

LEJEKONTRAKT

for beboelse

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

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

Lejekontrakten indeholder en angivelse af parterne og en beskrivelse af det lejede samt lejerens betaling for lejemålet.

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

Herudover er udlejers og lejers rettigheder og pligter i lejeforholdet reguleret i den til enhver tid gældende lejelovgivning, medmindre parterne aftaler andet.

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

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.

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

§ 1. Parterne og det lejede.

Lejemålet: Det lejede er en lejlighed et enkeltværelse en ejerlejlighed andet: _____
 Beliggende: Bakken 26 1.sal By: Humlebæk

Udlejer: Navn: Bofællesskabet Bakken SE-nr./reg.nr.:
 Adresse: Ved Jens Keiding Bakken 22

Lejer: Navn: Søren Hammerlund og Brigitte Maack
 Adresse: Bakken 26C

Areal: Lejemålets samlede bruttoetageareal udgør 104,3 m², der består af 5 værelser
 Erhvervslokaler m.v. udgør heraf 0 m².

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

Fællesvaskeri Fælles gårdanlæg Loft-/kælderrum nr.
 Cykelkælder Garage nr. Andet: fælleshus og areal

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

§ 2. Lejeforholdets begyndelse og ophør.

Begyndelse: Lejeforholdet begynder den 1. Juni, 2009 og fortsætter, indtil det opsiges.

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

§ 2. Lejeforholdets begyndelse og ophør – fortsat

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

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

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

Opsigelsen skal være skriftlig fra begge parters side.

§ 3. Betaling af leje m.v.

| | | |
|---|--|---|
| Leje: | Den årlige leje er | 55440 kr. |
| Betaling: | Lejen m.v. forfalder til betaling den 10 | i hver (sæt x) <input checked="" type="radio"/> måned <input type="radio"/> kvartal |
| Lejen m.v. udgør: | Leje | 4620 kr. |
| | A conto varmebidrag | 827,5 kr. |
| | A conto vandbidrag | 461,5 kr. |
| | Antennebidrag | 8 kr. |
| | Udgift til beboerrepræsentation | kr. |
| | vedligeholdelse | 300 kr. |
| | I alt pr. måned/kvartal | 6217 kr. |
| Skatter og afgifter: | I lejen indgår skatter og afgifter pr. 31.12.2009 | |
| | Ved fremtidige ændringer i skatter og afgifter vil denne dato blive taget som udgangspunkt. | |
| Betalingssted: | Lejen m.v. betales på udlejers kontonr. 6610112283 | i |
| | Skandia Bank | (pengeinstitut) eller på det af udlejer anviste sted. |
| | Betaling til et pengeinstitut anses for betaling på det anviste betalingssted. | |
| Privat byfornyelse og aftalt boligforbedring: | For lejemål, som er ombygget efter lov om privat byfornyelse eller efter kapitel 5 (aftalt boligforbedring) i lov om byfornyelse, og hvor lejeforhøjelse er beregnet efter samme lov, skal det udtrykkeligt oplyses i lejeaftalen, at lejemålet er ombygget i henhold til lov om privat byfornyelse. Såfremt der efter samme lov ydes tilskud til nedsættelse af lejeforhøjelsen for lejemålet, skal det udtrykkeligt oplyses i lejeaftalen, med hvilket beløb tilskud ydes for de enkelte betalingssterminer i hele tilskudsperioden. | |
| Bemærk: | Oplysninger om privat byfornyelse skal anføres i lejekontraktens § 11. | |

§ 4. Depositum og forudbetalt leje.

| | | | | |
|-------------------|--------------|---------|--|------|
| Depositum: | Senest den | SE § 11 | betaler lejeret et depositum på | kr., |
| | svarende til | | måneders leje (højst 3 måneders leje). | |
| Forudbetalt leje: | Senest den | | betaler lejeret endvidere forudbetalt leje | kr., |
| | svarende til | | måneders leje (højst 3 måneders leje). | |

§ 4. Depositum og forudbetalt leje – fortsat

| | | | |
|--------------|-------------------------|-------------------------|--------------------------|
| Indbetaling: | Senest den 10/8 2009 | betaler lejereren i alt | 12534 kr., svarende til: |
| | Forudbetalt leje | | kr. |
| | Leje m.v. for perioden: | | |
| | 1/6 -2009 til 1/8 -2009 | 12534 | kr. |
| | Depositum | Jvf § 11 | kr. |
| | Dørskilt | | kr. |
| | _____ | | kr. |
| | _____ | | kr. |
| | I alt | 12534 | kr. |

Første gang, der herefter skal betales husleje, er den 10/10.2009

§ 5. Varme, vand og el.

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

Hvis ja, lejemålet opvarmes ved:

- fjernvarme/naturgas
 - centralvarme med olie
 - andet: _____

Varmeregnskabsåret begynder den 1/6 2009

Lejer sørger selv for opvarmning af lejemålet ? (sæt x) Ja Nej

Hvis ja, lejemålet opvarmes ved:

- el - olie/petroleum - andet _____
 - gas - fjernvarme/naturgas

Vand: Udlejer leverer vand til lejemålet ? (sæt x) Ja Nej

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

Ja Nej

Vandregnskabsåret begynder den 1/1 2009 Nærmere i §11

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

§ 6. Fællesantenner m.v.

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

Lejernes antenneforening i ejendommen leverer fælles signalforsyning Ja Nej

§ 7. Lejemålets stand ved ind- og fraflytning.

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

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

Ja Nej

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

Ja Nej

SE § 11

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

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

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

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

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

§ 8. Vedligeholdelse i lejeperioden.

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

Konto: Ved kontraktens oprettelse den _____ står der _____ kr.på vedligeholdelseskontoen til maling, hvidtning, tapetsering og lakering af gulve i det lejede. Beløbet kan efter kontraktens oprettelse være ændret i forbindelse med udlejers istandsættelse af lejemålet.

Låse og nøgler: Lejer skal i lejeperioden foretage vedligeholdelse og fornøden fornyelse af låse og nøgler.

§ 9. Inventar.

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

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

§ 10. Beboerrepræsentation, husdyrhold og husorden.

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

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

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

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

Husordenen vedlægges, såfremt en sådan findes for ejendommen.

§ 11. Særlige vilkår.

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

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

Ad §1: Arealet er brutto areal: Jvf BR 08.

Ad §2: Kontrakten vedrørende lejerforholdet er midlertidig, idet ejendommen forventes solgt i 2014.

Lejer er gjort opmærksom på at de jvf lejeloven kan anfægte at kontrakten er midlertidig, men de har erklæret ikke at ville benytte denne mulighed

Ad §3: Varme afregnes forholdsmæssigt i forhold til øvrige lejemål Bakken 26 med 22% til varmt vand regnet efter antal beboere i lejligheden og 78% til opvarmning beregnet forholdsmæssigt efter lejlighedernes areal. Vand a conto er beregnet skønsmæssigt udfra forbrug 2008, men vil evt blive reguleret baseret på vandmåler data. Alle a conto beløb reguleres årligt på baggrund ad varme og vandregnskaber

Ad §4: Der aflægges et regnskab over alle udgifter i forbindelse med etablering af lejlighed og på den baggrund fastlægges størrelsen af depositum.

Ad §7: Der foretages syn og skøn ved etablering af lejemål og der udarbejdes en rapport som anfører eventuelle mangler, som lejerer ikke hæfter for ved lejemålets ophør

Ad §8: Den indvendige vedligeholdelse påhviler lejerer. Det bemærkes, at den indvendige vedligeholdelse ikke blot dækker maling og tapetseringen, men ligeledes vedligeholdelse af gulve, gulv-belægning, installationer af enhver art, indvendig bygningsdele, herunder låse, dørhåndtag, nøgler, ruder, beslag, elpære og forsyningsinstallationer af enhver art indenfor det lejedes rammer. Udlejer er berettiget til at besigtige det lejede, for at konstatere om lejer overholder den nævnte vedligeholdelsespligt.

Der må ikke holdes hund eller andre store husdyr. Alle husdyr skal accepteres af øvrige lejere inden anskaffelse

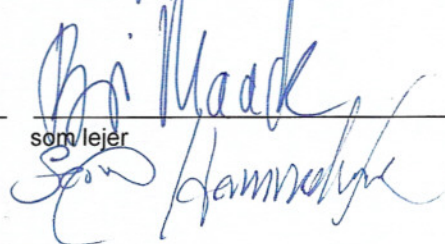
Fremleje kan kun ske i det omfang at betyrelsen i Bakken I/S kan godkende den person/ de personer, som lejerer ønsker at fremleje til

§ 12. Underskrift.

Dato: 9/7-2009


som udlejer

Dato: 9/7. 2009


som lejer