

Lejemåls nr.:

# LEJEKONTRAKT for beboelse

Lejekontrakt til anvendelse i lejeaftaler om beboelseslejligheder, herunder blandede lejemål, og værelser i private udlejnings-ejendomme.

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.

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 lejlighed  et enkeltværelse  en ejerlejlighed  en andelsbolig  
 andet: \_\_\_\_\_  Lejeforholdet er et fremlejeforhold

Beliggende: Kagsåkollegiet 2,153-2 By: 2860 Soborg

Udlejeren: Navn: Kagså Kollegiet v/The Housing Foundation Copenhagen  
 CVR-nr/reg. nr: 32139876  
 Adresse: Njalsgade 76, 4B-0-34,  
 2300 København S, Danmark

Lejeren: Navn: student ssv  
 Adresse: noida 45 delhi, 211002 allahabad , Azerbaijan

Areal: Lejemålets samlede bruttoetageareal udgør 20,0 m<sup>2</sup>, der består af 1 værelser  
 Erhvervslokaler m.v. udgør heraf 0,0 m<sup>2</sup>.

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: Fællesrum

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

## § 2. Lejeforholdets begyndelse og ophør

Begyndelse: Lejeforholdet begynder den 10-06-2020 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 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 34.248,00 kr.

Betaling: Lejen m.v. forfalder til betaling den 1. i hver (sæt x)  Måned  Kvartal

Lejen pr. måned/kvartal udgør: 8.562,00 kr.

Betalinger udover lejen udgør:

A conto varmebidrag	<u>750,00</u> kr.
A conto vandbidrag	<u>0,00</u> kr.
A conto elbidrag	<u>0,00</u> kr.
A conto kølingsbidrag	<u>0,00</u> kr.
Antennebidrag	<u>570,00</u> kr.
Internetbidrag	<u>255,00</u> kr.
Bidrag til beboerrepræsentation	<u>0,00</u> kr.
Andet: _____	<u>0,00</u> kr.
Andet: _____	<u>0,00</u> kr.
I alt betales pr. måned/kvartal:	<u>10.137,00</u> kr.

Skatter og afgifter:

I lejen indgår skatter og afgifter pr. 10-06-2020  
Ved fremtidige ændringer i skatter og afgifter vil denne dato blive taget som udgangspunkt.

Betalingssted: Lejen m.v. betales på udlejerens kontronr. 4180 - 10364183 i  
(pengeinstitut): Danske Bank  
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 10-06-2020 betaler lejerens et depositum på 8.000,00 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 10-06-2020 betaler lejerens i alt 12.225,20 kr., svarende til:

Forudbetalt leje:	_____ kr.
Leje m.v. for perioden:	
<u>10-06-2020</u> til <u>14-07-2020</u>	<u>4.225,20</u> kr.
Depositum	<u>8.000,00</u> kr.
_____	<u>0,00</u> kr.
_____	<u>0,00</u> kr.
_____	<u>0,00</u> kr.
I alt	<u>12.225,20</u> 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:  
 fjernvarme/naturgas  
 centralvarme med olie  
 el til opvarmning  
 andet: \_\_\_\_\_  
Varmeregnskabsåret begynder den \_\_\_\_\_

---

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 \_\_\_\_\_

---

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 udlejers 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 checked="" type="checkbox"/> Andet: <u>Fælleskøkken</u>     |
| <input type="checkbox"/> Køleskab | <input type="checkbox"/> Vaskemaskine   | <input type="checkbox"/> Elpaneler, antal:   | <input checked="" type="checkbox"/> Andet: <u>Se Inventarliste</u> |
| <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.

Den for lejemålet gældende husorden findes på udlejers hjemmeside under den pågældende ejendoms adresse. Husordenen fordrer ro efter kl. 22.00 på hverdage samt søndage og kl. 24.00 på fredage og lørdage. Lejerne er forpligtet til i fællesskab med andre i ejendommen at forestå løbende renholdelse af fællesarealer, herunder rydde op og vaske op og rengøre alle overflader, ovne og kogeplader samt bortsøge affald. Der er vedtaget en rengøringsorden, som lejer forpligtes af. Yderligere information om ejendommens fysiske indretning og ordensregler findes på udlejers hjemmeside, som af lejer forudsættes læst inden ankomst.

## § 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 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).

"Udlejer og lejer har aftalt udveksling af digitale dokumenter, i tilfælde hvor lejeloven åbner mulighed herfor, jf. lejelovens § 4, stk. 2.

Udlejers mailadresse er: [Contact@housingfoundation.ku.dk](mailto:Contact@housingfoundation.ku.dk)  
Lejers mailadresse er: [student@ssv.dk](mailto:student@ssv.dk)

Lejer forpligter sig til under ophold at meddele udlejer eventuel ny mailadresse, så længe lejemålet løber.

Ad § 2 Lejemålet begynder 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.

Lejemålet er tidsbegrænset, og udløber uden opsigelse den 14-07-2020. Lejemålet er uopsigeligt fra udlejers og lejers side i lejemålets løbetid.

Lejer erklærer at være fuldt bekendt med Fondens bookingmanual, der er læst og gennemgået inden reservation af dette lejemål fandt sted, og inden ankomst til Danmark.

Såfremt lejer ønsker mulighed for forlængelse eller forkortelse af kontrakten, skal der rettes henvendelse til udlejer. Der henvises herom til bookingmanualen på udlejers hjemmeside.

Da lejemålet ikke er forsynet med aflæsningsmålere for vand, varme og el, opkræves en andel af lejers forbrug heraf som en del af lejen."

"Ad § 10 Der må ikke holdes nogen form for husdyr i det lejede. Der må ikke udleveres adgangsnøgler/chips til 3. mand.

Der må ikke bo flere personer i lejligheden, end antallet af beboelsesrum og det er ikke tilladt at have fastboende børn på noget tidspunkt af lejeperioden. Lejer er pligtig til at være uddannelsessøgende, hvormed forstås optaget på en ungdomsuddannelse eller en videregående uddannelse, herunder elev på erhvervsuddannelser med løn.

For enkelte af Fondens lejemål kan det godkendes, at der bor mere end en person pr. beboelsesrum. Af Housing Foundations hjemmeside fremgår det hvilke boliger, der kan godkendes og hvilke forudsætninger, der gælder for en godkendelse.

Udlejer kan til enhver tid forlange dokumentation for, at en lejer opfylder de i ovenfor anførte krav om studieaktivitet. Såfremt lejer ikke afleverer efterspurgte dokumentation indenfor den givne frist, anses det som bevis på at lejeren ikke er studieaktiv. Såfremt lejeren ikke kan bevise sin studieaktivitet, vil lejemålet blive opsagt.

Ved leje en bolig hos The Housing Foundation Copenhagen med fælles køkken og/eller bad, har man et solidarisk ansvar for renholdelse af det fælles køkken og/eller bad. Hvis fælles køkken og/eller bad ikke holdes rent i lejeperioden, vil udlejer afholde udgiften hertil og der vil efterfølgende ske en solidarisk opkrævning for rengøringen af fælles køkken og/eller bad. Opkrævningen kan ske i løbet af lejeperioden samt i forbindelse med fraflytningen, og vil fremgå af dit ocean flow.

Der må ikke ryges herunder e-rygning i lejligheden eller på ejendommens fællesarealer.

Lejemålet er ved indflytning ikke nyistandsat og skal afleveres i samme stand som ved modtagelsen. Ved indflytning udleveres indflytningsrapport. Lejer er forpligtet til at fraflytte lejemålet 7 dage før kontraktens udløb, sådan at lejemålet kan klargøres til næste lejer. Lejer betaler således leje i en istandsættelsesperiode.

Forbrug af varme, varmt vand og koldt vand, er en del af lejen, jf. lejelovens § 36 stk. 3, nr. 2, hvorfor der ikke sker aflæsning af forbrug. Af samme grund aflægges Fonden ikke regnskab over forbrug i lejeperioden.

Der må ikke bores huller i gulv, vægge, lofter eller møbler, ligesom bygningsdele ikke må males, tapetseres, beklædes eller på anden måde behandles. Tæpper må ikke limes på gulvet eller på anden måde fastgøres. Ophængning af billeder og lignende skal ske ved anvendelse af klæbemasse og ikke ved anvendelse af søm eller skruer.

Hvis man ønsker at ophænge billeder o.lign. på væggene skal det ske med tape. Der skal i givet fald anvendes tape der ikke efterlader synlige skader på væggen ved nedtagning. Der må ikke anvendes søm, skruer og lignende befæstningsmateriale.

Lejemålet er møbleret. Lejer har vedligeholdelsespligten for det af udlejer indsatte møblement.

I Danmark er det standard at angive lejemålets samlede bruttoetageareal (dvs. inkl. lejers andel af gang, trapper og eventuelle andre fællesarealer). Dette er angivet i § 1. Lejer gøres opmærksom på, at lejemålets nettoetageareal afviger fra bruttoetagearealet. Lejemålets nettoetageareal er 17,0.


Lejer skal betale 3 måneders husleje for at sikre sig værelset samt et depositum samt et administrations- og formidlingsgebyr. Disse beløb vil tælle for de første 3 måneders/kvartals betaling.


Hvis lejer booker et værelse, hvor kontraktstart begynder med det samme, skal de 3 måneders husleje betales ved kontraktstart."

## § 12. Underskrift

Dato: 10-06-2020

Dato: 10-06-2020

  
\_\_\_\_\_  
Som udlejer

  
\_\_\_\_\_  
Som lejer