

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, mens 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.

ret i kontrakten, er det ikke nødvendigt at anføre de samme forhold i kontraktens § 11. Vilkår, som er anført i § 11, er tilstrækkeligt fremhævet.

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

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.

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 kursive-

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 andelsbolig i A/B Valkyrien

Beliggende:

By:

Udlejeren: Navn:
CVR-nr/reg. nr.:

Adresse:

Lejeren: Navn:
Adresse:

Areal: Lejemålets samlede bruttoetageareal udgør _____ m², der består af _____ værelser
Erhvervslokaler m.v. udgør heraf _____ m²

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

Fællesvaskeri

Fælles gårdanlæg

Loft-/kælderrum nr.:

Cykelparkering

Garage nr.:

Andet: _____

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

§ 2. Lejeforholdets begyndelse og ophør

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

Opsigelse: Opsigelsen skal være **skriftlig** fra begge parter side. Medmindre andet er aftalt og anført i kontraktens § 11, kan lejerens opsigelse af 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 _____ kr.

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

Lejen pr. måned/kvartal udgør: _____ kr.

Betalinger udover lejen udgør:

A conto varmebidrag	_____	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:	_____	kr.

Skatter og afgifter:

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

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

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

§ 4. Depositum og forudbetalt leje

Depositum: Senest den _____ betaler lejerens et depositum på _____ kr.
svarende til _____ måneders leje (højst 3 måneders leje).

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

Indbetaling: Senest den _____ betaler lejerens i alt _____ kr., svarende til:

Forudbetalt leje:	_____	kr.
Leje m.v. for perioden:	_____	kr.
_____ til _____	_____	kr.
Depositum	_____	kr.
_____	_____	kr.
_____	_____	kr.
_____	_____	kr.
I alt	_____	kr.

Første gang, der herefter skal betales husleje, er den

§ 5. Varme, køling, vand og el

Varme:	Udlejeren leverer varme og varmt vand? (sæt x)	○ Ja ○ Nej
	Hvis ja, lejemålet opvarmes ved: <input type="checkbox"/> fjernvarme/naturgas <input type="checkbox"/> centralvarme med olie <input type="checkbox"/> el til opvarmning <input type="checkbox"/> andet: _____	
	Varmeregnskabsåret begynder den _____	
	Lejeren sørger selv for opvarmning af lejemålet? (sæt x)	○ Ja ○ Nej
	Hvis ja, lejemålet opvarmes ved: <input type="checkbox"/> el <input type="checkbox"/> gas <input type="checkbox"/> olie/petroleum <input type="checkbox"/> fjernvarme/naturgas <input type="checkbox"/> 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 _____	
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)

- | | | | |
|-----------------------------------|---|--|---------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Komfur | <input type="checkbox"/> Opvaskemaskine | <input type="checkbox"/> Emhætte | <input type="checkbox"/> Andet: _____ |
| <input type="checkbox"/> Køleskab | <input type="checkbox"/> Vaskemaskine | <input type="checkbox"/> Elpaneler, antal: | <input type="checkbox"/> Andet: _____ |
| <input type="checkbox"/> Fryser | <input type="checkbox"/> Tørretumbler | <input type="checkbox"/> Vandvarmere, antal: | <input type="checkbox"/> 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 lejerens oplysninger får 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 lejestedsfastsættelsen, 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 lejestedsfastsættelse (lejelovens § 53, stk. 3-5).

A/B Valkyriens tilføjelser pr. 1. april 2017:

- Fremlejetager må ikke viderefremleje/udlåne andelen eller dele heraf. (Derfor alle lejere/beboere på kontrakten).
- Fremlejen er uopsigelig i hele perioden for begge parter.
- Det er andelshaverens ubetingede ansvar, at fremlejetager overholder foreningens vedtægter, husorden mv.
- Ved eksklusion af andelshaver ophører fremlejen, og fremlejetager skal fraflytte med øjeblikkelig virkning.
- Hvis andelshaver indgiver sin opsigelse af medlemskab af A/B Valkyrien stopper fremlejen automatisk 2 (to) måneder senere, den dateret opsigelse, selv ved svigtende salg - fremlejen fortsætter ikke under (forsøg på) salg.
- Andelshaver skal afholde ethvert gebyr/udgift til foreningen i forbindelse med fremlejen til A/B Valkyrien. Disse udgifter skal fremlejetager ikke afholde.
- Inden fremlejen ophøre iflg. kontrakten skal andelshaver tage kontakt i god tid til bestyrelsen og bekræfte at andelshaver flytter tilbage. Hvis andelshaver ikke gør dette bliver der automatisk startet en eksklusion pga. manglende opfyldelse af bopælspligt - andelshaver er forpligtet til at afholde alle udgifter til sådan en eksklusion også hvis den ikke gennemføres da andelshaver er flyttet tilbage men ikke har meddelt dette til foreningen.
- Pr. 2017-04-01 betales et gebyr på kr. 500,00 for behandling af fremleje, navneskilt, underskrifts behandling, osv. til foreningen.
- Pr. 2017-04-01 betales et gebyr på kr. 500,00 for behandling af fremleje til forenings administrator.
- Pr. 2017-04-01 betales en rensning på kr. 250,00 (pr. gang) for fjernelse af egne opsatte navneskilte på dør/dørtelefon/postkasse.
- Fremlejetager og andelshaver har pligt til møde op på det åbne bestyrelsesmøde så tæt på fremlejens start som muligt, hvor begge kan møde op.
- Fremleje kontrakten underskrives via NemID af fremlejetager, andelshaver samt bestyrelsen - fremlejen er først godkendt når bestyrelsen har underskrevet.
- Fremlejen kan ikke forlænges uden godkendelse af foreningen.
- Enhver tvist/tvivl om fastsættelse af lejen er en sag mellem andelshaver og fremlejetager.

A/B Valkyrien anbefaler at andelshaver og fremlejetager tager kontakt til:

Huslejenævnet Nævn og jura

Postboks 493

1506 København V

+45 33 66 62 00

Der kan hjælpe med fastsættelse af lejen. Bemærk at andelshavers udgifter til lån/rejse/osv. ikke indgår i en i fastsættelse af lejen. Fra nævnets hjemmeside kan læses:

"Det er nævnets erfaring, at den omkostningsbestemte leje jf. boligreguleringslovens § 8 ligger på ca. kr. 400,00 til 500,00 pr. m² pr. år for ejendomme opført før 1973. For ejendomme opført herefter er m²-prisen væsentlig højere. Der kan tillægges eventuelle forbedringstillæg i det lejede. Lejen skal fastsættes eksklusiv varme og varmt vand, koldt vand, hvis der er opsat målere, antennebidrag. Lejen kan indeholde leje af møbler og husgeråd. Leje af møbler mv. berettiger dog ikke til en meget højere leje end som nævnt ovenfor."

Ønsker andelshaver eller fremlejetager at klage over den fastsatte leje bemærk at:

"skal indbringes senest et år efter, at lejen eller den forhøjede leje første gang skal betales"

Det kan oplyses at boligafgiften (huslejen) i A/B Valkyrien inklusive varme aconto og evt. antenne bidrag pr. 1. januar 2017 i gennemsnit pr. måned er:

Valkyriegade: kr. 3.100

Sigyngsgade 2, tv.: Kr. 3.600 Sigyngsgade 2, th.: Kr. 4.500

Sigyngsgade 4, tv.: Kr. 3.600 Sigyngsgade 4, th.: Kr. 3.800

Sigyngsgade 6, tv.: Kr. 5.000 Sigyngsgade 6, th.: Kr. 2.800

Slangerupgade 32, tv.: Kr. 3.000 Resten af Slangerupgade Kr. 3.200

§ 12. Underskrift

Dato:

Dato:

Som udlejer

Som lejer