*Typeformular A, 9 udgave*

Lejemåls nr.: CK14

# 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 kontrakteksten (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: Klostervej 1 Lejlighed 14 By: 4171 Glumsø

**Udlejeren:** Navn: J.T. Ejendomsinvest ApS
CVR-nr/reg. nr.: 32336353

Adresse: Havnsøvej 4 - 4591 Føllenslev

**Lejeren:** Navn: Erik Griebel
Adresse: Elmevænget 6
4180 Sorø

---

**Areal:** Lejemålets samlede bruttoetageareal udgør 65 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.: 14
☐ Cykelparkering ☐ Garage nr. ☐ Andet: _____

---

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

## § 5. Varme, køling, vand og el

**Varme:**

Udlejer 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 1/1

---

Lejer 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.January

---

**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 kryds) — ○ Ja ⊗ Nej

Lejernes antenneforening i ejendommen leverer fælles signalforsyning (sæt kryds) — ○ 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.

## § 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 almindelig 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).

## § 2. Lejeforholdets begyndelse og ophør

**Begyndelse:** Lejeforholdet begynder den 01.04.2017 og fortsætter, indtil det opsiges, medmindre lejemålet er tidsbegrænset, jf. § 11.

**Opsigelse:** Opsigelsen skal være ***skriftlig*** fra begge parters side. Medmindre andet er aftalt og anført i kontraktens § 11, kan lejeren opsige en lejeaftale med 3 måneders varsel til den første hverdag i en måned, der ikke er dagen før en helligdag. For accessoriske enkeltværelser er varslet dog 1 måned. Opsigelse fra udlejerens side kan ske efter §§ 82 og 83 i lejeloven.

## § 3. Betaling af leje

**Leje:** Den årlige leje er 60.000,00 kr.

**Betaling:** Lejen m.v. forfalder til betaling den 5000 i hver (sæt x) (X) Måned ( ) *Kvartal*

Lejen pr. måned/kvartal udgør: 5.000,00 kr.

Betalinger udover lejen udgør:

| | |
|---|---|
| A conto varmebidrag | 1.150,00 kr. |
| A conto vandbidrag | 200,00 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: | 6.350,00 kr. |

Skatter og afgifter:
I lejen indgår skatter og afgifter pr. 01.01.2017
Ved fremtidige ændringer i skatter og afgifter vil denne dato blive taget som udgangspunkt.

**Betalingssted:** Lejen m.v. betales på udlejerens kontonr. 9040 - 4583828554 i (*pengeinstitut*): *Spar Nord*
Betaling til et pengeinstitut anses for betaling på det anviste betalingssted.

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

## § 4. Depositum og forudbetalt leje

**Depositum:** Senest den 01.04.2017 betaler lejeren et depositum på 15.000,00 kr. svarende til 3 måneders leje (højst 3 måneders leje).

**Forudbetalt leje:** Senest den _____ betaler lejeren endvidere forudbetalt leje svarende til _____ måneders leje (højst 3 måneders leje).

**Indbetaling:** Senest den 01.04.2017 betaler lejeren i alt 21.350,00 kr., svarende til

| | |
|---|---|
| Forudbetalt leje: | 0,00 kr. |
| Leje m.v. for perioden: | |
| 01.04.2017 til 30/04-2017 | 5.000,00 kr. |
| Depositum | 15.000,00 kr. |
| Varme | 1.150,00 kr. |
| Vand | 200,00 kr. |
| | kr. |
| I alt | 21.350,00 kr. |

Første gang, der herefter skal betales husleje, er den 01.05.2017

## § 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: _____ |
| ☒ Køleskab | ☐ Vaskemaskine | ☐ Elpaneler, antal: | ☐ Andet: _____ |
| ☐ 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.

Lejligheden Nr.14 udlejes til Erik Griebel, yderligere adresse
tilmelding kan kun ske med udlejers tilsagn
Lejeregulering efter nettoprisindekset.
Med til lejlighed hore en p-plads
Når du betaler husleje så anfor: (Lejlighed 14)

## § 12. Underskrift

Dato: 10.01.2017

Som udlejer
Jonas Herløv Christiansen

Dato 11/1 - 2017

Som lejer