme forskelle.

Udendørs- og fællesarealer
Lejer er bekendt med, og accepterer, at udendørsarealer - og fællesarealer i øvrigt - ikke kan forventes at være færdiggjort ved lejeforholdets begyndelse. Udlejer sørger dog for, at arbejderne udføres så snart det - under hensyntagen til vejrlig, årstid m.v. - er muligt. Lejer er ikke berettiget til lejereduktion eller anden form for kompensation som følge af den manglende færdiggørelse og eventuelle gener i forbindelse med færdiggørelsesarbejderne og udviklingen af området.

Lejer er således også indforstået med, at der kan ske ændring i fællesfaciliteter og fællesforsyning. Lejer skal ligeledes tåle eventuelle øvrige ulemper og gener ved færdiggørelsen af den øvrige bebyggelse i området, herunder anvendelse af udendørsarealer til byggeplads, stilladsopsætning og oplagring af byggematerialer mv., anlæg af veje, gennemførelse af byggemodning samt ulemper og gener ved udbedring af eventuelle mangler.

Vejledning om ren- og vedligeholdelse
Ved indflytning udleveres vejledning om ren- og vedligeholdelse af lejligheden og dens installationer.

Lejemålets begyndelse og ophør

Indflytningstidspunkt
Lejemålet er under opførelse og forventes leveret i henhold til en AB92-standard. Der kan derfor ikke oplyses et endeligt indflytningstidspunkt. Det fremhæves, at det i kontraktens § 2 nævnte begyndelsestidspunkt alene udgør et forventet indflytningstidspunkt.

Lejer er forpligtet til - om nødvendigt - at acceptere, at lejemålets begyndelse udskydes, hvis arbejderne forsinkes, uden udlejers betaling af nogen form for kompensation til lejer. Hvis lejemålets begyndelse udskydes,

betaler lejer først husleje fra lejemålets udskudte begyndelse. Lejer skal have besked om en eventuel udskydelse fra udlejer senest 2 måneder inden lejemålets begyndelse.

Lejemålet træder - hvis det ikke udskydes - i kraft på den i kontraktens § 2 nævnte dato. Er denne dag en lørdag, en søndag eller en helligdag udskydes tidspunktet for lejemålets overdragelse til lejer til den følgende hverdag. Lejer får overdraget lejemålet, herunder udleveret nøgler, ved indflytningssynet, som kan være en hverdag umiddelbart efter overdragelsesdagen.

Opsigelse inden lejeforholdets begyndelse
Lejekontrakten kan ikke opsiges forud for lejeforholdets begyndelse.

Lejefastsættelse og lejeregulering

Fri lejefastsættelse
Lejemålet er beliggende i en ejendom, der er taget i brug efter den 31. december 1991. Lejemålet er dermed omfattet af reglerne om fri lejefastsættelse jf. boligreguleringslovens § 15 a og jf. lejelovens § 53, stk. 3. Reglerne i boligreguleringslovens §§ 5-10, § 11, stk. 2 og 3, og §§ 12-14 er således fraveget for denne lejeaftale. Lejen er således fastsat i overensstemmelse med markedslejen.

Lejeregulering
Den til enhver tid gældende leje reguleres hvert år den 1. januar - første gang den 1. januar **2022** - med den procentvise ændring i nettoprisindekset fra oktober måned det foregående år til oktober måned forud for reguleringstidspunktet. Den årlige regulering af lejen kan beregnes som følger: ((Gældende leje / Gammelt indeks) * nyt indeks) = ny leje

Pristalsreguleringen sker på grundlag af den umiddelbart før reguleringstidspunktet gældende leje. Den årlige pristalsregulering af lejen gennemføres alene ved udlejers skriftlige meddelelse herom til lejer.

Ud over regulering af lejen med udviklingen i nettoprisindekset kan lejen reguleres efter lejelovgivningens almindelige regler, herunder som følge af stigninger i ejendommens skatter og afgifter, jf. lejelovens §§ 50-52, og hvis der gennemføres forbedringer af ejendommen eller af lejemålet. Der sker ingen regulering, hvis ejendommens skatter og afgifter falder. Forbedres det lejede, jf. lejelovens § 58, har udlejer ret til at opkræve lejeforhøjelse efter principperne i lejelovens § 58.

Udlejer er berettiget til helt eller delvist at undlade at opkræve ovennævnte lejeforhøjelse af lejen, uden at dette betragtes som afkald på retten til at opkræve forhøjelserne i de efterfølgende år.

Depositum og forudbetalt leje reguleres, så det til enhver tid svarer til i alt 4 måneders leje.

Overtagelse og aflevering af lejemålet

Overtagelse af lejemålet
Lejemålet overtages indflytningsklart og leveres af udlejer i henhold til en AB92/AB18-standard. Lejer skal således acceptere, at der kan være visse mindre mangler ved lejemålet på overtagelsesdagen, der vil blive udbedret af udlejer efter reglerne i AB92/AB18. Lejemålet overtages i øvrigt nyistandsat, dvs. nymalet på alle overflader og med nyafslebne og nylakerede gulve, uden væsentlige mangler og med nye installationer. Ved fraflytning skal lejemålet i henhold til nedenstående afleveres som overtaget og lejer er således forpligtet til at betale istandsættelsesudgifterne herved.
Mangelliste
Under henvisning til kontraktens § 7 opfordres lejer til at fremsende mangelliste til administrators kontor senest 14 dage efter indflytning. Mangellisten er kun gyldig, når administrator har returneret en dateret og kvitteret kopi til lejeren, der bør opbevare den kvitterede kopi som bilag til lejeaftalen.

Aflevering af lejemålet - Flyttesyn
Forinden afholdelsen af flyttesyn, skal lejer sørge for fuldstændig rengøring af lejemålet, herunder pudsning af ruder (ind- og udvendig), rensning af afløb og afløbsriste samt rengøring af alle hårde hvidevarer. Flyttesynet afholdes fjorten dage inden dato for lejemålets ophør, når lejemålet er ryddet og rengjort. Dette betyder, at lejemålet skal være fraflyttet senest den 15. i måneden før lejemålets ophør. Hvis lejer fraflytter tidligere, afholdes flyttesynet umiddelbart efter lejers fraflytning. I flyttesynet deltager lejer og udlejer (eller disses befuldmægtigede).

Istandsættelse og betaling af leje under istandsættelse

Istandsættelsen udføres af momsregistrerede håndværkere ved udlejers foranstaltning og lejer kan ikke selv foretage istandsættelsen. Omkostninger betales af fraflyttende lejer og modregnes i depositum. Hvis omkostningerne overstiger depositum, skal restbeløbet indbetales kontant.

Hvis der i lejers tid er sket skader på f.eks. døre, køkkenlåger, bordplader, sanitet, fliser eller hårde hvidevarer, skal der ske udskiftning af den beskadigede del for lejers regning.

Lejer er ved lejemålets ophør pligtig til at betale leje for den tid, der medgår til lejlighedens istandsættelse.

Gebyr til flytteaflæsning og omlægning af låsecylinder
Ved fraflytning betaler lejer gebyrer til flytteaflæsning af lejemålets målere efter gældende takster. Ved fraflytning tilbageholdes en del af depositum til dækning af eventuelle efterbetalingskrav ved afslutning af forbrugsregnskaber.

Udlejer kan – for lejers regning – omlægge det lejedes låsecylinder. Herfor opkræves over flytteopgørelsen et gebyr på kr. 610. Beløbet indekseres på samme vis som huslejen.

Forsikring
Udlejer forsikrer ejendommen på sædvanlig vis, dog ikke for glas og sanitet. Da lejer har den indvendige vedligeholdelse, anbefaler udlejer at lejer sørger for at lejers indboforsikring omfatter glas- og sanitetsforsikring.

Udlejers adgang til det lejede efter lejemålet er opsagt
Når lejligheden er opsagt, eller når lejer af anden grund skal flytte, skal lejer give potentielle nye lejere adgang til at bese lejligheden alle hverdage i tidsrummet kl. 16.00 – 20.00 eller i et andet tidsrum, der aftales lejer og udlejer imellem.

Adgang for udlejer og dennes entreprenører
Lejer er forpligtet til at give håndværkere adgang til at foretage eventuelle mangeludbedringer efter indflytningen.

Lejer er forpligtet til at give udlejer og udlejers entreprenør adgang til lejemålet i forbindelse med 1-års og 5-års gennemgangen af ejendommen med henblik på, at udlejer kan gøre et eventuelt mangelsansvar gældende over for entreprenøren. Lejer sørger i øvrigt for uden ugrundet ophold at give udlejer meddelelse, hvis lejer konstaterer mangler ved lejemålet, herunder således at udlejer kan gøre mangelkravet gældende over for udlejers entreprenør.

Ren- og vedligeholdelse m.v.
Vedligeholdelse af lejligheden skal ske i overensstemmelse med den udleverede vejledning om ren- og vedligeholdelse af lejligheden og dens installationer.

Al indvendig renholdelse, herunder rensning af vandlåse og afløb påhviler lejer. Lejer er desuden forpligtet til at renholde vinduer/ruder ind- og udvendigt, ligesom lejer er pligtig at renholde inventar og installationer i det lejede, herunder blandt andet med renholdelse og udskiftning af filtrer i emhætte, genvex anlæg og andre installationer.

Lejer skal afholde udgifter til maling, hvidtning, tapetsering og slibning samt lakering af gulve. Vedligeholdelse skal ske så ofte, at lejemålet til enhver tid er i god vedligeholdt stand. Maling omfatter ud over maling af vægge og lofter også maling af radiatorer og træværk i lejligheden, herunder døre, karme, gerigter, paneler og entrédør på den indvendige side og indvendige vinduesrammer til rammernes kant og fals. Lejligheden må kun males i hvide farver. På vægge og kun på vægge er det tilladt at male med en farve, dog såfremt farve benyttes er lejer gjort bekendt med at det indbefatter en malerbehandling tilbage til hvid ved fraflytning, som lejer hæfter for uanset om væggen står uden skrammer. Der må ikke anvendes strukturmaling. Træværk må ikke afsyres, og må ikke henstå ubehandlet.

Der må ikke bores huller i fliser, skabselementer og døre uden udlejers skriftlige tilladelse. Gulvene må ikke slibes under lejeperioden.

Lejer har den fulde vedligeholdelses- og renholdelsespligt i forhold en eventuel altan, terrasse herunder eventuelt værn/stakit/hæk samt andre arealer tilknyttet lejemålet. Altan/terrasse skal altid fremstå velplejet.

For god ordens skyld præciseres det, at den løbende pasning af ejendommens græsarealer, beplantning, hække mellem lejlighederne m.v. (fællesarealer) forestås af udlejer. Lejers bidrag hertil er indeholdt i lejen.

GDPR
Lejer er bekendt med at udlejer og udlejers administrator opbevarer og registrerer lejers CPR-nr. til brug for udbetaling via Nem-konto samt elektronisk kommunikation.

Parterne er enige om, at meddelelser efter lejelovgivningen udveksles ved hjælp af elektronisk kommunikation, herunder pr. e-mail og e-boks, jf. lejelovens § 4. Parterne forpligter sig til at sikre, at modparten til enhver tid er i besiddelse af partens gældende e-mailadresse til brug for kommunikationen. Der kan i lejeperioden blive foretaget spørgeundersøgelse af administrator. Der vil udelukkende være omhandlende spørgsmål i relation til lejeforholdet. Lejer tillader ved underskrift af nærværende at kunne kontaktes herom.

Ved indgåelse af denne aftale, er det aftalt, at udlejer i forbindelse med den løbende varetagelse af ejendommens drift har mulighed for at registrerer og behandler data vedrørende bygningen og den enkelte lejlighed, og at denne data i et vist omfang vil kunne betragtes som persondata. Der er tale om data fra sensorer, målere og andre systemer, herunder registreringer af varmt- og koldtvandsmålinger, varmemålinger, temperaturmålinger, støjmålinger, indeklimaregistreringer og låse. Udlejer kan anvende eksterne databehandlere til håndtering af disse data. Anonymiseret data kan desuden anvendes til statistik, forskning og udvikling.

Underskrift
Ved delelejlighed: Parterne er enige om, at de i lejekontrakten anførte lejere, udgør et lejerfællesskab, hvorefter lejerne hæfter solidarisk for betaling af alle ydelser til udlejer samt opfyldelse af alle forpligtelser, der følger af lejekontrakten. Den enkelte medlejer kan ikke frigøres separat fra lejekontrakten ved opsigelse, fraflytning eller ved overdragelse af sin andel af lejemålet til andre.

Ved underskrift på nærværende tillæg bekræfter lejer at have gennemlæst kontrakten og tillægget ligesom lejer erklærer ikke at være registreret hos RKI.

Det er mellem parterne aftalt, at udlejer giver lejer tilladelse til at holde en hund/kat i lejligheden. Lejer oplyser følgende om hunden/katten:

Race: _____

Farve: _____

Navn: _____

Steriliseret / kastreret: _____

Alder: _____

Øremærket Mrk. _____

Forsikringsselskabets navn: _____

Policenummer: _____

Lejer gøres særligt opmærksom på, at tilladelsen gives under forudsætning af, at:

1. Hunden/katten altid vil være forsikret, så ejendommen holdes skadesløs for alle eventuelle skader, som hunden/katten direkte eller indirekte måtte forvolde.

2. Alle eventuelle skader, ridsmærker m.v. som hunden/katten måtte forårsage i lejligheden eller ejendommen skal udbedres for lejers regning, inden lejer fraflytter lejemålet.

3. Tilstedeværelsen af hunden/katten, må aldrig give anledning til berettigede klager fra andre lejere i ejendommen eller personer tilknyttet ejendommen vedrørende støj, lugt eller bidsk optræden.

4. Hunden/katten må ikke luftes på ejendommens fællesarealer såsom trappeopgange, fortove eller grønne arealer. Hvis hunden/katten forretter sin nødtørft på fællesarealerne, påhviler det lejer at fjerne dens efterladenskaber samt på trapper og gange at vaske gulvet bagefter.

5. Hunden/katten skal altid holdes i snor, når den færdes på ejendommen uden for lejligheden.

6. Uden for lejligheden skal hunden/katten altid bære halsbånd, som er forsynet med et skilt, der angiver ejerens navn og adresse.

7. Gyldig ansvarsforsikring skal forevises på forlangende.

8. Nærværende tilladelse gælder alene lejers nuværende hund/katten.

9. l tilfælde af at lejers nuværende hund/katten måtte blive afhændet af en eller anden årsag, og der ønskes et nyt husdyr, skal der søges på ny.

10. Hvis lejer ikke overholder ovennævnte betingelser, betragtes det som misligholdelse af lejeaftalen, hvilket kan medføre, at udlejer kan opsige eller ophæve lejemålet.

HUSORDEN

Version 1.1 juli 2020

1. GENERELT

• Denne husorden er gældende som vilkår til den indgåede kontrakt, og beboerne er forpligtet til at overholde heri fastsatte bestemmelser, jf. Lejelovens §27, stk. 2. Beboerne er endvidere forpligtet til at efterkomme og overholde de mundtlige eller skriftlige påbud, der måtte blive meddelt af udlejer eller dennes stedfortræder, herunder vicevært.
• Beboeren skal hurtigst muligt anmelde enhver fejl eller skade, der måtte opstå i lejemålet eller ejendommen, så nødvendig udbedring kan foretages.
• Beskadiger beboeren fællesarealer, laver graffiti o.lign. eller henstiller affald, hvor dette ikke er tilladt, jf. denne husorden, vil dette blive repareret/fjernet på den pågældende beboers regning.
• Som hovedregel opfordres beboerne til i alle forhold at vise hensynsfuldhed over for andre beboere og for ejendommen som helhed. Man bør afholde sig fra handlinger, der kan være til skade eller ulempe for andre.

2. BEBOERS ANSVAR FOR GÆSTER

• Beboeren er forpligtet til at sørge for at såvel husordensregler som mundtlige eller skriftlige påbud fra udlejer, jf. pkt.1, også overholdes af medlemmer af beboerens husstand samt de personer og gæster, som besøger beboeren eller opholder sig i dennes lejlighed.

3. BENYTTELSE AF LEJEMÅL

• Vandspild skal undgås, hvorfor dryppende haner samt utætte cisterner skal anmeldes til udlejer omgående. Der må ikke smides noget i toiletkummen, som kan tilstoppe afløbet. Riste og afløb renses jævnligt for hår og sæberester, så vandet frit kan passere (køkkenvask, håndvask, bruserist). Endvidere skal ventilationsriste i vægge eller loft ligeledes rengøres jævnligt for at undgå dårligt indeklima samt forringelser af ventilationssystemets effektivitet.
Beboeren er ligeledes ansvarlig for renholdelse og udskiftning af filtre i ventilationsanlæg.
• Såfremt beboeren for egen regning ønsker installation af f.eks. telefon/internet, kabel-TV, parabol eller lignende, hvor der skal monteres ting på ejendommen, må dette kun ske efter godkendelse fra udlejer og efter dennes anvisninger.

4. ANVENDELSE AF ALTANER

• Det er ikke tilladt at opbevare indbo mv. på altaner, medmindre det indgår i den almindelige daglige brug af disse.
Endvidere er det ikke tilladt at bruge åben ild eller kulgrill på altaner af hensyn til brandfare og røggener. Beboeren skal sørge for at holde altaner samt afløb fra disse rene, ligesom beboeren er forpligtet til at rydde altanen for sne, istapper o.lign., idet det i modsat fald vil kunne forårsage vandskade hos underliggende beboere.

5. BENYTTELSE AF FÆLLESAREALER, PULTERRUM MV.

• Beboeren har kun ret til at disponere over fællesrum, såvel indendørs som udendørs efter anvisning og med respekt for de øvrige beboeres brugsret. Hoveddøre skal altid være aflåste. Der må ikke ryges i opgange, på trapper eller fællesarealer i ejendommen, og såfremt man uheldigvis kommer til at svine ekstraordinært på disse områder, skal den beboer der har ansvaret herfor, omgående gøre det rent igen.

• Det er hverken tilladt at opbevare eller henstille indbo, andre effekter, brandfarlige væsker, affald eller lignende på trapper, fællesarealer og gårdarealer, idet der henvises til den almindelige brandfare samt vanskelighederne ved at passere gangarealet som flugtvej i tilfælde brand. Barnevogne, cykler, knallerter og lignende må kun stilles på de af udlejer anviste steder.

6. HUSDYR

• Husdyr må ikke være til gene for de øvrige lejere.
• Efterladenskaber fra hund/kat skal fjernes af ejeren. Hunde skal holdes i snor på ejendommens indvendige og udvendige arealer.

7. STØJ, LEG, FESTER MV.

• Lydstyrken fra radio, TV, musikanlæg, musikinstrumenter, diverse støjende maskiner og lignende må på intet tidspunkt være så kraftig, at lyden er til gene for de øvrige beboere.
• Beboeren skal udvise hensyn i forbindelse med støjende adfærd og naturligvis orientere omkringboende med rimeligt varsel, før nødvendig støjende adfærd påbegyndes. Brug af støjende værktøj er kun tilladt mellem kl. 08.00 og kl. 18.00. Dog tidligst fra kl. 10.00 i weekender og på helligdage.
• Støjende adfærd skal begrænses og må ikke finde sted efter kl. 22.00. I særlige tilfælde ved fester og lignende, kan man fortsætte til kl. 01.00. Det gælder dog kun fredag/lørdag, og man skal i så fald sikre sig, at ens medbeboere er informerede ved opslag i opgangen senest 2 dage før.
• Leg og ophold på fællesarealer skal ske under rimelig hensyntagen til de øvrige beboere og skal ophøre ved mørkets frembrud.

8. AFFALD

• Beboerens husholdningsaffald må kun anbringes i de dertil anviste affaldsbeholdere, og dette skal af sundhedsmæssige grunde ske i lukkede plastposer. Affald, der ikke kan fjernes med den almindelige dagrenovation, skal beboeren selv fjerne for egen regning. Dette gælder såvel ved pladsmangel i beholderne til husholdningsaffald som hvis affaldet består af andet end husholdningsaffald, dvs. storskrald, pap/trækasser, kasserede brugsting o.lign.

9. SKADEDYR, SVAMP MV.

• Eventuelle angreb af skadedyr, herunder husbukke, væggetøj o.lign., samt svamp skal straks anmeldes til udlejeren.

10. ÆNDRING AF HUSORDEN

• Reglerne i denne husorden kan efterfølgende løbende ændres eller revideres af ejerforeningen, såfremt der findes behov herfor, og en evt. efterfølgende ny udgave af husordenen indgår herefter som nyt vilkår for lejekontrakten.
Hvis lejekontrakten anfører noget andet end ovenstående, så går den kontraktlige aftale forud for husordenen.

Tillæg til lejekontrakt - § 11. Særlige vilkår

I dette tillæg til lejekontrakten 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.

Generelle bestemmelser

Beboelse og anvendelse
Denne lejekontrakt er betinget af, at lejer i hele lejeperioden bor i lejligheden, samt er tilmeldt folkeregisteret på lejlighedens adresse. Det er ikke tilladt at udleje eller fremleje lejligheden hverken helt eller delvist via Airbnb eller lignende tjenester.

Der må ikke bo flere personer i lejligheden end der er beboelsesrum.

Lejer er gjort bekendt med, at der efter aftalens indgåelse ikke kan tilføjes/skrives nye lejere på nærværende lejekontrakt. Tilsvarende gælder det, at der ikke accepteres nogen former for afståelse af lejemålet.

Betalingsservice
Lejer skal tilmelde huslejebetalingerne til betalingsservice eller anden lignende service.

Husorden
Lejeren har sammen med lejekontrakten fået udleveret husorden. Lejer er til enhver tid forpligtet til at overholde den til enhver tid af udlejer fastsatte husorden.

Rygning
Der må ikke ryges i lejligheden, hvilket betragtes som misligholdelse af lejekontrakten. Der må ej heller ryges på ejendommens fællesarealer.

Husdyr
Det er ikke tilladt, uden udlejers forudgående tilladelse, at holde husdyr. Udlejer kan give tilladelse til at holde mindre husdyr i lejemålet (hund/kat). Husdyret må dog ikke være til gene for ejendommens øvrige beboere og kan forlanges fjernet hvis de er til gene. Ønsker lejer at anmode udlejer om tilladelse til at holde et mindre husdyr, skal udlejer have informationer på husdyret – dokument vil blive tilsendt og skal udfyldes af lejer. Tilladelse gives kun til konkret husdyr, genanskaffer lejer således et husdyr fx hvis en hund/kat er afdød, skal der forinden indhentes en fornyet accept fra udlejer. Der gives ikke fra udlejers side tilladelse til kamphunde, slanger, krybdyr, kaniner etc.

Forbrugsmålere, forbrugsregnskaber og eventuelle forstyrrelser i forsyning
Lejer er selv ansvarlig for tilmelding, aflæsning og afmelding af elforbrug direkte til forsyningsselskabet. Lejer giver fuldmagt til at udlejer/administrator kan tilmelde lejer som aftager af el. Lejer gøres opmærksom på, at lejer hæfter for lejlighedens forbrug af el m.v. fra lejemålets begyndelse til lejemålets kontraktmæssige ophør.

Der er særskilte varme- og vandmålere i lejemålet, og forbruget hertil betales som angivet i lejekontrakten ud over lejen. Forbruget afregnes via ejendommens varme- og vandregnskab en gang årligt. Udgifter til varme og vand for fællesarealer overalt i bygningen, herunder opgange, pulterrum, cykelkældre mv., fordeles i varme- og vandregnskaberne forholdsmæssigt mellem ejendommens lejligheder.

Medmindre andet fremgår af lejekontrakten, så vides det endnu ikke, pr. hvilken dato varme- og vandregnskaber løber, eftersom ejendommen er under opførsel, men regnskaberne vil følge opgørelsesperioder fra varme- og vandforsyningsværkerne. Første regnskaber vil dække minimum 7 og maksimum 18 måneder fra ibrugtagningstidspunktet.

Lejer må tåle forbigående forstyrrelser i varme og varmtvandsforsyningen, samt udlejers afbrydelser heraf i det omfang det er nødvendigt af hensyn til eftersyn af anlægget m.v.

Leje af p-plads
Leje af eventuel p-plads reguleres af separat aftale om leje af p-plads.

Internet og telefoni
Lejemålet er forberedt tilslutning til telefoni, internet og kabel-tv. Lejer vælger selv udbyder og betaler for evt. oprettelsesgebyr samt løbende forbrug, der afhænger af hvilke ydelser og pakker lejer vælger. Udgifter til tilslutning og abonnement til kabel-tv betales af lejer direkte til udbyder.

Areal
Henset til at ejendommen er under opførelse, er lejer bekendt med og har accepteret, at det i kontraktens § 1 anførte areal kan være ændret, når ejendommen er færdigopført. Hvis det anførte areal ændres, vil lejen blive reguleret i op- eller nedadgående retning i overensstemmelse hermed. Hvis BEA arealet for det lejede overstiger mere end 5%, kan lejer uden omkostninger vælge at træde ud af lejekontrakten.

Inventar
Lejemålet leveres med i det i lejekontrakten angivne inventar. Hvis der i lejligheden ved indflytningen findes tæpper eller andet løsøre, der ikke er nævnt i kontrakten, tilhører de ikke udlejer, og udlejer hæfter ikke for reparation eller udskiftning af disse.

Øvrige byggerier i området
Lejemålet er beliggende i et bolig- og erhvervsområde, som endnu ikke er færdigbygget.

Lejer er bekendt med og accepterer de udviklingsarbejder, som foregår i området, herunder at der kan forekomme gener i form af støj, støv mv.

Lejer skal ligeledes tåle eventuelle øvrige ulemper og gener ved færdiggørelsen af den øvrige bebyggelse i området, herunder anvendelse af udendørsarealer til byggeplads, stilladsopsætning og oplagring af byggematerialer mv., anlæg af veje, gennemførelse af byggemodning samt ulemper og gener ved udbedring af eventuelle mangler.

Altan/terrasse
Lejer har en eksklusiv brugsret til den altan/terrasse, der ligger i umiddelbar forlængelse af lejemålet.

Lejer er afskåret fra at anvende de terrasser, forhaver m.v., der ligger i umiddelbar forlængelse af øvrige lejemål, idet den pågældende lejer har en eksklusiv brugsret til dette areal.

Havemøbler/møbler samt andre genstande må ikke stilles direkte op af vinduesglas, da der kan forekomme termisk brud, dette bliver forsaget af kulde-varme forskelle.

Udendørs- og fællesarealer
Lejer er bekendt med, og accepterer, at udendørsarealer - og fællesarealer i øvrigt - ikke kan forventes at være færdiggjort ved lejeforholdets begyndelse. Udlejer sørger dog for, at arbejderne udføres så snart det - under hensyntagen til vejrlig, årstid m.v. - er muligt. Lejer er ikke berettiget til lejereduktion eller anden form for kompensation som følge af den manglende færdiggørelse og eventuelle gener i forbindelse med færdiggørelsesarbejderne og udviklingen af området.

Lejer er således også indforstået med, at der kan ske ændring i fællesfaciliteter og fællesforsyning. Lejer skal ligeledes tåle eventuelle øvrige ulemper og gener ved færdiggørelsen af den øvrige bebyggelse i området, herunder anvendelse af udendørsarealer til byggeplads, stilladsopsætning og oplagring af byggematerialer mv., anlæg af veje, gennemførelse af byggemodning samt ulemper og gener ved udbedring af eventuelle mangler.

Vejledning om ren- og vedligeholdelse
Ved indflytning udleveres vejledning om ren- og vedligeholdelse af lejligheden og dens installationer.

Lejemålets begyndelse og ophør

Indflytningstidspunkt
Lejemålet er under opførelse og forventes leveret i henhold til en AB92-standard. Der kan derfor ikke oplyses et endeligt indflytningstidspunkt. Det fremhæves, at det i kontraktens § 2 nævnte begyndelsestidspunkt alene udgør et forventet indflytningstidspunkt.

Lejer er forpligtet til - om nødvendigt - at acceptere, at lejemålets begyndelse udskydes, hvis arbejderne forsinkes, uden udlejers betaling af nogen form for kompensation til lejer. Hvis lejemålets begyndelse udskydes,

betaler lejer først husleje fra lejemålets udskudte begyndelse. Lejer skal have besked om en eventuel udskydelse fra udlejer senest 2 måneder inden lejemålets begyndelse.

Lejemålet træder - hvis det ikke udskydes - i kraft på den i kontraktens § 2 nævnte dato. Er denne dag en lørdag, en søndag eller en helligdag udskydes tidspunktet for lejemålets overdragelse til lejer til den følgende hverdag. Lejer får overdraget lejemålet, herunder udleveret nøgler, ved indflytningssynet, som kan være en hverdag umiddelbart efter overdragelsesdagen.

Opsigelse inden lejeforholdets begyndelse
Lejekontrakten kan ikke opsiges forud for lejeforholdets begyndelse.

Lejefastsættelse og lejeregulering

Fri lejefastsættelse
Lejemålet er beliggende i en ejendom, der er taget i brug efter den 31. december 1991. Lejemålet er dermed omfattet af reglerne om fri lejefastsættelse jf. boligreguleringslovens § 15 a og jf. lejelovens § 53, stk. 3. Reglerne i boligreguleringslovens §§ 5-10, § 11, stk. 2 og 3, og §§ 12-14 er således fraveget for denne lejeaftale. Lejen er således fastsat i overensstemmelse med markedslejen.

Lejeregulering
Den til enhver tid gældende leje reguleres hvert år den 1. januar - første gang den 1. januar **2022** - med den procentvise ændring i nettoprisindekset fra oktober måned det foregående år til oktober måned forud for reguleringstidspunktet. Den årlige regulering af lejen kan beregnes som følger: ((Gældende leje / Gammelt indeks) * nyt indeks) = ny leje

Pristalsreguleringen sker på grundlag af den umiddelbart før reguleringstidspunktet gældende leje. Den årlige pristalsregulering af lejen gennemføres alene ved udlejers skriftlige meddelelse herom til lejer.

Ud over regulering af lejen med udviklingen i nettoprisindekset kan lejen reguleres efter lejelovgivningens almindelige regler, herunder som følge af stigninger i ejendommens skatter og afgifter, jf. lejelovens §§ 50-52, og hvis der gennemføres forbedringer af ejendommen eller af lejemålet. Der sker ingen regulering, hvis ejendommens skatter og afgifter falder. Forbedres det lejede, jf. lejelovens § 58, har udlejer ret til at opkræve lejeforhøjelse efter principperne i lejelovens § 58.

Udlejer er berettiget til helt eller delvist at undlade at opkræve ovennævnte lejeforhøjelse af lejen, uden at dette betragtes som afkald på retten til at opkræve forhøjelserne i de efterfølgende år.

Depositum og forudbetalt leje reguleres, så det til enhver tid svarer til i alt 4 måneders leje.

Overtagelse og aflevering af lejemålet

Overtagelse af lejemålet
Lejemålet overtages indflytningsklart og leveres af udlejer i henhold til en AB92/AB18-standard. Lejer skal således acceptere, at der kan være visse mindre mangler ved lejemålet på overtagelsesdagen, der vil blive udbedret af udlejer efter reglerne i AB92/AB18. Lejemålet overtages i øvrigt nyistandsat, dvs. nymalet på alle overflader og med nyafslebne og nylakerede gulve, uden væsentlige mangler og med nye installationer. Ved fraflytning skal lejemålet i henhold til nedenstående afleveres som overtaget og lejer er således forpligtet til at betale istandsættelsesudgifterne herved.
Mangelliste
Under henvisning til kontraktens § 7 opfordres lejer til at fremsende mangelliste til administrators kontor senest 14 dage efter indflytning. Mangellisten er kun gyldig, når administrator har returneret en dateret og kvitteret kopi til lejeren, der bør opbevare den kvitterede kopi som bilag til lejeaftalen.

Aflevering af lejemålet - Flyttesyn
Forinden afholdelsen af flyttesyn, skal lejer sørge for fuldstændig rengøring af lejemålet, herunder pudsning af ruder (ind- og udvendig), rensning af afløb og afløbsriste samt rengøring af alle hårde hvidevarer. Flyttesynet afholdes fjorten dage inden dato for lejemålets ophør, når lejemålet er ryddet og rengjort. Dette betyder, at lejemålet skal være fraflyttet senest den 15. i måneden før lejemålets ophør. Hvis lejer fraflytter tidligere, afholdes flyttesynet umiddelbart efter lejers fraflytning. I flyttesynet deltager lejer og udlejer (eller disses befuldmægtigede).

Istandsættelse og betaling af leje under istandsættelse

Istandsættelsen udføres af momsregistrerede håndværkere ved udlejers foranstaltning og lejer kan ikke selv foretage istandsættelsen. Omkostninger betales af fraflyttende lejer og modregnes i depositum. Hvis omkostningerne overstiger depositum, skal restbeløbet indbetales kontant.

Hvis der i lejers tid er sket skader på f.eks. døre, køkkenlåger, bordplader, sanitet, fliser eller hårde hvidevarer, skal der ske udskiftning af den beskadigede del for lejers regning.

Lejer er ved lejemålets ophør pligtig til at betale leje for den tid, der medgår til lejlighedens istandsættelse.

Gebyr til flytteaflæsning og omlægning af låsecylinder
Ved fraflytning betaler lejer gebyrer til flytteaflæsning af lejemålets målere efter gældende takster. Ved fraflytning tilbageholdes en del af depositum til dækning af eventuelle efterbetalingskrav ved afslutning af forbrugsregnskaber.

Udlejer kan – for lejers regning – omlægge det lejedes låsecylinder. Herfor opkræves over flytteopgørelsen et gebyr på kr. 610. Beløbet indekseres på samme vis som huslejen.

Forsikring
Udlejer forsikrer ejendommen på sædvanlig vis, dog ikke for glas og sanitet. Da lejer har den indvendige vedligeholdelse, anbefaler udlejer at lejer sørger for at lejers indboforsikring omfatter glas- og sanitetsforsikring.

Udlejers adgang til det lejede efter lejemålet er opsagt
Når lejligheden er opsagt, eller når lejer af anden grund skal flytte, skal lejer give potentielle nye lejere adgang til at bese lejligheden alle hverdage i tidsrummet kl. 16.00 – 20.00 eller i et andet tidsrum, der aftales lejer og udlejer imellem.

Adgang for udlejer og dennes entreprenører
Lejer er forpligtet til at give håndværkere adgang til at foretage eventuelle mangeludbedringer efter indflytningen.

Lejer er forpligtet til at give udlejer og udlejers entreprenør adgang til lejemålet i forbindelse med 1-års og 5-års gennemgangen af ejendommen med henblik på, at udlejer kan gøre et eventuelt mangelsansvar gældende over for entreprenøren. Lejer sørger i øvrigt for uden ugrundet ophold at give udlejer meddelelse, hvis lejer konstaterer mangler ved lejemålet, herunder således at udlejer kan gøre mangelkravet gældende over for udlejers entreprenør.

Ren- og vedligeholdelse m.v.

Vedligeholdelse af lejligheden skal ske i overensstemmelse med den udleverede vejledning om ren- og vedligeholdelse af lejligheden og dens installationer.

Al indvendig renholdelse, herunder rensning af vandlåse og afløb påhviler lejer. Lejer er desuden forpligtet til at renholde vinduer/ruder ind- og udvendigt, ligesom lejer er pligtig at renholde inventar og installationer i det lejede, herunder blandt andet med renholdelse og udskiftning af filtrer i emhætte, genvex anlæg og andre installationer.

Lejer skal afholde udgifter til maling, hvidtning, tapetsering og slibning samt lakering af gulve. Vedligeholdelse skal ske så ofte, at lejemålet til enhver tid er i god vedligeholdt stand. Maling omfatter ud over maling af vægge og lofter også maling af radiatorer og træværk i lejligheden, herunder døre, karme, gerigter, paneler og entrédør på den indvendige side og indvendige vinduesrammer til rammernes kant og fals. Lejligheden må kun males i hvide farver. På vægge og kun på vægge er det tilladt at male med en farve, dog såfremt farve benyttes er lejer gjort bekendt med at det indbefatter en malerbehandling tilbage til hvid ved fraflytning, som lejer hæfter for uanset om væggen står uden skrammer. Der må ikke anvendes strukturmaling. Træværk må ikke afsyres, og må ikke henstå ubehandlet.

Der må ikke bores huller i fliser, skabselementer og døre uden udlejers skriftlige tilladelse. Gulvene må ikke slibes under lejeperioden.

Lejer har den fulde vedligeholdelses- og renholdelsespligt i forhold en eventuel altan, terrasse herunder eventuelt værn/stakit/hæk samt andre arealer tilknyttet lejemålet. Altan/terrasse skal altid fremstå velplejet.

For god ordens skyld præciseres det, at den løbende pasning af ejendommens græsarealer, beplantning, hække mellem lejlighederne m.v. (fællesarealer) forestås af udlejer. Lejers bidrag hertil er indeholdt i lejen.

GDPR
Lejer er bekendt med at udlejer og udlejers administrator opbevarer og registrerer lejers CPR-nr. til brug for udbetaling via Nem-konto samt elektronisk kommunikation.

Parterne er enige om, at meddelelser efter lejelovgivningen udveksles ved hjælp af elektronisk kommunikation, herunder pr. e-mail og e-boks, jf. lejelovens § 4. Parterne forpligter sig til at sikre, at modparten til enhver tid er i besiddelse af partens gældende e-mailadresse til brug for kommunikationen. Der kan i lejeperioden blive foretaget spørgeundersøgelse af administrator. Der vil udelukkende være omhandlende spørgsmål i relation til lejeforholdet. Lejer tillader ved underskrift af nærværende at kunne kontaktes herom.

Ved indgåelse af denne aftale, er det aftalt, at udlejer i forbindelse med den løbende varetagelse af ejendommens drift har mulighed for at registrerer og behandler data vedrørende bygningen og den enkelte lejlighed, og at denne data i et vist omfang vil kunne betragtes som persondata. Der er tale om data fra sensorer, målere og andre systemer, herunder registreringer af varmt- og koldtvandsmålinger, varmemålinger, temperaturmålinger, støjmålinger, indeklimaregistreringer og låse. Udlejer kan anvende eksterne databehandlere til håndtering af disse data. Anonymiseret data kan desuden anvendes til statistik, forskning og udvikling.

Underskrift
Ved delelejlighed: Parterne er enige om, at de i lejekontrakten anførte lejere, udgør et lejerfællesskab, hvorefter lejerne hæfter solidarisk for betaling af alle ydelser til udlejer samt opfyldelse af alle forpligtelser, der følger af lejekontrakten. Den enkelte medlejer kan ikke frigøres separat fra lejekontrakten ved opsigelse, fraflytning eller ved overdragelse af sin andel af lejemålet til andre.

Ved underskrift på nærværende tillæg bekræfter lejer at have gennemlæst kontrakten og tillægget ligesom lejer erklærer ikke at være registreret hos RKI.

Lejekontrakt

Name	Date	Name	Date
Kenneth Zangger Madsen	**2025-09-12**	[redacted]	**2025-09-12**

Identification

MitID Kenneth Zangger Madsen

Identification

MitID [redacted]

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Signing Information

Lejekontrakt

Name	UniqueID	Signed at
[redacted]	4d581cd2-8f77-45d7-b3d0-1974fda778f8	2025-08-24 20:25:44
[redacted]	Facc9a82-4dfa-4825-b185-1c88b9b65744	2025-08-24 20:25:24
Kenneth Zangger Madsen	00e34eb7-fe7a-45cf-8a8e-5405f7aa7964	2025-08-25 18:51:17

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Typeformular A, 10. udgave

Lejemålsnr.: _____

LEJEKONTRAKT for beboelse

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

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

En række bestemmelser i lejelovgivningen er ufravigelige, medens andre 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: Hedesøvej 13, 2. 1 By: 2640 Hedehusene

Udlejeren:

Navn: Søparken Terrasse ApS under konkurs
CVR-nr./reg.nr.: 43634615

Adresse: Vestergade 62
8600 Silkeborg

Telefon: +4520802502 E-mail: leje@udlejemegleren.dk

Lejeren:

Navn: [redacted]

Adresse: [redacted]

Telefon: [redacted] E-mail: [redacted]

Areal:

Lejemålets samlede bruttoetageareal udgør 133 m², der består af 4 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:

Røgfri beboelse

§ 2. Lejeforholdets begyndelse og ophør

Begyndelse: Lejeforholdet begynder den 1.1.2026 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 233.400,00 kr.

Betaling: Lejen m.v. forfalder til betaling den 1. i hver (sæt x) ☒ Måned ○ ***Kvartal***

Lejen pr. måned/kvartal udgør 19.450,00 kr.

Betalinger udover lejen udgør:

A conto varmebidrag	450,00	kr.
A conto vandbidrag		kr.
A conto elbidrag		kr.
A conto kølingsbidrag		kr.
Antennebidrag		kr.
Internetbidrag		kr.
Bidrag til beboerrepræsentation		kr.
Andet*:		kr.
Andet*:		kr.
I alt betales pr. måned/kvartal:	19.900,00	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. 1.1.2026
Ved fremtidige ændringer i skatter og afgifter vil denne dato blive taget som udgangspunkt.

Betalingssted: ☒ Lejen m.v. betales på udlejerens kontonr. 9070 - 1642301647 i (pengeinstitut): Sparekassen Danmark
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 10.9.2025 betaler lejeren et depositum på 58.350,00 kr. svarende til 3,00 måneders leje (højst 3 måneders leje).

Forudbetalt leje: Senest den 10.9.2025 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 10.9.2025 betaler lejeren i alt 78.250,00 kr., svarende til:

Forudbetalt leje:		kr.
Leje m.v. for perioden:		
1.1.2026 til 31.1.2026	19.450,00	kr.
Depositum	58.350,00	kr.
A conto og andre bidrag	450,00	kr.
		kr.
		kr.
I alt	78.250,00	kr.

Første gang, der herefter skal betales husleje, er den 1.2.2026.

§ 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 1.1.2026
☐ 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 _____
☒ 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 _____
står der _____ 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: Kogeplader + ovn
☐ Køleskab	⊠ Opvaskemaskine	⊠ Emhætte	☐ Andet: _____
☐ Fryser	☐ Vaskemaskine	☐ Vaskemaskine/Tørretumbler	☐ Andet: _____

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

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

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

Særlige vilkår for husdyrtilladelsen:

_____

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

Husordenen vedlægges, såfremt en sådan findes for ejendommen.

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

Øvrige oplysninger om det lejede – fortsat

§ 11. Særlige vilkår

Fravigelser: **Her anføres aftalte fravigelser og tilføjelser i forhold til lejelovgivningens almindelige regler og standardkontraktens §§ 1-10. Sådanne fravigelser vil kunne medføre, at 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):

Lejemålet er beliggende i en reguleret kommune i en ejendom, der er taget i brug efter den 31. december 1991. Lejelovens regler om omkostningsbestemt leje skal ikke gælde for lejeaftalen, jf. lejelovens § 41, jf. lejelovens § 54, stk. 1, nr. 1.

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 januar reguleres den gældende leje med stigningen i nettoprisindekset fra oktober måned året før til den oktober måned forud for reguleringstidspunktet. Lejen reguleres første gang den 1.1.2027.

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:

§11, stk. 1 - Betingelser for lejekontraktens gyldighed

Lejekontrakten er betinget af, at lejer rettidigt har betalt de i § 4 angivne beløb. Denne lejekontrakt er at betragte som en opfordring til at gøre tilbud, indtil udlejer har underskrevet aftalen.

§11, stk. 2 - Fraflytning af lejemålet

Lejer skal fraflytte lejemålet og aflevere det ryddet for inventar 14 kalenderdage før lejemålets ophør, med henblik på udlejers eventuelle istandsættelse. Lejer hæfter for lejen samt forbrugsudgifter i denne periode. Medmindre lejer har misligholdt eller vanrøgtet det lejede, begrænses lejers hæftelse for leje i istandsættelsesperioden til 14 dage.

§11, stk. 3 - Indkaldelse til indflytningssyn

Lejer indkaldes hermed til indflytningssyn i lejemålet 01.01.2026 kl. 11:00, hvor der samtidig udleveres nøgler.

§11, stk. 4 - Begrænsning ved indretning

Lejer må ikke uden udlejers skriftlige samtykke ændre farven på lejemålets vægge, lofter, gulve, træ eller metal. Det påhviler lejeren at undersøge vægge og lofter for ledninger, rør og kabler, inden der bores, skrues eller bankes i vægge eller lofter. Der kan findes ledninger, rør og kabler i alle vægge og lofter. Det er ikke tilladt at bore huller i vinduesrammer, døre, skabe, klinker, fliser eller bordplader. Dette er misligholdelse og vil medføre omfattende udbedringsarbejder der skal betales af lejer.

§11, stk. 5 - Husorden

Den nuværende husorden kan når som helst og uden yderligere varsel ændres af udlejer ved skriftlig fremsendelse af revideret version til samtlige lejere. Såfremt der er en beboerrepræsentation i ejendommen, kan et beboermøde vedtage en husorden. En sådan husorden kan dog ikke ændre på kontraktens vilkår.

§11, stk. 6 - Røgfri beboelse

Det lejede må ikke uden udlejers skriftlige samtykke benyttes til andet end røgfri helårsbeboelse for lejer med husstand. Rygning siver igennem etageadskillelsen og generer de øvrige lejere, ligesom rygning skader tapet, væv, lofter og træværk og gør istandsættelsesudgifterne ved lejers fraflytning betydeligt højere. Rygning i lejemålet betragtes som kontraktstridig brug af lejemålet.

§11, stk. 7 - Beboelsesperiode

Lejemålet er betinget af, at de i § 1 anførte lejere i hele lejeperioden beboer lejemålet.

§11, stk. 8 - Gebyr for flytteaflæsninger

Gebyrer for flytte- og årsaflæsninger af varme, el, gas og vand, hvor der er opsat målere, opkræves hos lejerne i henhold til forsyningsselskabernes gældende takster.

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.

HUSORDEN FOR EJENDOMMEN

1. GENERELT

- Denne husorden er gældende som vilkår til den indgåede kontrakt, og lejeren er forpligtet til at overholde heri fastsatte bestemmelser, jf. Lejelovens §152, stk. 2. Lejeren er endvidere forpligtet til at efterkomme og overholde de mundtlige eller skriftlige påbud, der måtte blive meddelt af udlejer eller dennes stedfortræder, herunder vicevært.
- Lejeren skal hurtigst muligt anmelde enhver fejl eller skade, der måtte opstå i lejemålet eller ejendommen, så nødvendig udbedring kan foretages.
- Beskadiger lejeren fællesarealer, laver graffiti o.lign. eller henstiller affald, hvor dette ikke er tilladt, jf. denne husorden, vil dette blive repareret/fjernet på den pågældende lejers regning.
- Som hovedregel opfordres lejerne til i alle forhold at vise hensynsfuldhed over for andre beboere og for ejendommen som helhed. Man bør afholde sig fra handlinger, der kan være til skade eller ulempe for andre.

2. LEJERS ANSVAR FOR GÆSTER

- Lejeren er forpligtet til at sørge for at såvel husordensregler som mundtlige eller skriftlige påbud fra udlejer, jf. pkt.1, også overholdes af medlemmer af lejerens husstand samt de personer og gæster, som besøger lejeren eller opholder sig i dennes lejlighed.

3. BENYTTELSE AF LEJEMÅL

- Vandspild skal undgås, hvorfor dryppende haner samt utætte cisterner skal anmeldes til udlejer omgående. Der må ikke smides noget i toiletkummen, som kan tilstoppe afløbet. Riste og afløb renses jævnligt for hår og sæberester, så vandet frit kan passere (køkkenvask, håndvask, bruserist). Endvidere skal ventilationsriste i vægge eller loft ligeledes rengøres jævnligt for at undgå dårligt indeklima samt forringelser af ventilationssystemets effektivitet.
- Såfremt lejeren for egen regning ønsker installation af f.eks. telefon/internet-forbindelse, kabel-TV, parabol eller lignende, hvor der skal monteres ting på ejendommen, må dette kun ske efter godkendelse fra udlejer og efter dennes anvisninger.

4. ANVENDELSE AF ALTANER

- Det er ikke tilladt at opbevare indbo mv. på altaner, medmindre det indgår i den almindelige daglige brug af disse. Endvidere er det ikke tilladt at bruge åben ild eller grill på altaner af hensyn til brandfare og røggener. Lejeren skal sørge for at holde altaner samt afløb fra disse rene, ligesom lejeren er forpligtet til at rydde altanen for sne, istapper o.lign., idet det i modsat fald vil kunne forårsage vandskade hos underliggende beboere.

5. BENYTTELSE AF FÆLLESAREALER, PULTERRUM MV

- Lejeren har kun ret til at disponere over fællesrum, såvel indendørs som udendørs efter anvisning og med respekt for de øvrige lejeres brugsret. Hoved-, bag- og kælderdøre skal altid være aflåste. Der må ikke ryges i opgange, på trapper eller fællesarealer i ejendommen, og såfremt man uheldigvis kommer til at svine ekstraordinært på disse områder, skal den lejer der har ansvaret herfor, omgående gøre det rent igen.

- Lejeren har kun ret til at disponere over et pulterrum, såfremt dette udtrykkeligt er anvist af udlejer. Pulterrum skal altid være aflåst og være afmærket med skilt med oplysning om lejers navn og lejlighed. Bemærk venligst at opbevaring af private ejendele i pulterrum sker på eget ansvar. Ved evt. vandskade, tyveri, hærværk o.lign. dækker ejendommens forsikring ikke skade på private ejendele.
- Vaske- og tørrerummene skal efter brug efterlades ryddelige og rengjorte.
- Det er hverken tilladt at opbevare eller henstille indbo, andre effekter, brandfarlige væsker, affald eller lignende på trapper, lofter, gårdarealer eller kældre udenfor de anviste pulterrum, idet der henvises til den almindelige brandfare samt vanskelighederne ved at passere gangarealet som flugtvej i tilfælde brand. Barnevogne, cykler, knallerter og lignende må kun stilles på de af udlejer anviste steder.

6. STØJ, LEG, FESTER MV.

- Lydstyrken fra radio, TV, musikanlæg, musikinstrumenter, diverse støjende maskiner og lignende må på intet tidspunkt være så kraftig, at lyden er til gene for de øvrige beboere.
- Lejeren skal udvise hensyn i forbindelse med støjende adfærd og naturligvis orientere omkringboende med rimelig varsel, før nødvendig støjende adfærd påbegyndes.
- Leg og ophold på fællesarealer skal ske under rimelig hensyntagen til de øvrige beboere og skal ophøre ved mørkets frembrud.

7. AFFALD

- Lejerens husholdningsaffald må kun anbringes i de dertil anviste affaldsbeholdere, og dette skal af sundhedsmæssige grunde ske i lukkede plastposer. Affald, der ikke kan fjernes med den almindelige dagrenovation, skal lejeren selv fjerne for egen regning. Dette gælder såvel ved pladsmangel i beholderne til husholdningsaffald som hvis affaldet består af andet end husholdningsaffald, dvs. storskrald, pap/trækasser, kasserede brugsting o.lign.

8. SKADEDYR, SVAMP MV.

- Eventuelle angreb af skadedyr, herunder husbukke, væggetøj o.lign., samt svamp skal straks anmeldes til udlejeren.

9. ÆNDRING AF HUSORDEN

- Reglerne i denne husorden kan efterfølgende løbende ændres eller revideres af udlejeren, såfremt der findes behov herfor, og en evt. efterfølgende ny udgave af husordenen indgår herefter som nyt vilkår for lejekontrakten.

Hvis lejekontrakten anfører noget andet end ovenstående, så går den kontraktlige aftale forud for husordenen.

Lejekontrakt

Name	Date	Name	Date
Kenneth Zangger Madsen	2025-08-25	[redacted]	2025-08-24

Identification

MitID Kenneth Zangger Madsen

Identification

MitID [redacted]

Name	Date
[redacted]	2025-08-24

Identification

MitID [redacted]

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Signing Information

Lejekontrakt

Name	UniqueID	Signed at
[redacted]	11f604e3-a99d-46af-a9dc-01cf5150c218	2024-06-10 20:23:26
Kenneth Zangger Madsen	00e34eb7-fe7a-45cf-8a8e-5405f7aa7964	2024-06-11 11:14:45

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Typeformular A, 10. udgave

Lejemålsnr.: _____

LEJEKONTRAKT for beboelse

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

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

En række bestemmelser i lejelovgivningen er ufravigelige, medens andre 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: Hedesøvej 15, st. 1 By: 2640 Hedehusene

Udlejeren:

Navn: Søparken Terrasse ApS
CVR-nr./reg.nr.: 43634615

Adresse: Beddingen 11.1.6
9000 Aalborg

Telefon: +4520718070 E-mail: leje@udlejemegleren.dk

Lejeren:

Navn: [redacted]

Adresse: [redacted]

Telefon: [redacted] E-mail: [redacted]

Areal:

Lejemålets samlede bruttoetageareal udgør 85 m², der består af 3 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:

Røgfri beboelse

§ 2. Lejeforholdets begyndelse og ophør

Begyndelse: Lejeforholdet begynder den 1.7.2024 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 141.600,00 kr.

Betaling: Lejen m.v. forfalder til betaling den 1. i hver (sæt x) ☒ Måned ○ ***Kvartal***

Lejen pr. måned/kvartal udgør 11.800,00 kr.

Betalinger udover lejen udgør:

A conto varmebidrag	425,00	kr.
A conto vandbidrag	325,00	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:	12.550,00	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. 1.1.2024
Ved fremtidige ændringer i skatter og afgifter vil denne dato blive taget som udgangspunkt.

Betalingssted: ☒ Lejen m.v. betales på udlejerens kontonr. 9070 - 1635344152 i (pengeinstitut): Sparekassen Danmark
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 12.6.2024 betaler lejeren et depositum på 35.400,00 kr. svarende til 3,00 måneders leje (højst 3 måneders leje).

Forudbetalt leje: Senest den 28.6.2024 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 28.6.2024 betaler lejeren i alt 12.550,00 kr., svarende til:

Forudbetalt leje:		kr.
Leje m.v. for perioden:		
1.7.2024 til 31.7.2024	11.800,00	kr.
Depositum		kr.
A conto og andre bidrag	750,00	kr.
		kr.
		kr.
I alt	12.550,00	kr.

Første gang, der herefter skal betales husleje, er den 1.8.2024.

§ 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 1.7.2024
☐ 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 1.7.2024
☒ 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 _____
står der _____ 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: Kogeplader + ovn
⊠ Køleskab	⊠ Opvaskemaskine	⊠ Emhætte	☐ Andet:
⊠ Fryser	☐ Vaskemaskine	☐ Vaskemaskine/Tørretumbler	☐ Andet:

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

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

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

Særlige vilkår for husdyrtilladelsen:

Vilkår for husdyr fremgår af §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 januar reguleres den gældende leje med stigningen i nettoprisindekset fra oktober måned året før til den oktober måned forud for reguleringstidspunktet. Lejen reguleres første gang den 1.1.2025.

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:

§11, stk. 1 - Betingelser for lejekontraktens gyldighed

Lejekontrakten er betinget af, at lejer rettidigt har betalt de i § 4 angivne beløb. Denne lejekontrakt er at betragte som en opfordring til at gøre tilbud, indtil udlejer har underskrevet aftalen.

§11, stk. 2 - Fraflytning af lejemålet

Lejer skal fraflytte lejemålet og aflevere det ryddet for inventar 14 kalenderdage før lejemålets ophør, med henblik på udlejers eventuelle istandsættelse. Lejer hæfter for lejen samt forbrugsudgifter i denne periode. Medmindre lejer har misligholdt eller vanrøgtet det lejede, begrænses lejers hæftelse for leje i istandsættelsesperioden til 14 dage.

§11, stk. 3 - Gebyr for flytteaflæsninger

Gebyrer for flytte- og årsaflæsninger af varme, el, gas og vand, hvor der er opsat målere, opkræves hos lejerne i henhold til forsyningsselskabernes gældende takster.

§11, stk. 4 - Indkaldelse til indflytningssyn

Lejer indkaldes hermed til indflytningssyn i lejemålet 01.07.2024 kl. 12:00, hvor der samtidig udleveres nøgler.

§11, stk. 5 - Begrænsning ved indretning

Lejer må ikke uden udlejers skriftlige samtykke ændre farven på lejemålets vægge, lofter, gulve, træ eller metal. Det påhviler lejeren at undersøge vægge og lofter for ledninger, rør og kabler, inden der bores, skrues eller bankes i vægge eller lofter. Der kan findes ledninger, rør og kabler i alle vægge og lofter. Det er ikke tilladt at bore huller i vinduesrammer, døre, skabe, klinker, fliser eller bordplader. Dette er misligholdelse og vil medføre omfattende udbedringsarbejder der skal betales af lejer.

§11, stk. 6 - Husorden

Den nuværende husorden kan når som helst og uden yderligere varsel ændres af udlejer ved skriftlig fremsendelse af revideret version til samtlige lejere. Såfremt der er en beboerrepræsentation i ejendommen, kan et beboermøde vedtage en husorden. En sådan husorden kan dog ikke ændre på kontraktens vilkår.

§11, stk. 7 - Røgfri beboelse

Det lejede må ikke uden udlejers skriftlige samtykke benyttes til andet end røgfri helårsbeboelse for lejer med husstand. Rygning siver igennem etageadskillelsen og generer de øvrige lejere, ligesom rygning skader tapet, væv, lofter og træværk og gør istandsættelsesudgifterne ved lejers fraflytning betydeligt højere. Rygning i lejemålet betragtes som kontraktstridig brug af lejemålet.

§11, stk. 8 - Udvidet vedligeholdelse

Foruden den i §8 angivne vedligeholdelse, påhviler følgende lejer: Lejer skal vedligeholde og forny ruder og holde indvendige vandhaner, gashaner og el-afbrydere forsvarligt ved lige. Lejer skal endvidere vedligeholde wc-kummer, cisterner, vaskekummer, badekar, køleskabe, komfurer, vaskemaskiner og lignende installationer. Lejeren skal endvidere rense tilstoppet afløb fra håndvask, køkkenvask og toilet. Hvis lejeren ikke opfylder pligten inden 8 dage efter, at udlejeren har opfordret ham til det, kan udlejer istandsætte for lejerens regning.

§11, stk. 9 - Det lejede er en ejerlejlighed

Lejemålet er beliggende i en ejerlejlighed, og lejer gøres derfor opmærksom på udlejers mulighed for opsigelse til eget brug, jf. lejelovens § 171, stk. 1.

§11, stk. 10 - Særlig tilladelse til husdyr

Lejer må kun holde dyr efter skriftlig tilladelse fra udlejer. Flere og flere personer har allergier mod forskellige dyr og ved at have dyr i lejemålet, kan udlejer ikke fremover garantere eventuelt svært allergiske lejere, at der ikke har været holdt dyr i lejemålet. Selv ved god hygiejne og påpasselighed opleves desuden støj- og lugtgener, samt øget vedligeholdelsesbehov, såfremt der holdes dyr. Der må således ikke uden udlejers skriftlige tilladelse holdes nogen former for dyr i lejemålet af hensyn til fremtidige lejere, samt ejendommens øvrige beboere. Såfremt lejer uden skriftlig tilladelse fra udlejer holder dyr, er det at betragte som en væsentlig misligholdelse af lejeaftalen, som kan medføre opsigelse og/eller ophævelse af lejeforholdet.

§11, stk. 11 -

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.

HUSORDEN FOR EJENDOMMEN

1. GENERELT

- Denne husorden er gældende som vilkår til den indgåede kontrakt, og lejeren er forpligtet til at overholde heri fastsatte bestemmelser, jf. Lejelovens §152, stk. 2. Lejeren er endvidere forpligtet til at efterkomme og overholde de mundtlige eller skriftlige påbud, der måtte blive meddelt af udlejer eller dennes stedfortræder, herunder vicevært.
- Lejeren skal hurtigst muligt anmelde enhver fejl eller skade, der måtte opstå i lejemålet eller ejendommen, så nødvendig udbedring kan foretages.
- Beskadiger lejeren fællesarealer, laver graffiti o.lign. eller henstiller affald, hvor dette ikke er tilladt, jf. denne husorden, vil dette blive repareret/fjernet på den pågældende lejers regning.
- Som hovedregel opfordres lejerne til i alle forhold at vise hensynsfuldhed over for andre beboere og for ejendommen som helhed. Man bør afholde sig fra handlinger, der kan være til skade eller ulempe for andre.

2. LEJERS ANSVAR FOR GÆSTER

- Lejeren er forpligtet til at sørge for at såvel husordensregler som mundtlige eller skriftlige påbud fra udlejer, jf. pkt.1, også overholdes af medlemmer af lejerens husstand samt de personer og gæster, som besøger lejeren eller opholder sig i dennes lejlighed.

3. BENYTTELSE AF LEJEMÅL

- Vandspild skal undgås, hvorfor dryppende haner samt utætte cisterner skal anmeldes til udlejer omgående. Der må ikke smides noget i toiletkummen, som kan tilstoppe afløbet. Riste og afløb renses jævnligt for hår og sæberester, så vandet frit kan passere (køkkenvask, håndvask, bruserist). Endvidere skal ventilationsriste i vægge eller loft ligeledes rengøres jævnligt for at undgå dårligt indeklima samt forringelser af ventilationssystemets effektivitet.
- Såfremt lejeren for egen regning ønsker installation af f.eks. telefon/internet-forbindelse, kabel-TV, parabol eller lignende, hvor der skal monteres ting på ejendommen, må dette kun ske efter godkendelse fra udlejer og efter dennes anvisninger.

4. ANVENDELSE AF ALTANER

- Det er ikke tilladt at opbevare indbo mv. på altaner, medmindre det indgår i den almindelige daglige brug af disse. Endvidere er det ikke tilladt at bruge åben ild eller grill på altaner af hensyn til brandfare og røggener. Lejeren skal sørge for at holde altaner samt afløb fra disse rene, ligesom lejeren er forpligtet til at rydde altanen for sne, istapper o.lign., idet det i modsat fald vil kunne forårsage vandskade hos underliggende beboere.

5. BENYTTELSE AF FÆLLESAREALER, PULTERRUM MV

- Lejeren har kun ret til at disponere over fællesrum, såvel indendørs som udendørs efter anvisning og med respekt for de øvrige lejeres brugsret. Hoved-, bag- og kælderdøre skal altid være aflåste. Der må ikke ryges i opgange, på trapper eller fællesarealer i ejendommen, og såfremt man uheldigvis kommer til at svine ekstraordinært på disse områder, skal den lejer der har ansvaret herfor, omgående gøre det rent igen.

- Lejeren har kun ret til at disponere over et pulterrum, såfremt dette udtrykkeligt er anvist af udlejer. Pulterrum skal altid være aflåst og være afmærket med skilt med oplysning om lejers navn og lejlighed. Bemærk venligst at opbevaring af private ejendele i pulterrum sker på eget ansvar. Ved evt. vandskade, tyveri, hærværk o.lign. dækker ejendommens forsikring ikke skade på private ejendele.
- Vaske- og tørrerummene skal efter brug efterlades ryddelige og rengjorte.
- Det er hverken tilladt at opbevare eller henstille indbo, andre effekter, brandfarlige væsker, affald eller lignende på trapper, lofter, gårdarealer eller kældre udenfor de anviste pulterrum, idet der henvises til den almindelige brandfare samt vanskelighederne ved at passere gangarealet som flugtvej i tilfælde brand. Barnevogne, cykler, knallerter og lignende må kun stilles på de af udlejer anviste steder.

6. STØJ, LEG, FESTER MV.

- Lydstyrken fra radio, TV, musikanlæg, musikinstrumenter, diverse støjende maskiner og lignende må på intet tidspunkt være så kraftig, at lyden er til gene for de øvrige beboere.
- Lejeren skal udvise hensyn i forbindelse med støjende adfærd og naturligvis orientere omkringboende med rimelig varsel, før nødvendig støjende adfærd påbegyndes.
- Leg og ophold på fællesarealer skal ske under rimelig hensyntagen til de øvrige beboere og skal ophøre ved mørkets frembrud.

7. AFFALD

- Lejerens husholdningsaffald må kun anbringes i de dertil anviste affaldsbeholdere, og dette skal af sundhedsmæssige grunde ske i lukkede plastposer. Affald, der ikke kan fjernes med den almindelige dagrenovation, skal lejeren selv fjerne for egen regning. Dette gælder såvel ved pladsmangel i beholderne til husholdningsaffald som hvis affaldet består af andet end husholdningsaffald, dvs. storskrald, pap/trækasser, kasserede brugsting o.lign.

8. SKADEDYR, SVAMP MV.

- Eventuelle angreb af skadedyr, herunder husbukke, væggetøj o.lign., samt svamp skal straks anmeldes til udlejeren.

9. ÆNDRING AF HUSORDEN

- Reglerne i denne husorden kan efterfølgende løbende ændres eller revideres af udlejeren, såfremt der findes behov herfor, og en evt. efterfølgende ny udgave af husordenen indgår herefter som nyt vilkår for lejekontrakten.

Hvis lejekontrakten anfører noget andet end ovenstående, så går den kontraktlige aftale forud for husordenen.

Tillæg til lejekontrakt - § 11. Særlige vilkår

I dette tillæg til lejekontrakten 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.

Generelle bestemmelser

Beboelse og anvendelse
Denne lejekontrakt er betinget af, at lejer i hele lejeperioden bor i lejligheden, samt er tilmeldt folkeregisteret på lejlighedens adresse. Det er ikke tilladt at udleje eller fremleje lejligheden hverken helt eller delvist via Airbnb eller lignende tjenester.

Der må ikke bo flere personer i lejligheden end der er beboelsesrum.

Lejer er gjort bekendt med, at der efter aftalens indgåelse ikke kan tilføjes/skrives nye lejere på nærværende lejekontrakt. Tilsvarende gælder det, at der ikke accepteres nogen former for afståelse af lejemålet.

Betalingsservice
Lejer skal tilmelde huslejebetalingerne til betalingsservice eller anden lignende service.

Husorden
Lejeren har sammen med lejekontrakten fået udleveret husorden. Lejer er til enhver tid forpligtet til at overholde den til enhver tid af udlejer fastsatte husorden.

Rygning
Der må ikke ryges i lejligheden, hvilket betragtes som misligholdelse af lejekontrakten. Der må ej heller ryges på ejendommens fællesarealer.

Husdyr
Det er ikke tilladt, uden udlejers forudgående tilladelse, at holde husdyr. Udlejer kan give tilladelse til at holde mindre husdyr i lejemålet (hund/kat). Husdyret må dog ikke være til gene for ejendommens øvrige beboere og kan forlanges fjernet hvis de er til gene. Ønsker lejer at anmode udlejer om tilladelse til at holde et mindre husdyr, skal udlejer have informationer på husdyret – dokument vil blive tilsendt og skal udfyldes af lejer. Tilladelse gives kun til konkret husdyr, genanskaffer lejer således et husdyr fx hvis en hund/kat er afdød, skal der forinden indhentes en fornyet accept fra udlejer. Der gives ikke fra udlejers side tilladelse til kamphunde, slanger, krybdyr etc.

Forbrugsmålere, forbrugsregnskaber og eventuelle forstyrrelser i forsyning
Lejer er selv ansvarlig for tilmelding, aflæsning og afmelding af elforbrug direkte til forsyningsselskabet. Lejer giver fuldmagt til at udlejer/administrator kan tilmelde lejer som aftager af el. Lejer gøres opmærksom på, at lejer hæfter for lejlighedens forbrug af el m.v. fra lejemålets begyndelse til lejemålets kontraktmæssige ophør.

Der er særskilte varme- og vandmålere i lejemålet, og forbruget hertil betales som angivet i lejekontrakten ud over lejen. Forbruget afregnes via ejendommens varme- og vandregnskab en gang årligt. Udgifter til varme og vand for fællesarealer overalt i bygningen, herunder opgange, pulterrum, cykelkældre mv., fordeles i varme- og vandregnskaberne forholdsmæssigt mellem ejendommens lejligheder.

Medmindre andet fremgår af lejekontrakten, så vides det endnu ikke, pr. hvilken dato varme- og vandregnskaber løber, eftersom ejendommen er under opførsel, men regnskaberne vil følge opgørelsesperioder fra varme- og vandforsyningsværkerne. Første regnskaber vil dække minimum 7 og maksimum 18 måneder fra ibrugtagningstidspunktet.

Lejer må tåle forbigående forstyrrelser i varme og varmtvandsforsyningen, samt udlejers afbrydelser heraf i det omfang det er nødvendigt af hensyn til eftersyn af anlægget m.v.

Leje af p-plads
Leje af eventuel p-plads reguleres af separat aftale om leje af p-plads.

Internet og telefoni
Lejemålet er forberedt tilslutning til telefoni, internet og kabel-tv. Lejer vælger selv udbyder og betaler for evt. oprettelsesgebyr samt løbende forbrug, der afhænger af hvilke ydelser og pakker lejer vælger. Udgifter til tilslutning og abonnement til kabel-tv betales af lejer direkte til udbyder.

Areal
Henset til at ejendommen er under opførelse, er lejer bekendt med og har accepteret, at det i kontraktens § 1 anførte areal kan være ændret, når ejendommen er færdigopført. Hvis det anførte areal ændres, vil lejen blive reguleret i op- eller nedadgående retning i overensstemmelse hermed. Hvis BEA arealet for det lejede overstiger mere end 5%, kan lejer uden omkostninger vælge at træde ud af lejekontrakten.

Inventar
Lejemålet leveres med i det i lejekontrakten angivne inventar. Hvis der i lejligheden ved indflytningen findes tæpper eller andet løsøre, der ikke er nævnt i kontrakten, tilhører de ikke udlejer, og udlejer hæfter ikke for reparation eller udskiftning af disse.

Øvrige byggerier i området
Lejemålet kan være beliggende i et bolig- og erhvervsområde, som endnu ikke er færdigbygget.

Lejer er bekendt med og accepterer de udviklingsarbejder, som foregår i området, herunder at der kan forekomme gener i form af støj, støv mv.

Lejer skal ligeledes tåle eventuelle øvrige ulemper og gener ved færdiggørelsen af den øvrige bebyggelse i området, herunder anvendelse af udendørsarealer til byggeplads, stilladsopsætning og oplagring af byggematerialer mv., anlæg af veje, gennemførelse af byggemodning samt ulemper og gener ved udbedring af eventuelle mangler.

Altan/terrasse
Lejer har en eksklusiv brugsret til den altan/terrasse, der ligger i umiddelbar forlængelse af lejemålet. Denne skal altid fremstå pæn og ryddelig, udlejer kan forlange dette til hver en tid.

Lejer er afskåret fra at anvende de terrasser, forhaver m.v., der ligger i umiddelbar forlængelse af øvrige lejemål, idet den pågældende lejer har en eksklusiv brugsret til dette areal.

Havemøbler/møbler samt andre genstande må ikke stilles direkte op af vinduesglas, da der kan forekomme termisk brud, dette bliver forsaget af kulde-varme forskelle og tillægges lejer hvis dette forekommer pga. nævnte.

Udendørs- og fællesarealer
Lejer er bekendt med, og accepterer, at udendørsarealer - og fællesarealer i øvrigt - ikke kan forventes at være færdiggjort ved lejeforholdets begyndelse. Udlejer sørger dog for, at arbejderne udføres så snart det - under hensyntagen til vejrlig, årstid m.v. - er muligt. Lejer er ikke berettiget til lejereduktion eller anden form for kompensation som følge af den manglende færdiggørelse og eventuelle gener i forbindelse med færdiggørelsesarbejderne og udviklingen af området.

Lejer er således også indforstået med, at der kan ske ændring i fællesfaciliteter og fællesforsyning. Lejer skal ligeledes tåle eventuelle øvrige ulemper og gener ved færdiggørelsen af den øvrige bebyggelse i området, herunder anvendelse af udendørsarealer til byggeplads, stilladsopsætning og oplagring af byggematerialer mv., anlæg af veje, gennemførelse af byggemodning samt ulemper og gener ved udbedring af eventuelle mangler.

Vejledning om ren- og vedligeholdelse
Ved indflytning udleveres til nogle lejemål vejledning om ren- og vedligeholdelse af lejligheden og dens installationer.

Lejemålets begyndelse og ophør

Indflytningstidspunkt
Lejemålet er under opførelse og forventes leveret i henhold til en AB92-standard. Der kan derfor ikke oplyses et endeligt indflytningstidspunkt. Det fremhæves, at det i kontraktens § 2 nævnte begyndelsestidspunkt alene udgør et forventet indflytningstidspunkt.

Lejer er forpligtet til - om nødvendigt - at acceptere, at lejemålets begyndelse udskydes, hvis arbejderne forsinkes, uden udlejers betaling af nogen form for kompensation til lejer. Hvis lejemålets begyndelse udskydes, betaler lejer først husleje fra lejemålets udskudte begyndelse. Lejer skal have besked om en eventuel udskydelse fra udlejer senest 2 måneder inden lejemålets begyndelse.

Lejemålet træder - hvis det ikke udskydes - i kraft på den i kontraktens § 2 nævnte dato. Er denne dag en lørdag, en søndag eller en helligdag udskydes tidspunktet for lejemålets overdragelse til lejer til den følgende hverdag. Lejer får overdraget lejemålet, herunder udleveret nøgler, ved indflytningssynet, som kan være en hverdag umiddelbart efter overdragelsesdagen.

Opsigelse inden lejeforholdets begyndelse
Lejekontrakten kan ikke opsiges forud for lejeforholdets begyndelse.

Lejefastsættelse og lejeregulering

Fri lejefastsættelse
Lejemålet er beliggende i en ejendom, der er taget i brug efter den 31. december 1991. Lejemålet er dermed omfattet af reglerne om fri lejefastsættelse jf. boligreguleringslovens § 15 a og jf. lejelovens § 53, stk. 3. Reglerne i boligreguleringslovens §§ 5-10, § 11, stk. 2 og 3, og §§ 12-14 er således fraveget for denne lejeaftale. Lejen er således fastsat i overensstemmelse med markedslejen.

Lejeregulering
Den til enhver tid gældende leje reguleres hvert år den 1. januar - første gang den 1. januar kommende år - med den procentvise ændring i nettoprisindekset fra oktober måned det foregående år til oktober måned forud for reguleringstidspunktet. Den årlige regulering af lejen kan beregnes som følger: ((Gældende leje / Gammelt indeks) * nyt indeks) = ny leje

Pristalsreguleringen sker på grundlag af den umiddelbart før reguleringstidspunktet gældende leje. Den årlige pristalsregulering af lejen gennemføres alene ved udlejers skriftlige meddelelse herom til lejer.

Ud over regulering af lejen med udviklingen i nettoprisindekset kan lejen reguleres efter lejelovgivningens almindelige regler, herunder som følge af stigninger i ejendommens skatter og afgifter, jf. lejelovens §§ 50-52, og hvis der gennemføres forbedringer af ejendommen eller af lejemålet. Der sker ingen regulering, hvis ejendommens skatter og afgifter falder. Forbedres det lejede, jf. lejelovens § 58, har udlejer ret til at opkræve lejeforhøjelse efter principperne i lejelovens § 58.

Udlejer er berettiget til helt eller delvist at undlade at opkræve ovennævnte lejeforhøjelse af lejen, uden at dette betragtes som afkald på retten til at opkræve forhøjelserne i de efterfølgende år.

Depositum og forudbetalt leje reguleres, så det til enhver tid svarer til i alt 3 - 4 måneders leje.

Overtagelse og aflevering af lejemålet

Overtagelse af lejemålet
Lejemålet overtages indflytningsklart og leveres af udlejer i henhold til en AB92/AB18-standard. Lejer skal således acceptere, at der kan være visse mindre mangler ved lejemålet på overtagelsesdagen, der vil blive udbedret af udlejer efter reglerne i AB92/AB18. Lejemålet overtages i øvrigt nyistandsat, dvs. nymalet på alle overflader og med nyafslebne og nylakerede gulve, uden væsentlige mangler og med nye installationer. Ved fraflytning skal lejemålet i henhold til nedenstående afleveres som overtaget og lejer er således forpligtet til at betale istandsættelsesudgifterne herved.

Mangelliste
Under henvisning til kontraktens § 7 opfordres lejer til at fremsende mangelliste til administrators kontor senest 14 dage efter indflytning. Mangellisten er kun gyldig, når administrator har returneret en dateret og kvitteret kopi til lejeren, der bør opbevare den kvitterede kopi som bilag til lejeaftalen.

Aflevering af lejemålet - Flyttesyn
Forinden afholdelsen af flyttesyn, skal lejer sørge for fuldstændig rengøring af lejemålet, herunder pudsning af ruder (ind- og udvendig), rensning af afløb og afløbsriste samt rengøring af alle hårde hvidevarer. Flyttesynet afholdes fjorten dage inden dato for lejemålets ophør, når lejemålet er ryddet og rengjort. Dette betyder, at

lejemålet skal være fraflyttet senest den 15. i måneden før lejemålets ophør. Hvis lejer fraflytter tidligere, afholdes flyttesynet umiddelbart efter lejers fraflytning. I flyttesynet deltager lejer og udlejer (eller disses befuldmægtigede).

Istandsættelse og betaling af leje under istandsættelse
Istandsættelsen udføres af momsregistrerede håndværkere ved udlejers foranstaltning og lejer kan ikke selv foretage istandsættelsen. Omkostninger betales af fraflyttende lejer og modregnes i depositum. Hvis omkostningerne overstiger depositum, skal restbeløbet indbetales kontant.

Hvis der i lejers tid er sket skader på f.eks. døre, køkkenlåger, bordplader, sanitet, fliser eller hårde hvidevarer, skal der ske udskiftning af den beskadigede del for lejers regning.

Lejer er ved lejemålets ophør pligtig til at betale leje for den tid, der medgår til lejlighedens istandsættelse.

Gebyr til flytteaflæsning og omlægning af låsecylinder
Ved fraflytning betaler lejer gebyrer til flytteaflæsning af lejemålets målere efter gældende takster. Ved fraflytning tilbageholdes en del af depositum til dækning af eventuelle efterbetalingskrav ved afslutning af forbrugsregnskaber.

Udlejer kan – for lejers regning – omlægge det lejedes låsecylinder. Herfor opkræves over flytteopgørelsen et gebyr på kr. 610. Beløbet indekseres på samme vis som huslejen.

Forsikring
Udlejer forsikrer ejendommen på sædvanlig vis, dog ikke for glas og sanitet. Da lejer har den indvendige vedligeholdelse, anbefaler udlejer at lejer sørger for at lejers indboforsikring omfatter glas- og sanitetsforsikring.

Udlejers adgang til det lejede efter lejemålet er opsagt
Når lejligheden er opsagt, eller når lejer af anden grund skal flytte, skal lejer give potentielle nye lejere adgang til at bese lejligheden alle hverdage i tidsrummet kl. 16.00 – 20.00 eller i et andet tidsrum, der aftales lejer og udlejer imellem.

Adgang for udlejer og dennes entreprenører
Lejer er forpligtet til at give håndværkere adgang til at foretage eventuelle mangeludbedringer efter indflytningen.

Lejer er forpligtet til at give udlejer og udlejers entreprenør adgang til lejemålet i forbindelse med 1-års og 5-års gennemgangen af ejendommen med henblik på, at udlejer kan gøre et eventuelt mangelsansvar gældende over for entreprenøren. Lejer sørger i øvrigt for uden ugrundet ophold at give udlejer meddelelse, hvis lejer konstaterer mangler ved lejemålet, herunder således at udlejer kan gøre mangelkravet gældende over for udlejers entreprenør.

Ren- og vedligeholdelse m.v.

Vedligeholdelse af lejligheden skal ske i overensstemmelse med den udleverede vejledning om ren- og vedligeholdelse af lejligheden og dens installationer.

Al indvendig renholdelse, herunder rensning af vandlåse og afløb påhviler lejer. Lejer er desuden forpligtet til at renholde vinduer/ruder ind- og udvendigt, ligesom lejer er pligtig at renholde inventar og installationer i det lejede, herunder blandt andet med renholdelse og udskiftning af filtrer i emhætte, genvex anlæg og andre installationer.

Lejer skal afholde udgifter til maling, hvidtning, tapetsering og slibning samt lakering af gulve. Vedligeholdelse skal ske så ofte, at lejemålet til enhver tid er i god vedligeholdt stand. Maling omfatter ud over maling af vægge og lofter også maling af radiatorer og træværk i lejligheden, herunder døre, karme, gerigter, paneler og entrédør på den indvendige side og indvendige vinduesrammer til rammernes kant og fals. Lejligheden må kun males i hvide farver. På vægge og kun på vægge er det tilladt at male med en farve, dog såfremt farve benyttes er lejer gjort bekendt med at det indbefatter en malerbehandling tilbage til hvid ved fraflytning, som lejer hæfter for uanset om væggen står uden skrammer. Der må ikke anvendes strukturmaling. Træværk må ikke afsyres, og må ikke henstå ubehandlet.

Der må ikke bores huller i fliser, skabselementer og døre uden udlejers skriftlige tilladelse. Gulvene må ikke slibes under lejeperioden.

Lejer har den fulde vedligeholdelses- og renholdelsespligt i forhold en eventuel altan, terrasse herunder eventuelt værn/stakit/hæk samt andre arealer tilknyttet lejemålet. Altan/terrasse skal altid fremstå velplejet.

For god ordens skyld præciseres det, at den løbende pasning af ejendommens græsarealer, beplantning, hække mellem lejlighederne m.v. (fællesarealer) forestås af udlejer. Lejers bidrag hertil er indeholdt i lejen.

GDPR

Lejer er bekendt med at udlejer og udlejers administrator opbevarer og registrerer lejers CPR-nr. til brug for udbetaling via Nem-konto samt elektronisk kommunikation.

Parterne er enige om, at meddelelser efter lejelovgivningen udveksles ved hjælp af elektronisk kommunikation, herunder pr. e-mail og e-boks, jf. lejelovens § 4. Parterne forpligter sig til at sikre, at modparten til enhver tid er i besiddelse af partens gældende e-mailadresse til brug for kommunikationen. Der kan i lejeperioden blive foretaget spørgeundersøgelse af administrator. Der vil udelukkende være omhandlende spørgsmål i relation til lejeforholdet. Lejer tillader ved underskrift af nærværende at kunne kontaktes herom.

Ved indgåelse af denne aftale, er det aftalt, at udlejer i forbindelse med den løbende varetagelse af ejendommens drift har mulighed for at registrerer og behandler data vedrørende bygningen og den enkelte lejlighed, og at denne data i et vist omfang vil kunne betragtes som persondata. Der er tale om data fra sensorer, målere og andre systemer, herunder registreringer af varmt- og koldtvandsmålinger, varmemålinger, temperaturmålinger, støjmålinger, indeklimaregistreringer og låse. Udlejer kan anvende eksterne databehandlere til håndtering af disse data. Anonymiseret data kan desuden anvendes til statistik, forskning og udvikling.

Underskrift

Ved delelejlighed: Parterne er enige om, at de i lejekontrakten anførte lejere, udgør et lejerfællesskab, hvorefter lejerne hæfter solidarisk for betaling af alle ydelser til udlejer samt opfyldelse af alle forpligtelser, der følger af lejekontrakten. Den enkelte medlejer kan ikke frigøres separat fra lejekontrakten ved opsigelse, fraflytning eller ved overdragelse af sin andel af lejemålet til andre.

Ved underskrift på nærværende tillæg bekræfter lejer at have gennemlæst kontrakten og tillægget ligesom lejer erklærer ikke at være registreret hos RKI.

Det er mellem parterne aftalt, at udlejer giver lejer tilladelse til at holde en hund/kat i lejligheden. Lejer oplyser følgende om hunden/katten:

Race: _____

Farve: _____

Navn: _____

Steriliseret / kastreret: _____

Alder: _____

Øremærket Mrk. _____

Forsikringsselskabets navn: _____

Policenummer: _____

Lejer gøres særligt opmærksom på, at tilladelsen gives under forudsætning af, at:

1. Hunden/katten altid vil være forsikret, så ejendommen holdes skadesløs for alle eventuelle skader, som hunden/katten direkte eller indirekte måtte forvolde.

2. Alle eventuelle skader, ridsmærker m.v. som hunden/katten måtte forårsage i lejligheden eller ejendommen skal udbedres for lejers regning, inden lejer fraflytter lejemålet.

3. Tilstedeværelsen af hunden/katten, må aldrig give anledning til berettigede klager fra andre lejere i ejendommen eller personer tilknyttet ejendommen vedrørende støj, lugt eller bidsk optræden.

4. Hunden/katten må ikke luftes på ejendommens fællesarealer såsom trappeopgange, fortove eller grønne arealer. Hvis hunden/katten forretter sin nødtørft på fællesarealerne, påhviler det lejer at fjerne dens efterladenskaber samt på trapper og gange at vaske gulvet bagefter.

5. Hunden/katten skal altid holdes i snor, når den færdes på ejendommen uden for lejligheden.

6. Uden for lejligheden skal hunden/katten altid bære halsbånd, som er forsynet med et skilt, der angiver ejerens navn og adresse.

7. Gyldig ansvarsforsikring skal forevises på forlangende.

8. Nærværende tilladelse gælder alene lejers nuværende hund/katten.

9. l tilfælde af at lejers nuværende hund/katten måtte blive afhændet af en eller anden årsag, og der ønskes et nyt husdyr, skal der søges på ny.

10. Hvis lejer ikke overholder ovennævnte betingelser, betragtes det som misligholdelse af lejeaftalen, hvilket kan medføre, at udlejer kan opsige eller ophæve lejemålet.

Lejekontrakt

Name	Date	Name	Date
Kenneth Zangger Madsen	2024-06-11	[redacted]	2024-06-10

Identification

Mit ID Kenneth Zangger Madsen

Identification

Mit ID [redacted]

SIGNICAT

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Signing Information

Lejekontrakt

Name	UniqueID	Signed at
[redacted]	2ab59e5b-c80e-4425-b2da-b68d489bb1e0	2024-08-28 14:35:31
Kenneth Zangger Madsen	00e34eb7-fe7a-45cf-8a8e-5405f7aa7964	2024-08-28 14:42:40

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Typeformular A, 10. udgave

Lejemålsnr.: _____

LEJEKONTRAKT for beboelse

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

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

En række bestemmelser i lejelovgivningen er ufravigelige, medens andre 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: Hedesøvej 15, st. 2 By: 2640 Hedehusene

Udlejeren:

Navn: Søparken Terrasse ApS
CVR-nr./reg.nr.: 43634615

Adresse: Beddingen 11, 1.
9000 Aalborg

Telefon: +4520802502 E-mail: leje@udlejemegleren.dk

Lejeren:

Navn: [redacted]

[redacted]

Telefon: [redacted] E-mail: [redacted]

Areal:

Lejemålets samlede bruttoetageareal udgør 84 m², der består af 2 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:

Røgfri beboelse

§ 2. Lejeforholdets begyndelse og ophør

Begyndelse: Lejeforholdet begynder den 1.9.2024 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 129.000,00 kr.

Betaling: Lejen m.v. forfalder til betaling den 1. i hver (sæt x) ☒ Måned ○ ***Kvartal***

Lejen pr. måned/kvartal udgør 10.750,00 kr.

Betalinger udover lejen udgør:

A conto varmebidrag	425,00	kr.
A conto vandbidrag	325,00	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:	11.500,00	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. 1.1.2024
Ved fremtidige ændringer i skatter og afgifter vil denne dato blive taget som udgangspunkt.

Betalingssted: ☒ Lejen m.v. betales på udlejerens kontonr. 9070 - 1635344152 i (pengeinstitut): Sparekassen Danmark
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 29.8.2024 betaler lejeren et depositum på 32.250,00 kr. svarende til 3,00 måneders leje (højst 3 måneders leje).

Forudbetalt leje: Senest den 29.8.2024 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 29.8.2024 betaler lejeren i alt 43.750,00 kr., svarende til:

Forudbetalt leje:	kr.
Leje m.v. for perioden:	
1.9.2024 til 30.9.2024	10.750,00 kr.
Depositum	32.250,00 kr.
A conto og andre bidrag	750,00 kr.
	kr.
	kr.
I alt	43.750,00 kr.

Første gang, der herefter skal betales husleje, er den 1.10.2024.

§ 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 1.9.2024
☐ 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 1.9.2024
○ 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 _____
står der _____ 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: Kogeplader + ovn
☒ Køleskab	☒ Opvaskemaskine	☒ Emhætte	☐ Andet:
☒ Fryser	☐ Vaskemaskine	☐ Vaskemaskine/Tørretumbler	☐ Andet:

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

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

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

Særlige vilkår for husdyrtilladelsen:

Vilkår for husdyr fremgår af §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 oktober reguleres den gældende leje med stigningen i nettoprisindekset fra december måned året før til den december måned forud for reguleringstidspunktet. Lejen reguleres første gang den 1.1.2026.

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:
Indholdet i denne lejekontrakts § 11 fremgår af et særskilt tillæg til lejekontrakt.

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 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 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 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 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.

Tillæg til lejekontrakt mellem Søparken Terrasse ApS og [redacted] for Hedesøvej 15, st. 2, 2640 Hedehusene. Dette tillæg til lejekontrakten er en del af lejeaftalens § 11. De nedenstående bestemmelser fraviger typeformular A10 eller lejelovgivningens bestemmelser og har forrang. Såfremt en eller flere bestemmelser strider imod præceptive bestemmelser, betyder det ikke at tillæggets øvrige indhold herved bortfalder

Tillæg til lejekontrakt - § 11. Særlige vilkår

I dette tillæg til lejekontrakten 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.

Generelle bestemmelser

Beboelse og anvendelse
Denne lejekontrakt er betinget af, at lejer i hele lejeperioden bor i lejligheden, samt er tilmeldt folkeregisteret på lejlighedens adresse. Det er ikke tilladt at udleje eller fremleje lejligheden hverken helt eller delvist via Airbnb eller lignende tjenester.

Der må ikke bo flere personer i lejligheden end der er beboelsesrum.

Lejer er gjort bekendt med, at der efter aftalens indgåelse ikke kan tilføjes/skrives nye lejere på nærværende lejekontrakt. Tilsvarende gælder det, at der ikke accepteres nogen former for afståelse af lejemålet.

Betalingsservice
Lejer skal tilmelde huslejebetalingerne til betalingsservice eller anden lignende service.

Husorden
Lejeren har sammen med lejekontrakten fået udleveret husorden. Lejer er til enhver tid forpligtet til at overholde den til enhver tid af udlejer fastsatte husorden.

Rygning
Der må ikke ryges i lejligheden, hvilket betragtes som misligholdelse af lejekontrakten. Der må ej heller ryges på ejendommens fællesarealer.

Husdyr
Det er ikke tilladt, uden udlejers forudgående tilladelse, at holde husdyr. Udlejer kan give tilladelse til at holde mindre husdyr i lejemålet (hund/kat). Husdyret må dog ikke være til gene for ejendommens øvrige beboere og kan forlanges fjernet hvis de er til gene. Ønsker lejer at anmode udlejer om tilladelse til at holde et mindre husdyr, skal udlejer have informationer på husdyret – dokument vil blive tilsendt og skal udfyldes af lejer. Tilladelse gives kun til konkret husdyr, genanskaffer lejer således et husdyr fx hvis en hund/kat er afdød, skal der forinden indhentes en fornyet accept fra udlejer. Der gives ikke fra udlejers side tilladelse til kamphunde, slanger, krybdyr, kaniner etc.

Forbrugsmålere, forbrugsregnskaber og eventuelle forstyrrelser i forsyning
Lejer er selv ansvarlig for tilmelding, aflæsning og afmelding af elforbrug direkte til forsyningsselskabet. Lejer giver fuldmagt til at udlejer/administrator kan tilmelde lejer som aftager af el. Lejer gøres opmærksom på, at lejer hæfter for lejlighedens forbrug af el m.v. fra lejemålets begyndelse til lejemålets kontraktmæssige ophør.

Der er særskilte varme- og vandmålere i lejemålet, og forbruget hertil betales som angivet i lejekontrakten ud over lejen. Forbruget afregnes via ejendommens varme- og vandregnskab en gang årligt. Udgifter til varme og vand for fællesarealer overalt i bygningen, herunder opgange, pulterrum, cykelkældre mv., fordeles i varme- og vandregnskaberne forholdsmæssigt mellem ejendommens lejligheder.

Medmindre andet fremgår af lejekontrakten, så vides det endnu ikke, pr. hvilken dato varme- og vandregnskaber løber, eftersom ejendommen er under opførsel, men regnskaberne vil følge opgørelsesperioder fra varme- og vandforsyningsværkerne. Første regnskaber vil dække minimum 7 og maksimum 18 måneder fra ibrugtagningstidspunktet.

Lejer må tåle forbigående forstyrrelser i varme og varmtvandsforsyningen, samt udlejers afbrydelser heraf i det omfang det er nødvendigt af hensyn til eftersyn af anlægget m.v.

Leje af p-plads
Leje af eventuel p-plads reguleres af separat aftale om leje af p-plads.

Internet og telefoni
Lejemålet er forberedt tilslutning til telefoni, internet og kabel-tv. Lejer vælger selv udbyder og betaler for evt. oprettelsesgebyr samt løbende forbrug, der afhænger af hvilke ydelser og pakker lejer vælger. Udgifter til tilslutning og abonnement til kabel-tv betales af lejer direkte til udbyder.

Areal
Henset til at ejendommen er under opførelse, er lejer bekendt med og har accepteret, at det i kontraktens § 1 anførte areal kan være ændret, når ejendommen er færdigopført. Hvis det anførte areal ændres, vil lejen blive reguleret i op- eller nedadgående retning i overensstemmelse hermed. Hvis BEA arealet for det lejede overstiger mere end 5%, kan lejer uden omkostninger vælge at træde ud af lejekontrakten.

Inventar
Lejemålet leveres med i det i lejekontrakten angivne inventar. Hvis der i lejligheden ved indflytningen findes tæpper eller andet løsøre, der ikke er nævnt i kontrakten, tilhører de ikke udlejer, og udlejer hæfter ikke for reparation eller udskiftning af disse.

Øvrige byggerier i området
Lejemålet er beliggende i et bolig- og erhvervsområde, som endnu ikke er færdigbygget.

Lejer er bekendt med og accepterer de udviklingsarbejder, som foregår i området, herunder at der kan forekomme gener i form af støj, støv mv.

Lejer skal ligeledes tåle eventuelle øvrige ulemper og gener ved færdiggørelsen af den øvrige bebyggelse i området, herunder anvendelse af udendørsarealer til byggeplads, stilladsopsætning og oplagring af byggematerialer mv., anlæg af veje, gennemførelse af byggemodning samt ulemper og gener ved udbedring af eventuelle mangler.

Altan/terrasse
Lejer har en eksklusiv brugsret til den altan/terrasse, der ligger i umiddelbar forlængelse af lejemålet.

Lejer er afskåret fra at anvende de terrasser, forhaver m.v., der ligger i umiddelbar forlængelse af øvrige lejemål, idet den pågældende lejer har en eksklusiv brugsret til dette areal.

Havemøbler/møbler samt andre genstande må ikke stilles direkte op af vinduesglas, da der kan forekomme termisk brud, dette bliver forsaget af kulde-varme forskelle.

Udendørs- og fællesarealer
Lejer er bekendt med, og accepterer, at udendørsarealer - og fællesarealer i øvrigt - ikke kan forventes at være færdiggjort ved lejeforholdets begyndelse. Udlejer sørger dog for, at arbejderne udføres så snart det - under hensyntagen til vejrlig, årstid m.v. - er muligt. Lejer er ikke berettiget til lejereduktion eller anden form for kompensation som følge af den manglende færdiggørelse og eventuelle gener i forbindelse med færdiggørelsesarbejderne og udviklingen af området.

Lejer er således også indforstået med, at der kan ske ændring i fællesfaciliteter og fællesforsyning. Lejer skal ligeledes tåle eventuelle øvrige ulemper og gener ved færdiggørelsen af den øvrige bebyggelse i området, herunder anvendelse af udendørsarealer til byggeplads, stilladsopsætning og oplagring af byggematerialer mv., anlæg af veje, gennemførelse af byggemodning samt ulemper og gener ved udbedring af eventuelle mangler.

Vejledning om ren- og vedligeholdelse
Ved indflytning udleveres vejledning om ren- og vedligeholdelse af lejligheden og dens installationer.

Lejemålets begyndelse og ophør

Indflytningstidspunkt
Lejemålet er under opførelse og forventes leveret i henhold til en AB92-standard. Der kan derfor ikke oplyses et endeligt indflytningstidspunkt. Det fremhæves, at det i kontraktens § 2 nævnte begyndelsestidspunkt alene udgør et forventet indflytningstidspunkt.

Lejer er forpligtet til - om nødvendigt - at acceptere, at lejemålets begyndelse udskydes, hvis arbejderne forsinkes, uden udlejers betaling af nogen form for kompensation til lejer. Hvis lejemålets begyndelse udskydes,

betaler lejer først husleje fra lejemålets udskudte begyndelse. Lejer skal have besked om en eventuel udskydelse fra udlejer senest 2 måneder inden lejemålets begyndelse.

Lejemålet træder - hvis det ikke udskydes - i kraft på den i kontraktens § 2 nævnte dato. Er denne dag en lørdag, en søndag eller en helligdag udskydes tidspunktet for lejemålets overdragelse til lejer til den følgende hverdag. Lejer får overdraget lejemålet, herunder udleveret nøgler, ved indflytningssynet, som kan være en hverdag umiddelbart efter overdragelsesdagen.

Opsigelse inden lejeforholdets begyndelse
Lejekontrakten kan ikke opsiges forud for lejeforholdets begyndelse.

Lejefastsættelse og lejeregulering

Fri lejefastsættelse
Lejemålet er beliggende i en ejendom, der er taget i brug efter den 31. december 1991. Lejemålet er dermed omfattet af reglerne om fri lejefastsættelse jf. boligreguleringslovens § 15 a og jf. lejelovens § 53, stk. 3. Reglerne i boligreguleringslovens §§ 5-10, § 11, stk. 2 og 3, og §§ 12-14 er således fraveget for denne lejeaftale. Lejen er således fastsat i overensstemmelse med markedslejen.

Lejeregulering
Den til enhver tid gældende leje reguleres hvert år den 1. januar - første gang den 1. januar **2022** - med den procentvise ændring i nettoprisindekset fra oktober måned det foregående år til oktober måned forud for reguleringstidspunktet. Den årlige regulering af lejen kan beregnes som følger: ((Gældende leje / Gammelt indeks) * nyt indeks) = ny leje

Pristalsreguleringen sker på grundlag af den umiddelbart før reguleringstidspunktet gældende leje. Den årlige pristalsregulering af lejen gennemføres alene ved udlejers skriftlige meddelelse herom til lejer.

Ud over regulering af lejen med udviklingen i nettoprisindekset kan lejen reguleres efter lejelovgivningens almindelige regler, herunder som følge af stigninger i ejendommens skatter og afgifter, jf. lejelovens §§ 50-52, og hvis der gennemføres forbedringer af ejendommen eller af lejemålet. Der sker ingen regulering, hvis ejendommens skatter og afgifter falder. Forbedres det lejede, jf. lejelovens § 58, har udlejer ret til at opkræve lejeforhøjelse efter principperne i lejelovens § 58.

Udlejer er berettiget til helt eller delvist at undlade at opkræve ovennævnte lejeforhøjelse af lejen, uden at dette betragtes som afkald på retten til at opkræve forhøjelserne i de efterfølgende år.

Depositum og forudbetalt leje reguleres, så det til enhver tid svarer til i alt 4 måneders leje.

Overtagelse og aflevering af lejemålet

Overtagelse af lejemålet
Lejemålet overtages indflytningsklart og leveres af udlejer i henhold til en AB92/AB18-standard. Lejer skal således acceptere, at der kan være visse mindre mangler ved lejemålet på overtagelsesdagen, der vil blive udbedret af udlejer efter reglerne i AB92/AB18. Lejemålet overtages i øvrigt nyistandsat, dvs. nymalet på alle overflader og med nyafslebne og nylakerede gulve, uden væsentlige mangler og med nye installationer. Ved fraflytning skal lejemålet i henhold til nedenstående afleveres som overtaget og lejer er således forpligtet til at betale istandsættelsesudgifterne herved.
Mangelliste
Under henvisning til kontraktens § 7 opfordres lejer til at fremsende mangelliste til administrators kontor senest 14 dage efter indflytning. Mangellisten er kun gyldig, når administrator har returneret en dateret og kvitteret kopi til lejeren, der bør opbevare den kvitterede kopi som bilag til lejeaftalen.

Aflevering af lejemålet - Flyttesyn
Forinden afholdelsen af flyttesyn, skal lejer sørge for fuldstændig rengøring af lejemålet, herunder pudsning af ruder (ind- og udvendig), rensning af afløb og afløbsriste samt rengøring af alle hårde hvidevarer. Flyttesynet afholdes fjorten dage inden dato for lejemålets ophør, når lejemålet er ryddet og rengjort. Dette betyder, at lejemålet skal være fraflyttet senest den 15. i måneden før lejemålets ophør. Hvis lejer fraflytter tidligere, afholdes flyttesynet umiddelbart efter lejers fraflytning. I flyttesynet deltager lejer og udlejer (eller disses befuldmægtigede).

Istandsættelse og betaling af leje under istandsættelse

Istandsættelsen udføres af momsregistrerede håndværkere ved udlejers foranstaltning og lejer kan ikke selv foretage istandsættelsen. Omkostninger betales af fraflyttende lejer og modregnes i depositum. Hvis omkostningerne overstiger depositum, skal restbeløbet indbetales kontant.

Hvis der i lejers tid er sket skader på f.eks. døre, køkkenlåger, bordplader, sanitet, fliser eller hårde hvidevarer, skal der ske udskiftning af den beskadigede del for lejers regning.

Lejer er ved lejemålets ophør pligtig til at betale leje for den tid, der medgår til lejlighedens istandsættelse.

Gebyr til flytteaflæsning og omlægning af låsecylinder
Ved fraflytning betaler lejer gebyrer til flytteaflæsning af lejemålets målere efter gældende takster. Ved fraflytning tilbageholdes en del af depositum til dækning af eventuelle efterbetalingskrav ved afslutning af forbrugsregnskaber.

Udlejer kan – for lejers regning – omlægge det lejedes låsecylinder. Herfor opkræves over flytteopgørelsen et gebyr på kr. 610. Beløbet indekseres på samme vis som huslejen.

Forsikring
Udlejer forsikrer ejendommen på sædvanlig vis, dog ikke for glas og sanitet. Da lejer har den indvendige vedligeholdelse, anbefaler udlejer at lejer sørger for at lejers indboforsikring omfatter glas- og sanitetsforsikring.

Udlejers adgang til det lejede efter lejemålet er opsagt
Når lejligheden er opsagt, eller når lejer af anden grund skal flytte, skal lejer give potentielle nye lejere adgang til at bese lejligheden alle hverdage i tidsrummet kl. 16.00 – 20.00 eller i et andet tidsrum, der aftales lejer og udlejer imellem.

Adgang for udlejer og dennes entreprenører
Lejer er forpligtet til at give håndværkere adgang til at foretage eventuelle mangeludbedringer efter indflytningen.

Lejer er forpligtet til at give udlejer og udlejers entreprenør adgang til lejemålet i forbindelse med 1-års og 5-års gennemgangen af ejendommen med henblik på, at udlejer kan gøre et eventuelt mangelsansvar gældende over for entreprenøren. Lejer sørger i øvrigt for uden ugrundet ophold at give udlejer meddelelse, hvis lejer konstaterer mangler ved lejemålet, herunder således at udlejer kan gøre mangelkravet gældende over for udlejers entreprenør.

Ren- og vedligeholdelse m.v.

Vedligeholdelse af lejligheden skal ske i overensstemmelse med den udleverede vejledning om ren- og vedligeholdelse af lejligheden og dens installationer.

Al indvendig renholdelse, herunder rensning af vandlåse og afløb påhviler lejer. Lejer er desuden forpligtet til at renholde vinduer/ruder ind- og udvendigt, ligesom lejer er pligtig at renholde inventar og installationer i det lejede, herunder blandt andet med renholdelse og udskiftning af filtrer i emhætte, genvex anlæg og andre installationer.

Lejer skal afholde udgifter til maling, hvidtning, tapetsering og slibning samt lakering af gulve. Vedligeholdelse skal ske så ofte, at lejemålet til enhver tid er i god vedligeholdt stand. Maling omfatter ud over maling af vægge og lofter også maling af radiatorer og træværk i lejligheden, herunder døre, karme, gerigter, paneler og entrédør på den indvendige side og indvendige vinduesrammer til rammernes kant og fals. Lejligheden må kun males i hvide farver. På vægge og kun på vægge er det tilladt at male med en farve, dog såfremt farve benyttes er lejer gjort bekendt med at det indbefatter en malerbehandling tilbage til hvid ved fraflytning, som lejer hæfter for uanset om væggen står uden skrammer. Der må ikke anvendes strukturmaling. Træværk må ikke afsyres, og må ikke henstå ubehandlet.

Der må ikke bores huller i fliser, skabselementer og døre uden udlejers skriftlige tilladelse. Gulvene må ikke slibes under lejeperioden.

Lejer har den fulde vedligeholdelses- og renholdelsespligt i forhold en eventuel altan, terrasse herunder eventuelt værn/stakit/hæk samt andre arealer tilknyttet lejemålet. Altan/terrasse skal altid fremstå velplejet.

For god ordens skyld præciseres det, at den løbende pasning af ejendommens græsarealer, beplantning, hække mellem lejlighederne m.v. (fællesarealer) forestås af udlejer. Lejers bidrag hertil er indeholdt i lejen.

GDPR
Lejer er bekendt med at udlejer og udlejers administrator opbevarer og registrerer lejers CPR-nr. til brug for udbetaling via Nem-konto samt elektronisk kommunikation.

Parterne er enige om, at meddelelser efter lejelovgivningen udveksles ved hjælp af elektronisk kommunikation, herunder pr. e-mail og e-boks, jf. lejelovens § 4. Parterne forpligter sig til at sikre, at modparten til enhver tid er i besiddelse af partens gældende e-mailadresse til brug for kommunikationen. Der kan i lejeperioden blive foretaget spørgeundersøgelse af administrator. Der vil udelukkende være omhandlende spørgsmål i relation til lejeforholdet. Lejer tillader ved underskrift af nærværende at kunne kontaktes herom.

Ved indgåelse af denne aftale, er det aftalt, at udlejer i forbindelse med den løbende varetagelse af ejendommens drift har mulighed for at registrerer og behandler data vedrørende bygningen og den enkelte lejlighed, og at denne data i et vist omfang vil kunne betragtes som persondata. Der er tale om data fra sensorer, målere og andre systemer, herunder registreringer af varmt- og koldtvandsmålinger, varmemålinger, temperaturmålinger, støjmålinger, indeklimaregistreringer og låse. Udlejer kan anvende eksterne databehandlere til håndtering af disse data. Anonymiseret data kan desuden anvendes til statistik, forskning og udvikling.

Underskrift
Ved delelejlighed: Parterne er enige om, at de i lejekontrakten anførte lejere, udgør et lejerfællesskab, hvorefter lejerne hæfter solidarisk for betaling af alle ydelser til udlejer samt opfyldelse af alle forpligtelser, der følger af lejekontrakten. Den enkelte medlejer kan ikke frigøres separat fra lejekontrakten ved opsigelse, fraflytning eller ved overdragelse af sin andel af lejemålet til andre.

Ved underskrift på nærværende tillæg bekræfter lejer at have gennemlæst kontrakten og tillægget ligesom lejer erklærer ikke at være registreret hos RKI.

Det er mellem parterne aftalt, at udlejer giver lejer tilladelse til at holde en hund/kat i lejligheden. Lejer oplyser følgende om hunden/katten:

Race: _____

Farve: _____

Navn: _____

Steriliseret / kastreret: _____

Alder: _____

Øremærket Mrk. _____

Forsikringsselskabets navn: _____

Policenummer: _____

Lejer gøres særligt opmærksom på, at tilladelsen gives under forudsætning af, at:

1. Hunden/katten altid vil være forsikret, så ejendommen holdes skadesløs for alle eventuelle skader, som hunden/katten direkte eller indirekte måtte forvolde.

2. Alle eventuelle skader, ridsmærker m.v. som hunden/katten måtte forårsage i lejligheden eller ejendommen skal udbedres for lejers regning, inden lejer fraflytter lejemålet.

3. Tilstedeværelsen af hunden/katten, må aldrig give anledning til berettigede klager fra andre lejere i ejendommen eller personer tilknyttet ejendommen vedrørende støj, lugt eller bidsk optræden.

4. Hunden/katten må ikke luftes på ejendommens fællesarealer såsom trappeopgange, fortove eller grønne arealer. Hvis hunden/katten forretter sin nødtørft på fællesarealerne, påhviler det lejer at fjerne dens efterladenskaber samt på trapper og gange at vaske gulvet bagefter.

5. Hunden/katten skal altid holdes i snor, når den færdes på ejendommen uden for lejligheden.

6. Uden for lejligheden skal hunden/katten altid bære halsbånd, som er forsynet med et skilt, der angiver ejerens navn og adresse.

7. Gyldig ansvarsforsikring skal forevises på forlangende.

8. Nærværende tilladelse gælder alene lejers nuværende hund/katten.

9. l tilfælde af at lejers nuværende hund/katten måtte blive afhændet af en eller anden årsag, og der ønskes et nyt husdyr, skal der søges på ny.

10. Hvis lejer ikke overholder ovennævnte betingelser, betragtes det som misligholdelse af lejeaftalen, hvilket kan medføre, at udlejer kan opsige eller ophæve lejemålet.

HUSORDEN

Version 1.1 juli 2020

1. GENERELT

• Denne husorden er gældende som vilkår til den indgåede kontrakt, og beboerne er forpligtet til at overholde heri fastsatte bestemmelser, jf. Lejelovens §27, stk. 2. Beboerne er endvidere forpligtet til at efterkomme og overholde de mundtlige eller skriftlige påbud, der måtte blive meddelt af udlejer eller dennes stedfortræder, herunder vicevært.
• Beboeren skal hurtigst muligt anmelde enhver fejl eller skade, der måtte opstå i lejemålet eller ejendommen, så nødvendig udbedring kan foretages.
• Beskadiger beboeren fællesarealer, laver graffiti o.lign. eller henstiller affald, hvor dette ikke er tilladt, jf. denne husorden, vil dette blive repareret/fjernet på den pågældende beboers regning.
• Som hovedregel opfordres beboerne til i alle forhold at vise hensynsfuldhed over for andre beboere og for ejendommen som helhed. Man bør afholde sig fra handlinger, der kan være til skade eller ulempe for andre.

2. BEBOERS ANSVAR FOR GÆSTER

• Beboeren er forpligtet til at sørge for at såvel husordensregler som mundtlige eller skriftlige påbud fra udlejer, jf. pkt.1, også overholdes af medlemmer af beboerens husstand samt de personer og gæster, som besøger beboeren eller opholder sig i dennes lejlighed.

3. BENYTTELSE AF LEJEMÅL

• Vandspild skal undgås, hvorfor dryppende haner samt utætte cisterner skal anmeldes til udlejer omgående. Der må ikke smides noget i toiletkummen, som kan tilstoppe afløbet. Riste og afløb renses jævnligt for hår og sæberester, så vandet frit kan passere (køkkenvask, håndvask, bruserist). Endvidere skal ventilationsriste i vægge eller loft ligeledes rengøres jævnligt for at undgå dårligt indeklima samt forringelser af ventilationssystemets effektivitet.
Beboeren er ligeledes ansvarlig for renholdelse og udskiftning af filtre i ventilationsanlæg.
• Såfremt beboeren for egen regning ønsker installation af f.eks. telefon/internet, kabel-TV, parabol eller lignende, hvor der skal monteres ting på ejendommen, må dette kun ske efter godkendelse fra udlejer og efter dennes anvisninger.

4. ANVENDELSE AF ALTANER

• Det er ikke tilladt at opbevare indbo mv. på altaner, medmindre det indgår i den almindelige daglige brug af disse.
Endvidere er det ikke tilladt at bruge åben ild eller kulgrill på altaner af hensyn til brandfare og røggener. Beboeren skal sørge for at holde altaner samt afløb fra disse rene, ligesom beboeren er forpligtet til at rydde altanen for sne, istapper o.lign., idet det i modsat fald vil kunne forårsage vandskade hos underliggende beboere.

5. BENYTTELSE AF FÆLLESAREALER, PULTERRUM MV.

• Beboeren har kun ret til at disponere over fællesrum, såvel indendørs som udendørs efter anvisning og med respekt for de øvrige beboeres brugsret. Hoveddøre skal altid være aflåste. Der må ikke ryges i opgange, på trapper eller fællesarealer i ejendommen, og såfremt man uheldigvis kommer til at svine ekstraordinært på disse områder, skal den beboer der har ansvaret herfor, omgående gøre det rent igen.

• Det er hverken tilladt at opbevare eller henstille indbo, andre effekter, brandfarlige væsker, affald eller lignende på trapper, fællesarealer og gårdarealer, idet der henvises til den almindelige brandfare samt vanskelighederne ved at passere gangarealet som flugtvej i tilfælde brand. Barnevogne, cykler, knallerter og lignende må kun stilles på de af udlejer anviste steder.

6. HUSDYR

• Husdyr må ikke være til gene for de øvrige lejere.
• Efterladenskaber fra hund/kat skal fjernes af ejeren. Hunde skal holdes i snor på ejendommens indvendige og udvendige arealer.

7. STØJ, LEG, FESTER MV.

• Lydstyrken fra radio, TV, musikanlæg, musikinstrumenter, diverse støjende maskiner og lignende må på intet tidspunkt være så kraftig, at lyden er til gene for de øvrige beboere.
• Beboeren skal udvise hensyn i forbindelse med støjende adfærd og naturligvis orientere omkringboende med rimeligt varsel, før nødvendig støjende adfærd påbegyndes. Brug af støjende værktøj er kun tilladt mellem kl. 08.00 og kl. 18.00. Dog tidligst fra kl. 10.00 i weekender og på helligdage.
• Støjende adfærd skal begrænses og må ikke finde sted efter kl. 22.00. I særlige tilfælde ved fester og lignende, kan man fortsætte til kl. 01.00. Det gælder dog kun fredag/lørdag, og man skal i så fald sikre sig, at ens medbeboere er informerede ved opslag i opgangen senest 2 dage før.
• Leg og ophold på fællesarealer skal ske under rimelig hensyntagen til de øvrige beboere og skal ophøre ved mørkets frembrud.

8. AFFALD

• Beboerens husholdningsaffald må kun anbringes i de dertil anviste affaldsbeholdere, og dette skal af sundhedsmæssige grunde ske i lukkede plastposer. Affald, der ikke kan fjernes med den almindelige dagrenovation, skal beboeren selv fjerne for egen regning. Dette gælder såvel ved pladsmangel i beholderne til husholdningsaffald som hvis affaldet består af andet end husholdningsaffald, dvs. storskrald, pap/trækasser, kasserede brugsting o.lign.

9. SKADEDYR, SVAMP MV.

• Eventuelle angreb af skadedyr, herunder husbukke, væggetøj o.lign., samt svamp skal straks anmeldes til udlejeren.

10. ÆNDRING AF HUSORDEN

• Reglerne i denne husorden kan efterfølgende løbende ændres eller revideres af ejerforeningen, såfremt der findes behov herfor, og en evt. efterfølgende ny udgave af husordenen indgår herefter som nyt vilkår for lejekontrakten.
Hvis lejekontrakten anfører noget andet end ovenstående, så går den kontraktlige aftale forud for husordenen.

Tillæg til lejekontrakt - § 11. Særlige vilkår

I dette tillæg til lejekontrakten 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.

Generelle bestemmelser

Beboelse og anvendelse
Denne lejekontrakt er betinget af, at lejer i hele lejeperioden bor i lejligheden, samt er tilmeldt folkeregisteret på lejlighedens adresse. Det er ikke tilladt at udleje eller fremleje lejligheden hverken helt eller delvist via Airbnb eller lignende tjenester.

Der må ikke bo flere personer i lejligheden end der er beboelsesrum.

Lejer er gjort bekendt med, at der efter aftalens indgåelse ikke kan tilføjes/skrives nye lejere på nærværende lejekontrakt. Tilsvarende gælder det, at der ikke accepteres nogen former for afståelse af lejemålet.

Betalingsservice
Lejer skal tilmelde huslejebetalingerne til betalingsservice eller anden lignende service.

Husorden
Lejeren har sammen med lejekontrakten fået udleveret husorden. Lejer er til enhver tid forpligtet til at overholde den til enhver tid af udlejer fastsatte husorden.

Rygning
Der må ikke ryges i lejligheden, hvilket betragtes som misligholdelse af lejekontrakten. Der må ej heller ryges på ejendommens fællesarealer.

Husdyr
Det er ikke tilladt, uden udlejers forudgående tilladelse, at holde husdyr. Udlejer kan give tilladelse til at holde mindre husdyr i lejemålet (hund/kat). Husdyret må dog ikke være til gene for ejendommens øvrige beboere og kan forlanges fjernet hvis de er til gene. Ønsker lejer at anmode udlejer om tilladelse til at holde et mindre husdyr, skal udlejer have informationer på husdyret – dokument vil blive tilsendt og skal udfyldes af lejer. Tilladelse gives kun til konkret husdyr, genanskaffer lejer således et husdyr fx hvis en hund/kat er afdød, skal der forinden indhentes en fornyet accept fra udlejer. Der gives ikke fra udlejers side tilladelse til kamphunde, slanger, krybdyr, kaniner etc.

Forbrugsmålere, forbrugsregnskaber og eventuelle forstyrrelser i forsyning
Lejer er selv ansvarlig for tilmelding, aflæsning og afmelding af elforbrug direkte til forsyningsselskabet. Lejer giver fuldmagt til at udlejer/administrator kan tilmelde lejer som aftager af el. Lejer gøres opmærksom på, at lejer hæfter for lejlighedens forbrug af el m.v. fra lejemålets begyndelse til lejemålets kontraktmæssige ophør.

Der er særskilte varme- og vandmålere i lejemålet, og forbruget hertil betales som angivet i lejekontrakten ud over lejen. Forbruget afregnes via ejendommens varme- og vandregnskab en gang årligt. Udgifter til varme og vand for fællesarealer overalt i bygningen, herunder opgange, pulterrum, cykelkældre mv., fordeles i varme- og vandregnskaberne forholdsmæssigt mellem ejendommens lejligheder.

Medmindre andet fremgår af lejekontrakten, så vides det endnu ikke, pr. hvilken dato varme- og vandregnskaber løber, eftersom ejendommen er under opførsel, men regnskaberne vil følge opgørelsesperioder fra varme- og vandforsyningsværkerne. Første regnskaber vil dække minimum 7 og maksimum 18 måneder fra ibrugtagningstidspunktet.

Lejer må tåle forbigående forstyrrelser i varme og varmtvandsforsyningen, samt udlejers afbrydelser heraf i det omfang det er nødvendigt af hensyn til eftersyn af anlægget m.v.

Leje af p-plads
Leje af eventuel p-plads reguleres af separat aftale om leje af p-plads.

Internet og telefoni
Lejemålet er forberedt tilslutning til telefoni, internet og kabel-tv. Lejer vælger selv udbyder og betaler for evt. oprettelsesgebyr samt løbende forbrug, der afhænger af hvilke ydelser og pakker lejer vælger. Udgifter til tilslutning og abonnement til kabel-tv betales af lejer direkte til udbyder.

Areal
Henset til at ejendommen er under opførelse, er lejer bekendt med og har accepteret, at det i kontraktens § 1 anførte areal kan være ændret, når ejendommen er færdigopført. Hvis det anførte areal ændres, vil lejen blive reguleret i op- eller nedadgående retning i overensstemmelse hermed. Hvis BEA arealet for det lejede overstiger mere end 5%, kan lejer uden omkostninger vælge at træde ud af lejekontrakten.

Inventar
Lejemålet leveres med i det i lejekontrakten angivne inventar. Hvis der i lejligheden ved indflytningen findes tæpper eller andet løsøre, der ikke er nævnt i kontrakten, tilhører de ikke udlejer, og udlejer hæfter ikke for reparation eller udskiftning af disse.

Øvrige byggerier i området
Lejemålet er beliggende i et bolig- og erhvervsområde, som endnu ikke er færdigbygget.

Lejer er bekendt med og accepterer de udviklingsarbejder, som foregår i området, herunder at der kan forekomme gener i form af støj, støv mv.

Lejer skal ligeledes tåle eventuelle øvrige ulemper og gener ved færdiggørelsen af den øvrige bebyggelse i området, herunder anvendelse af udendørsarealer til byggeplads, stilladsopsætning og oplagring af byggematerialer mv., anlæg af veje, gennemførelse af byggemodning samt ulemper og gener ved udbedring af eventuelle mangler.

Altan/terrasse
Lejer har en eksklusiv brugsret til den altan/terrasse, der ligger i umiddelbar forlængelse af lejemålet.

Lejer er afskåret fra at anvende de terrasser, forhaver m.v., der ligger i umiddelbar forlængelse af øvrige lejemål, idet den pågældende lejer har en eksklusiv brugsret til dette areal.

Havemøbler/møbler samt andre genstande må ikke stilles direkte op af vinduesglas, da der kan forekomme termisk brud, dette bliver forsaget af kulde-varme forskelle.

Udendørs- og fællesarealer
Lejer er bekendt med, og accepterer, at udendørsarealer - og fællesarealer i øvrigt - ikke kan forventes at være færdiggjort ved lejeforholdets begyndelse. Udlejer sørger dog for, at arbejderne udføres så snart det - under hensyntagen til vejrlig, årstid m.v. - er muligt. Lejer er ikke berettiget til lejereduktion eller anden form for kompensation som følge af den manglende færdiggørelse og eventuelle gener i forbindelse med færdiggørelsesarbejderne og udviklingen af området.

Lejer er således også indforstået med, at der kan ske ændring i fællesfaciliteter og fællesforsyning. Lejer skal ligeledes tåle eventuelle øvrige ulemper og gener ved færdiggørelsen af den øvrige bebyggelse i området, herunder anvendelse af udendørsarealer til byggeplads, stilladsopsætning og oplagring af byggematerialer mv., anlæg af veje, gennemførelse af byggemodning samt ulemper og gener ved udbedring af eventuelle mangler.

Vejledning om ren- og vedligeholdelse
Ved indflytning udleveres vejledning om ren- og vedligeholdelse af lejligheden og dens installationer.

Lejemålets begyndelse og ophør

Indflytningstidspunkt
Lejemålet er under opførelse og forventes leveret i henhold til en AB92-standard. Der kan derfor ikke oplyses et endeligt indflytningstidspunkt. Det fremhæves, at det i kontraktens § 2 nævnte begyndelsestidspunkt alene udgør et forventet indflytningstidspunkt.

Lejer er forpligtet til - om nødvendigt - at acceptere, at lejemålets begyndelse udskydes, hvis arbejderne forsinkes, uden udlejers betaling af nogen form for kompensation til lejer. Hvis lejemålets begyndelse udskydes,

betaler lejer først husleje fra lejemålets udskudte begyndelse. Lejer skal have besked om en eventuel udskydelse fra udlejer senest 2 måneder inden lejemålets begyndelse.

Lejemålet træder - hvis det ikke udskydes - i kraft på den i kontraktens § 2 nævnte dato. Er denne dag en lørdag, en søndag eller en helligdag udskydes tidspunktet for lejemålets overdragelse til lejer til den følgende hverdag. Lejer får overdraget lejemålet, herunder udleveret nøgler, ved indflytningssynet, som kan være en hverdag umiddelbart efter overdragelsesdagen.

Opsigelse inden lejeforholdets begyndelse
Lejekontrakten kan ikke opsiges forud for lejeforholdets begyndelse.

Lejefastsættelse og lejeregulering

Fri lejefastsættelse
Lejemålet er beliggende i en ejendom, der er taget i brug efter den 31. december 1991. Lejemålet er dermed omfattet af reglerne om fri lejefastsættelse jf. boligreguleringslovens § 15 a og jf. lejelovens § 53, stk. 3. Reglerne i boligreguleringslovens §§ 5-10, § 11, stk. 2 og 3, og §§ 12-14 er således fraveget for denne lejeaftale. Lejen er således fastsat i overensstemmelse med markedslejen.

Lejeregulering
Den til enhver tid gældende leje reguleres hvert år den 1. januar - første gang den 1. januar **2022** - med den procentvise ændring i nettoprisindekset fra oktober måned det foregående år til oktober måned forud for reguleringstidspunktet. Den årlige regulering af lejen kan beregnes som følger: ((Gældende leje / Gammelt indeks) * nyt indeks) = ny leje

Pristalsreguleringen sker på grundlag af den umiddelbart før reguleringstidspunktet gældende leje. Den årlige pristalsregulering af lejen gennemføres alene ved udlejers skriftlige meddelelse herom til lejer.

Ud over regulering af lejen med udviklingen i nettoprisindekset kan lejen reguleres efter lejelovgivningens almindelige regler, herunder som følge af stigninger i ejendommens skatter og afgifter, jf. lejelovens §§ 50-52, og hvis der gennemføres forbedringer af ejendommen eller af lejemålet. Der sker ingen regulering, hvis ejendommens skatter og afgifter falder. Forbedres det lejede, jf. lejelovens § 58, har udlejer ret til at opkræve lejeforhøjelse efter principperne i lejelovens § 58.

Udlejer er berettiget til helt eller delvist at undlade at opkræve ovennævnte lejeforhøjelse af lejen, uden at dette betragtes som afkald på retten til at opkræve forhøjelserne i de efterfølgende år.

Depositum og forudbetalt leje reguleres, så det til enhver tid svarer til i alt 4 måneders leje.

Overtagelse og aflevering af lejemålet

Overtagelse af lejemålet
Lejemålet overtages indflytningsklart og leveres af udlejer i henhold til en AB92/AB18-standard. Lejer skal således acceptere, at der kan være visse mindre mangler ved lejemålet på overtagelsesdagen, der vil blive udbedret af udlejer efter reglerne i AB92/AB18. Lejemålet overtages i øvrigt nyistandsat, dvs. nymalet på alle overflader og med nyafslebne og nylakerede gulve, uden væsentlige mangler og med nye installationer. Ved fraflytning skal lejemålet i henhold til nedenstående afleveres som overtaget og lejer er således forpligtet til at betale istandsættelsesudgifterne herved.
Mangelliste
Under henvisning til kontraktens § 7 opfordres lejer til at fremsende mangelliste til administrators kontor senest 14 dage efter indflytning. Mangellisten er kun gyldig, når administrator har returneret en dateret og kvitteret kopi til lejeren, der bør opbevare den kvitterede kopi som bilag til lejeaftalen.

Aflevering af lejemålet - Flyttesyn
Forinden afholdelsen af flyttesyn, skal lejer sørge for fuldstændig rengøring af lejemålet, herunder pudsning af ruder (ind- og udvendig), rensning af afløb og afløbsriste samt rengøring af alle hårde hvidevarer. Flyttesynet afholdes fjorten dage inden dato for lejemålets ophør, når lejemålet er ryddet og rengjort. Dette betyder, at lejemålet skal være fraflyttet senest den 15. i måneden før lejemålets ophør. Hvis lejer fraflytter tidligere, afholdes flyttesynet umiddelbart efter lejers fraflytning. I flyttesynet deltager lejer og udlejer (eller disses befuldmægtigede).

Istandsættelse og betaling af leje under istandsættelse

Istandsættelsen udføres af momsregistrerede håndværkere ved udlejers foranstaltning og lejer kan ikke selv foretage istandsættelsen. Omkostninger betales af fraflyttende lejer og modregnes i depositum. Hvis omkostningerne overstiger depositum, skal restbeløbet indbetales kontant.

Hvis der i lejers tid er sket skader på f.eks. døre, køkkenlåger, bordplader, sanitet, fliser eller hårde hvidevarer, skal der ske udskiftning af den beskadigede del for lejers regning.

Lejer er ved lejemålets ophør pligtig til at betale leje for den tid, der medgår til lejlighedens istandsættelse.

Gebyr til flytteaflæsning og omlægning af låsecylinder
Ved fraflytning betaler lejer gebyrer til flytteaflæsning af lejemålets målere efter gældende takster. Ved fraflytning tilbageholdes en del af depositum til dækning af eventuelle efterbetalingskrav ved afslutning af forbrugsregnskaber.

Udlejer kan – for lejers regning – omlægge det lejedes låsecylinder. Herfor opkræves over flytteopgørelsen et gebyr på kr. 610. Beløbet indekseres på samme vis som huslejen.

Forsikring
Udlejer forsikrer ejendommen på sædvanlig vis, dog ikke for glas og sanitet. Da lejer har den indvendige vedligeholdelse, anbefaler udlejer at lejer sørger for at lejers indboforsikring omfatter glas- og sanitetsforsikring.

Udlejers adgang til det lejede efter lejemålet er opsagt
Når lejligheden er opsagt, eller når lejer af anden grund skal flytte, skal lejer give potentielle nye lejere adgang til at bese lejligheden alle hverdage i tidsrummet kl. 16.00 – 20.00 eller i et andet tidsrum, der aftales lejer og udlejer imellem.

Adgang for udlejer og dennes entreprenører
Lejer er forpligtet til at give håndværkere adgang til at foretage eventuelle mangeludbedringer efter indflytningen.

Lejer er forpligtet til at give udlejer og udlejers entreprenør adgang til lejemålet i forbindelse med 1-års og 5-års gennemgangen af ejendommen med henblik på, at udlejer kan gøre et eventuelt mangelsansvar gældende over for entreprenøren. Lejer sørger i øvrigt for uden ugrundet ophold at give udlejer meddelelse, hvis lejer konstaterer mangler ved lejemålet, herunder således at udlejer kan gøre mangelkravet gældende over for udlejers entreprenør.

Ren- og vedligeholdelse m.v.

Vedligeholdelse af lejligheden skal ske i overensstemmelse med den udleverede vejledning om ren- og vedligeholdelse af lejligheden og dens installationer.

Al indvendig renholdelse, herunder rensning af vandlåse og afløb påhviler lejer. Lejer er desuden forpligtet til at renholde vinduer/ruder ind- og udvendigt, ligesom lejer er pligtig at renholde inventar og installationer i det lejede, herunder blandt andet med renholdelse og udskiftning af filtrer i emhætte, genvex anlæg og andre installationer.

Lejer skal afholde udgifter til maling, hvidtning, tapetsering og slibning samt lakering af gulve. Vedligeholdelse skal ske så ofte, at lejemålet til enhver tid er i god vedligeholdt stand. Maling omfatter ud over maling af vægge og lofter også maling af radiatorer og træværk i lejligheden, herunder døre, karme, gerigter, paneler og entrédør på den indvendige side og indvendige vinduesrammer til rammernes kant og fals. Lejligheden må kun males i hvide farver. På vægge og kun på vægge er det tilladt at male med en farve, dog såfremt farve benyttes er lejer gjort bekendt med at det indbefatter en malerbehandling tilbage til hvid ved fraflytning, som lejer hæfter for uanset om væggen står uden skrammer. Der må ikke anvendes strukturmaling. Træværk må ikke afsyres, og må ikke henstå ubehandlet.

Der må ikke bores huller i fliser, skabselementer og døre uden udlejers skriftlige tilladelse. Gulvene må ikke slibes under lejeperioden.

Lejer har den fulde vedligeholdelses- og renholdelsespligt i forhold en eventuel altan, terrasse herunder eventuelt værn/stakit/hæk samt andre arealer tilknyttet lejemålet. Altan/terrasse skal altid fremstå velplejet.

For god ordens skyld præciseres det, at den løbende pasning af ejendommens græsarealer, beplantning, hække mellem lejlighederne m.v. (fællesarealer) forestås af udlejer. Lejers bidrag hertil er indeholdt i lejen.

GDPR
Lejer er bekendt med at udlejer og udlejers administrator opbevarer og registrerer lejers CPR-nr. til brug for udbetaling via Nem-konto samt elektronisk kommunikation.

Parterne er enige om, at meddelelser efter lejelovgivningen udveksles ved hjælp af elektronisk kommunikation, herunder pr. e-mail og e-boks, jf. lejelovens § 4. Parterne forpligter sig til at sikre, at modparten til enhver tid er i besiddelse af partens gældende e-mailadresse til brug for kommunikationen. Der kan i lejeperioden blive foretaget spørgeundersøgelse af administrator. Der vil udelukkende være omhandlende spørgsmål i relation til lejeforholdet. Lejer tillader ved underskrift af nærværende at kunne kontaktes herom.

Ved indgåelse af denne aftale, er det aftalt, at udlejer i forbindelse med den løbende varetagelse af ejendommens drift har mulighed for at registrerer og behandler data vedrørende bygningen og den enkelte lejlighed, og at denne data i et vist omfang vil kunne betragtes som persondata. Der er tale om data fra sensorer, målere og andre systemer, herunder registreringer af varmt- og koldtvandsmålinger, varmemålinger, temperaturmålinger, støjmålinger, indeklimaregistreringer og låse. Udlejer kan anvende eksterne databehandlere til håndtering af disse data. Anonymiseret data kan desuden anvendes til statistik, forskning og udvikling.

Underskrift
Ved delelejlighed: Parterne er enige om, at de i lejekontrakten anførte lejere, udgør et lejerfællesskab, hvorefter lejerne hæfter solidarisk for betaling af alle ydelser til udlejer samt opfyldelse af alle forpligtelser, der følger af lejekontrakten. Den enkelte medlejer kan ikke frigøres separat fra lejekontrakten ved opsigelse, fraflytning eller ved overdragelse af sin andel af lejemålet til andre.

Ved underskrift på nærværende tillæg bekræfter lejer at have gennemlæst kontrakten og tillægget ligesom lejer erklærer ikke at være registreret hos RKI.

Lejekontrakt

Name	Date	Name	Date
Kenneth Zangger Madsen	2024-08-28	[redacted]	2024-08-28

Identification

MitID Kenneth Zangger Madsen

Identification

MitID [redacted]

SIGNICAT

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Signing Information

Lejekontrakt

Name	UniqueID	Signed at
Kenneth Zangger Madsen	00e34eb7-fe7a-45cf-8a8e-5405f7aa7964	2025-03-24 18:19:14
[redacted]	D47a8446-a5db-4f93-be13-21c81c0cc3e1	2025-03-24 10:06:41

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Typeformular A, 10. udgave

Lejemålsnr.: _____

LEJEKONTRAKT for beboelse

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

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

En række bestemmelser i lejelovgivningen er ufravigelige, medens andre 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: Hedesøvej 15, 1. 1 By: 2640 Hedehusene

Udlejeren:

Navn: Søparken Terrasse ApS under konkurs
CVR-nr./reg.nr.: 43634615

Adresse: Vestergade 62
8600 Silkeborg
Telefon: +4520802502 E-mail: leje@udlejemegleren.dk

Lejeren:

Navn: [redacted]
Adresse: [redacted]
Telefon: [redacted] [redacted]

Areal:

Lejemålets samlede bruttoetageareal udg 94 m², der består af 3 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:

Røgfri beboelse

§ 2. Lejeforholdets begyndelse og ophør

Begyndelse: Lejeforholdet begynder den 1.7.2025 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 153.900,00 kr.

Betaling: Lejen m.v. forfalder til betaling den 1. i hver (sæt x) ☒ Måned ○ ***Kvartal***

Lejen pr. måned/kvartal udgør 12.825,00 kr.

Betalinger udover lejen udgør:

A conto varmebidrag	425,00	kr.
A conto vandbidrag		kr.
A conto elbidrag		kr.
A conto kølingsbidrag		kr.
Antennebidrag		kr.
Internetbidrag		kr.
Bidrag til beboerrepræsentation		kr.
Andet*:		kr.
Andet*:		kr.
I alt betales pr. måned/kvartal:	13.250,00	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. 1.1.2025
Ved fremtidige ændringer i skatter og afgifter vil denne dato blive taget som udgangspunkt.

Betalingssted: ☒ Lejen m.v. betales på udlejerens kontonr. 9070 - 1642301647 i (pengeinstitut): Sparekassen Danmark
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 3.4.2025 betaler lejeren et depositum på 38.475,00 kr. svarende til 3,00 måneders leje (højst 3 måneders leje).

Forudbetalt leje: Senest den 20.5.2025 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 20.5.2025 betaler lejeren i alt 13.250,00 kr., svarende til:

Forudbetalt leje:		kr.
Leje m.v. for perioden:		
1.7.2025 til 31.7.2025	12.825,00	kr.
Depositum		kr.
A conto og andre bidrag	425,00	kr.
		kr.
		kr.
I alt	13.250,00	kr.

Første gang, der herefter skal betales husleje, er den 1.8.2025.

§ 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 1.7.2025
☐ 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 _____
☒ 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 ☒ N

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 ○ Ne

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 ☒ Ne

§ 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 d _____
står der _____ 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: Kogeplader + ovn
☒ Køleskab	☒ Opvaskemaskine	☒ Emhætte	☐ Andet:
☒ Fryser	☐ Vaskemaskine	☐ Vaskemaskine/Tørretumbler	☐ Andet:

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

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

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

Særlige vilkår for husdyrtilladelsen:

Vilkår for husdyr fremgår af §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):

Lejemålet er beliggende i en reguleret kommune i en ejendom, der er taget i brug efter den 31. december 1991.

Lejelovens regler om omkostningsbestemt leje skal ikke gælde for lejeaftalen, jf. lejelovens § 41, jf. lejelovens § 54, stk. 1, nr. 1.

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 januar reguleres den gældende leje med stigningen i nettoprisindekset fra oktober måned året før til de oktober måned forud for reguleringstidspunktet. Lejen reguleres første gang den 1.1.2026.

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:

§11, stk. 1 - Betingelser for lejekontraktens gyldighed

Lejekontrakten er betinget af, at lejer rettidigt har betalt de i § 4 angivne beløb. Denne lejekontrakt er at betragte som en opfordring til at gøre tilbud, indtil udlejer har underskrevet aftalen.

§11, stk. 2 - Fraflytning af lejemålet

Lejer skal fraflytte lejemålet og aflevere det ryddet for inventar 14 kalenderdage før lejemålets ophør, med henblik på udlejers eventuelle istandsættelse. Lejer hæfter for lejen samt forbrugsudgifter i denne periode. Medmindre lejer har misligholdt eller vanrøgtet det lejede, begrænses lejers hæftelse for leje i istandsættelsesperioden til 14 dage.

§11, stk. 3 - Gebyr for flytteaflæsninger

Gebyrer for flytte- og årsaflæsninger af varme, el, gas og vand, hvor der er opsat målere, opkræves hos lejerne i henhold til forsyningsselskabernes gældende takster.

§11, stk. 4 - Begrænsning ved indretning

Lejer må ikke uden udlejers skriftlige samtykke ændre farven på lejemålets vægge, lofter, gulve, træ eller metal. Det påhviler lejeren at undersøge vægge og lofter for ledninger, rør og kabler, inden der bores, skrues eller bankes i vægge eller lofter. Der kan findes ledninger, rør og kabler i alle vægge og lofter. Det er ikke tilladt at bore huller i vinduesrammer, døre, skabe, klinker, fliser eller bordplader. Dette er misligholdelse og vil medføre omfattende udbedringsarbejder der skal betales af lejer.

§11, stk. 5 - Husorden

Den nuværende husorden kan når som helst og uden yderligere varsel ændres af udlejer ved skriftlig fremsendelse af revideret version til samtlige lejere. Såfremt der er en beboerrepræsentation i ejendommen, kan et beboermøde vedtage en husorden. En sådan husorden kan dog ikke ændre på kontraktens vilkår.

§11, stk. 6 - Røgfri beboelse

Det lejede må ikke uden udlejers skriftlige samtykke benyttes til andet end røgfri helårsbeboelse for lejer med husstand. Rygning siver igennem etageadskillelsen og generer de øvrige lejere, ligesom rygning skader tapet, væv, lofter og træværk og gør istandsættelsesudgifterne ved lejers fraflytning betydeligt højere. Rygning i lejemålet betragtes som kontraktstridig brug af lejemålet.

§11, stk. 7 - Særlig tilladelse til husdyr

Lejer må kun holde dyr efter skriftlig tilladelse fra udlejer. Flere og flere personer har allergier mod forskellige dyr og ved at have dyr i lejemålet, kan udlejer ikke fremover garantere eventuelt svært allergiske lejere, at der ikke har været holdt dyr i lejemålet. Selv ved god hygiejne og påpasselighed opleves desuden støj- og lugtgener, samt øget vedligeholdelsesbehov, såfremt der holdes dyr. Der må således ikke uden udlejers skriftlige tilladelse holdes nogen former for dyr i lejemålet af hensyn til fremtidige lejere, samt ejendommens øvrige beboere. Såfremt lejer uden skriftlig tilladelse fra udlejer holder dyr, er det at betragte som en væsentlig misligholdelse af lejeaftalen, som kan medføre opsigelse og/eller ophævelse af lejeforholdet.

§11, stk. 8 - Indkaldelse til indflytningssyn

Lejer indkaldes hermed til indflytningssyn i lejemålet 01.07.2025 kl. 11:00, hvor der samtidig udleveres nøgler.

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 d 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 ef
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 høj 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 t
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 o
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 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 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 beboelseslejlighe
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 efte
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 e 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 o 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 beregne 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 fastsættels og regulering gælder der i regulerede kommuner særlige regler for lejemål i ejendomme, som l. januar 1995 omfattede 6 eller færr beboelseslejligheder (småejendomme).

Det samme gør sig gældende for ejendomme, som er opført efter den 1. januar 1995, hvis ejendommen omfattede 6 eller færr 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, 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 m virkning fra bortfalds- eller nedsættelsestidspunktet foretage e 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 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 o 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 bidr 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 f 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 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 ind
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 o 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 o 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, o 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 loveerklæ
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 a 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 p 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 rådighe

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 o 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 ma 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,
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, flytte 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.

HUSORDEN FOR EJENDOMMEN

1. GENEREL

- Denne husorden er gældende som vilkår til den indgåede kontrakt, og lejeren er forpligtet til at overhold heri fastsatte bestemmelser, jf. Lejelovens §152, stk. 2. Lejeren er endvidere forpligtet til at efterkomme og overholde de mundtlige eller skriftlige påbud, der måtte blive meddelt af udlejer eller dennes stedfortræd herunder vicevært.
- Lejeren skal hurtigst muligt anmelde enhver fejl eller skade, der måtte opstå i lejemålet eller ejendomme så nødvendig udbedring kan foretages.
- Beskadiger lejeren fællesarealer, laver graffiti o.lign. eller henstiller affald, hvor dette ikke er tilladt, jf. denne husorden, vil dette blive repareret/fjernet på den pågældende lejers regning.
- Som hovedregel opfordres lejerne til i alle forhold at vise hensynsfuldhed over for andre beboere og f ejendommen som helhed. Man bør afholde sig fra handlinger, der kan være til skade eller ulempe for andre.

2. LEJERS ANSVAR FOR GÆSTER

- Lejeren er forpligtet til at sørge for at såvel husordensregler som mundtlige eller skriftlige påbud fra udlejer jf. pkt.1, også overholdes af medlemmer af lejerens husstand samt de personer og gæster, som besøger lejeren eller opholder sig i dennes lejlighed.

3. BENYTTELSE AF LEJEMÅL

- Vandspild skal undgås, hvorfor dryppende haner samt utætte cisterner skal anmeldes til udlejer omgående. Der må ikke smides noget i toiletkummen, som kan tilstoppe afløbet. Riste og afløb renses jævnligt for hår og sæberester, så vandet frit kan passere (køkkenvask, håndvask, bruserist). Endvidere skal ventilationsriste i vægge eller loft ligeledes rengøres jævnligt for at undgå dårligt indeklima samt forringelser af ventilationssystemets effektivitet.
- Såfremt lejeren for egen regning ønsker installation af f.eks. telefon/internet-forbindelse, kabel-TV, parabol eller lignende, hvor der skal monteres ting på ejendommen, må dette kun ske efter godkendelse fra udlejer og efter dennes anvisninger.

4. ANVENDELSE AF ALTANE

- Det er ikke tilladt at opbevare indbo mv. på altaner, medmindre det indgår i den almindelige daglige brug disse. Endvidere er det ikke tilladt at bruge åben ild eller grill på altaner af hensyn til brandfare og røggener. Lejeren skal sørge for at holde altaner samt afløb fra disse rene, ligesom lejeren er forpligtet til at rydde altanen for sne, istapper o.lign., idet det i modsat fald vil kunne forårsage vandskade hos underliggende beboere.

5. BENYTTELSE AF FÆLLESAREALER, PULTERRUM MV

- Lejeren har kun ret til at disponere over fællesrum, såvel indendørs som udendørs efter anvisning og med respekt for de øvrige lejeres brugsret. Hoved-, bag- og kælderdøre skal altid være aflåste. Der må ikke ryges i opgange, på trapper eller fællesarealer i ejendommen, og såfremt man uheldigvis kommer til at svine ekstraordinært på disse områder, skal den lejer der har ansvaret herfor, omgående gøre det rent igen.

- Lejeren har kun ret til at disponere over et pulterrum, såfremt dette udtrykkeligt er anvist af udlejer. Pulterrum skal altid være aflåst og være afmærket med skilt med oplysning om lejers navn og lejlighed. Bemærk venligst at opbevaring af private ejendele i pulterrum sker på eget ansvar. Ved evt. vandskade, tyveri, hærværk o.lign. dækker ejendommens forsikring ikke skade på private ejendele.
- Vaske- og tørrerummene skal efter brug efterlades ryddelige og rengjorte.
- Det er hverken tilladt at opbevare eller henstille indbo, andre effekter, brandfarlige væsker, affald eller lignende på trapper, lofter, gårdarealer eller kældre udenfor de anviste pulterrum, idet der henvises til den almindelige brandfare samt vanskelighederne ved at passere gangarealet som flugtvej i tilfælde brand. Barnevogne, cykler, knallerter og lignende må kun stilles på de af udlejer anviste steder.

6. STØJ, LEG, FESTER MV.

- Lydstyrken fra radio, TV, musikanlæg, musikinstrumenter, diverse støjende maskiner og lignende må p intet tidspunkt være så kraftig, at lyden er til gene for de øvrige beboere.
- Lejeren skal udvise hensyn i forbindelse med støjende adfærd og naturligvis orientere omkri rimelig varsel, før nødvendig støjende adfærd påbegyndes.
- Leg og ophold på fællesarealer skal ske under rimelig hensyntagen til de øvrige beboere og skal ophøre v mørkets frembrud.

7. AFFALD

- Lejerens husholdningsaffald må kun anbringes i de dertil anviste affaldsbeholdere, og dette skal a sundhedsmæssige grunde ske i lukkede plastposer. Affald, der ikke kan fjernes med den almindelige dagrenovation, skal lejeren selv fjerne for egen regning. Dette gælder såvel ved pladsmangel i beholderne til husholdningsaffald som hvis affaldet består af andet end husholdningsaffald, dvs. storskrald, pap/trækasser, kasserede brugsting o.lign.

8. SKADEDYR, SVAMP

- Eventuelle angreb af skadedyr, herunder husbukke, væggetøj o.lign., samt svamp skal straks anmeldes til udlejeren.

9. ÆNDRING AF HUSORDEN

- Reglerne i denne husorden kan efterfølgende løbende ændres eller revideres af udlejeren, såfremt der findes behov herfor, og en evt. efterfølgende ny udgave af husordenen indgår herefter som nyt vilkår for lejekontrakten.

Hvis lejekontrakten anfører noget andet end ovenstående, så går den kontraktlige aftale forud for husordenen.

Lejekontrakt

Name	Date	Name	Date
[redacted]	2025-03-24	Kenneth Zangger Madsen	2025-03-24

Identification

MitID [redacted]

Identification

MitID Kenneth Zangger Madsen

SIGNICAT

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Signing Information

Lejekontrakt

Name	UniqueID	Signed at
Kenneth Zangger Madsen	00e34eb7-fe7a-45cf-8a8e-5405f7aa7964	2025-04-05 10:15:16
[redacted]	Fec47ee8-d4f0-40eb-ac0e-f412d364bdc5	2025-04-04 18:17:36

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Typeformular A, 10. udgave

Lejemålsnr.: _____

LEJEKONTRAKT for beboelse

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

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

En række bestemmelser i lejelovgivningen er ufravigelige, medens andre 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, e 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: Hedesøvej 15, 1. 2 By: 2640 Hedehusene

Udlejeren:

Navn: Søparken Terrasse ApS under konkurs
CVR-nr./reg.nr.: 43634615

Adresse: Vestergade 62
8600 Silkeborg
Telefon: +4520802502 E-mail leje@udlejemegleren.dk

Lejeren:

Navn: [redacted]

Adresse: [redacted]
Telefon: [redacted] E-mai [redacted]

Areal:

Lejemålets samlede bruttoetageareal udgør 84 m², der består af 3 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 gårdanlæ ☐ Loft-/kælderrum nr. _____
☒ Cykelparkering ☐ Garage nr.: _____ ☐ Andet: _____
☐ Andet: _____ ☐ Andet: _____

Benyttelse:

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

Røgfri beboelse

§ 2. Lejeforholdets begyndelse og ophør

Begyndelse: Lejeforholdet begynder den 15.6.2025 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 141.900,00 kr.

Betaling: ejen m.v. forfalder til betaling den 1. i hver (sæt x) ☒ Måned ○ ***Kvartal***

Lejen pr. måned/kvartal udgør 11.825,00 kr.

Betalinger udover lejen udgør:

A conto varmebidrag	425,00	kr.
A conto vandbidrag		kr.
A conto elbidrag		kr.
A conto kølingsbidrag		kr.
Antennebidrag		kr.
Internetbidrag		kr.
Bidrag til beboerrepræsentation		kr.
Andet*:		kr.
Andet*:		kr.
I alt betales pr. måned/kvartal:	12.250,00	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. 1.1.2025
Ved fremtidige ændringer i skatter og afgifter vil denne dato blive taget som udgangspunkt.

Betalingssted: ☒ Lejen m.v. betales på udlejerens kontonr. 9070 - 1642301647 i (pengeinstitut): Sparekassen Danmark
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 14.4.2025 betaler lejeren et depositum på 35.475,00 kr. svarende til 3,00 måneders leje (højst 3 måneders leje).

Forudbetalt leje: Senest den 14.4.2025 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 14.4.2025 betaler lejeren i alt 42.008,33 kr., svarende til:

Forudbetalt leje:	kr.
Leje m.v. for perioden: 15.6.2025 til 30.6.2025	6.306,67 kr.
Depositum	35.475,00 kr.
A conto og andre bidrag	226,67 kr.
	kr.
	kr.
I alt	42.008,33 kr.

Første gang, der herefter skal betales husleje, er den 1.7.2025.

§ 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 15.6.2025
☐ 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 _____
☒ 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 ○ Ne

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 _____
står der _____ 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: Kogeplader + ovn
☒ Køleskab	☒ Opvaskemaskine	☒ Emhætte	☐ Andet: _____
☒ Fryser	☐ Vaskemaskine	☐ Vaskemaskine/Tørretumbler	☐ Andet: _____

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

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

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

Særlige vilkår for husdyrtilladelsen:

Vilkår for husdyr fremgår af §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):

Lejemålet er beliggende i en reguleret kommune i en ejendom, der er taget i brug efter den 31. december 1991.

Lejelovens regler om omkostningsbestemt leje skal ikke gælde for lejeaftalen, jf. lejelovens § 41, jf. lejelovens § 54, stk. 1, nr. 1.

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 januar reguleres den gældende leje med stigningen i nettoprisindekset fra oktober måned året før til den oktober måned forud for reguleringstidspunktet. Lejen reguleres første gang den 1.1.2026.

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:

§11, stk. 1 - Særlige vilkår

Fremgår af særskilt dokument der er inkluderet i lejekontrakten.

§11, stk. 2 - Gebyr for flytteaflæsninger

Gebyrer for flytte- og årsaflæsninger af varme, el, gas og vand, hvor der er opsat målere, opkræves hos lejerne i henhold til forsyningsselskabernes gældende takster.

§11, stk. 3 - Indkaldelse til indflytningssyn

Lejer indkaldes hermed til indflytningssyn i lejemålet 15.06.2025 kl. 11:00, hvor der samtidig udleveres nøgler.

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 d 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 b

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 beboelseslejlighe 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 o 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 d almindelige regler i lejeloven. Tidsbegrænsningsvilkåret kan derfor i kommuner med boligregulering tilsidesættes, hvis det 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 tidsbegræns

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 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 o omkostningsbestemt husleje. Det kan endvidere aftales mellem udlejeren og lejeren, at lejen under lejeforholdets bestået 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 bestået 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 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, 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 lo 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 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, 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 o 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 indflytningsrapport.

Udarbejdelsen skal ske i samarbejde med lejeren, således at lejeren indkaldes til deltagelse i et indflytningssyn i forbindelse me indflytningen.

Udlejeren, der kun udlejer én bolig, herunder ejeren af en 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 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 s 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 g 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 indvend 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 p 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 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 m 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 efte 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 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 kontra

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, a 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 § 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. lejelovens § 11, stk. 5, fremgår, hvilke oplysninger der nærmere skal angives i kontrakten.

Det er mellem parterne aftalt, at udlejer giver lejer tilladelse til at holde en hund/kat i lejligheden. Lejer oplyser følgende om hunden/katten:

Race: _____

Farve: _____

Navn: _____

Steriliseret / kastreret: _____

Alder: _____

Øremærket Mrk. _____

Forsikringsselskabets navn: _____

Policenummer: _____

Lejer gøres særligt opmærksom på, at tilladelsen gives under forudsætning af, at:

1. Hunden/katten altid vil være forsikret, så ejendommen holdes skadesløs for alle eventuelle skader, som hunden/katten direkte eller indirekte måtte forvolde.

2. Alle eventuelle skader, ridsmærker m.v. som hunden/katten måtte forårsage i lejligheden eller ejendommen skal udbedres for lejers regning, inden lejer fraflytter lejemålet.

3. Tilstedeværelsen af hunden/katten, må aldrig give anledning til berettigede klager fra andre lejere i ejendommen eller personer tilknyttet ejendommen vedrørende støj, lugt eller bidsk optræden.

4. Hunden/katten må ikke luftes på ejendommens fællesarealer såsom trappeopgange, fortove eller grønne arealer. Hvis hunden/katten forretter sin nødtørft på fællesarealerne, påhviler det lejer at fjerne dens efterladenskaber samt på trapper og gange at vaske gulvet bagefter.

5. Hunden/katten skal altid holdes i snor, når den færdes på ejendommen uden for lejligheden.

6. Uden for lejligheden skal hunden/katten altid bære halsbånd, som er forsynet med et skilt, der angiver ejerens navn og adresse.

7. Gyldig ansvarsforsikring skal forevises på forlangende.

8. Nærværende tilladelse gælder alene lejers nuværende hund/katten.

9. l tilfælde af at lejers nuværende hund/katten måtte blive afhændet af en eller anden årsag, og der ønskes et nyt husdyr, skal der søges på ny.

10. Hvis lejer ikke overholder ovennævnte betingelser, betragtes det som misligholdelse af lejeaftalen, hvilket kan medføre, at udlejer kan opsige eller ophæve lejem

HUSORDEN

Version 1.1 juli 2020

1. GENERELT

• Denne husorden er gældende som vilkår til den indgåede kontrakt, og beboerne er forpligtet til at overholde heri fastsatte bestemmelser, jf. Lejelovens §27, stk. 2. Beboerne er endvidere forpligtet til at efterkomme og overholde de mundtlige eller skriftlige påbud, der måtte blive meddelt af udlejer eller dennes stedfortræder, herunder vicevært.
• Beboeren skal hurtigst muligt anmelde enhver fejl eller skade, der måtte opstå i lejemålet eller ejendommen, så nødvendig udbedring kan foretages.
• Beskadiger beboeren fællesarealer, laver graffiti o.lign. eller henstiller affald, hvor dette ikke e tilladt, jf. denne husorden, vil dette blive repareret/fjernet på den pågældende beboers regning.
• Som hovedregel opfordres beboerne til i alle forhold at vise hensynsfuldhed over for andre beboere og for ejendommen som helhed. Man bør afholde sig fra handlinger, der kan være til skade eller ulempe for andre.

2. BEBOERS ANSVAR FOR GÆSTER

• Beboeren er forpligtet til at sørge for at såvel husordensregler som mundtlige eller skriftlige p fra udlejer, jf. pkt.1, også overholdes af medlemmer af beboerens husstand samt de personer gæster, som besøger beboeren eller opholder sig i dennes lejlighed.

3. BENYTTELSE AF LEJEMÅL

• Vandspild skal undgås, hvorfor dryppende haner samt utætte cisterner skal anmeldes til udlejer omgående. Der må ikke smides noget i toiletkummen, som kan tilstoppe afløbet. Riste og af renses jævnligt for hår og sæberester, så vandet frit kan passere (køkkenvask, håndvask, bruserist). Endvidere skal ventilationsriste i vægge eller loft ligeledes rengøres jævnligt for at undgå dårligt indeklima samt forringelser af ventilationssystemet
Beboeren er ligeledes ansvarlig for renholdelse og udskiftning af filtre i ventilationsanlæg.
• Såfremt beboeren for egen regning ønsker installation af f.eks. telefon/internet, kabel-TV, parabol eller lignende, hvor der skal monteres ting på ejendommen, må d
udlejer og efter dennes anvisninger.

4. ANVENDELSE AF ALTANER

• Det er ikke tilladt at opbevare indbo mv. på altaner, medmindre det indgår i den almindelige daglige brug af disse
Endvidere er det ikke tilladt at bruge åben ild eller kulgrill på altaner af hensyn til brandfare og røggener. Beboeren skal sørge for at holde altaner samt afløb fra disse rene, ligesom beboeren er forpligtet til at rydde altanen for sne, istapper o.lign., idet det i modsat fald vil kunne forårsage vandskade hos underliggende bebo

5. BENYTTELSE AF FÆLLESAREALER, PULTERRUM MV.

• Beboeren har kun ret til at disponere over fællesrum, såvel indendørs som udendørs efter anvisning og med respekt for de øvrige beboeres brugsret. Hoveddøre skal altid være aflåste. Der må ikk ryges i opgange, på trapper eller fællesarealer i ejendommen, og såfremt man uheldigvis kommer til at svine ekstraordinært på disse områder, skal den beboer der har ansvaret herfor, omgående gøre det rent igen.

• Det er hverken tilladt at opbevare eller henstille indbo, andre effekter, brandfarlige væsker, affald eller lignende på trapper, fællesarealer og gårdarealer, idet der henvises til den almindelige brandfare samt vanskelighederne ved at passere gangarealet som flugtvej i tilfælde brand. Barnevogne, cykler, knallerter og lignende må kun stilles på de af udlejer anviste steder.

6. HUSDYR

• Husdyr må ikke være til gene for de øvrige lejere.
• Efterladenskaber fra hund/kat skal fjernes af ejeren. Hunde skal holdes i snor på ejendommens indvendige og udvendige arealer.

7. STØJ, LEG, FESTER M

• Lydstyrken fra radio, TV, musikanlæg, musikinstrumenter, diverse støjende maskiner og lignende må på intet tidspunkt være så kraftig, at lyden er til gene for de øvrige beboere.
• Beboeren skal udvise hensyn i forbindelse med støjende adfærd og naturligvis orientere omkringboende med rimeligt varsel, før nødvendig støjende adfærd påbegyndes. Brug af støjende værktøj er kun tilladt mellem kl. 08.00 og kl. 18.00. Dog tidligst fra kl. 10.00 i weekender o
• Støjende adfærd skal begrænses og må ikke finde sted efter kl. 22.00. I særlige tilfælde ved fester og lignende, kan man fortsætte til kl. 01.00. Det gælder dog kun fredag/lørdag, og man skal i så fald sikre sig, at ens medbeboere er informerede ved opslag i opgangen senest 2 dage før.
• Leg og ophold på fællesarealer skal ske under rimelig hensyntagen til de øvrige beboere og skal ophøre ved mørkets frembrud.

8. AFFALD

• Beboerens husholdningsaffald må kun anbringes i de dertil anviste affaldsbeholdere, og dette skal af sundhedsmæssige grunde ske i lukkede plastposer. Affald, der ikke kan fjernes med den almindelige dagrenovation, skal beboeren selv fjerne for egen regning. Dette gælder såvel ved pladsmangel i beholderne til husholdningsaffald som hvis affaldet består af andet end husholdningsaffald, dvs. storskrald, pap/trækasser, kasserede brugsting o.lign.

9. SKADEDYR, SVAMP MV.

• Eventuelle angreb af skadedyr, herunder husbukke, væggetøj o.lign., samt svamp skal straks anmeldes til udlejeren.

10. ÆNDRING AF HUSORDEN

• Reglerne i denne husorden kan efterfølgende løbende ændres eller revideres af ejerforeningen, såfremt der findes behov herfor, og en evt. efterfølgende ny udgave af husordenen indgår herefter som nyt vilkår for lejekontrakt
Hvis lejekontrakten anfører noget andet end ovenstående, så går den kontraktlige aftale forud for husordenen

Tillæg til lejekontrakt - § 11. Særlige vilkår

I dette tillæg til lejekontrakten 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.

Generelle bestemmelser

Beboelse og anvendelse
Denne lejekontrakt er betinget af, at lejer i hele lejeperioden bor i lejligheden, samt er tilmeldt folkeregisteret på lejlighedens adresse. Det er ikke tilladt at udleje eller fremleje lejligheden hverken helt eller delvist via Airbnb eller lignende tjenester.

Der må ikke bo flere personer i lejligheden end der er beboelsesrum.

Lejer er gjort bekendt med, at der efter aftalens indgåelse ikke kan tilføjes/skrives nye lejere på nærværende lejekontrakt. Tilsvarende gælder det, at der ikke accepteres nogen former for afståelse af lejemålet.

Betalingsservice
Lejer skal tilmelde huslejebetalingerne til betalingsservice eller anden lignende service.

Husorden
Lejeren har sammen med lejekontrakten fået udleveret husorden. Lejer er til enhver tid forpligtet til at overholde den til enhver tid af udlejer fastsatte husorden.

Rygning
Der må ikke ryges i lejligheden, hvilket betragtes som misligholdelse af lejekontrakten. Der må ej heller ryges på ejendommens fællesarealer.

Husdyr
Det er ikke tilladt, uden udlejers forudgående tilladelse, at holde husdyr. Udlejer kan give tilladelse til at holde mindre husdyr i lejemålet (hund/kat). Husdyret må dog ikke være til gene for ejendommens øvrige beboere og kan forlanges fjernet hvis de er til gene. Ønsker lejer at anmode udlejer om tilladelse til at holde et mindre husdyr, skal udlejer have informationer på husdyret – dokument vil blive tilsendt og skal udfyldes af lejer. Tilladelse gives kun til konkret husdyr, genanskaffer lejer således et husdyr fx hvis en hund/kat er afdød, skal der forinden indhentes en fornyet accept fra udlejer. Der gives ikke fra udlejers side tilladelse til kamphunde, slanger, krybdyr, kaniner etc.

Forbrugsmålere, forbrugsregnskaber og eventuelle forstyrrelser i forsyning
Lejer er selv ansvarlig for tilmelding, aflæsning og afmelding af elforbrug direkte til forsyningsselskabet. Lejer giver fuldmagt til at udlejer/administrator kan tilmelde lejer som aftager af el. Lejer gøres opmærksom på, at lejer hæfter for lejlighedens forbrug af el m.v. fra lejemålets begyndelse til lejemålets kontraktmæssige ophør.

Der er særskilte varme- og vandmålere i lejemålet, og forbruget hertil betales som angivet i lejekontrakten ud over lejen. Forbruget afregnes via ejendommens varme- og vandregnskab en gang årligt. Udgifter til varme og vand for fællesarealer overalt i bygningen, herunder opgange, pulterrum, cykelkældre mv., fordeles i varme- og vandregnskaberne forholdsmæssigt mellem ejendommens lejligheder.

Medmindre andet fremgår af lejekontrakten, så vides det endnu ikke, pr. hvilken dato varme- og vandregnskaber løber, eftersom ejendommen er under opførsel, men regnskaberne vil følge opgørelsesperioder fra varme- og vandforsyningsværkerne. Første regnskaber vil dække minimum 7 og maksimum 18 måneder fra ibrugtagningstidspunktet.

Lejer må tåle forbigående forstyrrelser i varme og varmtvandsforsyningen, samt udlejers afbrydelser heraf i det omfang det er nødvendigt af hensyn til eftersyn af anlægget m.v.

Leje af p-plads
Leje af eventuel p-plads reguleres af separat aftale om leje af p-plads.

Internet og telefoni
Lejemålet er forberedt tilslutning til telefoni, internet og kabel-tv. Lejer vælger selv udbyder og betaler for evt. oprettelsesgebyr samt løbende forbrug, der afhænger af hvilke ydelser og pakker lejer vælger. Udgifter til tilslutning og abonnement til kabel-tv betales af lejer direkte til udbyder.

Areal
Henset til at ejendommen er under opførelse, er lejer bekendt med og har accepteret, at det i kontraktens § 1 anførte areal kan være ændret, når ejendommen er færdigopført. Hvis det anførte areal ændres, vil lejen blive reguleret i op- eller nedadgående retning i overensstemmelse hermed. Hvis BEA arealet for det lejede overstiger mere end 5%, kan lejer uden omkostninger vælge at træde ud af lejekontrakten.

Inventar
Lejemålet leveres med i det i lejekontrakten angivne inventar. Hvis der i lejligheden ved indflytningen findes tæpper eller andet løsøre, der ikke er nævnt i kontrakten, tilhører de ikke udlejer, og udlejer hæfter ikke for reparation eller udskiftning af disse.

Øvrige byggerier i området
Lejemålet er beliggende i et bolig- og erhvervsområde, som endnu ikke er færdigbygget.

Lejer er bekendt med og accepterer de udviklingsarbejder, som foregår i området, herunder at der kan forekomme gener i form af støj, støv mv.

Lejer skal ligeledes tåle eventuelle øvrige ulemper og gener ved færdiggørelsen af den øvrige bebyggelse i området, herunder anvendelse af udendørsarealer til byggeplads, stilladsopsætning og oplagring af byggematerialer mv., anlæg af veje, gennemførelse af byggemodning samt ulemper og gener ved udbedring af eventuelle mangler.

Altan/terrasse
Lejer har en eksklusiv brugsret til den altan/terrasse, der ligger i umiddelbar forlængelse af lejemålet.

Lejer er afskåret fra at anvende de terrasser, forhaver m.v., der ligger i umiddelbar forlængelse af øvrige lejemål, idet den pågældende lejer har en eksklusiv brugsret til dette areal.

Havemøbler/møbler samt andre genstande må ikke stilles direkte op af vinduesglas, da der kan forekomme termisk brud, dette bliver forsaget af kulde-varme forskelle.

Udendørs- og fællesarealer
Lejer er bekendt med, og accepterer, at udendørsarealer - og fællesarealer i øvrigt - ikke kan forventes at være færdiggjort ved lejeforholdets begyndelse. Udlejer sørger dog for, at arbejderne udføres så snart det - under hensyntagen til vejrlig, årstid m.v. - er muligt. Lejer er ikke berettiget til lejereduktion eller anden form for kompensation som følge af den manglende færdiggørelse og eventuelle gener i forbindelse med færdiggørelsesarbejderne og udviklingen af området.

Lejer er således også indforstået med, at der kan ske ændring i fællesfaciliteter og fællesforsyning. Lejer skal ligeledes tåle eventuelle øvrige ulemper og gener ved færdiggørelsen af den øvrige bebyggelse i området, herunder anvendelse af udendørsarealer til byggeplads, stilladsopsætning og oplagring af byggematerialer mv., anlæg af veje, gennemførelse af byggemodning samt ulemper og gener ved udbedring af eventuelle mangler.

Vejledning om ren- og vedligeholdelse
Ved indflytning udleveres vejledning om ren- og vedligeholdelse af lejligheden og dens installationer.

Lejemålets begyndelse og ophør

Indflytningstidspunkt
Lejemålet er under opførelse og forventes leveret i henhold til en AB92-standard. Der kan derfor ikke oplyses et endeligt indflytningstidspunkt. Det fremhæves, at det i kontraktens § 2 nævnte begyndelsestidspunkt alene udgør et forventet indflytningstidspunkt.

Lejer er forpligtet til - om nødvendigt - at acceptere, at lejemålets begyndelse udskydes, hvis arbejderne forsinkes, uden udlejers betaling af nogen form for kompensation til lejer. Hvis lejemålets begyndelse udskydes,

betaler lejer først husleje fra lejemålets udskudte begyndelse. Lejer skal have besked om en eventuel udskydelse fra udlejer senest 2 måneder inden lejemålets begyndelse.

Lejemålet træder - hvis det ikke udskydes - i kraft på den i kontraktens § 2 nævnte dato. Er denne dag en lørdag, en søndag eller en helligdag udskydes tidspunktet for lejemålets overdragelse til lejer til den følgende hverdag. Lejer får overdraget lejemålet, herunder udleveret nøgler, ved indflytningssynet, som kan være en hverdag umiddelbart efter overdragelsesdagen.

Opsigelse inden lejeforholdets begyndelse
Lejekontrakten kan ikke opsiges forud for lejeforholdets begyndelse.

Lejefastsættelse og lejeregulering

Fri lejefastsættelse
Lejemålet er beliggende i en ejendom, der er taget i brug efter den 31. december 1991. Lejemålet er dermed omfattet af reglerne om fri lejefastsættelse jf. boligreguleringslovens § 15 a og jf. lejelovens § 53, stk. 3. Reglerne i boligreguleringslovens §§ 5-10, § 11, stk. 2 og 3, og §§ 12-14 er således fraveget for denne lejeaftale. Lejen er således fastsat i overensstemmelse med markedslejen.

Lejeregulering
Den til enhver tid gældende leje reguleres hvert år den 1. januar - første gang den 1. januar **2022** - med den procentvise ændring i nettoprisindekset fra oktober måned det foregående år til oktober måned forud for reguleringstidspunktet. Den årlige regulering af lejen kan beregnes som følger: ((Gældende leje / Gammelt indeks) * nyt indeks) = ny leje

Pristalsreguleringen sker på grundlag af den umiddelbart før reguleringstidspunktet gældende leje. Den årlige pristalsregulering af lejen gennemføres alene ved udlejers skriftlige meddelelse herom til lejer.

Ud over regulering af lejen med udviklingen i nettoprisindekset kan lejen reguleres efter lejelovgivningens almindelige regler, herunder som følge af stigninger i ejendommens skatter og afgifter, jf. lejelovens §§ 50-52, og hvis der gennemføres forbedringer af ejendommen eller af lejemålet. Der sker ingen regulering, hvis ejendommens skatter og afgifter falder. Forbedres det lejede, jf. lejelovens § 58, har udlejer ret til at opkræve lejeforhøjelse efter principperne i lejelovens § 58.

Udlejer er berettiget til helt eller delvist at undlade at opkræve ovennævnte lejeforhøjelse af lejen, uden at dette betragtes som afkald på retten til at opkræve forhøjelserne i de efterfølgende år.

Depositum og forudbetalt leje reguleres, så det til enhver tid svarer til i alt 4 måneders leje.

Overtagelse og aflevering af lejemålet

Overtagelse af lejemålet
Lejemålet overtages indflytningsklart og leveres af udlejer i henhold til en AB92/AB18-standard. Lejer skal således acceptere, at der kan være visse mindre mangler ved lejemålet på overtagelsesdagen, der vil blive udbedret af udlejer efter reglerne i AB92/AB18. Lejemålet overtages i øvrigt nyistandsat, dvs. nymalet på alle overflader og med nyafslebne og nylakerede gulve, uden væsentlige mangler og med nye installationer. Ved fraflytning skal lejemålet i henhold til nedenstående afleveres som overtaget og lejer er således forpligtet til at betale istandsættelsesudgifterne herved.
Mangelliste
Under henvisning til kontraktens § 7 opfordres lejer til at fremsende mangelliste til administrators kontor senest 14 dage efter indflytning. Mangellisten er kun gyldig, når administrator har returneret en dateret og kvitteret kopi til lejeren, der bør opbevare den kvitterede kopi som bilag til lejeaftalen.

Aflevering af lejemålet - Flyttesyn
Forinden afholdelsen af flyttesyn, skal lejer sørge for fuldstændig rengøring af lejemålet, herunder pudsning af ruder (ind- og udvendig), rensning af afløb og afløbsriste samt rengøring af alle hårde hvidevarer. Flyttesynet afholdes fjorten dage inden dato for lejemålets ophør, når lejemålet er ryddet og rengjort. Dette betyder, at lejemålet skal være fraflyttet senest den 15. i måneden før lejemålets ophør. Hvis lejer fraflytter tidligere, afholdes flyttesynet umiddelbart efter lejers fraflytning. I flyttesynet deltager lejer og udlejer (eller disses befuldmægtigede).

Istandsættelse og betaling af leje under istandsættelse

Istandsættelsen udføres af momsregistrerede håndværkere ved udlejers foranstaltning og lejer kan ikke selv foretage istandsættelsen. Omkostninger betales af fraflyttende lejer og modregnes i depositum. Hvis omkostningerne overstiger depositum, skal restbeløbet indbetales kontant.

Hvis der i lejers tid er sket skader på f.eks. døre, køkkenlåger, bordplader, sanitet, fliser eller hårde hvidevarer, skal der ske udskiftning af den beskadigede del for lejers regning.

Lejer er ved lejemålets ophør pligtig til at betale leje for den tid, der medgår til lejlighedens istandsættelse.

Gebyr til flytteaflæsning og omlægning af låsecylinder
Ved fraflytning betaler lejer gebyrer til flytteaflæsning af lejemålets målere efter gældende takster. Ved fraflytning tilbageholdes en del af depositum til dækning af eventuelle efterbetalingskrav ved afslutning af forbrugsregnskaber.

Udlejer kan – for lejers regning – omlægge det lejedes låsecylinder. Herfor opkræves over flytteopgørelsen et gebyr på kr. 610. Beløbet indekseres på samme vis som huslejen.

Forsikring
Udlejer forsikrer ejendommen på sædvanlig vis, dog ikke for glas og sanitet. Da lejer har den indvendige vedligeholdelse, anbefaler udlejer at lejer sørger for at lejers indboforsikring omfatter glas- og sanitetsforsikring.

Udlejers adgang til det lejede efter lejemålet er opsagt
Når lejligheden er opsagt, eller når lejer af anden grund skal flytte, skal lejer give potentielle nye lejere adgang til at bese lejligheden alle hverdage i tidsrummet kl. 16.00 – 20.00 eller i et andet tidsrum, der aftales lejer og udlejer imellem.

Adgang for udlejer og dennes entreprenører
Lejer er forpligtet til at give håndværkere adgang til at foretage eventuelle mangeludbedringer efter indflytningen.

Lejer er forpligtet til at give udlejer og udlejers entreprenør adgang til lejemålet i forbindelse med 1-års og 5-års gennemgangen af ejendommen med henblik på, at udlejer kan gøre et eventuelt mangelsansvar gældende over for entreprenøren. Lejer sørger i øvrigt for uden ugrundet ophold at give udlejer meddelelse, hvis lejer konstaterer mangler ved lejemålet, herunder således at udlejer kan gøre mangelkravet gældende over for udlejers entreprenør.

Ren- og vedligeholdelse m.v.
Vedligeholdelse af lejligheden skal ske i overensstemmelse med den udleverede vejledning om ren- og vedligeholdelse af lejligheden og dens installationer.

Al indvendig renholdelse, herunder rensning af vandlåse og afløb påhviler lejer. Lejer er desuden forpligtet til at renholde vinduer/ruder ind- og udvendigt, ligesom lejer er pligtig at renholde inventar og installationer i det lejede, herunder blandt andet med renholdelse og udskiftning af filtrer i emhætte, genvex anlæg og andre installationer.

Lejer skal afholde udgifter til maling, hvidtning, tapetsering og slibning samt lakering af gulve. Vedligeholdelse skal ske så ofte, at lejemålet til enhver tid er i god vedligeholdt stand. Maling omfatter ud over maling af vægge og lofter også maling af radiatorer og træværk i lejligheden, herunder døre, karme, gerigter, paneler og entrédør på den indvendige side og indvendige vinduesrammer til rammernes kant og fals. Lejligheden må kun males i hvide farver. På vægge og kun på vægge er det tilladt at male med en farve, dog såfremt farve benyttes er lejer gjort bekendt med at det indbefatter en malerbehandling tilbage til hvid ved fraflytning, som lejer hæfter for uanset om væggen står uden skrammer. Der må ikke anvendes strukturmaling. Træværk må ikke afsyres, og må ikke henstå ubehandlet.

Der må ikke bores huller i fliser, skabselementer og døre uden udlejers skriftlige tilladelse. Gulvene må ikke slibes under lejeperioden.

Lejer har den fulde vedligeholdelses- og renholdelsespligt i forhold en eventuel altan, terrasse herunder eventuelt værn/stakit/hæk samt andre arealer tilknyttet lejemålet. Altan/terrasse skal altid fremstå velplejet.

For god ordens skyld præciseres det, at den løbende pasning af ejendommens græsarealer, beplantning, hække mellem lejlighederne m.v. (fællesarealer) forestås af udlejer. Lejers bidrag hertil er indeholdt i lejen.

GDPR
Lejer er bekendt med at udlejer og udlejers administrator opbevarer og registrerer lejers CPR-nr. til brug for udbetaling via Nem-konto samt elektronisk kommunikation.

Parterne er enige om, at meddelelser efter lejelovgivningen udveksles ved hjælp af elektronisk kommunikation, herunder pr. e-mail og e-boks, jf. lejelovens § 4. Parterne forpligter sig til at sikre, at modparten til enhver tid er i besiddelse af partens gældende e-mailadresse til brug for kommunikationen. Der kan i lejeperioden blive foretaget spørgeundersøgelse af administrator. Der vil udelukkende være omhandlende spørgsmål i relation til lejeforholdet. Lejer tillader ved underskrift af nærværende at kunne kontaktes herom.

Ved indgåelse af denne aftale, er det aftalt, at udlejer i forbindelse med den løbende varetagelse af ejendommens drift har mulighed for at registrerer og behandler data vedrørende bygningen og den enkelte lejlighed, og at denne data i et vist omfang vil kunne betragtes som persondata. Der er tale om data fra sensorer, målere og andre systemer, herunder registreringer af varmt- og koldtvandsmålinger, varmemålinger, temperaturmålinger, støjmålinger, indeklimaregistreringer og låse. Udlejer kan anvende eksterne databehandlere til håndtering af disse data. Anonymiseret data kan desuden anvendes til statistik, forskning og udvikling.

Underskrift
Ved delelejlighed: Parterne er enige om, at de i lejekontrakten anførte lejere, udgør et lejerfællesskab, hvorefter lejerne hæfter solidarisk for betaling af alle ydelser til udlejer samt opfyldelse af alle forpligtelser, der følger af lejekontrakten. Den enkelte medlejer kan ikke frigøres separat fra lejekontrakten ved opsigelse, fraflytning eller ved overdragelse af sin andel af lejemålet til andre.

Ved underskrift på nærværende tillæg bekræfter lejer at have gennemlæst kontrakten og tillægget ligesom lejer erklærer ikke at være registreret hos RKI.

Lejekontrakt

Name	Date	Name	Date
[redacted]	2025-04-04	Kenneth Zangger Madsen	2025-04-05

Identification

MitID [redacted]

Identification

MitID Kenneth Zangger Madsen

SIGNICAT

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Signing Information

Lejekontrakt

Name	UniqueID	Signed at
Kenneth Zangger Madsen	00e34eb7-fe7a-45cf-8a8e-5405f7aa7964	2025-02-26 17:49:45
[redacted]	63da6694-5bfb-42a8-b48b-0e1a69c6b8d9	2025-02-26 16:55:46
[redacted]	076ba92a-8367-498b-b6fd-53e10dac18a4	2025-02-26 17:05:08

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Typeformular A, 10. udgave

Lejemålsnr.: _____

LEJEKONTRAKT for beboelse

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

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

En række bestemmelser i lejelovgivningen er ufravigelige, medens andre 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: Hedesøvej 15, 2. 1

By: 2640 Hedehusene

Udlejeren:

Navn: Søparken Terrasse ApS under konkurs
CVR-nr./reg.nr.: 43634615

Adresse: Vestergade 62
8600 Silkeborg

Telefon: +4520802502

E-mail: leje@udlejemegleren.dk

Lejeren:

Navn: [redacted]

Adresse: [redacted]

Telefon: [redacted]

E-mail: [redacted]

Areal:

Lejemålets samlede bruttoetageareal udgør 94 m², der består af 3 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:

Røgfri beboelse

§ 2. Lejeforholdets begyndelse og ophør

Begyndelse: Lejeforholdet begynder den 15.5.2025 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 159.900,00 kr.

Betaling: ejen m.v. forfalder til betaling den 1. i hver (sæt x) ☒ Måned ○ ***Kvartal***

Lejen pr. måned/kvartal udgør 13.325,00 kr.

Betalinger udover lejen udgør:

A conto varmebidrag	425,00	kr.
A conto vandbidrag		kr.
A conto elbidrag		kr.
A conto kølingsbidrag		kr.
Antennebidrag		kr.
Internetbidrag		kr.
Bidrag til beboerrepræsentation		kr.
Andet*:		kr.
Andet*:		kr.
I alt betales pr. måned/kvartal:	13.750,00	kr.

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

Skatter og afgifter:
I lejen indgår skatter og afgifter pr. 1.1.2025
Ved fremtidige ændringer i skatter og afgifter vil denne dato blive taget som udgangspunkt.

Betalingssted: ☒ Lejen m.v. betales på udlejerens kontonr. 9070 - 1642301647 i (pengeinstitut): Sparekassen Danmark
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 14.3.2025 betaler lejeren et depositum på 39.975,00 kr. svarende til 3,00 måneders leje (højst 3 måneders leje).

Forudbetalt leje: Senest den 30.4.2025 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 30.4.2025 betaler lejeren i alt 7.540,32 kr., svarende til:

Forudbetalt leje:		kr.
Leje m.v. for perioden:		
15.5.2025 til 31.5.2025	7.307,26	kr.
Depositum		kr.
A conto og andre bidrag	233,06	kr.
		kr.
		kr.
I alt	7.540,32	kr.

Første gang, der herefter skal betales husleje, er den 1.6.2025.

§ 5. Varme, køling, vand og e

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 15.5.2025
☐ 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 _____
☒ 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 ☒ Ne

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 _____
står der _____ 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: Kogeplader + ovn
☒ Køleskab	☒ Opvaskemaskine	☒ Emhætte	☐ Andet: _____
☒ Fryser	☐ Vaskemaskine	☐ Vaskemaskine/Tørretumbler	☐ Andet: _____

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

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

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

Særlige vilkår for husdyrtilladelsen:

Vilkår for husdyr fremgår af §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):

Lejemålet er beliggende i en reguleret kommune i en ejendom, der er taget i brug efter den 31. december 1991.

Lejelovens regler om omkostningsbestemt leje skal ikke gælde for lejeaftalen, jf. lejelovens § 41, jf. lejelovens § 54, stk. 1, nr. 1.

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 januar reguleres den gældende leje med stigningen i nettoprisindekset fra oktober måned året før til oktober måned forud for reguleringstidspunktet. Lejen reguleres første gang den 1.1.2026.

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:
Indholdet i denne lejekontrakts § 11 fremgår af et særskilt tillæg til lejekontrakt.

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 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 videresælges. En ny ejer af ejendommen må respektere d 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 høj 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 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 e 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 de 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, sk
om lejligheden er en ejerlejlighed eller en andelsboli

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, 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 o 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 d 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 udlejeren 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. erhvervslejelov

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 d 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 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 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 må 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 indflytningsrapport.

Udarbejdelsen skal ske i samarbejde med lejeren, således at lejeren indkaldes til deltagelse i et indflytningssyn i forbindelse indflytningen.

Udlejeren, der kun udlejer én bolig, herunder ejeren af en enke 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 a afholde syn. Det vil typisk være fra lejeforholdets begyndelse.
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 s 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 kvitter 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 a 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 indvend vedligeholdelseskonto for lejligheden.

Udlejeren har også pligt til at afsætte beløb til indvendi 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 p 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. e 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 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 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 m 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 lejed

Øvrige oplysninger om det leje
Her anføres oplysninger om det lejede fx praktiske oplysninger 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 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, ska det fremgå af lejeaftalen, at lejen reguleres efter nettoprisindeks. A lejelovens § 11, stk. 5, fremgår, hvilke oplysninger der nærmere skal angives i kontrakten.

Tillæg til lejekontrakt mellem Søparken Terrasse ApS under konkurs og [redacted] og [redacted] for Hedesøvej 15, 2. 1, 2640 Hedehusene. Dette tillæg til lejekontrakten er en del af lejeaftalens § 11. De nedenstående bestemmelser fraviger typeformular A10 eller lejelovgivningens bestemmelser og har forrang. Såfremt en eller flere bestemmelser strider imod præceptive bestemmelser, betyder det ikke at tillæggets øvrige indhold herved bortfalder

Tillæg til lejekontrakt - § 11. Særlige vilkår

I dette tillæg til lejekontrakten 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.

Generelle bestemmelser

Beboelse og anvendelse
Denne lejekontrakt er betinget af, at lejer i hele lejeperioden bor i lejligheden, samt er tilmeldt folkeregisteret på lejlighedens adresse. Det er ikke tilladt at udleje eller fremleje lejligheden hverken helt eller delvist via Airbnb eller lignende tjenester.

Der må ikke bo flere personer i lejligheden end der er beboelsesrum.

Lejer er gjort bekendt med, at der efter aftalens indgåelse ikke kan tilføjes/skrives nye lejere på nærværende lejekontrakt. Tilsvarende gælder det, at der ikke accepteres nogen former for afståelse af lejemålet.

Betalingsservice
Lejer skal tilmelde huslejebetalingerne til betalingsservice eller anden lignende service.

Husorden
Lejeren har sammen med lejekontrakten fået udleveret husorden. Lejer er til enhver tid forpligtet til at overholde den til enhver tid af udlejer fastsatte husorden.

Rygning
Der må ikke ryges i lejligheden, hvilket betragtes som misligholdelse af lejekontrakten. Der må ej heller ryges på ejendommens fællesarealer.

Husdyr
Det er ikke tilladt, uden udlejers forudgående tilladelse, at holde husdyr. Udlejer kan give tilladelse til at holde mindre husdyr i lejemålet (hund/kat). Husdyret må dog ikke være til gene for ejendommens øvrige beboere og kan forlanges fjernet hvis de er til gene. Ønsker lejer at anmode udlejer om tilladelse til at holde et mindre husdyr, skal udlejer have informationer på husdyret – dokument vil blive tilsendt og skal udfyldes af lejer. Tilladelse gives kun til konkret husdyr, genanskaffer lejer således et husdyr fx hvis en hund/kat er afdød, skal der forinden indhentes en fornyet accept fra udlejer. Der gives ikke fra udlejers side tilladelse til kamphunde, slanger, krybdyr, kaniner etc.

Forbrugsmålere, forbrugsregnskaber og eventuelle forstyrrelser i forsyning
Lejer er selv ansvarlig for tilmelding, aflæsning og afmelding af elforbrug direkte til forsyningsselskabet. Lejer giver fuldmagt til at udlejer/administrator kan tilmelde lejer som aftager af el. Lejer gøres opmærksom på, at lejer hæfter for lejlighedens forbrug af el m.v. fra lejemålets begyndelse til lejemålets kontraktmæssige ophør.

Der er særskilte varme- og vandmålere i lejemålet, og forbruget hertil betales som angivet i lejekontrakten ud over lejen. Forbruget afregnes via ejendommens varme- og vandregnskab en gang årligt. Udgifter til varme og vand for fællesarealer overalt i bygningen, herunder opgange, pulterrum, cykelkældre mv., fordeles i varme- og vandregnskaberne forholdsmæssigt mellem ejendommens lejligheder.

Medmindre andet fremgår af lejekontrakten, så vides det endnu ikke, pr. hvilken dato varme- og vandregnskaber løber, eftersom ejendommen er under opførsel, men regnskaberne vil følge opgørelsesperioder fra varme- og vandforsyningsværkerne. Første regnskaber vil dække minimum 7 og maksimum 18 måneder fra ibrugtagningstidspunktet.

Lejer må tåle forbigående forstyrrelser i varme og varmtvandsforsyningen, samt udlejers afbrydelser heraf i det omfang det er nødvendigt af hensyn til eftersyn af anlægget m.v.

Leje af p-plads
Leje af eventuel p-plads reguleres af separat aftale om leje af p-plads.

Internet og telefoni
Lejemålet er forberedt tilslutning til telefoni, internet og kabel-tv. Lejer vælger selv udbyder og betaler for evt. oprettelsesgebyr samt løbende forbrug, der afhænger af hvilke ydelser og pakker lejer vælger. Udgifter til tilslutning og abonnement til kabel-tv betales af lejer direkte til udbyder.

Areal
Henset til at ejendommen er under opførelse, er lejer bekendt med og har accepteret, at det i kontraktens § 1 anførte areal kan være ændret, når ejendommen er færdigopført. Hvis det anførte areal ændres, vil lejen blive reguleret i op- eller nedadgående retning i overensstemmelse hermed. Hvis BEA arealet for det lejede overstiger mere end 5%, kan lejer uden omkostninger vælge at træde ud af lejekontrakten.

Inventar
Lejemålet leveres med i det i lejekontrakten angivne inventar. Hvis der i lejligheden ved indflytningen findes tæpper eller andet løsøre, der ikke er nævnt i kontrakten, tilhører de ikke udlejer, og udlejer hæfter ikke for reparation eller udskiftning af disse.

Øvrige byggerier i området
Lejemålet er beliggende i et bolig- og erhvervsområde, som endnu ikke er færdigbygget.

Lejer er bekendt med og accepterer de udviklingsarbejder, som foregår i området, herunder at der kan forekomme gener i form af støj, støv mv.

Lejer skal ligeledes tåle eventuelle øvrige ulemper og gener ved færdiggørelsen af den øvrige bebyggelse i området, herunder anvendelse af udendørsarealer til byggeplads, stilladsopsætning og oplagring af byggematerialer mv., anlæg af veje, gennemførelse af byggemodning samt ulemper og gener ved udbedring af eventuelle mangler.

Altan/terrasse
Lejer har en eksklusiv brugsret til den altan/terrasse, der ligger i umiddelbar forlængelse af lejemålet.

Lejer er afskåret fra at anvende de terrasser, forhaver m.v., der ligger i umiddelbar forlængelse af øvrige lejemål, idet den pågældende lejer har en eksklusiv brugsret til dette areal.

Havemøbler/møbler samt andre genstande må ikke stilles direkte op af vinduesglas, da der kan forekomme termisk brud, dette bliver forsaget af kulde-varme forskelle.

Udendørs- og fællesarealer
Lejer er bekendt med, og accepterer, at udendørsarealer - og fællesarealer i øvrigt - ikke kan forventes at være færdiggjort ved lejeforholdets begyndelse. Udlejer sørger dog for, at arbejderne udføres så snart det - under hensyntagen til vejrlig, årstid m.v. - er muligt. Lejer er ikke berettiget til lejereduktion eller anden form for kompensation som følge af den manglende færdiggørelse og eventuelle gener i forbindelse med færdiggørelsesarbejderne og udviklingen af området.

Lejer er således også indforstået med, at der kan ske ændring i fællesfaciliteter og fællesforsyning. Lejer skal ligeledes tåle eventuelle øvrige ulemper og gener ved færdiggørelsen af den øvrige bebyggelse i området, herunder anvendelse af udendørsarealer til byggeplads, stilladsopsætning og oplagring af byggematerialer mv., anlæg af veje, gennemførelse af byggemodning samt ulemper og gener ved udbedring af eventuelle mangler.

Vejledning om ren- og vedligeholdelse
Ved indflytning udleveres vejledning om ren- og vedligeholdelse af lejligheden og dens installationer.

Lejemålets begyndelse og ophør

Indflytningstidspunkt
Lejemålet er under opførelse og forventes leveret i henhold til en AB92-standard. Der kan derfor ikke oplyses et endeligt indflytningstidspunkt. Det fremhæves, at det i kontraktens § 2 nævnte begyndelsestidspunkt alene udgør et forventet indflytningstidspunkt.

Lejer er forpligtet til - om nødvendigt - at acceptere, at lejemålets begyndelse udskydes, hvis arbejderne forsinkes, uden udlejers betaling af nogen form for kompensation til lejer. Hvis lejemålets begyndelse udskydes,

betaler lejer først husleje fra lejemålets udskudte begyndelse. Lejer skal have besked om en eventuel udskydelse fra udlejer senest 2 måneder inden lejemålets begyndelse.

Lejemålet træder - hvis det ikke udskydes - i kraft på den i kontraktens § 2 nævnte dato. Er denne dag en lørdag, en søndag eller en helligdag udskydes tidspunktet for lejemålets overdragelse til lejer til den følgende hverdag. Lejer får overdraget lejemålet, herunder udleveret nøgler, ved indflytningssynet, som kan være en hverdag umiddelbart efter overdragelsesdagen.

Opsigelse inden lejeforholdets begyndelse
Lejekontrakten kan ikke opsiges forud for lejeforholdets begyndelse.

Lejefastsættelse og lejeregulering

Fri lejefastsættelse
Lejemålet er beliggende i en ejendom, der er taget i brug efter den 31. december 1991. Lejemålet er dermed omfattet af reglerne om fri lejefastsættelse jf. boligreguleringslovens § 15 a og jf. lejelovens § 53, stk. 3. Reglerne i boligreguleringslovens §§ 5-10, § 11, stk. 2 og 3, og §§ 12-14 er således fraveget for denne lejeaftale. Lejen er således fastsat i overensstemmelse med markedslejen.

Lejeregulering
Den til enhver tid gældende leje reguleres hvert år den 1. januar - første gang den 1. januar **2022** - med den procentvise ændring i nettoprisindekset fra oktober måned det foregående år til oktober måned forud for reguleringstidspunktet. Den årlige regulering af lejen kan beregnes som følger: ((Gældende leje / Gammelt indeks) * nyt indeks) = ny leje

Pristalsreguleringen sker på grundlag af den umiddelbart før reguleringstidspunktet gældende leje. Den årlige pristalsregulering af lejen gennemføres alene ved udlejers skriftlige meddelelse herom til lejer.

Ud over regulering af lejen med udviklingen i nettoprisindekset kan lejen reguleres efter lejelovgivningens almindelige regler, herunder som følge af stigninger i ejendommens skatter og afgifter, jf. lejelovens §§ 50-52, og hvis der gennemføres forbedringer af ejendommen eller af lejemålet. Der sker ingen regulering, hvis ejendommens skatter og afgifter falder. Forbedres det lejede, jf. lejelovens § 58, har udlejer ret til at opkræve lejeforhøjelse efter principperne i lejelovens § 58.

Udlejer er berettiget til helt eller delvist at undlade at opkræve ovennævnte lejeforhøjelse af lejen, uden at dette betragtes som afkald på retten til at opkræve forhøjelserne i de efterfølgende år.

Depositum og forudbetalt leje reguleres, så det til enhver tid svarer til i alt 4 måneders leje.

Overtagelse og aflevering af lejemålet

Overtagelse af lejemålet
Lejemålet overtages indflytningsklart og leveres af udlejer i henhold til en AB92/AB18-standard. Lejer skal således acceptere, at der kan være visse mindre mangler ved lejemålet på overtagelsesdagen, der vil blive udbedret af udlejer efter reglerne i AB92/AB18. Lejemålet overtages i øvrigt nyistandsat, dvs. nymalet på alle overflader og med nyafslebne og nylakerede gulve, uden væsentlige mangler og med nye installationer. Ved fraflytning skal lejemålet i henhold til nedenstående afleveres som overtaget og lejer er således forpligtet til at betale istandsættelsesudgifterne herved.
Mangelliste
Under henvisning til kontraktens § 7 opfordres lejer til at fremsende mangelliste til administrators kontor senest 14 dage efter indflytning. Mangellisten er kun gyldig, når administrator har returneret en dateret og kvitteret kopi til lejeren, der bør opbevare den kvitterede kopi som bilag til lejeaftalen.

Aflevering af lejemålet - Flyttesyn
Forinden afholdelsen af flyttesyn, skal lejer sørge for fuldstændig rengøring af lejemålet, herunder pudsning af ruder (ind- og udvendig), rensning af afløb og afløbsriste samt rengøring af alle hårde hvidevarer. Flyttesynet afholdes fjorten dage inden dato for lejemålets ophør, når lejemålet er ryddet og rengjort. Dette betyder, at lejemålet skal være fraflyttet senest den 15. i måneden før lejemålets ophør. Hvis lejer fraflytter tidligere, afholdes flyttesynet umiddelbart efter lejers fraflytning. I flyttesynet deltager lejer og udlejer (eller disses befuldmægtigede).

Istandsættelse og betaling af leje under istandsættelse

Istandsættelsen udføres af momsregistrerede håndværkere ved udlejers foranstaltning og lejer kan ikke selv foretage istandsættelsen. Omkostninger betales af fraflyttende lejer og modregnes i depositum. Hvis omkostningerne overstiger depositum, skal restbeløbet indbetales kontant.

Hvis der i lejers tid er sket skader på f.eks. døre, køkkenlåger, bordplader, sanitet, fliser eller hårde hvidevarer, skal der ske udskiftning af den beskadigede del for lejers regning.

Lejer er ved lejemålets ophør pligtig til at betale leje for den tid, der medgår til lejlighedens istandsættelse.

Gebyr til flytteaflæsning og omlægning af låsecylinder
Ved fraflytning betaler lejer gebyrer til flytteaflæsning af lejemålets målere efter gældende takster. Ved fraflytning tilbageholdes en del af depositum til dækning af eventuelle efterbetalingskrav ved afslutning af forbrugsregnskaber.

Udlejer kan – for lejers regning – omlægge det lejedes låsecylinder. Herfor opkræves over flytteopgørelsen et gebyr på kr. 610. Beløbet indekseres på samme vis som huslejen.

Forsikring
Udlejer forsikrer ejendommen på sædvanlig vis, dog ikke for glas og sanitet. Da lejer har den indvendige vedligeholdelse, anbefaler udlejer at lejer sørger for at lejers indboforsikring omfatter glas- og sanitetsforsikring.

Udlejers adgang til det lejede efter lejemålet er opsagt
Når lejligheden er opsagt, eller når lejer af anden grund skal flytte, skal lejer give potentielle nye lejere adgang til at bese lejligheden alle hverdage i tidsrummet kl. 16.00 – 20.00 eller i et andet tidsrum, der aftales lejer og udlejer imellem.

Adgang for udlejer og dennes entreprenører
Lejer er forpligtet til at give håndværkere adgang til at foretage eventuelle mangeludbedringer efter indflytningen.

Lejer er forpligtet til at give udlejer og udlejers entreprenør adgang til lejemålet i forbindelse med 1-års og 5-års gennemgangen af ejendommen med henblik på, at udlejer kan gøre et eventuelt mangelsansvar gældende over for entreprenøren. Lejer sørger i øvrigt for uden ugrundet ophold at give udlejer meddelelse, hvis lejer konstaterer mangler ved lejemålet, herunder således at udlejer kan gøre mangelkravet gældende over for udlejers entreprenør.

Ren- og vedligeholdelse m.v.
Vedligeholdelse af lejligheden skal ske i overensstemmelse med den udleverede vejledning om ren- og vedligeholdelse af lejligheden og dens installationer.

Al indvendig renholdelse, herunder rensning af vandlåse og afløb påhviler lejer. Lejer er desuden forpligtet til at renholde vinduer/ruder ind- og udvendigt, ligesom lejer er pligtig at renholde inventar og installationer i det lejede, herunder blandt andet med renholdelse og udskiftning af filtrer i emhætte, genvex anlæg og andre installationer.

Lejer skal afholde udgifter til maling, hvidtning, tapetsering og slibning samt lakering af gulve. Vedligeholdelse skal ske så ofte, at lejemålet til enhver tid er i god vedligeholdt stand. Maling omfatter ud over maling af vægge og lofter også maling af radiatorer og træværk i lejligheden, herunder døre, karme, gerigter, paneler og entrédør på den indvendige side og indvendige vinduesrammer til rammernes kant og fals. Lejligheden må kun males i hvide farver. På vægge og kun på vægge er det tilladt at male med en farve, dog såfremt farve benyttes er lejer gjort bekendt med at det indbefatter en malerbehandling tilbage til hvid ved fraflytning, som lejer hæfter for uanset om væggen står uden skrammer. Der må ikke anvendes strukturmaling. Træværk må ikke afsyres, og må ikke henstå ubehandlet.

Der må ikke bores huller i fliser, skabselementer og døre uden udlejers skriftlige tilladelse. Gulvene må ikke slibes under lejeperioden.

Lejer har den fulde vedligeholdelses- og renholdelsespligt i forhold en eventuel altan, terrasse herunder eventuelt værn/stakit/hæk samt andre arealer tilknyttet lejemålet. Altan/terrasse skal altid fremstå velplejet.

For god ordens skyld præciseres det, at den løbende pasning af ejendommens græsarealer, beplantning, hække mellem lejlighederne m.v. (fællesarealer) forestås af udlejer. Lejers bidrag hertil er indeholdt i lejen.

GDPR
Lejer er bekendt med at udlejer og udlejers administrator opbevarer og registrerer lejers CPR-nr. til brug for udbetaling via Nem-konto samt elektronisk kommunikation.

Parterne er enige om, at meddelelser efter lejelovgivningen udveksles ved hjælp af elektronisk kommunikation, herunder pr. e-mail og e-boks, jf. lejelovens § 4. Parterne forpligter sig til at sikre, at modparten til enhver tid er i besiddelse af partens gældende e-mailadresse til brug for kommunikationen. Der kan i lejeperioden blive foretaget spørgeundersøgelse af administrator. Der vil udelukkende være omhandlende spørgsmål i relation til lejeforholdet. Lejer tillader ved underskrift af nærværende at kunne kontaktes herom.

Ved indgåelse af denne aftale, er det aftalt, at udlejer i forbindelse med den løbende varetagelse af ejendommens drift har mulighed for at registrerer og behandler data vedrørende bygningen og den enkelte lejlighed, og at denne data i et vist omfang vil kunne betragtes som persondata. Der er tale om data fra sensorer, målere og andre systemer, herunder registreringer af varmt- og koldtvandsmålinger, varmemålinger, temperaturmålinger, støjmålinger, indeklimaregistreringer og låse. Udlejer kan anvende eksterne databehandlere til håndtering af disse data. Anonymiseret data kan desuden anvendes til statistik, forskning og udvikling.

Underskrift
Ved delelejlighed: Parterne er enige om, at de i lejekontrakten anførte lejere, udgør et lejerfællesskab, hvorefter lejerne hæfter solidarisk for betaling af alle ydelser til udlejer samt opfyldelse af alle forpligtelser, der følger af lejekontrakten. Den enkelte medlejer kan ikke frigøres separat fra lejekontrakten ved opsigelse, fraflytning eller ved overdragelse af sin andel af lejemålet til andre.

Ved underskrift på nærværende tillæg bekræfter lejer at have gennemlæst kontrakten og tillægget ligesom lejer erklærer ikke at være registreret hos RKI.

Det er mellem parterne aftalt, at udlejer giver lejer tilladelse til at holde en hund/kat i lejligheden. Lejer oplyser følgende om hunden/katten:

Race: _____

Farve: _____

Navn: _____

Steriliseret / kastreret: _____

Alder: _____

Øremærket Mrk. _____

Forsikringsselskabets navn: _____

Policenummer: _____

Lejer gøres særligt opmærksom på, at tilladelsen gives under forudsætning af, at:

1. Hunden/katten altid vil være forsikret, så ejendommen holdes skadesløs for alle eventuelle skader, som hunden/katten direkte eller indirekte måtte forvolde.

2. Alle eventuelle skader, ridsmærker m.v. som hunden/katten måtte forårsage i lejligheden eller ejendommen skal udbedres for lejers regning, inden lejer fraflytter lejemålet.

3. Tilstedeværelsen af hunden/katten, må aldrig give anledning til berettigede klager fra andre lejere i ejendommen eller personer tilknyttet ejendommen vedrørende støj, lugt eller bidsk optræden.

4. Hunden/katten må ikke luftes på ejendommens fællesarealer såsom trappeopgange, fortove eller grønne arealer. Hvis hunden/katten forretter sin nødtørft på fællesarealerne, påhviler det lejer at fjerne dens efterladenskaber samt på trapper og gange at vaske gulvet bagefter.

5. Hunden/katten skal altid holdes i snor, når den færdes på ejendommen uden for lejligheden.

6. Uden for lejligheden skal hunden/katten altid bære halsbånd, som er forsynet med et skilt, der angiver ejerens navn og adresse.

7. Gyldig ansvarsforsikring skal forevises på forlangende.

8. Nærværende tilladelse gælder alene lejers nuværende hund/katten.

9. l tilfælde af at lejers nuværende hund/katten måtte blive afhændet af en eller anden årsag, og der ønskes et nyt husdyr, skal der søges på ny.

10. Hvis lejer ikke overholder ovennævnte betingelser, betragtes det som misligholdelse af lejeaftalen, hvilket kan medføre, at udlejer kan opsige eller ophæve lejemålet.

HUSORDEN

Version 1.1 juli 2020

1. GENERELT

• Denne husorden er gældende som vilkår til den indgåede kontrakt, og beboerne er forpligtet til at overholde heri fastsatte bestemmelser, jf. Lejelovens §27, stk. 2. Beboerne er endvidere forpligtet til at efterkomme og overholde de mundtlige eller skriftlige påbud, der måtte blive meddelt af udlejer eller dennes stedfortræder, herunder vicevært.
• Beboeren skal hurtigst muligt anmelde enhver fejl eller skade, der måtte opstå i lejemålet eller ejendommen, så nødvendig udbedring kan foretages.
• Beskadiger beboeren fællesarealer, laver graffiti o.lign. eller henstiller affald, hvor dette ikke er tilladt, jf. denne husorden, vil dette blive repareret/fjernet på den pågældende beboers regning.
• Som hovedregel opfordres beboerne til i alle forhold at vise hensynsfuldhed over for andre beboere og for ejendommen som helhed. Man bør afholde sig fra handlinger, der kan være til skade eller ulempe for andre.

2. BEBOERS ANSVAR FOR GÆSTER

• Beboeren er forpligtet til at sørge for at såvel husordensregler som mundtlige eller skriftlige påbud fra udlejer, jf. pkt.1, også overholdes af medlemmer af beboerens husstand samt de personer og gæster, som besøger beboeren eller opholder sig i dennes lejlighed

3. BENYTTELSE AF LEJEMÅL

• Vandspild skal undgås, hvorfor dryppende haner samt utætte cisterner skal anmeldes til udlejer omgående. Der må ikke smides noget i toiletkummen, som kan tilstoppe afløbet. Riste og afløb renses jævnligt for hår og sæberester, så vandet frit kan passere (køkkenvask, håndvask, bruserist). Endvidere skal ventilationsriste i vægge eller loft ligeledes rengøres jævnligt for at undgå dårligt indeklima samt forringelser af ventilationssystemets effektivitet.
Beboeren er ligeledes ansvarlig for renholdelse og udskiftning af filtre i ventilationsanlæg.
• Såfremt beboeren for egen regning ønsker installation af f.eks. telefon/internet, kabel-TV, par eller lignende, hvor der skal monteres ting på ejendommen, må dette kun ske efter godkendelse fra udlejer og efter dennes anvisninger

4. ANVENDELSE AF ALTAN

• Det er ikke tilladt at opbevare indbo mv. på altaner, medmindre det indgår i den almindelige daglige brug af disse.
Endvidere er det ikke tilladt at bruge åben ild eller kulgrill på altaner af hensyn til brandfare og røggener. Beboeren skal sørge for at holde altaner samt afløb fra disse rene, ligesom beboeren e forpligtet til at rydde altanen for sne, istapper o.lign., idet det i modsat fald vil kunne forårsage vandskade hos underliggende beboere.

5. BENYTTELSE AF FÆLLESAREALER, PULTERRUM MV.

• Beboeren har kun ret til at disponere over fællesrum, såvel indendørs som uden
og med respekt for de øvrige beboeres brugsret. Hoveddøre skal altid være aflåste. Der må ikke ryges i opgange, på trapper eller fællesarealer i ejendommen, og såfremt man uheldigvis kommer til at svine ekstraordinært på disse områder, skal den beboer der har ansvaret herfor, omgående gøre det rent igen.

• Det er hverken tilladt at opbevare eller henstille indbo, andre effekter, brandfarlige væsker, affald eller lignende på trapper, fællesarealer og gårdarealer, idet der henvises til den almindelige brandfare samt vanskelighederne ved at passere gangarealet som flugtvej i tilfælde brand. Barnevogne, cykler, knallerter og lignende må kun stilles på de af udlejer anviste steder.

6. HUSDYR

• Husdyr må ikke være til gene for de øvrige lejere.
• Efterladenskaber fra hund/kat skal fjernes af ejeren. Hunde skal holdes i snor på ejendommens indvendige og udvendige arealer.

7. STØJ, LEG, FESTER M

• Lydstyrken fra radio, TV, musikanlæg, musikinstrumenter, diverse støjende maskiner og lignende må på intet tidspunkt være så kraftig, at lyden er til gene for de øvrige beboere.
• Beboeren skal udvise hensyn i forbindelse med støjende adfærd og naturligvis orientere omkringboende med rimeligt varsel, før nødvendig støjende adfærd påbegyndes. Brug af støjende værktøj er kun tilladt mellem kl. 08.00 og kl. 18.00. Dog tidligst fra kl. 10.00 i weekender og på helligdage.
• Støjende adfærd skal begrænses og må ikke finde sted efter kl. 22.00. I særlige tilfælde ved fester og lignende, kan man fortsætte til kl. 01.00. Det gælder dog kun fredag/lørdag, og man skal i så fald sikre sig, at ens medbeboere er informerede ved opslag i opgangen senest 2 dage før.
• Leg og ophold på fællesarealer skal ske under rimelig hensyntagen til de øvrige beboere og skal ophøre ved mørkets frembrud.

8. AFFALD

• Beboerens husholdningsaffald må kun anbringes i de dertil anviste affaldsbeholdere, og dette skal af sundhedsmæssige grunde ske i lukkede plastposer. Affald, der ikke kan fjern almindelige dagrenovation, skal beboeren selv fjerne for egen regning. Dette gælde pladsmangel i beholderne til husholdningsaffald som hvis affaldet består af andet end husholdningsaffald, dvs. storskrald, pap/trækasser, kasserede brugsting o.lign.

9. SKADEDYR, SVAMP MV.

• Eventuelle angreb af skadedyr, herunder husbukke, væggetøj o.lign., samt svamp skal straks anmeldes til udlejeren.

10. ÆNDRING AF HUSORDE

• Reglerne i denne husorden kan efterfølgende løbende ændres eller revideres af ejerforeningen, såfremt der findes behov herfor, og en evt. efterfølgende ny udgave af husordenen indgår herefter som nyt vilkår for lejekontrakte
Hvis lejekontrakten anfører noget andet end ovenstående, så går den kontraktlige aftale forud for husordenen

Tillæg til lejekontrakt - § 11. Særlige vilkår

I dette tillæg til lejekontrakten 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.

Generelle bestemmelser

Beboelse og anvendelse
Denne lejekontrakt er betinget af, at lejer i hele lejeperioden bor i lejligheden, samt er tilmeldt folkeregisteret på lejlighedens adresse. Det er ikke tilladt at udleje eller fremleje lejligheden hverken helt eller delvist via Airbnb eller lignende tjenester.

Der må ikke bo flere personer i lejligheden end der er beboelsesrum.

Lejer er gjort bekendt med, at der efter aftalens indgåelse ikke kan tilføjes/skrives nye lejere på nærværende lejekontrakt. Tilsvarende gælder det, at der ikke accepteres nogen former for afståelse af lejemålet.

Betalingsservice
Lejer skal tilmelde huslejebetalingerne til betalingsservice eller anden lignende service.

Husorden
Lejeren har sammen med lejekontrakten fået udleveret husorden. Lejer er til enhver tid forpligtet til at overholde den til enhver tid af udlejer fastsatte husorden.

Rygning
Der må ikke ryges i lejligheden, hvilket betragtes som misligholdelse af lejekontrakten. Der må ej heller ryges på ejendommens fællesarealer.

Husdyr
Det er ikke tilladt, uden udlejers forudgående tilladelse, at holde husdyr. Udlejer kan give tilladelse til at holde mindre husdyr i lejemålet (hund/kat). Husdyret må dog ikke være til gene for ejendommens øvrige beboere og kan forlanges fjernet hvis de er til gene. Ønsker lejer at anmode udlejer om tilladelse til at holde et mindre husdyr, skal udlejer have informationer på husdyret – dokument vil blive tilsendt og skal udfyldes af lejer. Tilladelse gives kun til konkret husdyr, genanskaffer lejer således et husdyr fx hvis en hund/kat er afdød, skal der forinden indhentes en fornyet accept fra udlejer. Der gives ikke fra udlejers side tilladelse til kamphunde, slanger, krybdyr, kaniner etc.

Forbrugsmålere, forbrugsregnskaber og eventuelle forstyrrelser i forsyning
Lejer er selv ansvarlig for tilmelding, aflæsning og afmelding af elforbrug direkte til forsyningsselskabet. Lejer giver fuldmagt til at udlejer/administrator kan tilmelde lejer som aftager af el. Lejer gøres opmærksom på, at lejer hæfter for lejlighedens forbrug af el m.v. fra lejemålets begyndelse til lejemålets kontraktmæssige ophør.

Der er særskilte varme- og vandmålere i lejemålet, og forbruget hertil betales som angivet i lejekontrakten ud over lejen. Forbruget afregnes via ejendommens varme- og vandregnskab en gang årligt. Udgifter til varme og vand for fællesarealer overalt i bygningen, herunder opgange, pulterrum, cykelkældre mv., fordeles i varme- og vandregnskaberne forholdsmæssigt mellem ejendommens lejligheder.

Medmindre andet fremgår af lejekontrakten, så vides det endnu ikke, pr. hvilken dato varme- og vandregnskaber løber, eftersom ejendommen er under opførsel, men regnskaberne vil følge opgørelsesperioder fra varme- og vandforsyningsværkerne. Første regnskaber vil dække minimum 7 og maksimum 18 måneder fra ibrugtagningstidspunktet.

Lejer må tåle forbigående forstyrrelser i varme og varmtvandsforsyningen, samt udlejers afbrydelser heraf i det omfang det er nødvendigt af hensyn til eftersyn af anlægget m.v.

Leje af p-plads
Leje af eventuel p-plads reguleres af separat aftale om leje af p-plads.

Internet og telefoni
Lejemålet er forberedt tilslutning til telefoni, internet og kabel-tv. Lejer vælger selv udbyder og betaler for evt. oprettelsesgebyr samt løbende forbrug, der afhænger af hvilke ydelser og pakker lejer vælger. Udgifter til tilslutning og abonnement til kabel-tv betales af lejer direkte til udbyder.

Areal
Henset til at ejendommen er under opførelse, er lejer bekendt med og har accepteret, at det i kontraktens § 1 anførte areal kan være ændret, når ejendommen er færdigopført. Hvis det anførte areal ændres, vil lejen blive reguleret i op- eller nedadgående retning i overensstemmelse hermed. Hvis BEA arealet for det lejede overstiger mere end 5%, kan lejer uden omkostninger vælge at træde ud af lejekontrakten.

Inventar
Lejemålet leveres med i det i lejekontrakten angivne inventar. Hvis der i lejligheden ved indflytningen findes tæpper eller andet løsøre, der ikke er nævnt i kontrakten, tilhører de ikke udlejer, og udlejer hæfter ikke for reparation eller udskiftning af disse.

Øvrige byggerier i området
Lejemålet er beliggende i et bolig- og erhvervsområde, som endnu ikke er færdigbygget.

Lejer er bekendt med og accepterer de udviklingsarbejder, som foregår i området, herunder at der kan forekomme gener i form af støj, støv mv.

Lejer skal ligeledes tåle eventuelle øvrige ulemper og gener ved færdiggørelsen af den øvrige bebyggelse i området, herunder anvendelse af udendørsarealer til byggeplads, stilladsopsætning og oplagring af byggematerialer mv., anlæg af veje, gennemførelse af byggemodning samt ulemper og gener ved udbedring af eventuelle mangler.

Altan/terrasse
Lejer har en eksklusiv brugsret til den altan/terrasse, der ligger i umiddelbar forlængelse af lejemålet.

Lejer er afskåret fra at anvende de terrasser, forhaver m.v., der ligger i umiddelbar forlængelse af øvrige lejemål, idet den pågældende lejer har en eksklusiv brugsret til dette areal.

Havemøbler/møbler samt andre genstande må ikke stilles direkte op af vinduesglas, da der kan forekomme termisk brud, dette bliver forsaget af kulde-varme forskelle.

Udendørs- og fællesarealer
Lejer er bekendt med, og accepterer, at udendørsarealer - og fællesarealer i øvrigt - ikke kan forventes at være færdiggjort ved lejeforholdets begyndelse. Udlejer sørger dog for, at arbejderne udføres så snart det - under hensyntagen til vejrlig, årstid m.v. - er muligt. Lejer er ikke berettiget til lejereduktion eller anden form for kompensation som følge af den manglende færdiggørelse og eventuelle gener i forbindelse med færdiggørelsesarbejderne og udviklingen af området.

Lejer er således også indforstået med, at der kan ske ændring i fællesfaciliteter og fællesforsyning. Lejer skal ligeledes tåle eventuelle øvrige ulemper og gener ved færdiggørelsen af den øvrige bebyggelse i området, herunder anvendelse af udendørsarealer til byggeplads, stilladsopsætning og oplagring af byggematerialer mv., anlæg af veje, gennemførelse af byggemodning samt ulemper og gener ved udbedring af eventuelle mangler.

Vejledning om ren- og vedligeholdelse
Ved indflytning udleveres vejledning om ren- og vedligeholdelse af lejligheden og dens installationer.

Lejemålets begyndelse og ophør

Indflytningstidspunkt
Lejemålet er under opførelse og forventes leveret i henhold til en AB92-standard. Der kan derfor ikke oplyses et endeligt indflytningstidspunkt. Det fremhæves, at det i kontraktens § 2 nævnte begyndelsestidspunkt alene udgør et forventet indflytningstidspunkt.

Lejer er forpligtet til - om nødvendigt - at acceptere, at lejemålets begyndelse udskydes, hvis arbejderne forsinkes, uden udlejers betaling af nogen form for kompensation til lejer. Hvis lejemålets begyndelse udskydes,

betaler lejer først husleje fra lejemålets udskudte begyndelse. Lejer skal have besked om en eventuel udskydelse fra udlejer senest 2 måneder inden lejemålets begyndelse.

Lejemålet træder - hvis det ikke udskydes - i kraft på den i kontraktens § 2 nævnte dato. Er denne dag en lørdag, en søndag eller en helligdag udskydes tidspunktet for lejemålets overdragelse til lejer til den følgende hverdag. Lejer får overdraget lejemålet, herunder udleveret nøgler, ved indflytningssynet, som kan være en hverdag umiddelbart efter overdragelsesdagen.

Opsigelse inden lejeforholdets begyndelse
Lejekontrakten kan ikke opsiges forud for lejeforholdets begyndelse.

Lejefastsættelse og lejeregulering

Fri lejefastsættelse
Lejemålet er beliggende i en ejendom, der er taget i brug efter den 31. december 1991. Lejemålet er dermed omfattet af reglerne om fri lejefastsættelse jf. boligreguleringslovens § 15 a og jf. lejelovens § 53, stk. 3. Reglerne i boligreguleringslovens §§ 5-10, § 11, stk. 2 og 3, og §§ 12-14 er således fraveget for denne lejeaftale. Lejen er således fastsat i overensstemmelse med markedslejen.

Lejeregulering
Den til enhver tid gældende leje reguleres hvert år den 1. januar - første gang den 1. januar **2022** - med den procentvise ændring i nettoprisindekset fra oktober måned det foregående år til oktober måned forud for reguleringstidspunktet. Den årlige regulering af lejen kan beregnes som følger: ((Gældende leje / Gammelt indeks) * nyt indeks) = ny leje

Pristalsreguleringen sker på grundlag af den umiddelbart før reguleringstidspunktet gældende leje. Den årlige pristalsregulering af lejen gennemføres alene ved udlejers skriftlige meddelelse herom til lejer.

Ud over regulering af lejen med udviklingen i nettoprisindekset kan lejen reguleres efter lejelovgivningens almindelige regler, herunder som følge af stigninger i ejendommens skatter og afgifter, jf. lejelovens §§ 50-52, og hvis der gennemføres forbedringer af ejendommen eller af lejemålet. Der sker ingen regulering, hvis ejendommens skatter og afgifter falder. Forbedres det lejede, jf. lejelovens § 58, har udlejer ret til at opkræve lejeforhøjelse efter principperne i lejelovens § 58.

Udlejer er berettiget til helt eller delvist at undlade at opkræve ovennævnte lejeforhøjelse af lejen, uden at dette betragtes som afkald på retten til at opkræve forhøjelserne i de efterfølgende år.

Depositum og forudbetalt leje reguleres, så det til enhver tid svarer til i alt 4 måneders leje.

Overtagelse og aflevering af lejemålet

Overtagelse af lejemålet
Lejemålet overtages indflytningsklart og leveres af udlejer i henhold til en AB92/AB18-standard. Lejer skal således acceptere, at der kan være visse mindre mangler ved lejemålet på overtagelsesdagen, der vil blive udbedret af udlejer efter reglerne i AB92/AB18. Lejemålet overtages i øvrigt nyistandsat, dvs. nymalet på alle overflader og med nyafslebne og nylakerede gulve, uden væsentlige mangler og med nye installationer. Ved fraflytning skal lejemålet i henhold til nedenstående afleveres som overtaget og lejer er således forpligtet til at betale istandsættelsesudgifterne herved.
Mangelliste
Under henvisning til kontraktens § 7 opfordres lejer til at fremsende mangelliste til administrators kontor senest 14 dage efter indflytning. Mangellisten er kun gyldig, når administrator har returneret en dateret og kvitteret kopi til lejeren, der bør opbevare den kvitterede kopi som bilag til lejeaftalen.

Aflevering af lejemålet - Flyttesyn
Forinden afholdelsen af flyttesyn, skal lejer sørge for fuldstændig rengøring af lejemålet, herunder pudsning af ruder (ind- og udvendig), rensning af afløb og afløbsriste samt rengøring af alle hårde hvidevarer. Flyttesynet afholdes fjorten dage inden dato for lejemålets ophør, når lejemålet er ryddet og rengjort. Dette betyder, at lejemålet skal være fraflyttet senest den 15. i måneden før lejemålets ophør. Hvis lejer fraflytter tidligere, afholdes flyttesynet umiddelbart efter lejers fraflytning. I flyttesynet deltager lejer og udlejer (eller disses befuldmægtigede).

Istandsættelse og betaling af leje under istandsættelse

Istandsættelsen udføres af momsregistrerede håndværkere ved udlejers foranstaltning og lejer kan ikke selv foretage istandsættelsen. Omkostninger betales af fraflyttende lejer og modregnes i depositum. Hvis omkostningerne overstiger depositum, skal restbeløbet indbetales kontant.

Hvis der i lejers tid er sket skader på f.eks. døre, køkkenlåger, bordplader, sanitet, fliser eller hårde hvidevarer, skal der ske udskiftning af den beskadigede del for lejers regning.

Lejer er ved lejemålets ophør pligtig til at betale leje for den tid, der medgår til lejlighedens istandsættelse.

Gebyr til flytteaflæsning og omlægning af låsecylinder
Ved fraflytning betaler lejer gebyrer til flytteaflæsning af lejemålets målere efter gældende takster. Ved fraflytning tilbageholdes en del af depositum til dækning af eventuelle efterbetalingskrav ved afslutning af forbrugsregnskaber.

Udlejer kan – for lejers regning – omlægge det lejedes låsecylinder. Herfor opkræves over flytteopgørelsen et gebyr på kr. 610. Beløbet indekseres på samme vis som huslejen.

Forsikring
Udlejer forsikrer ejendommen på sædvanlig vis, dog ikke for glas og sanitet. Da lejer har den indvendige vedligeholdelse, anbefaler udlejer at lejer sørger for at lejers indboforsikring omfatter glas- og sanitetsforsikring.

Udlejers adgang til det lejede efter lejemålet er opsagt
Når lejligheden er opsagt, eller når lejer af anden grund skal flytte, skal lejer give potentielle nye lejere adgang til at bese lejligheden alle hverdage i tidsrummet kl. 16.00 – 20.00 eller i et andet tidsrum, der aftales lejer og udlejer imellem.

Adgang for udlejer og dennes entreprenører
Lejer er forpligtet til at give håndværkere adgang til at foretage eventuelle mangeludbedringer efter indflytningen.

Lejer er forpligtet til at give udlejer og udlejers entreprenør adgang til lejemålet i forbindelse med 1-års og 5-års gennemgangen af ejendommen med henblik på, at udlejer kan gøre et eventuelt mangelsansvar gældende over for entreprenøren. Lejer sørger i øvrigt for uden ugrundet ophold at give udlejer meddelelse, hvis lejer konstaterer mangler ved lejemålet, herunder således at udlejer kan gøre mangelkravet gældende over for udlejers entreprenør.

Ren- og vedligeholdelse m.v.
Vedligeholdelse af lejligheden skal ske i overensstemmelse med den udleverede vejledning om ren- og vedligeholdelse af lejligheden og dens installationer.

Al indvendig renholdelse, herunder rensning af vandlåse og afløb påhviler lejer. Lejer er desuden forpligtet til at renholde vinduer/ruder ind- og udvendigt, ligesom lejer er pligtig at renholde inventar og installationer i det lejede, herunder blandt andet med renholdelse og udskiftning af filtrer i emhætte, genvex anlæg og andre installationer.

Lejer skal afholde udgifter til maling, hvidtning, tapetsering og slibning samt lakering af gulve. Vedligeholdelse skal ske så ofte, at lejemålet til enhver tid er i god vedligeholdt stand. Maling omfatter ud over maling af vægge og lofter også maling af radiatorer og træværk i lejligheden, herunder døre, karme, gerigter, paneler og entrédør på den indvendige side og indvendige vinduesrammer til rammernes kant og fals. Lejligheden må kun males i hvide farver. På vægge og kun på vægge er det tilladt at male med en farve, dog såfremt farve benyttes er lejer gjort bekendt med at det indbefatter en malerbehandling tilbage til hvid ved fraflytning, som lejer hæfter for uanset om væggen står uden skrammer. Der må ikke anvendes strukturmaling. Træværk må ikke afsyres, og må ikke henstå ubehandlet.

Der må ikke bores huller i fliser, skabselementer og døre uden udlejers skriftlige tilladelse. Gulvene må ikke slibes under lejeperioden.

Lejer har den fulde vedligeholdelses- og renholdelsespligt i forhold en eventuel altan, terrasse herunder eventuelt værn/stakit/hæk samt andre arealer tilknyttet lejemålet. Altan/terrasse skal altid fremstå velplejet.

For god ordens skyld præciseres det, at den løbende pasning af ejendommens græsarealer, beplantning, hække mellem lejlighederne m.v. (fællesarealer) forestås af udlejer. Lejers bidrag hertil er indeholdt i lejen.

GDPR
Lejer er bekendt med at udlejer og udlejers administrator opbevarer og registrerer lejers CPR-nr. til brug for udbetaling via Nem-konto samt elektronisk kommunikation.

Parterne er enige om, at meddelelser efter lejelovgivningen udveksles ved hjælp af elektronisk kommunikation, herunder pr. e-mail og e-boks, jf. lejelovens § 4. Parterne forpligter sig til at sikre, at modparten til enhver tid er i besiddelse af partens gældende e-mailadresse til brug for kommunikationen. Der kan i lejeperioden blive foretaget spørgeundersøgelse af administrator. Der vil udelukkende være omhandlende spørgsmål i relation til lejeforholdet. Lejer tillader ved underskrift af nærværende at kunne kontaktes herom.

Ved indgåelse af denne aftale, er det aftalt, at udlejer i forbindelse med den løbende varetagelse af ejendommens drift har mulighed for at registrerer og behandler data vedrørende bygningen og den enkelte lejlighed, og at denne data i et vist omfang vil kunne betragtes som persondata. Der er tale om data fra sensorer, målere og andre systemer, herunder registreringer af varmt- og koldtvandsmålinger, varmemålinger, temperaturmålinger, støjmålinger, indeklimaregistreringer og låse. Udlejer kan anvende eksterne databehandlere til håndtering af disse data. Anonymiseret data kan desuden anvendes til statistik, forskning og udvikling.

Underskrift
Ved delelejlighed: Parterne er enige om, at de i lejekontrakten anførte lejere, udgør et lejerfællesskab, hvorefter lejerne hæfter solidarisk for betaling af alle ydelser til udlejer samt opfyldelse af alle forpligtelser, der følger af lejekontrakten. Den enkelte medlejer kan ikke frigøres separat fra lejekontrakten ved opsigelse, fraflytning eller ved overdragelse af sin andel af lejemålet til andre.

Ved underskrift på nærværende tillæg bekræfter lejer at have gennemlæst kontrakten og tillægget ligesom lejer erklærer ikke at være registreret hos RKI.

Lejekontrakt

Name	Date	Name	Date
[redacted]	2025-02-26	[redacted]	2025-02-26

Identification

Mit [redacted]

Identification

Mit [redacted]

Name	Date
Kenneth Zangger Madsen	2025-02-26

Identification

Mit Kenneth Zangger Madsen

SIGNICAT

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PD Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Signing Information

Lejekontrakt

Name	UniqueID	Signed at
Kenneth Zangger	2JLxuWuTwp6cAnoa0BMeBk+qYNoVl9hLPJIVRADroLU=	2025-02-24 08:56:23
[redacted]	PuON4D6CJu0a3JST/NxagBJqOA8POwpug0vLQ3gYNLY=	2025-02-22 13:50:24
[redacted]	JQCY+RUj6HqG79usv/FVaI+GV5K6JXoJIoJV8ty0+NY=	2025-02-22 13:50:09

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Typeformular A, 10. udgave

Lejemålsnr.: _____

LEJEKONTRAKT for beboelse

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

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

En række bestemmelser i lejelovgivningen er ufravigelige, medens andre 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 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: Hedesøvej 15, 2. 2 By: 2640 Hedehusene

Udlejeren:

Navn: Søparken Terrasse ApS under konkurs
CVR-nr./reg.nr.: 43634615

Adresse: Vestergade 62
8600 Silkeborg
Telefon: +4520802502 E-mail leje@udlejemegleren.dk

Lejeren:

Navn: [redacted]
Adresse: [redacted]
Telefon: [redacted] E-mail: [redacted]

Areal:

Lejemålets samlede bruttoetageareal udgø 84 m², der består af 3 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 gårdanlæ ☐ Loft-/kælderrum nr.: _____
☒ Cykelparkering ☐ Garage nr.: _____ ☐ Andet: _____
☐ Andet: _____ ☐ Andet: _____

Benyttelse:

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

Røgfri beboelse

§ 2. Lejeforholdets begyndelse og ophør

Begyndelse: Lejeforholdet begynder den 15.3.2025 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 153.900,00 kr.

Betaling: ejen m.v. forfalder til betaling den 1. i hver (sæt x) ☒ Måned ○ ***Kvartal***

Lejen pr. måned/kvartal udgør 12.825,00 kr.

Betalinger udover lejen udgør:

A conto varmebidrag	425,00	kr.
A conto vandbidrag		kr.
A conto elbidrag		kr.
A conto kølingsbidrag		kr.
Antennebidrag		kr.
Internetbidrag		kr.
Bidrag til beboerrepræsentation		kr.
Andet*:		kr.
Andet*:		kr.
I alt betales pr. måned/kvartal:	13.250,00	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. 1.1.2025
Ved fremtidige ændringer i skatter og afgifter vil denne dato blive taget som udgangspunkt.

Betalingssted: ☒ Lejen m.v. betales på udlejerens kontonr. 9070 - 1642301647 i (pengeinstitut): Sparekassen Danmark
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 5.3.2025 betaler lejeren et depositum på 38.475,00 kr. svarende til 3,00 måneders leje (højst 3 måneders leje).

Forudbetalt leje: Senest den 5.3.2025 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 5.3.2025 betaler lejeren i alt 45.741,13 kr., svarende til:

Forudbetalt leje:		kr.
Leje m.v. for perioden:		
15.3.2025 til 31.3.2025	7.033,06	kr.
Depositum	38.475,00	kr.
A conto og andre bidrag	233,06	kr.
		kr.
		kr.
I alt	45.741,13	kr.

Første gang, der herefter skal betales husleje, er den 1.4.2025.

§ 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 15.3.2025
- ☐ 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 _____
- ☒ 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 ☒

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 ○ Ne

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 _____
står der _____ 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: Kogeplader + ovn
☒ Køleskab	☒ Opvaskemaskine	☒ Emhætte	☐ Andet:
☒ Fryser	☐ Vaskemaskine	☐ Vaskemaskine/Tørretumbler	☐ Andet:

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

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

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

Særlige vilkår for husdyrtilladelsen:

Vilkår for husdyr fremgår af §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.

Lejemålet har tidligere været udlejet. Så gulvet bære præg af dette. Lejemålet overdrages nymalet.

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):

Lejemålet er beliggende i en reguleret kommune i en ejendom, der er taget i brug efter den 31. december 1991.

Lejelovens regler om omkostningsbestemt leje skal ikke gælde for lejeaftalen, jf. lejelovens § 41, jf. lejelovens § 54, stk. 1, nr. 1.

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 januar reguleres den gældende leje med stigningen i nettoprisindekset fra oktober måned året før til den oktober måned forud for reguleringstidspunktet. Lejen reguleres første gang den 1.1.2026.

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:
Indholdet i denne lejekontrakts § 11 fremgår af et særskilt tillæg til lejekontrakt.

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 forh kursiveret i kontrakten, er det ikke nødvendigt tillige at anføre de samme forhold i kontraktens § 11.

Ønsker parterne ved lejeaftalens indgåelse at aftale fravigelser a 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 m 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

600

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 høj 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 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 særl 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 e 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 beregn 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 ti 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 a 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, selv 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 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 b 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 opl
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. De 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 p 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 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 afkryds
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 a 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 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 lejligheden med hvidtning, maling, tapetsering og behandling a 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 indvendi 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 e 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 si 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 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 sk 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 go 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 e 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 me 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 regulering efter nettoprisindeks, jf. § 26 i lejeloven, og som indgås, efter at udlejeren har truffet beslutning om en sådan regulering, ska det fremgå af lejeaftalen, at lejen reguleres efter nettoprisindeks. A lejelovens § 11, stk. 5, fremgår, hvilke oplysninger der nærmere skal angives i kontrakten.

Tillæg til lejekontrakt mellem Søparken Terrasse ApS under konkurs og [redacted] g [redacted] for Hedesøvej 15, 2. 2, 2640 Hedehusene. Dette tillæg til lejekontrakten er en del af lejeaftalens § 11. De nedenstående bestemmelser fraviger typeformular A10 eller lejelovgivningens bestemmelser og har forrang. Såfremt en eller flere bestemmelser strider imod præceptive bestemmelser, betyder det ikke at tillæggets øvrige indhold herved bortfalder

Tillæg til lejekontrakt - § 11. Særlige vilkår

I dette tillæg til lejekontrakten 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.

Generelle bestemmelser

Beboelse og anvendelse
Denne lejekontrakt er betinget af, at lejer i hele lejeperioden bor i lejligheden, samt er tilmeldt folkeregisteret på lejlighedens adresse. Det er ikke tilladt at udleje eller fremleje lejligheden hverken helt eller delvist via Airbnb eller lignende tjenester.

Der må ikke bo flere personer i lejligheden end der er beboelsesrum.

Lejer er gjort bekendt med, at der efter aftalens indgåelse ikke kan tilføjes/skrives nye lejere på nærværende lejekontrakt. Tilsvarende gælder det, at der ikke accepteres nogen former for afståelse af lejemålet.

Betalingsservice
Lejer skal tilmelde huslejebetalingerne til betalingsservice eller anden lignende service.

Husorden
Lejeren har sammen med lejekontrakten fået udleveret husorden. Lejer er til enhver tid forpligtet til at overholde den til enhver tid af udlejer fastsatte husorden.

Rygning
Der må ikke ryges i lejligheden, hvilket betragtes som misligholdelse af lejekontrakten. Der må ej heller ryges på ejendommens fællesarealer.

Husdyr
Det er ikke tilladt, uden udlejers forudgående tilladelse, at holde husdyr. Udlejer kan give tilladelse til at holde mindre husdyr i lejemålet (hund/kat). Husdyret må dog ikke være til gene for ejendommens øvrige beboere og kan forlanges fjernet hvis de er til gene. Ønsker lejer at anmode udlejer om tilladelse til at holde et mindre husdyr, skal udlejer have informationer på husdyret – dokument vil blive tilsendt og skal udfyldes af lejer. Tilladelse gives kun til konkret husdyr, genanskaffer lejer således et husdyr fx hvis en hund/kat er afdød, skal der forinden indhentes en fornyet accept fra udlejer. Der gives ikke fra udlejers side tilladelse til kamphunde, slanger, krybdyr, kaniner etc.

Forbrugsmålere, forbrugsregnskaber og eventuelle forstyrrelser i forsyning
Lejer er selv ansvarlig for tilmelding, aflæsning og afmelding af elforbrug direkte til forsyningsselskabet. Lejer giver fuldmagt til at udlejer/administrator kan tilmelde lejer som aftager af el. Lejer gøres opmærksom på, at lejer hæfter for lejlighedens forbrug af el m.v. fra lejemålets begyndelse til lejemålets kontraktmæssige ophør.

Der er særskilte varme- og vandmålere i lejemålet, og forbruget hertil betales som angivet i lejekontrakten ud over lejen. Forbruget afregnes via ejendommens varme- og vandregnskab en gang årligt. Udgifter til varme og vand for fællesarealer overalt i bygningen, herunder opgange, pulterrum, cykelkældre mv., fordeles i varme- og vandregnskaberne forholdsmæssigt mellem ejendommens lejligheder.

Medmindre andet fremgår af lejekontrakten, så vides det endnu ikke, pr. hvilken dato varme- og vandregnskaber løber, eftersom ejendommen er under opførsel, men regnskaberne vil følge opgørelsesperioder fra varme- og vandforsyningsværkerne. Første regnskaber vil dække minimum 7 og maksimum 18 måneder fra ibrugtagningstidspunktet.

Lejer må tåle forbigående forstyrrelser i varme og varmtvandsforsyningen, samt udlejers afbrydelser heraf i det omfang det er nødvendigt af hensyn til eftersyn af anlægget m.v.

Leje af p-plads
Leje af eventuel p-plads reguleres af separat aftale om leje af p-plads.

Internet og telefoni
Lejemålet er forberedt tilslutning til telefoni, internet og kabel-tv. Lejer vælger selv udbyder og betaler for evt. oprettelsesgebyr samt løbende forbrug, der afhænger af hvilke ydelser og pakker lejer vælger. Udgifter til tilslutning og abonnement til kabel-tv betales af lejer direkte til udbyder.

Areal
Henset til at ejendommen er under opførelse, er lejer bekendt med og har accepteret, at det i kontraktens § 1 anførte areal kan være ændret, når ejendommen er færdigopført. Hvis det anførte areal ændres, vil lejen blive reguleret i op- eller nedadgående retning i overensstemmelse hermed. Hvis BEA arealet for det lejede overstiger mere end 5%, kan lejer uden omkostninger vælge at træde ud af lejekontrakten.

Inventar
Lejemålet leveres med i det i lejekontrakten angivne inventar. Hvis der i lejligheden ved indflytningen findes tæpper eller andet løsøre, der ikke er nævnt i kontrakten, tilhører de ikke udlejer, og udlejer hæfter ikke for reparation eller udskiftning af disse.

Øvrige byggerier i området
Lejemålet er beliggende i et bolig- og erhvervsområde, som endnu ikke er færdigbygget.

Lejer er bekendt med og accepterer de udviklingsarbejder, som foregår i området, herunder at der kan forekomme gener i form af støj, støv mv.

Lejer skal ligeledes tåle eventuelle øvrige ulemper og gener ved færdiggørelsen af den øvrige bebyggelse i området, herunder anvendelse af udendørsarealer til byggeplads, stilladsopsætning og oplagring af byggematerialer mv., anlæg af veje, gennemførelse af byggemodning samt ulemper og gener ved udbedring af eventuelle mangler.

Altan/terrasse
Lejer har en eksklusiv brugsret til den altan/terrasse, der ligger i umiddelbar forlængelse af lejemålet.

Lejer er afskåret fra at anvende de terrasser, forhaver m.v., der ligger i umiddelbar forlængelse af øvrige lejemål, idet den pågældende lejer har en eksklusiv brugsret til dette areal.

Havemøbler/møbler samt andre genstande må ikke stilles direkte op af vinduesglas, da der kan forekomme termisk brud, dette bliver forsaget af kulde-varme forskelle.

Udendørs- og fællesarealer
Lejer er bekendt med, og accepterer, at udendørsarealer - og fællesarealer i øvrigt - ikke kan forventes at være færdiggjort ved lejeforholdets begyndelse. Udlejer sørger dog for, at arbejderne udføres så snart det - under hensyntagen til vejrlig, årstid m.v. - er muligt. Lejer er ikke berettiget til lejereduktion eller anden form for kompensation som følge af den manglende færdiggørelse og eventuelle gener i forbindelse med færdiggørelsesarbejderne og udviklingen af området.

Lejer er således også indforstået med, at der kan ske ændring i fællesfaciliteter og fællesforsyning. Lejer skal ligeledes tåle eventuelle øvrige ulemper og gener ved færdiggørelsen af den øvrige bebyggelse i området, herunder anvendelse af udendørsarealer til byggeplads, stilladsopsætning og oplagring af byggematerialer mv., anlæg af veje, gennemførelse af byggemodning samt ulemper og gener ved udbedring af eventuelle mangler.

Vejledning om ren- og vedligeholdelse
Ved indflytning udleveres vejledning om ren- og vedligeholdelse af lejligheden og dens installationer.

Lejemålets begyndelse og ophør

Indflytningstidspunkt
Lejemålet er under opførelse og forventes leveret i henhold til en AB92-standard. Der kan derfor ikke oplyses et endeligt indflytningstidspunkt. Det fremhæves, at det i kontraktens § 2 nævnte begyndelsestidspunkt alene udgør et forventet indflytningstidspunkt.

Lejer er forpligtet til - om nødvendigt - at acceptere, at lejemålets begyndelse udskydes, hvis arbejderne forsinkes, uden udlejers betaling af nogen form for kompensation til lejer. Hvis lejemålets begyndelse udskydes,

betaler lejer først husleje fra lejemålets udskudte begyndelse. Lejer skal have besked om en eventuel udskydelse fra udlejer senest 2 måneder inden lejemålets begyndelse.

Lejemålet træder - hvis det ikke udskydes - i kraft på den i kontraktens § 2 nævnte dato. Er denne dag en lørdag, en søndag eller en helligdag udskydes tidspunktet for lejemålets overdragelse til lejer til den følgende hverdag. Lejer får overdraget lejemålet, herunder udleveret nøgler, ved indflytningssynet, som kan være en hverdag umiddelbart efter overdragelsesdagen.

Opsigelse inden lejeforholdets begyndelse
Lejekontrakten kan ikke opsiges forud for lejeforholdets begyndelse.

Lejefastsættelse og lejeregulering

Fri lejefastsættelse
Lejemålet er beliggende i en ejendom, der er taget i brug efter den 31. december 1991. Lejemålet er dermed omfattet af reglerne om fri lejefastsættelse jf. boligreguleringslovens § 15 a og jf. lejelovens § 53, stk. 3. Reglerne i boligreguleringslovens §§ 5-10, § 11, stk. 2 og 3, og §§ 12-14 er således fraveget for denne lejeaftale. Lejen er således fastsat i overensstemmelse med markedslejen.

Lejeregulering
Den til enhver tid gældende leje reguleres hvert år den 1. januar - første gang den 1. januar **2022** - med den procentvise ændring i nettoprisindekset fra oktober måned det foregående år til oktober måned forud for reguleringstidspunktet. Den årlige regulering af lejen kan beregnes som følger: ((Gældende leje / Gammelt indeks) * nyt indeks) = ny leje

Pristalsreguleringen sker på grundlag af den umiddelbart før reguleringstidspunktet gældende leje. Den årlige pristalsregulering af lejen gennemføres alene ved udlejers skriftlige meddelelse herom til lejer.

Ud over regulering af lejen med udviklingen i nettoprisindekset kan lejen reguleres efter lejelovgivningens almindelige regler, herunder som følge af stigninger i ejendommens skatter og afgifter, jf. lejelovens §§ 50-52, og hvis der gennemføres forbedringer af ejendommen eller af lejemålet. Der sker ingen regulering, hvis ejendommens skatter og afgifter falder. Forbedres det lejede, jf. lejelovens § 58, har udlejer ret til at opkræve lejeforhøjelse efter principperne i lejelovens § 58.

Udlejer er berettiget til helt eller delvist at undlade at opkræve ovennævnte lejeforhøjelse af lejen, uden at dette betragtes som afkald på retten til at opkræve forhøjelserne i de efterfølgende år.

Depositum og forudbetalt leje reguleres, så det til enhver tid svarer til i alt 4 måneders leje.

Overtagelse og aflevering af lejemålet

Overtagelse af lejemålet
Lejemålet overtages indflytningsklart og leveres af udlejer i henhold til en AB92/AB18-standard. Lejer skal således acceptere, at der kan være visse mindre mangler ved lejemålet på overtagelsesdagen, der vil blive udbedret af udlejer efter reglerne i AB92/AB18. Lejemålet overtages i øvrigt nyistandsat, dvs. nymalet på alle overflader og med nyafslebne og nylakerede gulve, uden væsentlige mangler og med nye installationer. Ved fraflytning skal lejemålet i henhold til nedenstående afleveres som overtaget og lejer er således forpligtet til at betale istandsættelsesudgifterne herved.
Mangelliste
Under henvisning til kontraktens § 7 opfordres lejer til at fremsende mangelliste til administrators kontor senest 14 dage efter indflytning. Mangellisten er kun gyldig, når administrator har returneret en dateret og kvitteret kopi til lejeren, der bør opbevare den kvitterede kopi som bilag til lejeaftalen.

Aflevering af lejemålet - Flyttesyn
Forinden afholdelsen af flyttesyn, skal lejer sørge for fuldstændig rengøring af lejemålet, herunder pudsning af ruder (ind- og udvendig), rensning af afløb og afløbsriste samt rengøring af alle hårde hvidevarer. Flyttesynet afholdes fjorten dage inden dato for lejemålets ophør, når lejemålet er ryddet og rengjort. Dette betyder, at lejemålet skal være fraflyttet senest den 15. i måneden før lejemålets ophør. Hvis lejer fraflytter tidligere, afholdes flyttesynet umiddelbart efter lejers fraflytning. I flyttesynet deltager lejer og udlejer (eller disses befuldmægtigede).

Istandsættelse og betaling af leje under istandsættelse

Istandsættelsen udføres af momsregistrerede håndværkere ved udlejers foranstaltning og lejer kan ikke selv foretage istandsættelsen. Omkostninger betales af fraflyttende lejer og modregnes i depositum. Hvis omkostningerne overstiger depositum, skal restbeløbet indbetales kontant.

Hvis der i lejers tid er sket skader på f.eks. døre, køkkenlåger, bordplader, sanitet, fliser eller hårde hvidevarer, skal der ske udskiftning af den beskadigede del for lejers regning.

Lejer er ved lejemålets ophør pligtig til at betale leje for den tid, der medgår til lejlighedens istandsættelse.

Gebyr til flytteaflæsning og omlægning af låsecylinder
Ved fraflytning betaler lejer gebyrer til flytteaflæsning af lejemålets målere efter gældende takster. Ved fraflytning tilbageholdes en del af depositum til dækning af eventuelle efterbetalingskrav ved afslutning af forbrugsregnskaber.

Udlejer kan – for lejers regning – omlægge det lejedes låsecylinder. Herfor opkræves over flytteopgørelsen et gebyr på kr. 610. Beløbet indekseres på samme vis som huslejen.

Forsikring
Udlejer forsikrer ejendommen på sædvanlig vis, dog ikke for glas og sanitet. Da lejer har den indvendige vedligeholdelse, anbefaler udlejer at lejer sørger for at lejers indboforsikring omfatter glas- og sanitetsforsikring.

Udlejers adgang til det lejede efter lejemålet er opsagt
Når lejligheden er opsagt, eller når lejer af anden grund skal flytte, skal lejer give potentielle nye lejere adgang til at bese lejligheden alle hverdage i tidsrummet kl. 16.00 – 20.00 eller i et andet tidsrum, der aftales lejer og udlejer imellem.

Adgang for udlejer og dennes entreprenører
Lejer er forpligtet til at give håndværkere adgang til at foretage eventuelle mangeludbedringer efter indflytningen.

Lejer er forpligtet til at give udlejer og udlejers entreprenør adgang til lejemålet i forbindelse med 1-års og 5-års gennemgangen af ejendommen med henblik på, at udlejer kan gøre et eventuelt mangelsansvar gældende over for entreprenøren. Lejer sørger i øvrigt for uden ugrundet ophold at give udlejer meddelelse, hvis lejer konstaterer mangler ved lejemålet, herunder således at udlejer kan gøre mangelkravet gældende over for udlejers entreprenør.

Ren- og vedligeholdelse m.v.
Vedligeholdelse af lejligheden skal ske i overensstemmelse med den udleverede vejledning om ren- og vedligeholdelse af lejligheden og dens installationer.

Al indvendig renholdelse, herunder rensning af vandlåse og afløb påhviler lejer. Lejer er desuden forpligtet til at renholde vinduer/ruder ind- og udvendigt, ligesom lejer er pligtig at renholde inventar og installationer i det lejede, herunder blandt andet med renholdelse og udskiftning af filtrer i emhætte, genvex anlæg og andre installationer.

Lejer skal afholde udgifter til maling, hvidtning, tapetsering og slibning samt lakering af gulve. Vedligeholdelse skal ske så ofte, at lejemålet til enhver tid er i god vedligeholdt stand. Maling omfatter ud over maling af vægge og lofter også maling af radiatorer og træværk i lejligheden, herunder døre, karme, gerigter, paneler og entrédør på den indvendige side og indvendige vinduesrammer til rammernes kant og fals. Lejligheden må kun males i hvide farver. På vægge og kun på vægge er det tilladt at male med en farve, dog såfremt farve benyttes er lejer gjort bekendt med at det indbefatter en malerbehandling tilbage til hvid ved fraflytning, som lejer hæfter for uanset om væggen står uden skrammer. Der må ikke anvendes strukturmaling. Træværk må ikke afsyres, og må ikke henstå ubehandlet.

Der må ikke bores huller i fliser, skabselementer og døre uden udlejers skriftlige tilladelse. Gulvene må ikke slibes under lejeperioden.

Lejer har den fulde vedligeholdelses- og renholdelsespligt i forhold en eventuel altan, terrasse herunder eventuelt værn/stakit/hæk samt andre arealer tilknyttet lejemålet. Altan/terrasse skal altid fremstå velplejet.

For god ordens skyld præciseres det, at den løbende pasning af ejendommens græsarealer, beplantning, hække mellem lejlighederne m.v. (fællesarealer) forestås af udlejer. Lejers bidrag hertil er indeholdt i lejen.

GDPR
Lejer er bekendt med at udlejer og udlejers administrator opbevarer og registrerer lejers CPR-nr. til brug for udbetaling via Nem-konto samt elektronisk kommunikation.

Parterne er enige om, at meddelelser efter lejelovgivningen udveksles ved hjælp af elektronisk kommunikation, herunder pr. e-mail og e-boks, jf. lejelovens § 4. Parterne forpligter sig til at sikre, at modparten til enhver tid er i besiddelse af partens gældende e-mailadresse til brug for kommunikationen. Der kan i lejeperioden blive foretaget spørgeundersøgelse af administrator. Der vil udelukkende være omhandlende spørgsmål i relation til lejeforholdet. Lejer tillader ved underskrift af nærværende at kunne kontaktes herom.

Ved indgåelse af denne aftale, er det aftalt, at udlejer i forbindelse med den løbende varetagelse af ejendommens drift har mulighed for at registrerer og behandler data vedrørende bygningen og den enkelte lejlighed, og at denne data i et vist omfang vil kunne betragtes som persondata. Der er tale om data fra sensorer, målere og andre systemer, herunder registreringer af varmt- og koldtvandsmålinger, varmemålinger, temperaturmålinger, støjmålinger, indeklimaregistreringer og låse. Udlejer kan anvende eksterne databehandlere til håndtering af disse data. Anonymiseret data kan desuden anvendes til statistik, forskning og udvikling.

Underskrift
Ved delelejlighed: Parterne er enige om, at de i lejekontrakten anførte lejere, udgør et lejerfællesskab, hvorefter lejerne hæfter solidarisk for betaling af alle ydelser til udlejer samt opfyldelse af alle forpligtelser, der følger af lejekontrakten. Den enkelte medlejer kan ikke frigøres separat fra lejekontrakten ved opsigelse, fraflytning eller ved overdragelse af sin andel af lejemålet til andre.

Ved underskrift på nærværende tillæg bekræfter lejer at have gennemlæst kontrakten og tillægget ligesom lejer erklærer ikke at være registreret hos RKI.

Det er mellem parterne aftalt, at udlejer giver lejer tilladelse til at holde en hund/kat i lejligheden. Lejer oplyser følgende om hunden/katten:

Race: _____

Farve: _____

Navn: _____

Steriliseret / kastreret: _____

Alder: _____

Øremærket Mrk. _____

Forsikringsselskabets navn: _____

Policenummer: _____

Lejer gøres særligt opmærksom på, at tilladelsen gives under forudsætning af, at

1. Hunden/katten altid vil være forsikret, så ejendommen holdes skadesløs for alle eventuelle skader, som hunden/katten direkte eller indirekte måtte forvolde.

2. Alle eventuelle skader, ridsmærker m.v. som hunden/katten måtte forårsage i lejligheden eller ejendommen skal udbedres for lejers regning, inden lejer fraflytter lejemålet.

3. Tilstedeværelsen af hunden/katten, må aldrig give anledning til berettigede klager fra andre lejere i ejendommen eller personer tilknyttet ejendommen vedrørende støj, lugt eller bidsk optræden.

4. Hunden/katten må ikke luftes på ejendommens fællesarealer såsom trappeopgange, fortove eller grønne arealer. Hvis hunden/katten forretter sin nødtørft på fællesarealerne, påhviler det lejer at fjerne dens efterladenskaber samt på trapper og gange at vaske gulvet bagefter.

5. Hunden/katten skal altid holdes i snor, når den færdes på ejendommen uden for lejligheden.

6. Uden for lejligheden skal hunden/katten altid bære halsbånd, som er forsynet med et skilt, der angiver ejerens navn og adresse.

7. Gyldig ansvarsforsikring skal forevises på forlangende

8. Nærværende tilladelse gælder alene lejers nuværende hund/katten.

9. l tilfælde af at lejers nuværende hund/katten måtte blive afhændet af en eller anden årsag, og der ønskes et nyt husdyr, skal der søges på ny.

10. Hvis lejer ikke overholder ovennævnte betingelser, betragtes det som misligholdelse af lejeaftalen, hvilket kan medføre, at udlejer kan opsige eller ophæve lejemålet.

HUSORDEN

Version 1.1 juli 2020

1. GENERELT

• Denne husorden er gældende som vilkår til den indgåede kontrakt, og beboerne er forpligtet til at overholde heri fastsatte bestemmelser, jf. Lejelovens §27, stk. 2. Beboerne er endvidere forpligtet til at efterkomme og overholde de mundtlige eller skriftlige påbud, der måtte blive meddelt af udlejer eller dennes stedfortræder, herunder vicevært.
• Beboeren skal hurtigst muligt anmelde enhver fejl eller skade, der måtte opstå i lejemålet eller ejendommen, så nødvendig udbedring kan foretages.
• Beskadiger beboeren fællesarealer, laver graffiti o.lign. eller henstiller affald, hv
tilladt, jf. denne husorden, vil dette blive repareret/fjernet på den pågældende beboers re
• Som hovedregel opfordres beboerne til i alle forhold at vise hensynsfuldhed over for andre beboere og for ejendommen som helhed. Man bør afholde sig fra handlinger, der kan være til skade eller ulempe for andre.

2. BEBOERS ANSVAR FOR GÆSTER

• Beboeren er forpligtet til at sørge for at såvel husordensregler som mundtlige eller skriftlige påbud fra udlejer, jf. pkt.1, også overholdes af medlemmer af beboerens husstand samt de personer og gæster, som besøger beboeren eller opholder sig i dennes lejlighed.

3. BENYTTELSE AF LEJEMÅL

• Vandspild skal undgås, hvorfor dryppende haner samt utætte cisterner skal anmeldes til udlejer omgående. Der må ikke smides noget i toiletkummen, som kan tilstoppe afløbet. Riste og af renses jævnligt for hår og sæberester, så vandet frit kan passere (køkkenvask, håndvask, bruserist). Endvidere skal ventilationsriste i vægge eller loft ligeledes rengøres jævnligt for at undgå dårligt indeklima samt forringelser af ventilationssystemets effektivitet.
Beboeren er ligeledes ansvarlig for renholdelse og udskiftning af filtre i ventilationsanlæg.
• Såfremt beboeren for egen regning ønsker installation af f.eks. telefon/internet, kabel-TV, parabol eller lignende, hvor der skal monteres ting på ejendommen, må dette kun ske efter godkendelse fra udlejer og efter dennes anvisn

4. ANVENDELSE AF AL

• Det er ikke tilladt at opbevare indbo mv. på altaner, medmindre det indgår i den almindelige daglige brug af disse.
Endvidere er det ikke tilladt at bruge åben ild eller kulgrill på altaner af hensyn til brandfare og røggener. Beboeren skal sørge for at holde altaner samt afløb fra disse rene, ligesom beboeren er forpligtet til at rydde altanen for sne, istapper o.lign., idet det i modsat fald vil kunne forårsage vandskade hos underliggende beboere

5. BENYTTELSE AF FÆLLESAREALER, PULTERRUM MV.

• Beboeren har kun ret til at disponere over fællesrum, såvel indendørs som udendørs efter anvisning og med respekt for de øvrige beboeres brugsret. Hoveddøre skal altid være aflåste. Der må ikke ryges i opgange, på trapper eller fællesarealer i ejendommen, og såfremt man uheldigvis kommer til at svine ekstraordinært på disse områder, skal den beboer der har ansvaret herfor, omgående gøre det rent igen.

• Det er hverken tilladt at opbevare eller henstille indbo, andre effekter, brandfarlige væsker, affald eller lignende på trapper, fællesarealer og gårdarealer, idet der henvises til den almindelige brandfare samt vanskelighederne ved at passere gangarealet som flugtvej i tilfælde brand. Barnevogne, cykler, knallerter og lignende må kun stilles på de af udlejer anviste steder.

6. HUSDYR

• Husdyr må ikke være til gene for de øvrige lejere.
• Efterladenskaber fra hund/kat skal fjernes af ejeren. Hunde skal holdes i snor på ejendommens indvendige og udvendige areale

7. STØJ, LEG, FESTER MV

• Lydstyrken fra radio, TV, musikanlæg, musikinstrumenter, diverse støjende maskiner og lignende må på intet tidspunkt være så kraftig, at lyden er til gene for de øvrige beboere.
• Beboeren skal udvise hensyn i forbindelse med støjende adfærd og naturligvis orientere omkringboende med rimeligt varsel, før nødvendig støjende adfærd påbegyndes. Brug af støjende værktøj er kun tilladt mellem kl. 08.00 og kl. 18.00. Dog tidligst fra kl. 10.00 i weekender og på helligdage.
• Støjende adfærd skal begrænses og må ikke finde sted efter kl. 22.00. I særlige tilfælde ved fester og lignende, kan man fortsætte til kl. 01.00. Det gælder dog kun fredag/lørdag, og man skal i så fald sikre sig, at ens medbeboere er informerede ved opslag i opgangen senest 2 dage f
• Leg og ophold på fællesarealer skal ske under rimelig hensyntagen til de øvrige beboere og skal ophøre ved mørkets frembrud.

8. AFFALD

• Beboerens husholdningsaffald må kun anbringes i de dertil anviste affaldsbeholdere, og dette skal af sundhedsmæssige grunde ske i lukkede plastposer. Affald, der ikke kan fjernes med den almindelige dagrenovation, skal beboeren selv fjerne for egen regning. Dette gælder såvel ved pladsmangel i beholderne til husholdningsaffald som hvis affaldet består af andet husholdningsaffald, dvs. storskrald, pap/trækasser, kasserede brugsting o.lign.

9. SKADEDYR, SVAMP MV.

• Eventuelle angreb af skadedyr, herunder husbukke, væggetøj o.lign., samt svamp skal straks anmeldes til udlejeren

10. ÆNDRING AF HUSORDEN

• Reglerne i denne husorden kan efterfølgende løbende ændres eller revideres af ejerforeningen, såfremt der findes behov herfor, og en evt. efterfølgende ny udgave af husordenen indgår herefter som nyt vilkår for lejekontrakten.
Hvis lejekontrakten anfører noget andet end ovenstående, så går den kontraktlige aftale forud for husordenen

Tillæg til lejekontrakt - § 11. Særlige vilkår

I dette tillæg til lejekontrakten 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.

Generelle bestemmelser

Beboelse og anvendelse
Denne lejekontrakt er betinget af, at lejer i hele lejeperioden bor i lejligheden, samt er tilmeldt folkeregisteret på lejlighedens adresse. Det er ikke tilladt at udleje eller fremleje lejligheden hverken helt eller delvist via Airbnb eller lignende tjenester.

Der må ikke bo flere personer i lejligheden end der er beboelsesrum.

Lejer er gjort bekendt med, at der efter aftalens indgåelse ikke kan tilføjes/skrives nye lejere på nærværende lejekontrakt. Tilsvarende gælder det, at der ikke accepteres nogen former for afståelse af lejemålet.

Betalingsservice
Lejer skal tilmelde huslejebetalingerne til betalingsservice eller anden lignende service.

Husorden
Lejeren har sammen med lejekontrakten fået udleveret husorden. Lejer er til enhver tid forpligtet til at overholde den til enhver tid af udlejer fastsatte husorden.

Rygning
Der må ikke ryges i lejligheden, hvilket betragtes som misligholdelse af lejekontrakten. Der må ej heller ryges på ejendommens fællesarealer.

Husdyr
Det er ikke tilladt, uden udlejers forudgående tilladelse, at holde husdyr. Udlejer kan give tilladelse til at holde mindre husdyr i lejemålet (hund/kat). Husdyret må dog ikke være til gene for ejendommens øvrige beboere og kan forlanges fjernet hvis de er til gene. Ønsker lejer at anmode udlejer om tilladelse til at holde et mindre husdyr, skal udlejer have informationer på husdyret – dokument vil blive tilsendt og skal udfyldes af lejer. Tilladelse gives kun til konkret husdyr, genanskaffer lejer således et husdyr fx hvis en hund/kat er afdød, skal der forinden indhentes en fornyet accept fra udlejer. Der gives ikke fra udlejers side tilladelse til kamphunde, slanger, krybdyr, kaniner etc.

Forbrugsmålere, forbrugsregnskaber og eventuelle forstyrrelser i forsyning
Lejer er selv ansvarlig for tilmelding, aflæsning og afmelding af elforbrug direkte til forsyningsselskabet. Lejer giver fuldmagt til at udlejer/administrator kan tilmelde lejer som aftager af el. Lejer gøres opmærksom på, at lejer hæfter for lejlighedens forbrug af el m.v. fra lejemålets begyndelse til lejemålets kontraktmæssige ophør.

Der er særskilte varme- og vandmålere i lejemålet, og forbruget hertil betales som angivet i lejekontrakten ud over lejen. Forbruget afregnes via ejendommens varme- og vandregnskab en gang årligt. Udgifter til varme og vand for fællesarealer overalt i bygningen, herunder opgange, pulterrum, cykelkældre mv., fordeles i varme- og vandregnskaberne forholdsmæssigt mellem ejendommens lejligheder.

Medmindre andet fremgår af lejekontrakten, så vides det endnu ikke, pr. hvilken dato varme- og vandregnskaber løber, eftersom ejendommen er under opførsel, men regnskaberne vil følge opgørelsesperioder fra varme- og vandforsyningsværkerne. Første regnskaber vil dække minimum 7 og maksimum 18 måneder fra ibrugtagningstidspunktet.

Lejer må tåle forbigående forstyrrelser i varme og varmtvandsforsyningen, samt udlejers afbrydelser heraf i det omfang det er nødvendigt af hensyn til eftersyn af anlægget m.v.

Leje af p-plads
Leje af eventuel p-plads reguleres af separat aftale om leje af p-plads.

Internet og telefoni
Lejemålet er forberedt tilslutning til telefoni, internet og kabel-tv. Lejer vælger selv udbyder og betaler for evt. oprettelsesgebyr samt løbende forbrug, der afhænger af hvilke ydelser og pakker lejer vælger. Udgifter til tilslutning og abonnement til kabel-tv betales af lejer direkte til udbyder.

Areal
Henset til at ejendommen er under opførelse, er lejer bekendt med og har accepteret, at det i kontraktens § 1 anførte areal kan være ændret, når ejendommen er færdigopført. Hvis det anførte areal ændres, vil lejen blive reguleret i op- eller nedadgående retning i overensstemmelse hermed. Hvis BEA arealet for det lejede overstiger mere end 5%, kan lejer uden omkostninger vælge at træde ud af lejekontrakten.

Inventar
Lejemålet leveres med i det i lejekontrakten angivne inventar. Hvis der i lejligheden ved indflytningen findes tæpper eller andet løsøre, der ikke er nævnt i kontrakten, tilhører de ikke udlejer, og udlejer hæfter ikke for reparation eller udskiftning af disse.

Øvrige byggerier i området
Lejemålet er beliggende i et bolig- og erhvervsområde, som endnu ikke er færdigbygget.

Lejer er bekendt med og accepterer de udviklingsarbejder, som foregår i området, herunder at der kan forekomme gener i form af støj, støv mv.

Lejer skal ligeledes tåle eventuelle øvrige ulemper og gener ved færdiggørelsen af den øvrige bebyggelse i området, herunder anvendelse af udendørsarealer til byggeplads, stilladsopsætning og oplagring af byggematerialer mv., anlæg af veje, gennemførelse af byggemodning samt ulemper og gener ved udbedring af eventuelle mangler.

Altan/terrasse
Lejer har en eksklusiv brugsret til den altan/terrasse, der ligger i umiddelbar forlængelse af lejemålet.

Lejer er afskåret fra at anvende de terrasser, forhaver m.v., der ligger i umiddelbar forlængelse af øvrige lejemål, idet den pågældende lejer har en eksklusiv brugsret til dette areal.

Havemøbler/møbler samt andre genstande må ikke stilles direkte op af vinduesglas, da der kan forekomme termisk brud, dette bliver forsaget af kulde-varme forskelle.

Udendørs- og fællesarealer
Lejer er bekendt med, og accepterer, at udendørsarealer - og fællesarealer i øvrigt - ikke kan forventes at være færdiggjort ved lejeforholdets begyndelse. Udlejer sørger dog for, at arbejderne udføres så snart det - under hensyntagen til vejrlig, årstid m.v. - er muligt. Lejer er ikke berettiget til lejereduktion eller anden form for kompensation som følge af den manglende færdiggørelse og eventuelle gener i forbindelse med færdiggørelsesarbejderne og udviklingen af området.

Lejer er således også indforstået med, at der kan ske ændring i fællesfaciliteter og fællesforsyning. Lejer skal ligeledes tåle eventuelle øvrige ulemper og gener ved færdiggørelsen af den øvrige bebyggelse i området, herunder anvendelse af udendørsarealer til byggeplads, stilladsopsætning og oplagring af byggematerialer mv., anlæg af veje, gennemførelse af byggemodning samt ulemper og gener ved udbedring af eventuelle mangler.

Vejledning om ren- og vedligeholdelse
Ved indflytning udleveres vejledning om ren- og vedligeholdelse af lejligheden og dens installationer.

Lejemålets begyndelse og ophør

Indflytningstidspunkt
Lejemålet er under opførelse og forventes leveret i henhold til en AB92-standard. Der kan derfor ikke oplyses et endeligt indflytningstidspunkt. Det fremhæves, at det i kontraktens § 2 nævnte begyndelsestidspunkt alene udgør et forventet indflytningstidspunkt.

Lejer er forpligtet til - om nødvendigt - at acceptere, at lejemålets begyndelse udskydes, hvis arbejderne forsinkes, uden udlejers betaling af nogen form for kompensation til lejer. Hvis lejemålets begyndelse udskydes,

betaler lejer først husleje fra lejemålets udskudte begyndelse. Lejer skal have besked om en eventuel udskydelse fra udlejer senest 2 måneder inden lejemålets begyndelse.

Lejemålet træder - hvis det ikke udskydes - i kraft på den i kontraktens § 2 nævnte dato. Er denne dag en lørdag, en søndag eller en helligdag udskydes tidspunktet for lejemålets overdragelse til lejer til den følgende hverdag. Lejer får overdraget lejemålet, herunder udleveret nøgler, ved indflytningssynet, som kan være en hverdag umiddelbart efter overdragelsesdagen.

Opsigelse inden lejeforholdets begyndelse
Lejekontrakten kan ikke opsiges forud for lejeforholdets begyndelse.

Lejefastsættelse og lejeregulering

Fri lejefastsættelse
Lejemålet er beliggende i en ejendom, der er taget i brug efter den 31. december 1991. Lejemålet er dermed omfattet af reglerne om fri lejefastsættelse jf. boligreguleringslovens § 15 a og jf. lejelovens § 53, stk. 3. Reglerne i boligreguleringslovens §§ 5-10, § 11, stk. 2 og 3, og §§ 12-14 er således fraveget for denne lejeaftale. Lejen er således fastsat i overensstemmelse med markedslejen.

Lejeregulering
Den til enhver tid gældende leje reguleres hvert år den 1. januar - første gang den 1. januar **2022** - med den procentvise ændring i nettoprisindekset fra oktober måned det foregående år til oktober måned forud for reguleringstidspunktet. Den årlige regulering af lejen kan beregnes som følger: ((Gældende leje / Gammelt indeks) * nyt indeks) = ny leje

Pristalsreguleringen sker på grundlag af den umiddelbart før reguleringstidspunktet gældende leje. Den årlige pristalsregulering af lejen gennemføres alene ved udlejers skriftlige meddelelse herom til lejer.

Ud over regulering af lejen med udviklingen i nettoprisindekset kan lejen reguleres efter lejelovgivningens almindelige regler, herunder som følge af stigninger i ejendommens skatter og afgifter, jf. lejelovens §§ 50-52, og hvis der gennemføres forbedringer af ejendommen eller af lejemålet. Der sker ingen regulering, hvis ejendommens skatter og afgifter falder. Forbedres det lejede, jf. lejelovens § 58, har udlejer ret til at opkræve lejeforhøjelse efter principperne i lejelovens § 58.

Udlejer er berettiget til helt eller delvist at undlade at opkræve ovennævnte lejeforhøjelse af lejen, uden at dette betragtes som afkald på retten til at opkræve forhøjelserne i de efterfølgende år.

Depositum og forudbetalt leje reguleres, så det til enhver tid svarer til i alt 4 måneders leje.

Overtagelse og aflevering af lejemålet

Overtagelse af lejemålet
Lejemålet overtages indflytningsklart og leveres af udlejer i henhold til en AB92/AB18-standard. Lejer skal således acceptere, at der kan være visse mindre mangler ved lejemålet på overtagelsesdagen, der vil blive udbedret af udlejer efter reglerne i AB92/AB18. Lejemålet overtages i øvrigt nyistandsat, dvs. nymalet på alle overflader og med nyafslebne og nylakerede gulve, uden væsentlige mangler og med nye installationer. Ved fraflytning skal lejemålet i henhold til nedenstående afleveres som overtaget og lejer er således forpligtet til at betale istandsættelsesudgifterne herved.
Mangelliste
Under henvisning til kontraktens § 7 opfordres lejer til at fremsende mangelliste til administrators kontor senest 14 dage efter indflytning. Mangellisten er kun gyldig, når administrator har returneret en dateret og kvitteret kopi til lejeren, der bør opbevare den kvitterede kopi som bilag til lejeaftalen.

Aflevering af lejemålet - Flyttesyn
Forinden afholdelsen af flyttesyn, skal lejer sørge for fuldstændig rengøring af lejemålet, herunder pudsning af ruder (ind- og udvendig), rensning af afløb og afløbsriste samt rengøring af alle hårde hvidevarer. Flyttesynet afholdes fjorten dage inden dato for lejemålets ophør, når lejemålet er ryddet og rengjort. Dette betyder, at lejemålet skal være fraflyttet senest den 15. i måneden før lejemålets ophør. Hvis lejer fraflytter tidligere, afholdes flyttesynet umiddelbart efter lejers fraflytning. I flyttesynet deltager lejer og udlejer (eller disses befuldmægtigede).

Istandsættelse og betaling af leje under istandsættelse

Istandsættelsen udføres af momsregistrerede håndværkere ved udlejers foranstaltning og lejer kan ikke selv foretage istandsættelsen. Omkostninger betales af fraflyttende lejer og modregnes i depositum. Hvis omkostningerne overstiger depositum, skal restbeløbet indbetales kontant.

Hvis der i lejers tid er sket skader på f.eks. døre, køkkenlåger, bordplader, sanitet, fliser eller hårde hvidevarer, skal der ske udskiftning af den beskadigede del for lejers regning.

Lejer er ved lejemålets ophør pligtig til at betale leje for den tid, der medgår til lejlighedens istandsættelse.

Gebyr til flytteaflæsning og omlægning af låsecylinder
Ved fraflytning betaler lejer gebyrer til flytteaflæsning af lejemålets målere efter gældende takster. Ved fraflytning tilbageholdes en del af depositum til dækning af eventuelle efterbetalingskrav ved afslutning af forbrugsregnskaber.

Udlejer kan – for lejers regning – omlægge det lejedes låsecylinder. Herfor opkræves over flytteopgørelsen et gebyr på kr. 610. Beløbet indekseres på samme vis som huslejen.

Forsikring
Udlejer forsikrer ejendommen på sædvanlig vis, dog ikke for glas og sanitet. Da lejer har den indvendige vedligeholdelse, anbefaler udlejer at lejer sørger for at lejers indboforsikring omfatter glas- og sanitetsforsikring.

Udlejers adgang til det lejede efter lejemålet er opsagt
Når lejligheden er opsagt, eller når lejer af anden grund skal flytte, skal lejer give potentielle nye lejere adgang til at bese lejligheden alle hverdage i tidsrummet kl. 16.00 – 20.00 eller i et andet tidsrum, der aftales lejer og udlejer imellem.

Adgang for udlejer og dennes entreprenører
Lejer er forpligtet til at give håndværkere adgang til at foretage eventuelle mangeludbedringer efter indflytningen.

Lejer er forpligtet til at give udlejer og udlejers entreprenør adgang til lejemålet i forbindelse med 1-års og 5-års gennemgangen af ejendommen med henblik på, at udlejer kan gøre et eventuelt mangelsansvar gældende over for entreprenøren. Lejer sørger i øvrigt for uden ugrundet ophold at give udlejer meddelelse, hvis lejer konstaterer mangler ved lejemålet, herunder således at udlejer kan gøre mangelkravet gældende over for udlejers entreprenør.

Ren- og vedligeholdelse m.v.
Vedligeholdelse af lejligheden skal ske i overensstemmelse med den udleverede vejledning om ren- og vedligeholdelse af lejligheden og dens installationer.

Al indvendig renholdelse, herunder rensning af vandlåse og afløb påhviler lejer. Lejer er desuden forpligtet til at renholde vinduer/ruder ind- og udvendigt, ligesom lejer er pligtig at renholde inventar og installationer i det lejede, herunder blandt andet med renholdelse og udskiftning af filtrer i emhætte, genvex anlæg og andre installationer.

Lejer skal afholde udgifter til maling, hvidtning, tapetsering og slibning samt lakering af gulve. Vedligeholdelse skal ske så ofte, at lejemålet til enhver tid er i god vedligeholdt stand. Maling omfatter ud over maling af vægge og lofter også maling af radiatorer og træværk i lejligheden, herunder døre, karme, gerigter, paneler og entrédør på den indvendige side og indvendige vinduesrammer til rammernes kant og fals. Lejligheden må kun males i hvide farver. På vægge og kun på vægge er det tilladt at male med en farve, dog såfremt farve benyttes er lejer gjort bekendt med at det indbefatter en malerbehandling tilbage til hvid ved fraflytning, som lejer hæfter for uanset om væggen står uden skrammer. Der må ikke anvendes strukturmaling. Træværk må ikke afsyres, og må ikke henstå ubehandlet.

Der må ikke bores huller i fliser, skabselementer og døre uden udlejers skriftlige tilladelse. Gulvene må ikke slibes under lejeperioden.

Lejer har den fulde vedligeholdelses- og renholdelsespligt i forhold en eventuel altan, terrasse herunder eventuelt værn/stakit/hæk samt andre arealer tilknyttet lejemålet. Altan/terrasse skal altid fremstå velplejet.

For god ordens skyld præciseres det, at den løbende pasning af ejendommens græsarealer, beplantning, hække mellem lejlighederne m.v. (fællesarealer) forestås af udlejer. Lejers bidrag hertil er indeholdt i lejen.

GDPR
Lejer er bekendt med at udlejer og udlejers administrator opbevarer og registrerer lejers CPR-nr. til brug for udbetaling via Nem-konto samt elektronisk kommunikation.

Parterne er enige om, at meddelelser efter lejelovgivningen udveksles ved hjælp af elektronisk kommunikation, herunder pr. e-mail og e-boks, jf. lejelovens § 4. Parterne forpligter sig til at sikre, at modparten til enhver tid er i besiddelse af partens gældende e-mailadresse til brug for kommunikationen. Der kan i lejeperioden blive foretaget spørgeundersøgelse af administrator. Der vil udelukkende være omhandlende spørgsmål i relation til lejeforholdet. Lejer tillader ved underskrift af nærværende at kunne kontaktes herom.

Ved indgåelse af denne aftale, er det aftalt, at udlejer i forbindelse med den løbende varetagelse af ejendommens drift har mulighed for at registrerer og behandler data vedrørende bygningen og den enkelte lejlighed, og at denne data i et vist omfang vil kunne betragtes som persondata. Der er tale om data fra sensorer, målere og andre systemer, herunder registreringer af varmt- og koldtvandsmålinger, varmemålinger, temperaturmålinger, støjmålinger, indeklimaregistreringer og låse. Udlejer kan anvende eksterne databehandlere til håndtering af disse data. Anonymiseret data kan desuden anvendes til statistik, forskning og udvikling.

Underskrift
Ved delelejlighed: Parterne er enige om, at de i lejekontrakten anførte lejere, udgør et lejerfællesskab, hvorefter lejerne hæfter solidarisk for betaling af alle ydelser til udlejer samt opfyldelse af alle forpligtelser, der følger af lejekontrakten. Den enkelte medlejer kan ikke frigøres separat fra lejekontrakten ved opsigelse, fraflytning eller ved overdragelse af sin andel af lejemålet til andre.

Ved underskrift på nærværende tillæg bekræfter lejer at have gennemlæst kontrakten og tillægget ligesom lejer erklærer ikke at være registreret hos RKI.

Lejekontrakt

[redacted]

[redacted]

Name

[redacted]

Date

2025-02-22

Name

[redacted]

Date

2025-02-22

[redacted]

Name

Kenneth Zangger

Date

2025-02-24

SIGNICAT

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Signing Information

Lejekontrakt

Name	UniqueID	Signed at
[redacted]	0hSATh6QInFBXrm4vSDRWmfEDdAeLnFbFRyq2BxhKYM=	2025-11-01 16:52:46
Kenneth Zangger	68/YwoQwcucqxlw8+ndHJZTaoVcPO1Mz8Wb73EHv56w=	2025-11-02 16:06:10

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Typeformular A, 10. udgave

Lejemålsnr.: _____

LEJEKONTRAKT for beboelse

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

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

En række bestemmelser i lejelovgivningen er ufravigelige, medens andre 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: Hedesøvej 15, 3. 1 By: 2640 Hedehusene

Udlejeren:

Navn: Søparken Terrasse ApS under konkurs
CVR-nr./reg.nr.: 43634615

Adresse: Vestergade 62
8600 Silkeborg
Telefon: +4520802502 E-mail: leje@udlejemegleren.dk

Lejeren:

Navn: [redacted]

Adresse: [redacted]
Telefon: [redacted] E-mail: [redacted]

Areal:

Lejemålets samlede bruttoetageareal udgør 94 m², der består af 3 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:

Røgfri beboelse

§ 2. Lejeforholdets begyndelse og ophør

Begyndelse: Lejeforholdet begynder den 1.4.2026 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 165.900,00 kr.

Betaling: Lejen m.v. forfalder til betaling den 1. i hver (sæt x) ☒ Måned ○ ***Kvartal***

Lejen pr. måned/kvartal udgør 13.825,00 kr.

Betalinger udover lejen udgør:

A conto varmebidrag	425,00	kr.
A conto vandbidrag		kr.
A conto elbidrag		kr.
A conto kølingsbidrag		kr.
Antennebidrag		kr.
Internetbidrag		kr.
Bidrag til beboerrepræsentation		kr.
Andet*:		kr.
Andet*:		kr.
I alt betales pr. måned/kvartal:	14.250,00	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. 1.1.2026
Ved fremtidige ændringer i skatter og afgifter vil denne dato blive taget som udgangspunkt.

Betalingssted: ☒ Lejen m.v. betales på udlejerens kontonr. 9070 - 1642301647 i (pengeinstitut): Sparekassen Danmark
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 10.11.2025 betaler lejeren et depositum på 41.475,00 kr. svarende til 3,00 måneders leje (højst 3 måneders leje).

Forudbetalt leje: Senest den 10.11.2025 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 10.11.2025 betaler lejeren i alt 55.725,00 kr., svarende til:

Forudbetalt leje:	kr.
Leje m.v. for perioden:	
1.4.2026 til 30.4.2026	13.825,00 kr.
Depositum	41.475,00 kr.
A conto og andre bidrag	425,00 kr.
	kr.
	kr.
I alt	55.725,00 kr.

Første gang, der herefter skal betales husleje, er den 1.5.2026.

§ 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 1.4.2026
☐ 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 _____
☒ 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 _____
står der _____ 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: Kogeplader + ovn
☒ Køleskab	☒ Opvaskemaskine	☒ Emhætte	☐ Andet:
☒ Fryser	☐ Vaskemaskine	☐ Vaskemaskine/Tørretumbler	☐ Andet:

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

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

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

Særlige vilkår for husdyrtilladelsen:

Vilkår for husdyr fremgår af §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):

Lejemålet er beliggende i en reguleret kommune i en ejendom, der er taget i brug efter den 31. december 1991. Lejelovens regler om omkostningsbestemt leje skal ikke gælde for lejeaftalen, jf. lejelovens § 41, jf. lejelovens § 54, stk. 1, nr. 1.

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 januar reguleres den gældende leje med stigningen i nettoprisindekset fra oktober måned året før til den oktober måned forud for reguleringstidspunktet. Lejen reguleres første gang den 1.1.2027.

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:

§11, stk. 1 - Betingelser for lejekontraktens gyldighed

Lejekontrakten er betinget af, at lejer rettidigt har betalt de i § 4 angivne beløb. Denne lejekontrakt er at betragte som en opfordring til at gøre tilbud, indtil udlejer har underskrevet aftalen.

§11, stk. 2 - Fraflytning af lejemålet

Lejer skal fraflytte lejemålet og aflevere det ryddet for inventar 14 kalenderdage før lejemålets ophør, med henblik på udlejers eventuelle istandsættelse. Lejer hæfter for lejen samt forbrugsudgifter i denne periode. Medmindre lejer har misligholdt eller vanrøgtet det lejede, begrænses lejers hæftelse for leje i istandsættelsesperioden til 14 dage.

§11, stk. 3 - Indkaldelse til indflytningssyn

Lejer indkaldes hermed til indflytningssyn i lejemålet 01.04.2026 kl. 12:00, hvor der samtidig udleveres nøgler.

§11, stk. 4 - Begrænsning ved indretning

Lejer må ikke uden udlejers skriftlige samtykke ændre farven på lejemålets vægge, lofter, gulve, træ eller metal. Det påhviler lejeren at undersøge vægge og lofter for ledninger, rør og kabler, inden der bores, skrues eller bankes i vægge eller lofter. Der kan findes ledninger, rør og kabler i alle vægge og lofter. Det er ikke tilladt at bore huller i vinduesrammer, døre, skabe, klinker, fliser eller bordplader. Dette er misligholdelse og vil medføre omfattende udbedringsarbejder der skal betales af lejer.

§11, stk. 5 - Husorden

Den nuværende husorden kan når som helst og uden yderligere varsel ændres af udlejer ved skriftlig fremsendelse af revideret version til samtlige lejere. Såfremt der er en beboerrepræsentation i ejendommen, kan et beboermøde vedtage en husorden. En sådan husorden kan dog ikke ændre på kontraktens vilkår.

§11, stk. 6 - Røgfri beboelse

Det lejede må ikke uden udlejers skriftlige samtykke benyttes til andet end røgfri helårsbeboelse for lejer med husstand. Rygning siver igennem etageadskillelsen og generer de øvrige lejere, ligesom rygning skader tapet, væv, lofter og træværk og gør istandsættelsesudgifterne ved lejers fraflytning betydeligt højere. Rygning i lejemålet betragtes som kontraktstridig brug af lejemålet.

§11, stk. 7 - Gebyr for flytteaflæsninger

Gebyrer for flytte- og årsaflæsninger af varme, el, gas og vand, hvor der er opsat målere, opkræves hos lejerne i henhold til forsyningsselskabernes gældende takster.

§11, stk. 8 - Særlig tilladelse til husdyr

Lejer må kun holde dyr efter skriftlig tilladelse fra udlejer. Flere og flere personer har allergier mod forskellige dyr og ved at have dyr i lejemålet, kan udlejer ikke fremover garantere eventuelt svært allergiske lejere, at der ikke har været holdt dyr i lejemålet. Selv ved god hygiejne og påpasselighed opleves desuden støj- og lugtgener, samt øget vedligeholdelsesbehov, såfremt der holdes dyr. Der må således ikke uden udlejers skriftlige tilladelse holdes nogen former for dyr i lejemålet af hensyn til fremtidige lejere, samt ejendommens øvrige beboere. Såfremt lejer uden skriftlig tilladelse fra udlejer holder dyr, er det at betragte som en væsentlig misligholdelse af lejeaftalen, som kan medføre opsigelse og/eller ophævelse af lejeforholdet.

§11, stk. 9 - Tilmelding til el-værk

Da udlejer ikke leverer el til lejemålet, er lejer forpligtet til senest 3 hverdage inden lejeforholdets begyndelse, at tilmelde sig som forbruger på adressen hos et elselskab. Lejer er ligeledes forpligtet til senest 3 hverdage efter fraflytning at afmelde sig som forbruger.

§11, stk. 10 - Manglende forbrugsbetalinger og gebyrer skal betales af lejer

Såfremt udlejer trods det direkte aftaleforhold mellem lejer og forsyningsvirksomheden/-erne måtte blive opkrævet betaling for en del af lejers forbrug, herunder afgifter, kan udlejer naturligvis opkræve disse hos lejer. Parterne kan aftale, at lejer skal betale et acontobeløb til udlejer til at dække udgifterne.

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.

HUSORDEN FOR EJENDOMMEN

1. GENERELT

- Denne husorden er gældende som vilkår til den indgåede kontrakt, og lejeren er forpligtet til at overholde heri fastsatte bestemmelser, jf. Lejelovens §152, stk. 2. Lejeren er endvidere forpligtet til at efterkomme og overholde de mundtlige eller skriftlige påbud, der måtte blive meddelt af udlejer eller dennes stedfortræder, herunder vicevært.
- Lejeren skal hurtigst muligt anmelde enhver fejl eller skade, der måtte opstå i lejemålet eller ejendommen, så nødvendig udbedring kan foretages.
- Beskadiger lejeren fællesarealer, laver graffiti o.lign. eller henstiller affald, hvor dette ikke er tilladt, jf. denne husorden, vil dette blive repareret/fjernet på den pågældende lejers regning.
- Som hovedregel opfordres lejerne til i alle forhold at vise hensynsfuldhed over for andre beboere og for ejendommen som helhed. Man bør afholde sig fra handlinger, der kan være til skade eller ulempe for andre.

2. LEJERS ANSVAR FOR GÆSTER

- Lejeren er forpligtet til at sørge for at såvel husordensregler som mundtlige eller skriftlige påbud fra udlejer, jf. pkt.1, også overholdes af medlemmer af lejerens husstand samt de personer og gæster, som besøger lejeren eller opholder sig i dennes lejlighed.

3. BENYTTELSE AF LEJEMÅL

- Vandspild skal undgås, hvorfor dryppende haner samt utætte cisterner skal anmeldes til udlejer omgående. Der må ikke smides noget i toiletkummen, som kan tilstoppe afløbet. Riste og afløb renses jævnligt for hår og sæberester, så vandet frit kan passere (køkkenvask, håndvask, bruserist). Endvidere skal ventilationsriste i vægge eller loft ligeledes rengøres jævnligt for at undgå dårligt indeklima samt forringelser af ventilationssystemets effektivitet.
- Såfremt lejeren for egen regning ønsker installation af f.eks. telefon/internet-forbindelse, kabel-TV, parabol eller lignende, hvor der skal monteres ting på ejendommen, må dette kun ske efter godkendelse fra udlejer og efter dennes anvisninger.

4. ANVENDELSE AF ALTANER

- Det er ikke tilladt at opbevare indbo mv. på altaner, medmindre det indgår i den almindelige daglige brug af disse. Endvidere er det ikke tilladt at bruge åben ild eller grill på altaner af hensyn til brandfare og røggener. Lejeren skal sørge for at holde altaner samt afløb fra disse rene, ligesom lejeren er forpligtet til at rydde altanen for sne, istapper o.lign., idet det i modsat fald vil kunne forårsage vandskade hos underliggende beboere.

5. BENYTTELSE AF FÆLLESAREALER, PULTERRUM MV

- Lejeren har kun ret til at disponere over fællesrum, såvel indendørs som udendørs efter anvisning og med respekt for de øvrige lejeres brugsret. Hoved-, bag- og kælderdøre skal altid være aflåste. Der må ikke ryges i opgange, på trapper eller fællesarealer i ejendommen, og såfremt man uheldigvis kommer til at svine ekstraordinært på disse områder, skal den lejer der har ansvaret herfor, omgående gøre det rent igen.

- Lejeren har kun ret til at disponere over et pulterrum, såfremt dette udtrykkeligt er anvist af udlejer. Pulterrum skal altid være aflåst og være afmærket med skilt med oplysning om lejers navn og lejlighed. Bemærk venligst at opbevaring af private ejendele i pulterrum sker på eget ansvar. Ved evt. vandskade, tyveri, hærværk o.lign. dækker ejendommens forsikring ikke skade på private ejendele.
- Vaske- og tørrerummene skal efter brug efterlades ryddelige og rengjorte.
- Det er hverken tilladt at opbevare eller henstille indbo, andre effekter, brandfarlige væsker, affald eller lignende på trapper, lofter, gårdarealer eller kældre udenfor de anviste pulterrum, idet der henvises til den almindelige brandfare samt vanskelighederne ved at passere gangarealet som flugtvej i tilfælde brand. Barnevogne, cykler, knallerter og lignende må kun stilles på de af udlejer anviste steder.

6. STØJ, LEG, FESTER MV.

- Lydstyrken fra radio, TV, musikanlæg, musikinstrumenter, diverse støjende maskiner og lignende må på intet tidspunkt være så kraftig, at lyden er til gene for de øvrige beboere.
- Lejeren skal udvise hensyn i forbindelse med støjende adfærd og naturligvis orientere omkringboende med rimelig varsel, før nødvendig støjende adfærd påbegyndes.
- Leg og ophold på fællesarealer skal ske under rimelig hensyntagen til de øvrige beboere og skal ophøre ved mørkets frembrud.

7. AFFALD

- Lejerens husholdningsaffald må kun anbringes i de dertil anviste affaldsbeholdere, og dette skal af sundhedsmæssige grunde ske i lukkede plastposer. Affald, der ikke kan fjernes med den almindelige dagrenovation, skal lejeren selv fjerne for egen regning. Dette gælder såvel ved pladsmangel i beholderne til husholdningsaffald som hvis affaldet består af andet end husholdningsaffald, dvs. storskrald, pap/trækasser, kasserede brugsting o.lign.

8. SKADEDYR, SVAMP MV.

- Eventuelle angreb af skadedyr, herunder husbukke, væggetøj o.lign., samt svamp skal straks anmeldes til udlejeren.

9. ÆNDRING AF HUSORDEN

- Reglerne i denne husorden kan efterfølgende løbende ændres eller revideres af udlejeren, såfremt der findes behov herfor, og en evt. efterfølgende ny udgave af husordenen indgår herefter som nyt vilkår for lejekontrakten.

Hvis lejekontrakten anfører noget andet end ovenstående, så går den kontraktlige aftale forud for husordenen.

Lejekontrakt

[redacted]

[redacted]

Name	Date	Name	Date
Kenneth Zangger	2025-11-02	[redacted]	2025-11-01

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Signing Information

Lejekontrakt

Name	UniqueID	Signed at
Marianne Grønbech	9208-2002-2-606477043754	2022-10-07 12:44:04
[redacted]	9208-2002-2-465937647636	2022-10-07 09:13:36
[redacted]	9208-2002-2-931987394906	2022-10-05 11:25:47

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Typeformular A, 9. udgave

Lejemåls nr.:

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: _____ ☐ Lejeforholdet er et fremlejeforhold

Beliggende: Hedesøvej 15, 3. 2 By: 2640 Hedehusene

Udlejeren: Navn: Søparken Terrasselejligheder ApS
CVR-nr/reg. nr.: 42664561

Adresse: Beddingen 11, 1., 9000 Aalborg
leje@udlejemegleren.dk

Lejeren: Navn: [redacted]
Adresse: [redacted]

Areal: Lejemålets samlede bruttoetageareal udgør 144 m², der består af 4 værelser
Erhvervslokaler m.v. udgør heraf _____ m²

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

☐ Fællesvaskeri ☒ Fælles gårdanlæg ☐ Loft-/kælderrum nr.:
☒ Cykelparkering ☐ Garage nr.: ☒ Andet: Parkering på terræn

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

Røgfri beboelse

§ 2. Lejeforholdets begyndelse og ophør

Begyndelse: Lejeforholdet begynder den 1.1.2023 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 §§ 82 og 83 i lejeloven.

§ 3. Betaling af leje

Leje: Den årlige leje er 238.800,00 kr.

Betaling: Lejen m.v. forfalder til betaling den 1. i hver (sæt x) ⊗ Måned ○ *Kvartal*

Lejen pr. måned/kvartal udgør: 19.900,00 kr.

Betalinger udover lejen udgør:

A conto varmebidrag	650,00 kr.
A conto vandbidrag	450,00 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:	21.000,00 kr.

Skatter og afgifter:
I lejen indgår skatter og afgifter pr. 1.1.2023
Ved fremtidige ændringer i skatter og afgifter vil denne dato blive taget som udgangspunkt.

Betalingssted: Lejen m.v. betales på udlejerens kontonr. 9070 - 2078222665 i (pengeinstitut): Sparekassen Danmark
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 11.10.2022 betaler lejeren et depositum på 59.700,00 kr. svarende til 3,00 måneders leje (højst 3 måneders leje).

Forudbetalt leje: Senest den 11.10.2022 betaler lejeren endvidere forudbetalt leje svarende til 1 måneders leje (højst 3 måneders leje).

Indbetaling: Senest den 11.10.2022 betaler lejeren i alt 100.600,00 kr., svarende til:

Forudbetalt leje:	19.900,00 kr.
Leje m.v. for perioden:	
1.1.2023 til 31.1.2023	19.900,00 kr.
Depositum	59.700,00 kr.
A conto og andre bidrag	1.100,00 kr.
	kr.
	kr.
I alt	100.600,00 kr.

Første gang, der herefter skal betales husleje, er den 1.2.2023

§ 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 1.12.2022

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 1.12.2022

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: ovn
☒ Køleskab	☐ Vaskemaskine	☐ Elpaneler, antal:	☒ Andet: Kogeplader
☒ 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.

§ 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).

Indholdet i denne lejekontrakts § 11 fremgår af et særskilt tillæg til lejekontrakt.

§ 12. Underskrift

Dato:

Dato:

Som udlejer

Som lejer

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 standardlejekontrakt, typefonnular A, 9. udgave, af x. 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. indenfor 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. Tillejekontraktens § 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 §§ 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 indgaelse 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,

Tillæg til lejekontrakt mellem Søparken Terrasselejligheder ApS og [redacted] og [redacted] for Hedesøvej 15, 3. 2, 2640 Hedehusene. Dette tillæg til lejekontrakten er en del af lejeaftalens § 11. De nedenstående bestemmelser fraviger typeformular A9 eller lejelovgivningens bestemmelser og har forrang. Såfremt en eller flere bestemmelser strider imod præceptive bestemmelser, betyder det ikke at tillæggets øvrige indhold herved bortfalder

Tillæg til lejekontrakt - § 11. Særlige vilkår

I dette tillæg til lejekontrakten 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.

Generelle bestemmelser

Beboelse og anvendelse
Denne lejekontrakt er betinget af, at lejer i hele lejeperioden bor i lejligheden, samt er tilmeldt folkeregisteret på lejlighedens adresse. Det er ikke tilladt at udleje eller fremleje lejligheden hverken helt eller delvist via Airbnb eller lignende tjenester.

Der må ikke bo flere personer i lejligheden end der er beboelsesrum.

Lejer er gjort bekendt med, at der efter aftalens indgåelse ikke kan tilføjes/skrives nye lejere på nærværende lejekontrakt. Tilsvarende gælder det, at der ikke accepteres nogen former for afståelse af lejemålet.

Betalingsservice
Lejer skal tilmelde huslejebetalingerne til betalingsservice eller anden lignende service.

Husorden
Lejeren har sammen med lejekontrakten fået udleveret husorden. Lejer er til enhver tid forpligtet til at overholde den til enhver tid af udlejer fastsatte husorden.

Rygning
Der må ikke ryges i lejligheden, hvilket betragtes som misligholdelse af lejekontrakten. Der må ej heller ryges på ejendommens fællesarealer.

Husdyr
Det er ikke tilladt, uden udlejers forudgående tilladelse, at holde husdyr. Udlejer kan give tilladelse til at holde mindre husdyr i lejemålet (hund/kat). Husdyret må dog ikke være til gene for ejendommens øvrige beboere og kan forlanges fjernet hvis de er til gene. Ønsker lejer at anmode udlejer om tilladelse til at holde et mindre husdyr, skal udlejer have informationer på husdyret – dokument vil blive tilsendt og skal udfyldes af lejer. Tilladelse gives kun til konkret husdyr, genanskaffer lejer således et husdyr fx hvis en hund/kat er afdød, skal der forinden indhentes en fornyet accept fra udlejer. Der gives ikke fra udlejers side tilladelse til kamphunde, slanger, krybdyr, kaniner etc.

Forbrugsmålere, forbrugsregnskaber og eventuelle forstyrrelser i forsyning
Lejer er selv ansvarlig for tilmelding, aflæsning og afmelding af elforbrug direkte til forsyningsselskabet. Lejer giver fuldmagt til at udlejer/administrator kan tilmelde lejer som aftager af el. Lejer gøres opmærksom på, at lejer hæfter for lejlighedens forbrug af el m.v. fra lejemålets begyndelse til lejemålets kontraktmæssige ophør.

Der er særskilte varme- og vandmålere i lejemålet, og forbruget hertil betales som angivet i lejekontrakten ud over lejen. Forbruget afregnes via ejendommens varme- og vandregnskab en gang årligt. Udgifter til varme og vand for fællesarealer overalt i bygningen, herunder opgange, pulterrum, cykelkældre mv., fordeles i varme- og vandregnskaberne forholdsmæssigt mellem ejendommens lejligheder.

Medmindre andet fremgår af lejekontrakten, så vides det endnu ikke, pr. hvilken dato varme- og vandregnskaber løber, eftersom ejendommen er under opførsel, men regnskaberne vil følge opgørelsesperioder fra varme- og vandforsyningsværkerne. Første regnskaber vil dække minimum 7 og maksimum 18 måneder fra ibrugtagningstidspunktet.

Lejer må tåle forbigående forstyrrelser i varme og varmtvandsforsyningen, samt udlejers afbrydelser heraf i det omfang det er nødvendigt af hensyn til eftersyn af anlægget m.v.

Leje af p-plads
Leje af eventuel p-plads reguleres af separat aftale om leje af p-plads.

Internet og telefoni
Lejemålet er forberedt tilslutning til telefoni, internet og kabel-tv. Lejer vælger selv udbyder og betaler for evt. oprettelsesgebyr samt løbende forbrug, der afhænger af hvilke ydelser og pakker lejer vælger. Udgifter til tilslutning og abonnement til kabel-tv betales af lejer direkte til udbyder.

Areal
Henset til at ejendommen er under opførelse, er lejer bekendt med og har accepteret, at det i kontraktens § 1 anførte areal kan være ændret, når ejendommen er færdigopført. Hvis det anførte areal ændres, vil lejen blive reguleret i op- eller nedadgående retning i overensstemmelse hermed. Hvis BEA arealet for det lejede overstiger mere end 5%, kan lejer uden omkostninger vælge at træde ud af lejekontrakten.

Inventar
Lejemålet leveres med i det i lejekontrakten angivne inventar. Hvis der i lejligheden ved indflytningen findes tæpper eller andet løsøre, der ikke er nævnt i kontrakten, tilhører de ikke udlejer, og udlejer hæfter ikke for reparation eller udskiftning af disse.

Øvrige byggerier i området
Lejemålet er beliggende i et bolig- og erhvervsområde, som endnu ikke er færdigbygget.

Lejer er bekendt med og accepterer de udviklingsarbejder, som foregår i området, herunder at der kan forekomme gener i form af støj, støv mv.

Lejer skal ligeledes tåle eventuelle øvrige ulemper og gener ved færdiggørelsen af den øvrige bebyggelse i området, herunder anvendelse af udendørsarealer til byggeplads, stilladsopsætning og oplagring af byggematerialer mv., anlæg af veje, gennemførelse af byggemodning samt ulemper og gener ved udbedring af eventuelle mangler.

Altan/terrasse
Lejer har en eksklusiv brugsret til den altan/terrasse, der ligger i umiddelbar forlængelse af lejemålet.

Lejer er afskåret fra at anvende de terrasser, forhaver m.v., der ligger i umiddelbar forlængelse af øvrige lejemål, idet den pågældende lejer har en eksklusiv brugsret til dette areal.

Havemøbler/møbler samt andre genstande må ikke stilles direkte op af vinduesglas, da der kan forekomme termisk brud, dette bliver forsaget af kulde-varme forskelle.

Udendørs- og fællesarealer
Lejer er bekendt med, og accepterer, at udendørsarealer - og fællesarealer i øvrigt - ikke kan forventes at være færdiggjort ved lejeforholdets begyndelse. Udlejer sørger dog for, at arbejderne udføres så snart det - under hensyntagen til vejrlig, årstid m.v. - er muligt. Lejer er ikke berettiget til lejereduktion eller anden form for kompensation som følge af den manglende færdiggørelse og eventuelle gener i forbindelse med færdiggørelsesarbejderne og udviklingen af området.

Lejer er således også indforstået med, at der kan ske ændring i fællesfaciliteter og fællesforsyning. Lejer skal ligeledes tåle eventuelle øvrige ulemper og gener ved færdiggørelsen af den øvrige bebyggelse i området, herunder anvendelse af udendørsarealer til byggeplads, stilladsopsætning og oplagring af byggematerialer mv., anlæg af veje, gennemførelse af byggemodning samt ulemper og gener ved udbedring af eventuelle mangler.

Vejledning om ren- og vedligeholdelse
Ved indflytning udleveres vejledning om ren- og vedligeholdelse af lejligheden og dens installationer.

Lejemålets begyndelse og ophør

Indflytningstidspunkt
Lejemålet er under opførelse og forventes leveret i henhold til en AB92-standard. Der kan derfor ikke oplyses et endeligt indflytningstidspunkt. Det fremhæves, at det i kontraktens § 2 nævnte begyndelsestidspunkt alene udgør et forventet indflytningstidspunkt.

Lejer er forpligtet til - om nødvendigt - at acceptere, at lejemålets begyndelse udskydes, hvis arbejderne forsinkes, uden udlejers betaling af nogen form for kompensation til lejer. Hvis lejemålets begyndelse udskydes,

betaler lejer først husleje fra lejemålets udskudte begyndelse. Lejer skal have besked om en eventuel udskydelse fra udlejer senest 2 måneder inden lejemålets begyndelse.

Lejemålet træder - hvis det ikke udskydes - i kraft på den i kontraktens § 2 nævnte dato. Er denne dag en lørdag, en søndag eller en helligdag udskydes tidspunktet for lejemålets overdragelse til lejer til den følgende hverdag. Lejer får overdraget lejemålet, herunder udleveret nøgler, ved indflytningssynet, som kan være en hverdag umiddelbart efter overdragelsesdagen.

Opsigelse inden lejeforholdets begyndelse
Lejekontrakten kan ikke opsiges forud for lejeforholdets begyndelse.

Lejefastsættelse og lejeregulering

Fri lejefastsættelse
Lejemålet er beliggende i en ejendom, der er taget i brug efter den 31. december 1991. Lejemålet er dermed omfattet af reglerne om fri lejefastsættelse jf. boligreguleringslovens § 15 a og jf. lejelovens § 53, stk. 3. Reglerne i boligreguleringslovens §§ 5-10, § 11, stk. 2 og 3, og §§ 12-14 er således fraveget for denne lejeaftale. Lejen er således fastsat i overensstemmelse med markedslejen.

Lejeregulering
Den til enhver tid gældende leje reguleres hvert år den 1. januar - første gang den 1. januar **2022** - med den procentvise ændring i nettoprisindekset fra oktober måned det foregående år til oktober måned forud for reguleringstidspunktet. Den årlige regulering af lejen kan beregnes som følger: ((Gældende leje / Gammelt indeks) * nyt indeks) = ny leje

Pristalsreguleringen sker på grundlag af den umiddelbart før reguleringstidspunktet gældende leje. Den årlige pristalsregulering af lejen gennemføres alene ved udlejers skriftlige meddelelse herom til lejer.

Ud over regulering af lejen med udviklingen i nettoprisindekset kan lejen reguleres efter lejelovgivningens almindelige regler, herunder som følge af stigninger i ejendommens skatter og afgifter, jf. lejelovens §§ 50-52, og hvis der gennemføres forbedringer af ejendommen eller af lejemålet. Der sker ingen regulering, hvis ejendommens skatter og afgifter falder. Forbedres det lejede, jf. lejelovens § 58, har udlejer ret til at opkræve lejeforhøjelse efter principperne i lejelovens § 58.

Udlejer er berettiget til helt eller delvist at undlade at opkræve ovennævnte lejeforhøjelse af lejen, uden at dette betragtes som afkald på retten til at opkræve forhøjelserne i de efterfølgende år.

Depositum og forudbetalt leje reguleres, så det til enhver tid svarer til i alt 4 måneders leje.

Overtagelse og aflevering af lejemålet

Overtagelse af lejemålet
Lejemålet overtages indflytningsklart og leveres af udlejer i henhold til en AB92/AB18-standard. Lejer skal således acceptere, at der kan være visse mindre mangler ved lejemålet på overtagelsesdagen, der vil blive udbedret af udlejer efter reglerne i AB92/AB18. Lejemålet overtages i øvrigt nyistandsat, dvs. nymalet på alle overflader og med nyafslebne og nylakerede gulve, uden væsentlige mangler og med nye installationer. Ved fraflytning skal lejemålet i henhold til nedenstående afleveres som overtaget og lejer er således forpligtet til at betale istandsættelsesudgifterne herved.
Mangelliste
Under henvisning til kontraktens § 7 opfordres lejer til at fremsende mangelliste til administrators kontor senest 14 dage efter indflytning. Mangellisten er kun gyldig, når administrator har returneret en dateret og kvitteret kopi til lejeren, der bør opbevare den kvitterede kopi som bilag til lejeaftalen.

Aflevering af lejemålet - Flyttesyn
Forinden afholdelsen af flyttesyn, skal lejer sørge for fuldstændig rengøring af lejemålet, herunder pudsning af ruder (ind- og udvendig), rensning af afløb og afløbsriste samt rengøring af alle hårde hvidevarer. Flyttesynet afholdes fjorten dage inden dato for lejemålets ophør, når lejemålet er ryddet og rengjort. Dette betyder, at lejemålet skal være fraflyttet senest den 15. i måneden før lejemålets ophør. Hvis lejer fraflytter tidligere, afholdes flyttesynet umiddelbart efter lejers fraflytning. I flyttesynet deltager lejer og udlejer (eller disses befuldmægtigede).

Istandsættelse og betaling af leje under istandsættelse

Istandsættelsen udføres af momsregistrerede håndværkere ved udlejers foranstaltning og lejer kan ikke selv foretage istandsættelsen. Omkostninger betales af fraflyttende lejer og modregnes i depositum. Hvis omkostningerne overstiger depositum, skal restbeløbet indbetales kontant.

Hvis der i lejers tid er sket skader på f.eks. døre, køkkenlåger, bordplader, sanitet, fliser eller hårde hvidevarer, skal der ske udskiftning af den beskadigede del for lejers regning.

Lejer er ved lejemålets ophør pligtig til at betale leje for den tid, der medgår til lejlighedens istandsættelse.

Gebyr til flytteaflæsning og omlægning af låsecylinder
Ved fraflytning betaler lejer gebyrer til flytteaflæsning af lejemålets målere efter gældende takster. Ved fraflytning tilbageholdes en del af depositum til dækning af eventuelle efterbetalingskrav ved afslutning af forbrugsregnskaber.

Udlejer kan – for lejers regning – omlægge det lejedes låsecylinder. Herfor opkræves over flytteopgørelsen et gebyr på kr. 610. Beløbet indekseres på samme vis som huslejen.

Forsikring
Udlejer forsikrer ejendommen på sædvanlig vis, dog ikke for glas og sanitet. Da lejer har den indvendige vedligeholdelse, anbefaler udlejer at lejer sørger for at lejers indboforsikring omfatter glas- og sanitetsforsikring.

Udlejers adgang til det lejede efter lejemålet er opsagt
Når lejligheden er opsagt, eller når lejer af anden grund skal flytte, skal lejer give potentielle nye lejere adgang til at bese lejligheden alle hverdage i tidsrummet kl. 16.00 – 20.00 eller i et andet tidsrum, der aftales lejer og udlejer imellem.

Adgang for udlejer og dennes entreprenører
Lejer er forpligtet til at give håndværkere adgang til at foretage eventuelle mangeludbedringer efter indflytningen.

Lejer er forpligtet til at give udlejer og udlejers entreprenør adgang til lejemålet i forbindelse med 1-års og 5-års gennemgangen af ejendommen med henblik på, at udlejer kan gøre et eventuelt mangelsansvar gældende over for entreprenøren. Lejer sørger i øvrigt for uden ugrundet ophold at give udlejer meddelelse, hvis lejer konstaterer mangler ved lejemålet, herunder således at udlejer kan gøre mangelkravet gældende over for udlejers entreprenør.

Ren- og vedligeholdelse m.v.
Vedligeholdelse af lejligheden skal ske i overensstemmelse med den udleverede vejledning om ren- og vedligeholdelse af lejligheden og dens installationer.

Al indvendig renholdelse, herunder rensning af vandlåse og afløb påhviler lejer. Lejer er desuden forpligtet til at renholde vinduer/ruder ind- og udvendigt, ligesom lejer er pligtig at renholde inventar og installationer i det lejede, herunder blandt andet med renholdelse og udskiftning af filtrer i emhætte, genvex anlæg og andre installationer.

Lejer skal afholde udgifter til maling, hvidtning, tapetsering og slibning samt lakering af gulve. Vedligeholdelse skal ske så ofte, at lejemålet til enhver tid er i god vedligeholdt stand. Maling omfatter ud over maling af vægge og lofter også maling af radiatorer og træværk i lejligheden, herunder døre, karme, gerigter, paneler og entrédør på den indvendige side og indvendige vinduesrammer til rammernes kant og fals. Lejligheden må kun males i hvide farver. På vægge og kun på vægge er det tilladt at male med en farve, dog såfremt farve benyttes er lejer gjort bekendt med at det indbefatter en malerbehandling tilbage til hvid ved fraflytning, som lejer hæfter for uanset om væggen står uden skrammer. Der må ikke anvendes strukturmaling. Træværk må ikke afsyres, og må ikke henstå ubehandlet.

Der må ikke bores huller i fliser, skabselementer og døre uden udlejers skriftlige tilladelse. Gulvene må ikke slibes under lejeperioden.

Lejer har den fulde vedligeholdelses- og renholdelsespligt i forhold en eventuel altan, terrasse herunder eventuelt værn/stakit/hæk samt andre arealer tilknyttet lejemålet. Altan/terrasse skal altid fremstå velplejet.

For god ordens skyld præciseres det, at den løbende pasning af ejendommens græsarealer, beplantning, hække mellem lejlighederne m.v. (fællesarealer) forestås af udlejer. Lejers bidrag hertil er indeholdt i lejen.

GDPR
Lejer er bekendt med at udlejer og udlejers administrator opbevarer og registrerer lejers CPR-nr. til brug for udbetaling via Nem-konto samt elektronisk kommunikation.

Parterne er enige om, at meddelelser efter lejelovgivningen udveksles ved hjælp af elektronisk kommunikation, herunder pr. e-mail og e-boks, jf. lejelovens § 4. Parterne forpligter sig til at sikre, at modparten til enhver tid er i besiddelse af partens gældende e-mailadresse til brug for kommunikationen. Der kan i lejeperioden blive foretaget spørgeundersøgelse af administrator. Der vil udelukkende være omhandlende spørgsmål i relation til lejeforholdet. Lejer tillader ved underskrift af nærværende at kunne kontaktes herom.

Ved indgåelse af denne aftale, er det aftalt, at udlejer i forbindelse med den løbende varetagelse af ejendommens drift har mulighed for at registrerer og behandler data vedrørende bygningen og den enkelte lejlighed, og at denne data i et vist omfang vil kunne betragtes som persondata. Der er tale om data fra sensorer, målere og andre systemer, herunder registreringer af varmt- og koldtvandsmålinger, varmemålinger, temperaturmålinger, støjmålinger, indeklimaregistreringer og låse. Udlejer kan anvende eksterne databehandlere til håndtering af disse data. Anonymiseret data kan desuden anvendes til statistik, forskning og udvikling.

Underskrift
Ved delelejlighed: Parterne er enige om, at de i lejekontrakten anførte lejere, udgør et lejerfællesskab, hvorefter lejerne hæfter solidarisk for betaling af alle ydelser til udlejer samt opfyldelse af alle forpligtelser, der følger af lejekontrakten. Den enkelte medlejer kan ikke frigøres separat fra lejekontrakten ved opsigelse, fraflytning eller ved overdragelse af sin andel af lejemålet til andre.

Ved underskrift på nærværende tillæg bekræfter lejer at have gennemlæst kontrakten og tillægget ligesom lejer erklærer ikke at være registreret hos RKI.

Det er mellem parterne aftalt, at udlejer giver lejer tilladelse til at holde en hund/kat i lejligheden. Lejer oplyser følgende om hunden/katten:

Race: _____

Farve: _____

Navn: _____

Steriliseret / kastreret: _____

Alder: _____

Øremærket Mrk. _____

Forsikringsselskabets navn: _____

Policenummer: _____

Lejer gøres særligt opmærksom på, at tilladelsen gives under forudsætning af, at:

1. Hunden/katten altid vil være forsikret, så ejendommen holdes skadesløs for alle eventuelle skader, som hunden/katten direkte eller indirekte måtte forvolde.

2. Alle eventuelle skader, ridsmærker m.v. som hunden/katten måtte forårsage i lejligheden eller ejendommen skal udbedres for lejers regning, inden lejer fraflytter lejemålet.

3. Tilstedeværelsen af hunden/katten, må aldrig give anledning til berettigede klager fra andre lejere i ejendommen eller personer tilknyttet ejendommen vedrørende støj, lugt eller bidsk optræden.

4. Hunden/katten må ikke luftes på ejendommens fællesarealer såsom trappeopgange, fortove eller grønne arealer. Hvis hunden/katten forretter sin nødtørft på fællesarealerne, påhviler det lejer at fjerne dens efterladenskaber samt på trapper og gange at vaske gulvet bagefter.

5. Hunden/katten skal altid holdes i snor, når den færdes på ejendommen uden for lejligheden.

6. Uden for lejligheden skal hunden/katten altid bære halsbånd, som er forsynet med et skilt, der angiver ejerens navn og adresse.

7. Gyldig ansvarsforsikring skal forevises på forlangende.

8. Nærværende tilladelse gælder alene lejers nuværende hund/katten.

9. l tilfælde af at lejers nuværende hund/katten måtte blive afhændet af en eller anden årsag, og der ønskes et nyt husdyr, skal der søges på ny.

10. Hvis lejer ikke overholder ovennævnte betingelser, betragtes det som misligholdelse af lejeaftalen, hvilket kan medføre, at udlejer kan opsige eller ophæve lejemålet.

HUSORDEN FOR EJENDOMMEN

1. GENERELT

- Denne husorden er gældende som vilkår til den indgåede kontrakt, og lejeren er forpligtet til at overholde heri fastsatte bestemmelser, jf. Lejelovens §152, stk. 2. Lejeren er endvidere forpligtet til at efterkomme og overholde de mundtlige eller skriftlige påbud, der måtte blive meddelt af udlejer eller dennes stedfortræder, herunder vicevært.
- Lejeren skal hurtigst muligt anmelde enhver fejl eller skade, der måtte opstå i lejemålet eller ejendommen, så nødvendig udbedring kan foretages.
- Beskadiger lejeren fællesarealer, laver graffiti o.lign. eller henstiller affald, hvor dette ikke er tilladt, jf. denne husorden, vil dette blive repareret/fjernet på den pågældende lejers regning.
- Som hovedregel opfordres lejerne til i alle forhold at vise hensynsfuldhed over for andre beboere og for ejendommen som helhed. Man bør afholde sig fra handlinger, der kan være til skade eller ulempe for andre.

2. LEJERS ANSVAR FOR GÆSTER

- Lejeren er forpligtet til at sørge for at såvel husordensregler som mundtlige eller skriftlige påbud fra udlejer, jf. pkt.1, også overholdes af medlemmer af lejerens husstand samt de personer og gæster, som besøger lejeren eller opholder sig i dennes lejlighed.

3. BENYTTELSE AF LEJEMÅL

- Vandspild skal undgås, hvorfor dryppende haner samt utætte cisterner skal anmeldes til udlejer omgående. Der må ikke smides noget i toiletkummen, som kan tilstoppe afløbet. Riste og afløb renses jævnligt for hår og sæberester, så vandet frit kan passere (køkkenvask, håndvask, bruserist). Endvidere skal ventilationsriste i vægge eller loft ligeledes rengøres jævnligt for at undgå dårligt indeklima samt forringelser af ventilationssystemets effektivitet.
- Såfremt lejeren for egen regning ønsker installation af f.eks. telefon/internet-forbindelse, kabel-TV, parabol eller lignende, hvor der skal monteres ting på ejendommen, må dette kun ske efter godkendelse fra udlejer og efter dennes anvisninger.

4. ANVENDELSE AF ALTANER

- Det er ikke tilladt at opbevare indbo mv. på altaner, medmindre det indgår i den almindelige daglige brug af disse. Endvidere er det ikke tilladt at bruge åben ild eller grill på altaner af hensyn til brandfare og røggener. Lejeren skal sørge for at holde altaner samt afløb fra disse rene, ligesom lejeren er forpligtet til at rydde altanen for sne, istapper o.lign., idet det i modsat fald vil kunne forårsage vandskade hos underliggende beboere.

5. BENYTTELSE AF FÆLLESAREALER, PULTERRUM MV

- Lejeren har kun ret til at disponere over fællesrum, såvel indendørs som udendørs efter anvisning og med respekt for de øvrige lejeres brugsret. Hoved-, bag- og kælderdøre skal altid være aflåste. Der må ikke ryges i opgange, på trapper eller fællesarealer i ejendommen, og såfremt man uheldigvis kommer til at svine ekstraordinært på disse områder, skal den lejer der har ansvaret herfor, omgående gøre det rent igen.

- Lejeren har kun ret til at disponere over et pulterrum, såfremt dette udtrykkeligt er anvist af udlejer. Pulterrum skal altid være aflåst og være afmærket med skilt med oplysning om lejers navn og lejlighed. Bemærk venligst at opbevaring af private ejendele i pulterrum sker på eget ansvar. Ved evt. vandskade, tyveri, hærværk o.lign. dækker ejendommens forsikring ikke skade på private ejendele.
- Vaske- og tørrerummene skal efter brug efterlades ryddelige og rengjorte.
- Det er hverken tilladt at opbevare eller henstille indbo, andre effekter, brandfarlige væsker, affald eller lignende på trapper, lofter, gårdarealer eller kældre udenfor de anviste pulterrum, idet der henvises til den almindelige brandfare samt vanskelighederne ved at passere gangarealet som flugtvej i tilfælde brand. Barnevogne, cykler, knallerter og lignende må kun stilles på de af udlejer anviste steder.

6. STØJ, LEG, FESTER MV.

- Lydstyrken fra radio, TV, musikanlæg, musikinstrumenter, diverse støjende maskiner og lignende må på intet tidspunkt være så kraftig, at lyden er til gene for de øvrige beboere.
- Lejeren skal udvise hensyn i forbindelse med støjende adfærd og naturligvis orientere omkringboende med rimelig varsel, før nødvendig støjende adfærd påbegyndes.
- Leg og ophold på fællesarealer skal ske under rimelig hensyntagen til de øvrige beboere og skal ophøre ved mørkets frembrud.

7. AFFALD

- Lejerens husholdningsaffald må kun anbringes i de dertil anviste affaldsbeholdere, og dette skal af sundhedsmæssige grunde ske i lukkede plastposer. Affald, der ikke kan fjernes med den almindelige dagrenovation, skal lejeren selv fjerne for egen regning. Dette gælder såvel ved pladsmangel i beholderne til husholdningsaffald som hvis affaldet består af andet end husholdningsaffald, dvs. storskrald, pap/trækasser, kasserede brugsting o.lign.

8. SKADEDYR, SVAMP MV.

- Eventuelle angreb af skadedyr, herunder husbukke, væggetøj o.lign., samt svamp skal straks anmeldes til udlejeren.

9. ÆNDRING AF HUSORDEN

- Reglerne i denne husorden kan efterfølgende løbende ændres eller revideres af udlejeren, såfremt der findes behov herfor, og en evt. efterfølgende ny udgave af husordenen indgår herefter som nyt vilkår for lejekontrakten.

Hvis lejekontrakten anfører noget andet end ovenstående, så går den kontraktlige aftale forud for husordenen.

Lejekontrakt

Name	Date	Name	Date
[redacted]	2022-10-05	[redacted]	2022-10-07

Identification	Identification
NEM ID [redacted]	NEM ID [redacted]

Name	Date
Marianne Grønbech	2022-10-07

Identification

NEM ID Marianne Grønbech

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Signing Information

Lejekontrakt

Name	UniqueID	Signed at
	1e058874-e832-4a7d-91b7-6a4c21745693	2025-03-12 02:13:54
Kenneth Zangger Madsen	00e34eb7-fe7a-45cf-8a8e-5405f7aa7964	2025-03-12 18:08:14

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Typeformular A, 10. udgave

Lejemålsnr.: _____

LEJEKONTRAKT for beboelse

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

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

En række bestemmelser i lejelovgivningen er ufravigelige, medens andre 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: Hedesøvej 15, 4. 1 By: 2640 Hedehusene

Udlejeren:

Navn: Søparken Terrasse ApS under konkurs
CVR-nr./reg.nr.: 43634615

Adresse: Vestergade 62
8600 Silkeborg
Telefon: +4520802502 E-m leje@udlejemegleren.dk

Lejeren:

Navn: [redacted]

Adresse: [redacted]
Telefon: [redacted] E-mail: [redacted]

Areal:

Lejemålets samlede bruttoetageareal udgør 144 m², der består af 4 værelser
Erhvervslokaler m.v. udgør heraf _____ m².

Brugsret til:

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

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

Benyttelse:

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

Røgfri beboelse

§ 2. Lejeforholdets begyndelse og oph

Begyndelse: Lejeforholdet begynder den 15.3.2025 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 242.700,00 kr.

Betaling: ejen m.v. forfalder til betaling den 1. i hver (sæt x) ☒ Måned ○ ***Kvartal***

Lejen pr. måned/kvartal udgør 20.225,00 kr.

Betalinger udover lejen udgør:

A conto varmebidrag	650,00	kr.
A conto vandbidrag		kr.
A conto elbidrag		kr.
A conto kølingsbidrag		kr.
Antennebidrag		kr.
Internetbidrag		kr.
Bidrag til beboerrepræsentation		kr.
Andet*:		kr.
Andet*:		kr.
I alt betales pr. måned/kvartal:	20.875,00	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. 1.1.2025
Ved fremtidige ændringer i skatter og afgifter vil denne dato blive taget som udgangspunkt.

Betalingssted: ☒ Lejen m.v. betales på udlejerens kontonr. 9070 - 1642301647 i (pengeinstitut): Sparekassen Danmark
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 13.3.2025 betaler lejeren et depositum på 60.675,00 kr. svarende til 3,00 måneders leje (højst 3 måneders leje).

Forudbetalt leje: Senest den 13.3.2025 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 13.3.2025 betaler lejeren i alt 72.122,58 kr., svarende til:

Forudbetalt leje:		kr.
Leje m.v. for perioden:		
15.3.2025 til 31.3.2025	11.091,13	kr.
Depositum	60.675,00	kr.
A conto og andre bidrag	356,45	kr.
		kr.
		kr.
I alt	72.122,58	kr.

Første gang, der herefter skal betales husleje, er den 1.4.2025.

§ 5. Varme, køling, vand og

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 15.3.2025
☐ 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 _____
☒ 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 ☒ N

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 _____
står der _____ 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: Kogeplader + ovn
☐ Køleskab	⊠ Opvaskemaskine	⊠ Emhætte	☐ Andet:
☐ Fryser	☐ Vaskemaskine	☐ Vaskemaskine/Tørretumbler	☐ Andet:

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

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

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

Særlige vilkår for husdyrtilladelsen:

Vilkår for husdyr fremgår af §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):

Lejemålet er beliggende i en reguleret kommune i en ejendom, der er taget i brug efter den 31. december 1991.

Lejelovens regler om omkostningsbestemt leje skal ikke gælde for lejeaftalen, jf. lejelovens § 41, jf. lejelovens § 54, stk. 1, nr. 1.

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 januar reguleres den gældende leje med stigningen i nettoprisindekset fra oktober måned året før til den oktober måned forud for reguleringstidspunktet. Lejen reguleres første gang den 1.1.2026.

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:
Indholdet i denne lejekontrakts § 11 fremgår af et særskilt tillæg til lejekontrakt.

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 d 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 d 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 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 fastsættels og regulering gælder der i regulerede kommuner særlige regler for lejemål i ejendomme, som l. januar 1995 omfattede 6 eller færr 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
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
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, s
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 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 "pligti 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 kølin 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 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 afhol 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 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 g 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 a lejligheden med hvidtning, maling, tapetsering og behandling 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

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 o 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 fraflytningssy 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 mal 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 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 o 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

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 o 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 e 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 o regulering efter nettoprisindeks, jf. § 26 i lejeloven, og som indgås, efter at udlejeren har truffet beslutning om en sådan regulering, sk det fremgå af lejeaftalen, at lejen reguleres efter nettoprisindeks. Af lejelovens § 11, stk. 5, fremgår, hvilke oplysninger der nærmere skal angives i kontrakten.

Tillæg til lejekontrakt mellem Søparken Terrasse ApS under konkurs og [redacted] for Hedesøvej 15, 4. 1, 2640 Hedehusene. Dette tillæg til lejekontrakten er en del af lejeaftalens § 11. De nedenstående bestemmelser fraviger typeformular A10 eller lejelovgivningens bestemmelser og har forrang. Såfremt en eller flere bestemmelser strider imod præceptive bestemmelser, betyder det ikke at tillæggets øvrige indhold herved bortfalder

Tillæg til lejekontrakt - § 11. Særlige vilkår

I dette tillæg til lejekontrakten 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.

Generelle bestemmelser

Beboelse og anvendelse
Denne lejekontrakt er betinget af, at lejer i hele lejeperioden bor i lejligheden, samt er tilmeldt folkeregisteret på lejlighedens adresse. Det er ikke tilladt at udleje eller fremleje lejligheden hverken helt eller delvist via Airbnb eller lignende tjenester.

Der må ikke bo flere personer i lejligheden end der er beboelsesrum.

Lejer er gjort bekendt med, at der efter aftalens indgåelse ikke kan tilføjes/skrives nye lejere på nærværende lejekontrakt. Tilsvarende gælder det, at der ikke accepteres nogen former for afståelse af lejemålet.

Betalingsservice
Lejer skal tilmelde huslejebetalingerne til betalingsservice eller anden lignende service.

Husorden
Lejeren har sammen med lejekontrakten fået udleveret husorden. Lejer er til enhver tid forpligtet til at overholde den til enhver tid af udlejer fastsatte husorden.

Rygning
Der må ikke ryges i lejligheden, hvilket betragtes som misligholdelse af lejekontrakten. Der må ej heller ryges på ejendommens fællesarealer.

Husdyr
Det er ikke tilladt, uden udlejers forudgående tilladelse, at holde husdyr. Udlejer kan give tilladelse til at holde mindre husdyr i lejemålet (hund/kat). Husdyret må dog ikke være til gene for ejendommens øvrige beboere og kan forlanges fjernet hvis de er til gene. Ønsker lejer at anmode udlejer om tilladelse til at holde et mindre husdyr, skal udlejer have informationer på husdyret – dokument vil blive tilsendt og skal udfyldes af lejer. Tilladelse gives kun til konkret husdyr, genanskaffer lejer således et husdyr fx hvis en hund/kat er afdød, skal der forinden indhentes en fornyet accept fra udlejer. Der gives ikke fra udlejers side tilladelse til kamphunde, slanger, krybdyr, kaniner etc.

Forbrugsmålere, forbrugsregnskaber og eventuelle forstyrrelser i forsyning
Lejer er selv ansvarlig for tilmelding, aflæsning og afmelding af elforbrug direkte til forsyningsselskabet. Lejer giver fuldmagt til at udlejer/administrator kan tilmelde lejer som aftager af el. Lejer gøres opmærksom på, at lejer hæfter for lejlighedens forbrug af el m.v. fra lejemålets begyndelse til lejemålets kontraktmæssige ophør.

Der er særskilte varme- og vandmålere i lejemålet, og forbruget hertil betales som angivet i lejekontrakten ud over lejen. Forbruget afregnes via ejendommens varme- og vandregnskab en gang årligt. Udgifter til varme og vand for fællesarealer overalt i bygningen, herunder opgange, pulterrum, cykelkældre mv., fordeles i varme- og vandregnskaberne forholdsmæssigt mellem ejendommens lejligheder.

Medmindre andet fremgår af lejekontrakten, så vides det endnu ikke, pr. hvilken dato varme- og vandregnskaber løber, eftersom ejendommen er under opførsel, men regnskaberne vil følge opgørelsesperioder fra varme- og vandforsyningsværkerne. Første regnskaber vil dække minimum 7 og maksimum 18 måneder fra ibrugtagningstidspunktet.

Lejer må tåle forbigående forstyrrelser i varme og varmtvandsforsyningen, samt udlejers afbrydelser heraf i det omfang det er nødvendigt af hensyn til eftersyn af anlægget m.v.

Leje af p-plads
Leje af eventuel p-plads reguleres af separat aftale om leje af p-plads.

Internet og telefoni
Lejemålet er forberedt tilslutning til telefoni, internet og kabel-tv. Lejer vælger selv udbyder og betaler for evt. oprettelsesgebyr samt løbende forbrug, der afhænger af hvilke ydelser og pakker lejer vælger. Udgifter til tilslutning og abonnement til kabel-tv betales af lejer direkte til udbyder.

Areal
Henset til at ejendommen er under opførelse, er lejer bekendt med og har accepteret, at det i kontraktens § 1 anførte areal kan være ændret, når ejendommen er færdigopført. Hvis det anførte areal ændres, vil lejen blive reguleret i op- eller nedadgående retning i overensstemmelse hermed. Hvis BEA arealet for det lejede overstiger mere end 5%, kan lejer uden omkostninger vælge at træde ud af lejekontrakten.

Inventar
Lejemålet leveres med i det i lejekontrakten angivne inventar. Hvis der i lejligheden ved indflytningen findes tæpper eller andet løsøre, der ikke er nævnt i kontrakten, tilhører de ikke udlejer, og udlejer hæfter ikke for reparation eller udskiftning af disse.

Øvrige byggerier i området
Lejemålet er beliggende i et bolig- og erhvervsområde, som endnu ikke er færdigbygget.

Lejer er bekendt med og accepterer de udviklingsarbejder, som foregår i området, herunder at der kan forekomme gener i form af støj, støv mv.

Lejer skal ligeledes tåle eventuelle øvrige ulemper og gener ved færdiggørelsen af den øvrige bebyggelse i området, herunder anvendelse af udendørsarealer til byggeplads, stilladsopsætning og oplagring af byggematerialer mv., anlæg af veje, gennemførelse af byggemodning samt ulemper og gener ved udbedring af eventuelle mangler.

Altan/terrasse
Lejer har en eksklusiv brugsret til den altan/terrasse, der ligger i umiddelbar forlængelse af lejemålet.

Lejer er afskåret fra at anvende de terrasser, forhaver m.v., der ligger i umiddelbar forlængelse af øvrige lejemål, idet den pågældende lejer har en eksklusiv brugsret til dette areal.

Havemøbler/møbler samt andre genstande må ikke stilles direkte op af vinduesglas, da der kan forekomme termisk brud, dette bliver forsaget af kulde-varme forskelle.

Udendørs- og fællesarealer
Lejer er bekendt med, og accepterer, at udendørsarealer - og fællesarealer i øvrigt - ikke kan forventes at være færdiggjort ved lejeforholdets begyndelse. Udlejer sørger dog for, at arbejderne udføres så snart det - under hensyntagen til vejrlig, årstid m.v. - er muligt. Lejer er ikke berettiget til lejereduktion eller anden form for kompensation som følge af den manglende færdiggørelse og eventuelle gener i forbindelse med færdiggørelsesarbejderne og udviklingen af området.

Lejer er således også indforstået med, at der kan ske ændring i fællesfaciliteter og fællesforsyning. Lejer skal ligeledes tåle eventuelle øvrige ulemper og gener ved færdiggørelsen af den øvrige bebyggelse i området, herunder anvendelse af udendørsarealer til byggeplads, stilladsopsætning og oplagring af byggematerialer mv., anlæg af veje, gennemførelse af byggemodning samt ulemper og gener ved udbedring af eventuelle mangler.

Vejledning om ren- og vedligeholdelse
Ved indflytning udleveres vejledning om ren- og vedligeholdelse af lejligheden og dens installationer.

Lejemålets begyndelse og ophør

Indflytningstidspunkt
Lejemålet er under opførelse og forventes leveret i henhold til en AB92-standard. Der kan derfor ikke oplyses et endeligt indflytningstidspunkt. Det fremhæves, at det i kontraktens § 2 nævnte begyndelsestidspunkt alene udgør et forventet indflytningstidspunkt.

Lejer er forpligtet til - om nødvendigt - at acceptere, at lejemålets begyndelse udskydes, hvis arbejderne forsinkes, uden udlejers betaling af nogen form for kompensation til lejer. Hvis lejemålets begyndelse udskydes,

betaler lejer først husleje fra lejemålets udskudte begyndelse. Lejer skal have besked om en eventuel udskydelse fra udlejer senest 2 måneder inden lejemålets begyndelse.

Lejemålet træder - hvis det ikke udskydes - i kraft på den i kontraktens § 2 nævnte dato. Er denne dag en lørdag, en søndag eller en helligdag udskydes tidspunktet for lejemålets overdragelse til lejer til den følgende hverdag. Lejer får overdraget lejemålet, herunder udleveret nøgler, ved indflytningssynet, som kan være en hverdag umiddelbart efter overdragelsesdagen.

Opsigelse inden lejeforholdets begyndelse
Lejekontrakten kan ikke opsiges forud for lejeforholdets begyndelse.

Lejefastsættelse og lejeregulering

Fri lejefastsættelse
Lejemålet er beliggende i en ejendom, der er taget i brug efter den 31. december 1991. Lejemålet er dermed omfattet af reglerne om fri lejefastsættelse jf. boligreguleringslovens § 15 a og jf. lejelovens § 53, stk. 3. Reglerne i boligreguleringslovens §§ 5-10, § 11, stk. 2 og 3, og §§ 12-14 er således fraveget for denne lejeaftale. Lejen er således fastsat i overensstemmelse med markedslejen.

Lejeregulering
Den til enhver tid gældende leje reguleres hvert år den 1. januar - første gang den 1. januar **2022** - med den procentvise ændring i nettoprisindekset fra oktober måned det foregående år til oktober måned forud for reguleringstidspunktet. Den årlige regulering af lejen kan beregnes som følger: ((Gældende leje / Gammelt indeks) * nyt indeks) = ny leje

Pristalsreguleringen sker på grundlag af den umiddelbart før reguleringstidspunktet gældende leje. Den årlige pristalsregulering af lejen gennemføres alene ved udlejers skriftlige meddelelse herom til lejer.

Ud over regulering af lejen med udviklingen i nettoprisindekset kan lejen reguleres efter lejelovgivningens almindelige regler, herunder som følge af stigninger i ejendommens skatter og afgifter, jf. lejelovens §§ 50-52, og hvis der gennemføres forbedringer af ejendommen eller af lejemålet. Der sker ingen regulering, hvis ejendommens skatter og afgifter falder. Forbedres det lejede, jf. lejelovens § 58, har udlejer ret til at opkræve lejeforhøjelse efter principperne i lejelovens § 58.

Udlejer er berettiget til helt eller delvist at undlade at opkræve ovennævnte lejeforhøjelse af lejen, uden at dette betragtes som afkald på retten til at opkræve forhøjelserne i de efterfølgende år.

Depositum og forudbetalt leje reguleres, så det til enhver tid svarer til i alt 4 måneders leje.

Overtagelse og aflevering af lejemålet

Overtagelse af lejemålet
Lejemålet overtages indflytningsklart og leveres af udlejer i henhold til en AB92/AB18-standard. Lejer skal således acceptere, at der kan være visse mindre mangler ved lejemålet på overtagelsesdagen, der vil blive udbedret af udlejer efter reglerne i AB92/AB18. Lejemålet overtages i øvrigt nyistandsat, dvs. nymalet på alle overflader og med nyafslebne og nylakerede gulve, uden væsentlige mangler og med nye installationer. Ved fraflytning skal lejemålet i henhold til nedenstående afleveres som overtaget og lejer er således forpligtet til at betale istandsættelsesudgifterne herved.
Mangelliste
Under henvisning til kontraktens § 7 opfordres lejer til at fremsende mangelliste til administrators kontor senest 14 dage efter indflytning. Mangellisten er kun gyldig, når administrator har returneret en dateret og kvitteret kopi til lejeren, der bør opbevare den kvitterede kopi som bilag til lejeaftalen.

Aflevering af lejemålet - Flyttesyn
Forinden afholdelsen af flyttesyn, skal lejer sørge for fuldstændig rengøring af lejemålet, herunder pudsning af ruder (ind- og udvendig), rensning af afløb og afløbsriste samt rengøring af alle hårde hvidevarer. Flyttesynet afholdes fjorten dage inden dato for lejemålets ophør, når lejemålet er ryddet og rengjort. Dette betyder, at lejemålet skal være fraflyttet senest den 15. i måneden før lejemålets ophør. Hvis lejer fraflytter tidligere, afholdes flyttesynet umiddelbart efter lejers fraflytning. I flyttesynet deltager lejer og udlejer (eller disses befuldmægtigede).

Istandsættelse og betaling af leje under istandsættelse

Istandsættelsen udføres af momsregistrerede håndværkere ved udlejers foranstaltning og lejer kan ikke selv foretage istandsættelsen. Omkostninger betales af fraflyttende lejer og modregnes i depositum. Hvis omkostningerne overstiger depositum, skal restbeløbet indbetales kontant.

Hvis der i lejers tid er sket skader på f.eks. døre, køkkenlåger, bordplader, sanitet, fliser eller hårde hvidevarer, skal der ske udskiftning af den beskadigede del for lejers regning.

Lejer er ved lejemålets ophør pligtig til at betale leje for den tid, der medgår til lejlighedens istandsættelse.

Gebyr til flytteaflæsning og omlægning af låsecylinder
Ved fraflytning betaler lejer gebyrer til flytteaflæsning af lejemålets målere efter gældende takster. Ved fraflytning tilbageholdes en del af depositum til dækning af eventuelle efterbetalingskrav ved afslutning af forbrugsregnskaber.

Udlejer kan – for lejers regning – omlægge det lejedes låsecylinder. Herfor opkræves over flytteopgørelsen et gebyr på kr. 610. Beløbet indekseres på samme vis som huslejen.

Forsikring
Udlejer forsikrer ejendommen på sædvanlig vis, dog ikke for glas og sanitet. Da lejer har den indvendige vedligeholdelse, anbefaler udlejer at lejer sørger for at lejers indboforsikring omfatter glas- og sanitetsforsikring.

Udlejers adgang til det lejede efter lejemålet er opsagt
Når lejligheden er opsagt, eller når lejer af anden grund skal flytte, skal lejer give potentielle nye lejere adgang til at bese lejligheden alle hverdage i tidsrummet kl. 16.00 – 20.00 eller i et andet tidsrum, der aftales lejer og udlejer imellem.

Adgang for udlejer og dennes entreprenører
Lejer er forpligtet til at give håndværkere adgang til at foretage eventuelle mangeludbedringer efter indflytningen.

Lejer er forpligtet til at give udlejer og udlejers entreprenør adgang til lejemålet i forbindelse med 1-års og 5-års gennemgangen af ejendommen med henblik på, at udlejer kan gøre et eventuelt mangelsansvar gældende over for entreprenøren. Lejer sørger i øvrigt for uden ugrundet ophold at give udlejer meddelelse, hvis lejer konstaterer mangler ved lejemålet, herunder således at udlejer kan gøre mangelkravet gældende over for udlejers entreprenør.

Ren- og vedligeholdelse m.v.
Vedligeholdelse af lejligheden skal ske i overensstemmelse med den udleverede vejledning om ren- og vedligeholdelse af lejligheden og dens installationer.

Al indvendig renholdelse, herunder rensning af vandlåse og afløb påhviler lejer. Lejer er desuden forpligtet til at renholde vinduer/ruder ind- og udvendigt, ligesom lejer er pligtig at renholde inventar og installationer i det lejede, herunder blandt andet med renholdelse og udskiftning af filtrer i emhætte, genvex anlæg og andre installationer.

Lejer skal afholde udgifter til maling, hvidtning, tapetsering og slibning samt lakering af gulve. Vedligeholdelse skal ske så ofte, at lejemålet til enhver tid er i god vedligeholdt stand. Maling omfatter ud over maling af vægge og lofter også maling af radiatorer og træværk i lejligheden, herunder døre, karme, gerigter, paneler og entrédør på den indvendige side og indvendige vinduesrammer til rammernes kant og fals. Lejligheden må kun males i hvide farver. På vægge og kun på vægge er det tilladt at male med en farve, dog såfremt farve benyttes er lejer gjort bekendt med at det indbefatter en malerbehandling tilbage til hvid ved fraflytning, som lejer hæfter for uanset om væggen står uden skrammer. Der må ikke anvendes strukturmaling. Træværk må ikke afsyres, og må ikke henstå ubehandlet.

Der må ikke bores huller i fliser, skabselementer og døre uden udlejers skriftlige tilladelse. Gulvene må ikke slibes under lejeperioden.

Lejer har den fulde vedligeholdelses- og renholdelsespligt i forhold en eventuel altan, terrasse herunder eventuelt værn/stakit/hæk samt andre arealer tilknyttet lejemålet. Altan/terrasse skal altid fremstå velplejet.

For god ordens skyld præciseres det, at den løbende pasning af ejendommens græsarealer, beplantning, hække mellem lejlighederne m.v. (fællesarealer) forestås af udlejer. Lejers bidrag hertil er indeholdt i lejen.

GDPR
Lejer er bekendt med at udlejer og udlejers administrator opbevarer og registrerer lejers CPR-nr. til brug for udbetaling via Nem-konto samt elektronisk kommunikation.

Parterne er enige om, at meddelelser efter lejelovgivningen udveksles ved hjælp af elektronisk kommunikation, herunder pr. e-mail og e-boks, jf. lejelovens § 4. Parterne forpligter sig til at sikre, at modparten til enhver tid er i besiddelse af partens gældende e-mailadresse til brug for kommunikationen. Der kan i lejeperioden blive foretaget spørgeundersøgelse af administrator. Der vil udelukkende være omhandlende spørgsmål i relation til lejeforholdet. Lejer tillader ved underskrift af nærværende at kunne kontaktes herom.

Ved indgåelse af denne aftale, er det aftalt, at udlejer i forbindelse med den løbende varetagelse af ejendommens drift har mulighed for at registrerer og behandler data vedrørende bygningen og den enkelte lejlighed, og at denne data i et vist omfang vil kunne betragtes som persondata. Der er tale om data fra sensorer, målere og andre systemer, herunder registreringer af varmt- og koldtvandsmålinger, varmemålinger, temperaturmålinger, støjmålinger, indeklimaregistreringer og låse. Udlejer kan anvende eksterne databehandlere til håndtering af disse data. Anonymiseret data kan desuden anvendes til statistik, forskning og udvikling.

Underskrift
Ved delelejlighed: Parterne er enige om, at de i lejekontrakten anførte lejere, udgør et lejerfællesskab, hvorefter lejerne hæfter solidarisk for betaling af alle ydelser til udlejer samt opfyldelse af alle forpligtelser, der følger af lejekontrakten. Den enkelte medlejer kan ikke frigøres separat fra lejekontrakten ved opsigelse, fraflytning eller ved overdragelse af sin andel af lejemålet til andre.

Ved underskrift på nærværende tillæg bekræfter lejer at have gennemlæst kontrakten og tillægget ligesom lejer erklærer ikke at være registreret hos RKI.

Det er mellem parterne aftalt, at udlejer giver lejer tilladelse til at holde en hund/kat lejligheden. Lejer oplyser følgende om hunden/katten:

Race: _____

Farve: _____

Navn: _____

Steriliseret / kastreret: _____

Alder: _____

Øremærket Mrk. _____

Forsikringsselskabets navn: _____

Policenummer: _____

Lejer gøres særligt opmærksom på, at tilladelsen gives under forudsætning af, at

1. Hunden/katten altid vil være forsikret, så ejendommen holdes skadesløs for alle eventuelle skader, som hunden/katten direkte eller indirekte måtte forvolde.

2. Alle eventuelle skader, ridsmærker m.v. som hunden/katten måtte forårsage i lejligheden eller ejendommen skal udbedres for lejers regning, inden lejer fraflytter lejemålet.

3. Tilstedeværelsen af hunden/katten, må aldrig give anledning til berettigede klager fra andre lejere i ejendommen eller personer tilknyttet ejendommen vedrørende støj, lugt eller bidsk optræden.

4. Hunden/katten må ikke luftes på ejendommens fællesarealer såsom trappeopgange, fortove eller grønne arealer. Hvis hunden/katten forretter sin nødtørft på fællesarealerne, påhviler det lejer at fjerne dens efterladenskaber samt på trapper og gange at vaske gulvet bagefter.

5. Hunden/katten skal altid holdes i snor, når den færdes på ejendommen uden for lejligheden.

6. Uden for lejligheden skal hunden/katten altid bære halsbånd, som er forsynet med et skilt, der angiver ejerens navn og adresse.

7. Gyldig ansvarsforsikring skal forevises på forlangende.

8. Nærværende tilladelse gælder alene lejers nuværende hund/katten.

9. l tilfælde af at lejers nuværende hund/katten måtte blive afhændet af en eller anden årsag, og der ønskes et nyt husdyr, skal der søges på ny.

10. Hvis lejer ikke overholder ovennævnte betingelser, betragtes det som misligholdelse af lejeaftalen, hvilket kan medføre, at udlejer kan opsige eller ophæve lejemålet.

HUSORDEN

Version 1.1 juli 2020

1. GENERELT

• Denne husorden er gældende som vilkår til den indgåede kontrakt, og beboerne er forpligtet til at overholde heri fastsatte bestemmelser, jf. Lejelovens §27, stk. 2. Beboerne er endvidere forpligtet til at efterkomme og overholde de mundtlige eller skriftlige påbud, der måtte blive meddelt af udlejer eller dennes stedfortræder, herunder vicevært.
• Beboeren skal hurtigst muligt anmelde enhver fejl eller skade, der måtte opstå i lejemålet eller ejendommen, så nødvendig udbedring kan foretages.
• Beskadiger beboeren fællesarealer, laver graffiti o.lign. eller henstiller affald, hvor dette ikke er tilladt, jf. denne husorden, vil dette blive repareret/fjernet på den pågældende beboers regning.
• Som hovedregel opfordres beboerne til i alle forhold at vise hensynsfuldhed over for andre beboere og for ejendommen som helhed. Man bør afholde sig fra handlinger, der kan være til skade eller ulempe for andre

2. BEBOERS ANSVAR FOR GÆSTER

• Beboeren er forpligtet til at sørge for at såvel husordensregler som mundtlige eller skriftlige påbud fra udlejer, jf. pkt.1, også overholdes af medlemmer af beboerens husstand samt de personer og gæster, som besøger beboeren eller opholder sig i dennes lejlighed.

3. BENYTTELSE AF LEJEMÅL

• Vandspild skal undgås, hvorfor dryppende haner samt utætte cisterner skal anmeldes til udlejer omgående. Der må ikke smides noget i toiletkummen, som kan tilstoppe afløbet. Riste og afløb renses jævnligt for hår og sæberester, så vandet frit kan passere (køkkenvask, håndvask, bruserist). Endvidere skal ventilationsriste i vægge eller loft ligeledes rengøres jævnligt for at undgå dårligt indeklima samt forringelser af ventilationssystemets effektivitet.
Beboeren er ligeledes ansvarlig for renholdelse og udskiftning af filtre i ventilationsanlæg
• Såfremt beboeren for egen regning ønsker installation af f.eks. telefon/internet, kabel-TV, parabol eller lignende, hvor der skal monteres ting på ejendommen, må dette kun ske efter godkendelse fra udlejer og efter dennes anvisninger.

4. ANVENDELSE AF ALTANER

• Det er ikke tilladt at opbevare indbo mv. på altaner, medmindre det indgår i den almindelige daglige brug af disse.
Endvidere er det ikke tilladt at bruge åben ild eller kulgrill på altaner af hensyn til brandfare og røggener. Beboeren skal sørge for at holde altaner samt afløb fra disse rene, ligesom beboeren er forpligtet til at rydde altanen for sne, istapper o.lign., idet det i modsat fald vil kunne forårsage vandskade hos underliggende beboere.

5. BENYTTELSE AF FÆLLESAREALER, PULTERRUM MV.

• Beboeren har kun ret til at disponere over fællesrum, såvel indendørs som udendørs efter anvisning og med respekt for de øvrige beboeres brugsret. Hoveddøre skal altid være aflåste. Der må ikke ryges i opgange, på trapper eller fællesarealer i ejendommen, og såfremt man uheldigvis kommer til at svine ekstraordinært på disse områder, skal den beboer der har ansvaret herfor, omgående gøre det rent i

• Det er hverken tilladt at opbevare eller henstille indbo, andre effekter, brandfarlige væsker, affald eller lignende på trapper, fællesarealer og gårdarealer, idet der henvises til den almindelige brandfare samt vanskelighederne ved at passere gangarealet som flugtvej i tilfælde brand. Barnevogne, cykler, knallerter og lignende må kun stilles på de af udlejer anviste steder

6. HUSDYR

• Husdyr må ikke være til gene for de øvrige lejere.
• Efterladenskaber fra hund/kat skal fjernes af ejeren. Hunde skal holdes i snor på ejendommens indvendige og udvendige arealer.

7. STØJ, LEG, FESTER MV.

• Lydstyrken fra radio, TV, musikanlæg, musikinstrumenter, diverse støjende maskiner og lignende må på intet tidspunkt være så kraftig, at lyden er til gene for de øvrige beboere.
• Beboeren skal udvise hensyn i forbindelse med støjende adfærd og naturligvis orientere omkringboende med rimeligt varsel, før nødvendig støjende adfærd påbegyndes. Brug af støjende værktøj er kun tilladt mellem kl. 08.00 og kl. 18.00. Dog tidligst fra kl. 10.00 i weekender og på helligdage.
• Støjende adfærd skal begrænses og må ikke finde sted efter kl. 22.00. I særlige tilfælde ved fester og lignende, kan man fortsætte til kl. 01.00. Det gælder dog kun fredag/lørdag, og man skal i så fald sikre sig, at ens medbeboere er informerede ved opslag i opgangen senest 2 dage før.
• Leg og ophold på fællesarealer skal ske under rimelig hensyntagen til de øvrige beboere og skal ophøre ved mørkets frembru

8. AFFALD

• Beboerens husholdningsaffald må kun anbringes i de dertil anviste affaldsbeholdere, og dette skal af sundhedsmæssige grunde ske i lukkede plastposer. Affald, der ikke kan fjernes med den almindelige dagrenovation, skal beboeren selv fjerne for egen regning. Dette gælder såvel ved pladsmangel i beholderne til husholdningsaffald som hvis affaldet består af andet end husholdningsaffald, dvs. storskrald, pap/trækasser, kasserede brugsting o.lign.

9. SKADEDYR, SVAMP MV.

• Eventuelle angreb af skadedyr, herunder husbukke, væggetøj o.lign., samt svamp skal straks anmeldes til udlejeren.

10. ÆNDRING AF HU

• Reglerne i denne husorden kan efterfølgende løbende ændres eller revideres af ejerforeningen, såfremt der findes behov herfor, og en evt. efterfølgende ny udgave af husordenen indgår herefter som nyt vilkår for lejekontrakten.
Hvis lejekontrakten anfører noget andet end ovenstående, så går den kontraktlige aftale forud for husordenen.

Tillæg til lejekontrakt - § 11. Særlige vilkår

I dette tillæg til lejekontrakten 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.

Generelle bestemmelser

Beboelse og anvendelse
Denne lejekontrakt er betinget af, at lejer i hele lejeperioden bor i lejligheden, samt er tilmeldt folkeregisteret på lejlighedens adresse. Det er ikke tilladt at udleje eller fremleje lejligheden hverken helt eller delvist via Airbnb eller lignende tjenester.

Der må ikke bo flere personer i lejligheden end der er beboelsesrum.

Lejer er gjort bekendt med, at der efter aftalens indgåelse ikke kan tilføjes/skrives nye lejere på nærværende lejekontrakt. Tilsvarende gælder det, at der ikke accepteres nogen former for afståelse af lejemålet.

Betalingsservice
Lejer skal tilmelde huslejebetalingerne til betalingsservice eller anden lignende service.

Husorden
Lejeren har sammen med lejekontrakten fået udleveret husorden. Lejer er til enhver tid forpligtet til at overholde den til enhver tid af udlejer fastsatte husorden.

Rygning
Der må ikke ryges i lejligheden, hvilket betragtes som misligholdelse af lejekontrakten. Der må ej heller ryges på ejendommens fællesarealer.

Husdyr
Det er ikke tilladt, uden udlejers forudgående tilladelse, at holde husdyr. Udlejer kan give tilladelse til at holde mindre husdyr i lejemålet (hund/kat). Husdyret må dog ikke være til gene for ejendommens øvrige beboere og kan forlanges fjernet hvis de er til gene. Ønsker lejer at anmode udlejer om tilladelse til at holde et mindre husdyr, skal udlejer have informationer på husdyret – dokument vil blive tilsendt og skal udfyldes af lejer. Tilladelse gives kun til konkret husdyr, genanskaffer lejer således et husdyr fx hvis en hund/kat er afdød, skal der forinden indhentes en fornyet accept fra udlejer. Der gives ikke fra udlejers side tilladelse til kamphunde, slanger, krybdyr, kaniner etc.

Forbrugsmålere, forbrugsregnskaber og eventuelle forstyrrelser i forsyning
Lejer er selv ansvarlig for tilmelding, aflæsning og afmelding af elforbrug direkte til forsyningsselskabet. Lejer giver fuldmagt til at udlejer/administrator kan tilmelde lejer som aftager af el. Lejer gøres opmærksom på, at lejer hæfter for lejlighedens forbrug af el m.v. fra lejemålets begyndelse til lejemålets kontraktmæssige ophør.

Der er særskilte varme- og vandmålere i lejemålet, og forbruget hertil betales som angivet i lejekontrakten ud over lejen. Forbruget afregnes via ejendommens varme- og vandregnskab en gang årligt. Udgifter til varme og vand for fællesarealer overalt i bygningen, herunder opgange, pulterrum, cykelkældre mv., fordeles i varme- og vandregnskaberne forholdsmæssigt mellem ejendommens lejligheder.

Medmindre andet fremgår af lejekontrakten, så vides det endnu ikke, pr. hvilken dato varme- og vandregnskaber løber, eftersom ejendommen er under opførsel, men regnskaberne vil følge opgørelsesperioder fra varme- og vandforsyningsværkerne. Første regnskaber vil dække minimum 7 og maksimum 18 måneder fra ibrugtagningstidspunktet.

Lejer må tåle forbigående forstyrrelser i varme og varmtvandsforsyningen, samt udlejers afbrydelser heraf i det omfang det er nødvendigt af hensyn til eftersyn af anlægget m.v.

Leje af p-plads
Leje af eventuel p-plads reguleres af separat aftale om leje af p-plads.

Internet og telefoni
Lejemålet er forberedt tilslutning til telefoni, internet og kabel-tv. Lejer vælger selv udbyder og betaler for evt. oprettelsesgebyr samt løbende forbrug, der afhænger af hvilke ydelser og pakker lejer vælger. Udgifter til tilslutning og abonnement til kabel-tv betales af lejer direkte til udbyder.

Areal
Henset til at ejendommen er under opførelse, er lejer bekendt med og har accepteret, at det i kontraktens § 1 anførte areal kan være ændret, når ejendommen er færdigopført. Hvis det anførte areal ændres, vil lejen blive reguleret i op- eller nedadgående retning i overensstemmelse hermed. Hvis BEA arealet for det lejede overstiger mere end 5%, kan lejer uden omkostninger vælge at træde ud af lejekontrakten.

Inventar
Lejemålet leveres med i det i lejekontrakten angivne inventar. Hvis der i lejligheden ved indflytningen findes tæpper eller andet løsøre, der ikke er nævnt i kontrakten, tilhører de ikke udlejer, og udlejer hæfter ikke for reparation eller udskiftning af disse.

Øvrige byggerier i området
Lejemålet er beliggende i et bolig- og erhvervsområde, som endnu ikke er færdigbygget.

Lejer er bekendt med og accepterer de udviklingsarbejder, som foregår i området, herunder at der kan forekomme gener i form af støj, støv mv.

Lejer skal ligeledes tåle eventuelle øvrige ulemper og gener ved færdiggørelsen af den øvrige bebyggelse i området, herunder anvendelse af udendørsarealer til byggeplads, stilladsopsætning og oplagring af byggematerialer mv., anlæg af veje, gennemførelse af byggemodning samt ulemper og gener ved udbedring af eventuelle mangler.

Altan/terrasse
Lejer har en eksklusiv brugsret til den altan/terrasse, der ligger i umiddelbar forlængelse af lejemålet.

Lejer er afskåret fra at anvende de terrasser, forhaver m.v., der ligger i umiddelbar forlængelse af øvrige lejemål, idet den pågældende lejer har en eksklusiv brugsret til dette areal.

Havemøbler/møbler samt andre genstande må ikke stilles direkte op af vinduesglas, da der kan forekomme termisk brud, dette bliver forsaget af kulde-varme forskelle.

Udendørs- og fællesarealer
Lejer er bekendt med, og accepterer, at udendørsarealer - og fællesarealer i øvrigt - ikke kan forventes at være færdiggjort ved lejeforholdets begyndelse. Udlejer sørger dog for, at arbejderne udføres så snart det - under hensyntagen til vejrlig, årstid m.v. - er muligt. Lejer er ikke berettiget til lejereduktion eller anden form for kompensation som følge af den manglende færdiggørelse og eventuelle gener i forbindelse med færdiggørelsesarbejderne og udviklingen af området.

Lejer er således også indforstået med, at der kan ske ændring i fællesfaciliteter og fællesforsyning. Lejer skal ligeledes tåle eventuelle øvrige ulemper og gener ved færdiggørelsen af den øvrige bebyggelse i området, herunder anvendelse af udendørsarealer til byggeplads, stilladsopsætning og oplagring af byggematerialer mv., anlæg af veje, gennemførelse af byggemodning samt ulemper og gener ved udbedring af eventuelle mangler.

Vejledning om ren- og vedligeholdelse
Ved indflytning udleveres vejledning om ren- og vedligeholdelse af lejligheden og dens installationer.

Lejemålets begyndelse og ophør

Indflytningstidspunkt
Lejemålet er under opførelse og forventes leveret i henhold til en AB92-standard. Der kan derfor ikke oplyses et endeligt indflytningstidspunkt. Det fremhæves, at det i kontraktens § 2 nævnte begyndelsestidspunkt alene udgør et forventet indflytningstidspunkt.

Lejer er forpligtet til - om nødvendigt - at acceptere, at lejemålets begyndelse udskydes, hvis arbejderne forsinkes, uden udlejers betaling af nogen form for kompensation til lejer. Hvis lejemålets begyndelse udskydes,

betaler lejer først husleje fra lejemålets udskudte begyndelse. Lejer skal have besked om en eventuel udskydelse fra udlejer senest 2 måneder inden lejemålets begyndelse.

Lejemålet træder - hvis det ikke udskydes - i kraft på den i kontraktens § 2 nævnte dato. Er denne dag en lørdag, en søndag eller en helligdag udskydes tidspunktet for lejemålets overdragelse til lejer til den følgende hverdag. Lejer får overdraget lejemålet, herunder udleveret nøgler, ved indflytningssynet, som kan være en hverdag umiddelbart efter overdragelsesdagen.

Opsigelse inden lejeforholdets begyndelse
Lejekontrakten kan ikke opsiges forud for lejeforholdets begyndelse.

Lejefastsættelse og lejeregulering

Fri lejefastsættelse
Lejemålet er beliggende i en ejendom, der er taget i brug efter den 31. december 1991. Lejemålet er dermed omfattet af reglerne om fri lejefastsættelse jf. boligreguleringslovens § 15 a og jf. lejelovens § 53, stk. 3. Reglerne i boligreguleringslovens §§ 5-10, § 11, stk. 2 og 3, og §§ 12-14 er således fraveget for denne lejeaftale. Lejen er således fastsat i overensstemmelse med markedslejen.

Lejeregulering
Den til enhver tid gældende leje reguleres hvert år den 1. januar - første gang den 1. januar **2022** - med den procentvise ændring i nettoprisindekset fra oktober måned det foregående år til oktober måned forud for reguleringstidspunktet. Den årlige regulering af lejen kan beregnes som følger: ((Gældende leje / Gammelt indeks) * nyt indeks) = ny leje

Pristalsreguleringen sker på grundlag af den umiddelbart før reguleringstidspunktet gældende leje. Den årlige pristalsregulering af lejen gennemføres alene ved udlejers skriftlige meddelelse herom til lejer.

Ud over regulering af lejen med udviklingen i nettoprisindekset kan lejen reguleres efter lejelovgivningens almindelige regler, herunder som følge af stigninger i ejendommens skatter og afgifter, jf. lejelovens §§ 50-52, og hvis der gennemføres forbedringer af ejendommen eller af lejemålet. Der sker ingen regulering, hvis ejendommens skatter og afgifter falder. Forbedres det lejede, jf. lejelovens § 58, har udlejer ret til at opkræve lejeforhøjelse efter principperne i lejelovens § 58.

Udlejer er berettiget til helt eller delvist at undlade at opkræve ovennævnte lejeforhøjelse af lejen, uden at dette betragtes som afkald på retten til at opkræve forhøjelserne i de efterfølgende år.

Depositum og forudbetalt leje reguleres, så det til enhver tid svarer til i alt 4 måneders leje.

Overtagelse og aflevering af lejemålet

Overtagelse af lejemålet
Lejemålet overtages indflytningsklart og leveres af udlejer i henhold til en AB92/AB18-standard. Lejer skal således acceptere, at der kan være visse mindre mangler ved lejemålet på overtagelsesdagen, der vil blive udbedret af udlejer efter reglerne i AB92/AB18. Lejemålet overtages i øvrigt nyistandsat, dvs. nymalet på alle overflader og med nyafslebne og nylakerede gulve, uden væsentlige mangler og med nye installationer. Ved fraflytning skal lejemålet i henhold til nedenstående afleveres som overtaget og lejer er således forpligtet til at betale istandsættelsesudgifterne herved.
Mangelliste
Under henvisning til kontraktens § 7 opfordres lejer til at fremsende mangelliste til administrators kontor senest 14 dage efter indflytning. Mangellisten er kun gyldig, når administrator har returneret en dateret og kvitteret kopi til lejeren, der bør opbevare den kvitterede kopi som bilag til lejeaftalen.

Aflevering af lejemålet - Flyttesyn
Forinden afholdelsen af flyttesyn, skal lejer sørge for fuldstændig rengøring af lejemålet, herunder pudsning af ruder (ind- og udvendig), rensning af afløb og afløbsriste samt rengøring af alle hårde hvidevarer. Flyttesynet afholdes fjorten dage inden dato for lejemålets ophør, når lejemålet er ryddet og rengjort. Dette betyder, at lejemålet skal være fraflyttet senest den 15. i måneden før lejemålets ophør. Hvis lejer fraflytter tidligere, afholdes flyttesynet umiddelbart efter lejers fraflytning. I flyttesynet deltager lejer og udlejer (eller disses befuldmægtigede).

Istandsættelse og betaling af leje under istandsættelse

Istandsættelsen udføres af momsregistrerede håndværkere ved udlejers foranstaltning og lejer kan ikke selv foretage istandsættelsen. Omkostninger betales af fraflyttende lejer og modregnes i depositum. Hvis omkostningerne overstiger depositum, skal restbeløbet indbetales kontant.

Hvis der i lejers tid er sket skader på f.eks. døre, køkkenlåger, bordplader, sanitet, fliser eller hårde hvidevarer, skal der ske udskiftning af den beskadigede del for lejers regning.

Lejer er ved lejemålets ophør pligtig til at betale leje for den tid, der medgår til lejlighedens istandsættelse.

Gebyr til flytteaflæsning og omlægning af låsecylinder
Ved fraflytning betaler lejer gebyrer til flytteaflæsning af lejemålets målere efter gældende takster. Ved fraflytning tilbageholdes en del af depositum til dækning af eventuelle efterbetalingskrav ved afslutning af forbrugsregnskaber.

Udlejer kan – for lejers regning – omlægge det lejedes låsecylinder. Herfor opkræves over flytteopgørelsen et gebyr på kr. 610. Beløbet indekseres på samme vis som huslejen.

Forsikring
Udlejer forsikrer ejendommen på sædvanlig vis, dog ikke for glas og sanitet. Da lejer har den indvendige vedligeholdelse, anbefaler udlejer at lejer sørger for at lejers indboforsikring omfatter glas- og sanitetsforsikring.

Udlejers adgang til det lejede efter lejemålet er opsagt
Når lejligheden er opsagt, eller når lejer af anden grund skal flytte, skal lejer give potentielle nye lejere adgang til at bese lejligheden alle hverdage i tidsrummet kl. 16.00 – 20.00 eller i et andet tidsrum, der aftales lejer og udlejer imellem.

Adgang for udlejer og dennes entreprenører
Lejer er forpligtet til at give håndværkere adgang til at foretage eventuelle mangeludbedringer efter indflytningen.

Lejer er forpligtet til at give udlejer og udlejers entreprenør adgang til lejemålet i forbindelse med 1-års og 5-års gennemgangen af ejendommen med henblik på, at udlejer kan gøre et eventuelt mangelsansvar gældende over for entreprenøren. Lejer sørger i øvrigt for uden ugrundet ophold at give udlejer meddelelse, hvis lejer konstaterer mangler ved lejemålet, herunder således at udlejer kan gøre mangelkravet gældende over for udlejers entreprenør.

Ren- og vedligeholdelse m.v.
Vedligeholdelse af lejligheden skal ske i overensstemmelse med den udleverede vejledning om ren- og vedligeholdelse af lejligheden og dens installationer.

Al indvendig renholdelse, herunder rensning af vandlåse og afløb påhviler lejer. Lejer er desuden forpligtet til at renholde vinduer/ruder ind- og udvendigt, ligesom lejer er pligtig at renholde inventar og installationer i det lejede, herunder blandt andet med renholdelse og udskiftning af filtrer i emhætte, genvex anlæg og andre installationer.

Lejer skal afholde udgifter til maling, hvidtning, tapetsering og slibning samt lakering af gulve. Vedligeholdelse skal ske så ofte, at lejemålet til enhver tid er i god vedligeholdt stand. Maling omfatter ud over maling af vægge og lofter også maling af radiatorer og træværk i lejligheden, herunder døre, karme, gerigter, paneler og entrédør på den indvendige side og indvendige vinduesrammer til rammernes kant og fals. Lejligheden må kun males i hvide farver. På vægge og kun på vægge er det tilladt at male med en farve, dog såfremt farve benyttes er lejer gjort bekendt med at det indbefatter en malerbehandling tilbage til hvid ved fraflytning, som lejer hæfter for uanset om væggen står uden skrammer. Der må ikke anvendes strukturmaling. Træværk må ikke afsyres, og må ikke henstå ubehandlet.

Der må ikke bores huller i fliser, skabselementer og døre uden udlejers skriftlige tilladelse. Gulvene må ikke slibes under lejeperioden.

Lejer har den fulde vedligeholdelses- og renholdelsespligt i forhold en eventuel altan, terrasse herunder eventuelt værn/stakit/hæk samt andre arealer tilknyttet lejemålet. Altan/terrasse skal altid fremstå velplejet.

For god ordens skyld præciseres det, at den løbende pasning af ejendommens græsarealer, beplantning, hække mellem lejlighederne m.v. (fællesarealer) forestås af udlejer. Lejers bidrag hertil er indeholdt i lejen.

GDPR
Lejer er bekendt med at udlejer og udlejers administrator opbevarer og registrerer lejers CPR-nr. til brug for udbetaling via Nem-konto samt elektronisk kommunikation.

Parterne er enige om, at meddelelser efter lejelovgivningen udveksles ved hjælp af elektronisk kommunikation, herunder pr. e-mail og e-boks, jf. lejelovens § 4. Parterne forpligter sig til at sikre, at modparten til enhver tid er i besiddelse af partens gældende e-mailadresse til brug for kommunikationen. Der kan i lejeperioden blive foretaget spørgeundersøgelse af administrator. Der vil udelukkende være omhandlende spørgsmål i relation til lejeforholdet. Lejer tillader ved underskrift af nærværende at kunne kontaktes herom.

Ved indgåelse af denne aftale, er det aftalt, at udlejer i forbindelse med den løbende varetagelse af ejendommens drift har mulighed for at registrerer og behandler data vedrørende bygningen og den enkelte lejlighed, og at denne data i et vist omfang vil kunne betragtes som persondata. Der er tale om data fra sensorer, målere og andre systemer, herunder registreringer af varmt- og koldtvandsmålinger, varmemålinger, temperaturmålinger, støjmålinger, indeklimaregistreringer og låse. Udlejer kan anvende eksterne databehandlere til håndtering af disse data. Anonymiseret data kan desuden anvendes til statistik, forskning og udvikling.

Underskrift
Ved delelejlighed: Parterne er enige om, at de i lejekontrakten anførte lejere, udgør et lejerfællesskab, hvorefter lejerne hæfter solidarisk for betaling af alle ydelser til udlejer samt opfyldelse af alle forpligtelser, der følger af lejekontrakten. Den enkelte medlejer kan ikke frigøres separat fra lejekontrakten ved opsigelse, fraflytning eller ved overdragelse af sin andel af lejemålet til andre.

Ved underskrift på nærværende tillæg bekræfter lejer at have gennemlæst kontrakten og tillægget ligesom lejer erklærer ikke at være registreret hos RKI.

Lejekontrakt

Name	Date	Name	Date
Kenneth Zangger Madsen	**2025-03-12**		**2025-03-12**

Identification

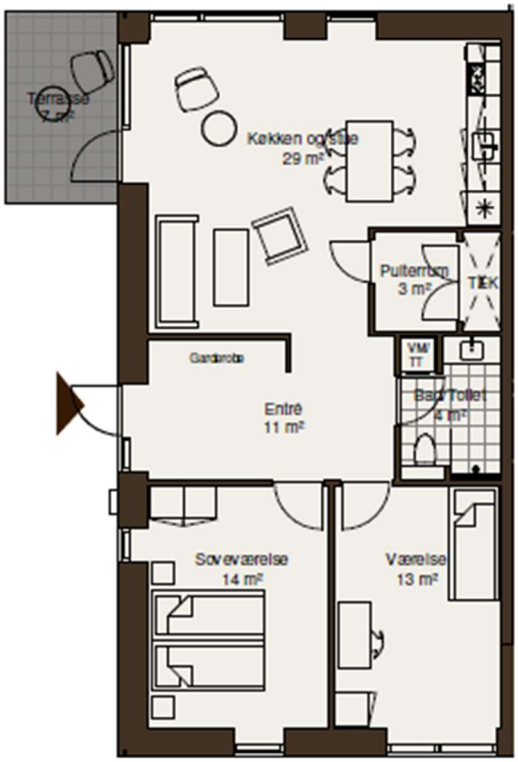
Kenneth Zangger Madsen

Identification

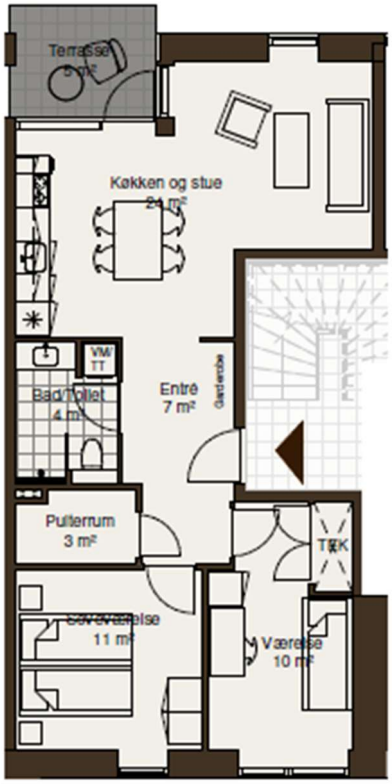
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Illustrationer, ejerlejligheder

1 Model 1



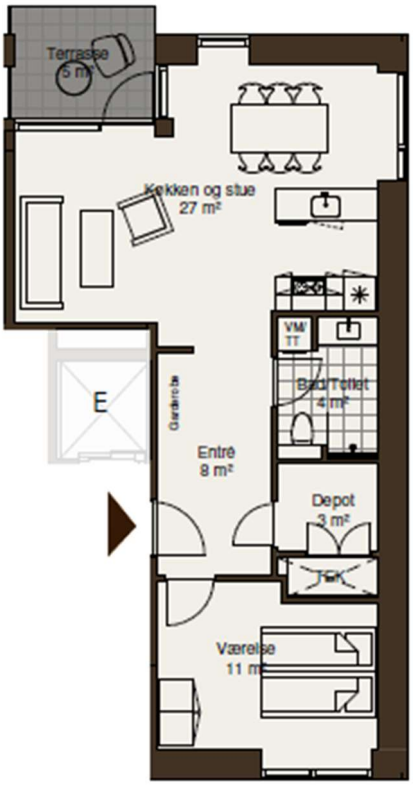
2 Model 2


Terrasse
Køkken og stue
24 m²
VM/
TT
Bad/Toilet
4 m²
Entré
7 m²
Garderobe
Puterrum
3 m²
TRK
11 m²
Værelse
10 m²

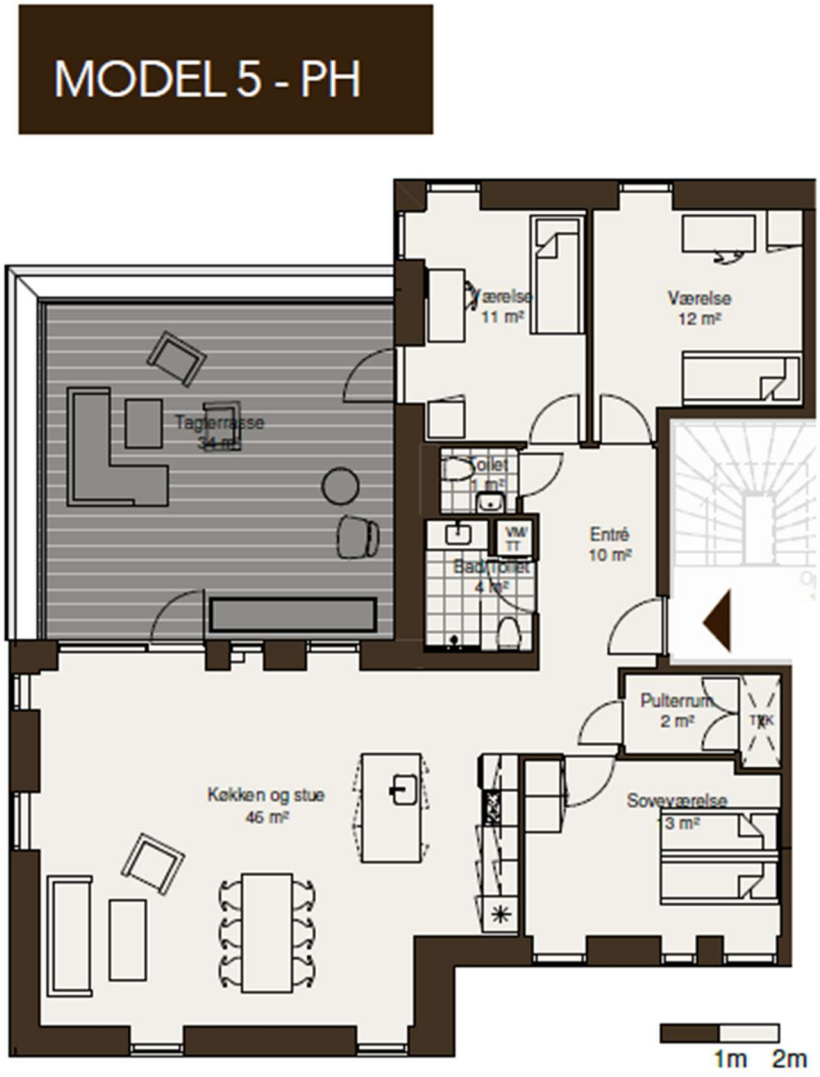
3 Model 3


Terrasse
5 m²
Køkken og stue
26 m²
VM/
TT
Bad/Toilet
4 m²
Garderobe
E
Entré
9 m²
TEK
Soveværelse
11 m²

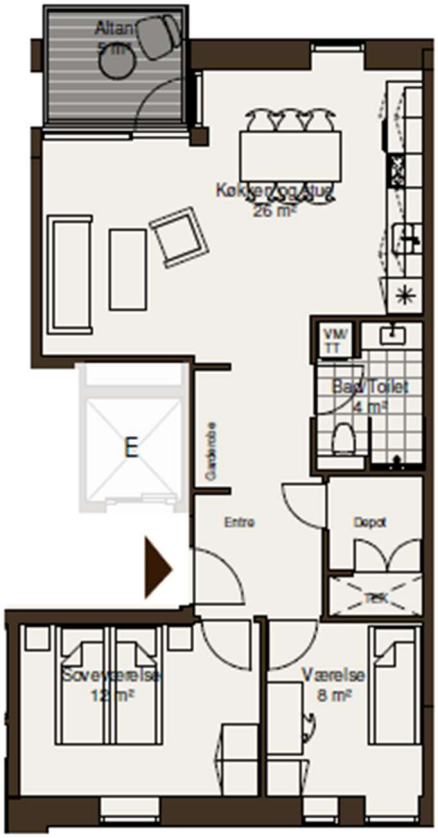
4 Model 4


Terrasse
5 m²
Køkken og stue
27 m²
VM/
TT
Bad/Toilet
4 m²
E
Entré
8 m²
Depot
3 m²
Værelse
11 m²

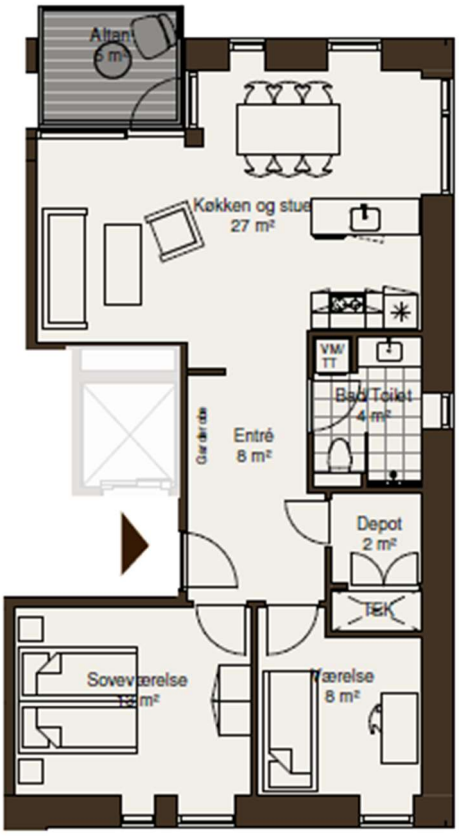
5 Model 5


MODEL 5 - PH
Værelse
11 m²
Værelse
12 m²
Tagterrasse
34 m²
Toilet
1 m²
VM/
TT
Badrum
4 m²
Entré
10 m²
Pulterrum
2 m²
TK
Køkken og stue
46 m²
Soveværelse
13 m²
1m 2m

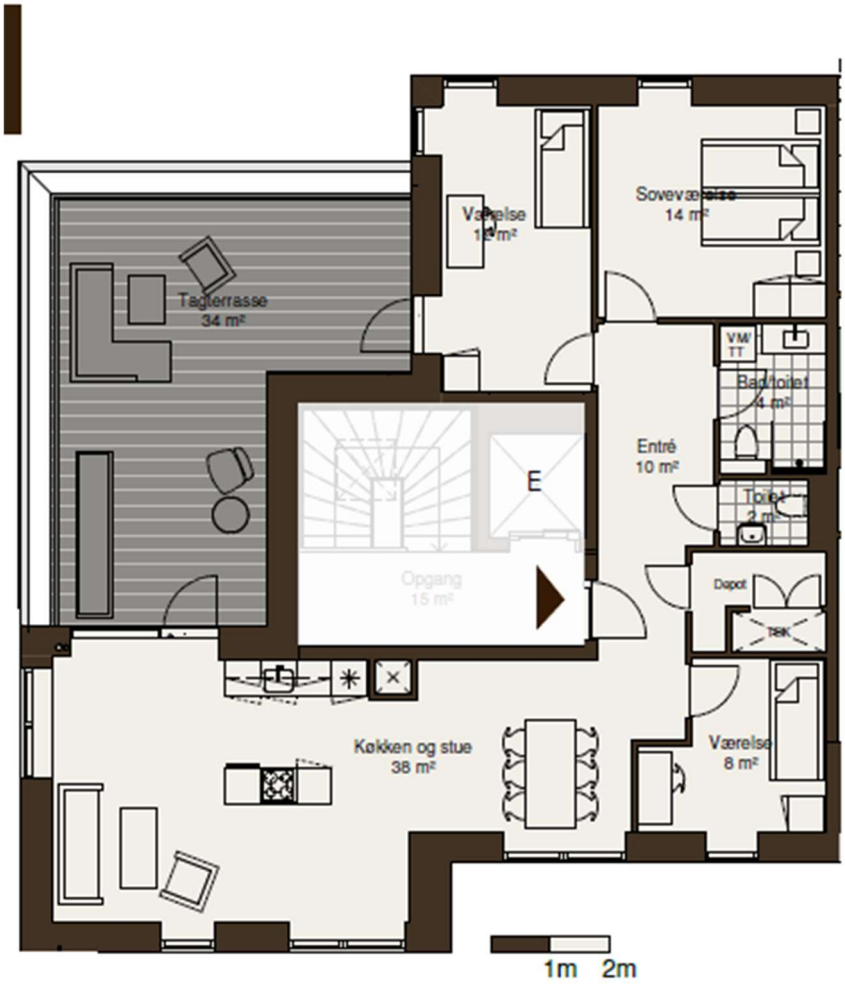
6 Model 6


Altan
5 m²
Køkken/Alrum
26 m²
VM/
TT
Bad/Toilet
4 m²
E
Garderobe
Entre
Depot
Sovеværelse
12 m²
Værelse
8 m²

7 **Model 7**


Altan
5 m²
Køkken og stue
27 m²
VM/
TT
Bad/Toilet
4 m²
Entré
8 m²
Depot
2 m²
Tek
Sovev
8 m²

8 Model 8


Værelse
12 m²
Soveværelse
14 m²
Tagterrasse
34 m²
VM/
TT
Badrum/toilet
4 m²
Entré
10 m²
E
Toilet
2 m²
Opgang
15 m²
Depot
Køkken og stue
38 m²
Værelse
8 m²
1m 2m

9 **Model 9**


Værelse
9 m²
Værelse
11 m²
Toilet
2 m²
VM
T7
Bad/Toilet
4 m²
Entré
11 m²
E
Køkken og stue
50 m²
Sovеværelse
13 m²
1m
2m

10 Model 10


Værelse
11 m²
Soveværelse
12 m²
Tagterrasse
28 m²
VM/
TT
Bad/Toilet
4 m²
Entré
12 m²
E
Opgang
15 m²
E-30
Depot
3 m²
Køkken og stue
45 m²
Værelse
8 m²

Søparken Terrasse ApS under konkurs - Lejeoversigt pr. 12.08.2026

Lejernr	Adresse	Beliggenhed	Indflytnings-dato	Frigørelses-dato	Aftalt leje	Aconto Varme	Aconto Vand	Årlig leje	Depositum	Forudbetalt leje
974-1-1-6	Hedesøvej	11, st.	01-08-2026		13.550,00	450,00		162.600,00	40.650,00	
974-1-2-4	Hedesøvej	13, st. 1	15-10-2024		12.270,23	425,00	325,00	147.242,76	36.810,69	
974-1-3-6	Hedesøvej	13, st. 2	15-01-2026		11.725,00	425,00		140.700,00	35.175,00	
974-1-4-6	Hedesøvej	13, 1. 1	01-10-2024		12.474,73	425,00	325,00	149.696,76	37.424,19	
974-1-5-6	Hedesøvej	13, 1. 2	01-01-2026	01-09-2026	20.350,00	650,00		244.200,00	61.050,00	
974-1-6-4	Hedesøvej	13, 2. 1	01-01-2026		19.450,00	450,00		233.400,00	58.350,00	
974-1-7-4	Hedesøvej	15, st. 1	01-07-2024		12.229,32	425,00	325,00	146.751,84	36.687,96	
974-1-8-6	Hedesøvej	15, st. 2	01-09-2024	01-12-2026	10.750,00	425,00	325,00	129.000,00	32.250,00	
974-1-9-4	Hedesøvej	15, 1. 1	01-07-2025		13.113,80	425,00		157.365,60	38.763,80	
974-1-10-4	Hedesøvej	15, 1. 2	15-06-2025		12.091,28	425,00		145.095,36	36.273,84	
974-1-11-4	Hedesøvej	15, 2. 1	15-05-2025		13.625,06	425,00		163.500,72	40.875,18	
974-1-12-8	Hedesøvej	15, 2. 2	15-03-2025		13.113,80	425,00		157.365,60	39.341,40	
974-1-13-6	Hedesøvej	15, 3. 1	01-04-2026		13.825,00	425,00		165.900,00	41.475,00	
974-1-14-2	Hedesøvej	15, 3. 2	01-01-2023		20.726,46	650,00	450,00	248.717,52	62.179,38	20.270,00
974-1-15-4	Hedesøvej	15, 4. 1	15-03-2025		20.680,44	650,00		248.165,28	62.041,32	
					219.975,12	**7.100,00**	**1.750,00**	**2.639.701,44**	**659.347,76**	**20.270,00**

Bilag **24**
Gorrissen Federspiel

Indflytningssyn

Hedesøvej 11, st., 2640 Hedehusene

Lejemålsnr.: -
Udlejer/repræsentant: Kenneth Zangger
Lejer: [redacted]

Dato for indkaldelse til syn: 07/06-2026
Synsdato: 01/08-2026 kl. 00:00

Badeværelse

Enheder	Konstateret tilstand
Loft	God
Vægge	God
Gulv	God
Træværk	God
Vinduer	God
Radiatorer	God
Stikkontakter og afbrydere	God
Døre og karme	God
Toilet	God
Vask	God
Vandhaner	God
Bordplade	God
Bruseniche/badekar	God
Skabe/hylder/skuffer	God
Fliser	God

Entré

Enheder	Konstateret tilstand
Loft	God
Vægge	God
Gulv	God

Beskrivelse:

Ingen udbedring (kun dokumentation)	Udbedres ikke

Fugt plet / skade.

Se billeder i bilag 1

Træværk	God

Beskrivelse:

Ingen udbedring (kun dokumentation)	Udbedres ikke

Dør har flere hakker.

Se billeder i bilag 2

Vinduer	God
Radiatorer	God
Stikkontakter og afbrydere	God
Døre og karme	God
Brandalarm	God

Køkken

Enheder	Konstateret tilstand
Loft	God
Vægge	God
Gulv	God
Træværk	God
Vinduer	God
Radiatorer	God
Stikkontakter og afbrydere	God
Døre og karme	God
Vask	God
Vandhaner	God
Bordplade	God
Skabe/hylder/skuffer	God

Beskrivelse:

Ingen udbedring (kun dokumentation)	Udbedres ikke

Lille hak i fryseren lågen. Samt ridse på skuffefronten. Alle h/v virker og der er monteret nyt armatur.

Se billeder i bilag 3

Fliser	God
Komfur	God
Ovn	God
Emhætte	God

Køleskab	God
Opvaskemaskine	God
Brandalarm	God

Soveværelse

Enheder	Konstateret tilstand
Loft	God
Vægge	God
Gulv	God

Beskrivelse:

Ingen udbedring (kun dokumentation)	Udbedres ikke

Fugt skade gulv.

Se billeder i bilag 4

Træværk	God
Vinduer	God
Radiatorer	God
Stikkontakter og afbrydere	God
Døre og karme	God
Brandalarm	God

Stue

Enheder	Konstateret tilstand
Loft	Ny
Vægge	Ny
Dør ud til terrassen.	Ny

Beskrivelse:

Ingen udbedring (kun dokumentation)	Udbedres ikke

Låse arm. Sidder løst.

Se billeder i bilag 5

Værelse

Enheder	Konstateret tilstand

Vægge	God

Depot

Enheder	Konstateret tilstand
Træværk	God

Måleraflæsninger

Type	Information	Måling	Bilag
Varme (kWh)	Inst.nr.:	16258 kWh	Bilag 6
Vand	Inst.nr.:	156.007 m³	Bilag 7
El	Inst.nr.:	6077 kWh	Bilag 8

Nøgleoverlevering

Type	Antal
Hoveddør	5

Bilag 9

Dokumentation for aflevering og bekræftelse for modtagelse

[redacted] var til stede ved synet	01/08-2026 kl. 00:00
[redacted] modtog flytterapporten pr. e-mail	13/06-2026 kl. 11:27
[redacted] modtog flytterapporten pr. SMS	13/06-2026 kl. 11:27
[redacted] godkendte modtagelsen af rapporten	13/06-2026 kl. 11:28
[redacted] modtog flytterapporten pr. e-mail	13/06-2026 kl. 11:28
[redacted] modtog flytterapporten pr. SMS	13/06-2026 kl. 11:28



Udlejer eller dennes repræsentant: Kenneth Zangger

Underskrevet 13/06-2026 kl. 11:27



Lejer: [redacted]
[redacted]
[redacted]
13/06-2026 kl. 11:28

Med sin underskrift bekræfter [redacted] for modtagelsen af rapporten

Ikke underskrevet

Lejer: [redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted] mødte ikke op 01/08-2026 kl. 00:00

Med sin underskrift bekræfter [redacted] for modtagelsen af rapporten

Er det lejede mangelfuldt ved lejeforholdets begyndelse, skal lejer 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.

Tilstandsvurdering – forklaringer

Ny
Det vurderede er nyt eller fremstår som nyt, dvs. uden umiddelbare ridser, huller, nuanceforskelle, pletter eller andre brugsspor. Installationer og inventar er ligeledes fuldt funktionsdygtigt og har ikke været repareret.

God
Det vurderede er i god stand. Der kan være svage nuanceforskelle og enkelte ridser og/eller pletter. I vægge kan der forekomme små og få huller. Installationer og inventar fungerer uden problemer men kan have mindre brugsspor.

Slidt
Det vurderede bærer præg af brug. Der er huller, nuanceforskelle og/eller ridser samt nedslidning. Installationer og inventar fungerer men bærer præg af brug med ridser og/eller pletter.

Forsømt
Det vurderede er decideret misligholdt. Der er kraftige nuanceforskelle, huller, hak og/eller pletter, som kræver udbedring eller udskiftning. Gulve er gennemslidte og kræver afhøvling. Installationer og inventar er mangelfuldt eller defekt og kræver udskiftning eller reparation.

Mangler
Det vurderede forefindes ikke.

Bilag 1 - billede 1 Tilbage til top

Billede af Entré, Gulv: Fugt plet / skade.

Link til billede

Bilag 2 - billede 1 Tilbage til top

Billede af Entré, Træværk: Dør har flere hakker.

Link til billede

Bilag 2 - billede 2 Tilbage til top

Billede af Entré, Træværk: Dør har flere hakker.

Link til billede

Bilag 2 - billede 3 Tilbage til top

Billede af Entré, Træværk: Dør har flere hakker.

Link til billede

Bilag 2 - billede 4 Tilbage til top

Billede af Entré, Træværk: Dør har flere hakker.

Link til billede

Bilag 3 - billede 1 Tilbage til top

Billede af Køkken, Skabe/hylder/skuffer: Lille hak i fryseren lågen. Samt ridse på skuffefronten. Alle h/v virker og der er monteret nyt armatur.

Link til billede

Bilag 3 - billede 2 Tilbage til top

Billede af Køkken, Skabe/hylder/skuffer: Lille hak i fryseren lågen. Samt ridse på skuffefronten. Alle h/v virker og der er monteret nyt armatur.

Link til billede

Bilag 4 - billede 1 Tilbage til top

Billede af Soveværelse, Gulv: Fugt skade gulv.

Link til billede

Bilag 4 - billede 2 Tilbage til top

Billede af Soveværelse, Gulv: Fugt skade gulv.

Link til billede

Bilag 5 - billede 1 Tilbage til top

Billede af Stue, Dør ud til terrassen.: Låse arm. Sidder løst.

Link til billede

Bilag 5 - billede 2 Tilbage til top

Billede af Stue, Dør ud til terrassen.: Låse arm. Sidder løst.

Link til billede

Bilag 6 - billede 1 Tilbage til top

Billede af måler: Inst.nr.:

Link til billede

Bilag 7 - billede 1 Tilbage til top

Billede af måler: Inst.nr.:

Link til billede

Bilag 8 - billede 1 Tilbage til top

Billede af måler: Inst.nr.:

Link til billede

Bilag 8 - billede 2 Tilbage til top

Billede af måler: Inst.nr.:

Link til billede

Bilag 9 - billede 1 Tilbage til top

Billede af nøgler

Link til billede

Fejl- og mangelliste

Hedesøvej 13, st. 1, 2640 Hedehusene

Lejemålsnr.:	-	**Dato for indkaldelse til syn:**	20/09-2024
Udlejer/repræsentant:	Kenneth Zangger	**Synsdato:**	11/10-2024 kl. 11:30
Lejer:	[redacted]		

Køkken

Enheder

Gulv

Beskrivelse:

Slidt

Udlejers bemærkning:

Udbedres ikke, men lejer hæfter ikke

28/10-2024 kl. 10:13

Køkken

Enheder

Komfur

Beskrivelse:

Ridser i induktionspladen

Se billeder i bilag 1

Udlejers bemærkning:

Udbedres ikke, men lejer hæfter ikke

28/10-2024 kl. 10:13

Køkken

Enheder

Ovn

Beskrivelse:

Fastbrændte madrester

Se billeder i bilag 2

Udlejers bemærkning:

Udbedres ikke, men lejer hæfter ikke

28/10-2024 kl. 10:13

Køkken

Enheder

Emhætte

Beskrivelse:

Beskidt Ventilator larmer "on and off"

Udlejers bemærkning:

Udbedres snarest muligt

28/10-2024 kl. 10:14

Køkken

Enheder

Køleskab

Beskrivelse:

Fryseskab frosset til

Udlejers bemærkning:

Udbedres snarest muligt

Er det fordi det ikke lukker 100% til ?

28/10-2024 kl. 10:14

Badeværelse

Enheder

Bordplade

Beskrivelse:

Rustplet

Se billeder i bilag 3

Udlejers bemærkning:

Udbedres ikke, men lejer hæfter ikke

28/10-2024 kl. 10:09

Badeværelse

Enheder

Bruseniche/badekar

Beskrivelse:

Bruser: helt tilkalket og kan ikke anvendes (ønsker reparation eller nyt brusehoved) Håndbruser: helt tilkalket, skæv og kan ikke justeres, vandet sprøjter ud i rummet ved brug (ønsker reparation eller anden løsning)

Se billeder i bilag 4

Udlejers bemærkning:

Udbedres snarest muligt

I vil modtage et nyt brushovedet i denne her uge. Jeg kontakter Sandra direkte på sms for dag/tidspunkt.

28/10-2024 kl. 10:11

Stoppet og meget beskidt afløb

Se billeder i bilag 5

Udlejers bemærkning:

Udbedres ikke, men lejer hæfter ikke

Tænker at i selv har renset dette. Er med i jeres husleje dekort kr. 1.000 i november måned.

28/10-2024 kl. 10:12

Badeværelse

Enheder

Skabe/hylder/skuffer

Beskrivelse:

Metalgreb er slidt

Se billeder i bilag 6

Udlejers bemærkning:

Udbedres ikke, men lejer hæfter ikke

28/10-2024 kl. 10:11

Entré

Enheder

Gulv

Beskrivelse:

Slidt

Udlejers bemærkning:

Udbedres ikke, men lejer hæfter ikke

28/10-2024 kl. 10:08

Stue

Enheder

Gulv

Beskrivelse:

Slidt

Udlejers bemærkning:

Udbedres ikke, men lejer hæfter ikke

28/10-2024 kl. 10:08

Stue

Enheder

Vinduer

Beskrivelse:

Vindue ud mod gaden punkteret

Udlejers bemærkning:

Udbedres ikke, men lejer hæfter ikke

28/10-2024 kl. 10:07

Soveværelse

Enheder

Gulv

Beskrivelse:

Slidt

Udlejers bemærkning:

Udbedres ikke, men lejer hæfter ikke

28/10-2024 kl. 10:07

Værelse

Enheder

Gulv

Beskrivelse:

Slidt

Udlejers bemærkning:

Udbedres ikke, men lejer hæfter ikke

28/10-2024 kl. 10:07

Værelse

Enheder

Træværk

Beskrivelse:

Garderobeskab: hængsel faldet ud af traværk og kan ikke repareres (ønsker at der bliver sat et nyt hængsel på)

Se billeder i bilag 7

Udlejers bemærkning:

Udbedres ikke, men lejer hæfter ikke

Jeg har selv konstateret denne fejl ved indflytning. Og det virke som om at lågen kan lukkes uden problemer. Så der laves ikke yderligere.

28/10-2024 kl. 10:12

Værelse

Enheder

Vinduer

Beskrivelse:

Punkteret

Udlejers bemærkning:

Udbedres ikke, men lejer hæfter ikke

28/10-2024 kl. 10:06

Værelse

Enheder

Stikkontakter og afbrydere

Beskrivelse:

Teknikskab: mærkelig lugt gulvvarme står og blinker (Ønsker at der bliver kigget på det hurtigst muligt)
Se billeder i bilag 8

Udlejers bemærkning:

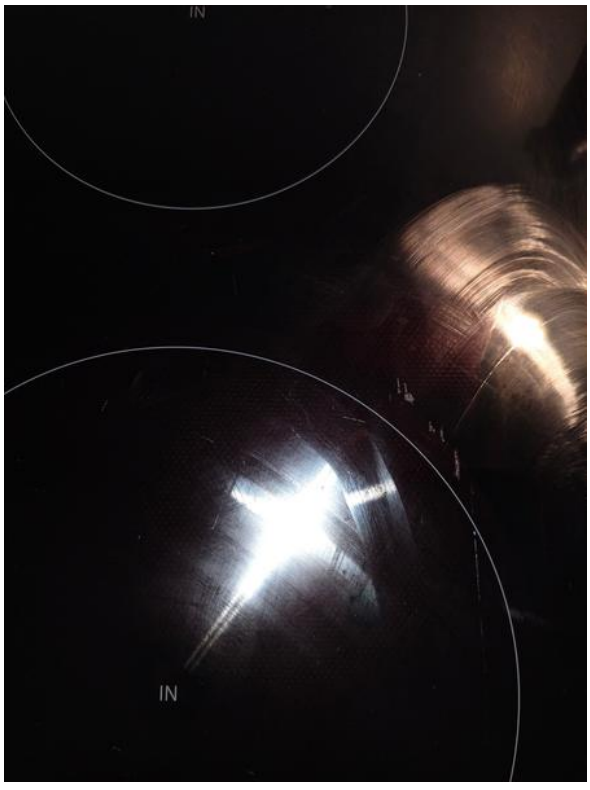
Udbedres snarest muligt

Vores servicemand Bo. Er sat på sagen og han skulle gerne havet lavet en aftale om at komme forbi den 28.10 eller 29.10.

28/10-2024 kl. 10:12

Bilag 1 - billede 1 Tilbage til top

Billede af Køkken, Komfur: Ridser i induktionspladen



Bilag 2 - billede 1 Tilbage til top

Billede af Køkken, Ovn: Fastbrændte madrester



Bilag 3 - billede 1 Tilbage til top

Billede af Badeværelse, Bordplade: Rustplet



Bilag 4 - billede 1 Tilbage til top

Billede af Badeværelse, Bruseniche/badekar: Bruser: helt tilkalket og kan ikke anvendes (ønsker reparation eller nyt brusehoved) Håndbruser: helt tilkalket, skæv og kan ikke justeres, vandet sprøjter ud i rummet ved brug (ønsker reparation eller anden løsning)



Bilag 4 - billede 2 Tilbage til top

Billede af Badeværelse, Bruseniche/badekar: Bruser: helt tilkalket og kan ikke anvendes (ønsker reparation eller nyt brusehoved) Håndbruser: helt tilkalket, skæv og kan ikke justeres, vandet sprøjter ud i rummet ved brug (ønsker reparation eller anden løsning)



Bilag 4 - billede 3 Tilbage til top

Billede af Badeværelse, Bruseniche/badekar: Bruser: helt tilkalket og kan ikke anvendes (ønsker reparation eller nyt brusehoved) Håndbruser: helt tilkalket, skæv og kan ikke justeres, vandet sprøjter ud i rummet ved brug (ønsker reparation eller anden løsning)



Bilag 5 - billede 1 Tilbage til top

Billede af Badeværelse, Bruseniche/badekar: Stoppet og meget beskidt afløb



Bilag 6 - billede 1 Tilbage til top

Billede af Badeværelse, Skabe/hylder/skuffer: Metalgreb er slidt



Bilag 7 - billede 1 Tilbage til top

Billede af Værelse, Træværk: Garderobeskab: hængsel faldet ud af traværk og kan ikke repareres (ønsker at der bliver sat et nyt hængsel på)



Bilag 8 - billede 1 Tilbage til top

Billede af Værelse, Stikkontakter og afbrydere: Teknikskab: mærkelig lugt gulvvarme står og blinker (Ønsker at der bliver kigget på det hurtigst muligt)



Indflytningssyn

Hedesøvej 13, st. 2, 2640 Hedehusene

Lejemålsnr.: -
Udlejer/repræsentant: Kenneth Zangger
Lejer: [redacted]

Dato for indkaldelse til syn: 05/12-2025
Synsdato: 16/01-2026 kl. 11:15

Køkken

Enheder	Konstateret tilstand
Loft	God
Vægge	God
Gulv	God
Træværk	God
Vinduer	God
Radiatorer	God
Stikkontakter og afbrydere	God
Døre og karme	God
Vask	God
Vandhaner	God
Bordplade	God
Skabe/hylder/skuffer	God
Fliser	God
Komfur	God
Ovn	God
Emhætte	God
Køleskab	God
Opvaskemaskine	God
Brandalarm	God

Badeværelse

Enheder	Konstateret tilstand
Loft	God
Vægge	God
Gulv	God

Træværk	God
Vinduer	God
Radiatorer	God
Stikkontakter og afbrydere	God
Døre og karme	God
Toilet	God
Vask	God
Vandhaner	God
Bordplade	God
Bruseniche/badekar	God
Skabe/hylder/skuffer	God
Fliser	God

Entré

Enheder	Konstateret tilstand
Loft	God
Vægge	God
Gulv	God
Træværk	God
Vinduer	God
Radiatorer	God
Stikkontakter og afbrydere	God
Døre og karme	God
Brandalarm	God

Stue

Enheder	Konstateret tilstand
Loft	God
Vægge	God
Gulv	God
Træværk	God
Vinduer	God
Radiatorer	God

Stikkontakter og afbrydere	God
Døre og karme	God
Brandalarm	God

Soveværelse

Enheder	Konstateret tilstand
Loft	God
Vægge	God
Gulv	God
Træværk	God
Vinduer	God
Radiatorer	God
Stikkontakter og afbrydere	God
Døre og karme	God
Brandalarm	God

Værelse

Enheder	Konstateret tilstand
Loft	God
Vægge	God
Gulv	God
Træværk	God
Vinduer	God
Radiatorer	God
Stikkontakter og afbrydere	God
Døre og karme	God

Depot.

Enheder	Konstateret tilstand

Måleraflæsninger

Type	Information	Måling	Bilag
Vand	Inst.nr.: 19097073	213.7 m³	Bilag 1

Varme (kWh)	Inst.nr.: 5 706567004806	6.878 kWh	Bilag 2
El	Inst.nr.: 79103111411	5234 kWh	Bilag 3

Nøgleoverlevering

Type	Antal
Hoveddør	3

Bilag 4

Dokumentation for aflevering og bekræftelse for modtagelse

[redacted] var til stede ved synet	16/01-2026 kl. 11:15
[redacted] modtog flytterapporten pr. e-mail	16/01-2026 kl. 11:19
[redacted] modtog flytterapporten pr. SMS	16/01-2026 kl. 11:19
[redacted] godkendte modtagelsen af rapporten	16/01-2026 kl. 11:19

[redacted]

Udlejer eller dennes repræsentant: Kenneth Zangger

Underskrevet 16/01-2026 kl. 11:19

[redacted]

Lejer: [redacted]

[redacted]

16/01-2026 kl. 11:19

Med sin underskrift bekræfter [redacted] for modtagelsen af rapporten

Er det lejede mangelfuldt ved lejeforholdets begyndelse, skal lejer 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.

Tilstandsvurdering – forklaringer

Ny
Det vurderede er nyt eller fremstår som nyt, dvs. uden umiddelbare ridser, huller, nuanceforskelle, pletter eller andre brugsspor. Installationer og inventar er ligeledes fuldt funktionsdygtigt og har ikke været repareret.

God
Det vurderede er i god stand. Der kan være svage nuanceforskelle og enkelte ridser og/eller pletter. I vægge kan der forekomme små og få huller. Installationer og inventar fungerer uden problemer men kan have mindre brugsspor.

Slidt
Det vurderede bærer præg af brug. Der er huller, nuanceforskelle og/eller ridser samt nedslidning. Installationer og inventar fungerer men bærer præg af brug med ridser og/eller pletter.

Forsømt
Det vurderede er decideret misligholdt. Der er kraftige nuanceforskelle, huller, hak og/eller pletter, som kræver udbedring eller udskiftning. Gulve er gennemslidte og kræver afhøvling. Installationer og inventar er mangelfuldt eller defekt og kræver udskiftning eller reparation.

Mangler
Det vurderede forefindes ikke.

Bilag 1 - billede 1 Tilbage til top

Billede af måler: Inst.nr.: 19097073



Bilag 2 - billede 1 Tilbage til top

Billede af måler: Inst.nr.: 5 706567004806



Bilag 3 - billede 1 Tilbage til top

Billede af måler: Inst.nr.: 79103111411



Bilag 4 - billede 1 Tilbage til top

Billede af nøgler



Fejl- og mangelliste

Hedesøvej 13, st. 2, 2640 Hedehusene

Lejemålsnr.:	-	**Dato for indkaldelse til syn:**	05/12-2025
Udlejer/repræsentant:	Kenneth Zangger	**Synsdato:**	16/01-2026 kl. 11:15
Lejer:	[redacted]		

Der blev ikke indrapporteret nogen fejl eller mangler.

Indflytningssyn

Hedesøvej 13, 1. 1, 2640 Hedehusene

Lejemålsnr.: -

Udlejer/repræsentant: Kenneth Zangger

Lejer: [redacted]

Dato for indkaldelse til syn: 12/09-2024

Synsdato: 26/09-2024 kl. 13:00

Køkken

Enheder	Konstateret tilstand
Loft	God
Vægge	God
Gulv	God
Træværk	God
Vinduer	God
Radiatorer	God
Stikkontakter og afbrydere	God
Døre og karme	God
Vask	God
Vandhaner	God
Bordplade	God
Skabe/hylder/skuffer	God
Fliser	God
Komfur	God
Ovn	God
Emhætte	God
Køleskab	God
Opvaskemaskine	God

Badeværelse

Enheder	Konstateret tilstand
Loft	God
Vægge	God
Gulv	God

Træværk	God
Vinduer	God
Radiatorer	God
Stikkontakter og afbrydere	God
Døre og karme	God
Toilet	God
Vask	God
Vandhaner	God
Bordplade	God
Bruseniche/badekar	God
Skabe/hylder/skuffer	God
Fliser	God

Entré

Enheder	Konstateret tilstand
Loft	God
Vægge	God
Gulv	God
Træværk	God
Vinduer	God
Radiatorer	God
Stikkontakter og afbrydere	God
Døre og karme	God

Stue

Enheder	Konstateret tilstand
Loft	God
Vægge	God
Gulv	God
Træværk	God
Vinduer	God
Radiatorer	God

Stikkontakter og afbrydere	God
Døre og karme	God

Soveværelse

Enheder	Konstateret tilstand
Loft	God
Vægge	God
Gulv	God
Træværk	God
Vinduer	God
Radiatorer	God
Stikkontakter og afbrydere	God
Døre og karme	God

Værelse

Enheder	Konstateret tilstand
Loft	God
Vægge	God
Gulv	God
Træværk	God
Vinduer	God
Radiatorer	God
Stikkontakter og afbrydere	God
Døre og karme	God

Værelse

Enheder	Konstateret tilstand
Loft	God
Vægge	God
Gulv	God
Træværk	God

Vinduer	God
Radiatorer	God
Stikkontakter og afbrydere	God
Døre og karme	God

Altan

Enheder	Konstateret tilstand
Vægge	God
Træværk	God
Vinduer	God
Stikkontakter og afbrydere	God
Vandhaner	God
Tagrender	God
Have/hæk/bede	God
Terrasse	God
Sternbrædder	God
Udhæng	God
Postkasse	God

Depot

Enheder	Konstateret tilstand

Måleraflæsninger

Type	Information	Måling	Bilag
Vand	Inst.nr.:19097069	116 m³	Bilag 1
El	Inst.nr.:22322258	3000 kWh	Bilag 2

Nøgleoverlevering

Type	Antal
Hoveddør	3

Mistes nøgle koster kr. 750.-

Bilag 3

Dokumentation for aflevering og bekræftelse for modtagelse

[redacted] var til stede ved synet	26/09-2024 kl. 13:00
[redacted] modtog flytterapporten pr. mail	26/09-2024 kl. 13:05
[redacted] modtog flytterapporten pr. SMS	26/09-2024 kl. 13:05
[redacted] bekræftede for modtagelsen af rapporten	26/09-2024 kl. 13:05
[redacted] var til stede ved synet	26/09-2024 kl. 13:00
[redacted] modtog flytterapporten pr. mail	26/09-2024 kl. 13:05
[redacted] modtog flytterapporten pr. SMS	26/09-2024 kl. 13:05
[redacted] bekræftede for modtagelsen af rapporten	26/09-2024 kl. 13:05

[redacted]

[redacted]

Udlejer eller dennes repræsentant: Kenneth Zangger

Underskrevet 26/09-2024 kl. 13:05

Lejer: [redacted]
[redacted]
[redacted]
26/09-2024 kl. 13:05

Med sin underskrift bekræfter [redacted] for modtagelsen af rapporten

[redacted]

Lejer: [redacted]
[redacted]
[redacted]
26/09-2024 kl. 13:05

Med sin underskrift bekræfter [redacted]
[redacted] for modtagelsen af rapporten

Er det lejede mangelfuldt ved lejeforholdets begyndelse, skal lejer 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.

Tilstandsvurdering – forklaringer

Ny
Det vurderede er nyt eller fremstår som nyt, dvs. uden umiddelbare ridser, huller, nuanceforskelle, pletter eller andre brugsspor. Installationer og inventar er ligeledes fuldt funktionsdygtigt og har ikke været repareret.

God
Det vurderede er i god stand. Der kan være svage nuanceforskelle og enkelte ridser og/eller pletter. I vægge kan der forekomme små og få huller. Installationer og inventar fungerer uden problemer men kan have mindre brugsspor.

Slidt
Det vurderede bærer præg af brug. Der er huller, nuanceforskelle og/eller ridser samt nedslidning. Installationer og inventar fungerer men bærer præg af brug med ridser og/eller pletter.

Forsømt
Det vurderede er decideret misligholdt. Der er kraftige nuanceforskelle, huller, hak og/eller pletter, som kræver udbedring eller udskiftning. Gulve er gennemslidte og kræver afhøvling. Installationer og inventar er mangelfuldt eller defekt og kræver udskiftning eller reparation.

Mangler
Det vurderede forefindes ikke.

Bilag 1 - billede 1 Tilbage til top

Billede af måler: Inst.nr.:19097069

Link til billede

Bilag 2 - billede 1 Tilbage til top

Billede af måler: Inst.nr.:22322258

Link til billede

Bilag 2 - billede 2 Tilbage til top

Billede af måler: Inst.nr.:22322258

Link til billede

Bilag 3 - billede 1 Tilbage til top

Billede af nøgler

Link til billede

Fejl- og mangelliste

Hedesøvej 13, 1. 1, 2640 Hedehusene

Lejemålsnr.: -

Udlejer/repræsentant: Kenneth Zangger

Lejer: [redacted]

Dato for indkaldelse til syn: 12/09-2024

Synsdato: 26/09-2024 kl. 13:00

Køkken

Enheder

Vægge

Beskrivelse:

Efter gennemgang fundet et hak Mvh [redacted]

Se billeder i bilag 1

Indgangen til venstre

Se billeder i bilag 2

Køkken

Enheder

Gulv

Beskrivelse:

Efter en gennemgang af lejligheden og tjek er der fundet nogle ting på gulv Mvh [redacted]

Se billeder i bilag 3

Gulvet i det store værelse

Se billeder i bilag 4

Soveværelset det store

Se billeder i bilag 5

Køkken

Enheder

Vask

Beskrivelse:

Se billeder i bilag 6

Køkken

Enheder

Vandhaner

Beskrivelse:

Wc bruser

Se billeder i bilag 7

Badeværelse

Enheder

Vandhaner

Beskrivelse:

Badet

Bilag 1 - billede 1 Tilbage til top

Billede af Køkken, Vægge: Efter gennemgang fundet et hak Mvh [redacted]

Link til billede

Bilag 2 - billede 1 Tilbage til top

Billede af Køkken, Vægge: Indgangen til venstre

Link til billede

Bilag 3 - billede 1 Tilbage til top

Billede af Køkken, Gulv: Efter en gennemgang af lejligheden og tjek er der fundet nogle ting på gulv Mvh [redacted]

Link til billede

Bilag 3 - billede 2 Tilbage til top

Billede af Køkken, Gulv: Efter en gennemgang af lejligheden og tjek er der fundet nogle ting på gulv Mvh [redacted]

Link til billede

Bilag 3 - billede 3 Tilbage til top

Billede af Køkken, Gulv: Efter en gennemgang af lejligheden og tjek er der fundet nogle ting på gulv Mvh [redacted]

Link til billede

Bilag 3 - billede 4 Tilbage til top

Billede af Køkken, Gulv: Efter en gennemgang af lejligheden og tjek er der fundet nogle ting på gulv Mvh [redacted]

Link til billede

Bilag 4 - billede 1 Tilbage til top

Billede af Køkken, Gulv: Gulvet i det store værelse

Link til billede

Bilag 5 - billede 1 Tilbage til top

Billede af Køkken, Gulv: Soveværelset det store

Link til billede

Bilag 6 - billede 1 Tilbage til top

Billede af Køkken, Vask:

Link til billede

Bilag 7 - billede 1 Tilbage til top

Billede af Køkken, Vandhaner: Wc bruser

Link til billede

Indflytningssyn

Hedesøvej 13, 1. 2, 2640 Hedehusene

Lejemålsnr.:	-	**Dato for indkaldelse til syn:**	12/09-2025
Udlejer/repræsentant:	Kenneth Zangger	**Synsdato:**	30/10-2025 kl. 09:30
Lejer:	[redacted]		

Køkken

Enheder	Konstateret tilstand
Loft	God
Vægge	God
Gulv	God
Træværk	God
Vinduer	God
Radiatorer	God
Stikkontakter og afbrydere	God
Døre og karme	God
Vask	God
Vandhaner	God
Bordplade	God
Skabe/hylder/skuffer	God
Fliser	God
Komfur	God
Ovn	God
Emhætte	God
Køleskab	God
Opvaskemaskine	God
Brandalarm	God

Badeværelse

Enheder	Konstateret tilstand
Loft	God
Vægge	God
Gulv	God

Træværk	God
Vinduer	God
Radiatorer	God
Stikkontakter og afbrydere	God
Døre og karme	God
Toilet	God
Vask	God
Vandhaner	God
Bordplade	God
Bruseniche/badekar	God
Skabe/hylder/skuffer	God
Fliser	God

Entré

Enheder	Konstateret tilstand
Loft	God
Vægge	God
Gulv	God
Træværk	God
Vinduer	God
Radiatorer	God
Stikkontakter og afbrydere	God
Døre og karme	God
Brandalarm	God

Stue

Enheder	Konstateret tilstand
Loft	God
Vægge	God
Gulv	God
Træværk	God
Vinduer	God
Radiatorer	God

Stikkontakter og afbrydere	God
Døre og karme	God
Brandalarm	God

Soveværelse

Enheder	Konstateret tilstand
Loft	God
Vægge	God
Gulv	God
Træværk	God
Vinduer	God
Radiatorer	God
Stikkontakter og afbrydere	God
Døre og karme	God
Brandalarm	God

Værelse

Enheder	Konstateret tilstand
Loft	God
Vægge	God
Gulv	God
Træværk	God
Vinduer	God
Radiatorer	God
Stikkontakter og afbrydere	God
Døre og karme	God

Værelse

Enheder	Konstateret tilstand
Loft	God
Vægge	God
Gulv	God
Træværk	God

Vinduer	God
Radiatorer	God
Stikkontakter og afbrydere	God
Døre og karme	God

Værelse

Enheder	Konstateret tilstand
Loft	God
Vægge	God
Gulv	God
Træværk	God
Vinduer	God
Radiatorer	God
Stikkontakter og afbrydere	God
Døre og karme	God

Badeværelse

Enheder	Konstateret tilstand
Loft	God
Vægge	God
Gulv	God
Træværk	God
Vinduer	God
Radiatorer	God
Stikkontakter og afbrydere	God
Døre og karme	God
Toilet	God
Vask	God
Vandhaner	God
Bordplade	God
Bruseniche/badekar	God
Skabe/hylder/skuffer	God
Fliser	God

Depot

Enheder	Konstateret tilstand
Fejl på gulvvarme	Ny

Beskrivelse:

Repareres	Udbedres af udlejer

Se billeder i bilag 1

Måleraflæsninger

Type	Information	Måling	Bilag
Vand	Inst.nr.: 19083721	232.986 m³	Bilag 2
El	Inst.nr.: 22322269	8877 kWh	Bilag 3

Nøgleoverlevering

Type	Antal
Hoveddør	3

Bilag 4

Dokumentation for aflevering og bekræftelse for modtagelse

[redacted]	var til stede ved synet	30/10-2025 kl. 09:30
[redacted]	modtog flytterapporten pr. e-mail	30/10-2025 kl. 09:52
[redacted]	modtog flytterapporten pr. SMS	30/10-2025 kl. 09:52
[redacted]	godkendte modtagelsen af rapporten	30/10-2025 kl. 09:52

[redacted]

Udlejer eller dennes repræsentant: Kenneth Zangger

Underskrevet 30/10-2025 kl. 09:52

[redacted]

Lejer: [redacted]

30/10-2025 kl. 09:52

Med sin underskrift bekræfter [redacted] for modtagelsen af rapporten

Er det lejede mangelfuldt ved lejeforholdets begyndelse, skal lejer 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.

Tilstandsvurdering – forklaringer

Ny
Det vurderede er nyt eller fremstår som nyt, dvs. uden umiddelbare ridser, huller, nuanceforskelle, pletter eller andre brugsspor. Installationer og inventar er ligeledes fuldt funktionsdygtigt og har ikke været repareret.

God
Det vurderede er i god stand. Der kan være svage nuanceforskelle og enkelte ridser og/eller pletter. I vægge kan der forekomme små og få huller. Installationer og inventar fungerer uden problemer men kan have mindre brugsspor.

Slidt
Det vurderede bærer præg af brug. Der er huller, nuanceforskelle og/eller ridser samt nedslidning. Installationer og inventar fungerer men bærer præg af brug med ridser og/eller pletter.

Forsømt
Det vurderede er decideret misligholdt. Der er kraftige nuanceforskelle, huller, hak og/eller pletter, som kræver udbedring eller udskiftning. Gulve er gennemslidte og kræver afhøvling. Installationer og inventar er mangelfuldt eller defekt og kræver udskiftning eller reparation.

Mangler
Det vurderede forefindes ikke.

Bilag 1 - billede 1 Tilbage til top

Billede af Depot, Fejl på gulvvarme:



Bilag 2 - billede 1 Tilbage til top

Billede af måler: Inst.nr.: 19083721



Bilag 3 - billede 1 Tilbage til top

Billede af måler: Inst.nr.: 22322269



Bilag 4 - billede 1 Tilbage til top

Billede af nøgler



Fejl- og mangelliste

Hedesøvej 13, 1. 2, 2640 Hedehusene

Lejemålsnr.:	-	**Dato for indkaldelse til syn:**	12/09-2025
Udlejer/repræsentant:	Kenneth Zangger	**Synsdato:**	30/10-2025 kl. 09:30
Lejer:	[redacted]		

Der blev ikke indrapporteret nogen fejl eller mangler.

Indflytningssyn

Hedesøvej 13, 2. 1, 2640 Hedehusene

Lejemålsnr.: -
Udlejer/repræsentant: Kenneth Zangger
Lejer: [redacted]

Dato for indkaldelse til syn: 01/10-2025
Synsdato: 30/10-2025 kl. 10:30

Køkken

Enheder	Konstateret tilstand
Loft	God
Vægge	God
Gulv	God
Træværk	God
Vinduer	God
Radiatorer	God
Stikkontakter og afbrydere	God
Døre og karme	God
Vask	God
Vandhaner	God
Bordplade	God
Skabe/hylder/skuffer	God
Fliser	God
Komfur	God
Ovn	God
Emhætte	God
Køleskab	God
Opvaskemaskine	God
Brandalarm	God

Badeværelse

Enheder	Konstateret tilstand
Loft	God
Vægge	God
Gulv	God

Træværk	God
Vinduer	God
Radiatorer	God
Stikkontakter og afbrydere	God
Døre og karme	God
Toilet	God
Vask	God
Vandhaner	God
Bordplade	God
Bruseniche/badekar	God
Skabe/hylder/skuffer	God
Fliser	God

Entré

Enheder	Konstateret tilstand
Loft	God
Vægge	God
Gulv	God
Træværk	God
Vinduer	God
Radiatorer	God
Stikkontakter og afbrydere	God
Døre og karme	God
Brandalarm	God

Stue

Enheder	Konstateret tilstand
Loft	God
Vægge	God
Gulv	God
Træværk	God
Vinduer	God
Radiatorer	God

Stikkontakter og afbrydere	God
Døre og karme	God
Brandalarm	God

Soveværelse

Enheder	Konstateret tilstand
Loft	God
Vægge	God
Gulv	God
Træværk	God
Vinduer	God
Radiatorer	God
Stikkontakter og afbrydere	God
Døre og karme	God
Brandalarm	God

Værelse

Enheder	Konstateret tilstand
Loft	God
Vægge	God
Gulv	God
Træværk	God
Vinduer	God
Radiatorer	God
Stikkontakter og afbrydere	God
Døre og karme	God

Værelse

Enheder	Konstateret tilstand
Loft	God
Vægge	God
Gulv	God
Træværk	God

Vinduer	God
Radiatorer	God
Stikkontakter og afbrydere	God
Døre og karme	God

Værelse

Enheder	Konstateret tilstand
Loft	God
Vægge	God
Gulv	God
Træværk	God
Vinduer	God
Radiatorer	God
Stikkontakter og afbrydere	God
Døre og karme	God

Depot

Enheder	Konstateret tilstand
Andet	God

Måleraflæsninger

Type	Information	Måling	Bilag
Vand	Inst.nr.: 19097098	249.569 m³	Bilag 1
Varme (kWh)	Inst.nr.: 72770266	11.285 kWh	Bilag 2
El	Inst.nr.: 22322271	0000 kWh	Bilag 3

Nøgleoverlevering

Type	Antal
Hoveddør	2

Grundet fej på el tavlen. Skal der aflæses el igen.

Bilag 4

Dokumentation for aflevering og bekræftelse for modtagelse

[redacted] var til stede ved synet	30/10-2025 kl. 10:30
[redacted] modtog flytterapporten pr. e-mail	30/10-2025 kl. 10:43
[redacted] modtog flytterapporten pr. SMS	30/10-2025 kl. 10:43
[redacted] godkendte modtagelsen af rapporten	30/10-2025 kl. 10:43
[redacted] var til stede ved synet	30/10-2025 kl. 10:30
[redacted] modtog flytterapporten pr. e-mail	30/10-2025 kl. 10:43
[redacted] modtog flytterapporten pr. SMS	30/10-2025 kl. 10:43
[redacted] godkendte modtagelsen af rapporten	30/10-2025 kl. 10:43

[redacted]

Udlejer eller dennes repræsentant: Kenneth Zangger

Underskrevet 30/10-2025 kl. 10:43

[redacted]

Lejer: [redacted]

30/10-2025 kl. 10:43

Med sin underskrift bekræfter [redacted] for modtagelsen af rapporten



Lejer: [redacted]
[redacted]
[redacted]
30/10-2025 kl. 10:43

Med sin underskrift bekræfter [redacted] for modtagelsen af rapporten

Er det lejede mangelfuldt ved lejeforholdets begyndelse, skal lejer 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.

Tilstandsvurdering – forklaringer

Ny
Det vurderede er nyt eller fremstår som nyt, dvs. uden umiddelbare ridser, huller, nuanceforskelle, pletter eller andre brugsspor. Installationer og inventar er ligeledes fuldt funktionsdygtigt og har ikke været repareret.

God
Det vurderede er i god stand. Der kan være svage nuanceforskelle og enkelte ridser og/eller pletter. I vægge kan der forekomme små og få huller. Installationer og inventar fungerer uden problemer men kan have mindre brugsspor.

Slidt
Det vurderede bærer præg af brug. Der er huller, nuanceforskelle og/eller ridser samt nedslidning. Installationer og inventar fungerer men bærer præg af brug med ridser og/eller pletter.

Forsømt
Det vurderede er decideret misligholdt. Der er kraftige nuanceforskelle, huller, hak og/eller pletter, som kræver udbedring eller udskiftning. Gulve er gennemslidte og kræver afhøvling. Installationer og inventar er mangelfuldt eller defekt og kræver udskiftning eller reparation.

Mangler
Det vurderede forefindes ikke.

Bilag 1 - billede 1 Tilbage til top

Billede af måler: Inst.nr.: 19097098



Bilag 2 - billede 1 Tilbage til top

Billede af måler: Inst.nr.: 72770266



Bilag 3 - billede 1 Tilbage til top

Billede af måler: Inst.nr.: 22322271



Bilag 4 - billede 1 Tilbage til top

Billede af nøgler



Indflytningsrapport

Besigtigelsen foretaget den: 13.6.2024

Lejemålets adresse: HEDESØVEJ 15, ST. TH
2640 HEDEHUSENDE

Indflytningsdato: 01.07.2024

Lejer: [redacted]

Lejer indkaldt til syn den: 01.06.2024

I kolonnen "Tilstand" skrives karakteren 1, 2 eller 3. Se karakterskala til højre.
I kolonnen "Udbedres" skrives J for Ja og n for Nej til spørgsmålet om udbedring sker for udlejers regning i forbindelse med indflytning.

	Entré		Køkken		Badeværelse 1		Badeværelse 2		Rum 1		Rum 2		Rum 3		Rum 4		Rum 5	
Flader/træ/jern																		
	Tilstand	Udbedres	Tilstand	Udbedres	Tilstand	Udbedres	Tilstand	Udbedres	Tilstand	Udbedres	Tilstand	Udbedres	Tilstand	Udbedres	Tilstand	Udbedres	Tilstand	Udbedres
Loft																		
Vægge																		
Gulve/tæpper																		
Døre																		
Træværk																		
Fodpaneler																		
Radiatorer/rør																		
Vinduer																		
Forsatsvinduer																		
Vinduesplade																		
Installationer																		
	Tilstand	Udbedres	Tilstand	Udbedres	Tilstand	Udbedres	Tilstand	Udbedres	Tilstand	Udbedres	Tilstand	Udbedres	Tilstand	Udbedres	Tilstand	Udbedres	Tilstand	Udbedres
Dørlåse/-greb																		
Elkontakter																		
Rosetter																		
Diverse el-installationer																		
Antennestik																		

Udlejemegleren.dk

Tilstandsvurdering: Karakterskala

1 Nyt/fremstår nyt

Vægge, lofter, træværk og jern fremstår nymalede uden huller, afskalninger el. umiddelbart synlige ridser, nuanceforskelle og/eller pletter

Gulve fremstår nybehandlede med ubrudte flader uden synlige ridser, nuanceforskelle og/eller pletter.

Tæpper er uden nuanceforskelle og/eller pletter.

Installationer og hårde hvidevarer

Installationer er fuldt funktionsdygtige. Har ikke været repareret i leveperioden. Uden synlige ridser, nuanceforskelle og/eller pletter med betydning for udtrykket.

2 God stand

Vægge, lofter, træværk og jern er med sammenhængende flader. Der kan forekomme få huller, svage nuanceforskelle og ridser og/eller pletter.

Gulve er med sammenhængende flader, der kan have svage nuanceforskelle og ridser og/eller enkelte pletter.

Tæpper er brugte og kan have svage nuanceforskelle og/eller enkelte pletter.

Installationer og hårde hvidevarer

Installationer fungerer uden problemer. Kan have været repareret, men uden efterfølgende funktionsproblemer. Kan have ridser og/eller pletter.

3 Slidt/brugt

Vægge, lofter, træværk og jern er med huller, nuanceforskelle, ridser og/eller pletter.

Gulve er med nuanceforskelle, ridser og pletter.

Tæpper er nedslidnig, nuanceforskelle og/eller pletter

Installationer og hårde hvidevarer

Installationer fungerer. Kan have været repareret og forventes at skulle udskiftes/repareres inden for en kortere årrække.

Køkken

Installationer	Tilstand	Udbedres
Køkkenbord		
Vask, prop og kæde		
Skabe/skuffer		
Hane/blandingsbatteri		
Fliser		
Lamper		
Hårde hvidevarer		
Opvaskemaskine, type		
Køleskab/kølefryseskab, type		
Komfur/kogeplader, type		
Indbygningsovn, type		
Emhætte, type		

Badeværelse 1

Installationer	Tilstand	Udbedres
WC-skål, sæde, greb		
Cisterne		
Vask, prop og kæde		
Badekar, bruseniche/-kabine		
Hane/blandingsbatteri (håndvask)		
Hane/blandingsbatteri (bad)		
Fliser		
Lamper		
Spejl/hylder/skabe		
Hårde hvidevarer		
Vaskemaskine, type		
Tørretumbler, type		

Badeværelse 2

Installationer	Tilstand	Udbedres
WC-skål, sæde, greb		
Cisterne		
Vask, prop og kæde		
Badekar, bruseniche/-kabine		
Hane/blandingsbatteri (håndvask)		
Hane/blandingsbatteri (bad)		
Fliser		
Lamper		
Spejl/hylder/skabe		
Hårde hvidevarer		
Vaskemaskine, type		
Tørretumbler, type		

Udleverede nøgler

Hoveddør	2	Stk.
Lejemål, indvendige døre		Stk.
Nøglebrik		Stk.
Nr. Nr.		

Andet:

Aflæsning af målere

Varmeaflæsning:	10841
Målernr.:	5706567004806
Vandaflæsning:	162.199
Målernr.:	M191781
Elaflæsning:	3659
Målernr.:	22322242
Aflæsning:	
Målernr.:	

Andet

	Ja/Nej	Udbedres
Er lejemålet rengjort?	X	
Er lejemplet nymalet?	X	
Er gulvene nybehandlede?	X	
Er udendørs området ryddeligt?	X	
Er vinduerne pudset indvendigt?	NEJ	
Er vinduerne pudset udvendigt?	NEJ	
Er depotrum anvist?	JA	

Lejer bekræfter at have modtaget kopi af indflytningsrapporten (side 1+2)

Dato: [redacted]

Lejers underskrift: [redacted]

Udlejer eller dennes repræsentant bekræfter at syn er foretaget

Dato: 13.06.2024

Udlejers underskrift:

Udleje megleren.dk

Bemærkninger

Her anføres særlige bemærkninger til karaktergivning mv. Her angives også, hvis der findes rum, indretninger og/eller installationer, som ikke er anført i skemaet.

LEJLIGHEDEN STÅR FLOT UDEN MANGLER.

Øvrige bemærkninger

Er det lejede mangelfuldt ved lejeforholdenes begyndelse, skal lejer, for ikke at miste retten til at påberåbe sig manglen, senest 2 uger efter lejeforholdets begyndelse skriftligt meddele udlejeren, at lejeren vil gøre den gældende. Fristen gælder dog ikke, hvis manglen blandt andet ikke kan opdages ved anvendelse af særlig agtpågivenhed.

☐ **Lejer har ikke deltaget i synet, eller har nægtet at modtage kopi af rapporten. Rapporten sendes til lejer senest 2 uger efter synet. (sæt kryds)**

Indflytningsrapport

Side 1 af 2

Besigtigelsen foretaget den: 30.8.2024

Lejemålets adresse: HEDESØVEJ 15, ST, 2
2640 HEDEHUSENDE

Indflytningsdato: 1.9.2024

Lejer [redacted]

Lejer indkaldt til syn den: 20.8.2024

I kolonnen "Tilstand" skrives karakteren 1, 2 eller 3. Se karakterskala til højre.
I kolonnen "Udbedres" skrives J for Ja og n for Nej til spørgsmålet om udbedring sker for udlejers regning i forbindelse med indflytning.

STUE

	Entré		Køkken		Badeværelse 1		Badeværelse 2		Rum 1		Rum 2		Rum 3		Rum 4		Rum 5	
Flader/træ/jern																		
	Til-stand	Ud-bedres	Til-stand	Ud-bedres	Til-stand	Ud-bedres	Til-stand	Ud-bedres	Til-stand	Ud-bedres	Til-stand	Ud-bedres	Til-stand	Ud-bedres	Til-stand	Ud-bedres	Til-stand	Ud-bedres
Loft																		
Vægge																		
Gulve/tæpper									3. MÆRKE PÅ GULV EFTER FUGT.									
Døre																		
Træværk																		
Fodpaneler																		
Radiatorer/ rør																		
Vinduer																		
Forsats-vinduer																		
Vindues-plade																		
Installationer																		
	Til-stand	Ud-bedres	Til-stand	Ud-bedres	Til-stand	Ud-bedres	Til-stand	Ud-bedres	Til-stand	Ud-bedres	Til-stand	Ud-bedres	Til-stand	Ud-bedres	Til-stand	Ud-bedres	Til-stand	Ud-bedres
Dørlåse/-greb																		
Elkontakter																		
Rosetter																		
Diverse el-installationer																		
Antennestik																		

767

Udlejemegleren.dk

Tilstandsvurdering: Karakterskala

1 Nyt/fremstår nyt

Vægge, lofter, trævæark og jern fremstår nymalede uden huller, afskalninger el. umiddelbart synlige ridser, nuanceforskelle og/eller pletter

Gulve fremstår nybehandlede med ubrudte flader uden synlige ridser, nuanceforskelle og/eller pletter.

Tæpper er uden nucanceforskelle og/eller pletter.

Installationer og hårde hvidevarer

Installationer er fuldt funktionsdygtige. Har ikke været repareret i leveperioden. Uden synlige ridser, nuanceforskelle og/eller pletter med betydning for udtrykket.

2 God stand

Vægge, lofter, trævæark og jern er med sammenhængende flader. Der kan forekomme få huller, svage nuanceforskelle og ridser og/eller plette

Gulve er med sammenhængende flader, der kan have svage nuanceforskelle og ridser og/eller enkelte pletter.

Tæpper er brugte og kan have svage nuanceforskelle og/eller enkelte pletter.

Installationer og hårde hvidevarer

Installationer fungerer uden problemer. Kan have været repareret, men uden efterfølgende funktionsproblemer. Kan have ridser og/eller plet

3 Slidt/brugt

Vægge, lofter, trævæark og jern er med huller, nuanceforskelle, ri og/eller pletter.

Gulve er med nuanceforskelle, ridser og pletter.

Tæpper er nedslidnig, nuanceforskelle og/eller pletter

Installationer og hårde hvidevarer

Installationer fungerer. Kan have været repareret og forventes at udskiftes/repareres inden for en kortere årrække.

Indflytningsrapport

Køkken

Installationer	Tilstand	Udbedres
Køkkenbord	/	
Vask, prop og kæde	/	
Skabe/skuffer	/	
Hane/blandingsbatteri	/	
Fliser	/	
Lamper	/	
Hårde hvidevarer		
Opvaskemaskine, type	/	
Køleskab/kølefryseskab, type	/	
Komfur/kogeplader, type	/	
Indbygningsovn, type	/	
Emhætte, type	/	

Badeværelse 1

Installationer	Tilstand	Udbedres
WC-skål, sæde, greb	/	
Cisterne	/	
Vask, prop og kæde	/	
Badekar, bruseniche/-kabine	/	
Hane/blandingsbatteri (håndvask)	/	
Hane/blandingsbatteri (bad)	/	
Fliser	/	
Lamper	/	
Spejl/hylder/skabe	/	
Hårde hvidevarer		
Vaskemaskine, type		
Tørretumbler, type		

Badeværelse 2

Installationer	Tilstand	Udbedres
WC-skål, sæde, greb		
Cisterne		
Vask, prop og kæde		
Badekar, bruseniche/-kabine		
Hane/blandingsbatteri (håndvask)		
Hane/blandingsbatteri (bad)		
Fliser		
Lamper		
Spejl/hylder/skabe		
Hårde hvidevarer		
Vaskemaskine, type		
Tørretumbler, type		

Udleverede nøgler

Hoveddør	2	Stk.
Lejemål, indvendige døre		Stk.
Nøglebrik		Stk.
Nr. Nr.		

Andet:

Aflæsning af målere

Varmeaflæsning:	5247
Målernr.:	57065670048O6
Vandaflæsning:	34316
Målernr.:	22322264
Elaflæsning:	2665
Målernr.:	
Aflæsning:	
Målernr.:	19097100

Andet

	Ja/Nej	Udbedres
Er lejemålet rengjort?	JA	
Er lejemplet nymalet?	JA	
Er gulvene nybehandlede?	JA	
Er udendørs området ryddeligt?	JA	
Er vinduerne pudset indvendigt?	NEJ	
Er vinduerne pudset udvendigt?	NEJ	
Er depotrum anvist?	JA	

Lejer bekræfter at have modtaget kopi af indflytningsrapporten (side 1+2)

Dato: 30-08-2024

Lejers underskrift: [redacted]

Udlejer eller dennes repræsentant bekræfter at syn er foretaget

Dato: 30.8.2024

Udlejers underskrift:

Udlejemegleren.dk

Bemærkninger

Her anføres særlige bemærkninger til karaktergivning mv. Her angives også, hvis der findes rum, indretninger og/eller installationer, som ikke er anført i skemaet.

LEJLIGHEDEN FREMSTÅR 100% FLOT OG KUN MED ENKELTE SLIDSPOR PÅ GULVE.

Øvrige bemærkninger

Er det lejede mangelfuldt ved lejeforholdenes begyndelse, skal lejer, for ikke at miste retten til at påberåbe sig manglen, senest 2 uger efter lejeforholdets begyndelse skriftligt meddele udlejeren, at lejeren vil gøre den gældende. Fristen gælder dog ikke, hvis manglen blandt andet ikke kan opdages ved anvendelse af særlig agtpågivenhed.

☐ **Lejer har ikke deltaget i synet, eller har nægtet at modtage kopi af rapporten. Rapporten sendes til lejer senest 2 uger efter synet. (sæt kryds)**

Kenneth Zangger - Udlejemegleren

Fra: [redacted] <[redacted]>
Sendt: 11. september 2024 21:34
Til: Kenneth Zangger - Udlejemegleren
Emne: Re: Indflytnings rapporter til dig
Vedhæftede filer: image001.jpg; IMG_20240910_172425936~2.jpg; IMG_20240911_185034034.jpg; IMG_20240908_112721760.jpg; IMG_20240910_170333353.jpg; IMG_20240908_112653476.jpg; IMG_20240906_191818020.jpg; IMG_20240906_191803087.jpg

Hej Kenneth,

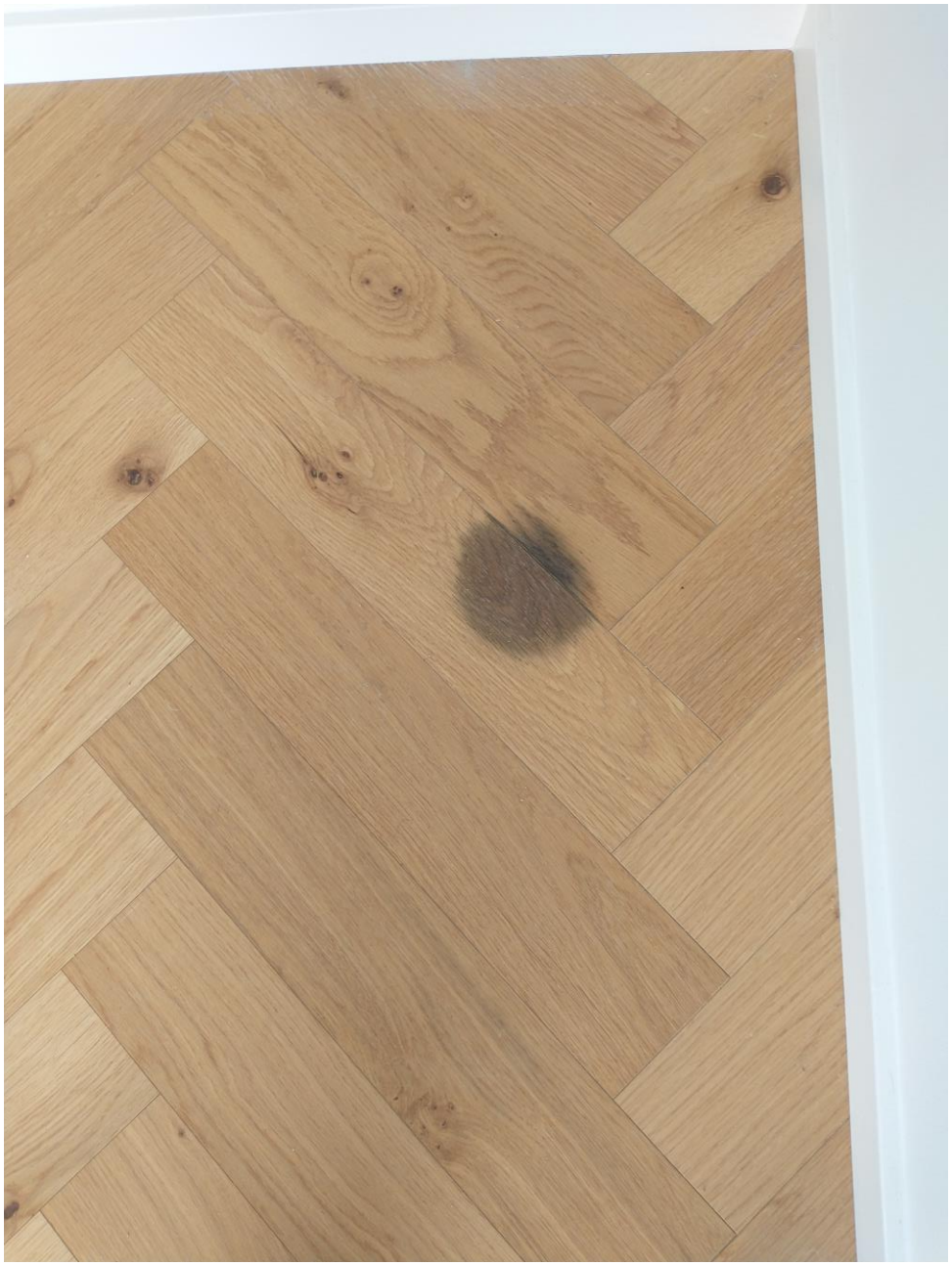
Jeg har vedhæftet billeder af lejligheden.
Som vi allerede har talt om er der huller fra tidligere gardiner ophæng på alle vinduer mærker fra brug og møbler på væggene og på væggen til højre i soveværelset er der afskalnings huller af væggen. Der er et mærke/ risse på en af vinduerne til højre når man kigger ud fra døren på terrassen.(Det var lidt svært at tage billede af) Regnvands bruser kommer der kun vand ud af få huller. Det drypper fra vasken ned i skuffen i badeværelset.- det kunne være rart hvis det var muligt at få det lavet så man kunne bruge skuffen.- se vedhæftet billeder. Jeg sender flere email da der ikke kan være alle billeder i denne mail.

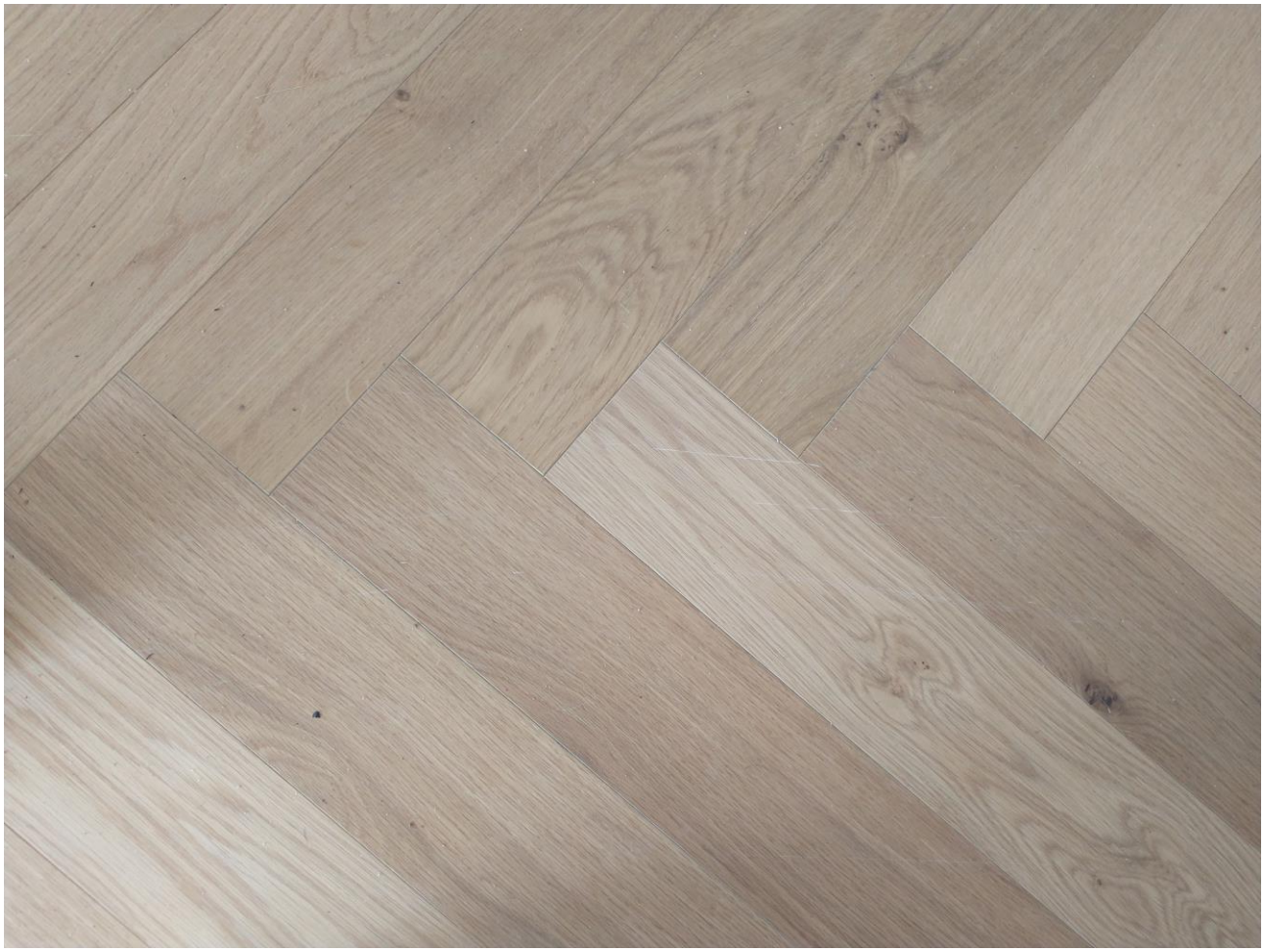
On Mon, Sep 2, 2024, 12:03 PM Kenneth Zangger - Udlejemegleren <kez@tsgejendomme.dk> wrote:

> Med venlig hilsen
>
> Kenneth Zangger
>
> Udlejling – Salg.
>
> Mob. +45 20802502
> Email: km@udlejemegleren.dk
>
> TSG Group A/S
> "The Old Yard"
> Beddingen 11, 1.
> 9000 Aalborg
>
> *TSG Ejendomme P/S – Ejendomsudvikling og ejendomsinvestering siden 1991 med succes. Vi udvikler spændende boligejendomme samt erhvervsejendomme til*

salg eller udlejning. Vi er altid købere til velbeliggende byggejord - og ejendomme til ombygning, renovering eller nedrivning. TSG Ejendomme indgår i TSG Group A/S koncernen.











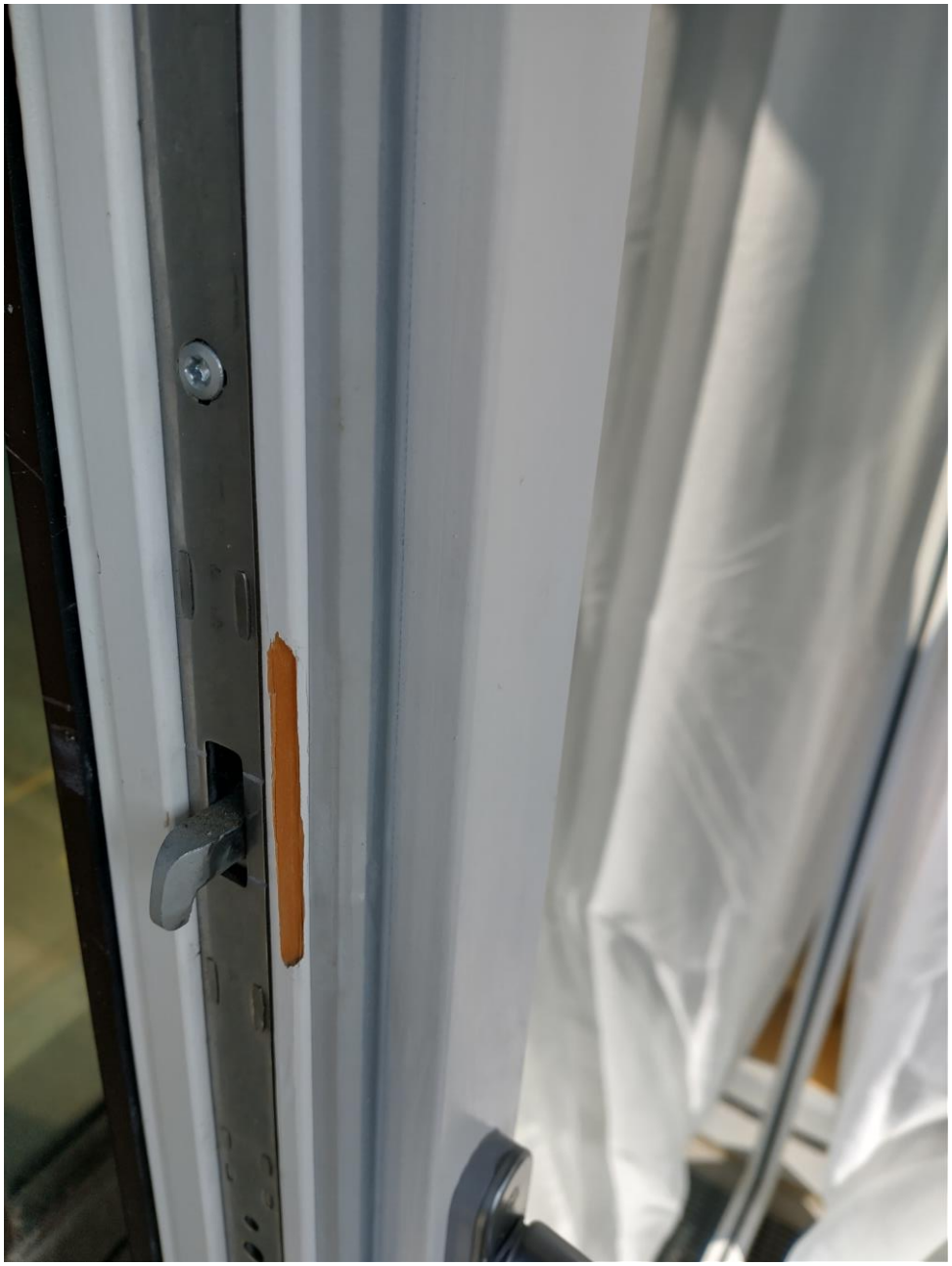









38
30





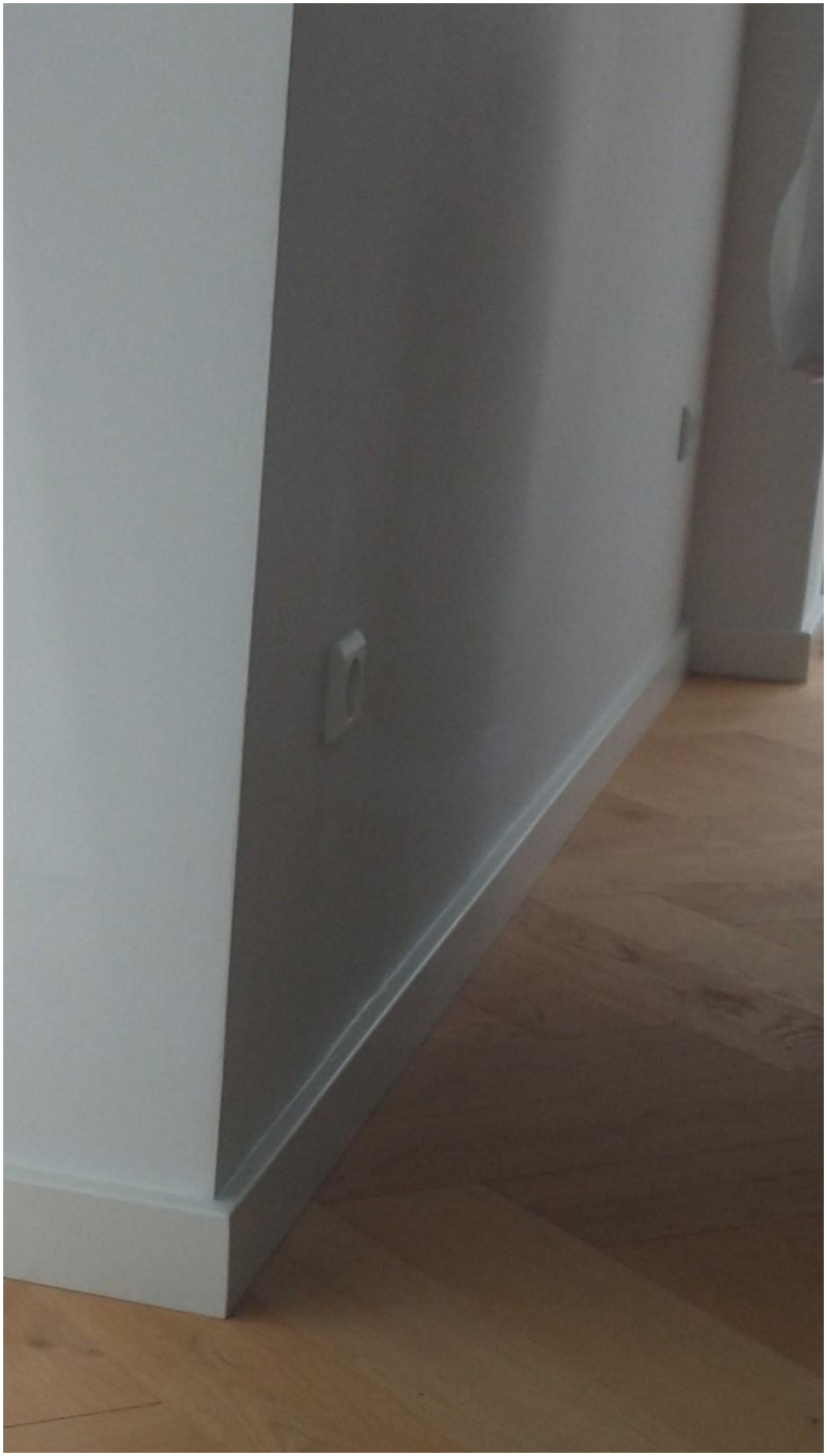












Indflytningssyn

Hedesøvej 15, 1. 1, 2640 Hedehusene

Lejemålsnr.:	-	**Dato for indkaldelse til syn:**	06/05-2025
Udlejer/repræsentant:	Kenneth Zangger	**Synsdato:**	27/05-2025 kl. 17:40
Lejer:	[redacted]		

Køkken

Enheder	Konstateret tilstand
Loft	God
Vægge	God
Gulv	God
Træværk	God
Vinduer	God
Radiatorer	God
Stikkontakter og afbrydere	God
Døre og karme	God
Vask	G
Vandhaner	G
Bordplade	God
Skabe/hylder/skuffer	God
Fliser	God
Komfur	God
Ovn	God
Emhætte	God
Køleskab	God
Opvaskemaskine	God
Brandalarm	God

Badeværelse

Enheder	Konstateret tilstand
Loft	God
Vægge	God
Gulv	God

Træværk	Go
Vinduer	Go
Radiatorer	God
Stikkontakter og afbrydere	God
Døre og karme	God
Toilet	God
Vask	G
Vandhaner	Go
Bordplade	God
Bruseniche/badekar	God
Skabe/hylder/skuffer	God
Fliser	God

Entré

Enheder	Konstateret tilstand
Loft	God
Vægge	God
Gulv	God
Træværk	Go
Vinduer	God
Radiatorer	God
Stikkontakter og afbrydere	God
Døre og karme	God
Brandalarm	God

Stue

Enheder	Konstateret tilstand
Loft	God
Vægge	God
Gulv	God
Træværk	God
Vinduer	God
Radiatorer	God

Stikkontakter og afbrydere	God
Døre og karme	God
Brandalarm	God

Soveværelse

Enheder	Konstateret tilstand
Loft	God
Vægge	God
Gulv	God
Træværk	Go
Vinduer	God
Radiatorer	God
Stikkontakter og afbrydere	God
Døre og karme	God
Brandalarm	God

Værelse

Enheder	Konstateret tilstand
Loft	God
Vægge	God
Gulv	God
Træværk	God
Vinduer	God
Radiatorer	God
Stikkontakter og afbrydere	God
Døre og karme	God

Depot

Enheder	Konstateret tilstand
Loft	God
Vægge	God
Gulv	God
Træværk	God

Vinduer	God
Radiatorer	God
Stikkontakter og afbrydere	God
Døre og karme	God

Måleraflæsninger

Type	Information	Måling	Bilag
Vand	Inst.nr.: 19097078	253.365 m	Bilag 1
Varme (kWh)	Inst.nr.: 5706567004806	15.351 kWh	Bilag 2
El	Inst.nr.: 79103111503	2617 kWh	Bilag 3

Nøgleoverlevering

Type	Anta
Hoveddør	3

Bilag 4

Dokumentation for aflevering og bekræftelse for modtagelse

[redacted] var til stede ved synet	27/05-2025 kl. 17:40
[redacted] modtog flytterapporten pr. e-mail	27/05-2025 kl. 18:03
[redacted] modtog flytterapporten pr. SMS	27/05-2025 kl. 18:03
[redacted] godkendte modtagelsen af rapporten	27/05-2025 kl. 18:03

[redacted]

[redacted]

Udlejer eller dennes repræsentant: Kennet Zangger

Underskrevet 27/05-2025 kl. 18:03

Lejer: [redacted]

27/05-2025 kl. 18:03

Med sin underskrift bekræfter [redacted] for modtagelsen af rapporten

Er det lejede mangelfuldt ved lejeforholdets begyndelse, skal lejer 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.

Tilstandsvurdering – forklaringer

Ny
Det vurderede er nyt eller fremstår som nyt, dvs. uden umiddelbare ridser, huller, nuanceforskelle, pletter eller andre brugsspor. Installationer og inventar er ligeledes fuldt funktionsdygtigt og har ikke været repareret.

God
Det vurderede er i god stand. Der kan være svage nuanceforskelle og enkelte ridser og/eller pletter. I vægge kan der forekomme små og få huller. Installationer og inventar fungerer uden problemer men kan have mindre brugsspor.

Slidt
Det vurderede bærer præg af brug. Der er huller, nuanceforskelle og/eller ridser samt nedslidning. Installationer og inventar fungerer men bærer præg af brug med ridser og/eller pletter

Forsømt
Det vurderede er decideret misligholdt. Der er kraftige nuanceforskelle, huller, hak og/eller pletter, som kræver udbedring eller udskiftning. Gulve er gennemslidte og kræver afhøvling. Installationer og inventar er mangelfuldt eller defekt og kræver udskiftning eller reparation.

Mangler
Det vurderede forefindes ikke.

Bilag 1 - billede 1 Tilbage til top

Billede af måler: Inst.nr.: 19097078



Bilag 2 - billede 1 Tilbage til to

Billede af måler: Inst.nr.: 5706567004806



Bilag 3 - billede 1 Tilbage til to

Billede af måler: Inst.nr.: 79103111503



Bilag 4 - billede 1 Tilbage til top

Billede af nøgler



Fejl- og mangelliste

Hedesøvej 15, 1. 1, 2640 Hedehusene

Lejemålsnr.:	-	**Dato for indkaldelse til syn:**	06/05-2025
Udlejer/repræsentant:	Kenneth Zangger	**Synsdato:**	27/05-2025 kl. 17:40
Lejer:	[redacted]		

Der blev ikke indrapporteret nogen fejl eller mangl

Indflytningssyn

Hedesøvej 15, 1. 2, 2640 Hedehusene

Lejemålsnr.:	-	**Dato for indkaldelse til syn:**	01/05-2025
Udlejer/repræsentant:	Kenneth Zangger	**Synsdato:**	15/05-2025 kl. 17:52
Lejer:	[redacted]		

Køkken

Enheder	Konstateret tilstand
Loft	God
Vægge	God
Gulv	God
Træværk	God
Vinduer	God
Radiatorer	God
Stikkontakter og afbrydere	God
Døre og karme	God
Vask	G
Vandhaner	God
Bordplade	God
Skabe/hylder/skuffer	God
Fliser	God
Komfur	God
Ovn	God
Emhætte	God
Køleskab	God
Opvaskemaskine	God
Brandalarm	God

Badeværelse

Enheder	Konstateret tilstand
Loft	God
Vægge	God
Gulv	God

Træværk	God
Vinduer	Go
Radiatorer	God
Stikkontakter og afbrydere	God
Døre og karme	God
Toilet	God
Vask	God
Vandhaner	God

Beskrivelse:

Repareres	Udbedres af udlejer

Skal skiftes

Se billeder i bilag 1

Bordplade	God
Bruseniche/badekar	God

Beskrivelse:

Rengøres	Udbedres af udlejer

Glasvæg er 100% til kalket. Rengøring er bestilt.

Se billeder i bilag 2

Skabe/hylder/skuffer	God
Fliser	God

Entré

Enheder	Konstateret tilstand
Loft	God
Vægge	God
Gulv	God
Træværk	Go
Vinduer	God
Radiatorer	God
Stikkontakter og afbrydere	God
Døre og karme	God
Brandalarm	God

Stue

Enheder	Konstateret tilstand
Loft	God
Vægge	God
Gulv	God

Beskrivelse:

Ingen udbedring (kun dokumentation)	Udbedres ikke

Hak i gulve flere steder. Dokumentation taget af de værested steder.
Se billeder i bilag 3

Træværk	Go
Vinduer	God
Radiatorer	God
Stikkontakter og afbrydere	God
Døre og karme	God
Brandalarm	God

Soveværelse

Enheder	Konstateret tilstand
Loft	God
Vægge	God
Gulv	God

Beskrivelse:

Ingen udbedring (kun dokumentation)	Udbedres ikke

Gulve ligger løst ved vindue.
Se billeder i bilag 4

Ingen udbedring (kun dokumentation)	Udbedres ikke

Gulve ligger løst.
Se billeder i bilag 5

Træværk	Go
Vinduer	God
Radiatorer	God

800

Stikkontakter og afbrydere	God

Beskrivelse:

Repareres	Udbedres af udlejer

Brandalarm er defekt.

Se billeder i bilag 6

Døre og karme	God
Brandalarm	God

Værelse lille

Enheder	Konstateret tilstand
Loft	God
Vægge	God
Gulv	God
Træværk	God
Vinduer	God
Radiatorer	God
Stikkontakter og afbrydere	God

Beskrivelse:

Repareres	Udbedres af udlejer

Hul i væg ved kontakt.

Se billeder i bilag 7

Døre og karme	God

Værelse

Enheder	Konstateret tilstand
Loft	God
Vægge	God
Gulv	God
Træværk	God
Vinduer	Go
Radiatorer	God
Stikkontakter og afbrydere	God
Døre og karme	God

Depotrum

Enheder	Konstateret tilstand
Loft	God
Vægge	God
Gulv	God
Træværk	Go
Vinduer	God
Radiatorer	God
Stikkontakter og afbrydere	God
Døre og karme	God

Måleraflæsninger

Type	Information	Måling	Bila
Vand	Inst.nr.: 19097053	253.7 m³	Bilag 8
Varme (kWh)	Inst.nr.: 57065670		Bilag 9
El	Inst.nr.: 79103111510	6850 kWh	Bilag 10

Nøgleoverlevering

Type	Antal
Hoveddør	3

Bilag 11

Dokumentation for aflevering og bekræftelse for modtagelse

[redacted] var til stede ved synet	15/05-2025 kl. 17:52
[redacted] modtog flytterapporten pr. mail	15/05-2025 kl. 18:17
[redacted] modtog flytterapporten pr. SMS	15/05-2025 kl. 18:17
[redacted] godkendte modtagelsen af rapporten	15/05-2025 kl. 18:17

[redacted]

Udlejer eller dennes repræsentant: Kennet Zangger

Underskrevet 15/05-2025 kl. 18:17

[redacted]

Lejer: [redacted]

15/05-2025 kl. 18:17

Med sin underskrift bekræfte [redacted] for modtagelsen af rapporten

Er det lejede mangelfuldt ved lejeforholdets begyndelse, skal lejer 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.

Tilstandsvurdering – forklaring

Ny
Det vurderede er nyt eller fremstår som nyt, dvs. uden umiddelbare ridser, huller, nuanceforskelle, pletter eller andre brugsspor. Installationer og inventar er ligeledes fuldt funktionsdygtigt og har ikke været repareret.

God
Det vurderede er i god stand. Der kan være svage nuanceforskelle og enkelte ridser og/eller pletter. I vægge kan der forekomme små og få huller. Installationer og inventar fungerer uden problemer men kan have mindre brugsspor.

Slidt
Det vurderede bærer præg af brug. Der er huller, nuanceforskelle og/eller ridser samt nedslidning. Installationer og inventar fungerer men bærer præg af brug med ridser og/eller pletter

Forsømt
Det vurderede er decideret misligholdt. Der er kraftige nuanceforskelle, huller, hak og/eller pletter, som kræver udbedring eller udskiftning. Gulve er gennemslidte og kræver afhøvling. Installationer og inventar er mangelfuldt eller defekt og kræver udskiftning eller reparation.

Mangler
Det vurderede forefindes ikke.

Bilag 1 - billede 1 Tilb

Billede af Badeværelse, Vandhaner: Skal skiftes



Bilag 1 - billede 2 Tilbage til

Billede af Badeværelse, Vandhaner: Skal skiftes



Bilag 2 - billede 1 Tilbage til t

Billede af Badeværelse, Bruseniche/badekar: Glasvæg er 100% til kalket. Rengøring er bestilt.



Bilag 3 - billede 1 Tilbage til top

Billede af Stue, Gulv: Hak i gulve flere steder. Dokumentation taget af de værested steder.



Bilag 3 - billede 2 Tilbage til top

Billede af Stue, Gulv: Hak i gulve flere steder. Dokumentation taget af de værested steder.



Bilag 3 - billede 3 Tilbage til to

Billede af Stue, Gulv: Hak i gulve flere steder. Dokumentation taget af de værested steder



Bilag 4 - billede 1 Tilbage til top

Billede af Soveværelse, Gulv: Gulve ligger løst ved vindue.



Bilag 5 - billede 1 Tilbage til to

Billede af Soveværelse, Gulv: Gulve ligger løst.



Bilag 6 - billede 1 Tilbage til to

Billede af Soveværelse, Stikkontakter og afbrydere: Brandalarm er defekt.



Bilag 7 - billede 1 Tilbage til top

Billede af Værelse lille, Stikkontakter og afbrydere: Hul i væg ved kontakt.



Bilag 8 - billede 1 Tilbage til top

Billede af måler: Inst.nr.: 19097053



Bilag 9 - billede 1 Tilbage til top

Billede af måler: Inst.nr.: 5706567004806



Bilag 10 - billede 1 Tilbage ti

Billede af måler: Inst.nr.: 79103111510



Bilag 11 - billede 1 Tilbage til to

Billede af nøgler



Indflytningssyn

Hedesøvej 15, 2. 1, 2640 Hedehusene

Lejemålsnr.: -
Udlejer/repræsentant: Kenneth Zangger
Lejer: [redacted]

Dato for indkaldelse til syn: 01/04-2025
Synsdato: 15/04-2025 kl. 17:51

Køkken

Enheder	Konstateret tilstand
Loft	God
Vægge	God
Gulv	God
Træværk	Go
Vinduer	Go
Radiatorer	God
Stikkontakter og afbrydere	God
Døre og karme	God
Vask	God
Vandhaner	God
Bordplade	God
Skabe/hylder/skuffer	God
Fliser	God
Komfur	God
Ovn	God
Emhætte	God
Køleskab	God
Opvaskemaskine	God
Brandalarm	God

Badeværelse

Enheder	Konstateret tilstand
Loft	God
Vægge	God
Gulv	God

Træværk	God
Vinduer	God
Radiatorer	God
Stikkontakter og afbrydere	God
Døre og karme	God
Toilet	God
Vask	G
Vandhaner	God
Bordplade	God
Bruseniche/badekar	God
Skabe/hylder/skuffer	God
Fliser	God

Entré

Enheder	Konstateret tilstand
Loft	God
Vægge	God
Gulv	God
Træværk	Go
Vinduer	God
Radiatorer	God
Stikkontakter og afbrydere	God
Døre og karme	God
Brandalarm	God

Stue

Enheder	Konstateret tilstand
Loft	God
Vægge	God
Gulv	God
Træværk	Go
Vinduer	God
Radiatorer	God

Stikkontakter og afbrydere	God
Døre og karme	God
Brandalarm	God

Soveværelse

Enheder	Konstateret tilstand
Loft	God
Vægge	God
Gulv	God
Træværk	Go
Vinduer	Go
Radiatorer	God
Stikkontakter og afbrydere	God
Døre og karme	God
Brandalarm	God

Værelse

Enheder	Konstateret tilstand
Loft	God
Vægge	God
Gulv	God
Træværk	God
Vinduer	God
Radiatorer	God
Stikkontakter og afbrydere	God
Døre og karme	God

Værelse

Enheder	Konstateret tilstand
Loft	God
Vægge	God
Gulv	God
Træværk	Go

Vindue	
Radiatorer	God
Stikkontakter og afbrydere	God
Døre og karme	God

Måleraflæsninger

Type	Information	Måling	Bilag
Vand	Inst.nr.: 19097062	19097062	Bilag 1
Varme (kWh)	Inst.nr.: 72611458	2.16	Bilag 2
El	Inst.nr.: 79103111534	1791 kWh	Bilag 3

Nøgleoverlevering

Type	Antal
Hoveddør	3

Bilag 4

Dokumentation for aflevering og bekræftelse for modtagelse

[redacted]	var til stede ved synet	15/04-2025 kl. 17:51
[redacted]	modtog flytterapporten pr. mail	15/04-2025 kl. 18:03
[redacted]	modtog flytterapporten pr. SMS	15/04-2025 kl. 18:03
[redacted]	godkendte modtagelsen af rapporten	15/04-2025 kl. 18:03

[redacted]

[redacted]

Udlejer eller dennes repræsentant: Kenneth Zangger

Underskrevet 15/04-2025 kl. 18:03

Lejer: [redacted]
[redacted] 84
[redacted]
15/04-2025 kl. 18:03

Med sin underskrift bekræfter [redacted] for modtagelsen af rapporten

Er det lejede mangelfuldt ved lejeforholdets begyndelse, skal lejer 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.

Tilstandsvurdering – forklaringer

Ny
Det vurderede er nyt eller fremstår som nyt, dvs. uden umiddelbare ridser, huller, nuanceforskelle, pletter eller andre brugsspor. Installationer og inventar er ligeledes fuldt funktionsdygtigt og har ikke været repareret.

God
Det vurderede er i god stand. Der kan være svage nuanceforskelle og enkelte ridser og/eller pletter. I vægge kan der forekomme små og få huller. Installationer og inventar fungerer uden problemer men kan have mindre brugssp

Slidt
Det vurderede bærer præg af brug. Der er huller, nuanceforskelle og/eller ridser samt nedslidning. Installationer og inventar fungerer men bærer præg af brug med ridser og/eller pletter.

Forsømt
Det vurderede er decideret misligholdt. Der er kraftige nuanceforskelle, huller, hak og/eller pletter, som kræver udbedring eller udskiftning. Gulve er gennemslidte og kræver afhøvling. Installationer og inventar er mangelfuldt eller defekt og kræver udskiftning eller reparation.

Mangler
Det vurderede forefindes ikke.

Bilag 1 - billede 1 Tilbage til

Billede af måler: Inst.nr.: 19097062



Bilag 2 - billede 1 Tilbage til to

Billede af måler: Inst.nr.: 72611458



Bilag 3 - billede 1 Tilbage til to

Billede af måler: Inst.nr.: 79103111534



Bilag 4 - billede 1 Tilbage til

Billede af nøgler



Fejl- og mangelliste

Hedesøvej 15, 2. 1, 2640 Hedehusene

Lejemålsnr.:	-	**Dato for indkaldelse til syn:**	01/04-2025
Udlejer/repræsentant:	Kenneth Zangger	**Synsdato:**	15/04-2025 kl. 17:51
Lejer:	[redacted]		

Køkken

Enheder

Loft

Beskrivelse:

Ventilation in general was not workin upon move-in. Was beeping for the first days but seems to be workin for now. Ventilation above stove seems to be functioning but quite weak. Possible follow-up, as agreen with Kenneth.

Badeværelse

Enheder

Bruseniche/badekar

Beskrivelse:

Top showerhead was completely unfunctional upon move-in, mostly due to kalk build-up. We managed to clean most of the kalk for now, might need a proper follow-up later on.

Se billeder i bilag 1

Entré

Enheder

Vægge

Beskrivelse:

Minor scratches/defects on walls in hallway/entry

Se billeder i bilag 2

Stue

Enheder
Gulv

Beskrivelse:

A few deeper/dark scratches on floor in living area. Significant gap between wallpanel and floor in main bedroom.

Se billeder i bilag 3

Soveværelse

Enheder
Vinduer

Beskrivelse:

Handle in main bedroom is very loose, needs to be handled gently - but functioning if used with caution.

Se billeder i bilag 4

Bilag 1 - billede 1 Tilbage til top

Billede af Badeværelse, Bruseniche/badekar: Top showerhead was completely unfunctional upon move-in, mostly due to kalk build-up. We managed to clean most of the kalk for now, might need a proper follow-up later on.



Bilag 2 - billede 1 Tilbage til top

Billede af Entré, Vægge: Minor scratches/defects on walls in hallway/entry



Bilag 2 - billede 2 Tilbage til to

Billede af Entré, Vægge: Minor scratches/defects on walls in hallway/entry



Bilag 2 - billede 3 Tilbage til top

Billede af Entré, Vægge: Minor scratches/defects on walls in hallway/entry



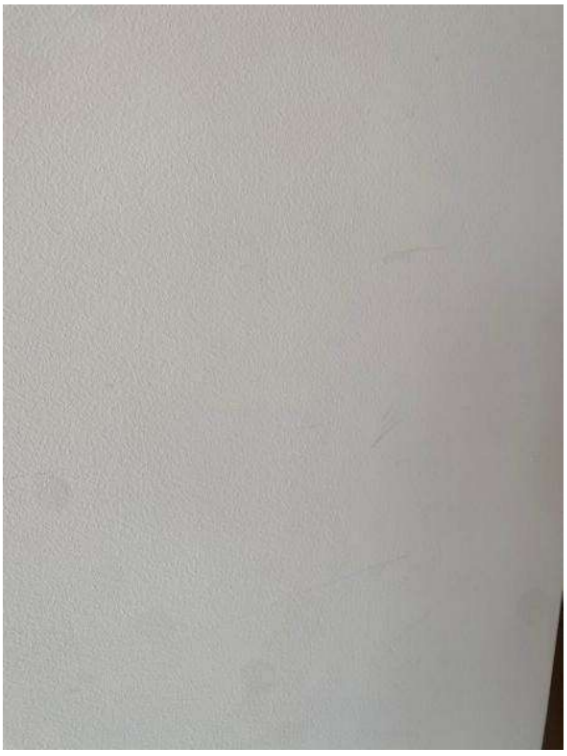
Bilag 2 - billede 4 Tilbage til

Billede af Entré, Vægge: Minor scratches/defects on walls in hallway/entry



Bilag 2 - billede 5 Tilbage til top

Billede af Entré, Vægge: Minor scratches/defects on walls in hallway/entry



Bilag 2 - billede 6 Tilbage til to

Billede af Entré, Vægge: Minor scratches/defects on walls in hallway/entry



Bilag 3 - billede 1 Tilbage til top

Billede af Stue, Gulv: A few deeper/dark scratches on floor in living area. Significant gap between wallpa and floor in main bedroom.



Bilag 3 - billede 2 Tilbage til top

Billede af Stue, Gulv: A few deeper/dark scratches on floor in living area. Significant gap between wallpane and floor in main bedroom.



Bilag 3 - billede 3 Tilbage til top

Billede af Stue, Gulv: A few deeper/dark scratches on floor in living area. Significant gap between wallpane and floor in main bedroom.



Bilag 4 - billede 1 Tilbage til top

Billede af Soveværelse, Vinduer: Handle in main bedroom is very loose, needs to be handled gently - but functioning if used with caution.



Indflytningssyn

Hedesøvej 15, 2. 2, 2640 Hedehusene

Lejemålsnr.:	-	**Dato for indkaldelse til syn:**	01/03-2025
Udlejer/repræsentant:	Kenneth Zangger	**Synsdato:**	15/03-2025 kl. 10:40
Lejer:	[redacted]		

Køkken

Enheder	Konstateret tilstand
Loft	God
Vægge	God
Gulv	God
Træværk	Go
Vinduer	Go
Radiatorer	God
Stikkontakter og afbrydere	God
Døre og karme	God
Vask	God

Beskrivelse:

Ingen udbedring (kun dokumentation)	Udbedres ikke

Kalk på vasken.
Se billeder i bilag 1

Vandhaner	God
Bordplade	God
Skabe/hylder/skuffer	God

Beskrivelse:

Ingen udbedring (kun dokumentation)	Udbedres ikke

Knækket køleskab hylde.
Se billeder i bilag 2

Fliser	God
Komfur	God
Ovn	God
Emhætte	God
Køleskab	God

Opvaskemaskine	God
Brandalarm	God

Badeværelse

Enheder	Konstateret tilstand
Loft	God
Vægge	God

Beskrivelse:

Ingen udbedring (kun dokumentation)	Udbedres ikke

Hak i væggen

Se billeder i bilag 3

Gulv	God
Træværk	God
Vinduer	Go
Radiatorer	God
Stikkontakter og afbrydere	God
Døre og karme	God
Toilet	God
Vask	G
Vandhaner	God
Bordplade	God
Bruseniche/badekar	God
Skabe/hylder/skuffer	God
Fliser	God

Entré

Enheder	Konstateret tilstand
Loft	God
Vægge	God
Gulv	God

Træværk	Go

Beskrivelse:

Ingen udbedring (kun dokumentation)	Udbedres ikke

Hak ved hoveddøren.

Se billeder i bilag 4

Vinduer	Go
Radiatorer	God
Stikkontakter og afbrydere	God
Døre og karme	God
Brandalarm	God

Stue

Enheder	Konstateret tilstand
Loft	God
Vægge	God
Gulv	God
Træværk	Go

Beskrivelse:

Ingen udbedring (kun dokumentation)	Udbedres ikke

Hak i panel.

Se billeder i bilag 5

Vinduer	Go
Radiatorer	God
Stikkontakter og afbrydere	God
Døre og karme	God
Brandalarm	God

Soveværelse

Enheder	Konstateret tilstand
Loft	God
Vægge	God
Gulv	God

Træværk	God

Beskrivelse:

Ingen udbedring (kun dokumentation)	Udbedres ikke

Hak panel soveværelset

Se billeder i bilag 6

Vinduer	Go
Radiatorer	God
Stikkontakter og afbrydere	God
Døre og karme	God
Brandalarm	God

Værelse

Enheder	Konstateret tilstand
Loft	God
Vægge	God
Gulv	God
Træværk	Go

Beskrivelse:

Ingen udbedring (kun dokumentation)	Udbedres ikke

Hak panel.

Se billeder i bilag 7

Vinduer	God
Radiatorer	God
Stikkontakter og afbrydere	God
Døre og karme	God

Beskrivelse:

Ingen udbedring (kun dokumentation)	Udbedres ikke

Hak i skab.

Se billeder i bilag 8

Depot

Enheder	Konstateret tilstand

Vægge	Slidt

Beskrivelse:

Ingen udbedring (kun dokumentation)	Udbedres ikke

Gulvet er ikke pænt.

Se billeder i bilag 9

Altan

Enheder	Konstateret tilstand
Vægge	Slidt
Træværk	Slidt
Vinduer	Slid
Stikkontakter og afbrydere	Slidt
Vandhaner	Slidt
Tagrender	Slidt
Have/hæk/bede	Slidt
Terrasse	Slid

Beskrivelse:

Ingen udbedring (kun dokumentation)	Udbedres ikke

Slidt.

Se billeder i bilag 10

Sternbrædder	Slidt
Udhæng	Slidt
Postkasse	Slidt
Terrasse	Sl

Måleraflæsninger

Type	Information	Måling	Bilag
Varme (kWh)	Inst.nr.: 5706567004804	12635	Bilag 11
Vand	Inst.nr.: 19097059	243.566 m³	Bilag 12
El	Inst.nr.: 79103111527	6666 kWh	Bilag 13

Nøgleoverlevering

Type	Antal
Hoveddør	3

Bilag 14

Dokumentation for aflevering og bekræftelse for modtagelse

[redacted] var til stede ved synet	15/03-2025 kl. 10:40
[redacted] modtog flytterapporten pr. mail	15/03-2025 kl. 11:04
[redacted] modtog flytterapporten pr. SMS	15/03-2025 kl. 11:04
[redacted] godkendte modtagelsen af rapporten	15/03-2025 kl. 11:04

[redacted]

Udlejer eller dennes repræsentant: Kenneth Zangger

Underskrevet 15/03-2025 kl. 11:04

[redacted]

Lejer: [redacted]

15/03-2025 kl. 11:04

Med sin underskrift bekræfter [redacted] for modtagelsen af rapporten

Er det lejede mangelfuldt ved lejeforholdets begyndelse, skal lejer 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.

Tilstandsvurdering – forklaringer

Ny
Det vurderede er nyt eller fremstår som nyt, dvs. uden umiddelbare ridser, huller, nuanceforskelle, pletter eller andre brugsspor. Installationer og inventar er ligeledes fuldt funktionsdygtigt og har ikke været repareret.

God
Det vurderede er i god stand. Der kan være svage nuanceforskelle og enkelte ridser og/eller pletter. I vægge kan der forekomme små og få huller. Installationer og inventar fungerer uden problemer men kan have mindre brugsspor.

Slidt
Det vurderede bærer præg af brug. Der er huller, nuanceforskelle og/eller ridser samt nedslidning. Installationer og inventar fungerer men bærer præg af brug med ridser og/eller plette

Forsømt
Det vurderede er decideret misligholdt. Der er kraftige nuanceforskelle, huller, hak og/eller pletter, som kræver udbedring eller udskiftning. Gulve er gennemslidte og kræver afhøvling. Installationer og inventar er mangelfuldt eller defekt og kræver udskiftning eller reparation.

Mangler
Det vurderede forefindes ikke.

Bilag 1 - billede 1 Tilbage til top

Billede af Køkken, Vask: Kalk på vasken.



Bilag 1 - billede 2 Tilbage til t

Billede af Køkken, Vask: Kalk på vasken.



Bilag 2 - billede 1 Tilbage til top

Billede af Køkken, Skabe/hylder/skuffer: Knækket køleskab hylde.



Bilag 3 - billede 1 Tilbage til top

Billede af Badeværelse, Vægge: Hak i væggen



Bilag 4 - billede 1 Tilbage til top

Billede af Entré, Træværk: Hak ved hoveddøren



Bilag 5 - billede 1 Tilbage til top

Billede af Stue, Træværk: Hak i panel.



Bilag 5 - billede 2 Tilbage til top

Billede af Stue, Træværk: Hak i panel.



Bilag 5 - billede 3 Tilba

Billede af Stue, Træværk: Hak i panel.



Bilag 6 - billede 1 Tilbage til top

Billede af Soveværelse, Træværk: Hak panel soveværelset



Bilag 7 - billede 1 Tilbage til top

Billede af Værelse, Træværk: Hak panel.



Bilag 7 - billede 2 Tilbage til

Billede af Værelse, Træværk: Hak panel.



Bilag 8 - billede 1 Tilbage til

Billede af Værelse, Døre og karme: Hak i skab.



Bilag 9 - billede 1 Tilbage til top

Billede af Depot, Vægge: Gulvet er ikke pænt.



Bilag 9 - billede 2 Tilbage til top

Billede af Depot, Vægge: Gulvet er ikke pænt.



Bilag 10 - billede 1 Tilbage til to

Billede af Altan, Terrasse: Slidt.



Bilag 11 - billede 1 Tilbage til top

Billede af måler: Inst.nr.: 5706567004804



Bilag 12 - billede 1 Tilbage til to

Billede af måler: Inst.nr.: 19097059



Bilag 13 - billede 1 Tilbage til to

Billede af måler: Inst.nr.: 79103111527



Bilag 14 - billede 1 Tilbage til top

Billede af nøgler



Fejl- og mangelliste

Hedesøvej 15, 2. 2, 2640 Hedehusene

Lejemålsnr.:	-	**Dato for indkaldelse til syn:**	01/03-2025
Udlejer/repræsentant:	Kenneth Zangger	**Synsdato:**	15/03-2025 kl. 10:40
Lejer:	[redacted]		

Køkken

Enheder

Gulv

Beskrivelse:

the floor is scratched in all the rooms

Se billeder i bilag 1

the floor is swollen in many areas. the wooden floor has absorbed water and swollen.

Se billeder i bilag 2

Køkken

Enheder

Døre og karme

Beskrivelse:

the entrance door handle has this defect and moves a little

Se billeder i bilag 3

The doors and frames have these defects

Se billeder i bilag 4

Køkken

Enheder

Vandhaner

Beskrivelse:

The bathroom and kitchen taps have stains and limescale that won't go away

Se billeder i bilag 5

bathroom taps with defects

bathroom taps with defects

Se billeder i bilag 6

Køkken

Enheder

Bordplade

Beskrivelse:

the table top has some defects

Se billeder i bilag 7

Køkken

Enheder

Skabe/hylder/skuffer

Beskrivelse:

the kitchen cabinet has these signs

Se billeder i bilag 8

the bathroom drawer has this defect

Se billeder i bilag 9

Køkken

Enheder

Komfur

Beskrivelse:

The cookers have these defectes

Se billeder i bilag 10

Køkken

Enheder

Køleskab

Beskrivelse:

the lower part of the fridge shows this obvious sign of swelling

Se billeder i bilag 11

Køkken

Enheder

Opvaskemaskine

Beskrivelse:

the dishwasher has a very obvious sign

Se billeder i bilag 12

Bilag 1 - billede 1 Tilbage til top

Billede af Køkken, Gulv: the floor is scratched in all the rooms



Bilag 1 - billede 2 Tilbage til top

Billede af Køkken, Gulv: the floor is scratched in all the rooms



Bilag 1 - billede 3 Tilbage til top

Billede af Køkken, Gulv: the floor is scratched in all the rooms



Bilag 1 - billede 4 Tilbage til top

Billede af Køkken, Gulv: the floor is scratched in all the rooms



Bilag 1 - billede 5 Tilbage til to

Billede af Køkken, Gulv: the floor is scratched in all the rooms



Bilag 1 - billede 6 Tilbage til

Billede af Køkken, Gulv: the floor is scratched in all the rooms



Bilag 1 - billede 7 Tilbage til top

Billede af Køkken, Gulv: the floor is scratched in all the rooms



Bilag 1 - billede 8 Tilbage til top

Billede af Køkken, Gulv: the floor is scratched in all the rooms



Bilag 1 - billede 9 Tilbage til

Billede af Køkken, Gulv: the floor is scratched in all the rooms



Bilag 1 - billede 10 Tilbage til to

Billede af Køkken, Gulv: the floor is scratched in all the rooms



Bilag 1 - billede 11 Tilbage til top

Billede af Køkken, Gulv: the floor is scratched in all the rooms



Bilag 1 - billede 12 Tilbage til top

Billede af Køkken, Gulv: the floor is scratched in all the rooms



Bilag 1 - billede 13 Tilbage til top

Billede af Køkken, Gulv: the floor is scratched in all the rooms



Bilag 1 - billede 14 Tilbage til to

Billede af Køkken, Gulv: the floor is scratched in all the rooms



Bilag 1 - billede 15 Tilbage til top

Billede af Køkken, Gulv: the floor is scratched in all the rooms



Bilag 1 - billede 16 Tilbage til top

Billede af Køkken, Gulv: the floor is scratched in all the rooms



Bilag 1 - billede 17 Tilbage til top

Billede af Køkken, Gulv: the floor is scratched in all the rooms



Bilag 1 - billede 18 Tilbage til

Billede af Køkken, Gulv: the floor is scratched in all the rooms



Bilag 1 - billede 19 Tilbage til top

Billede af Køkken, Gulv: the floor is scratched in all the rooms



Bilag 1 - billede 20 Tilbage til to

Billede af Køkken, Gulv: the floor is scratched in all the rooms



Bilag 1 - billede 21 Tilbage til t

Billede af Køkken, Gulv: the floor is scratched in all the rooms



Bilag 1 - billede 22 Tilbage til top

Billede af Køkken, Gulv: the floor is scratched in all the rooms



Bilag 1 - billede 23 Tilbage til to

Billede af Køkken, Gulv: the floor is scratched in all the rooms



Bilag 1 - billede 24 Tilbage til top

Billede af Køkken, Gulv: the floor is scratched in all the rooms



Bilag 1 - billede 25 Tilbage til t

Billede af Køkken, Gulv: the floor is scratched in all the rooms



Bilag 1 - billede 26 Tilbage til t

Billede af Køkken, Gulv: the floor is scratched in all the rooms



Bilag 1 - billede 27 Tilbage til top

Billede af Køkken, Gulv: the floor is scratched in all the rooms



Bilag 1 - billede 28 Tilbage til top

Billede af Køkken, Gulv: the floor is scratched in all the rooms



Bilag 1 - billede 29 Tilbage til

Billede af Køkken, Gulv: the floor is scratched in all the rooms



Bilag 1 - billede 30 Tilbage til top

Billede af Køkken, Gulv: the floor is scratched in all the rooms



Bilag 1 - billede 31 Tilba

Billede af Køkken, Gulv: the floor is scratched in all the rooms



Bilag 1 - billede 32 Tilbage til top

Billede af Køkken, Gulv: the floor is scratched in all the rooms



Bilag 1 - billede 33 Tilbage til top

Billede af Køkken, Gulv: the floor is scratched in all the rooms



Bilag 1 - billede 34 Tilbage til top

Billede af Køkken, Gulv: the floor is scratched in all the rooms



Bilag 1 - billede 35 Tilbage til top

Billede af Køkken, Gulv: the floor is scratched in all the rooms



Bilag 1 - billede 36 Tilbage til t

Billede af Køkken, Gulv: the floor is scratched in all the rooms



Bilag 1 - billede 37 Tilb

Billede af Køkken, Gulv: the floor is scratched in all the rooms



Bilag 1 - billede 38 Tilbage til top

Billede af Køkken, Gulv: the floor is scratched in all the rooms



Bilag 1 - billede 39 Tilbage til top

Billede af Køkken, Gulv: the floor is scratched in all the rooms



Bilag 1 - billede 40 Tilbage til top

Billede af Køkken, Gulv: the floor is scratched in all the rooms



Bilag 1 - billede 41 Tilbage til to

Billede af Køkken, Gulv: the floor is scratched in all the rooms



Bilag 1 - billede 42 Tilbage til top

Billede af Køkken, Gulv: the floor is scratched in all the rooms



Bilag 1 - billede 43 Tilbage til top

Billede af Køkken, Gulv: the floor is scratched in all the rooms



Bilag 1 - billede 44 Tilbage til t

Billede af Køkken, Gulv: the floor is scratched in all the rooms



Bilag 1 - billede 45 Tilbage til top

Billede af Køkken, Gulv: the floor is scratched in all the rooms



Bilag 1 - billede 46 Tilbage til to

Billede af Køkken, Gulv: the floor is scratched in all the rooms



Bilag 1 - billede 47 Tilbage til top

Billede af Køkken, Gulv: the floor is scratched in all the rooms



Bilag 1 - billede 48 Tilbage til top

Billede af Køkken, Gulv: the floor is scratched in all the rooms



Bilag 1 - billede 49 Tilbage til

Billede af Køkken, Gulv: the floor is scratched in all the rooms



Bilag 1 - billede 50 Tilbage til to

Billede af Køkken, Gulv: the floor is scratched in all the rooms



Bilag 1 - billede 51 Tilbage til

Billede af Køkken, Gulv: the floor is scratched in all the rooms



Bilag 1 - billede 52 Tilbage til top

Billede af Køkken, Gulv: the floor is scratched in all the rooms



Bilag 1 - billede 53 Tilbage til top

Billede af Køkken, Gulv: the floor is scratched in all the rooms



Bilag 1 - billede 54 Tilbage til top

Billede af Køkken, Gulv: the floor is scratched in all the rooms



Bilag 1 - billede 55 Tilbage til top

Billede af Køkken, Gulv: the floor is scratched in all the rooms



Bilag 2 - billede 1 Tilbage til

Billede af Køkken, Gulv: the floor is swollen in many areas. the wooden floor has absorbed water and swollen.



Bilag 2 - billede 2 Tilbage til top

Billede af Køkken, Gulv: the floor is swollen in many areas. the wooden floor has absorbed water and swollen.



Bilag 2 - billede 3 Tilbage til top

Billede af Køkken, Gulv: the floor is swollen in many areas. the wooden floor has absorbed water and swollen.



Bilag 2 - billede 4 Tilbage til top

Billede af Køkken, Gulv: the floor is swollen in many areas. the wooden floor has absorbed water and swollen.



Bilag 2 - billede 5 Tilbage til top

Billede af Køkken, Gulv: the floor is swollen in many areas. the wooden floor has absorbed water and swollen.



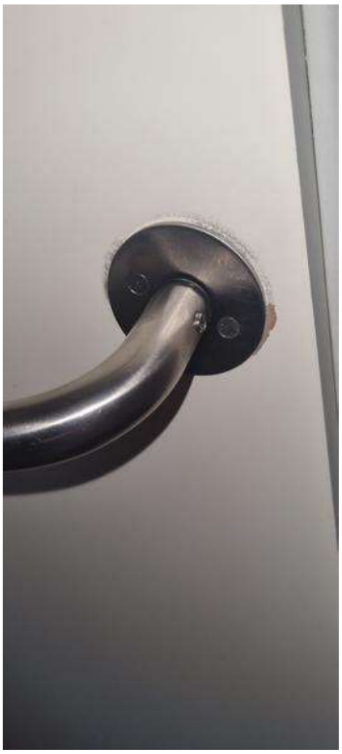
Bilag 2 - billede 6 Tilbage til top

Billede af Køkken, Gulv: the floor is swollen in many areas. the wooden floor has absorbed water and swollen.



Bilag 3 - billede 1 Tilbage til to

Billede af Køkken, Døre og karme: the entrance door handle has this defect and moves a little



Bilag 4 - billede 1 Tilbage til top

Billede af Køkken, Døre og karme: The doors and frames have these defects



Bilag 4 - billede 2 Tilbage til

Billede af Køkken, Døre og karme: The doors and frames have these defects



880

Bilag 4 - billede 3 Tilbage til top

Billede af Køkken, Døre og karme: The doors and frames have these defects



Bilag 4 - billede 4 Tilbage ti

Billede af Køkken, Døre og karme: The doors and frames have these defects



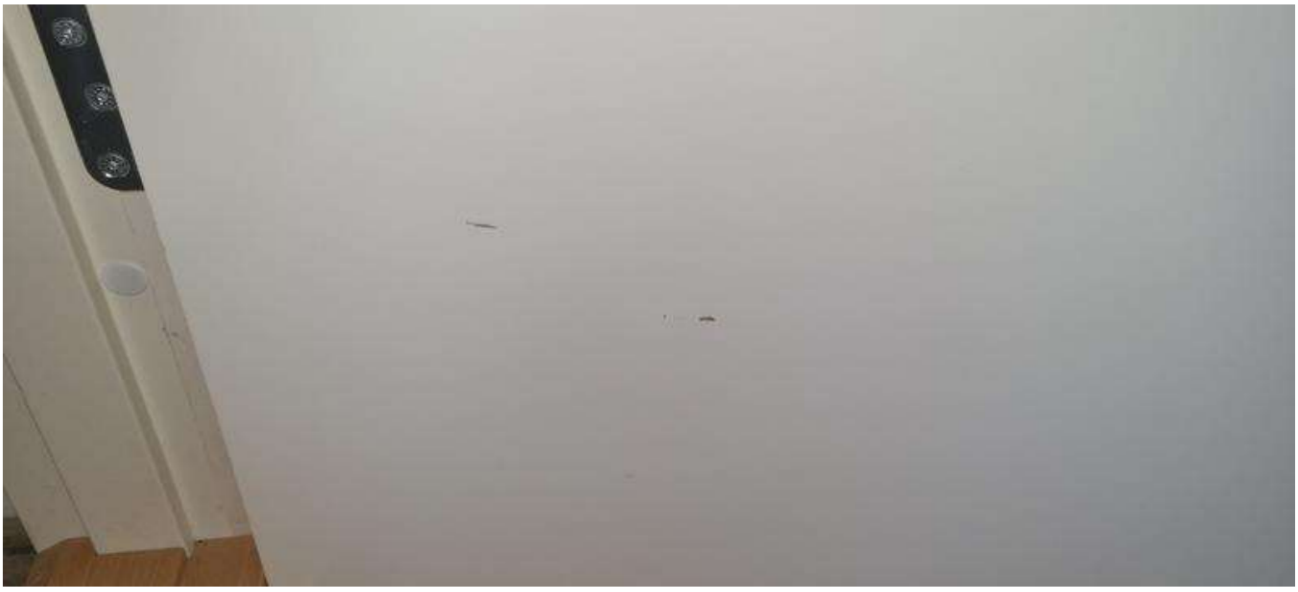
Bilag 4 - billede 5 Tilbage til top

Billede af Køkken, Døre og karme: The doors and frames have these defects



Bilag 4 - billede 6 Tilbage til top

Billede af Køkken, Døre og karme: The doors and frames have these defects



Bilag 4 - billede 7 Tilbage til

Billede af Køkken, Døre og karme: The doors and frames have these defects



Bilag 4 - billede 8 Tilbage til top

Billede af Køkken, Døre og karme: The doors and frames have these defects



Bilag 4 - billede 9 Tilbage til top

Billede af Køkken, Døre og karme: The doors and frames have these defects



Bilag 4 - billede 10 Tilbage til to

Billede af Køkken, Døre og karme: The doors and frames have these defects



Bilag 4 - billede 11 Tilbage til top

Billede af Køkken, Døre og karme: The doors and frames have these defects



Bilag 4 - billede 12 Tilbage til top

Billede af Køkken, Døre og karme: The doors and frames have these defects



Bilag 4 - billede 13 Tilbage til top

Billede af Køkken, Døre og karme: The doors and frames have these defects



Bilag 4 - billede 14 Tilbage til t

Billede af Køkken, Døre og karme: The doors and frames have these defects



Bilag 4 - billede 15 Tilb

Billede af Køkken, Døre og karme: The doors and frames have these defects



Bilag 4 - billede 16 Tilbage til

Billede af Køkken, Døre og karme: The doors and frames have these defects



Bilag 4 - billede 17 Tilbage til to

Billede af Køkken, Døre og karme: The doors and frames have these defects



Bilag 4 - billede 18 Tilbage til to

Billede af Køkken, Døre og karme: The doors and frames have these defects



Bilag 4 - billede 19 Tilbage til top

Billede af Køkken, Døre og karme: The doors and frames have these defects



Bilag 4 - billede 20 Tilbage til

Billede af Køkken, Døre og karme: The doors and frames have these defects



Bilag 4 - billede 21 Tilbage til to

Billede af Køkken, Døre og karme: The doors and frames have these defects



Bilag 4 - billede 22 Tilbage til top

Billede af Køkken, Døre og karme: The doors and frames have these defects



Bilag 4 - billede 23 Tilbage til to

Billede af Køkken, Døre og karme: The doors and frames have these defects



Bilag 4 - billede 24 Tilbage til top

Billede af Køkken, Døre og karme: The doors and frames have these defects



Bilag 4 - billede 25 Tilbage til to

Billede af Køkken, Døre og karme: The doors and frames have these defects



Bilag 4 - billede 26 Tilbage til top

Billede af Køkken, Døre og karme: The doors and frames have these defects



Bilag 4 - billede 27 Tilbage til top

Billede af Køkken, Døre og karme: The doors and frames have these defects



Bilag 4 - billede 28 Tilb

Billede af Køkken, Døre og karme: The doors and frames have these defects



Bilag 4 - billede 29 Tilbage til to

Billede af Køkken, Døre og karme: The doors and frames have these defects



Bilag 4 - billede 30 Tilbage til top

Billede af Køkken, Døre og karme: The doors and frames have these defects



Bilag 4 - billede 31 Tilbage til to

Billede af Køkken, Døre og karme: The doors and frames have these defects



Bilag 4 - billede 32 Tilbage til top

Billede af Køkken, Døre og karme: The doors and frames have these defects



Bilag 4 - billede 33 Tilbage til top

Billede af Køkken, Døre og karme: The doors and frames have these defects



Bilag 4 - billede 34 Tilbage til top

Billede af Køkken, Døre og karme: The doors and frames have these defects



Bilag 4 - billede 35 Tilbage til top

Billede af Køkken, Døre og karme: The doors and frames have these defects



Bilag 4 - billede 36 Tilbage til t

Billede af Køkken, Døre og karme: The doors and frames have these defects



Bilag 4 - billede 37 Tilbage til to

Billede af Køkken, Døre og karme: The doors and frames have these defects



Bilag 4 - billede 38 Tilbage til top

Billede af Køkken, Døre og karme: The doors and frames have these defects



Bilag 4 - billede 39 Tilbage til top

Billede af Køkken, Døre og karme: The doors and frames have these defects



Bilag 4 - billede 40 Tilbag

Billede af Køkken, Døre og karme: The doors and frames have these defects



Bilag 4 - billede 41 Tilbage til top

Billede af Køkken, Døre og karme: The doors and frames have these defects



Bilag 4 - billede 42 Tilbage til top

Billede af Køkken, Døre og karme: The doors and frames have these defects



900

Bilag 4 - billede 43 Tilbage til

Billede af Køkken, Døre og karme: The doors and frames have these defects



Bilag 4 - billede 44 Tilbage til top

Billede af Køkken, Døre og karme: The doors and frames have these defects



Bilag 4 - billede 45 Tilbage til top

Billede af Køkken, Døre og karme: The doors and frames have these defects



Bilag 4 - billede 46 Tilbage til top

Billede af Køkken, Døre og karme: The doors and frames have these defects



Bilag 4 - billede 47 Tilbage til to

Billede af Køkken, Døre og karme: The doors and frames have these defects



Bilag 4 - billede 48 Tilbage til top

Billede af Køkken, Døre og karme: The doors and frames have these defects



Bilag 4 - billede 49 Tilbage til top

Billede af Køkken, Døre og karme: The doors and frames have these defects



Bilag 4 - billede 50 Tilbage til top

Billede af Køkken, Døre og karme: The doors and frames have these defects



Bilag 4 - billede 51 Tilbage til to

Billede af Køkken, Døre og karme: The doors and frames have these defects



Bilag 4 - billede 52 Tilbage til top

Billede af Køkken, Døre og karme: The doors and frames have these defects



Bilag 4 - billede 53 Tilbage til top

Billede af Køkken, Døre og karme: The doors and frames have these defects



Bilag 4 - billede 54 Tilbage til t

Billede af Køkken, Døre og karme: The doors and frames have these defects



Bilag 4 - billede 55 Tilbage til top

Billede af Køkken, Døre og karme: The doors and frames have these defects



Bilag 5 - billede 1 Tilbage til top

Billede af Køkken, Vandhaner: The bathroom and kitchen taps have stains and limescale that won't go away



Bilag 5 - billede 2 Tilbage til t

Billede af Køkken, Vandhaner: The bathroom and kitchen taps have stains and limescale that won't go away



Bilag 5 - billede 3 Tilbage til to

Billede af Køkken, Vandhaner: The bathroom and kitchen taps have stains and limescale that won't go away



Bilag 5 - billede 4 Tilbage til t

Billede af Køkken, Vandhaner: The bathroom and kitchen taps have stains and limescale that won't go away



Bilag 6 - billede 1 Tilbage til to

Billede af Køkken, Vandhaner: bathroom taps with defects



Bilag 6 - billede 2 Tilbage til t

Billede af Køkken, Vandhaner: bathroom taps with defects



Bilag 6 - billede 3 Tilbage til to

Billede af Køkken, Vandhaner: bathroom taps with defects



Bilag 6 - billede 4 Tilbage til top

Billede af Køkken, Vandhaner: bathroom taps with defects



Bilag 6 - billede 5 Tilbage til

Billede af Køkken, Vandhaner: bathroom taps with defects



Bilag 6 - billede 6 Tilbage til top

Billede af Køkken, Vandhaner: bathroom taps with defects



Bilag 7 - billede 1 Tilbage til top

Billede af Køkken, Bordplade: the table top has some defects



Bilag 7 - billede 2 Tilbage til top

Billede af Køkken, Bordplade: the table top has some defects



Bilag 7 - billede 3 Tilbage til top

Billede af Køkken, Bordplade: the table top has some defects



Bilag 8 - billede 1 Tilbage til top

Billede af Køkken, Skabe/hylder/skuffer: the kitchen cabinet has these signs



Bilag 8 - billede 2 Tilbage til top

Billede af Køkken, Skabe/hylder/skuffer: the kitchen cabinet has these signs



Bilag 9 - billede 1 Tilbage til to

Billede af Køkken, Skabe/hylder/skuffer: the bathroom drawer has this defect



Bilag 10 - billede 1 Tilbage til top

Billede af Køkken, Komfur: The cookers have these defectes



Bilag 10 - billede 2 Tilbage til top

Billede af Køkken, Komfur: The cookers have these defectes



Bilag 11 - billede 1 Tilbage til top

Billede af Køkken, Køleskab: the lower part of the fridge shows this obvious sign of swelling



Bilag 12 - billede 1 Tilbage til top

Billede af Køkken, Opvaskemaskine: the dishwasher has a very obvious sign



Indflytningssyn

Hedesøvej 15, 3. 1, 2640 Hedehusene

Lejemålsnr.:	-	**Dato for indkaldelse til syn:**	04/12-2025
Udlejer/repræsentant:	Kenneth Zangger	**Synsdato:**	01/04-2026 kl. 00:00
Lejer:	[redacted]		

Køkken

Enheder	Konstateret tilstand
Loft	God
Vægge	God
Gulv	God

Beskrivelse:

Ingen udbedring (kun dokumentation)	Udbedres ikke

Ridser gulve

Se billeder i bilag 1

Ingen udbedring (kun dokumentation)	Udbedres ikke

Ridser i gulv ved køkken

Se billeder i bilag 2

Træværk	God
Vinduer	God
Radiatorer	God
Stikkontakter og afbrydere	God
Døre og karme	God
Vask	God

Beskrivelse:

Ingen udbedring (kun dokumentation)	Udbedres ikke

Hak i vasken.

Se billeder i bilag 3

Vandhaner	God

Bordplade	God

Beskrivelse:

Ingen udbedring (kun dokumentation)	Udbedres ikke

Slibe mærke bordplade.

Se billeder i bilag 4

Skabe/hylder/skuffer	God
Fliser	God
Komfur	God
Ovn	God
Emhætte	God
Køleskab	God
Opvaskemaskine	God
Brandalarm	God

Badeværelse

Enheder	Konstateret tilstand
Loft	God
Vægge	God
Gulv	God
Træværk	God
Vinduer	God
Radiatorer	God
Stikkontakter og afbrydere	God
Døre og karme	God
Toilet	God
Vask	God
Vandhaner	God
Bordplade	God

Beskrivelse:

Ingen udbedring (kun dokumentation)	Udbedres ikke

Sort ring på bordplade.

Se billeder i bilag 5

Bruseniche/badekar	God

Beskrivelse:

Repareres	Udbedres af udlejer

Sidder løst.

Se billeder i bilag 6

Skabe/hylder/skuffer	God
Fliser	God

Entré

Enheder	Konstateret tilstand
Loft	God
Vægge	God
Gulv	God
Træværk	God
Vinduer	God
Radiatorer	God
Stikkontakter og afbrydere	God
Døre og karme	God
Brandalarm	God

Stue

Enheder	Konstateret tilstand
Loft	God
Vægge	God
Gulv	God
Træværk	God
Vinduer	God
Radiatorer	God
Stikkontakter og afbrydere	God
Døre og karme	God
Brandalarm	God

Soveværelse

Enheder	Konstateret tilstand
Loft	God
Vægge	God
Gulv	God
Træværk	God
Vinduer	God
Radiatorer	God
Stikkontakter og afbrydere	God
Døre og karme	God
Brandalarm	God

Værelse

Enheder	Konstateret tilstand
Loft	God
Vægge	God
Gulv	God
Træværk	God
Vinduer	God
Radiatorer	God
Stikkontakter og afbrydere	God
Døre og karme	God

Værelse

Enheder	Konstateret tilstand
Loft	God
Vægge	God
Gulv	God
Træværk	God
Vinduer	God
Radiatorer	God
Stikkontakter og afbrydere	God
Døre og karme	God

Måleraflæsninger

Type	Information	Måling	Bilag
Vand	Inst.nr.: 19097088	179 m³	Bilag 7
El	Inst.nr.: 79103111558	4733 kWh	Bilag 8

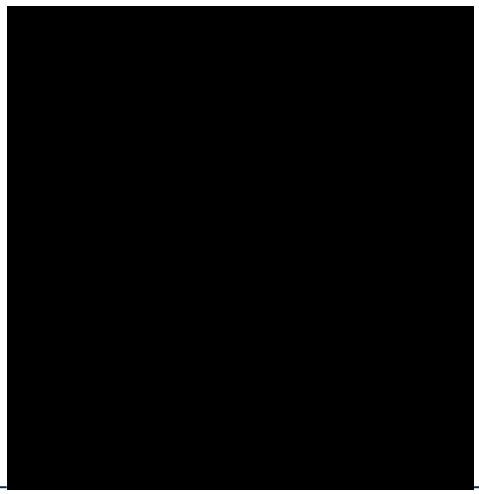
Nøgleoverlevering

Type	Antal
Hoveddør	3

Bilag 9

Dokumentation for aflevering og bekræftelse for modtagelse

[redacted] var til stede ved synet	01/04-2026 kl. 00:00
[redacted] modtog flytterapporten pr. e-mail	30/01-2026 kl. 10:27
[redacted] modtog flytterapporten pr. SMS	30/01-2026 kl. 10:27
[redacted] godkendte modtagelsen af rapporten	30/01-2026 kl. 10:27



Udlejer eller dennes repræsentant: Kenneth Zangger

Underskrevet 30/01-2026 kl. 10:27



Lejer: [redacted]
[redacted]
[redacted]
30/01-2026 kl. 10:27

Med sin underskrift bekræfter [redacted] for modtagelsen af rapporten

Er det lejede mangelfuldt ved lejeforholdets begyndelse, skal lejer 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.

Tilstandsvurdering – forklaringer

Ny
Det vurderede er nyt eller fremstår som nyt, dvs. uden umiddelbare ridser, huller, nuanceforskelle, pletter eller andre brugsspor. Installationer og inventar er ligeledes fuldt funktionsdygtigt og har ikke været repareret.

God
Det vurderede er i god stand. Der kan være svage nuanceforskelle og enkelte ridser og/eller pletter. I vægge kan der forekomme små og få huller. Installationer og inventar fungerer uden problemer men kan have mindre brugsspor.

Slidt
Det vurderede bærer præg af brug. Der er huller, nuanceforskelle og/eller ridser samt nedslidning. Installationer og inventar fungerer men bærer præg af brug med ridser og/eller pletter.

Forsømt
Det vurderede er decideret misligholdt. Der er kraftige nuanceforskelle, huller, hak og/eller pletter, som kræver udbedring eller udskiftning. Gulve er gennemslidte og kræver afhøvling. Installationer og inventar er mangelfuldt eller defekt og kræver udskiftning eller reparation.

Mangler
Det vurderede forefindes ikke.

Bilag 1 - billede 1 Tilbage til top

Billede af Køkken, Gulv: Ridser gulve



Bilag 2 - billede 1 Tilbage til top

Billede af Køkken, Gulv: Ridser i gulv ved køkken



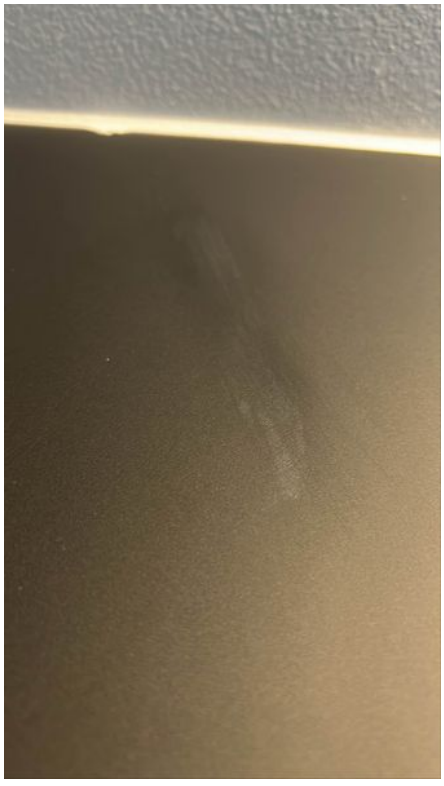
Bilag 3 - billede 1 Tilbage til top

Billede af Køkken, Vask: Hak i vasken.



Bilag 4 - billede 1 Tilbage til top

Billede af Køkken, Bordplade: Slibe mærke bordplade.



Bilag 5 - billede 1 Tilbage til top

Billede af Badeværelse, Bordplade: Sort ring på bordplade.



Bilag 6 - billede 1 Tilbage til top

Billede af Badeværelse, Bruseniche/badekar: Sidder løst.



Bilag 7 - billede 1 Tilbage til top

Billede af måler: Inst.nr.: 19097088



Bilag 8 - billede 1 Tilbage til top

Billede af måler: Inst.nr.: 79103111558



Bilag 9 - billede 1 Tilbage til top

Billede af nøgler



Indflytningssyn

Hedesøvej 15, 4. tv, 2640 Hedehusene

Lejemålsnr.:	-	**Dato for indkaldelse til syn:**	01/03-2025
Udlejer/repræsentant:	Kenneth Zangger	**Synsdato:**	15/03-2025 kl. 13:47
Lejer:	[redacted]		

Køkken

Enheder	Konstateret tilstand
Loft	God
Vægge	God
Gulv	God
Træværk	God
Vinduer	God
Radiatorer	God
Stikkontakter og afbrydere	God
Døre og karme	God
Vask	God
Vandhaner	God
Bordplade	God
Skabe/hylder/skuffer	God
Fliser	God
Komfur	God
Ovn	God
Emhætte	God
Køleskab	God
Opvaskemaskine	God
Brandalarm	God

Entré

Enheder	Konstateret tilstand
Loft	God
Vægge	God
Gulv	God

930

Træværk	God
Vinduer	God
Radiatorer	God
Stikkontakter og afbrydere	God
Døre og karme	God
Brandalarm	God

Stue

Enheder	Konstateret tilstand
Loft	God
Vægge	God
Gulv	God
Træværk	God

Beskrivelse:

Ingen udbedring (kun dokumentation)	Udbedres ikke

Hak i panel.
Se billeder i bilag 1

Vinduer	God
Radiatorer	God
Stikkontakter og afbrydere	God
Døre og karme	God
Brandalarm	God

Værelse lille.

Enheder	Konstateret tilstand
Loft	God
Vægge	God
Gulv	God
Træværk	God
Vinduer	God
Radiatorer	God
Stikkontakter og afbrydere	God
Døre og karme	God

Badeværelse

Enheder	Konstateret tilstand
Loft	God
Vægge	God
Gulv	God
Træværk	God
Vinduer	God
Radiatorer	God
Stikkontakter og afbrydere	God
Døre og karme	God
Toilet	God
Vask	God
Vandhaner	God
Bordplade	God
Bruseniche/badekar	God
Skabe/hylder/skuffer	God
Fliser	God

Toilet

Enheder	Konstateret tilstand
Loft	God
Vægge	God
Gulv	God
Træværk	God
Vinduer	God
Radiatorer	God
Stikkontakter og afbrydere	God
Døre og karme	God
Toilet	God
Vask	God
Vandhaner	God
Bordplade	God
Skabe/hylder/skuffer	God

Fliser	God

Soveværelse

Enheder	Konstateret tilstand
Loft	God
Vægge	God
Gulv	God
Træværk	God
Vinduer	God
Radiatorer	God
Stikkontakter og afbrydere	God
Døre og karme	God
Brandalarm	God

Værelse stort med udgang til terrassen.

Enheder	Konstateret tilstand
Loft	God
Vægge	God
Gulv	God
Træværk	God
Vinduer	God
Radiatorer	God
Stikkontakter og afbrydere	God
Døre og karme	God

Depot

Enheder	Konstateret tilstand
God srand	Ny

Måleraflæsninger

Type	Information	Måling	Bilag
Vand	Inst.nr.: 19097099	1611 m³	Bilag 2
Varme (kWh)	Inst.nr.: 72611457	14.584 kWh	Bilag 3

El	Inst.nr.: 79103111565	5146 kWh	Bilag 4

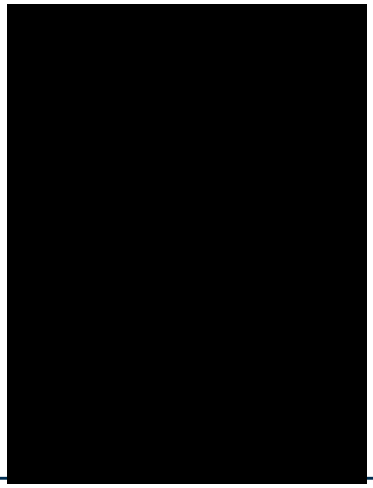
Nøgleoverlevering

Type	Antal
Hoveddør	3

Bilag 5

Dokumentation for aflevering og bekræftelse for modtagelse

[redacted] var til stede ved synet	15/03-2025 kl. 13:47
[redacted] modtog flytterapporten pr. mail	15/03-2025 kl. 14:02
[redacted] modtog flytterapporten pr. SMS	15/03-2025 kl. 14:02
[redacted] godkendte modtagelsen af rapporten	15/03-2025 kl. 14:02



Udlejer eller dennes repræsentant: Kenneth Zangger

Underskrevet 15/03-2025 kl. 14:02



Lejer: [redacted]

15/03-2025 kl. 14:02

Med sin underskrift bekræfter [redacted] for modtagelsen af rapporten

Er det lejede mangelfuldt ved lejeforholdets begyndelse, skal lejer 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.

Tilstandsvurdering – forklaringer

Ny
Det vurderede er nyt eller fremstår som nyt, dvs. uden umiddelbare ridser, huller, nuanceforskelle, pletter eller andre brugsspor. Installationer og inventar er ligeledes fuldt funktionsdygtigt og har ikke været repareret.

God
Det vurderede er i god stand. Der kan være svage nuanceforskelle og enkelte ridser og/eller pletter. I vægge kan der forekomme små og få huller. Installationer og inventar fungerer uden problemer men kan have mindre brugsspor.

Slidt
Det vurderede bærer præg af brug. Der er huller, nuanceforskelle og/eller ridser samt nedslidning. Installationer og inventar fungerer men bærer præg af brug med ridser og/eller pletter.

Forsømt
Det vurderede er decideret misligholdt. Der er kraftige nuanceforskelle, huller, hak og/eller pletter, som kræver udbedring eller udskiftning. Gulve er gennemslidte og kræver afhøvling. Installationer og inventar er mangelfuldt eller defekt og kræver udskiftning eller reparation.

Mangler
Det vurderede forefindes ikke.

Bilag 1 - billede 1 Tilbage til top

Billede af Stue, Træværk: Hak i panel.



Bilag 1 - billede 2 Tilbage til top

Billede af Stue, Træværk: Hak i panel.



Bilag 2 - billede 1 Tilbage til top

Billede af måler: Inst.nr.: 19097099



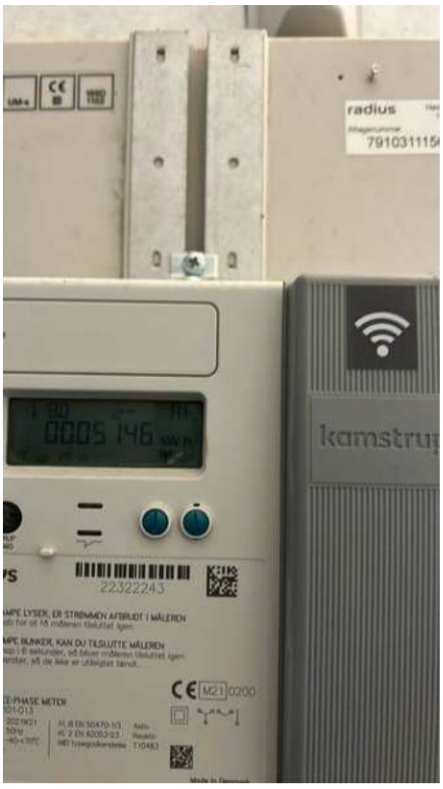
Bilag 3 - billede 1 Tilbage til top

Billede af måler: Inst.nr.: 72611457



Bilag 4 - billede 1 Tilbage til top

Billede af måler: Inst.nr.: 79103111565



Bilag 5 - billede 1 Tilbage til top

Billede af nøgler



Bilag **26**
Gorrissen Federspiel

Aalborg Boligadministration

[redacted]
Hedesøvej 13, st. 1
2640 Hedehusene

Aalborg, den 5. februar 2026
Lejemålsnr. 974 01 002 04

Vedr.: Lejeregulering Hedesøvej 13, st. 1, 2640 Hedehusene.

Under henvisning til den indgåede lejeaftale, reguleres lejen for dit lejemål, pr. 01-03-2026 med nettoprisindekset for oktober måned.

Nyt nettoprisindeks:		122,60
Tidligere nettoprisindeks:		119,90
Stigning i point:		2,70
Stigning i procent:		2,2519
Nuværende årlige leje	Kr.	144.000,00
Stigning: 2,2519% af 144.000,00	Kr.	3.242,76
Ny årlig leje pr. 01-03-2026	Kr.	147.242,76
Leje pr. termin	Kr.	12.270,23

Samtidig opkræves regulering af depositum:

Regulering af depositum (3 måneder)	Kr.	810,69

Reguleringen sker over 3 måneder (marts, april og maj)

Med venlig hilsen
Søparken Terrasse ApS under konkurs
v/ Aalborg Boligadministration ApS

Mikkel Dollerup Langer Hartvig

[redacted]
Hedesøvej 13, 1. 1
2640 Hedehusene

Aalborg Boligadministration

Aalborg, den 5. februar 2026
Lejemålsnr. 974 01 004 06

Vedr.: Lejeregulering Hedesøvej 13, 1. 1, 2640 Hedehusene.

Under henvisning til den indgåede lejeaftale, reguleres lejen for dit lejemål, pr. 01-03-2026 med nettoprisindekset for oktober måned.

Nyt nettoprisindeks:		122,60
Tidligere nettoprisindeks:		119,90
Stigning i point:		2,70
Stigning i procent:		2,2519
Nuværende årlige leje	Kr.	146.400,00
Stigning: 2,2519% af 146.400,00	Kr.	3.296,76
Ny årlig leje pr. 01-03-2026	Kr.	149.696,76
Leje pr. termin	Kr.	12.474,73

Samtidig opkræves regulering af depositum:

Regulering af depositum (3 måneder)	Kr.	824,19
Reguleringen sker over 3 måneder (marts, april og maj)		

Med venlig hilsen
Søparken Terrasse ApS under konkurs
v/ Aalborg Boligadministration ApS

Mikkel Dollerup Langer Hartvig

[redacted]
Hedesøvej 15, st. 1
2640 Hedehusene

Aalborg Boligadministration

Aalborg, den 5. februar 2026
Lejemålsnr. 974 01 007 04

Vedr.: Lejeregulering Hedesøvej 15, st. 1, 2640 Hedehusene.

Under henvisning til den indgåede lejeaftale, reguleres lejen for dit lejemål, pr. 01-03-2026 med nettoprisindekset for oktober måned.

Nyt nettoprisindeks:		122,60
Tidligere nettoprisindeks:		119,90
Stigning i point:		2,70
Stigning i procent:		2,2519
Nuværende årlige leje	Kr.	143.520,00
Stigning: 2,2519% af 143.520,00	Kr.	3.231,84
Ny årlig leje pr. 01-03-2026	Kr.	146.751,84
Leje pr. termin	Kr.	12.229,32

Samtidig opkræves regulering af depositum:

Regulering af depositum (3 måneder)	Kr.	807,96

Reguleringen sker over 3 måneder (marts, april og maj)

Med venlig hilsen
Søparken Terrasse ApS under konkurs
v/ Aalborg Boligadministration ApS

Mikkel Dollerup Langer Hartvig

[redacted]
Hedesøvej 15, 1. 1
2640 Hedehusene

Aalborg Boligadministration

Aalborg, den 5. februar 2026
Lejemålsnr. 974 01 009 04

Vedr.: Lejeregulering Hedesøvej 15, 1. 1, 2640 Hedehusene.

Under henvisning til den indgåede lejeaftale, reguleres lejen for dit lejemål, pr. 01-03-2026 med nettoprisindekset for oktober måned.

Nyt nettoprisindeks:		122,60
Tidligere nettoprisindeks:		119,90
Stigning i point:		2,70
Stigning i procent:		2,2519
Nuværende årlige leje	Kr.	153.900,00
Stigning: 2,2519% af 153.900,00	Kr.	3.465,60
Ny årlig leje pr. 01-03-2026	Kr.	157.365,60
Leje pr. termin	Kr.	13.113,80

Samtidig opkræves regulering af depositum:

Regulering af depositum (3 måneder)	Kr.	866,40

Reguleringen sker over 3 måneder (marts, april og maj)

Med venlig hilsen
Søparken Terrasse ApS under konkurs
v/ Aalborg Boligadministration ApS

Mikkel Dollerup Langer Hartvig

[redacted]
Hedesøvej 15, 1. 2
2640 Hedehusene

Aalborg Boligadministration

Aalborg, den 5. februar 2026
Lejemålsnr. 974 01 010 04

Vedr.: Lejeregulering Hedesøvej 15, 1. 2, 2640 Hedehusene.

Under henvisning til den indgåede lejeaftale, reguleres lejen for dit lejemål, pr. 01-03-2026 med nettoprisindekset for oktober måned.

Nyt nettoprisindeks:		122,60
Tidligere nettoprisindeks:		119,90
Stigning i point:		2,70
Stigning i procent:		2,2519
Nuværende årlige leje	Kr.	141.900,00
Stigning: 2,2519% af 141.900,00	Kr.	3.195,36
Ny årlig leje pr. 01-03-2026	Kr.	145.095,36
Leje pr. termin	Kr.	12.091,28

Samtidig opkræves regulering af depositum:

Regulering af depositum (3 måneder)	Kr.	798,84

Reguleringen sker over 3 måneder (marts, april og maj)

Med venlig hilsen
Søparken Terrasse ApS under konkurs
v/ Aalborg Boligadministration ApS

Mikkel Dollerup Langer Hartvig

[redacted]
Hedesøvej 15, 2. 1
2640 Hedehusene

Aalborg Boligadministration

Aalborg, den 5. februar 2026
Lejemålsnr. 974 01 011 04

Vedr.: Lejeregulering Hedesøvej 15, 2. 1, 2640 Hedehusene.

Under henvisning til den indgåede lejeaftale, reguleres lejen for dit lejemål, pr. 01-03-2026 med nettoprisindekset for oktober måned.

Nyt nettoprisindeks:		122,60
Tidligere nettoprisindeks:		119,90
Stigning i point:		2,70
Stigning i procent:		2,2519
Nuværende årlige leje	Kr.	159.900,00
Stigning: 2,2519% af 159.900,00	Kr.	3.600,72
Ny årlig leje pr. 01-03-2026	Kr.	163.500,72
Leje pr. termin	Kr.	13.625,06

Samtidig opkræves regulering af depositum:

Regulering af depositum (3 måneder)	Kr.	900,18
Reguleringen sker over 3 måneder (marts, april og maj)		

Med venlig hilsen
Søparken Terrasse ApS under konkurs
v/ Aalborg Boligadministration ApS

Mikkel Dollerup Langer Hartvig

[redacted]
Hedesøvej 15, 2. 2
2640 Hedehusene

Aalborg Boligadministration

Aalborg, den 5. februar 2026
Lejemålsnr. 974 01 012 08

Vedr.: Lejeregulering Hedesøvej 15, 2. 2, 2640 Hedehusene.

Under henvisning til den indgåede lejeaftale, reguleres lejen for dit lejemål, pr. 01-03-2026 med nettoprisindekset for oktober måned.

Nyt nettoprisindeks:		122,60
Tidligere nettoprisindeks:		119,90
Stigning i point:		2,70
Stigning i procent:		2,2519
Nuværende årlige leje	Kr.	153.900,00
Stigning: 2,2519% af 153.900,00	Kr.	3.465,60
Ny årlig leje pr. 01-03-2026	Kr.	157.365,60
Leje pr. termin	Kr.	13.113,80

Samtidig opkræves regulering af depositum:

Regulering af depositum (3 måneder)	Kr.	866,40
Reguleringen sker over 3 måneder (marts, april og maj)		

Med venlig hilsen
Søparken Terrasse ApS under konkurs
v/ Aalborg Boligadministration ApS

Mikkel Dollerup Langer Hartvig

[redacted]
Hedesøvej 15, 3. 2
2640 Hedehusene

Aalborg Boligadministration

Aalborg, den 5. februar 2026
Lejemålsnr. 974 01 014 02

Vedr.: Lejeregulering Hedesøvej 15, 3. 2, 2640 Hedehusene.

Under henvisning til den indgåede lejeaftale, reguleres lejen for dit lejemål, pr. 01-03-2026 med nettoprisindekset for oktober måned.

Nyt nettoprisindeks:		122,60
Tidligere nettoprisindeks:		119,90
Stigning i point:		2,70
Stigning i procent:		2,2519
Nuværende årlige leje	Kr.	243.240,00
Stigning: 2,2519% af 243.240,00	Kr.	5.477,52
Ny årlig leje pr. 01-03-2026	Kr.	248.717,52
Leje pr. termin	Kr.	20.726,46

Samtidig opkræves regulering af depositum:

Regulering af depositum (3 måneder)	Kr.	1.369,38

Reguleringen sker over 3 måneder (marts, april og maj)

Med venlig hilsen
Søparken Terrasse ApS under konkurs
v/ Aalborg Boligadministration ApS

Mikkel Dollerup Langer Hartvig

[redacted]
Hedesøvej 15, 4. 1
2640 Hedehusene

Aalborg Boligadministration

Aalborg, den 5. februar 2026
Lejemålsnr. 974 01 015 04

Vedr.: Lejeregulering Hedesøvej 15, 4. 1, 2640 Hedehusene.

Under henvisning til den indgåede lejeaftale, reguleres lejen for dit lejemål, pr. 01-03-2026 med nettoprisindekset for oktober måned.

Nyt nettoprisindeks:		122,60
Tidligere nettoprisindeks:		119,90
Stigning i point:		2,70
Stigning i procent:		2,2519
Nuværende årlige leje	Kr.	242.700,00
Stigning: 2,2519% af 242.700,00	Kr.	5.465,28
Ny årlig leje pr. 01-03-2026	Kr.	248.165,28
Leje pr. termin	Kr.	20.680,44

Samtidig opkræves regulering af depositum:

Regulering af depositum (3 måneder)	Kr.	1.366,32

Reguleringen sker over 3 måneder (marts, april og maj)

Med venlig hilsen
Søparken Terrasse ApS under konkurs
v/ Aalborg Boligadministration ApS

Mikkel Dollerup Langer Hartvig

Bilag **27**
Gorrissen Federspiel

[redacted]

Fra: [redacted] <[redacted]@skel.dk>
Sendt: 21. juli 2025 16:08
Til: [redacted]
Cc: [redacted]; [redacted]; [redacted]; [redacted]
Emne: SV: Opmålingsopgave
Vedhæftede filer: Signature-20250721140916.txt

Hej [redacted]

Jeg er lige vendt tilbage fra ferie i dag, og [redacted] er også gået på ferie, derfor får du først svar nu.

Jeg vil gerne redegøre for vores opmåling. Som bekendt kunne vi ikke opmåle inde i selve lejligheden, så vi har målt på bygningsdele omkring terrassen. Det ligner, at gulvet er sammenfaldende med terrassen, og ud fra denne opmåling kan vi få et estimat af, hvor vi er sådan ca.

Billedet nedenfor er fra vores opmåling, hvor koterne de forskellige steder, vi har målt, er vist. De punkter, der er navngivet EFK 13, 14 og 25, er nok dem, der er tættest på gulvhøjden. Bruger vi vinduesunderkanten, så er koten 43.52 m, og terrænet i det hjørne er koten 30.72, hvilket giver en højde på 12,8 m. Bruger vi EFK 13, så er højden 12.99 m.

Så vi er mellem 80-100 cm over de 12 meter (medmindre gulvet ligger 80 cm under vindues underkant eller terrassen).

Jeg håber, dette giver klarhed over situationen. Du er altid velkommen til at kontakte mig, hvis du har yderligere spørgsmål.



J.nr. 1102117 .

Med venlig hilsen

[redacted]
Landinspektør, Seniorprojektleder

Tlf: [redacted]

Skel dk
landinspektører

CVR: 34203180




46.92 m
EFK11
44.8 m
EFK12
EFK25
43.52 m
43.71 m
EFK13
EFK14
43.6 m
EFK17
EFK16

Søparken Terrasse T2 – Hedesøvej 11-15, Taastrup

Gennemgang af Statisk Dokumentation for bebyggelsen Søparken Terrasse T2, Hedesøvej 11-15, Taastrup.

Søparken Terrasse ApS under konkurs v/kurator Preben Jakobsen

Dato: 09 juli 2025

Indhold

1 Indledning 1

2 Konklusion 2

3 Kommentarer 3

1 Indledning

NIRAS er af advokat [redacted] fra Gorrissen FederspieI blevet bedt om at udføre en teknisk gennemgang af den statiske dokumentation for bebyggelsen Søparken Terrasse T2, Hedesøvej 11-15, Taastrup.

Bebyggelsen T2 består af 15 lejligheder i en terrasseret bebyggelse i op til 5 etager på lidt over 1500 kvm. Ansøgning om byggetilladelse er søgt under BR18 i perioden 1/1-4/7 2019, §§ 35-38. Denne er søgt i overgangsperioden for statikere mellem tidligere anerkendelsesordning og ny certificeringsordning, hvor der i ibrugtagningstilladelsen er angivet, at ansøger ikke benytter sig af certificeret statiker, hvorfor kommunen forestår myndighedsbehandlingen. Dette gælder både konstruktioner og brand.

NIRAS har gennemgået den på kommunens weblager foreliggende statiske dokumentation. Den statiske dokumentation er fundet ustruktureret og hverken fuldkommen eller let tilgængelig. Det er ligeledes svært at danne sammenhæng mellem det tegnede og beregnede, da tegningsmaterialet ikke er fuldkommen. Hvad angår den konkrete bebyggelse T2 gælder den er en mindre del af en samlet bebyggelse. Der er to ens terrassehuse T1 og T2. Gennemgangen af tegningsmaterialet er baseret på Søparken Terrassehus T1, som formodes at være ens med Søparken Terrassehus T2.

NIRAS kommentarer og konklusioner hertil er angivet nedenfor. Kommentarer og konklusioner er baseret på en overordnet gennemgang af den foreliggende statiske dokumentation. Kommentarer og konklusioner er baseret på vores ingeniørmæssige vurderinger og skal, grundet den ikke fyldestgørende foreliggende dokumentation, tages med forbehold.

2 Konklusion

Generelt
Generelt er bygningsreglementets krav til den statiske dokumentation, som de er angivet i BR18 §24-§27 *'Byggesagsbehandling i konstruktionsklasse 1-4 indtil 31. december 2019'* og §505 omhandlende krav til statiskdokumentation, hvor kommunalbestyrelsen foretager byggesagsbehandling, ikke overholdt og dokumentationen er ikke retvisende.

BR18 §24 angiver *' Såfremt der ikke er tilknyttet en certificeret statiker for byggearbejder i konstruktionsklasse 2-4, skal kommunalbestyrelsen foretage byggesagsbehandling af de statiske forhold, jf. kapitel 15.'* og *' Ansøgeren skal udpege en bygværksprojekterende for de bærende konstruktioner, som det påhviler at samle og koordinere den statiske dokumentation, så dokumentationen udgør et hele, jf. kapitel 31. Oplysning om den bygværksprojekterende skal fremgå af ansøgningen om byggetilladelse.'*

Byggesagsbehandlingen af statik, der iht. BR18, § 24, stk. 1 er håndteret af kommunen, forekommer ikke at være håndteret korrekt.

Bygningsreglementets krav til den bygværksprojekterendes virke iht. BR18 §530 ikke er overholdt. Der foreligger ikke et en samlet og koordineret statisk dokumentation, som udgør et hele.

Den foreliggende statiske dokumentation er ukomplet, mangelfuld og ustruktureret.

BR18 §26 angiver endvidere *' For konstruktioner, der er omfattet af § 24, stk. 1, og som henregnes til høj konsekvensklasse (CC3), jf. DS/EN 1990 Projekteringsgrundlag for bærende konstruktioner med DS/EN 1990 DK NA:2013, skal den statiske dokumentation bilægges en erklæring udformet og underskrevet personligt af en statiker, der har anerkendelse efter reglerne i kapitel 35. Erklæringen skal omfatte den statiske dokumentation som helhed'* og *'Ansøger udpeger den anerkendte statiker. Oplysning herom skal fremgå af ansøgningen om byggetilladelse.'*

Der er ikke udpeget anerkendt statiker, og der foreligger ikke en statikererklæring.

Konsekvensklasse
Bygværket er ikke indplaceret korrekt i konsekvensklasse. Bygværket er indplaceret i CC2 og burde være indplaceret i CC3. For bygværker i CC3 stilles skærpede krav til den statiske dokumentation, dels hvad angår dokumentation af sikkerhed og robusthed og dels, hvad angår krav om anvendelse af anerkendt statiker, som angivet nedenfor.

Den sparsomme statiske dokumentation, der findes på sagen, er baseret på et ukorrekt grundlag, hvad angår krav til sikkerhed (K_{FI}), krav til dokumentation af robusthed og, hvad angår krav til sammenhæng/trækforbindelser både, hvad angår lodret og vandret sammenhæng i bygværket. Kravene er ikke dokumenteret på projektet.

Den ukorrekte indplacering i konsekvensklasse betyder endvidere, at der til byggesagen ikke er udpeget anerkendt statiker og at kravet til, at den statiske dokumentation bilægges en erklæring udformet og underskrevet personligt af en statiker, der har anerkendelse efter reglerne i kapitel 35 (anerkendelsesordningen), jf. kap. 1, § 26, stk. 1, er således heller ikke opfyldt.

Projekteringsfejl
Der er ved gennemgangen af den foreliggende statiske dokumentation fundet flere fejl, som sammen med den grundlæggende fejl, hvad angår indplacering i konsekvensklasse (CC) gør, at den foreliggende statiske dokumentation ikke er retvisende og ikke på korrekt vis dokumenterer, at krav til sikkerhed og anvendelighed er overholdt.

Der er ikke ved gennemgangen identificeret forhold der vurderes at være af en sådan karakter, at der er egentlig fare for personsikkerhed eller er så uopsættelige, at de kræver her og nu forstærkninger eller genhusning.

Hvad angår dokumentation af krav til sikkerhed (K_{FI}) og krav til dokumentation af robusthed, er det vores vurdering, at dette sandsynligvis vil kunne dokumenteres uden egentlige forstærkninger.

Hvad angår trækforbindelser er det vores umiddelbare vurdering, at det bliver helt umuligt at dokumentere kravet uden egentlige forstærkninger, der i omfang vil være af generel karakter og omfatte alle lejligheder. Projektet overholder i udgangspunktet ikke kravene i CC2, uagtet at disse krav er begrænsede ift. kravene i CC3.

Afhjælpning
Hvad angår afhjælpning gælder, at der skal samles og udarbejdes en retvisende statisk dokumentation af bygværket og, at denne dokumentation skal 'godkendes' af en anerkendt statiker svarende til reglerne på opførelsestidspunktet.

Hertil kommer statisk dokumentation af forstærkninger og udførelse af forstærkninger. Forstærkningerne vil som minimum omfatte etablering af trækforbindelser. Der vil være tale om forholdsvis omfattende forstærkninger. For vandrette trækforbindelser vil det betyde tiltag i samtlige lejligheder. For de lodrette vil arbejdet kunne begrænses til den del af bebyggelsen, der er 5 etager. De lodrette trækforbindelser skal her indbygges hele vejen fra øverste etager til fundamenter.

Afhjælpningen omfatter således både projektering og udførelse af forstærkninger:

Projektering: Som konsekvens af de generelle mangler i den statiske dokumentation i relation til de formelle BR-krav og de angivne fejl og mangler skal der samles og udarbejdes en retvisende statisk dokumentation baseret på korrekt indplacering i konsekvensklasse. Denne statiske dokumentation inkl. dokumentation af de nødvendige forstærkninger skal 'godkendes' af anerkendt statiker.

Udførelse af forstærkninger: Som konsekvens af de angivne nødvendige forstærkninger, der som minimum omfatter etablering af trækforbindelser, skal der udføres omfattende forstærkninger.

3 Kommentarer

Generelle
I relation til teknisk myndighedsbehandling af statik og brand er det ved ibrugtagningstilladelsen under punktet '*sluterklæring*' for hhv. konstruktion og brand, angivet af kommunen, at:

"VI mener ikke at disse er aktuelle, da start- og sluterklæring ifm. statiske beregninger og brandforhold er noget, der skal udføres i den nye certificeringsordning. Dette projekt er ikke under den nye certificering ordning"

Oplysningen er korrekt idet kommunen i byggetilladelsen angiver at *"Ansøger har oplyst, at der ikke er tilknyttet en certificeret statiker for byggearbejder i konstruktionsklasse 2-4. Det er derfor kommunen som skal foretage byggesagsbehandling af de statiske forhold, jf. kapitel 15 [BR18, § 24, stk. 1]"*.

Kommunen angiver endvidere i byggetilladelsen, at der er indsendt projekt for bygningens konstruktive forhold, ligesom der er udpeget en bygværksprojekterende: *"Ansøger har indsendt dokumentation vedr. de statiske forhold iht. bestemmelserne i BR18, §25 og § 505. Herunder udpeget en bygværksprojekterende jf. BR18, kap. 24, stk. 2"* (her må menes § 24, stk. 2).

På kommunens byggesagsarkiv ligger der ikke en fyldestgørende statisk dokumentation med det angivne indhold iht. §25 og § 505.

Fyldestgørende dokumentation er efterspurgt hos kommunen, men har ikke på nuværende ført yderligere med sig.

Harde Larsen Rådgivende Ingeniører A/S er i tilladelsen angivet som bygværksprojekterende. Virket som bygværksprojekterende er ikke i overensstemmelse med den foreliggende statiske dokumentation. Den foreliggende statiske dokumentation er udarbejdet af forskellige parter, hvor Energihuset A/S har udarbejdet A1, A2.1 og A2.2 (ekskl. leverandørberegninger), mens Harde Larsen angiveligt alene har udarbejdet B1. Der er ikke udarbejdet en samlet og komplet 'A3 Konstruktionstegninger', ligesom den statiske dokumentation for leverandørprojektering ikke foreligger.

Der er ikke fundet en komplet dokumentliste. Det er således svært at se om dokumentationen findes.

Kravet til den bygværksprojekterendes virke er angivet i BR18 kap. 28, § 530. Her er specifikt angivet 19 punkter med opgaver, hvor der i 4) er angivet '*Udarbejdelse, kontrol og godkendelse af A1. Konstruktionsgrundlag, A2.1. Statiske beregninger – bygværk, A3.1. Konstruktionstegninger og Modeller – bygværk, B1. Statisk projektredegørelse og B2. Statisk kontrolplan*.' Dette virke er ikke i overensstemmelse med den foreliggende dokumentation. Tilsvarende gælder for de øvrige opgaver som de er angivet i § 530.

Harde Larsen Rådgivende Ingeniører A/S har som bygværksprojekterende ansvaret for at udarbejde og indsende en samlet, retvisende og fyldestgørende statisk dokumentation. Dette er ikke umiddelbart sket. Den foreliggende statiske dokumentation tyder, taget materialets omfang og kvalitet i betragtning, ikke på at den findes.

Det kan undre, at kommunen ikke har påpeget disse forhold i forbindelse med kommunens byggesagsbehandling af statik. Kommunen anfører specifikt i byggetilladelsen, at de foretager byggesagsbehandling af statik. Der er ingen dokumentation af, at denne sagsbehandling er foretaget.

For dokumentation af brandforhold, er der udført brandstrategirapport, der umiddelbart indplacerer bygværket i korrekt brandklasse BK3. Hvad angår brand, er der foretaget en sagsbehandling. Denne fremgår af byggetilladelsen, og er dokumenteret med en mailkorrespondance med Høje-Taastrup Kommunes byggesagsbehandler. Behandlingen betragtes umiddelbart som værende i overensstemmelse kravene, hvad angår brand iht. dagældende regler.

Fejl i indplacering i Konsekvensklasse
Bygværket er iht. projektmaterialet og byggetilladelsen indplaceret i konsekvensklasse CC2. Bygværket skal iht. dagældende og nugældende normgrundlag indplaceres i CC3. Indplaceringens grænseværdi for tilladelig højde af etageadskillelse over terræn er overskredet. Er bygværkets højest beliggende etageadskillelse placeret over 12,0 m over terræn, henføres bygværket til høj konsekvensklasse CC3 jf. DS/EN 1990 DK NA Tabel B1. Af tegning LT1_H3_EX_N01 fremgår snit med angivelse af kote for terræn på 30,800 m og for øverste etageadskillelse på 43,600 m, svarende til en højde på 12,8 m.

Indplacering i CC3 medfører en række skærpede krav til dokumentationen, udførelsen og kontrollen af bygværket. Heri indgår en øget sikkerhed (K_{FI}), der øger belastninger med 10 %, øgede krav til vandrette trækforbindelser, krav til lodrette trækforbindelser (DS/EN 1992-1-1 afsnit 9.10) samt krav til dokumentation af bygværkets robusthed.

Hertil kommer, at der ved ansøgningstidspunktet (BR18 171-4/7 2019), for bygværker i CC3, er krav om, at den statiske dokumentation bilægges en erklæring udformet og underskrevet personligt af en statiker, der har anerkendelse efter reglerne i kapitel 35 (anerkendelsesordningen), jf. kap. 1, § 26, stk. 1.

Hvad angår krav til dokumentation af robusthed er det vores umiddelbare vurdering, at dette kan lade sig gøre uden egentlige forstærkninger. Grunden hertil er, at der er tale om et tværvægsbyggeri med begrænsede afstande mellem de lodret og vandret bærende betonvægge, hvilket betyder, at et maksimalt tilladeligt kollapsomfang sandsynligvis vil kunne dokumenteres uden egentlige forstærkninger.

Hvad angår trækforbindelser er det vores umiddelbare vurdering, at dette bliver helt umuligt at dokumentere uden egentlige forstærkninger. Projektet overholder i udgangspunktet ikke kravene i CC2, uagtet at disse krav er begrænsede ift. kravene i CC3.

I relation til vandrette trækforbindelser kan der ikke, uden egentlige forstærkninger, skabes sammenhængende forbindelsessystemer, da huldækkene iht. dækplaner (tegningsnumre (99)3.10 til (99)3.15), er lagt forskudt og ikke med kontinuerte fuger. Der er ikke på fugearmeringsplan redegjort for forbindelser omkring indadvendte hjørner og ved skakte.

I relation til lodrette trækforbindelser er disse ikke eksisterende i projektet, hvorfor dette skal etableres for at kunne overholde krav i CC3.

Fejl i den statiske dokumentation
Gennemgang af den statiske dokumentation viser utilstrækkelig og uoverskuelig eftervisning af de bærende konstruktioner. Det har desuden ikke været muligt at finde leverandørberegninger og -tegninger.

Bygværkets vandrette stabilitet og sammenhæng er ikke eftervist i tilstrækkelig grad eller på forkert grundlag. Bl.a. er bygværkets stabilitet eftervist med forkerte lastforudsætninger.

Af andre eksempler, kan angives vederlagstrykket på uarmerede betonvægge fra stålbjælker, der ikke er eftervist korrekt, og enkelte steder vil overstige tilladelige spændinger (Bilag A2.2 – SB01 – M2B-E). Der er benyttet ukorrekte forudsætninger for beregning af fugearmering.

Fælles for disse fejl er, at der sandsynligvis kan laves en retvisende dokumentation. Bygværket som relativt simpelt tværvægsbyggeri med begrænsede spændvidder og med normale dimensioner for bærende vægge og fundamenter. Den normalt forventede udførte fugearmering i dækskiverne, svarende til almindeligt kendte forhold, "er tilgivende overfor projekteringsfejl" i simple tværvægsbyggerier. Det

vurderes derfor, at konstruktionernes bæreevne ligesom også brandkravet REI120 vil kunne dokumenteres idet reduktionen af bæreevnereduktionen i brand for huldæk normalt er begrænset.

Dette forudsætter, at de gængse krav til fugearmering og detaljer og konstruktionsudformning er overholdt.

Der er i den forbindelse et grundlæggende forhold, der kan give udfordringer. Der findes ikke et veldefineret grundlag/tegningsmateriale, der bekræfter dette. Da al dokumentation kræver, at den statiske dokumentation entydigt kan relateres til tegninger, der ligge til grund for udførelsen, kan der formelt være et problem her.

Den væsentligste fejl er indplacering i CC, der givet, som beskrevet ovenfor, vil kræve forstærkninger, hvis kravet til trækforbindelser iht. DK NA 1992 afsnit 9.10 skal kunne dokumenteres.

CC2 krav er ikke dokumenteret korrekt, og vil ikke kunne dokumenteres for CC3, hvor krav til vandrette trækforbindelsessystemer er fordoblet. Derudover er indføring af lodrette trækforbindelser ikke et krav i CC2 byggeri, mens krav hertil skærpes for CC3 byggeri. Forstærkninger er uundgåelige i denne henseende.

Det er vores vurdering, at der, selvom ovenstående ikke er opfyldt, ikke er risiko for personsikkerhed. Pt. er der ibrugtagningstilladelse og der er ikke pt. rejst krav om lovliggørelse. Det er dog bygningsejers ansvar, at bygværket lever op til gældende lovgivning.

Afhjælpning
Der skal udarbejdes en retvisende statisk dokumentation af bygværket, hvilket i sig selv vil være besværligt, når grundlaget ikke er veldefineret og hertil kommer dokumentation af forstærkningerne iht. trækforbindelser. Den statiske dokumentation skal endvidere med afsæt i de på ansøgningstidspunktet gældende regler for CC3 med krav om, at anerkendt statiker skal tilknyttes sagen og virket dokumenteres med særskilt statikererklæring.

Derudover skal der som minimum udføres forstærkninger, så minimumskrav til trækforbindelser iht. CC3-krav for lodret og vandret sammenhæng iht. DK NA 1992 afsnit 9.10 kan dokumenteres.
Der vil være tale om forholdsvis omfattende forstærkninger. For vandrette trækforbindelser vil det betyde tiltag i samtlige lejligheder. For de lodrette vil arbejdet kunne begrænses til den del af bebyggelsen, der er 5 etager.

[redacted]

Serviceaftale

Hermed indgås serviceaftale mellem:

~~Gorrissen Federspiel~~
~~Søparken ApS under konkurs~~
~~Silkeborgvej 2~~
~~8000 Aarhus C~~

Søparken Terrasse ApS under konkurs
v/kurator, advokat Preben Jakobsen
Gorrissen Federspiel
Silkeborgvej 2
8000 Aarhus C

Og

Schindler Elevatorer A/S
Industriparken 16
2750 Ballerup
CVR - nr. 15 91 19 80

Aftalen omhandler service på i alt 2 stk. Schindler elevatorer nr. 11346364 og 11346366 beliggende på adressen: Hedesøvej 13 og 15, 2640 Hedehusene

Basis serviceaftale nr. 3919

Schindler Elevatorer A/S udfører lovpligtigt kontrol i henhold til gældende BEK. (se bagside)
Indeholdt i denne service er dertilhørende alarmovervågning efter Arbejdstilsynets bekendtgørelse.

- Pris pr. år pr. anlæg (Lovpligtigt eftersyn & alarmovervågning) Kr. 5.100,00

Særlige forhold:

- Serviceaftalen træder i kraft den 01.04.2026
- Betaling forfalder første gang 21. dage fra fakturadato
- Serviceprisen er baseret på service udført af en servicemontør.
- Denne aftale erstatter tidligere aftaler.

Præciseringer:

- Ovennævnte priser indeksreguleres årligt efter ændringer i Producentprisindex for renovering og vedligeholdelse (2015=100)
- Betalingsbetingelser, 2 gang årligt forudbetalt. (se bagside under pkt. 5.1)
- Alle de i pkt. 3.0 – 3.3 nævnte forhold er uden for sælgers forpligtelse / ydelse
- Telefonabonnement er eksklusivt.
- Alle priser er benævnt eksklusive moms.
- Tilkald og reparationer vil blive udført billigst i regning. (se bagside under pkt. 5.2, 5.7 & 5.8)

* Aftalen er gældende i 1 år (fravigelse af standardvilkårenes punkt 7.2), hvorefter den ophører uden opsigelse.
* Aftalen kan af køber overdrages i forbindelse med overdragelse af Hedesøvej 13 og 15, 2640 Hedehusene.

For køber

14/4 - 2026
Dato & underskrift

Jacob Vindal Eriksen
Advokat
Silkeborgvej 2
8000 Aarhus C

For sælger:

30.03.26 Helle O'Neill
Dato & underskrift

1.0 Aftalen omfatter:

LOVPLIGTIG KONTROL med de anførte anlæg i overensstemmelse med elevatorbekendtgørelserne udarbejdet af Arbejdstilsynet.

2.0 Sælgers forpligtelser og ydelser:

2.1 Lovpligtig kontrol inklusive smøring i forbindelse med et service besøg.
1 gang pr. år bliver der udført et større eftersyn, hvor der foretages gennemgang af anlægget på drift siden.

2.2 Levering af nødvendige smøremidler.
(levering af hydraulikolie og gearolie er ikke inkluderet)

2.3 Rapport til køber om eventuelle fejl og mangler, konstateret ved eftersynet, og som skal afhjælpes på købers foranledning.

2.4 Arbejdet udføres indenfor sælgers normale arbejdstid. (0700 - 15.00)

2.5 Arbejdet udføres af specialuddannede fagpersoner

Udenfor sælgers forpligtelser og ydelser:

3.0 Rengøring af stol, døre og dørindfatninger

3.1 Faldprøve og besigtigelse af anlægget i henhold til gældende bestemmelser.

3.2 Levering og udskiftning af reservedele.

3.3 Samtlige tilkald, reparationer og fejl på alarmsystem.

4.0 Ansvarsforhold:

4.1 Sælger er ansvarlig for skader på anlægget, som beviseligt er forårsaget af sælgers misligholdelse af de under punkt 2.0 nævnte forhold.

4.2 Sælger er dog ikke ansvarlig for ulemper, tab eller følgeskader forårsaget af driftsforstyrrelser på anlægget.

4.3 Sælgers ansvar omfatter ikke skader opstået ved misbrug, hærværk, tyveri, brand, vandskade, eller andre forhold uden for sælgers kontrol.

4.4 Omfang af sælgers ansvar er i øvrigt i henhold til de sædvanlige betingelser for ansvarsforsikring.

4.5 Sælgers ansvar ophører ved aftaleperiodens udløb eller ved købers misligholdelse af aftalen, herunder manglende betaling.

4.6 Købers ansvar er specificeret i gældende bestemmelser.

4.7 Det er købers ansvar, at sælgers personale har uhindret adgang til alle anlæggets tilhørende rum. Disse rum skal holdes aflåst, og nøglerne skal befinde sig let tilgængelig for sælgers personale.
Evt. i en nøgleboks ved anlægget.

5.0 Betalingsvilkår:

5.1 Indbetalingen skal være sælger i hænde senest 21 dage fra fakturadato.
Overholdes denne frist ikke, forbeholder sælger sig ret til at undlade eftersynet.

5.2 Prisen er baseret på den arbejdsløn, som er gældende på datoen for aftalens ikrafttræden. Timeprisen i sælgers normale arbejdstid er for nærværende kr. 1.252,00 excl. moms. Kørsel er ikke inkluderet i ovennævnte pris. Servicevogn tillæg på 725,00 excl. moms.

5.3 Sælger forbeholder sig desuden ret til at regulere prisen, hvis anlægget eller brugen af dette ændres, og hvis kravene fra offentlig myndighed skærpes.

5.4 Priserne reguleres årligt.

5.5 Gebyr til inspektionsorgan for faldprøve og besigtigelse af anlægget er ikke inkluderet i aftaleprisen.

5.6 Sælger forbeholder sig ret til særskilt at regulere aftaleprisen for afgifter til inspektionsorgan.

5.7 Ved tilkald udenfor vores normale arbejdstid faktureres køretiden tur/retur + 100 % overtid samt 1 stk. udkaldstillæg som pt. udgør kr. 1.252,00 excl. moms.

5.7a Responstid ved fastsiddende er max 1 time.
Responstid ved fejlmeldinger er max 8 timer.

5.8 Administrationsgebyr er ikke inkluderet i aftaleprisen. 175,00 excl. moms. pr. faktura.

5.9 Gebyr for koordinering af fremtidige faldprøver er indeholdt i aftaleprisen.

5.9a Gebyr for den lovpligtige service/logbog er ikke indeholdt i aftaleprisen.
Denne udgør pr. anlæg pr. år pt. kr.137,00 excl. moms.

6.0 Tilgængelighed samt forældelse af reservedele.

6.1 Schindlers originale reservedele er tilgængelige i op til 20 år fra det første anlæg af denne type er i drift sat.
Andre reservedele er tilgængelige så længe, den originale leverandør kan fremskaffe disse.
Sælger vil ikke kunne stilles til ansvar for manglende tilgængelighed af reservedele, hvis det er uden for ovennævnte periode eller den originale leverandør ikke længere producerer reservedelen.

7.0 Aftalens varighed og opsigelse:

7.1 Nærværende aftale træder i kraft som anført.

7.2 Ved oprettelse af denne aftale er der aftalt en løbetid på minimum 3 år, i denne periode er aftalen uopsigelig.
Aftalen fornyes ved udgangen af hver aftaleperiode med 1 år af gangen, såfremt der ikke 6 mdr. før aftaleperiodens udløb er afgivet Skriftligt varsel om opsigelse af aftalen.

(*) Se ændringer på forsiden.

8.0 **Dataejerskab:**
Parterne er enige om, at Schindler i alle tilfælde skal have en ikke-eksklusiv, global og fuldt betalt ret til at bruge al information og data (undtagen indhold, som defineret nedenfor), inklusive, men ikke begrænset til, rådata og metadata, i ethvert dataformat, som Installationer eller Schindler-tjenester kan generere, indsamle, lagre, bruge, gøre tilgængelige, overføre eller på anden måde behandle i løbet af kontraktens varighed, samt alle data, der er afledt eller udledt derfra (samlet kaldet "Produkt- og Tjenestedata"), uanset hvem der ejer de respektive installationer ("Licens for produkt- og tjenestedata"). Under licensen for produkt- og tjenestedata har Schindler ret til at få adgang til eller forbinde til installationerne og indsamle, lagre (inklusive på selve installationerne), få adgang til, analysere, ændre, berige, slette, udnytte eller på anden måde bruge produkt- og tjenestedata, til følgende formål ("Formål"): levering af Schindler-tjenester og anden ydelse under denne kontrakt; overvågning og sikring af produkt- og tjenestekvalitet, sikkerhed og/eller tryghed; få indsigt i produkter og tjenester og deres brug og forbedring af disse; udvikling af nye eller modificerede produkter eller tjenester til fordel for enhver kunde. Under licensen for produkt- og tjenestedata kan Schindler også dele produkt- og tjenestedata med tilknyttede selskaber eller andre tredjeparter og tillade dem at udføre nogle af de foreslåede aktiviteter for at forfølge nogle af formålene. Licensen for produkt- og tjenestedata skal gælde ud over perioden for denne kontrakt. For at undgå tvivl er licensen for produkt- og tjenestedata uden at påvirke mere omfattende rettigheder, Schindler måtte have til produkt- og tjenestedata i henhold til gældende lov, og giver ikke grundlag for at skabe nye rettigheder for kunden til sådanne produkt- og tjenestedata. Parterne er enige om, at enhver tildeling af licensen for produkt- og tjenestedata er blevet overvejet i beregningen af de gebyrer, der kræves af Schindler under denne kontrakt, og ingen separat kompensation er skyldig fra Schindler for licensen for produkt- og tjenestedata. Kunden bekræfter enten at være ejer af installationerne eller at have modtaget fra installationens ejer retten til at give Schindler licens for Produkt- og Tjenestedata for hele sin varighed. Kunden skal straks informere Schindler skriftligt om omstændigheder, der kan gøre den foregående bekræftelse ukorrekt. At give kopier af eller at give adgang til nogen Produkt- og Tjenestedata fra Schindler til Kunden udgør ikke nogen udtrykkelig eller underforstået interesse, licens eller tildeling af nogen anden rettighed til Kunden relateret til metoder, algoritmer, databaser, IT-systemer eller andre værktøjer brugt af Schindler til at behandle sådanne Produkt- og Tjenestedata.

8.1 Privatliv: Parterne skal overholde alle love og forskrifter for beskyttelse af personoplysninger, der er gældende for dem. Når det gælder Schindler-tjenester, der kræver behandling af personoplysninger af Schindler på vegne af kunden, som tilsyneladende er dataansvarlig, udnævner kunden herved Schindler som databehandler. I det omfang Schindler behandler personoplysninger på vegne af kunden, gælder bestemmelserne i den nyeste version af Vedlæg for Databehandling, som er tilgængelig ved indgåelse af kontrakten (at finde på en Schindler-hjemmeside, i øjeblikket www.schindler.dk
og anses som indlemmet i kontrakten. Når kunden udøver sine instruktionsrettigheder som dataansvarlig, vil kunden sikre, at der findes et juridisk grundlag for behandlingen af personoplysninger af Schindler.

Type basis: siden er opdateret den. 12.09.2025