

J.nr. 29-1342419

INDHOLDSFORTEGNELSE

J.nr. 1342419

Ejendommen: Matr.nr. 34-b Jørlunde by, Jørlunde, beliggende Hasselvej 1A, 3550 Slangerup

Advokat Lasse Kiil Pedersen

AS 18/2024

MISLIGEHOEDELSESAUKTION

Side:

Salgsopstilling.....	02-04
Vejledning om sikkerhedsstillelse fra Retten.....	05
Beskrivelse af ejendommen.....	08-08
Opgørelse over rekvirentens udlægs- og auktionsomkostninger..	09
Tingbogsattest.....	10-12
Resume af ejendomsdatarapport	13-14
Opgørelse fra 1. & 2. prioritet.....	15-20
Ejendomsskattebillet 2024.....	21-22
Ejendomsvurdering 2020.....	23-24
BBR-Meddelelse.....	25-27
Oversigt over lejemål.....	28
Opgørelse fra Horten Advokatpartnerselskab pkt B.8.....	29-30
Frederikssund Huslejenævn.....	31
Brev af 4. april 2024 omdelt i alle postkasser på ejendommen	32
Lejekontrakter for lejemålene A, B, C, D, E og G	33-102
Fraflytningsrapport fra tidligere lejer i 1 D	103
Lejekontrakt for lejemål F	104-118
Afgørelse fra Huslejenævnet vedrørende 1B	119-123
Ejendomsrapport med bilag	124-172

MISLIGHOLDELSESAUKTION

(Købsnøgle)
til brug for
tvangsauktion over fast ejendom
Udarbejdet af Advokatrådet og Dansk
Ejendomsmæglerforening

AS.nr. 18/2024

Ejendommens matr.nr.:	34-b Jørlunde by, Jørlunde
beliggende:	Hasselvej 1A, 3550 Slangerup
tilhørende:	Viola Thomsen ApS
boende:	Hasselvej 1A, 3550 Slangerup
	MISLIGHOLDELSESAUKTION
Auktionstidspunkt:	Tirsdag, den 14. maj 2024, kl. 9:30
Auktionssted:	Retten i Hillerød, lokale H, Søndre Jernbanevej 18 B, st., 3400 Hillerød.
Rekvirent, hæftelse nr.:	Frederikssund Kommune, Ejendomsskatter

Ved advokat:	Lasse Kiil Pedersen, Kocksvej 7, 3600 Frederikssund.	J.nr. 1342419
--------------	--	---------------

Ejendomsoplysninger:

Ejendomskategori:	Beboelse med 7 lejligheder
Ejendomsværdi pr. 1/10 2020:	kr. 4.450.000,00 heraf grundværdi: kr. 2.833.400,00
Vurdering i h.t. Retsplejelovens § 562:	Ikke foretaget
Areal ifølge tingbogen:	1.812 m2 heraf vej: 0 m2
Forsikringsforhold:	Alm Brand police 37833835
Ejendomsskatter og afgifter for året:	Der henvises til vedhæftede skatteattest.

Forslag til særlige vilkår iflg. auktionsvilkårenes pkt. 11:	Ved betaling af forfaldne ydelser efter udgangen af opgørelsesmåneden tillægges yderligere morarenter, som opkræves sammen med en efterfølgende opkrævning.
--	---

Beskrivelse (herunder evt. bebygget areal, indretning m.v.):	Se vedlagte bilag. Der er 7 lejemål på ejendommen. Se oversigt over lejemål. Ejendommen fremvises mandag, den 6. maj 2024, kl. 10:00 kl. 13:30 alene efter forudgående tilmelding senest 2 dage før til advokat Lasse Kiil Pedersen på tlf. 47310055 eller via mail: lp@phdlaw.dk Vi har fået oplyst fra to fraflyttede lejere, at de ikke har fået depositum retur. De fraflyttede lejere mener, at de har krav herpå. Vi har modtaget dokumentation for det ene krav og afventer dokumentation for det andet. De fraflyttede lejere er opfordret til at møde på auktionen. Ifølge svar af d.d. fra huslejenævnet er der i 2023 indbragt 3 sager, som vedrørte hhv. fraflytning i Hasselvej 1D, , lejeforhøjelse i Hasselvej 1B og seneste sag, som blev afgjort den 21. marts 2024 vedrørte ligeledes tvist ang. fraflytning i Hasselvej 1B. Ukendt om indbragt for boligretten.
--	---

Lejemål: se ovenstående	
Byrder og servitutter: (evt. henvisning til vedhæftet tingbogsattest)	Der henvises til vedhæftede tingbogsattest

Prioritetsopgørelse	1. Fordring	2. Restgæld	3. Restancer	4. Hæftelser
Pant- og udlægshavere I kolonnen angives tinglyst beløb, lånetype, rentesats, evt. obligationsrestgæld, særlige pantebrevsklausuler, ejerskifteafdrag m.v.	opgjort pr. auktionsdato	på hæftelser, der kan forventes overtaget, med tillæg af uforfaldne renter	og evt. ejerskifteafdrag på hæftelser, der kan forventes overtaget	der kræves indfriet
Transport				
Hæftelse nr. 1. Pantebrev tinglyst 06.11.2015 for kr. 3.855.000,00. Obligationslån. Refinansiering. Rentetilpasning. Nykredit Realkredit A/S, Kalvebod Brygge 1-3, 1780 København V. Særlige indfrielsesvilkår. Vilkår og bestemmelser i henhold til vedlagte. Mail: lec@horten.dk	4.051.135,81	3.838.659,41	212.476,40	
I alt ved budsum kr.	4.051.135,81	3.838.659,41	212.476,40	0,00
Hæftelse nr. 2.				
I alt ved budsum kr.	4.051.135,81	3.838.659,41	212.476,40	0,00
Hæftelse nr.				
I alt ved budsum kr.	4.051.135,81	3.838.659,41	212.476,40	0,00
Hæftelse nr.				
I alt ved budsum kr.	4.051.135,81	3.838.659,41	212.476,40	0,00
Hæftelse nr.				
I alt ved budsum kr.	4.051.135,81	3.838.659,41	212.476,40	0,00

Afslutningsside Pant- og udlægshavere I rubrikkerne angives tinglyst beløb, lånetype, rentesats, lånenr./serie/ afd., indestående til samt evt. yderligere bemærkninger, f.eks. tvangs- auktionsklausul, ejerskifteafdrag m.v.	1. Fordring	2. Restgæld	3. Restancer	4. Hæftelser
	opgjort pr. auktions- dato	på hæftelser, der kan forventes overtaget, med tillæg af uforfald- ne renter	og evt. ejerskifteafdrag på hæftelser, der kan forventes overtaget (Beløbet i kolonne 1 - beløbet i kolonne 2)	der kræves indfriet
Transport	4.051.135,81	3.838.659,41	212.476,40	0,00
Hæftelse nr. 2. Pantebrev tinglyst 06.11.2015 for kr. 1.155.000,00. Obligationslån. Refinansiering. Rentetilpasning. Nykredit Realkredit A/S, Kalvebod Brygge 1-3, 1780 København V. Særlige indfrielsesvilkår. Vilkår og bestem- melser i henhold til vedlagte. Mail: lec@horten.dk	933.487,49	855.599,00	77.888,49	
A. Total	4.984.623,30	4.694.258,41	290.364,89	0,00

B. Størstebeløbet, der skal betales/overtages
udover auktionsbudet, jfr. vilkårenes pkt. 6B.:

Heraf kontant at betale inden 4 uger: kr. 94.400,00

Gæld der kan overtages: kr. 240.000,00
(størstebeløbet - kontantbeløbet)

Om art og afvikling oplyses:

Det under B anførte størstebeløb fremkommer således:

a. rekvirentens udlægs- og auktionsomkostninger (salærer, gebyrer m.v.)	kr. 74.000,00	4. rottebekæmp. Forbrugsafgifter 5. vandafgifter	kr. kr. kr.
b. rettighedshavernes mødesalærer m.v.	kr. se pkt. 8	6. brandforsikrings	kr.
De under a og b nævnte beløb er anslået ud fra det under sikkerhedsstillen anførte auktionsbud, jfr. nedenfor		7. krav i h.t. leje- eller brandsikringslovgi DEPOSITA - AFSAT	kr. 240.000,00
c. restancer vedrørende:		8. andet, jfr. specifi	kr. 20.303,40
1. ejendomsskatter	kr.		
2. renovation	kr.	Størstebeløb i alt	kr. 334.303,40
3. skorstenfejning	kr.		

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

Ved et auktionsbud på kr. 4.450.000,00 (beregnet efter ejendomsværdi eller sagkyndig vurdering,
jfr. retsplejeloven § 562) udgør sikkerhedsstillelsen, jfr. vilkårenes pkt 7 kr. 624.800,00.

Restancer	kr. 290.364,89
1/4 af hæftelser, der kræves indfriet	kr. 0,00
Størstebeløb	kr. 334.400,00
I alt	kr. 624.764,89

**BUDGIVER SKAL HAVE ADVOKAT-/BANKINDESTÅELSE ELLER ET KONTANTBELØB PÅ MIN. KR. 10.000,00
MED VED TVANGSAUKTIONEN**

Denne salgsoptstilling er udarbejdet den 16.04.2024 af advokat Lasse Kiil Pedersen



Information om sikkerhedsstillelse til købere af ejendomme på tvangsauktion.

"Den lille sikkerhedsstillelse"

Du er blevet højestbydende på tvangsauktion, og **inden retsmødet slutter**, skal du over for fogedretten stille en sikkerhed for de udgifter, der vil være forbundet med at holde et nyt auktionsmøde. Beløbet kan variere men er på **minimum 10.000 kr.** og skal betales kontant eller med Dankort. Du vil også kunne betale med MobilePay, hvis du har en godkendt beløbsgrænse pr. dag på 10.000 kr. og ikke har brugt af den.

Beregningen af den samlede sikkerhedsstillelse og betalingstidspunktet

- Hvis der ikke skal være en ny auktion, skal du senest 7 dage fra auktionen stille yderligere sikkerhed for dels de restancer og hæftelser, som pant- og udlægshavere kan forlange betalt, og for de beløb, som skal betales ud over budsummen (størstebeløbet). Sikkerhedsstillelsens størrelse oplyses af fogedretten før auktionens afslutning, når det højeste bud kendes.
- Hvis der skal være en ny auktion regnes 7 dages fristen for at stille restsikkerheden fra datoen for den ny auktion eller, hvis den bliver tilbagekaldt, fra tidspunktet for tilbagekaldelsen.

Hvis fristen ikke overholdes, kan der blive tale om at genoptage auktionen og lade ejendommen gå til den næsthøjstbydende. I en sådan situation vil man kunne afkræve dig beløbsforskellen mellem de to bud.

Hvilke krav er der til sikkerhedsstillelsens karakter?

Det er fogedretten, der bestemmer, hvordan sikkerheden skal stilles. Det kan ske i form af en skriftlig indeståelse fra en advokat eller en tidsubegrænset bankgaranti på vilkår, at fogedretten afgør, hvornår den kan frigives. Kontant indbetaling eller overførsel til rettens **kt.nr. 0216 4069134408** accepteres også uanset beløbets størrelse. Du skal være opmærksom på, at sikkerhedsstillelsen forbliver i rettens varetægt, indtil alle rettighedshavere har fået betaling.

Hvis du vælger at stille sikkerheden kontant, betyder det, at beløbet skal betales **to gange**: som sikkerhed til fogedretten og som egentlig betaling til rettighedshaverne. Med mindre du har en stor likvid beholdning, er det en fordel at stille sikkerheden på en af de andre måder beskrevet ovenfor.

- Hvis du vil undgå at stille sikkerhed, skal du kunne indlevere samtlige originale samtykkeerklæringer til fogedretten inden fristens udløb. En kombination af sikkerhedsstillelse og enkelte samtykkeerklæringer accepteres ikke.
 - En **samtykkeerklæring** er en erklæring fra den rettighedshaver, der har fået betaling, om at betaling er sket, og at der kan udstedes auktionsskøde. Du kan først forvente at få samtykkeerklæring fra en kreditforening, når du er godkendt til at overtage gælden, eller har indfriet lånet, og det kan sjældent nås indenfor en uge.

BESKRIVELSE

Ejendommen: Matr.nr. 34-b Jørlunde by, Jørlunde,

Beliggende: Hasselvej 1A, 3550 Slangerup

J.nr. 1342419/advokat Lasse Kiil Pedersen

AS.nr. 23/2023 - Retten i Hillerød.

Areal: 1.812 m2 heraf vej 0m2

Bebygget areal: 328 m2. Samlet kælderareal 223 m2. Samlet tageetageareal 287 m2. Samlet boligareal 521 m2. Alt ifølge BBR.

Ifølge BBR 7 enheder på h.h.v. 102 m2, 51 m2, 51 m2, 77 m2, 90 m2, 50 m2 og 100 m2.

Byggeår: 1920. Til og ombygget 1992.

Bygning: Røde mursten. Tag i fibercement med tagpapreparation flere steder.

Indretning:

Indgang til ældre opgang fra østlige side. Opgangen indeholder i stueetage indgang til 4 lejligheder samt trappe til 1. etage med indgang til 3 lejligheder. I opgangens stueetage er der adgang til ejendommens vaskerum indeholdende 2 ældre vaskemaskine og 1 tørretumbler. Fra opgangens stueetage er der nedgang til kælderen. Kælderen er indeholdende kælderrum til lejlighederne samt fyrrum med ældre gasfyr – formentligt fra 1985. Ejendommens vinduer er løbende udskiftet. Således er nogle vinduer af nyere dato mens andre er nedslidte af ældre dato.

Lejlighederne er alle med forskellige gulve.

Ejendommen trænger generelt til vedligeholdelse.

1A:

1A er en af ejendommens større lejemål. Fra entreen løber en lang fordelingsgang med badeværelse og to værelser på venstre hånd. Forenden af fordelingsgangen ligger to stuer. Til højre en sofaafdeling mens spisestue i forbindelse med køkken ligger på venstre hånd. Køkkenet indeholder ældre Samsung køle/frys, ældre komfur samt en Bosch opvaskemaskine.

1B:

Lejemålets areal er i lejekontrakten opgjort til 60,6 m². Lejemålet består af to værelser. Fra entreen er der adgang til badeværelse samt nyere køkken-alrum. For enden af køkken-alrummet er lejlighedens soveværelse. Fra køkken-alrummet er der adgang til egen have. Køkkenet er indeholdende køle/frys samt ovn.

1C:

Ifølge lejer er lejemålets areal i lejekontrakten opgjort til 51 m². Indgang til lille entre. Lejligheden indeholder et ældre køkken i forbindelse med stue, et soveværelse samt ældre badeværelse. I køkkenet befinder sig et LG køle-frys, Gram ovn og opvaskemaskine af ukendt mærke.

1D:

Ifølge lejer er lejemålets areal i lejekontrakten opgjort til 103 m². 3. værelseslejlighed. Fra entre er en fordelingsgang med indgang til soveværelse og badeværelse samt køkken i forbindelse med spisestue. For enden af stuen er der adgang til endnu en stue. Fra køkkenet er der udgang af terrassedør med udgang til p-pladsen. IKEA køkken indsat i lejemålet ca. i år 2020 med dertilhørende ovn, kølefrys og opvaskemaskine fra IKEA.

1E:

Ifølge lejer er lejemålets areal i lejekontrakten opgjort til 94 m². 3 værelseslejlighed. Fra entréen leder en stor fordelingsgang med adgang til badeværelse samt 2 værelser med indbyggede skabe. Forenden af fordelingsgangen er der spisestue i forbindelse med køkken samt udgang til en lille altan. Køkkenet er ældre med AEG opvaskemaskine, ældre komfur samt Hoover køle/frys fra 2022. Lejemålet at opsagt med fraflytning d. 1. maj 2023.

1F:

Ifølge lejer er lejemålets areal i lejekontrakten opgjort til 50 m². 2-værelses lejlighed. Fra entre er der adgang til ældre badeværelse samt køkken i forbindelse med stue. Fra stue er der adgang til soveværelse. Køkkenet indeholder Elvita køle/frys, Gram ovn samt emhætte.

1G:

Ifølge lejer er lejemålets areal i lejekontrakten opgjort til 100 m². 3. værelseslejlighed. Fra entre er der indgang til et soveværelse på højre hånd. Til venstre indgang til fordelingsgang. Fra fordelingsgang indgang til badeværelse, et soveværelse samt køkken. Fra

køkkenet adgang til stue med udgang til altan. Køkkenet og hvidevare er fra IKEA og er ca. 6 år gammelt.

Have:

På ejendommens sydøstlige side forefindes en fælles gårdhave med tørrestativ og lege-muligheder.

På ejendommens vestlige side ligger en fælles have med trampolin. Yderligere har enkelte beboer private haver på ejendommens vestlige side.

Syd for ejendommen er et mindre skur beliggende op til ejendommen.

Carport/garage:

Den nordlige del af matriklen indeholder en parkeringsplads til ejendommens beboer.

Varme: ældre gasfyr – formentligt fra 1985.

Det præciseres, at ovennævnte oplysninger delvis er baseret på udskrift af OIS/BBR-registret, hvorfor der således ikke kan indestås for oplysningernes rigtighed. Udskriften er således ikke bevis for, at gældende love og bestemmelser er overholdt. Der er ikke i forbindelse med tvangsauktionen foretaget opmåling af arealerne. Visse af oplysningerne i OIS/BBR-ejermeddelelsen afviger fra de faktiske forhold på ejendommen.

Fr.sund, den 21. marts 2023

Lasse Kiil Pedersen

Advokat

V/ Morten Erik Høgsberg-Hansen

Advokatfuldmægtig

BILAG TIL SALGSOPSTILLING

J.nr. 1342419.

OPGØRELSE AF REKVIRENTENS UDLÆGS- OG AUKTIONSOMKOSTNINGER
jfr. Salgsopstillingens pkt. B, jfr. Tvangsauktionsvilkårenes stk. 6:

Kørsel, anslået	kr.	450,00
Do. v/evt. fremvisning v/foged, anslået	kr.	500,00
Låsesmed v/evt. besigtigelse/fremvisning v/foged anslået	kr.	1.500,00
Salær afsat v/do.	kr.	625,00
Mangfoldiggørelse	kr.	937,50
Annonce, Statstidende	kr.	187,50
Annonce, Tvangsauktioner.dk	kr.	5.250,00

Rekvirentsalær af vurdering pr. 01.10.2020

kr. 4.450.000,00 + 25%	kr.	5.562.500,00	
Beregningsgrundlag	kr.	45.000,00	
Tillæg forberende auktionsmøde	kr.	1.500,00	
Tillæg for udlejningsejendom	kr.	5.000,00	
	kr.	51.500,00	
Moms 25%, eller	kr.	12.875,00	kr. 64.375,00

Udgør	kr.	73.825,00
-------	-----	-----------

Der oprundes til	kr.	<u>74.000,00</u>
------------------	-----	------------------

Tingbogsattest



Udskrevet: 16.04.2024 11:02:21

Ejendom:

Adresse: Hasselvej 1A
3550 Slangerup

BFE-nummer: 7409727

Dato: 27.11.1998
Landsejerlav: Jørlunde By, Jørlunde
Matrikelnummer: 0034b
Areal: 1812 m2
Heraf vej: 0 m2

Adkomster

Dokument:

Dokumenttype: Anden adkomst
Dato/løbenummer: 02.05.2023-1014797654

Adkomsthavere:

Navn: Tvangsauktion
Ejerandel: 1 / 1

Tillægstekst:

Auktionskøber: 41475285, Viola Thomsen ApS

Hæftelser

Dokument:

Dato/løbenummer: 06.11.2015-1006848668
Prioritet: 3
Dokumenttype: Realkreditpantebrev
Hovedstol: 3.855.000 DKK
Rentesats: 0,1673 %
Låntype: Obligationslån
Særlige lånevilkår: Refinansiering
Mulighed for afdragsfrihed
Inkonvertibel
Rentetilpasning

Kreditorer:

Navn: NYKREDIT REALKREDIT A/S
Cvr-nr.: 12719280

Debitorer:

Navn: Svend Erik Skydt
Cpr-nr.: 290836-****

Dokument:

Dato/løbenummer: 06.11.2015-1006848707
Prioritet: 4
Dokumenttype: Realkreditpantebrev
Hovedstol: 1.155.000 DKK
Rentesats: 0,4816 %
Låntype: Obligationslån
Særlige lånevilkår: Refinansiering
Mulighed for afdragsfrihed
Inkonvertibel
Rentetilpasning

Kreditorer:

Navn: NYKREDIT REALKREDIT A/S
Cvr-nr.: 12719280

Debitorer:

Navn: Svend Erik Skydt
Cpr-nr.: 290836-****

Servitutter

Dokument:

Dato/løbenummer: 16.10.1991-22551-15
Prioritet: 1
Dokumenttype: Servitut

Også tinglyst på:

Antal: 7

Akt nr: 15_FF_179

Tillægstekst:

14/04/2024 11:03:01

Side 1 af 2

Tillægstekst
Lokalplan nr. 41

Dokument:

Dato/løbenummer: 06.01.1955-912815-15
Prioritet: 2
Dokumenttype: Servitut

Også tinglyst på:

Antal: 2
Akt nr: 15_FF_160

Tillægstekst:

Tillægstekst
Vandledningsforretning.

Øvrige oplysninger

Ejendomsvurdering:

Ejendomsværdi: 4.450.000 DKK
Grundværdi: 2.833.400 DKK
Vurderingsdato: 01.10.2020
Kommunekode: 0250
Ejendomsnummer (BBR-nr.): 021478

Indskannet akt:

Akt nr: 15_NN_255



EJENDOMS DATA RAPPORT

Resumé

Hasselvej 1A
3550 Slangerup

Rapport købt 30/3 2023

Rapport færdig 30/3 2023

Overblik - arbejdsredskab for den professionelle bruger

Ejendommen
Ejendommens adresse: Hasselvej 1A, 3550 Slangerup
Matr.nr.: 34b Jørlunde By, Jørlunde
Ejendomsnummer: 021478
Kommune: Frederikssund Kommune
Antal samlet fast ejendomme: 1
Antal matrikelnumre: 1
Antal bygninger: 1
Antal enheder: 7
Ejendomstype: Beboelsesejendom
Ejerforhold: Privatpersoner eller interessentskab
Anvendelse: Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus
Samlet grundareal: 1812 m²
Samlet bebygget areal: 328 m²
Samlet boligareal: 521 m²
Samlet erhvervsareal: 0 m²
Samlet antal værelser: 17

Bygninger
BBR-meddelelsen: Ja, se bilag
Energimærkning: Ejendommen har ikke noget energimærke
Tilstandsrapport: Ja, se bilag
Elinstallationsrapport: Nej
Byggesag: Nej
Byggeskadeforsikring: Nej
Olietanke: Nej
Fredede bygninger: Nej
Flexboligtilladelse: Nej

Økonomi
Ejendomsskat (grundskyld): 92.086 kr.
Ejendomsskattebillet: Ja, se bilag
Indefrysning af grundskyldsstigning: Nej
Ejendoms- og grundværdi: 4 450.000 kr.
Vurderingsmeddelelse: Ja, se bilag
Forfalden gæld til kommunen: Ja, se bilag
Huslejenævns sager: Nej
Arbejderbolig: Nej
Jordrente: Nej
Statstilskud efter stormfald: Nej

Planer
Zonestatus: Syzone
Lokalplaner: Ja
Landzonetilladelser: Nej
Kommuneplaner: Ja
Spildevandsplaner: Ja
Varmeplaner: Ja
Varmeforsyning: Ja
Vejforsyning: Se bilag
Vejdirektoratets projekter: Nej, se bilag
Hovedstadsområdets transportkorridorer: Nej
Landsplandirektiv "Baltic Pipe": Nej
Landsplandirektiv "Udviklingsområder": Nej

Spildevand og drikkevand
Aktuelle afløbsforhold: Afløb til spildevandsforsyningsanlæg
Tilladelser vedr. spildevandsforhold på ejendommen: Nej
Påbud vedr. spildevandsforhold på ejendommen: Nej
Medlemskab af spildevandsforsyning: Nej
Aktuel vandforsyning: Privat vandforsyningsanlæg
Påbud/dispensationer/anbefalinger vedr. vandindvindingsanlæg på ejendommen: Nej
Grundvand - Drikkevandsinteresser: Ja
Grundvand - Følsomme indvindingsområder: Ja

Jordforurening
Jordforureningsattest: Ja, se bilag
Kortlagt jordforurening: Nej
Områdeklassificering: Nej
Påbud iht. jordforureningsloven: Nej

Natur, skov og landbrug

Fredskov: Ja
Majoratsskov: Ja
Beskyttet natur: Ja
Internationale naturbeskyttelsesområder: Ja
Landbrugspligt: Ja

Fredede fortidsminder, bygge- og beskyttelseslinjer

Rapport-ID: 5bb0ced3-5a43-4d1b-baad-1b673ea6dc28



EJENDOMS DATA RAPPORT

Resumé

Hasselvej 1A
3550 Slangerup

Rapport købt 30/3 2023
Rapport færdig 30/3 2023

Fredede fortidsminder og fortidsmindebeskyttelseslinjer	Nej
Beskyttede sten- og jorddiger	Nej
Skovbyggelinjer	Nej
Sø- og åbeskyttelseslinjer	Nej
Kirkebyggelinjer	Ja
Klitfredningslinje	Nej
Strandbeskyttelseslinje	Nej

Nykredit

Nykredit Auktion uden tab
Kalvebod Brygge 47
1780 København V

Dato 10. april 2024
Kunde Nykredit Auktion uden tab
Kundenr. 054401302
Ejendomsnr. 0985964
Beliggenhed Hasselvej 1
3550 Slangerup
Matr.nr. 0034 b
Ejerlav Jørlunde By, Jørlunde

Auktionsopgørelse pr. 14. maj 2024

Hermed fremsendes auktionsopgørelse for lån i ovenstående ejendom.

Nykredits tilgodehavende er følgende:

Lånummer	Hovedstol i kr.	Restgæld i kr.	Obligations- restgæld i kr.	Skyldige beløb i kr.
098596403	3.855.000,00	3.815.382,96		212.476,40
098596404	1.155.000,00	850.269,14		77.888,49
I alt	5.010.000,00	4.665.652,10		290.364,89

Specifikation af lånene findes på efterfølgende sider.

Når salgsopstilling er udarbejdet, skal kopi fremsendes til Nykredit.

Hvis auktionen bliver tilbagekaldt, skal dette meddeles til Nykredit.

Der er inkassosag påbegyndt hos:
Hortens Advokatpartnerselskab

Philip Heymans Alle 7
2900 Hellerup

Der beregnes yderligere morarenter på pt. 10,0000 % p.a. af det forfaldne beløb regnet fra forfaldsdagen, hvis det betales efter 14. maj 2024. Hvis der er en ydelse, som forfalder til betaling i indeværende måned, og sidste rettidige indbetalingsdato overskrides, så beregnes der morarente fra den 11. i indeværende måned regnet fra forfaldsdagen til betaling finder sted.

Der henvises iøvrigt til "Tillæg til salgsopstilling", som er vedlagt denne auktionsopgørelse.

Med venlig hilsen
Nykredit

4420023 2024-04-10-08:38:48 PR 0985964

Nykredit Realkredit A/S
Cvr. nr. 12 71 92 80

Nykredit Realkredit A/S
Kalvebod Brygge 1-3
1780 København V
Tlf. 70109000
www.nykredit.dk

1/6

Auktionsopgørelse pr. 14. maj 2024 på lånenr. 098596403

Specifikation af skyldige beløb pr. 14. maj 2024

Restgæld pr. 1. april 2024	kr.	3.815.382,96
Rente (incl. bidrag og ErhvervsKroner) fra 1. april 2024 - 13. maj 2024.....	kr.	23.276,45
Terminsydelse.....	kr.	188.591,53
Heraf pr. 11. juni 2023.....	kr.	41.941,55
Heraf pr. 11. september 2023	kr.	46.745,12
Heraf pr. 11. december 2023	kr.	50.355,43
Heraf pr. 11. marts 2024	kr.	49.549,43
Gebyrer	kr.	13.553,84
Heraf Tab vedr ophævelse a af 27. marts 2024.....	kr.	13.353,84
Heraf Gebyr indfrielsestil af 28. juni 2024	kr.	200,00
Morarente pr. 14. maj 2024	kr.	10.331,03
I alt	kr.	4.051.135,81

Efter auktionen skal følgende betales:

Terminsydelse.....	kr.	188.591,53
Morarenter pr. 14. maj 2024	kr.	10.331,03
Gebyrer	kr.	13.553,84
I alt	kr.	212.476,40

Specifikation af lånet

Låntype: Var. obl. lån

Hovedstol	kr.	3.855.000,00
Restgæld pr. 1. april 2024	kr.	3.815.382,96

Lånet er udbetalt den 11. november 2015 og udløber den 31. december 2045.

Specifikation af obligationer

Forening	Serie	Afdeling	Procent	Årgang	Fondskode
Nykredit	32	Hd5	-	2025	0953644

Specifikation af terminsydelsen

Ydelsen betales kvartalsvist og forfalder 11. marts, 11. juni, 11. september og 11. december.

Ydelse for perioden 1. april 2024 til 30. juni 2024:

Ydelse (excl. bidrag)	kr.	37.813,31
Heraf rente 0,9911 % af restgæld	kr.	37.813,31
Bidrag 0,3375 % af restgæld	kr.	12.876,92
ErhvervsKroner	kr.	-1.430,77
I alt	kr.	49.259,46

Bemærkninger

For obligationslån med variabel rente kan der være særlige indfrielsesvilkår for lånet, herunder en særlig kurs.

Nykredit

Auktionsopgørelse pr. 14. maj 2024 på lånenr. 098596404

Specifikation af skyldige beløb pr. 14. maj 2024

Restgæld pr. 1. april 2024	kr.	850.269,14
Rente (incl. bidrag og ErhvervsKroner) fra 1. april 2024 - 13. maj 2024.....	kr.	5.329,86
Terminsydelse.....	kr.	68.455,53
Heraf pr. 11. juni 2023.....	kr.	16.384,90
Heraf pr. 11. september 2023	kr.	17.060,83
Heraf pr. 11. december 2023	kr.	17.572,64
Heraf pr. 11. marts 2024.....	kr.	17.437,16
Gebyrer	kr.	5.386,66
Heraf Overdragelse inkasso af 18. august 2023	kr.	100,00
Heraf Rykker af 29. september 2023	kr.	100,00
Heraf Overdragelse inkasso af 17. november 2023.....	kr.	100,00
Heraf Rykker af 29. december 2023	kr.	100,00
Heraf Overdragelse inkasso af 16. februar 2024.....	kr.	100,00
Heraf Tab vedr. ophævelse af 27. marts 2024	kr.	4.686,66
Heraf Gebyr indfrielsestil af 28. juni 2024	kr.	200,00
Morarente pr. 14. maj 2024	kr.	4.046,30
I alt	kr.	933.487,49

Efter auktionen skal følgende betales:

Terminsydelse.....	kr.	68.455,53
Morarenter pr. 14. maj 2024.....	kr.	4.046,30
Gebyrer	kr.	5.386,66
I alt	kr.	77.888,49

Specifikation af lånet

Låntype: Var. obl. lån

Hovedstol.....	kr.	1.155.000,00
Restgæld pr. 1. april 2024	kr.	850.269,14

Lånet er udbetalt den 11. november 2015 og udløber den 31. december 2045.

Specifikation af obligationer

Forening	Serie	Afdeling	Procent	Årgang	Fondskode
Nykredit	32	Gd1	-	2025	0953652

Specifikation af terminsydelsen

Ydelsen betales kvartalsvist og forfalder 11. marts, 11. juni, 11. september og 11. december.

Ydelse for perioden 1. april 2024 til 30. juni 2024:

Ydelse (excl. bidrag)	kr.	14.826,74
Heraf rente 1,0266 % af restgæld	kr.	8.728,65
- afdrag	kr.	6.098,09
Bidrag 0,3375 % af restgæld	kr.	2.869,66
ErhvervsKroner	kr.	-318,85
I alt	kr.	17.377,55

Nykredit

Bemærkninger

For obligationslån med variabel rente kan der være særlige indfrielsesvilkår for lånet, herunder en særlig kurs.

Tillæg til salgsopstillingen vedrørende lån i Nykredit

Nykredits lån forfalder ved ejerskifte. En auktionskøber kan ikke umiddelbart påregne gældsovertagelse af lånene.

Auktionskøber opfordres til at rette henvendelse til Nykredit inden tvangsauktionen med henblik på at opnå forhåndstilsagn om lån-/gældsovertagelse.

Hvis auktionskøber er et selskab

Er auktionskøber et selskab, vil der være krav om supplerende personlig hæftelse.

Indfrielse af lånene

Hvis Nykredit ikke bevilger gældsovertagelse, vil lånene blive krævet indfriet efter tvangsauktionen.

Indfrielse skal ske i overensstemmelse med de vilkår og opsigelsesbestemmelser, der gælder for de enkelte låntyper. For kontantlån, tilpasningslån og indekslån skal eventuel indfrielse foretages på baggrund af obligationsrestgælden. Der kan være særlige indfrielsesvilkår for lånene, herunder en særlig indfrielseskurs.

Frem til indfrielsen skal auktionskøber betale ydelse på lånene i overensstemmelse med lånenes vilkår.

Betaling af eventuelle morarenter

Uanset tvangsauktionsvilkårenes punkt 6 A.a. skal auktionskøber betale morarenter, der måtte påløbe ved at restancer mv. betales senere end datoen for første auktion.

Ret til ændring af bidragssatser

Nykredit forbeholder sig ret til at foretage ændring af bidragssatser på de lån, som overtages af en auktionskøber.

Udstedelse af auktionsskøde

Nykredit forbeholder sig ret til ikke at ville udstede samtykkeerklæring til udstedelse af auktionsskøde, før restancer er betalt, og Nykredits lån enten er indfriet, eller gældsovertagelse er bevilget.

Lån i fremmed valuta

Ved lån i fremmed valuta omregnes Nykredits fordring til danske kroner til dagskurs. Omregningen af lån i fremmed valuta til danske kroner er kun vejledende. En auktionskøber overtager forpligtelse til indfrielse eller afvikling i den fremmede valuta.

Bekæmpelse af Hvidvask og terrofinansiering

Auktionskøber skal i henhold til Lovgivning omkring Hvidvask og Terrorfinansiering legitimere sig overfor Nykredit.

Nykredit

Privatpersoner skal udlevere farvekopi af sundhedskort og billedlegitimation.

Selskaber skal udlevere tegningsudskrift fra Erhvervs- og Selskabsstyrelsen som er mindre end 3 måneder gammel, kopi af selskabets ejerbog samt legitimation for selskabets reelle ejere og tegningsberettigede personer.

Legitimation skal være tydelig og let læselig.

Udstedelse af samtykkeerklæring er blandt andet betinget af, at gyldig legitimation er udleveret til og godkendt af Nykredit eller dennes repræsentant.

Frederikssund Kommune
Opkrævning og Ejendomsskat
Torvet 2

3600 Frederikssund

Modtager: 2506502815713

Viola Thomsen ApS

Selsmosevej 2, st

2630 Taastrup

Ejendommens beliggenhed:

Hasselvej 1A - 1G

Matrikelbetegnelse:

JØRLUNDE BY, JØRLUNDE 34b

Bebygget areal:

328

BBR-status pr

01/01-2023

Øvrige Bfe numre:

ÅBNINGSTID:

Se vores åbningstider på

www.frederikssund.dk

Personlig henvendelse:

Frederikssund Kommune

Torvet 2, 3600 Frederikssund

Telefon: 47 35 10 00

Mail via borger.dk - digital post

Hjemmeside: www.frederikssund.dk

Bankkontonr. 4319 3430270303

Udskrevet den: 05/12-2023 Moms-nr: 29189129 Sorteringsnummer: 13 00000 031363

Debitumnummer:

056 24 021478 07 07

Kommunenr:

250

Ejendomsnr:

021478

Bfe nummer:

0007409727

Kommunale ejendomsbidrag af fast ejendom 2024

Side 01 af 01

Specifikation

Beløb

Heraf moms

BEMÆRK: Ejendomsskat vedr. skatteåret 2024 og frem
administreres/opkræves af SKAT

Rottebekæmpelse	232,88	
Gadebelysning privat fællesvej	585,90	117,18
Tømning af beholdere 7 stk	15540,00	
Genbrugsordninger m.v. 7 stk	12740,00	

Indbetalingskort udsendes særskilt

såfremt ejendommen ikke er tilmeldt BS

Det er muligt at framelde og betale
gamle lån vedr. stigning i grundskyld
for 2018-2023 via Borger.dk

MERVÆRDIATILGIF/MOMS, er beregnet med 25%:

Afgiften af de enkelte rater kan for momsregistrerede først
medregnes som indgående afgift på faktureringsdagspunktet.

I ALT

29098,78

117,18

Rate	Forfaldsdate	Sidste rettidige indtægtsdag	Ratebeløb	Fakturadate	Moms beløb
01	01/01-2024	10/01-2024	14549,39	01/01-2024	58,59
02	01/07-2024	10/07-2024	14549,39	01/07-2024	58,59

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 forfaldsdate. Oplysninger om renter og rest-
gæld for lån vil blive videregivet til SKAT

Renovation:

Man betaler et gebyr for tømning af affaldsbeholdere og et gebyr for genbrugsordninger. Begge gebyrer betales pr. bolig.

Gebyret for tømning af affaldsbeholdere dækker tømning af beholdere til restaffald, madaffald, pap, papir, metal, glas og PMDK (plast, mad- og drikkekartoner). Det kan være beholdere ved din bolig eller fælles beholdere i bebyggelsen, som du har adgang til at benytte.

Gebyret for genbrugsordninger giver muligheden for blandt andet at bruge kommunens genbrugspladser, nærgenbrugsstationer, storskralsordning og ordningen for farligt affald.

Du kan ikke vælge ordningerne fra.

Du kan læse mere om kommunens affaldsordninger på www.frederikssund.dk/affald.

På www.frederikssund.dk/mitaffald kan du se, hvilke skraldespande der er tilmeldt din ejendom.

Indbetaling:

Indbetalingskort til 1. og 2. rate sendes særskilt ultimo december måned og ultimo juni måned, såfremt betaling ikke er tilmeldt betalingsservice/MobilePay abonnement. Der vil blive udsendt en opkrævning pr. ejendom.

Ved indbetaling efter sidste rettidige indbetalingsdag påløber der et gebyr. Der kan ske modregning i overskydende skat m.m. Restancen inddrives via den sædvanlige rykkerprocedure, og efterfølgende vil restancen blive sendt til inddrivelse i Gældsstyrelsen.

Spørgsmål omkring restancer skal rettes til Opkrævningsenheden på telefonnr. 47 35 10 00.

Køb/salg:

Når ejerskiftet er registreret, bliver betalingsservice automatisk afmeldt. Ny ejer modtager en bidragsbillet for indværende år.

Flytning til og fra udlandet:

Der sker **ikke** automatisk opdatering af adresserne, hvis der er bopæl i udlandet. Meddelelse skal ske til Frederikssund Kommunes enhed for Ejendomsskat.

Skorstensfejning:

Spørgsmål vedrørende skorstensfejning, afmelding og tilbagebetaling skal rettes direkte til skorstensfejerne:

Distrikt Jægerspris, Skibby og Frederikssund:

Skorstensfejermester Søren Bryde, Møllevej 61, 3630 Jægerspris - Telefon 47 53 19 12 eller 40 14 80 18 mellem kl. 8.00 - 15.00 mandag - torsdag, fredag mellem kl. 8.00 - 13.00.

E-mail: sb@skorstensfejermester.dk

Distrikt Slangerup:

Christian Bast, Støberivej 12B, 3660 Stenløse - Telefon 47 17 00 08 eller 28 79 99 37 mellem kl. 7.00 - 15.00.

E-mail: Bast@skorstensfejer.dk

Rottebekæmpelse:

Gebyret pålægges samtlige faste ejendomme og opkræves på baggrund af ejendommens areal som er oplyst i BBR. Rottebekendtgørelse nr. 1170 af 8/9 2023 §52.

Afsender: SKAT
Ny Østergade 11
4000 Roskilde

2012

Modtager/ejer

250

Ejendomsvurdering



Henvisningsnummer	Ejendommens registreringsnummer	
	250 021478	
Matr. nr.		
JØRLUNDE	34	B
Vurderet areal		
1.812	m ²	
Ejendommens beliggenhed		
Hasselvej 1A - 1G		
SKATs tilf.nr.:	Udskrevet	
72 22 16 16	30/03-2023	
Oplysninger til brug for forsendelsen		
Bunke 33	Vmt 3	

Ejendommen er ved den almindelige vurdering pr. 1. oktober 2012 vurderet sådan:

Benyttelse

01 - Beboelsesejendom med 7 lejligheder

Ejendomsværdi

4.450.000 kr Grundværdi

2.906.000 kr

Derfor får du denne ejendomsvurdering
Ejendomsvurderingen er SKATs skøn over bl.a. din ejendoms-
værdi og grundværdi. Den kan bl.a. have betydning for, hvor
meget du skal betale i ejendomsværdiskat og ejendomsskat.
Du kan læse mere om ejendomsvurderingen på skat.dk -
Virksomhed - Erhvervsejendomme - Ejendomsvurdering.

Du får denne vurdering, hvis du har ejet ejendommen i løbet
af 2012 - også selvom du ikke længere ejer ejendommen.

Er du enig eller uenig?

Hvis du er enig i vurderingen, skal du ikke gøre noget.

Er du uenig i vurderingen, kan du klage. I klagen skal du skrive,
hvorfor, du mener, vurderingen er forkert. Du skal sende klagen
senest 3 måneder fra modtagelsen af denne skrivelse til adressen
øverst i dette brev eller elektronisk via skat.dk/kontakt - *E-mail
til SKAT.*

Hvis vi er enige i klagen, vil du få en ny vurdering. Hvis vi ikke
er enige, sender vi klagen videre til vurderingsankenævnet.

Sådan har vi vurderet ejendommen

Vi har vurderet ejendommen til, hvad den kontante handelsvær-
di var den 1. oktober 2012. Handelsværdien har vi fastsat ud fra:

- Hvad ejendomme i området er blevet solgt til.
- Hvad der er registreret i kommunens Bygnings- og
Boligregister (BBR).
- Oplysninger om, hvilken benyttelse vi har skønnet.
- Oplysninger om, hvorvidt en nyopført ejerbolig er
færdigbygget.

Vi har vurderet grunden, som om den var ubebygget, og grund-
værdien har vi fastsat på baggrund af oplysninger om, hvor stor
grunden er, og hvad den må bruges til.

Hvis der er fejl i oplysningerne

Det er dig som ejendommens ejer, der er ansvarlig for, at oplys-
ningerne i BBR er korrekte. Hvis der er fejl i oplysningerne,
skal du kontakte kommunen. Vurderingen kan være påvirket af
særlige forhold, der kun gælder for din ejendom. Hvis vi ikke
allerede har taget hensyn til forholdene, skal du kontakte os.

Er ejendommen ændret siden sidste vurdering?

Hvis der er sket ændringer på ejendommen, har vi lavet de nød-
vendige omberegninger, som bruges, når vi beregner ejendoms-
værdiskat og ejendomsskat (grundskyld).

Mere information

Du kan se alle vurderinger på www.vurdering.skat.dk fra den
1. marts 2013 kl. 7.00.

Har du spørgsmål til ejendomsvurderingen, kan du ringe på tele-
fon 72 22 12 40. Telefonen er åben til og med den 1. juli 2013.
Herefter kan du ringe på telefon 72 22 18 18.

Reglerne om, hvordan man fastsætter ejendomsværdi, grund-
værdi og benyttelse, står i vurderingslovens § 6, jf. § 9, stk. 1,
§ 13, stk. 1, samt § 33, stk. 1. For landbrugs- og skovejendomme
står det i § 14 og 15.

Reglerne om, hvordan ejendommen skal vurderes, hvis der er
sket ændringer på den, står i vurderingslovens § 33, stk. 12-18.

Side 1 af 2

SPECIFIKATIONERGrundværdi Beløb

Kvadratmeterpris	1812 m ² à	500 kr	906.000 kr
Byggeretspris	5 stk à	400.000 kr	2.000.000 kr
Grundværdi i alt			<u>2.906.000 kr</u>

Anslået årlig leje Beløb

BEBOELSESEDEL

Anslået årlig leje for beboelsesdel	410.222 kr
Samlet anslået årsleje	<u>410.222 kr</u>

Ejendomsværdi Beløb

	ANSLÅET ÅRSLEJE X FAKTOR	
Lejeværdi	410.222 kr 10,9	4.471.419 kr
Faktoren er valgt under hensyntagen til bygningernes alder samt ejendommens almindelig gode bygningsmæssige standard og vedligeholdelsesstand		
I alt		4.471.419 kr
Ejendomsværdi afrundet		<u>4.450.000 kr</u>

Frederikssund Kommune
Administrationscenter Slangerup

Afsender
Frederikssund Kommune, Administrationscenter Slangerup
Kongensgade 18, 3550 Slangerup

BBR-Meddelelse

(Udskrift af oplysninger fra Bygnings- og Boligregistret)

Kommune nr.: 250 Kommunalt ejendoms nr.: 21478 Udskrift dato: 30-03-2023
BBE-nr.: 7409727
BBR adresse:
Hasselvej 1A (Vejkode: 0463), 3550 Slangerup

Denne BBR-Meddelelse er rekvireret via OIS.

Fejl eller mangler i udskriften bedes meddelt til kommunen via e-mailadressen byggesag@frederikssund.dk eller telefonnr 4735 1000

Oplysninger om grunde

Adresse: Hasselvej 1A (vejkode: 0463), Jørlunde, 3550 Slangerup

Ejerforhold: Privatpersoner eller interessentskab

Vand & afløb

Vandforsyning: Privat vandforsyningsanlæg

Afløbsforhold: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg

Grundareal

1812 m²

Matrikelnr.

34b

Ejendom

BBE-nr.: 7409727

Ejerlav

JØRLUNDE BY, JØRLUNDE

Kommunalt ejendoms nr.: 21478

Oplysninger om bygninger**Bygningsnr.: 1**

Adresse: Hasselvej 1A (vejkode: 0463), Jørlunde, 3550 Slangerup

Etagebolig-bygning, flerfamiliehus eller to-familiehus (Bygningens anvendelse 140)

Matrikelnr.: 34b

Beliggenhed (kvalitet): Sikker

Til-/ombygningsår: 1992

Antal helårsboliger med køkken: 7

Landsejerlavnavn: JØRLUNDE BY, JØRLUNDE

Opførelsesår: 1920

Antal etager u. kælder & tagetage: 1

Antal helårsboliger uden køkken: 0

Materialer

Ydervæggens materiale: Mursten

Tagdækningsmateriale: Fibercement herunder asbest

Kilde til bygningens materialer: Oplyst af teknisk forvaltning

Areal i grundplan	m ²	Samlet andet areal	m ²	Bygningens arealanvendelse	m ²
Bebygget areal	328	Samlet andet areal	90	Samlet boligareal	521
Overdækket areal	4	Heraf affaldsrum i terræn	0	Heraf areal af lovlig beboelse i kælder	0
Areal i hele bygningen	m²	Heraf indbygget garage	0	Samlet erhvervsareal	0
Samlet bygningsareal (excl. kælder & tagetage)	328	Heraf indbygget carport	0	Heraf erhverv i kælder	0
		Heraf indbygget udhus	0	Antal etager u. kælder & tagetage	1
Samlet kælderareal	223	Heraf lukkede overdækninger	0		
Heraf udnyttet kælder	0	Heraf indbygget udestue el. lign.	0		
Heraf dyb kælder	0	Heraf udvendig efter isolering	0		
Samlet tagetageareal	287	Heraf øvrige arealer	90		
Heraf udnyttet tagetage	287	Heraf indbygget garage i kælder	0		

Kilde til bygningsarealer: Oplyst af teknisk forvaltning

Energioplysninger

Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed

Opvarmningsmiddel: Naturgas

BBR BBR adresse:
Hasselvej 1A (Vejkode: 0463), 3550 Slangerup

Kommunenr.: 0250 Kommunalt Ejendomsnr.: 21478 Udskriftsdate: 30-03-2023 Side: 1 / 5

Bemærkninger for bygning

OVERDÆKKET INDGANGSPARTI 4 M2

ELEVATORSKAKT - INSTALLERET 1985

FÆLLES TRAPPEAREAL 94 M2 (2X47 M2)

Oplysninger om bolig-/erhvervsenheder

Adresse Etage/side	Heraf fællesareal adgangsareal / fælles boligareal / åben altan, tagterrasse	Areal Bolig / Erhverv / Andet	Lukket overdækning, udestue /	Antal værelser Bolig / Erhverv	Toilet / Bad	Køkken
--------------------	--	-------------------------------------	-------------------------------------	--------------------------------------	--------------	--------

Hasselvej 1A (vejkode: 0463), Jørlunde, 3550 Slangerup

Etage:	0 / 0 / 0	102 / 0 / 0	0	3 / 0	1 / 1	JA (E*)
--------	-----------	-------------	---	-------	-------	---------

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)

Energioplysninger:

Energiforsyning: 400 V el fra værk

Hasselvej 1B (vejkode: 0463), Jørlunde, 3550 Slangerup

Etage:	0 / 0 / 0	51 / 0 / 0	0	2 / 0	1 / 1	JA (E*)
--------	-----------	------------	---	-------	-------	---------

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)

Energioplysninger:

Energiforsyning: 400 V el fra værk

Hasselvej 1C (vejkode: 0463), Jørlunde, 3550 Slangerup

Etage:	0 / 0 / 0	51 / 0 / 0	0	2 / 0	1 / 1	JA (E*)
--------	-----------	------------	---	-------	-------	---------

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)

Energioplysninger:

Energiforsyning: 400 V el fra værk

Hasselvej 1D (vejkode: 0463), Jørlunde, 3550 Slangerup

Etage:	0 / 0 / 0	77 / 0 / 0	0	2 / 0	1 / 1	JA (E*)
--------	-----------	------------	---	-------	-------	---------

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)

Energioplysninger:

Energiforsyning: 400 V el fra værk

Hasselvej 1E (vejkode: 0463), Jørlunde, 3550 Slangerup

Etage:	0 / 0 / 0	90 / 0 / 0	0	3 / 0	1 / 1	JA (E*)
--------	-----------	------------	---	-------	-------	---------

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)

Energioplysninger:

Energiforsyning: 400 V el fra værk

Hasselvej 1F (vejkode: 0463), Jørlunde, 3550 Slangerup

Etage:	0 / 0 / 0	50 / 0 / 0	0	2 / 0	1 / 1	JA (E*)
--------	-----------	------------	---	-------	-------	---------

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)

Energioplysninger:

Energiforsyning: 400 V el fra værk

Hasselvej 1G (vejkode: 0463), Jørlunde, 3550 Slangerup

Etage:	0 / 0 / 0	100 / 0 / 0	0	3 / 0	1 / 1	JA (E*)
--------	-----------	-------------	---	-------	-------	---------

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)

Energioplysninger:

Energiforsyning: 400 V el fra værk

*A: Vandskyllende toilet uden for antreden

*B: Intet vandskyllende toilet

*C: Adgang til badeværelse

*D: Hverken badeværelse eller adgang til badeværelse

*E: Eget køkken med altan

*F: Adgang til fælles sækken

BBR BBR adresse:
Hasselvej 1A (Vejkode: 0463), 3550 Slangerup

Kommunenr.
0250

Kommunalt Ejdnr.:
21478

Udskriftsdato:
30-03-2023

Side:
2 / 5

*G: Fast kogeinstallation i værelse eller på gang

*H: Ingen fast kogeinstallation

Lejemål	Depositum ifølge lejekontrakt kr. Lejekontrakt medsendt	månedlig lejeindtægt i følge lejekontrakt kr. Lejekontrakt medsendt	Areal ifølge lejekontrakt m2	Aktuel husleje *	Evt.
1a	24.600	12.300 + aconto 900	102		
1b	21.900	7.300 + aconto 550	51		
1c	20.700	6.900 + aconto 650	51	7.585 inkl. forbrug *	
1d	24.200	10.500 + aconto og diverse – i alt kr. 12.100	103		
1e	10.800	10.800 + aconto 800	90		
1f	20.700				
1g**	30.300	10.100 + aconto 600	100		

* Oplyst af lejer

**Vi har modtaget en lejekontrakt og dele af en ny lejekontrakt for lejemålet.

Derudover har vi været i kontakt med tidligere lejere i ejendommen der har gjort følgende krav gældende:

Lejemål	Depositum ikke udbetalt efter fraflytning ifølge lejer
1b	18.000*
1d	20.000**

* Afgørelse fra huslejenævnet modtaget fra lejer

** Fraflytningsrapport modtaget fra lejer

HORTEN

Philip Heymans Allé 7
2900 Hellerup
www.horten.dk

Bank 5011-1331497

J.nr. 597000

12. april 2024

PHD Advokater
Kocksvej 7
3600 Frederikssund

Att.: advokat Lasse Kiil Pedersen

**EJENDOMMEN HASSELVEJ 1A, SLANGERUP – MISLIGHOLDELSESAUKTION – NYKREDIT
REALKREDIT A/S – OPGØRELSE OVER OMKOSTNINGER TIL NY AUKTION**

Til brug for udarbejdelse af salgsoptilling til misligholdelsesauktion sendes vedhæftet ny auktionsopgørelse fra Nykredit Realkredit A/S - Nu med opgjort tab i forbindelse med misligholdelse af fastkurstale.

Derudover anmoder jeg om, at der til Nykredits tilgodehavende tillægges Hortens omkostninger, som kan opgøres således:

Retsafgift	kr.	1.500,00
Indgivelse misligholdelsesauktionsbegæring	kr.	1.875,00
Befordring forberedende tvangsauktionsmøde	kr.	339,20
Mødesalær forberedende tvangsauktionsmøde	kr.	1.875,00
Tillægssalær	kr.	12.500,00
Mødesalær misligholdelsesauktion	kr.	1.875,00
Befordring misligholdelsesauktion	kr.	339,20
I alt	kr.	20.303,40

Beløbet bedes medtaget under størstebeløbet.

Advokat Jeanette Torp, Horten, har på vegne af Nykredit Realkredit har haft et meget stort tidsforbrug i forbindelse med auktionskøbers misligholdelse af auktionen. Der er p.t. et tidsforbrug på sagen i forbindelse med misligholdelsen på ikke under 22 timer svarende til et salær på knap kr. 32.000,00.

Det skal ikke komme panthaveren Nykredit Realkredit A/S til skade, at auktionskøber ikke har overholdt sine forpligtelser. Horten anmoder derfor på vegne Nykredit Realkredit om at få medtaget et tillægssalær til delvis dækning af det meget store tidsforbrug på i alt kr. 10.000,00 + moms i alt kr. 12.500,00.

HORTEN

Med venlig hilsen
Horten

Lena Christensen
3334 4097 (mellem kl. 9-12.30)
lec@horten.dk

Side 2

Lone Petersen

Fra: Bolignaevn (Funktionspostkasse) <bolignaevn@frederikssund.dk>
Sendt: 16. april 2024 12:29
Til: Lone Petersen
Emne: SV: 1342419 - Misligholdelsesauktion over matr.nr. 34-b Jørlunde by, Jørlunde, beliggende Hasselvej 1A, 3550 Slangerup, tirsdag, den 14. maj 2024, kl. 9:30
Vedhæftede filer: signaturbevis.txt

Huslejenævnet har modtaget jeres henvendelse vedr. ovenstående ejendom og kan oplyse, at der i perioden 2014 til dags dato er registeret 3 afsluttede huslejenævnsager i ovenstående ejendom, hvoraf den seneste afgørelse af 21. marts 2024 ikke blev efterlevet af ejer. Hvorvidt den er indbragt eller påtænkes indbragt for Boligretten er nævnet ikke orienteret om på nuværende tidspunkt.

Alle 3 sager blev indbragt i 2023 og vedrørte hhv. fraflytning i Hasselvej 1D, lejeforhøjelse i Hasselvej 1B og seneste sag, som blev afgjort den 21. marts 2024 vedrørte ligeledes tvist ang. fraflytning i Hasselvej 1B.

Venlig hilsen

Sif Stang
 Nævnsekretær

Frederikssund Husleje- og Beboerklagenævn
 Nævnsekretariatet
 Torvet 2, 3600 Frederikssund
 40 35 72 62 (telefonid: kl. 9-11 mån-ons-fre)
www.frederikssund.dk

**FREDERIKSSUND
 KOMMUNE**

Vi passer på dine data

Vil du vide mere, så læs om vores [databeskyttelse og dine rettigheder på vores hjemmeside](#).

Fra: Lone Petersen <lp@phdlaw.dk>
Sendt: 16. april 2024 11:14
Til: nhaun@frederikssund.dk; Bolignaevn (Funktionspostkasse) <bolignaevn@frederikssund.dk>
Emne: 1342419 - Misligholdelsesauktion over matr.nr. 34-b Jørlunde by, Jørlunde, beliggende Hasselvej 1A, 3550 Slangerup, tirsdag, den 14. maj 2024, kl. 9:30
Prioritet: Høj

Ovennævnte ejendom, hvor der er berammet misligholdelsesauktion, indeholder 7 lejemål.

I den forbindelse vil jeg gerne have oplyst, om der verserer sager vedrørende lejemål på denne ejendom.

Jeg vil gerne have svar så hurtigt som muligt.

Med venlig hilsen

Lone Petersen
 Sekretær

PHD | advokater

Til lejerne på Hasselvej 1A-1G
3550 Slangerup

Karen Damgaard
Advokat (H)
Retsmægler,
Beneficeret forsvarsadvokat

Jens Thoregaard
Advokat (H)
Autoriseret bobestyrer

Line Herbst
Advokat (L)

Lasse Kiil Pedersen
Advokat

Morten Erik Høgsberg-Hansen
Advokatfuldmægtig

Morten Thoregaard
Ejendomsmægler

Steen Hermann Thomsen
Advokat (L)
Kontorfællesskab

Lone Petersen
Sekretær tilknyttet sagen
lp@phdlaw.dk
Tlf: 47 36 50 07

Dato: 4. april 2024
J.nr.: 29-1342419

AS 23/2023 - Auktion over ejendommen matr.nr. 34-b Jørlunde by, Jørlunde, beliggende Hasselvej 1A, 3550 Slangerup.

Der er berammet misligholdelsesauktion over ejendommen den 14. maj 2024.

I den forbindelse har jeg forgæves banket på for at få en kopi af din lejekontrakt. Lejekontrakten og dit/jeres depositum skal indgå i salgsopstillingen for ejendommen.

Du/I bedes fremsende en kopi af jeres lejekontrakt til mh@phdlaw.dk.

Bemærk, at dit/jeres lejemål fortsætter uændret efter en eventuel tvangsauktion – blot med en ny udlejer.

Hvis du/I har nogle spørgsmål, er I velkommen til at kontakte mig.

Med venlig hilsen

Morten Erik Høgsberg-Hansen
Advokatfuldmægtig

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.

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 kursiveret i kontrakten, er

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 ☐ Lejeforholdet er et fremlejeforhold
	☐ andet:
Beliggende:	Hasselvej 1A By: 3550 Slangerup
Udlejerens:	Navn: Tandlægeanpartsselskabet VT CVR-nr./reg.nr.: 42870447 Adresse: Selsmosevej 2, 2630 Taastrup Telefon: 41203000 E-mail: Cerp@esplanadenmanagement.dk
Lejerens:	Navn: _____ telefon _____ Adresse: Hasselvej 1A, 3550 Slangerup, Hasselvej 1A, 3550 Slangerup Telefon: _____ E-mail: _____
Areal:	Lejemålets samlede bruttoetageareal udgør 102 m ² , der består af 3 værelser Erhvervslokaler m.v. udgør heraf _____ m ² .
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: Helårs beboelse for lejerens og dennes husstand.

§ 2. Lejeforholdets begyndelse og ophør

Begyndelse: Lejeforholdet begynder den 15-12-2023 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 §§ 170 og 171 i lov om leje.

§ 3. Betaling af leje

Leje: Den årlige leje er 147.600,00 kr.

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

Lejen pr. måned/kvartal udgør 12.300,00 kr.

Betalinger udover lejen udgør:

A conto varmebidrag	<u>900,00</u>	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:	<u>13.200,00</u>	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. 01-01-2023

Ved fremtidige ændringer i skatter og afgifter vil denne dato blive taget som udgangspunkt.

Betalingssted: ☒ Lejen m.v. betales på udlejerens kontonr. 3409 - 13529485 i
(pengeinstitut): Danske Bank
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 06-12-2023 betaler lejerens et depositum på 24.600,00 kr.
svarende til 2 måneders leje (højst 3 måneders leje).

Forudbetalt leje: Senest den _____ betaler lejerens 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 15-12-2023 betaler lejerens i alt 6.850,00 kr., svarende til:
Forudbetalt leje: _____ kr.
Leje m.v. for perioden:
15-12-2023 til 31-12-2023 6.600,00 kr.
Depositum _____ kr.
Postkasse med navn 250,00 kr.
_____ kr.
_____ kr.
I alt 6.850,00 kr.

Første gang, der herefter skal betales husleje, er den 01-01-2024.

§ 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 <u>1. januar</u> ☐ 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. Fællesantennener 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 lejer 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 udlejer 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 lejerer, for ikke at miste retten til at påberåbe sig manglen, senest 14 dage efter lejeforholdets begyndelse meddele udlejerer, at lejerer vil gøre den gældende. Fristen gælder, selv om lejerer 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)
☐ Udlejerer ☒ **Lejerer**

Konto: Har udlejerer 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 udlejerers 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 udlejerer: (sæt x)

☒ Komfur	☐ Køle-/fryseskab	☐ Tørretumbler	☐ Andet: _____
☒ 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:

Lejer har af udlejer fået tilladelse til at opsætte lukket hegn for hund i det til lejemålet tilhørende haveareal.

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.

haven og terrassen foran lejemålet tilhører lejemålet.

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 lejerer 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 lejeafstættelsen, 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 lejeafstættelse (§ 54 i lov om leje).

Følgende udgør fravigelser fra lejelovgivningens udgangspunkt:

Lejeafstættelse: 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):

Beboelseslejemål, der den 31. december 1991 eller inden denne dato udelukkende var benyttet til eller lovligt indrettet udelukkende til erhvervsformål, hvorfor lejeafstættelsen er omfattet af lejelovens § 54, stk. 1, nr. 2 om fri leje.

Lejeregulering: Lejen reguleres én gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks. Lejeforhøjelse kan gennemføres alene ved udlejerens skriftlige meddelelse herom til lejerer.

⊗ Ja ○ Nej

Hver den 1. 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 01-01-2025.

Side 5 af 14

Reguleringen sker således: Gældende leje / anvendt nettoprisindeks ved seneste beregning af nettoprisindeksring 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:

Lejer bekræfter ved sin underskrift at have modtaget vejledning til lejekontrakten (side 8 til 14) og § 11 tillæg.

Addo Sign identifikationsnummer: afe7ae07-36fe-4cd3-a7f9-1ddef2d3c608

Øvrige fravigelser – fortsat

Addo Sign identifikationsnummer: afe7ae07-36fe-4cd3-a7f9-1ddef2d3c608

§ 12. Underskrift

Dato: _____

Dato: _____

Som udlejer

Som lejer

Som udlejer

Som lejer

Side 7 af 14

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 lejerens 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 lejerens, 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 lejereren 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 lejereren 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 uopsigelig, er denne ret ikke uden videre sikret over for en ny ejer af ejendommen. Denne ret kan lejereren derfor kræve tinglyst. Udgiften betales af lejereren, 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.

Lekontrakten kan også anvendes ved aftaler om fremleje.

Fremleje er, når den person, som efter lejeaftalen med udlejereren er lejer, videreudlejer lejligheden helt eller delvist til en anden person.

Lejereren må som udgangspunkt ikke overlade brugen af det lejede til andre.

Lejereren 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 lejereren 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.

Udlejereren 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 udlejereren 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 udlejereren kopi af fremlejeaftalen.

I fremlejeforhold kan lejereren 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 lejereren kan opsiges med 3 måneders varsel, medmindre andet varsel er aftalt imellem parterne. Aftale herom anføres i kontraktens § 11.

Lejereren kan med 1 måneders varsel opsiges 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 udlejereren bebor.

Lejereren kan med 3 måneders varsel opsiges 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 udlejereren bebor.

Udlejerens opsigelse.

Lejeaftalen kan af udlejereren 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 1 måneders 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 1 års varsel.

Det fremgår endvidere, at andre lejeaftaler under visse betingelser kan opsiges af udlejereren, når udlejereren ønsker selv at benytte det lejede. Opsigelsesvarslet er i disse situationer 1 år. Loven indeholder enkelte andre opsigelsesgrunde, herunder lejerens manglende iagttagelse af god skik og orden. Opsigelsesvarslet er her 3 måneder.

Det skal i kontraktens § 1 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 opsiges lejereren 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 udlejereren kan opsiges 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 lejer, før udlejer har opsagt lejekontrakten. Parterne kan således fx aftale, at lejer 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 udlejer har en særlig begrundelse for at udleje tidsbegrænset.

Tidsbegrænsede lejeaftaler ophører uden opsigelse, når lejeperioden efter lejeaftalens udløb. En tidsbegrænset lejeaftale kan kun bringes til ophør i lejeperioden, hvis dette er aftalt mellem parterne, eller hvis den anden part misligholder aftalen.

Aftalen indføres 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 udlejer 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 lejereren vælge at regulere lejen efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks. Der findes 2 former for nettoprisregulering, som er undtagelser fra de almindelige regler om lejepreregulering.

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 lejereren, 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 indføres 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 1991 lovligt udelukkende benyttes 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 1. september 2002 ikke var benyttet til eller registreret som beboelse, samt i nypåbyggede etager, hvortil der er givet byggetilladelse efter den 1. 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 indføres 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 indeksslån.

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 1. 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 pengeydelse.

For en række betalinger i lejeforholdet gælder, at de er "pligtige pengeydelse", hvilket betyder, at udlejeren kan ophæve lejeaftalen under iagttagelse af visse betingelser, hvis de pligtige pengeydelse ikke betales. Beløb, der er pligtige pengeydelse, 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 lejeleven.

4. Til lejekontraktens § 4: Depositum og forudbetalt leje

Depositum.

Udlejeren kan i lejeaftalen betinge sig, at lejerens betaler et depositum til sikkerhed for lejerens forpligtelser ved fraflytning.

Depositum kan højst svare til 3 måneders leje. I fremleje-forhold kan lejerens vælge at stille bankgaranti eller deponere i stedet for at indbetale depositum.

Forudbetalt leje.

Udlejeren kan endvidere betinge sig, at lejerens ved lejeaftalens indgåelse forud betaler et beløb, som højst svarer til den leje, som skal betales i perioden fra lejemålet opsiges, til leje-forholdet ophører, dog maksimalt 3 måneders leje. Sådan forudbetalt leje kan lejerens 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 leje-forholdets 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 lejerens 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 varmfordelingsmålere stilles til rådighed for lejerens på dennes anmodning, jf. § 9 i bekendtgørelse om varmfordelingsmålere, der anvendes som grundlag for fordeling af varmeudgifter.

Har lejerens 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 lejerens har modtaget de enkelte regnskaber. Overstiger tillægsbetalingen 3 måneders leje, kan lejerens beslutte at betale i 3 lige store månedlige rater.

Har lejerens betalt for meget i a conto bidrag, gælder for både vand, varme, el- og kølingsregnskaber, at det for meget betalte skal tilbagebetales til lejerens, 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 lejerens undlade at indbetale a conto bidrag, indtil lejerens 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 lejerens 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 lejemålets stand er eller bliver konstateret ved et indflytningssyn.

Udlejere af beboelseslejligheder skal udarbejde en indflytningsrapport.

Udarbejdelsen skal ske i samarbejde med lejerens, således at lejerens 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 lejerens kan disponere over lejemålet, vil være afgørende for, om udlejeren har pligt til at afholde syn. Det vil typisk være fra leje-forholdets begyndelse. Er der tvivl om, hvorvidt udlejeren alene udlejer én bolig, kan lejerens 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 lejerens 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 udlejerens 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 udlejerens ikke reagerer, har lejeren mulighed for at lade væsentlige mangler udbedre for udlejerens regning, at kræve at udlejerens 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 udlejerens.

Udlejerens skal i så fald månedsvis afsætte et beløb på en indvendig vedligeholdelseskonto for lejligheden.

Udlejerens 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 beboelsedelen.

Udlejerens 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 udlejerens foretager indvendig vedligeholdelse af lejemålet så ofte, at det lejede altid er i god vedligeholdelse stand, og såfremt udgiften kan afholdes af det beløb, der er til rådighed på vedligeholdelseskontoen.

Når udlejerens 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 udlejerens kan en lejer, der selv har ladet arbejder udføre, ikke kræve betaling af indestående på den indvendige vedligeholdelseskonto. Ligeledes kan udlejerens 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. Udlejerens kan kræve, at vedligeholdelse skal ske så ofte, at det lejede altid er i god vedligeholdelse stand.

Udlejerens 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, udlejerens. Udlejerens 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.

Udlejerens skal ligeledes sørge for renholdelse og sædvanlig belysning af ejendommen og adgangsvejene til det lejede, ligesom udlejerens 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 vedligeholdelse stand.

Der kan mellem lejeren og udlejerens aftales en anden vedligeholdelsesfordeling, fx således at lejeren påtager sig at skulle vedligeholde og eventuelt forny toilet-kummer, haner, køleskabe, køkkenborde, blandingsbatterier, ruder, gulve, gulvbelægning og lign. Aftaler, hvorefter lejeren påtager sig at vedligeholde andet end låse og nøgler, skal indføres 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 lejer og udlejer en sådan anden vedligeholdelsesfordeling, skal lejer i lejeperioden foretage vedligeholdelse så ofte, at de pågældende indretninger altid er i god vedligeholdelse stand.

Fraflytningssyn mv.

Udlejer, der på fraflytningstidspunktet udlejer mere end én beboelseslejlighed, er forpligtet til at afholde fraflytningssyn sammen med lejer og udarbejde en fraflytningsrapport efter lejelovens § 187, stk. 3-5.

Istandsættelse ved fraflytning - indvendig.

Har udlejer pligten til at foretage den indvendige vedligeholdelse af lejemålet, vil lejer alene kunne blive mødt med krav om at male osv., hvis lejer har påført lejemålet skader. Lejer skal således ikke udbedre forringelse, som skyldes slid og ælde.

Har lejer ved aftalen overtaget den indvendige vedligeholdelsespligt, skal lejer ved lejeforholdets ophør aflevere lejemålet i samme stand som ved overleveringen. Det betyder, at lejer 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 udlejer på de øvrige lejerers vegne, herunder bl.a. aftaler om gennemførelse af fælles forbedringer i ejendommen. Endvidere gælder der i forbindelse med varsling af lejerforhøjelser og varsling af fælles forbedringer særlige regler for ejendomme med beboerrepræsentation.

Husorden.

Det påhviler udlejer 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 udlejer har vægtige grunde til at modsætte sig dette.

Lejer 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 lejer 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 lejeafstandsættelse, der skal oplyses om i lejekontrakten, herunder fx i forhold til privat byfornyelse og boligforbedring, afkastberegningen, aftalt grøn byfornyelse, regulering efter nettoprisindeks og fri lejeafstandsættelse. 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 lejer eller udlejer er fritaget for Digital Post, jf. § 5 i lov om Digital Post fra offentlige afsendere, kan meddelelser i lejeforholdet ikke afgives som digitale dokumenter.

Udlejer eller lejer 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 lejerforhøjelse 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 udlejer 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 udlejer har truffet beslutning om en sådan regulering, skal det fremgå af lejeaftalen, at lejer reguleres efter nettoprisindeks. Af lejelovens § 11, stk. 5, fremgår, hvilke oplysninger der nærmere skal angives i kontrakten.

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet med Addo Sign sikker digital underskrift.
Underskrivers identitet er fysisk registreret i det elektroniske PDF dokument og vist herunder.
Alle tider er angivet i Universaltid (UTC).

Underskrivere

 Lejer 2023-12-06 13:07:00Z	 Lejer 2023-12-06 20:25:35Z
 Charlotte Egsgaard Sørensen Udlejer aa5018f2-ee1b-4a8d-93d6-229155eb1957 2023-12-06 21:26:24Z	

Dokumenter i transaktionen

Lejekontrakt.pdf
HUSORDEN 3.0 06112023.pdf
El_fuldmagt.pdf
Særlige vilkår.pdf
Affaldsortering 2023.pdf
Opkrævning.pdf
Opkrævning.pdf

Addo Sign identifikationsnummer: afe7ae07-36fe-4cd3-a7f9-1ddef2d3c608



Dokumentet er underskrevet digitalt med Addo Sign sikker signeringservice. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument.

Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i PDF dokumentet, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan verificeres dokumentets ægthed

Dokumentet er beskyttet med Adobe CDS certifikat. Når dokumentet åbnes i Adobe Reader, vil det fremstå som være underskrevet med Addo Sign signeringservice.

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.

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 kursiveret i kontrakten, er

Som bilag til lejekontrakten hører vejledning vedrørende lejekontrakt til anvendelse i lejeaftaler om beboelseslejligheder, herunder blandede lejemål, og værelser i private udlejnings-ejendomme. 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: Hasselvej 1B,	By: 3550 Jørlunde Slangstrup
Udlejeren:	Navn: Tandlægeanpartsselskabet VT CVR-nr./reg.nr.: 42870447 Adresse: Helleruplund Alle 16, 2900 Hellerup Telefon: +45 4120 3000	E-mail: cerp@esplanadenmanagement.dk
Lejeren:	Navn: _____ Adresse: _____ Telefon: _____	E-mail: _____
Areal:	Lejemålets samlede bruttoetageareal udgør <u>51</u> m ² , der består af <u>2</u> værelser Erhvervslokaler m.v. udgør heraf _____ m ² .	
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: Lejers anvendelse	

§ 2. Lejeforholdets begyndelse og ophør

Begyndelse: Lejeforholdet begynder den 01-okt-2023 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 §§ 170 og 171 i lov om leje.

§ 3. Betaling af leje

Leje: Den årlige leje er 87.600 kr.

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

Lejen pr. måned/kvartal udgør 7.300 kr.

Betalinger udover lejen udgør:

A conto varmebidrag	<u>550</u>	kr.
A conto vandbidrag	<u> </u>	kr.
A conto elbidrag	<u> </u>	kr.
A conto kølingsbidrag	<u> </u>	kr.
Antennebidrag	<u> </u>	kr.
Internetbidrag	<u> </u>	kr.
Bidrag til beboerrepræsentation	<u> </u>	kr.
Andet*: vand er inklusiv i leje	<u> </u>	kr.
Andet*: <u> </u>	<u> </u>	kr.
I alt betales pr. måned/kvartal:	<u>7.850</u>	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. 01-okt-2022
Ved fremtidige ændringer i skatter og afgifter vil denne dato blive taget som udgangspunkt.

Betalingssted: ☐ Lejen m.v. betales på udlejerens kontonr. 3409 - 13529485 i
(pengeinstitut): Danske Bank
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-aug-2023 betaler lejerens et depositum på 21.900 kr.
svarende til 3 måneders leje (højst 3 måneders leje).

Forudbetalt leje: Senest den betaler lejerens 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-aug-2023 betaler lejerens i alt 21.900 kr., svarende til:
Forudbetalt leje: kr.
Leje m.v. for perioden: kr.
til kr.
Depositum 21.900 kr.
 kr.
 kr.
 kr.
I alt 21.900 kr.

Første gang, der herefter skal betales husleje, er den 01-okt-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: _____ ☒ Udgiften til varme opkræves ud over lejen, jf. lejelovens § 65, stk. 1. Varmeregnskabsåret begynder den 01-jan _____ ☐ 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 01-jan _____ ☒ 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 lejer 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 udlejer mere end én beboelseslejlighed?	☒ Ja ☐ Nej
Er/bliver lejemålets stand konstateret ved indflytningssyn?	☒ Ja ☐ Nej
Bliver lejemålets stand konstateret ved et fraflytningssyn?	☒ Ja ☐ Nej

Side 3 af 14

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 meddele udlejerer, at lejerer vil gøre den gældende. Fristen gælder, selv om lejerer 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)
☐ Udlejerer ☒ Lejerer

Konto: Har udlejerer 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 udlejerers 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 udlejerer: (sæt x)

☒ Komfur	☒ Køle-/fryseskab	☐ Tørretumbler	☐ Andet: _____
☒ 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 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 lejeafstættelsen, 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 lejeafstættelse (§ 54 i lov om leje).

Følgende udgør fravigelser fra lejelovgivningens udgangspunkt:

Lejeafstættelse: 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):

Lejeforholdet angår en beboelseslejlighed, der den 31. december 1991 lovligt udelukkende benyttedes til erhvervsformål eller senest forinden denne dato lovligt var benyttet udelukkende til eller lovligt var indrettet udelukkende til erhvervsformål jf. lejelovens § 53, stk. 4, og det er aftalt, at lejelovens §§ 47-49 og boligreguleringslovens §§ 5-10, § 11, stk. 2 og 3 og §§ 12-14 om det lejedes værdi er fraveget.

Lejeregulering: Lejen reguleres én gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks. Lejeforhøjelse kan gennemføres alene ved udlejerens skriftlige meddelelse herom til lejerens. ☒ Ja ☐ Nej

Hver den 01-jan 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 01-jan-2024.

Reguleringen sker således: $\text{Gældende leje} / \text{anvendt nettoprisindeks ved seneste beregning af nettoprisindeks} \times \text{nyt indeks} = \text{ny leje}$

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.

§ 11, stk. 2 - Begrænsning ved indretning

Lejer må ikke uden udlejers skriftlige samtykke ændre farven på lejemålets vægge, lofter, gulve, træ eller metal. Det påhviler lederen 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. 3 - Huslejerregulering

I henhold til lejelovens § 53 stk. 2 reguleres lejen hvert år den 1. januar med stigningen i nettoprisindekset. Reguleringen sker ved at dividere den gældende leje med nettoprisindekset fra oktober året før og gange med nettoprisindekset for oktober forud for reguleringstidspunktet. Den nævnte regulering er ikke til hinder for regulering i henhold til lejelovgivningens regler om regulering på grund af ændringer i skatter og afgifter efter lejelovens § 50-52 eller som forbedringsforhøjelser som følge af forbedringer i det lejede efter princippet i lejelovens § 58.

§ 11, stk. 4. 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 og om fornødent forny wc-kummer, cisterner, vaskekummer, badekar, køleskabe, komfurer, vaskemaskiner, varmepumpe 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 efter BRL 5.2.

§ 11, stk 5. Digital kommunikation

Der er aftalt digital kommunikation mellem lejer og udlejer.

11, stk. 6 - Gebyr for flytteaflysninger samt vandmålere

Gebyrer for flytte- og årsaflysninger af varme, el, gas og vand, hvor der er opsat målere, opkræves hos lejerne.

El er d. aflæst til Vand er d. aflæst til Varme er d. aflæst til

Såfremt udlejer opsætter vandmålere nedsættes lejen med kroner 300 og lejer betaler ud over lejen vandforbrug. Aflæsning skal indsendes til udlejer senest d 01/10-2023

§ 11, stk. 7 - tilmelding til el-leverandør

Lejer giver udlejer fuldmagt til tilmelding el såfremt dette er muligt.

§ 11, stk. 8 - 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. Lejemålet overtages som besat. Ved fraflytning skal lejemålet leveres i samme stand som ved indflytning.

§ 11, stk. 9 - Trappevask ud for egen bolig

De enkelte beboere har forpligtelsen til løbende at holde repos og trapper rene. Dette sker ved ugentlig rengøring, således at alle kan være tilfredse med fælles arealerne. Der rengøres for trappeløb ned til underliggende repos.

§ 11, stk. 10 - Forsikring

Lejer er forpligtet til at tegne indboforsikring, der også dækker glas og kumme. Skader der vedrører bygningen dækkes af udlejers bygnings/brandforsikring.

Øvrige fravigelser – fortsat
§ 11, stk. 11 - Andet

§ 12. Underskrift

Dato: 28-aug-2023

Dato: 28-aug-2023



Charlotte Sørensen (Aug 29, 2023 10:55 GMT+2)

Som udlejer

Som lejer

Som udlejer

Som lejer

Side 7 af 14

Standardhusorden til lejere



Opdateret 28.06.2023 V1

1. Generelt

Denne husorden er gældende som vilkår til den indgåede lejekontrakt, og lejerer er forpligtet til at overholde de heri fastsatte bestemmelser jfr. Lejelovens § 27 stk. 2. Lejerer er endvidere forpligtet til at sørge for, at husordensreglerne også overholdes af medlemmer af lejerens husstand, samt de personer og gæster, som besøger lejerer eller opholder sig i dennes lejlighed. Overtrædelse af husordensregler kan medføre opsigelse efter Lejelovens § 83, eller ophævelse af lejemålet efter Lejelovens § 93.

2. Påbud, ansvar for gæster m.v.

Lejerer er ud over de skrevne regler i husordenen endvidere forpligtet til at efterkomme og overholde de mundtlige eller skriftlige påbud, der måtte blive meddelt af udlejerer eller dennes stedfortræder, herunder vicevært, hvilket også gælder de personer, som lejerer er ansvarlig for jfr. pkt. 1.

3. Ændring af husorden

Reglerne i denne husorden kan efterfølgende løbende ændres eller revideres af udlejerer, såfremt der findes behov herfor, og en evt. efterfølgende ny udgave af husordenen indgår herefter som nyt vilkår for lejekontrakten jfr. Lejelovens § 27 stk. 2.

5. Affald

Lejers affald må kun henkastes i de hertil anviste beholdere, og dette skal ske i lukkede plastposer. Det er forbudt at henstille affald ved siden af beholderen, og er der ikke plads heri, må lejer selv sørge for fjernelse af yderligere affald. Dette gælder også pap/trækasser og lign. storskrald. Overtrædelse heraf medfører fjernelse for lejers regning, og udgiften hertil er pligtig pengeydelse i lejemålet jfr. Lejelovens § 93 litra a.

Køkkenaffald skal være omhyggeligt indpakket og sorteret, før det anbringes i containerne.

Side 1

Standardhusorden til lejere

Lejer skal selv rengøre sit værelse og fællesarealer/toilet/bad vedr. eget brug. Ved gentagen påtale kan udlejer få rengjort for lejers regning på timesbasis. Hold containerlåger og døre til affaldsrum lukkede. Administrationen opfordrer til straks at informere om uregelmæssigheder (skrald sat ved siden af skraldecontainere, storskrald efterladt på fællesområder etc.)

6. Fællesarealer m.v.

Lejeren har kun ret til at disponere over fællesrum og fællesarealer, såvel indendørs som udendørs, efter anvisning og med respekt af de øvrige lejeres tilsvarende brugsret. Det er ikke tilladt at henstille indbo, andre effekter, affald el.lign. på trapper eller øvrige fællesarealer.

Evt. beskadigelser af fællesarealer, henstilling af affald o.lign. samt graffiti vil blive repareret/fjernet for den pågældende lejers regning.

7. Støj, fester m.v.

Der skal generelt udvises hensyn overfor andre lejere i så afdæmpet form, at dette ikke er til gene for andre lejere.

Hvis der holdes fest i lejligheden, skal alle omkringboende lejere orienteres 1 uge i forvejen og efter kl. 23 skal musik-støj dæmpes til et absolut minimum. Ved udluftning under en fest skal musikken stoppes mens vinduerne er åbne. Alle ugedage skal musikken dæmpes til minimum kl. 20.00

9. Vandsenge

Vandsenge må ikke opstilles i lejligheden, medmindre der hos udlejer opnås skriftlig tilladelse hertil. I så fald kan der som vilkår for tilladelsen stilles krav om dokumentation for, at lejers forsikring dækker evt. skade fra udsivende vand.

10. Vand

Vand er en dyr ressource, som skal bruges med omtanke. Husk derfor at meddele ejendomskontoret, hvis du har toiletter og vandhaner, der løber, eller utætheder i for eksempel cisterner.

11. Terrasser, havestykker og andre fælles arealer udenfor og ved siden af lejemål

Lejeren har vedligeholdelse og renholdelsesforpligtelsen for egne terrasser, havestykker og arealer. Hold derfor altaner og terrasser pæne og brug dem ikke som oplagsplads. Ønsker du at overdække din altan/terrasse, skal du først have en skriftlig tilladelse fra Administrationen.

Fællesarealerne skal behandles med respekt, og eventuelle beskadigelser vil blive udbedret for den pågældende lejers regning.

12. Rygning oa

Der skal ved rygning på fællesareal vises absolut hensyn til øvrige personer, og cigaretskod skal smides i skraldespanden efter sikring af at der ikke er antændingsmulighed forårsaget af cigaretskod. Det er absolut forbudt at indtage eller opbevare eller handle med ulovlige stoffer og vil blive anmeldt direkte til Politiet.

Standardhusorden til lejere

Vær opmærksom på at udgifterne til maleristandsættelse af lejlighederne hvori der er røget kan ved fraflytning bliver dyrere, idet der udover almindelige udgifter til maleristandsættelse må påregnes en ekstraudgift til afrensning efter tobaksrygning.



13. Skadedyr

Hvis en beboer opdager skadedyr, som fx mus, rotter og kakerlakker, på ejendommens område, skal beboeren straks meddele dette til Administrationen.

Det er ikke tilladt at fodre fugle, katte og andre smådyr på foreningens område.

Er en beboer årsag til, at der er skadedyr på foreningens område, kan bestyrelsen lade skadedyrsbekæmpelsen ske på beboerens regning.

13. Skimmelsvamp

Opmærksomheden henledes på at effektiv udluftning med gennemtræk minimum 2 gange dagligt å 10 minutters varighed er påkrævet for at sikre en tilstrækkelig lav luftfugtighed til, at der ikke opstår skimmelsvamp o. lign, ligesom sædvanlig opvarmning af alle lejlighedernes rum er nødvendige. Det er ikke tilladt at tørre tøj inde i lejlighederne (tørretumbler undtaget), og det præciseres, at luftfugtigheden holdes nede efter badning og madlavning ved at lade ventilatoren/emhætten køre i 10 – 15 minutter.

Indvendig dug på vinduerne er et typisk tegn på utilstrækkelig udluftning.

Eventuelle friskluftventiler **skal** holdes rene og må ikke tilstoppes.

Indeklima 5 enkle og effektive råd mod fugt

1. **Hold samme temperatur** - Hold vinduer og døre lukkede i fyringssæsonen – og indstil alle termostater til at holde en temperatur på ca. 21.
2. **Luft ud** - Luft ud flere gange om dagen, fx om morgenen, efter bad og madlavning. Luk alle termostater og sørg for gennemtræk i alle rum på en gang. Luk vinduerne igen og stil termostaterne som før.
3. **Kontroller aftræk** - Kontroller med et stykke papir, at aftræk fra køkken, badeværelse og eventuel udsugning virker og ikke er stoppet til.
4. **Hæng tøjet ud til tørre** - Tør ikke tøj indendørs – og slet ikke på radiatoren. Det giver alt for høj luftfugtighed og en rigtig dårlig udnyttelse af varmen. Hæng i stedet tøjet ud, i tørrekælder eller brug tumbler.
5. **Fjern straks skimmelsvamp** - Er der skimmelsvamp i fx køkken eller bad, er det vigtigt, at du straks fjerner den. Brug Klorin eller Rodalon. Kontakt eventuelt også administrationen.

Dato: 28-06-2023

Bemærk at dette er en standard husorden.

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 lejerens 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 lejerens, 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 lejer 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 lejer 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 uopsigelig, er denne ret ikke uden videre sikret over for en ny ejer af ejendommen. Denne ret kan lejer derfor kræve tinglyst. Udgiften betales af lejer, 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.

Lekontrakten kan også anvendes ved aftaler om fremleje.

Fremleje er, når den person, som efter lejeaftalen med udlejer er lejer, videreudlejer lejligheden helt eller delvist til en anden person.

Lejer må som udgangspunkt ikke overlade brugen af det lejede til andre.

Lejer 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 lejer 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.

Udlejer 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 udlejer 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 udlejer kopi af fremlejeaftalen.

I fremlejeforhold kan lejer 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 lejer kan opsiges med 3 måneders varsel, medmindre andet varsel er aftalt imellem parterne. Aftale herom anføres i kontraktens § 11.

Lejer kan med 1 måneders varsel opsiges 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 udlejer bebor.

Lejer kan med 3 måneders varsel opsiges 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 udlejer bebor.

Udlejerens opsigelse.

Lejeaftalen kan af udlejer 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 1 måneders 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 1 års varsel.

Det fremgår endvidere, at andre lejeaftaler under visse betingelser kan opsiges af udlejer, når udlejer ønsker selv at benytte det lejede. Opsigelsesvarslet er i disse situationer 1 år. Loven indeholder enkelte andre opsigelsesgrunde, herunder lejerens manglende iagttagelse af god skik og orden. Opsigelsesvarslet er her 3 måneder.

Det skal i kontraktens § 1 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 opsiges lejer 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 udlejer kan opsiges 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 lejerer, før udlejerer har opsagt lejekontrakten. Parterne kan således fx aftale, at lejerer 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 lejerer 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 lejerer end de vilkår, der gælder for andre lejere i ejendommen, uanset at udlejerer 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 indføres 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: Betalning 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 lejerer 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 lejerer 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 udlejerer 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 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 indføres 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 1991 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 1. september 2002 ikke var benyttet til eller registreret som beboelse, samt i nypåbyggede etager, hvortil der er givet byggetilladelse efter den 1. 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 indføres 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 indeksslån.

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 1. 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 pengeydelse.

For en række betalinger i lejeforholdet gælder, at de er "pligtige pengeydelse", hvilket betyder, at udlejeren kan ophæve lejeaftalen under iagttagelse af visse betingelser, hvis de pligtige pengeydelse ikke betales. Beløb, der er pligtige pengeydelse, 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 lejerer betaler et depositum til sikkerhed for lejerens forpligtelser ved fraflytning.

Depositum kan højst svare til 3 måneders leje. I fremlejerforhold kan lejerer vælge at stille bankgaranti eller deponere i stedet for at indbetale depositum.

Forudbetalt leje.

Udlejeren kan endvidere betinge sig, at lejerer ved lejeaftalens indgåelse forud betaler et beløb, som højst svarer til den leje, som skal betales i perioden fra lejemålet opsiges, til lejerforholdets ophører, dog maksimalt 3 måneders leje. Sådan forudbetalt leje kan lejerer 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 lejerforholdets 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 lejerer 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 varmfordelingsmålere stilles til rådighed for lejerer på dennes anmodning, jf. § 9 i bekendtgørelse om varmfordelingsmålere, der anvendes som grundlag for fordeling af varmeudgifter.

Har lejerer 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 lejerer har modtaget de enkelte regnskaber. Overstiger tillægsbetalingen 3 måneders leje, kan lejerer beslutte at betale i 3 lige store månedlige rater.

Har lejerer betalt for meget i a conto bidrag, gælder for både vand, varme, el- og kølingsregnskaber, at det for meget betalte skal tilbagebetales til lejerer, 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 lejerer undlade at indbetale a conto bidrag, indtil lejerer 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 lejerer 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 lejemålets stand er eller bliver konstateret ved et indflytningssyn.

Udlejere af beboelseslejligheder skal udarbejde en indflytningsrapport.

Udarbejdelsen skal ske i samarbejde med lejerer, således at lejerer 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 lejerer kan disponere over lejemålet, vil være afgørende for, om udlejeren har pligt til at afholde syn. Det vil typisk være fra lejerforholdets begyndelse. Er der tvivl om, hvorvidt udlejeren alene udlejer én bolig, kan lejerer 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 lejerer 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 lejermålets 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 udlejerens 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 udlejer ikke reagerer, har lejeren mulighed for at lade væsentlige mangler udbedre for udlejerens regning, at kræve at udlejer 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 udlejer.

Udlejer skal i så fald månedvis afsætte et beløb på en indvendig vedligeholdelseskonto for lejligheden.

Udlejer 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.

Udlejer 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 udlejer foretager indvendig vedligeholdelse af lejemålet så ofte, at det lejede altid er i god vedligeholdet stand, og såfremt udgiften kan afholdes af det beløb, der er til rådighed på vedligeholdelseskontoen.

Når udlejer 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 udlejer kan en lejer, der selv har ladet arbejder udføre, ikke kræve betaling af indestående på den indvendige vedligeholdelseskonto. Ligeledes kan udlejer 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. Udlejer kan kræve, at vedligeholdelse skal ske så ofte, at det lejede altid er i god vedligeholdet stand.

Udlejer 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, udlejer. Udlejer 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.

Udlejer skal ligeledes sørge for renholdelse og sædvanlig belysning af ejendommen og adgangsvejene til det lejede, ligesom udlejer 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 vedligeholdet stand.

Der kan mellem lejeren og udlejer aftales en anden vedligeholdelsesfordeling, fx således at lejeren påtager sig at skulle vedligeholde og eventuelt forny toilet-kummers, haner, køleskabe, køkkenborde, blandingsbatterier, ruder, gulve, gulvbelægning og lign. Aftaler, hvorefter lejeren påtager sig at vedligeholde andet end låse og nøgler, skal indføres 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 lejerens og udlejerens aftalt en sådan anden vedligeholdelsesfordeling, skal lejerens 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 lejerens og udarbejde en fraflytningsrapport efter lejelovens § 187, stk. 3-5.

Istandsættelse ved fraflytning - indvendig.

Har udlejerens pligten til at foretage den indvendige vedligeholdelse af lejemålet, vil lejerens alene kunne blive mødt med krav om at male osv., hvis lejerens har påført lejemålet skader. Lejerens skal således ikke udbedre forringelse, som skyldes slid og ælde.

Har lejerens ved aftalen overtaget den indvendige vedligeholdelsespligt, skal lejerens ved lejeforholdets ophør aflevere lejemålet i samme stand som ved overleveringen. Det betyder, at lejerens 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 udlejerens på de øvrige lejerens 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 udlejerens 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 udlejerens har vægtige grunde til at modsætte sig dette.

Lejerens 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 lejerens 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 lejeafstandsættelse, der skal oplyses om i lejekontrakten, herunder fx i forhold til privat byfornyelse og boligforbedring, afkastberegningen, aftalt grøn byfornyelse, regulering efter nettoprisindeks og fri lejeafstandsættelse. 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 lejerens eller udlejerens er fritaget for Digital Post, jf. § 5 i lov om Digital Post fra offentlige afsendere, kan meddelelser i lejeforholdet ikke afgives som digitale dokumenter.

Udlejerens eller lejerens 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 udlejerens 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 udlejerens 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.

A102_Lejekontrakt 28.8.2023

Final Audit Report

2023-08-29

Created:	2023-08-28
By:	Charlotte Sørensen (c_e_soerensen@hotmail.com)
Status:	Signed
Transaction ID:	CBJCHBCAABAA3n92IPCOsXBisM14cK5zGwZPKvmA0bRH

"A102_Lejekontrakt 28.8.2023

 Document created by Charlotte Sørensen (c_e_soerensen@hotmail.com)

2023-08-28 - 6:29:21 PM GMT- IP address: 87.49.44.225

 Document emailed to [redacted] for signature

2023-08-28 - 6:31:12 PM GMT

 Email viewed by [redacted]

2023-08-29 - 8:53:25 AM GMT- IP address: 66.102.9.163

 Signer [redacted] entered name at signing as [redacted]

2023-08-29 - 8:54:48 AM GMT- IP address: 62.198.132.134

 Document e-signed by [redacted]

Signature Date: 2023-08-29 - 8:54:50 AM GMT - Time Source: server- IP address: 62.198.132.134

 Document emailed to cerp@esplanadenmanagement.dk for signature

2023-08-29 - 8:54:52 AM GMT

 Email viewed by cerp@esplanadenmanagement.dk

2023-08-29 - 8:55:00 AM GMT- IP address: 172.225.210.16

 Signer cerp@esplanadenmanagement.dk entered name at signing as Charlotte Sørensen

2023-08-29 - 8:55:15 AM GMT- IP address: 87.49.44.225

 Document e-signed by Charlotte Sørensen (cerp@esplanadenmanagement.dk)

Signature Date: 2023-08-29 - 8:55:17 AM GMT - Time Source: server- IP address: 87.49.44.225

 Agreement completed.

2023-08-29 - 8:55:17 AM GMT



Adobe Acrobat Sign

L. J. GILBERT AND T. H. HALL

Ausgabe d. Tages: 08.07.2019

der ikke nødvendigt at anføre de samme forhold i kor-
sliket, som er anført i F. 1.1, er tiltrækkelige fremsættelse

Udlejeren og lejerens retigheder og pligter i leje-
reguleringen den til enhver tid gældende lejelovgivning
partierne afklarer under, hvor lejerens regler kan fraviges.

Som tilføj til lejekontrakten hører Værdilægning
lejekontrakt til anvendelse i lejekontrakt om betalt
herunder blandede lejemål, og særlig i private
ejendomme. Værdilægning er en del af den
lejekontrakt.

Lægemålet	☐ De lede er ☐ en enlig ☐ et enkebarn ☐ en indbo ☐ andet ☐ Lejeforholdet er et fremeforhold
	Børgerens bosted: _____ pr. 3590, og nye Børgerpr.
Udleverer	Navn: Tandlægeassistent skaber T C/Rnr. reg. nr. 42870447 Adresse: Hellerupvej Alle 18, 2000 Hellerup Telefon: +45 4421 3000 E-mail: carpedes@landstaden.dk
Lejerens	Navn: _____ Adresse: _____ Telefon: _____ E-mail: _____
Andet	Lejemålet samledes på det almindelige udlejningsbureau _____ 51 _____ af det bestående af _____ 2 _____ Et lejemål er et nyt udlejningsbureau _____ af
Bemærkninger	Et lejemål har været endt efter lejerens anvisninger (angivelse af angivelser), følge lokaliteter, især: ☐ Røtlesvasker ☐ Røtlesvasker ☐ Løst køleskab nr. _____ ☐ Cykelparkering ☐ Garage nr. _____ ☐ Andet: _____ ☐ Andet: _____ ☐ Andet: _____
Bemærkninger	Det lejede må ikke uden lejerens skriftlige samtykke benyttes til andet end udelukkende anvendelse

§ 2. Lejeforholdets begyndelse og ophør

Begyndelse: Lejeforholdet begynder den 28-aug-2023 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 en lejeaftale med 3 måneders varsel til den første hver måned, der ikke er dagen for en helligdag. For accessoriske enkeltværelser er varslet dog Opsigelse fra udlejerens side kan ske efter §§ 170 og 171 i lov om leje.

§ 3. Betaling af leje

Leje Den årlige leje er 82.800 kr.

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

Lejen pr. måned/kvartal udgør 6.900 kr.

Betalinger udover lejen udgør:

A conto varmebidrag	<u>650</u> kr.
A conto vandbidrag	<u> </u> kr.
A conto elbidrag	<u> </u> kr.
A conto kølingsbidrag	<u> </u> kr.
Antennebidrag	<u> </u> kr.
Internetbidrag	<u> </u> kr.
Bidrag til beboerrepræsentation	<u> </u> kr.
Andet*	<u> </u> kr.
Andet*	<u> </u> kr.
I alt betales pr. måned/kvartal:	<u>7.550</u> 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. 01-okt-2022

Ved fremtidige ændringer i skatter og afgifter vil denne dato blive taget som udgangspunkt.

Betalingssted: ☐ Lejen m.v. betales på udlejerens konto nr. 3409 - 13529485 i (pengeinstitut): Danske Bank
☐ 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 lejekontrakter.

§ 4. Depositum og forudbetalt leje

Depositum: Senest den 27-aug-2023 betaler lejerens et depositum på 20.700 kr. svarende til 3 måneders leje (højest 3 måneders leje).

Forudbetalt leje: Senest den betaler lejerens endvidere forudbetalt leje på svarende til måneders leje (højest svarende til den leje, som skal betales perioden fra opsigelsen afgives af lejer til lejeforholdet ophører, dog maksimalt 3 måneder).

Indbetaling: Senest den 27-aug-2023 betaler lejerens i alt 21.674 kr., svarende til:
 Forudbetalt leje: kr.
 Leje m.v. for perioden: kr.
28-aug-2023 til 30-sep-2023 7.790 kr.
 Depositum 20.700 kr.
 Varme 84 kr.
 kr.
 kr.
 I alt 28.574 kr.

Første gang, der herefter skal betales husleje, er den 01-okt-2023.

§ 5. Varme, køling, vand og el

Varme,	Udlejeren leverer varme og varmt vand? (sæt x) 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 01-jan ☐ Udgiften til varme indeholdes i lejen, jf. lejelovens § 65, stk. 2 (enkeltværelser m.v.)
Lejeren sørger selv for opvarmning af lejemålet? (sæt x) Hvis ja, lejemålet opvarmes ved: ☐ El ☐ Gas ☐ Olie/petroleum ☐ Fjernvarme/naturgas ☐ Andet _____	
Vand,	Udlejeren leverer vand til lejemålet? (sæt x) Hvis ja: ☐ Udgiften til vand fordeles på grundlag af individuelle forbrugsmålere og opkræves ud over lejen. Vandregnskabsåret begynder den 01-jan ☒ 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) 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) Hvis ja, udgiften til køling fordeles på grundlag af individuelle forbrugsmålere? (sæt x) Kølingsregnskabsåret begynder den _____

§ 6. Fællesantennener m.v. og adgang til elektroniske kommunikationstjenester

Fællesantenne	Udlejeren leverer fælles signalforsyning, hvortil lejer skal betale bidrag (sæt x) Lejernes antenneforening i ejendommen leverer fælles signalforsyning (sæt x)
Internet:	Udlejeren leverer adgang til internet (elektroniske kommunikationstjenester) hvortil lejen skal betale bidrag (sæt x)

§ 7. Lejemålets stand ved ind- og fraflytning

Hvis udlejer ønsker at kunne stille krav om istandsættelse ved lejer's fraflytning, påhviler det den udlejer, som mere end én beboelseslejlighed, at afholde indflytningssyn, og den udlejer, som udlejer mere end én beboelseslejlighed på fraflytningstidspunktet, at afholde fraflytningssyn

☐ Udelejer udlejer mere end én beboelseslejlighed?
☐ Er/bliver lejemålets stand konstateret ved indflytningssyn?
☐ Bliver lejemålets stand konstateret ved et fraflytningssyn?

Bemærk: Er det lejede mangelfuldt ved lejeforholdets begyndelse, skal lejerer, for ikke at miste ret påberåbe sig manglen, senest 14 dage efter lejeforholdets begyndelse meddele udlejerer vil gøre den gældende. Fristen gælder, selv om lejerer inden fristens udløb har deltaget i indflytningssyn og har modtaget en indflytningsrapport. Fristen gælder dog ikke, hvis man ikke kan opdages ved anvendelse af sædvanlig agtpågivenhed.

§ 8. Vedligeholdelse

Pligt: **Den indvendige vedligeholdelse af lejemålet påhviler** (sæt x)
☐ Udlejerer ☒ **Lejerer**

Konto: Har udlejerer 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 udlejerers istandsættelse af lejemålet.

Bemærk: Ved indvendig vedligeholdelse forstås vedligeholdelse af lejligheden med hvidtning, maler, tapetsering og behandling af gulve.

Ved udvendig vedligeholdelse forstås vedligeholdelse af alle dele af ejendommen og det ikke er omfattet af den indvendige vedligeholdelse.

Lejer har i henhold til lov om leje pligten til at vedligeholde låse og nøgler, medmindre andet

§ 9. Inventar

Følgende inventar i lejeforholdet tilhører ved lejemålets indgåelse udlejerer (sæt x)

☒ Komfur	☒ Køl-/fryseskab	☐ Tørretumbler	☐ Andet: _____
☒ 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)

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

Særlige vilkår for husdyrtilladelsen: _____

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

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 og standardkontraktens §§ 1-10. Sådanne fravigelser vil kunne medføre, at lejerens 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 husorden, må ikke anføres her. Øvrige oplysninger om det lejede anføres i kontraktens bilag.

Bemærk: I § 11 kan bl.a. anføres om der gælder særlige vilkår for lejerfastsættelsen, som der skal 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 lejerfastsættelse (§ 54 i lov om leje).

Følgende udgør fravigelser fra lejelovgivningens udgangspunkt:

Lejerfastsættelse: Lejerforholdet er omfattet af reglerne om fri leje

Hvis ja, hvilken grund gør sig gældende, jf. lejelovens § 54 (for nærmere herom se vejledning).

Lejerregulering: Lejen reguleres én gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks. Lejerforhøjelse kan gennemføres alene ved udlejerens skriftlige meddelelse herom til lejerens.

Hver den 01-jan reguleres den gældende leje med stigningen i nettoprisindeks fra oktober måned året før til den oktober måned forud for regulerings tidspunktet. Lejen reguleres første gang den 01-jan-2024.

Øvrige fravigelser – fortsat
§ 11, stk. 11 - Andet

§ 12. Underskrift

Dato: 27-aug-2023

Dato: 27-aug-2023


Charlotte Sørensen (Aug 27 2023 18:22 GMT+2)

Som udlejer

Som lejer

Som udlejer

Som lejer

Side 7 af 14

Reguleringen sker således: $\text{Gældende leje} \times \text{anvendt nettoprisindeks ved seneste beregnet nettoprisindeksering} \times \text{nyt indeks} = \text{ny leje}$

Udlejer er berettiget til helt eller delvist at undlade reguleringen, uden at dette kan betragtes som 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

6 11. stk 2 - Begrænsning ved indretning

Lejer må ikke uden udlejers skriftlige samtykke ændre farven på lejemålets vægge, lofter, gulve, træ eller påhviler lejeren at undersøge vægge og lofter for ledninger, rør og kabler inden der bores, skrues eller bages vægge eller lofter. Der kan findes ledninger, rør og kabler i alle vægge og lofter. Det er ikke tilladt at bore i vinduesrammer, døre, skabe, klinker, fliser eller bordplader. Dette er misligholdelse og vil medføre omfatte udbedringsarbejder der skal betales af lejer.

§ 11. stk. 3 - Husleieregulering

i henhold til lejelovens §53 stk. 2 reguleres lejen hvert år den 1. januar med stigningen i nettoprisindekset. Reguleringen sker ved at dividere den gældende leje med nettoprisindekset fra oktober gange med nettoprisindekset for oktober forud for reguleringstidspunktet. Den nævnte regulering er ikke i regulering i henhold til lejelovgivningens regler om regulering på grund af ændringer i skatter og afgifter i lejelovens § 50-52 eller som forbedringsforhøjelser som følge af forbedringer i det lejede efter princippet i § 58.

§ 11, stk. 4 Udvidet vedligeholdelse

Foruden den i §8 angivne vedligeholdelse, påhviler følgende lejer: Lejer skal vedligeholde og forny ruder i indvendige vandhaner, gashaner og el-afbrydere forsvareligt ved lige. Lejer skal endvidere vedligeholde og forny forny wc-kummer, cisterner, vaskekumre, badekar, køleskabe, komfurer, vaskemaskiner og lignende installationer. Lejeren skal endvidere rense tilstoppet afløb fra håndvask, køkkenvask og toilet. Hvis ikke opfylder pligten inden 8 dage efter at udlejer har opfordret ham til det, kan udlejer istandsætte for rening efter BRL 5.2

§ 11, stk 5 Digital kommunikation

Der er aftalt digital kommunikation mellem lejer og udlejer

11, stk. 6 - Gebyr for flytteaflysninger

Gebyrer for flytte- og årsaflysninger af varme, el, gas og vand, hvor der er opsat målere, opkræves hos lejer.

El er d. aflæst til Vand er d. aflæst til Varme er d. aflæst til

Aflægsning skal indsendes til udlejer senest d 28/9-2023

§ 11, stk. 7 - tilmelding til el-leverandør

Lejer giver udlejer fuldmagt til tilmelding el såfremt dette er muligt.

§ 11 stk 8 - Fræflytning af lejemålet

Lejer skal fraflytte lejemålet og aflevere det ryddet for inventar 14 kalenderdage før lejemålets ophør, med udlejers eventuelle istandsættelse. Lejer hæfter for lejen samt forbrugsudgifter i denne periode. Medmindre mislighold eller vanrøgtet det lejede, begrænses lejers hæftelse for leje i istandsættelsesperioden til 14 d. Lejemålet overtages som beset. Ved fraflytning skal lejemålet leveres i samme stand som ved indflytning.

§ 11, stk. 9 - Trappevask ud for egen bolig

De enkelte beboer har forpligtelsen til løbende at holde repos og trapper rene. Dette sker ved ugentlig rengøring af alle kan være tilfredse med fælles arealerne. Der rengøres for trappeløb ned til underliggende

§ 11, stk. 10 - Forsikring

Lejer er forpligtet til at tegne indboforsikring, der også dækker glas og kumme. Skader der vedrører bygn dækkes af udlejers bygnings/brandforsikring.

Øvrige fravigelser – fortsat
§ 11, stk. 11 - Andet

§ 12. Underskrift

Dato, 27-aug-2023

Dato, 27-aug-2023

Som udlejer

Som lejer

Som udlejer

Som lejer

Tryknummer A. 18. udgave

Lejemål nr. 5804737

LEJEKONTRAKT for bollede

Autentiseret af Fælles- og Bollemyndigheden den 1. september 2022

Lejekontrakten er en skriftlig kontrakt, der indeholder alle betingelser og vilkår for lejen af en bolig. Kontrakten er bindende for begge parter, og den kan kun ændres skriftligt.

En række bestemmelser i lejekontrakten er udfærdiget i henhold til Lov om Lejekontrakter af 1998. Disse bestemmelser er gældende for alle lejekontrakter, der indgås efter den 1. januar 2000.

Afhalt af bollede kan ske på forskellige måder. Dette kan være enten ved at afholde en generalforsamling, eller ved at afholde en ekstraordinær generalforsamling.

En afholdelse af en generalforsamling kan ske på forskellige måder. Dette kan være enten ved at afholde en generalforsamling, eller ved at afholde en ekstraordinær generalforsamling.

En afholdelse af en ekstraordinær generalforsamling kan ske på forskellige måder. Dette kan være enten ved at afholde en ekstraordinær generalforsamling, eller ved at afholde en generalforsamling.

§ 1. Parterne og det lejedes

Lejemålet	Det lejedes er ☒ en fællesbolig ☐ en enkeltbolig ☐ Lejemålet er et fælleslejemål	
Udlejeren	Beliggende: Hælselvej 1 D Navn: Viola Thomasen apS CVR nr.: 27187177 Adresse: Selskabsvej 2 Tårnvej Telefon: 22213000	
Lejeren	Navn: [redacted] Adresse: Hælselvej 1 D Telefon: 0 E-mail: [redacted]	
Ansæt	Lejemålets samlede areal udgør 103 m ² . Efterfølgende m.v. udgør herefter 0 m ² . Efterfølgende m.v. udgør herefter 3 værelser	
Brugret til	Efter afslutningen af lejekontrakten efter udlejers anmodning adgang og brug af følgende faciliteter (se 1.2): ☐ Fællesvaskeri ☒ Fælles gårdplads ☐ Loft/Vaskerum nr.: ☐ Cykelgarage ☐ Garage nr.: ☐ Andet:	
Benyttelse	Det lejedes må ikke uden udlejers skriftlige samtykke benyttes til andet end boligformål.	

Side 1 af 14

§ 2. Lejeforholdets begyndelse og ophør

Begyndelse: Lejeforholdet begynder den 22-maj-2023 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 en lejeaftale med 3 måneders varsel til den første hverdag i en måned, der ikke er dagen før en helligdag. For accessoriske enkeltværelser er varsel 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 126.000 kr.

Betaling: Lejen m.v. forfalder til betaling den 1.1 i hver (sæt x) ☒ Måned ☐ Kvartal

Lejen pr. måned/kvartal udgør 10500 kr.

Betalinger udover lejen udgør:

A conto varmebidrag	<u>800</u> kr.
A conto vandbidrag	<u> </u> kr.
A conto elbidrag	<u> </u> kr.
A conto kølingsbidrag	<u> </u> kr.
Antennebidrag	<u> </u> kr.
Internetbidrag	<u> </u> kr.
Bidrag til beboerrepræsentation	<u> </u> kr.
Andet* vand 300 kr.	<u> </u> kr.
Andet* pr. person fast	<u>900</u> kr.
I alt betales pr. måned/kvartal:	<u>12.100</u> 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. 01-okt-2022
Ved fremtidige ændringer i skatter og afgifter vil denne dato blive taget som udgangspunkt.

Betalingssted: ☐ Lejen m.v. betales på udlejerens kontor, 3409 - 13529465 i
(pengeinstitut): Danske Bank
Betaling til et pengeinstitut anses for betaling på det anviste betalingssted.
☒ Lejen m.v. betales via Betalingservice.

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

§ 4. Depositum og forudbetalt leje

Depositum: Senest den 21-maj-2023 betaler lejerens et depositum på 24.200 kr.
svarende til 2 måneders leje (højst 3 måneders leje).

Forudbetalt leje: Senest den betaler lejerens 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 21-maj-2023 betaler lejerens i alt kr., svarende til:
Forudbetalt leje: kr.
Leje m.v. for perioden:
22-maj-2023 til 30-jun-2023 16.100 kr.
Depositum 24.200 kr.
depositum 24.200 erlægges 22.5.2023 kr.
lejen 22.5.2023-30.6.2023 erlægges kr.
16.100 kr. kr.
I alt kr.

Første gang, der herefter skal betales husleje, er den 01-jul-2023

§ 5. Varme, køling, vand og el

Varme: Utlejeren 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 01-jan
☐ 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: Utlejeren 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 01-jan
☒ Udgiften til vand fordeles ikke på grundlag af individuelle forbrugsmålere og indeholdes derfor i lejen.

El: Utlejeren 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: Utlejeren 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: Utlejeren leverer fælles signalforsyning, hvortil lejer skal betale bidrag (sæt x) ☐ Ja ☒ Nej
Lejernes antenneforening i ejendommen leverer fælles signalforsyning (sæt x) ☐ Ja ☒ Nej

Internet: Utlejeren leverer adgang til internet (elektroniske kommunikationstjenester), hvortil lejer 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 udlejer mere end én beboelseslejlighed? ☒ Ja ☐ Nej
Er/bliver lejemålets stand konstateret ved indflytningssyn? ☒ Ja ☐ Nej
Bliver lejemålets stand konstateret ved et fraflytningssyn? ☒ Ja ☐ Nej

Side 3 af 14

Bemærk: Er det lejede mangelfuldt ved lejeforholdets begyndelse, skal lejereren, 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 indflytningsyn 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 udlejersens 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: _____
☒ 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 lejerer 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 lejerfastsættelsen, 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, § 63, stk. 2, eller § 54, stk. 3, i lov om leje), privat byfornyelse og boligforbedring (§ 12 i lov om leje) og fri lejerfastsættelse (§ 54 i lov om leje).

Følgende udgør fravigelser fra lejelovgivningens udgangspunkt:

Lejerfastsættelse: Lejerforholdet er omfattet af reglerne om fri leje ☒ Ja ☐ Nej

Hvis ja, hvilken grund gør sig gældende, jf. lejelovens § 54 (for nærmere herom se vejledningen).

Ejendommen var lovligt anvendt til erhverv 31.12.1991 hvorfor der er aftalt fri lejerfastsættelse

Lejerregulering: Lejen reguleres én gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks. Lejerforhøjelse kan gennemføres alene ved udlejerens skriftlige meddelelse herom til lejerer.

☐ Ja ☒ Nej

Hver den 01-jan reguleres den gældende leje med stigningen i nettoprisindekset fra oktober måned året før til den oktober måned forud for regulerings tidspunktet. Lejen reguleres første gang den 01-jan-2024.

Side 5 af 14

Reguleringen sker således: $\text{Gældende leje} / \text{anvendt nettoprisindeks ved seneste beregning af nettoprisindeks} \times \text{nyt indeks} = \text{ny leje}$

Udlejer er berettiget til helt eller delvist at undlade reguleringen, uden at dette kan betragtes som et skald på retten til at opkræve denne for fremtiden.

Øvrige fravigelser:

§ 11, stk. 1 - Betingelser for lejekontraktens gyldighed
Lekkontrakten er betinget af, at lejer rettidigt har betalt de i § 4 angivne beløb.

§ 11, stk. 2 - Begrænsning ved indretning
Lejer må ikke uden udlejers skriftlige samtykke ændre farven på lejemålets vægge, lofter, gulve, træ eller møbel. Det påhviler lejeren at undersøge vægge og lofter for ledninger, rør og kabler, inden der børes, skrues eller bankes i vægge eller lofter. Der kan findes ledninger, rør og kabler i alle vægge og lofter. Det er ikke tilladt at børe huller i vinduesrammer, døre, skabe, klinker, fliser eller bordplader.

§ 11, stk. 3 - Huslejerregulering
I henhold til lejelovens § 53 stk. 2 reguleres lejen hvert år den 1. januar med stigningen i nettoprisindeks. Reguleringen sker ved at dividere den gældende leje med nettoprisindeks fra oktober året før og gange med nettoprisindeks for oktober forud for reguleringstidspunktet. Den nævnte regulering er ikke til hinder for regulering i henhold til lejelovgivningens regler om regulering på grund af ændringer i skatter og afgifter efter lejelovens § 50-52 eller som forbedringsforhøjelser som følge af forbedringer i det lejede efter princippet i lejelovens § 58.

§ 11, stk. 4. 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 forvarligt ved lige. Lejer skal endvidere vedligeholde og omformet forny wc-kummer, cisterner, vaskeskummer, badekar, køleskabe, komfurer, vaskemaskiner, varmepumpe og lignende installationer. Lejeren skal endvidere rense tilstoppet afløb fra håndvask, køkkenvask og toilet. Hvis lejeren ikke opfylder pligten inden 8 dage efter, at udlejer har opfordret ham til det, kan udlejer istandsætte for lejers regning efter BRL 5.2.

§ 11, stk. 5. Digital kommunikation
Der er aftalt digital kommunikation mellem lejer og udlejer.

11, stk. 6 - Gebyr for flytteafslæsninger.
Gebyr for flytte- og årsafslæsninger af varme, el, gas og vand, hvor der er opsat målere, opkræves hos lejeren.

El er d.	afslæst til	Vand er d.	afslæst til	Varme er d.	afslæst til
----------	-------------	------------	-------------	-------------	-------------

§ 11, stk. 7 - Tilmelding til el-leverandør
Lejer giver udlejer fuldmagt til tilmelding el såfremt dette er muligt.

§ 11, stk. 8 - 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 medholdt eller vanrøgtet det lejede, begrænses lejers hæftelse for leje i istandsættelsesperioden til 14 dage. Lejemålet overtages nyltandsat.

Øvrige fravigelser – fortsat

§ 12. Underskrift

Dato: 22-maj-2023

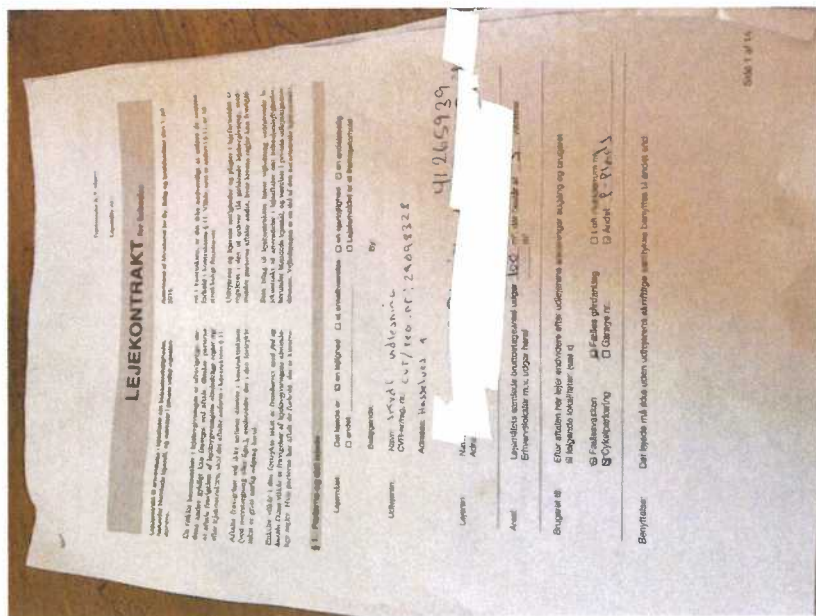
Dato: 22-maj-2023

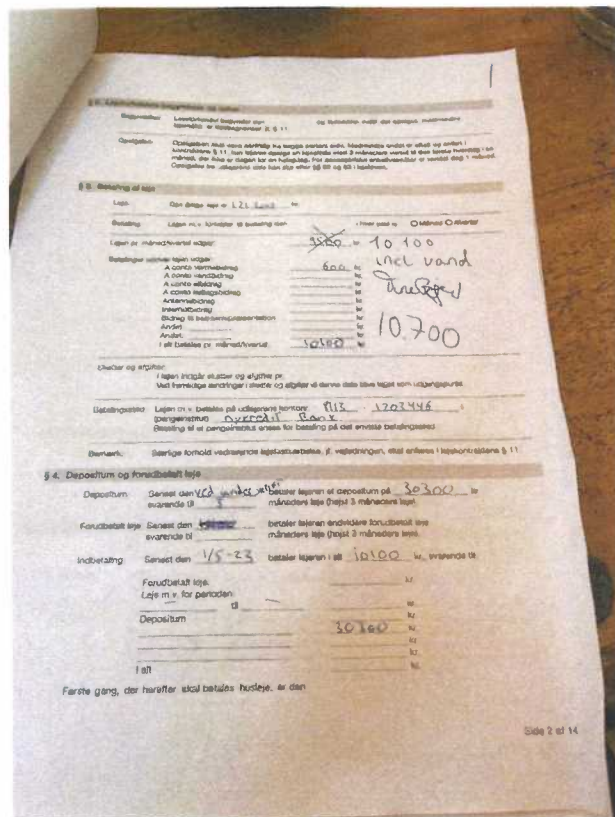
Som udlejer

Som udlejer

Som lejer

Side 7 af 14





09.11

4G 77

Slangerup - Jørlunde
12. maj 2023 13.25

Rediger



Udbydere, leverer, vand og el

Vand Udbyderen leverer vand til vandværket? (se 1)

☐ Ja ☐ Nej

El Udbyderen leverer el til ejendommen? (se 1)

☐ Ja ☐ Nej

Vand Udbyderen leverer vand til ejendommen? (se 1)

☐ Ja ☐ Nej

El Udbyderen leverer el til ejendommen? (se 1)

☐ Ja ☐ Nej

Køling Udbyderen leverer køling til ejendommen? (se 1)

☐ Ja ☐ Nej

Bevaterier m.v. og adgang til elektroniske kommunikationsnet

Fjernvarme Udbyderen leverer fjernvarme til ejendommen? (se 1)

☐ Ja ☐ Nej

Internet Udbyderen leverer adgang til internet, elektroniske kommunikationsnet? (se 1)

☐ Ja ☐ Nej

Lejers stand ved indflytning

Er/blev lejemålets stand konstateret ved et indflytningsyn?

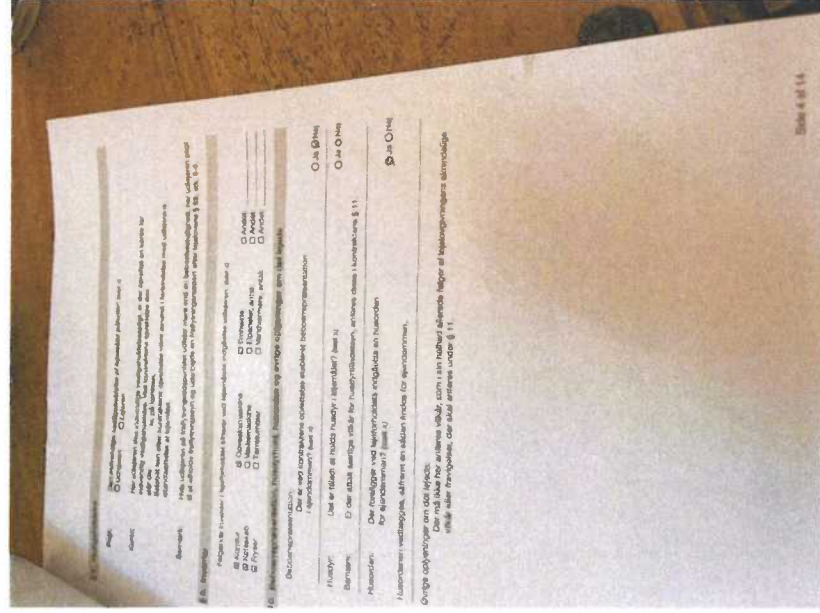
☐ Ja ☐ Nej

Bemærk: Pågælder at afholde indflytningsyn påviser alle udlejere, som udlejer mere end én beboelseslejlighed.

Er: Er der lejede møbelfuldt ved lejerforholdets begyndelse, skal lejeren for ikke at miste retten til at påberbe sig manglen senest 14 dage efter lejerforholdets begyndelse skriftligt meddele udlejeren, at lejeren vil gøre den gældende. Fristen gælder, selv om lejeren inden fristens udløb har deltaget i et indflytningsyn og har modtaget en indflytningsrapport. Fristen gælder dog ikke, hvis manglen bl.a. ikke kan opdaget ved anvendelse af sædvanlig agtpårvægenhed.

Side 3 af 14





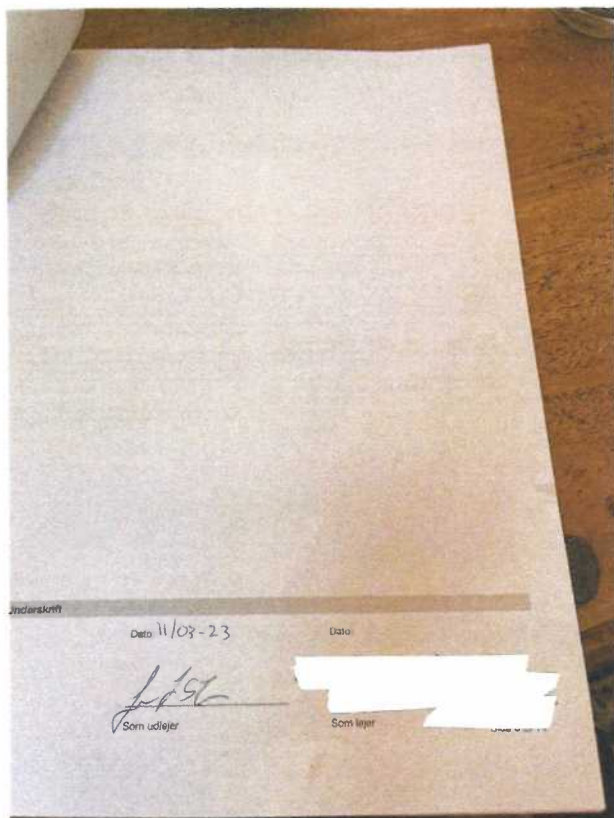
09.11

4G 77



Slangerup - Jørlunde
12. maj 2023 13.25

Rediger



§ 2. Lejeforholdets begyndelse og ophør

Lejeforholdet begynder den 1.6.2023 og fortsætter, indtil det opsiges, medmindre lejemålet er indbegrebet i § 11.

Opgælsen skal være skriftlig fra begge parter. Medmindre andet er aftalt og anført i kontraktens § 11, kan lejer opsiges en lejemåls med 3 måneders varsel til den første hverdag i en måned, der ikke er dagen for en helligdag. For eccezionale enkeltvisiteter er varsel dog 1 måned. Opsigelse fra udlejers side kan ske efter §§ 170 og 171 i lov om leje.

§ 3. Betaling af leje

Leje: Den årlige leje er 121.200 kr.

Betaling: Lejen m.v. fordeles til betaling den 1 hver (alt id) ☐ Måned ☐ Kvartal

Lejen pr. måned/kvartal udgør 10.100 kr.

Betalinger udover lejen udgør:

A conto varmudrag	_____	kr.
A conto vandbidrag	_____	kr.
A conto elbidrag	_____	kr.
A conto kølingsbidrag	_____	kr.
Anlægsbidrag	_____	kr.
Bidrag til beboerrepræsentation	_____	kr.
Andet	_____	kr.

I alt betales pr. måned/kvartal: 10.700 incl. sats

* 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. 01-01-2022. Ved fremtidige ændringer i skatter og afgifter vil denne dato blive taget som udgangspunkt.

Betalingssted: ☐ Lejen m.v. betales på udlejers konto nr. 3409 - 13528485 (pensionsinstitut) Danske Bank. Betaling til et pensionsinstitut anses for betaling på det anvisede betalingssted.

☒ Lejen m.v. betales via Betalingservice.

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

Depositum og forudbetalt leje

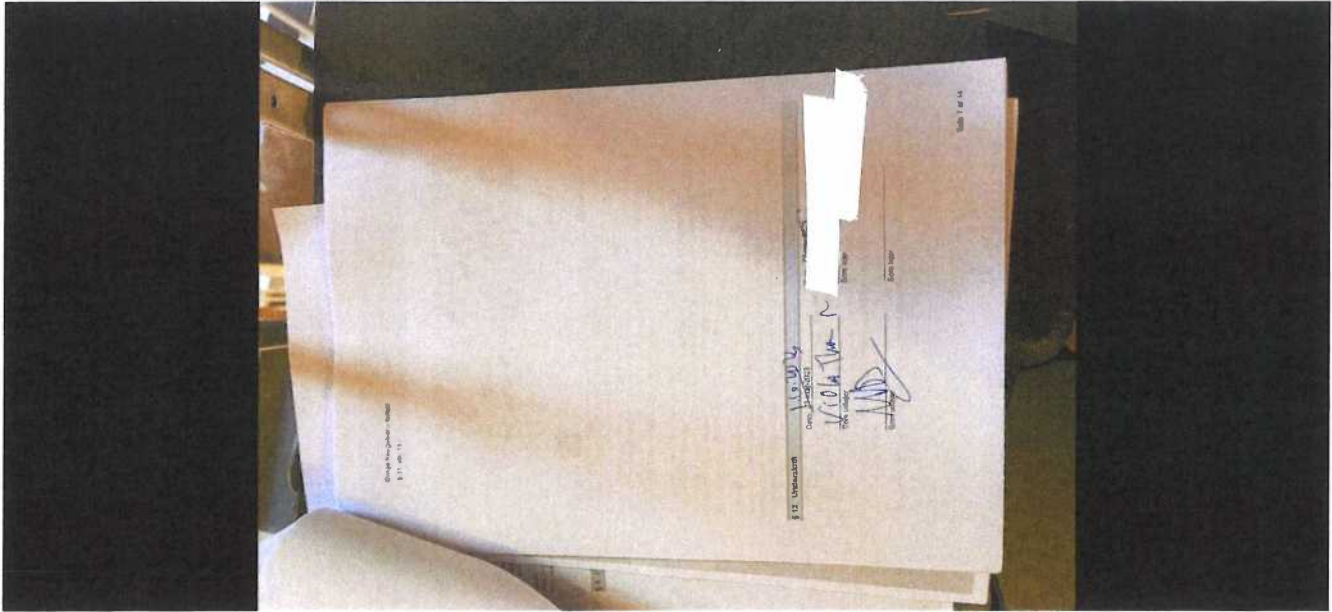
Depositum: Senest den 1.6.2023 betaler lejer et depositum på 20.200 kr. svarende til 2 måneders leje (højst 3 måneders leje).

Forudbetalt leje: Senest den _____ betaler lejer 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 lejekontraktens ophør, dog maksimalt 3 måneders leje).

Indbetaling: Senest den 1.6.2023 betaler lejer i alt _____ kr., svarende til:

Forudbetalt leje:	_____	kr.
Leje m.v. for perioden:	_____	kr.
<u>1.6.1.7.2023 til 30.6.2023</u>	<u>10.700</u>	kr.
Depositum	<u>20.200</u>	kr.
I alt	<u>30.900</u>	kr.

de gang, der herefter skal betales husleje, er den 1.7.2023.



Typeformular A, 10. udgave

Lejemålsnr.: 001-005-003

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.

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 kursiveret i kontrakten, er

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: Hasselvej 1E	By: 3550 Slangerup
Udlejerens:	Navn: Tandlægeanpartsselskabet VT CVR-nr./reg.nr.: 42870447 Adresse: Selsmosevej 2, 2630 Taastrup Telefon: 41203000 E-mail: Cerp@esplanadenmanagement.dk	
Lejeren:	Navn: Adresse: Hasselvej 1E, 3550 Slangerup Telefon: E-mail:	
Areal:	Lejemålets samlede bruttoetageareal udgør 90 m ² , der består af 3 værelser Erhvervslokaler m.v. udgør heraf _____ m ² .	
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: Helårs beboelse for lejerens og dennes husstand.	

Addo Sign identifikationsnummer: ffe0491-f17a-487c-8c86-d0dd95b8d0e8

§ 2. Lejeforholdets begyndelse og ophør

Begyndelse: Lejeforholdet begynder den 04-12-2023 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 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 129.600,00 kr.

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

Lejen pr. måned/kvartal udgør 10.800,00 kr.

Betalinger udover lejen udgør:

A conto varmebidrag	<u>800,00</u>	kr.
A conto vandbidrag	<u> </u>	kr.
A conto elbidrag	<u> </u>	kr.
A conto kølingsbidrag	<u> </u>	kr.
Antennebidrag	<u> </u>	kr.
Internetbidrag	<u> </u>	kr.
Bidrag til beboerrepræsentation	<u> </u>	kr.
Andet*:	<u> </u>	kr.
Andet*:	<u> </u>	kr.
I alt betales pr. måned/kvartal:	<u>11.600,00</u>	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. 01-01-2023
Ved fremtidige ændringer i skatter og afgifter vil denne dato blive taget som udgangspunkt.

Betalingssted: ☒ Lejen m.v. betales på udlejerens kontonr. 3409 - 13529485 i
(pengeinstitut): Danske Bank
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 04-12-2023 betaler lejerens et depositum på 10.800,00 kr.
svarende til 1 måneders leje (højst 3 måneders leje).

Forudbetalt leje: Senest den betaler lejerens 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 04-12-2023 betaler lejerens i alt 21.407,14 kr., svarende til:
Forudbetalt leje: kr.
Leje m.v. for perioden:
04-12-2023 til 31-12-2023 10.357,14 kr.
Depositum 10.800,00 kr.
Postkasse med navn 250,00 kr.
 kr.
 kr.
I alt 21.407,14 kr.

Første gang, der herefter skal betales husleje, er den 01-01-2024.

§ 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. januar

☐ 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 udlejer 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 lejerer, for ikke at miste retten til at påberåbe sig manglen, senest 14 dage efter lejeforholdets begyndelse meddele udlejerer, at lejerer vil gøre den gældende. Fristen gælder, selv om lejerer 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)
☐ Udlejerer ☒ **Lejerer**

Konto: Har udlejerer 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 udlejerers 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 udlejerer: (sæt x)

☒ Komfur	☐ Køle-/fryseskab	☐ Tørretumbler	☐ Andet: _____
☒ 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.

Addo Sign identifikationsnummer: ffed0491-f17a-487c-8c86-d0dd95b8d0e8

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 lejerer 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 lejeafsættelsen, 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 lejeafsættelse (§ 54 i lov om leje).

Følgende udgør fravigelser fra lejelovgivningens udgangspunkt:

Lejeafsættelse: 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):

Beboelseslejemål, der den 31. december 1991 eller inden denne dato udelukkende var benyttet til eller lovligt indrettet udelukkende til erhvervsformål, hvorfor lejeafsættelsen er omfattet af lejelovens § 54, stk. 1, nr. 2 om fri leje.

Lejeregulering: Lejen reguleres én gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks. Lejeforhøjelse kan gennemføres alene ved udlejerens skriftlige meddelelse herom til lejerer.

☒ Ja ☐ Nej

Hver den 1. 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 01-01-2025.

Side 5 af 14

Reguleringen sker således: Gældende leje / anvendt nettoprisindeks ved seneste beregning af nettoprisindeksring 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:

Lejer bekræfter ved sin underskrift at have modtaget vejledning til lejekontrakten (side 8 til 14) og § 11 tillæg.

Addo Sign identifikationsnummer: ffed0491-f17a-487c-8c86-d0dd95b8d0e8

Øvrige fravigelser – fortsat

Addo Sign identifikationsnummer: f17a-487c-8c86-d0dd95b8d0e8

§ 12. Underskrift

Dato: _____

Dato: _____

Som udlejer

Som lejer

Som udlejer

Som lejer

Side 7 af 14

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 lejerens 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 lejerens, 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

Addo Sign identifikationsnummer: ffed0491-f17a-487c-8c86-d0dd95b8d0e8

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 lejerens 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 lejerens 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 uopsigelig, er denne ret ikke uden videre sikret over for en ny ejer af ejendommen. Denne ret kan lejerens derfor kræve tinglyst. Udgiften betales af lejerens, 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.

Lekontrakten kan også anvendes ved aftaler om fremleje.

Fremleje er, når den person, som efter lejeaftalen med udlejerens er lejer, videreudlejer lejligheden helt eller delvist til en anden person.

Lejerens må som udgangspunkt ikke overlade brugen af det lejede til andre.

Lejerens 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 lejerens 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.

Udlejerens 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 udlejerens 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 udlejerens kopi af fremlejeaftalen.

I fremlejeforhold kan lejerens 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 lejerens kan opsiges med 3 måneders varsel, medmindre andet varsel er aftalt imellem parterne. Aftale herom anføres i kontraktens § 11.

Lejerens kan med 1 måneders varsel opsiges 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 udlejerens bebor.

Lejerens kan med 3 måneders varsel opsiges 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 udlejerens bebor.

Udlejerens opsigelse.

Lekontrakten kan af udlejerens 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 1 måneders 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 1 års varsel.

Det fremgår endvidere, at andre lejeaftaler under visse betingelser kan opsiges af udlejerens, når udlejerens ønsker selv at benytte det lejede. Opsigelsesvarslet er i disse situationer 1 år. Loven indeholder enkelte andre opsigelsesgrunde, herunder lejerens manglende iagttagelse af god skik og orden. Opsigelsesvarslet er her 3 måneder.

Det skal i kontraktens § 1 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 opsiges lejerens 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 udlejerens kan opsiges 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 udlejer 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 udlejer 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 indføres 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 udlejer 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 lejereren 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 lejereren, 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 indføres 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 1991 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 1. september 2002 ikke var benyttet til eller registreret som beboelse, samt i nypåbyggede etager, hvortil der er givet byggetilladelse efter den 1. 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 indføres 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 indeksslån.

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 1. 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 pengeydelse.

For en række betalinger i lejeforholdet gælder, at de er "pligtige pengeydelse", hvilket betyder, at udlejeren kan ophæve lejeaftalen under iagttagelse af visse betingelser, hvis de pligtige pengeydelse ikke betales. Beløb, der er pligtige pengeydelse, 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 lejerer betaler et depositum til sikkerhed for lejerens forpligtelser ved fraflytning.

Depositum kan højst svare til 3 måneders leje. I fremlejerforhold kan lejerer vælge at stille bankgaranti eller deponere i stedet for at indbetale depositum.

Forudbetalt leje.

Udlejeren kan endvidere betinge sig, at lejerer ved lejeaftalens indgåelse forud betaler et beløb, som højst svarer til den leje, som skal betales i perioden fra lejemålet opsiges, til lejerforholdet ophører, dog maksimalt 3 måneders leje. Sådan forudbetalt leje kan lejerer 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 lejerforholdets 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 lejerer 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 indbetale 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 lejerer på dennes anmodning, jf. § 9 i bekendtgørelse om varmefordelingsmålere, der anvendes som grundlag for fordeling af varmeudgifter.

Har lejerer 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 lejerer har modtaget de enkelte regnskaber. Overstiger tillægsbetalingen 3 måneders leje, kan lejerer beslutte at betale i 3 lige store månedlige rater.

Har lejerer betalt for meget i a conto bidrag, gælder for både vand, varme, el- og kølingsregnskaber, at det for meget betalte skal tilbagebetales til lejerer, 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 lejerer undlade at indbetale a conto bidrag, indtil lejerer 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 lejerer 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 lejemålets stand er eller bliver konstateret ved et indflytningssyn.

Udlejere af beboelseslejligheder skal udarbejde en indflytningsrapport.

Udarbejdelsen skal ske i samarbejde med lejerer, således at lejerer 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 lejerer kan disponere over lejemålet, vil være afgørende for, om udlejeren har pligt til at afholde syn. Det vil typisk være fra lejerforholdets begyndelse. Er der tvivl om, hvorvidt udlejeren alene udlejer én bolig, kan lejerer 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 lejerer 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 udlejerens regning, at kræve at udlejerens betaler en erstatning eller at hæve aftalen.

Fristen gælder, selvom lejeren inden fristens udløb har deltaget i et indflytningssyn og har modtaget en indflytningsrapport.

Hvis udlejerens ikke reagerer, har lejeren mulighed for at lade væsentlige mangler udbedre for udlejerens regning, at kræve at udlejerens 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 udlejerens.

Udlejerens skal i så fald månedsvis afsætte et beløb på en indvendig vedligeholdelseskonto for lejligheden.

Udlejerens 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.

Udlejerens 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 udlejerens foretager indvendig vedligeholdelse af lejemålet så ofte, at det lejede altid er i god vedligeholdet stand, og såfremt udgiften kan afholdes af det beløb, der er til rådighed på vedligeholdelseskontoen.

Når udlejerens 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 udlejerens kan en lejer, der selv har ladet arbejder udføre, ikke kræve betaling af indestående på den indvendige vedligeholdelseskonto. Ligeledes kan udlejerens 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. Udlejerens kan kræve, at vedligeholdelse skal ske så ofte, at det lejede altid er i god vedligeholdet stand.

Udlejerens 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, udlejerens. Udlejerens 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.

Udlejerens skal ligeledes sørge for renholdelse og sædvanlig belysning af ejendommen og adgangsvejene til det lejede, ligesom udlejerens 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 vedligeholdet stand.

Der kan mellem lejeren og udlejerens aftales en anden vedligeholdelsesfordeling, fx således at lejeren påtager sig at skulle vedligeholde og eventuelt forny toilet-kumme, haner, køleskabe, køkkenborde, blandingsbatterier, ruder, gulve, gulvbelægning og lign. Aftaler, hvorefter lejeren påtager sig at vedligeholde andet end låse og nøgler, skal indføres 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 lejerens og udlejerens aftalt en sådan anden vedligeholdelsesfordeling, skal lejerens i lejeperioden foretage vedligeholdelse så ofte, at de pågældende indretninger altid er i god vedligeholdet stand.

Fraflytningssyn mv.

Udlejere, der på fraflytningstidspunktet udlejer mere end én beboelseslejlighed, er forpligtet til at afholde fraflytningssyn sammen med lejerens og udarbejde en fraflytningsrapport efter lejelovens § 187, stk. 3-5.

Istandsættelse ved fraflytning - indvendig.

Har udlejerens pligten til at foretage den indvendige vedligeholdelse af lejemålet, vil lejerens alene kunne blive mødt med krav om at male osv., hvis lejerens har påført lejemålet skader. Lejerens skal således ikke udbedre forringelse, som skyldes slid og ælde.

Har lejerens ved aftalen overtaget den indvendige vedligeholdelsespligt, skal lejerens ved lejeforholdets ophør aflevere lejemålet i samme stand som ved overleveringen. Det betyder, at lejerens 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 udlejerens på de øvrige lejerens 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 udlejerens 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 udlejerens har vægtige grunde til at modsætte sig dette.

Lejerens 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 lejerens 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 lejeafastsættelse, der skal oplyses om i lejekontrakten, herunder fx i forhold til privat byfornyelse og boligforbedring, afkastberegningen, aftalt grøn byfornyelse, regulering efter nettoprisindeks og fri lejeafastsættelse. 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 lejerens eller udlejerens er fritaget for Digital Post, jf. § 5 i lov om Digital Post fra offentlige afsendere, kan meddelelser i lejeforholdet ikke afgives som digitale dokumenter.

Udlejerens eller lejerens 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 udlejerens 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 udlejerens 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.

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet med Addo Sign sikker digital underskrift.
 Underskrivers identitet er fysisk registreret i det elektroniske PDF dokument og vist herunder.
 Alle tider er angivet i Universaltid (UTC).

Underskrivere

	  	
Lejer	2023-12-04 17:39:06Z	Charlotte Egsgaard Sørensen Udlejer aa5018f2-ee1b-4a8d-93d6-229155eb1957
		2023-12-04 19:51:01Z

Dokumenter i transaktionen

Lejekontrakt.pdf	
Særlige vilkår.pdf	
EI_fuldmagt.pdf	
HUSORDEN 3.0 06112023.pdf	
Affaldsortering 2023.pdf	

Addo Sign identifikationsnummer: ffed0491-f17a-487c-8c86-d0dd95b8d0e8



Dokumentet er underskrevet digitalt med Addo Sign sikker signeringsservice. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument.

Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i PDF dokumentet, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan verificeres dokumentets ægthed

Dokumentet er beskyttet med Adobe CDS certifikat. Når dokumentet åbnes i Adobe Reader, vil det fremstå som være underskrevet med Addo Sign signeringsservice.

3.5.2023
 FRAFLYTNINGS RAPPORT
 HASSELVÆJ 1 D.
 MARTS 2023 + APRIL 2023
 ER 1446 BETALT.
 DEP. 25500 KR.
 HIDEVÆRER 4883 AF L/ER
 LE/ER MODTAGER
 KR. 20 000 SÆLST 15/5-24
 REG. NR. 4363 4363 485103
 DANSKE BANK

[Signature]

[Signature]

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.

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 kursiveret i kontrakten, er

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: Hasselvej 1F	By: 3550 Slangerup
Udlejeren:	Navn: Tandlægeanpartsselskabet VT CVR-nr./reg.nr.: 42870447 Adresse: Selsmosevej 2, 2630 Taastrup Telefon: 41203000 E-mail: Cerp@esplanadenmanagement.dk	
Lejeren:	Navn: _____ Adresse: _____ Telefon: _____ E-mail: _____	
Areal:	Lejemålets samlede bruttoetageareal udgør <u>50</u> m ² , der består af <u>2</u> værelser Erhvervslokaler m.v. udgør heraf _____ m ² .	
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: Helårs beboelse for lejeren og dennes husstand.	

§ 2. Lejeforholdets begyndelse og ophør

Begyndelse: Lejeforholdet begynder den 01-03-2024 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 §§ 170 og 171 i lov om leje.

§ 3. Betaling af leje

Leje: Den årlige leje er 88.046,52 kr.

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

Lejen pr. måned/kvartal udgør 7.337,21 kr.

Betalinger udover lejen udgør:

A conto varmebidrag	<u>550,00</u>	kr.
A conto vandbidrag	<u> </u>	kr.
A conto elbidrag	<u> </u>	kr.
A conto kølingsbidrag	<u> </u>	kr.
Antennebidrag	<u> </u>	kr.
Internetbidrag	<u> </u>	kr.
Bidrag til beboerrepræsentation	<u> </u>	kr.
Andet*:	<u> </u>	kr.
Andet*:	<u> </u>	kr.
I alt betales pr. måned/kvartal:	<u>7.887,21</u>	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. 01-01-2024

Ved fremtidige ændringer i skatter og afgifter vil denne dato blive taget som udgangspunkt.

Betalingssted: ☒ Lejen m.v. betales på udlejerens kontonr. 3409 - 13529485 i (pengeinstitut): Danske Bank

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 29-02-2024 betaler lejerens et depositum på 22.011,63 kr. svarende til 3 måneders leje (højst 3 måneders leje).

Forudbetalt leje: Senest den betaler lejerens 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 29-02-2024 betaler lejerens i alt 30.148,84 kr., svarende til:

Forudbetalt leje:	<u> </u>	kr.
Leje m.v. for perioden:		
<u>01-03-2024</u> til <u>31-03-2024</u>	<u>7.887,21</u>	kr.
Depositum	<u>22.011,63</u>	kr.
Postkasse med navn	<u>250,00</u>	kr.
	<u> </u>	kr.
	<u> </u>	kr.
I alt	<u>30.148,84</u>	kr.

Første gang, der herefter skal betales husleje, er den 01-04-2024.

§ 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 <u>1. januar</u> ☐ 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 udlejer 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 lejerer, for ikke at miste retten til at påberåbe sig manglen, senest 14 dage efter lejeforholdets begyndelse meddele udlejerer, at lejerer vil gøre den gældende. Fristen gælder, selv om lejerer 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)
☐ Udlejerer ☒ **Lejerer**

Konto: Har udlejerer 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 udlejerers 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 udlejerer: (sæt x)

☒ Komfur	☐ Køle-/fryseskab	☐ Tørretumbler	☐ Andet: _____
☒ 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:

Det er tilladt for lejer at have to små hunde det er vigtigt de ikke generer andre lejere på ejendommen med gøen.

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 lejerer 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 lejeafsættelsen, 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 lejeafsættelse (§ 54 i lov om leje).

Følgende udgør fravigelser fra lejelovgivningens udgangspunkt:

Lejeafsættelse: 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):

Beboelseslejemål, der den 31. december 1991 eller inden denne dato udelukkende var benyttet til eller lovligt indrettet udelukkende til erhvervsformål, hvorfor lejeafsættelsen er omfattet af lejelovens § 54, stk. 1, nr. 2 om fri leje.

Lejeregulering: Lejen reguleres én gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks. Lejeforhøjelse kan gennemføres alene ved udlejerens skriftlige meddelelse herom til lejerer.

☒ Ja ☐ Nej

Hver den 1. 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 01-01-2025.

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:

Lejer bekræfter ved sin underskrift at have modtaget vejledning til lejekontrakten (side 8 til 14) og § 11 tillæg.

Øvrige fravigelser – fortsat

§ 12. Underskrift

Dato: _____

Dato: _____

Som udlejer

Som lejer

Som udlejer

Som lejer

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 lejerens 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 lejerens, 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 lejerens i lejerforholdet, 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 lejerens 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 uopsigelig, er denne ret ikke uden videre sikret over for en ny ejer af ejendommen. Denne ret kan lejerens derfor kræve tinglyst. Udgiften betales af lejerens, 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.

Lekkontrakten kan også anvendes ved aftaler om fremleje.

Fremleje er, når den person, som efter lejeaftalen med udlejerens er lejer, videreudlejer lejligheden helt eller delvist til en anden person.

Lejerens må som udgangspunkt ikke overlade brugen af det lejede til andre.

Lejerens 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 lejerens 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.

Udlejerens kan dog modsætte sig fremlejerforhold vedrørende hele lejligheden, når ejendommen omfatter færre end 13 beboelseslejligheder, når det samlede antal personer i lejligheden vil overstige antallet af beboelsesrum, eller når udlejerens i øvrigt har rimelig grund til at modsætte sig fremlejerforholdet. Alle aftaler om fremleje, dvs. mellem fremlejegiveren og fremlejetageren, skal indgås skriftligt, og fremlejegiveren skal inden fremlejeperiodens begyndelse give udlejerens kopi af fremlejeaftalen.

I fremlejerforhold kan lejerens 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: Lejerforholdets begyndelse og ophør

Lejerens opsigelse.

Det følger af lejeloven, at lejeaftalen af lejerens kan opsiges med 3 måneders varsel, medmindre andet varsel er aftalt imellem parterne. Aftale herom anføres i kontraktens § 11.

Lejerens kan med 1 måneders varsel opsiges 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 udlejerens bebor.

Lejerens kan med 3 måneders varsel opsiges 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 udlejerens bebor.

Udlejerens opsigelse.

Lejeaftalen kan af udlejerens 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 1 måneders 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 1 års varsel.

Det fremgår endvidere, at andre lejeaftaler under visse betingelser kan opsiges af udlejerens, når udlejerens ønsker selv at benytte det lejede. Opsigelsesvarslet er i disse situationer 1 år. Loven indeholder enkelte andre opsigelsesgrunde, herunder lejerens manglende iagttagelse af god skik og orden. Opsigelsesvarslet er her 3 måneder.

Det skal i kontraktens § 1 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 opsiges lejerens 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 udlejerens kan opsiges 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 udlejer har op sagt 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 udlejer 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 indføres 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 lejen størrelse ved lejeaftalens indgåelse, jf. lejelovens § 19.

Hovedreglen er, at lejen 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 lejen 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 lejen 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 udlejer 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 lejereren 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 lejereren, 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 indføres 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 1991 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 1. september 2002 ikke var benyttet til eller registreret som beboelse, samt i nypåbyggede etager, hvortil der er givet byggetilladelse efter den 1. 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 indføres 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 indeksslån.

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 1. 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 pengeydelse.

For en række betalinger i lejeforholdet gælder, at de er "pligtige pengeydelse", hvilket betyder, at udlejeren kan ophæve lejeaftalen under iagttagelse af visse betingelser, hvis de pligtige pengeydelse ikke betales. Beløb, der er pligtige pengeydelse, 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 lejerens betaler et depositum til sikkerhed for lejerens forpligtelser ved fraflytning.

Depositum kan højst svare til 3 måneders leje. I fremleje-forhold kan lejerens vælge at stille bankgaranti eller deponere i stedet for at indbetale depositum.

Forudbetalt leje.

Udlejeren kan endvidere betinge sig, at lejerens ved lejeaftalens indgåelse forud betaler et beløb, som højst svarer til den leje, som skal betales i perioden fra lejemålet opsiges, til leje-forholdet ophører, dog maksimalt 3 måneders leje. Sådan forudbetalt leje kan lejerens 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 leje-forholdets 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 lejerens 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 varmfordelingsmålere stilles til rådighed for lejerens på dennes anmodning, jf. § 9 i bekendtgørelse om varmfordelingsmålere, der anvendes som grundlag for fordeling af varmeudgifter.

Har lejerens 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 lejerens har modtaget de enkelte regnskaber. Overstiger tillægsbetalingen 3 måneders leje, kan lejerens beslutte at betale i 3 lige store månedlige rater.

Har lejerens betalt for meget i a conto bidrag, gælder for både vand, varme, el- og kølingsregnskaber, at det for meget betalte skal tilbagebetales til lejerens, 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 lejerens undlade at indbetale a conto bidrag, indtil lejerens 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 lejerens 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 lejemålets stand er eller bliver konstateret ved et indflytningssyn.

Udlejere af beboelseslejligheder skal udarbejde en indflytningsrapport.

Udarbejdelsen skal ske i samarbejde med lejerens, således at lejerens 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 lejerens kan disponere over lejemålet, vil være afgørende for, om udlejeren har pligt til at afholde syn. Det vil typisk være fra leje-forholdets begyndelse. Er der tvivl om, hvorvidt udlejeren alene udlejer én bolig, kan lejerens 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 lejerens 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 udlejerens 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 udlejerens ikke reagerer, har lejeren mulighed for at lade væsentlige mangler udbedre for udlejerens regning, at kræve at udlejerens 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 udlejerens.

Udlejerens skal i så fald månedsvis afsætte et beløb på en indvendig vedligeholdelseskonto for lejligheden.

Udlejerens 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.

Udlejerens 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 udlejerens foretager indvendig vedligeholdelse af lejemålet så ofte, at det lejede altid er i god vedligehold stand, og såfremt udgiften kan afholdes af det beløb, der er til rådighed på vedligeholdelseskontoen.

Når udlejerens 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 udlejerens kan en lejer, der selv har ladet arbejder udføre, ikke kræve betaling af indestående på den indvendige vedligeholdelseskonto. Ligeledes kan udlejerens 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. Udlejerens kan kræve, at vedligeholdelse skal ske så ofte, at det lejede altid er i god vedligeholdt stand.

Udlejerens 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, udlejerens. Udlejerens 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.

Udlejerens skal ligeledes sørge for renholdelse og sædvanlig belysning af ejendommen og adgangsvejene til det lejede, ligesom udlejerens 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 udlejerens aftales en anden vedligeholdelsesfordeling, fx således at lejeren påtager sig at skulle vedligeholde og eventuelt forny toilet-kumme, haner, køleskabe, køkkenborde, blandingsbatterier, ruder, gulve, gulvbelægning og lign. Aftaler, hvorefter lejeren påtager sig at vedligeholde andet end låse og nøgler, skal indføres 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 lejer og udlejer aftalt en sådan anden vedligeholdelsesfordeling, skal lejer i lejeperioden foretage vedligeholdelse så ofte, at de pågældende indretninger altid er i god vedligeholdet stand.

Fraflytningssyn mv.

Udlejere, der på fraflytningstidspunktet udlejer mere end én beboelseslejlighed, er forpligtet til at afholde fraflytningssyn sammen med lejer og udarbejde en fraflytningsrapport efter lejelovens § 187, stk. 3-5.

Istandsættelse ved fraflytning - indvendig.

Har udlejer pligten til at foretage den indvendige vedligeholdelse af lejemålet, vil lejer alene kunne blive mødt med krav om at male osv., hvis lejer har påført lejemålet skader. Lejer skal således ikke udbedre forringelse, som skyldes slid og ælde.

Har lejer ved aftalen overtaget den indvendige vedligeholdelsespligt, skal lejer ved lejeforholdets ophør aflevere lejemålet i samme stand som ved overleveringen. Det betyder, at lejer 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 udlejer på de øvrige lejerers 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 udlejer 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 udlejer har vægtige grunde til at modsætte sig dette.

Lejer 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 lejer 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 lejer eller udlejer er fritaget for Digital Post, jf. § 5 i lov om Digital Post fra offentlige afsendere, kan meddelelser i lejeforholdet ikke afgives som digitale dokumenter.

Udlejer eller lejer 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 udlejer 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 udlejer 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.

Underskrivere



The signatory has name and address protection with MitID. The signatory has identified him/herself with MitID and the name below is applied by the sender.

Lejer

672a996b-a89f-4bbb-9a0c-dbf97c5367a1

2024-02-13 16:50:50Z



Charlotte Egsgaard Sørensen

Udlejer

aa5018f2-ee1b-4a8d-93d6-229155eb1957

2024-02-13 18:36:20Z

Dokumenter i transaktionen

Lejekontrakt.pdf

Nærværende dokument

HUSORDEN 3.0 06112023.pdf

Særlige vilkår.pdf

El_fuldmagt.pdf

Affaldsortering 2023.pdf

Opkrævning.pdf



Addo Sign

Dokumentet er underskrevet digitalt med Addo Sign sikker signeringsservice. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument.

Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i PDF dokumentet, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan verificeres dokumentets ægthed

Dokumentet er beskyttet med Adobe CDS certifikat. Når dokumentet åbnes i Adobe Reader, vil det fremstå som være underskrevet med Addo Sign signeringsservice.

Dato
22. marts 2024

Sagsnr.
H 2023-77

**FREDERIKSSUND
HUSLEJENÆVN**

H 2023-77 Hasselvej 1B, 3550 Slangerup - Fraflytning

Huslejenævnet har behandlet sagen på møde den 21. marts 2024.

Torvet 2
3600 Frederikssund

Telefon 40 35 72 62

Afgørelsen kan læses her:

Bank 4319-3430270303

Afgørelse

Huslejenævnet har på møde den 21. marts 2024 besluttet, at udlejer har mistet sine krav til istandsættelse overfor lejer i forbindelse med fraflytning.

Telefontid:

Mandag 09.00 - 14.00
Tirsdag lukket
Onsdag 09.00 - 14.00
Torsdag 09.00 - 14.00
Fredag 09.00 - 12.00

Afgørelsen betyder, at udlejer skal tilbagebetale kr. 18.000,00 til lejer, svarende til, at lejer har fået sit fulde depositum refunderet.

Se øvrige åbningstider
på www.frederikssund.dk

Tilbagebetalingen til lejer skal ske inden 2 uger fra modtagelsen af nævnets afgørelse.

En overskridelse af fristen anses for en overtrædelse af Lov om boligforhold § 21. Det følger af bestemmelsen i § 22, at hvis udlejer ikke efterlever nævnets afgørelse, skal nævnet indberette dette til Grundejernes Investeringsfond. Det er lejer eller lejers repræsentant, der skal sørge for at give besked til Huslejenævnet, hvis udlejer ikke efterlever nævnets afgørelse.

Begrundelse:

Huslejenævnet har behandlet sagen med hjemmel i lejelovens § 190.

Lejekontrakten er indgået på en typeformular A, 8. udgave. Denne lejekontraktformular var ikke længere autoriseret på tidspunktet for lejeaftalens indgåelse pr. 1. oktober 2020. Dette medfører ifølge lejelovens § 14 stk. 3, at de bestemmelser, der pålægger lejeren større forpligtelser eller giver lejeren mindre rettigheder end angivet i loven er ugyldige.

Det følger af lejelovens § 187, at lejeren skal aflevere det lejede i samme stand som ved overleveringen med undtagelse af den forringelse, som

skyldes slid og ælde, og som ikke er omfattet af lejerens vedligeholdelsespligt, og mangler, som det påhviler udlejeren at udbedre.

Det følger af lejelovens § 111, at vedligeholdelse omfatter de reparationer og udskiftninger, som udføres med henblik på at bevare og opretholde lejemålets og ejendommens stand, efterhånden som der sker forringelse ved slid og ælde.

Ved indvendig vedligeholdelse forstås jf. stk. 2, vedligeholdelse af lejligheden med hvidtning, maling, tapetsering og behandling af gulve.

Ifølge lejekontrakten påhviler den indvendige vedligeholdelse udlejer, hvorfor udlejer ikke kan kræve normalistandsættelse af lejemålet af lejer i forbindelse med dennes fraflytning, herunder maling og gulvbehandling.

Af sagens oplysninger fremgår, at tidligere ejer/udlejer ikke afholdt indflytningssyn eller udarbejdede indflytningsrapport i forbindelse med lejers indflytning i lejemålet.

Udlejer oplyser overfor nævnet, at denne kun var udlejer af én beboelseslejlighed på tidspunktet for lejers fraflytning.

Jf. BBR fremgår, at udlejer, med skødesdato 2. maj 2023, overtog ejendommen beliggende Hasselvej 1, indeholdende 7 beboelseslejligheder.

Af Folkeregistret fremgår, at 6 ud af 7 beboelseslejligheder i ejendommen, pr. 30. september 2023 (tidspunktet for lejers fraflytning), var udlejet.

Nævnet lægger derfor til grund, at udlejer, på tidspunktet for lejers fraflytning, var udlejer af mere end én beboelseslejlighed.

Det følger af lejelovens § 187, at udlejere, der er udlejer af mere end én beboelseslejlighed på tidspunktet for lejers fraflytning, er forpligtet til at indkalde til samt afholde fraflytningssyn.

Udlejer skal, jf. § 187 stk. 4, i forbindelse med fraflytningssynet, udarbejde en fraflytningsrapport. Fraflytningsrapporten skal udleveres til lejer ved selve synet, herunder i et digitalt dokument, hvis lejer er tilstede.

Af sagens oplysninger fremgår, at der mellem parterne var aftalt fraflytningssyn den 30. september 2023. Begge parter deltog ved synet, men der blev ikke udarbejdet og afleveret en fraflytningsrapport til lejer ved selve synet.

På denne baggrund har udlejer herved mistet sine krav til istandsættelse jf. § 187 stk. 5.

Sagsfremstilling

Lejer: _____, Hasselvej 1B, 3550 Slangerup
(tidligere adresse)

Udlejer: Viola Thomsen ApS, Selsmosevej 2, 2630 Taastrup

Lejers repræsentant har indbragt sagen for Huslejenævnet ved mail af 6. december 2023. Tvisten vedrører udlejers krav til istandsættelse ved lejers fraflytning.

Sagens omstændigheder:

Lejekontrakten er indgået på typeformular A, 8. udgave (forældet udgave).

Lejemålet er en 2-værelses lejlighed på 60,6 m² med adgang og brugsret til cykelkælder.

Lejer tiltrådte lejemålet den 1. oktober 2021 og fraflyttede den 30. september 2023.

Ejendommen blev overtaget af nuværende udlejer med skødesdato 2. maj 2023.

Lejer betalte, i forbindelse med indflytning, kr. 18.000,00 i depositum, svarende til 3 måneders husleje.

Den indvendige vedligeholdelse påhviler udlejer jf. lejekontraktens § 8.

Af udlejers oplysninger fremgår, at det ikke har været muligt at afklare, hvorvidt tidligere ejer/udlejer Skydt Bolig, havde udarbejdet en indflytningsrapport.

Lejer oplyser, at der, ved indflytning, ikke blev lavet en indflytningsrapport.

Lejer opsagde lejemålet ved mail af 30. juni 2023.

Udlejer indkaldte lejer, ved mail af 3. juli 2023, til fraflytningssyn den 30. september 2023 kl. 12.00.

Fraflytningssyn blev afholdt med deltagelse af begge parter.

Fraflytningsrapport blev ikke udarbejdet ved selve synet. Udlejer sendte i stedet en mail med istandsættelseskrav til lejer efterfølgende samme dag.

Lejer oplyser, at der ved fraflytningssynets afslutning, blev konstateret, at alt var som det skulle være, med undtagelse af, at udlejer lige skulle se på badeværelsesgulvet.

Af udlejers istandsættelseskrav sendt til lejer ved mail af 30. september 2023 fremgår:

"Afleveringsforretning 30.9.2023"

"Stue og soveværelse samt bad. Maling af loft og vægge ville være på sin plads, der ser ikke ud til at være malet de sidste 2 år.

Flisegulv i brusebad var afskallet skal slibes og males.

Kælderrum var ikke ryddet.

Lejers repræsentant oplyste, at hun ikke mente det var "NAVN" der havde efterladt disse ting.

Kælderrummet vil nu blive ryddet og rengjort. Kælderrummet tilhører lejligheden Hasselvej 1B."

Lejer gjorde indsigelse mod udlejers istandsættelseskrav ved mail af samme dato (30. september 2023):

"Du glemte at nævne, at både min mand og min svoger var med til mødet.

Desværre kan jeg slet ikke genkende det du skriver om istandsættelse af lejligheden.

Du blev på mødet spurgt om vi kunne være enige om alt var, som det skulle være, hvorpå du svarede ja, dog med forbehold for afskalning på gulvet i badeværelset.

Afskalning har været der al den tid "NAVN" har boet i lejligheden, så det kunne tyde på dårligt håndværk.

Jeg vil også lige nævne, at der i lejekontrakten pkt. 8 står, at den indvendige vedligeholdelse påhviler udlejeren.

Mht. kælderrum har "NAVN" aldrig brugt eller haft lyst til at bruge dette, hvilket du blev gjort opmærksom på ved mødet i dag. Rummet har hele lejeperioden været fyldt med tidligere lejers ting, hvilket jeg også gjorde opmærksom på i dag på mødet."

Udlejer besvarede ikke lejers indsigelse, og af sagens oplysninger fremgår, at lejers repræsentant rykkede for svar og tilbagebetaling af depositum ved mails af hhv. 9. oktober, 1. november og 28. november 2023, uden svar fra udlejer.

Udlejer skriver i sit høringssvar af 6. februar 2024:

"På tidspunktet for fraflytningen ejede Viola Thomsen ApS ikke mere end 1 lejlighed

Det er ikke lykkedes at få afklaret om den forrige ejer Sven Erik Skjødt havde udarbejdet indflytningsrapport.

Der er afholdt flyttesyn og udarbejdet fraflytningsrapport der er fremlagt i sagen.

Af denne fremgår at det blev konstateret at lejligheden skulle males på vægge og træværk ligesom gulvet i brusekabinen var afskallet og skulle istandsættes.

Dertil kommer at det blev konstateret at det til lejligheden hørende pulterrum ikke var ryddet hvorfor dette skulle ske for lejers regning.

Malermæssig istandsættelse udgør kr. 7.800 kr.

Brusekabines istandsættelse 1.102 kr.

Rydning af pulterrum og rengøring 2.980 kr.

Det fremgår af kontrakten at der er erlagt kr. 18000 i depositum.

Lejer bedes dokumentere at der sidste måned før fraflytning er betalt husleje.

Når dette er dokumenteret kan administrationen overføre det overskydende beløb til lejer hvorfor der ønskes oplyst til hvilket konto nr lejer ønsker beløbet overført."

Lejer har overfor nævnet fremlagt dokumentation for betalt husleje for juni måned 2023.

Af BBR-oplysningerne fremgår, at udlejer med skødesdato 2. maj 2023 var ejer af Hasselvej 1A-1G, i alt 7 lejligheder i ejendommen beliggende Hasselvej 1, 3550 Slangerup.

Det fremgår endvidere af Folkeregistret, at udlejer, trods oplysning om kun at være udlejer af én beboelseslejlighed på tidspunktet for lejers fraflytning, pr. 30. september 2023 havde udlejet lejemålene beliggende Hasselvej 1A, 1B, 1C, 1D, 1F samt 1G, i alt 6 beboelseslejligheder i ejendommen.

Lovgrundlag:

Afgørelsen er truffet efter lejelovens §§ 190, 187 samt 111.

Læs loven her: www.retsinformation.dk

Klagevejledning

Huslejenævnets afgørelse kan af begge parter indbringes for Boligretten i Hillerød, Søndre Jernbanegade 18 B, 3400 Hillerød, jf. Lov om boligforhold § 88.

Fristen for at indbringe sagen er senest 4 uger efter modtagelsen af Huslejenævnets afgørelse. Indbringelsen skal ske ved at aflevere en stævning til Boligretten.

Huslejenævnet skal bede om at blive orienteret, hvis afgørelsen indbringes for Boligretten og om resultatet af retssagen.

Venlig hilsen

Christina Vastrup
formand for Huslejenævnet



EJENDOMS DATA RAPPORT

Rapport købt 30/3 2023
Rapport færdig 30/3 2023

For ejendommen Hasselvej 1A, 3550 Slangerup

Ejendommens adresse: Hasselvej 1A, 3550 Slangerup
 Matr.nr. 34b Jørlunde By, Jørlunde
 Ejendomsnummer: 021478
 Kommune: Frederikssund Kommune
 Antal samlet fast ejendomme: 1
 Antal matrikelnumre: 1
 Antal bygninger: 1
 Antal enheder: 7
 Ejendomstypet: Beboelsesejendom
 Ejerforhold: Privatpersoner eller interessentskab
 Anvendelse: Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus
 Samlet grundareal: 1812 m²
 Samlet bebygget areal: 328 m²
 Samlet boligareal: 521 m²
 Samlet erhvervsareal: 0 m²
 Samlet antal værelser: 17

Detaljeret information om omfattede matrikelnumre

Matr.nr. 34b Jørlunde By, Jørlunde





EJENDOMS DATA RAPPORT

Rapport købt 30/3 2023

Rapport færdig 30/3 2023

OBS. Ejendomsdatarapporten understøtter pt. ikke de nye ejendomsvurderinger. Derfor er tekster og ordforklaringer i rapporten og dens bilag ikke tilpasset de nye vurderinger. Erhvervsstyrelsen arbejder på at udvikle en integration, således de nye vurderinger bliver en del af ejendomsdatarapporten. Indtil dette er afklaret, kan boligejere hente deres nye vurderinger på <https://www.vurderingsportalen.dk/>, såfremt disse er blevet frigivet af Vurderingsstyrelsen. Læs mere om processen på <https://www.vurdst.dk/n/heder/tre-vigtige-breve/>.

For ejendomme med de nye ejendomsvurderinger vil der fremgå "Ingen vurdering registreret" i rapportens resumé, og den seneste "gamle" vurderingsmeddelelse vil fremgå som bilag.



ERHVERVSSTYRELSEN

Rapport-ID 5bb0cad3-5a43-4d1b-bead-1b673ea6dc28

26/04/2024

www.tvangsauktioner.dk & www.itvang.dk

125 of 178



EJENDOMS DATA RAPPORT

Hasselvej 1A
3550 Slangerup

Rapport købt 30/3 2023
Rapport færdig 30/3 2023

Indhold

Dette afsnit indeholder alle svar i ejendomsrapporten.

Resumé	4
--------	---

Uddybning af enkelte svar

Økonomi	8
Ejendomsskat (grundskyld)	8
Ejendoms- og grundværdi	8
Forfalden gæld til kommunen	9

Planer	11
Zonestatus	11
Lokalplaner	11
Kommuneplaner	13
Spildevandsplaner	15
Varmeplaner	17
Varmeforsyning	17
Vejdirektoratets projekter	18

Spildevand og drikkevand	19
Aktuelle afløbsforhold	19
Aktuel vandforsyning	19
Grundvand - Drikkevandsinteresser	20
Grundvand - Følsomme indvindingsområder	20

Fredede fortidsminder, bygge- og beskyttelseslinjer	21
Kirkebyggelinjer	21

Om ejendomsdatarapporten	22
Generelt om ejendomsdatarapporten	22
Ordforklaring - ejendomsoplysninger	22

Følgende bilag kan hentes:

- BBR-meddelelsen
- Tilstandsrapport
- Ejendomsskattebillet
- Vurderingsmeddelelse
- Forfalden gæld til kommunen
- Vejforsyning
- Vejdirektoratets projekter
- Jordforureningsattest



EJENDOMS DATA RAPPORT

Hasselvej 1A
3550 Slangerup

Rapport købt 30/3 2023
Rapport færdig 30/3 2023

Resumé

Bygninger

BBR-meddelelsen

Findes der en BBR-meddelelse for ejendommen? Ja, se bilag
Oplysninger er indhentet d. 30. marts 2023

Energimærkning

Hvad er ejendommens energimærke? Ejendommen har ikke noget energimærke
Oplysninger er indhentet d. 30. marts 2023

Tilstandsrapport

Findes der en tilstandsrapport for ejendommen? Ja, se bilag
Oplysninger er indhentet d. 30. marts 2023

Elinstallationsrapport

Findes der en elinstallationsrapport for ejendommen? Nej
Oplysninger er indhentet d. 30. marts 2023

Byggesag

Er der igangværende byggesag for ejendommen? Nej
Oplysninger er indhentet d. 30. marts 2023

Byggeskadeforsikring

Er der bygninger på ejendommen, som er dækket af byggeskadeforsikring? Nej
Oplysninger er indhentet d. 30. marts 2023

Olietanke

Er der registreret oplysninger om olietanke på ejendommen? Nej
Oplysninger er indhentet d. 30. marts 2023

Fredede bygninger

Er der registreret fredede bygninger på ejendommen? Nej
Oplysninger er indhentet d. 30. marts 2023

Flexboligtilladelse

Er der registreret flexboliger på ejendommen? Nej
Oplysninger er indhentet d. 30. marts 2023

Økonomi

Ejendomsskat (grundskyld)

Hvad skal der betales i ejendomsskat for ejendommen? 92.086 kr.
Oplysninger er indhentet d. 30. marts 2023

Ejendomsskattebillet

Findes der en ejendomsskattebillet for ejendommen? Ja, se bilag
Oplysninger er indhentet d. 30. marts 2023

Indefrysning af grundskyldsstigning

Er der indefrosset grundskyldsstigning på ejendommen? Nej
Oplysninger er indhentet d. 30. marts 2023

Ejendoms- og grundværdi

Hvad er ejendommens værdi ifølge den offentlige vurdering? 4 450.000, kr.
Oplysninger er indhentet d. 30. marts 2023

Vurderingsmeddelelse

Findes der en vurderingsmeddelelse for ejendommen? Ja, se bilag
Oplysninger er indhentet d. 30. marts 2023

Forfalden gæld til kommunen

Er der utinglyste gældsposter/garantier/restancer til kommunen, der hæfter på ejendommen og dermed overtages af køberen? Ja, se bilag
Oplysninger er indhentet d. 30. marts 2023



EJENDOMS DATA RAPPORT

Hasselvej 1A
3550 Slangerup

Rapport købt 30/3 2023

Rapport færdig 30/3 2023

Bemærk: Som udgangspunkt omfatter oplysningen ikke fortrinsberettiget gæld til forsyningsselskaber.

Huslejenævnsager

Er der registreret én eller flere huslejenævnsager eller ankenævnsager for ejendommen? Nej
Oplysninger er indhentet d. 30. marts 2023

Arbejderbolig

Er ejendommen betegnet som arbejderbolig? Nej
Oplysninger er indhentet d. 30. marts 2023

Jordrente

Er ejendommen pålagt jordrenteforpligtelse? Nej
Oplysninger er indhentet d. 30. marts 2023

Statstilskud efter stormfald

Giver staten tilskud til oprydning eller gentilplantning af skov efter stormfald? Nej
Oplysninger er indhentet d. 30. marts 2023

Planer

Zonestatus

Hvilken zonestatus er registreret for ejendommen? Byzone
Oplysninger er indhentet d. 30. marts 2023

Lokalplaner

Foreligger der lokalplaner eller lokalplanforslag for ejendommen? Ja
Oplysninger er indhentet d. 30. marts 2023

Landzonetilladelser

Er der givet en landzonetilladelse til ejendommen? Nej
Oplysninger er indhentet d. 30. marts 2023

Kommuneplaner

Kommuneplaner Ja
Oplysninger er indhentet d. 30. marts 2023

Spildevandsplaner

Er ejendommen beliggende indenfor en spildevandsplan? Ja
Oplysninger er indhentet d. 30. marts 2023

Varmeplaner

Foreligger der varmeplaner for ejendommen? Ja
Oplysninger er indhentet d. 30. marts 2023

Varmeforsyning

Er der mulighed for kollektiv varmforsyning eller er der forsyningsforbud? Ja
Oplysninger er indhentet d. 30. marts 2023

Vejforsyning

Hvad er vejstatus for vejene i området omkring ejendommen? Se bilag
Oplysninger er indhentet d. 30. marts 2023

Vejdirektoratets projekter

Er ejendommen beliggende nær Vejdirektoratets projekter? Nej, se bilag
Oplysninger er indhentet d. 30. marts 2023

Hovedstadsområdets transportkorridorer

Er ejendommen helt eller delvist beliggende indenfor hovedstadsområdets transportkorridorer? Nej
Oplysninger er indhentet d. 30. marts 2023

Landsplandirektiv "Baltic Pipe"

Er ejendommen helt eller delvist beliggende indenfor arealreservationen for Baltic Pipe? Nej
Oplysninger er indhentet d. 30. marts 2023

Landsplandirektiv "Udviklingsområder"

Er ejendommen helt eller delvist beliggende indenfor et udviklingsområde? Nej
Oplysninger er indhentet d. 30. marts 2023



EJENDOMS DATA RAPPORT

Hasselvej 1A
3550 Slangerup

Rapport købt 30/3 2023
Rapport færdig 30/3 2023

Spildevand og drikkevand

Aktuelle afløbsforhold

Hvilke afløbsforhold er der registreret for ejendommen? Afløb til spildevandsforsyningsrensplanlægning
Oplysninger er indhentet d. 30. marts 2023

Tilladelser vedr. spildevandsforhold på ejendommen

Er der registreret tilladelser vedr. spildevandsforhold på ejendommen? Nej
Oplysninger er indhentet d. 30. marts 2023

Påbud vedr. spildevandsforhold på ejendommen

Er der registreret påbud vedr. spildevandsforhold på ejendommen? Nej
Oplysninger er indhentet d. 30. marts 2023

Medlemskab af spildevandsforsyning

Er der registreret medlemskab af spildevandsforsyningsselskab på ejendommen? Nej
Oplysninger er indhentet d. 30. marts 2023

Aktuel vandforsyning

Hvilken type vandforsyning er der registreret for ejendommen? Privat vandforsyningsanlæg
Oplysninger er indhentet d. 30. marts 2023

Påbud/dispensationer/anbefalinger vedr. vandindvindingsanlæg på ejendommen

Findes der på ejendommen vandindvindingsanlæg/-boringer, hvortil der er udstedt påbud eller givet koge-anbefaling? Nej
Oplysninger er indhentet d. 30. marts 2023

Grundvand - Drikkevandsinteresser

Er ejendommen beliggende i et område med drikkevandsinteresser? Ja
Oplysninger er indhentet d. 30. marts 2023

Grundvand - Følsomme indvindingsområder

Er ejendommen beliggende i et følsomt indvindingsområde? Ja
Oplysninger er indhentet d. 30. marts 2023

Jordforurening

Jordforureningsattest

Findes der jordforureningsattest for ejendommen? Ja, se bilag
Oplysninger er indhentet d. 30. marts 2023

Kortlagt jordforurening

Er der kortlagt jordforurening for ejendommen? Nej
Oplysninger er indhentet d. 30. marts 2023

Områdeklassificering

Er ejendommen beliggende i et område klassificeret som lettere forurenet? Nej
Oplysninger er indhentet d. 30. marts 2023

Påbud iht. jordforureningsloven

Er der på ejendommen registreret påbud iht. jordforureningsloven i arealinformationssystemet (DAI)? Nej
Oplysninger er indhentet d. 30. marts 2023

Natur, skov og landbrug

Fredskov

Er ejendommen pålagt fredskovspligt? Nej
Oplysninger er indhentet d. 30. marts 2023

Majoratsskov

Er der noteret majoratsskov på ejendommen? Nej
Oplysninger er indhentet d. 30. marts 2023



EJENDOMS DATA RAPPORT

Hasselvej 1A
3550 Slangerup

Rapport købt 30/3 2023

Rapport færdig 30/3 2023

Beskyttet natur

Er der beskyttede naturtyper eller beskyttede vandløb på ejendommen? Nej
Oplysninger er indhentet d. 30. marts 2023

De faktiske forhold på arealet afgør, om det er beskyttet eller ej. Registreringen er derfor vejledende. Se appendix for yderligere information.

Internationale naturbeskyttelsesområder

Er der arealer, der er udpeget som internationalt naturbeskyttelsesområde på ejendommen? Nej
Oplysninger er indhentet d. 30. marts 2023

Landbrugspligt

Er ejendommen pålagt landbrugspligt? Nej
Oplysninger er indhentet d. 30. marts 2023

Fredede fortidsminder, bygge- og beskyttelseslinjer

Fredede fortidsminder og fortidsmindebeskyttelseslinjer

Er der registreret fredede fortidsminder/fortidsmindebeskyttelseslinjer på ejendommen? Nej
Oplysninger er indhentet d. 30. marts 2023

Beskyttede sten- og jorddiger

Er der beskyttede sten- eller jorddiger på ejendommen? Nej
Oplysninger er indhentet d. 30. marts 2023

Skovbyggelinjer

Er ejendommen beliggende indenfor en skovbyggelinje? Nej
Oplysninger er indhentet d. 30. marts 2023

Sø- og åbeskyttelseslinjer

Er ejendommen beliggende indenfor en sø- eller åbeskyttelseslinje? Nej
Oplysninger er indhentet d. 30. marts 2023

Kirkebyggelinjer

Er ejendommen beliggende indenfor en kirkebyggelinje? Ja
Oplysninger er indhentet d. 30. marts 2023

Kliffredningslinje

Er ejendommen beliggende indenfor en kliffredningslinje? Nej
Oplysninger er indhentet d. 30. marts 2023

Strandbeskyttelseslinje

Er ejendommen beliggende indenfor en strandbeskyttelseslinje? Nej
Oplysninger er indhentet d. 30. marts 2023



EJENDOMS DATA RAPPORT

Hasselvej 1A
3550 Slangerup

Rapport købt 30/3 2023

Rapport færdig 30/3 2023

Økonomi

Ejendomsskat (grundskyld)

Hvad skal der betales i ejendomsskat for ejendommen? 92.086 kr.

Ejendomsskat opkræves af kommunen. Grundskylden beregnes som en promillesats af den laveste af de to seneste grundværdiansættelser. Promillesatsen varierer afhængig af kommunen. Derudover kan der i den samlede ejendomsskat indgå grundskyld vedr. stuehus og landbrug samt forskellige dækningsbidrag.

BEMÆRK: Hvis vurderingsejendommen består af arealer beliggende i flere kommuner, skal der for at få et fuldstændigt overblik også bestilles ejendomsdatabaser for opkrævningsejendommene i de øvrige kommuner.

Oplysninger vedr. ejendomsskat (grundskyld) er indhentet d. 30. marts 2023

Skatteår.....	2023
Kommune.....	Frederikssund Kommune
Grundskyld.....	92.085,50 kr.
Grundskyld af værdi af skovbrug/landbrug.....	0 kr.
Grundskyld af værdi af stuehus.....	0 kr.
Dækningsafgift, erhvervsejendomme.....	0 kr.
Dækningsafgift af forskelsværdi.....	0 kr.
Dækningsafgift af grundværdi.....	0 kr.
Dækningsafgift af grundværdi (statsejendomme).....	0 kr.
Skat ialt.....	92.085,50 kr.

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Ejendoms- og grundværdi

Hvad er ejendommens værdi ifølge den offentlige vurdering? 4.450.000 kr.

Vurderingsstyrelsen fastsætter separat ejendomsværdi og grundværdi for alle ejendomme, der er omfattet af offentlig vurdering. Vurderingen sker hvert andet år, men en ejendom kan også vurderes i mellemåret, hvis der er sket væsentlige ændringer.

Fra andet halvår af 2020 sker vurderingen af ejerboliger ud fra en ny lov (ejendomsvurderingsloven), hvor ejendomsværdi og grundværdi overordnet fastsættes til den kontantværdi, som en ejendom forventelig kan opnå i fri handel, under hensyntagen til alder, størrelse, beliggenhed og øvrige karakteristika. Den fastsatte værdi er ikke den eksakte handelspris for en ejendom, men svarer til et gennemsnitligt prisniveau ved nyere salg af sammenlignelige ejendomme i nærområdet, justeret for særlige karakteristika ved den vurderede ejendom og omgivelserne.

Ejendomsværdi er værdien af ejendommen som helhed, dvs. den samlede værdi af grundareal og de bygninger, der er opført på grundarealet. Ejendomsværdien ansættes ud fra ejendommens størrelse, fremtræden og pristorholdene på vurderingstidspunktet. Grundværdi er værdien af grunden i ubebygget stand (dog inklusive værdien af eventuel byggemodningsarbejde) under forudsætning om, at grunden vil blive anvendt og udnyttet bedst muligt i økonomisk henseende.

Indtil det nye ejendomsvurderingssystem tages i brug i 2020 for ejerboliger, sker vurderingen som hidtil efter den tidligere Vurderingslov. For ejerboliger tages der afsæt i 2011-vurderingen med fastsat nedsættelse (rabat).



EJENDOMS DATA RAPPORT

Hasselvej 1A
3550 Slangerup

Rapport købt 30/3 2023
Rapport færdig 30/3 2023

Oplysninger vedr. ejendoms- og grundværdi er indhentet d. 30. marts 2023

Vurderingsår 2022
Dato for seneste vurdering eller ændring 01-10-2022
Ejendomsværdi 1.450.000 kr.
Grundværdi 2.833.400 kr.
Fradrag 0 kr.
Stuehus grundværdi 0 kr.
Stuehusværdi 0 kr.

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed Vurderingsstyrelsen
Kontaktoplysninger - forklaring Ny Østergade 9-11 4000 Roskilde
Telefonnummer 7222 1616
www adresse <https://www.vurdst.dk/>

Forfalden gæld til kommunen

Er der utinglyste gældsposter/garantier/restancer til kommunen, der hæfter på ejendommen og dermed overtages af køberen? ja

Bemærk: Som udgangspunkt omfatter oplysningen ikke fortrinsberettiget gæld til forsyningselskaber.

Her fremgår evt. forfalden fortrinsberettiget gæld til kommunen dvs. gæld der hæfter på ejendommen, og derfor overtages af evt. køber.

NB: Hvis vurderingsejendommen har arealer i flere kommuner, skal der også bestilles ejendomsdatabaser for opkrævningsejendommene i de andre kommuner.

Ved JA til forfalden gæld

Hvis der er registreret fortrinsberettiget forfalden gæld på ejendommen, kan kommunen have påbegyndt at inddrive gælden. I den forbindelse kan der påløbe yderligere omkostninger i forbindelse med inddrivelsesforretningen. Størrelsen af disse omkostninger er ikke indeholdt i Ejendomsdatabaserne, men kan fås ved henvendelse til kommunen.

Ved tvangsauktion

Der tages forbehold for yderligere fortrinsberettigede restancer samt omkostninger, der tilskrives i kommunens debitorsystem frem til auktionsdagen (fx ejendomsskat, rykkergebyrer mv.)

Ved tvangsauktion i næste kalenderår bør rapporten fornyes efter nytår. Hvis fornyelsen ikke indeholder gældsposter fra den nye ejendomsskattebillet, bør kommunen kontaktes.

Vedr. beløb sendt til inddrivelse hos SKAT

Der tages forbehold for evt. inddrivelsesomkostninger, der hæfter på ejendommen. Oplysning fås ved kontakt til SKAT inddrivelse.

EJENDOMSSKAT 1 og 2 halvår

I starten af 1. og 2. halvår kan det fremgå af ejendomsdatabaserne, at der forfalden gæld på ejendommen, selvom den rettidige indb.dag for ejendomsskat 0.lign. IKKE er overskredet. Problemet opstår, hvis forfaldsdatoen ligger FØR sidste rettidige indb.dag.

Oplysninger vedr. forfalden gæld til kommunen på ejendommen er indhentet d. 30. marts 2023

Er der forfalden gæld på ejendommen? ja

Forfalden gæld i alt 92.536,77 kr.

Gælden er opgjort pr 02-05-2024

Den ved rapportbestillingen oplyste tvangsauktionsdato 02-05-2023

Er der renter, der er overført til ESR og derfor ikke er medtaget i opgørelsen? Nej

Forfalden gæld bilag Se bilag



EJENDOMS DATA RAPPORT

Hasselvej 1A
3550 Slangerup

Rapport købt 30/3 2023
Rapport færdig 30/3 2023

Gældsposter vedrørende: Ejendomsskat

Krav i alt vedrørende denne gældstype... 73.749,25 kr

Gældsposter vedrørende: Gadebelysning privat fællesvej

Krav i alt vedrørende denne gældstype... 1.023,75 kr

Gældsposter vedrørende: Renovation

Krav i alt vedrørende denne gældstype... 13.300,00 kr

Gældsposter vedrørende: Rottebekæmpelse

Krav i alt vedrørende denne gældstype... 418,74 kr

Gældsposter vedrørende: Gebyr

Krav i alt vedrørende denne gældstype... 500,00 kr

Gældsposter vedrørende: Renter

Krav i alt vedrørende denne gældstype... 3.095,03 kr

Gældsposter vedrørende: Underretningsgebyr

Krav i alt vedrørende denne gældstype... 450,00 kr

Gældsposter vedrørende: Gebyr for underretning

Krav i alt vedrørende denne gældstype... 0 kr



EJENDOMS DATA RAPPORT

Hasselvej 1A
3550 Slangerup

Rapport købt 30/3 2023
Rapport færdig 30/3 2023

Gældsposter vedrørende: Hønsyn

Krav i alt vedrørende denne gældstype..... 0 kr

Gældsposter vedrørende: Landvindingslån

Krav i alt vedrørende denne gældstype..... 0 kr

Gældsposter vedrørende: Skorstensfejerbidrag

Krav i alt vedrørende denne gældstype..... 0 kr

Gældsposter vedrørende: Retsafgift

Krav i alt vedrørende denne gældstype..... 0 kr

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen
Kontaktoplysninger - forklaring..... Kontakt egen kommune

Planer

Zonestatus

Hvilken zonestatus er registreret for ejendommen?..... Byzone

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 vedr. zonestatus er indhentet d. 30. marts 2023

Zonestatus: Byzone

Matr.nr. 34b Jørlunde By, Jørlunde

Andel af matrikel dækket af zonen..... 100 %

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen
Kontaktoplysninger - forklaring..... Kontakt egen kommune

Lokalplaner

Foreligger der lokalplaner eller lokalplanforslag for ejendommen?..... ja

Bemærk, at oplysningen omfatter både vedtagne lokalplaner og lokalplanforslag.

Lokalplaner, vedtagne

Lokalplaner indeholder detaljerede og bindende bestemmelser for, hvordan et bestemt afgrænset område må benyttes eller et projekt konkret skal udføres.

Oplysninger vedr. lokalplaner, vedtagne er indhentet d. 30. marts 2023

Lokalplan: Boligområde syd for Bygaden i Jørlunde, Hasselvej, lokalplan 41

Planens navn..... Boligområde syd for Bygaden i Jørlunde, Hasselvej, lokalplan 41



EJENDOMS DATA RAPPORT

Hasselvej 1A
3550 Slangerup

Rapport købt 30/3 2023
Rapport færdig 30/3 2023

Plannummer.....LP41
Kommune.....Frederikssund
Navn på plandistrikt.....Slangerup
Planstatus.....Vedtaget
Dato for offentliggørelse af planforslag.....01-01-1900
Dato for vedtagelse af plan.....28-08-1991
Dato for ikrafttrædelse af plan.....28-08-1991
Generel anvendelse.....Boligområde
Er det sandt, at zonen ikke reguleres af planens bestemmelser?.....Ja
Er det sandt, at bebyggelsesomfang ikke reguleres af planens bestemmelser?.....Nej
Er det sandt, at områdeanvendelsen ikke reguleres af planens bestemmelser?.....Nej
Maksimal bebyggelsesprocent.....35 %
Link til plandokument.....Link
Har planen en kompleksitet der ikke entydigt kan beskrive anvendelse, omfang og udstykning?.....Nej

Specifik anvendelse: Boligområde

Specifik anvendelse.....Boligområde

Matr.nr. 34b Jørlunde By, Jørlunde

Andel af matrikel dækket af plan.....100 %

Delområde &2

Delområdenummer.....&2

Generel anvendelse.....Boligområde

Er det sandt, at zonetilhørsforholdet ikke reguleres af delområdets bestemmelser?.....Ja

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

Er det sandt, at områdeanvendelsen ikke reguleres af delområdets bestemmelser?.....Nej

Maksimal bebyggelsesprocent.....35 %

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

Specifik anvendelse: Boligområde

Specifik anvendelse.....Boligområde

Matr.nr. 34b Jørlunde By, Jørlunde

Andel af matrikelnummer dækket af delområdet.....100 %

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed.....Kommunen
Kontaktoplysninger - forklaring.....Kontakt egen kommune

Lokalplaner, forslag

Se forklaring under "Lokalplaner, vedtagne"

Oplysninger vedr. lokalplaner, forslag er indhentet d. 30. marts 2023

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed.....Kommunen



EJENDOMS DATA RAPPORT

Hasselvej 1A
3550 Slangerup

Rapport købt 30/3 2023
Rapport færdig 30/3 2023

Kommuneplaner

Kommuneplaner Ja

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 vedr. kommuneplaner, vedtagne er indhentet d. 30. marts 2023

Kommuneplan: Kommuneplan 2021-2033

Planens navn..... Kommuneplan 2021-2033
Kommune..... Frederikssund
Dato for vedtagelse af plan..... 15-12-2021
Dato for ikrafttrædelse af plan..... 17-12-2021
Link til plandokument..... Link

Matr.nr. 34b Jørlunde By, Jørlunde

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen
Kontaktoplysninger - forklaring..... Kontakt egen kommune

Kommuneplaner, forslag

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne"

Oplysninger vedr. kommuneplaner, forslag er indhentet d. 30. marts 2023

Kommuneplanramme, vedtaget

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne"

Oplysninger vedr. kommuneplanramme, vedtaget er indhentet d. 30. marts 2023

Kommuneplan: Omkring Bygaden og Sundbylillevej

Planens navn..... Omkring Bygaden og Sundbylillevej
Plannummer..... 8.3.23
Kommuneplanid på den kommuneplan, rammen vedrører..... 10470231
Navn på plandistrikt..... 3
Planstatus..... Vedtaget
Dato for vedtagelse af plan..... 15-12-2021
Dato for ikrafttrædelse af plan..... 17-12-2021



EJENDOMS DATA RAPPORT

Hasselvej 1A
3550 Slangerup

Rapport købt 30/3 2023
Rapport lærdag 30/3 2023

Generel anvendelse: Boligområde
Fremtidig planzone: Byzone
Er det sandt, at bebyggelsesomfang ikke reguleres af planens bestemmelser? Nej
Maksimal bebyggelsesprocent: 30 %
Maksimalt antal etager: 1,5
Maksimal bygningshøjde: 8,5 m
Notat om områdeanvendelsen: Åben-lav bolig med mulighed for tilhørende kollektive anlæg til brug for områdets beboere
Notat, andet: Ved udstykning og lokalplanlægning skal der tages hensyn til lækens nærvirkning og indsigtssone.
Link til plandokument: [Link](#)

Specifik anvendelse: Åben-lav boligbebyggelse

Specifik anvendelse: Åben-lav boligbebyggelse

Matr.nr. 34b Jørlunde By, Jørlunde

Andel af matrikel dækket af plan: 0 %

Kommuneplan: Lundehusene og Hasselvej

Planens navn: Lundehusene og Hasselvej
Plannummer: B 3.24
Kommuneplanid på den kommuneplan, rammen vedrører: 10470231
Navn på plandistrikt: 3
Planstatus: Vedtaget
Dato for vedtagelse af plan: 15-12-2021
Dato for ikrafttrædelse af plan: 17-12-2021
Generel anvendelse: Boligområde
Fremtidig planzone: Byzone
Er det sandt, at bebyggelsesomfang ikke reguleres af planens bestemmelser? Nej
Maksimalt antal etager: 1,5
Maksimal bygningshøjde: 8,5 m
Notat om områdeanvendelsen: Åben-lav bolig og tæt-lav bolig
Notat om bebyggelse: # Maks. bebyggelsesprocent: 30 for åben-lav og 40 for tæt-lav
Link til plandokument: [Link](#)

Specifik anvendelse: Åben-lav boligbebyggelse

Specifik anvendelse: Åben-lav boligbebyggelse
Maksimal bebyggelsesprocent: 30 %
Bebyggelsesprocenten beregnes for: Den enkelte ejendom

Specifik anvendelse: Tæt-lav boligbebyggelse

Specifik anvendelse: Tæt-lav boligbebyggelse
Maksimal bebyggelsesprocent: 40 %
Bebyggelsesprocenten beregnes for: Den enkelte ejendom

Matr.nr. 34b Jørlunde By, Jørlunde

Andel af matrikel dækket af plan: 100 %



EJENDOMS DATA RAPPORT

Hasselvej 1A
3550 Slangerup

Rapport kabt 30/3 2023
Rapport færdig 30/3 2023

Kloakopland, vedtaget

Kloakoplande indeholder oplysninger om hvilken kloakeringsstatus ejendommene i et område har iht. kommunens planer og hvilken kloakeringsstatus de evt. planlægges at få fremtiden.

Vær opmærksom på at kloaktyper omtalt i planer ikke nødvendigvis er den samme som de aktuelle afløbsforhold på ejendommen.

Oplysninger vedr. kloakopland, vedtaget er indhentet d. 30. marts 2023

Er matrikelnummeret beliggende indenfor et kloakopland? Ja

Spildevandsplan: 164 - Fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning)

Navn på område med kloakopland 164

Eksisterende kloaktype for området ... Fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning)

Er der planlagt ændringer af kloakeringen i forhold til den eksisterende kloakering i det område, hvor ejendommen er beliggende? Nej

Matr.nr. 34b Jørlunde By, Jørlunde

Andel af matrikelnummeret, der er dækket af planen. 100 %

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed Kommunen

Kloakopland, forslag

Se forklaring under "Kloakopland, vedtagne"

Oplysninger vedr. kloakopland, forslag er indhentet d. 30. marts 2023

Er matrikelnummeret beliggende indenfor et forslag til kloakopland? Nej

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 vedr. udtræden af spildevandsforsyning, vedtaget er indhentet d. 30. marts 2023

Er matrikelnummeret beliggende indenfor et område, hvor kommunalbestyrelsen er indstillet på at ophæve tilslutningsretten og -pligten til spildevandsforsyning helt eller delvist? Nej

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed Kommunen

Kontaktoplysninger forklaring Kontakt egen kommune

Udtræden af Spildevandsforsyning, forslag

Se forklaring under "Udtræden af Spildevandsforsyning, vedtagne"

Oplysninger vedr. udtræden af spildevandsforsyning, forslag er indhentet d. 30. marts 2023

Er matrikelnummeret beliggende indenfor et område, hvor kommunalbestyrelsen har stillet forslag om at kunne ophæve tilslutningsretten og -pligten til spildevandsforsyning helt eller delvist? Nej



EJENDOMS DATA RAPPORT

Hasselvej 1A
3550 Slangerup

Rapport købt 30/3 2023
Rapport færdig 30/3 2023

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed: Kommunen

Renseklasse

Renseklasse viser, hvilken rensklasse, der gælder i det område ejendommen ligger i og derved, hvilke renskrav ejendommens spildevandsanlæg skal opfylde.

Rensklassekravet er kun relevant for ejendomme, som ikke er tilsluttet det kommunale kloaknet.

Oplysninger vedr. rensklasse er indhentet d. 30. marts 2023

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

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed: Kommunen

Kontaktoplysninger - forklaring: Kontakt egen kommune

Varmeplaner

Foreligger der varmeplaner for ejendommen? .. Ja

I varmeplanerne udpeger kommunerne i samarbejde med relevante lokale parter, de områder, hvor det vurderes hensigtsmæssigt at etablere fjernvarme, herunder en forventet tidshorizont herfor, samt områder, hvor potentiale 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 fjernvarmedudbygning. 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 oliefyrt. Planen vil skulle realiseres ved konkrete projektforslag, som udmønter den samlede varmeplan.

Oplysninger vedr. varmeplaner er indhentet d. 30. marts 2023

Matr.nr. 34b Jørlunde By, Jørlunde

Varmeplan:

Navn på varmeplansområde: Frederikssund kommune

Navn på varmeplan: Strategisk Energi- og Varmeplan 2022

Dato for vedtagelse af varmeplanen: 30-11-2022

Link til varmeplan: Link

Forsyningsform: Fjernvarme

Samlet varmebehov: varmeplansområdet

Forventet årstal for afslutning af konvertering til fjernvarme: 2028

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed: Kommunen

Kontaktoplysninger - forklaring: Kontakt kommunen hvorn ejendommen er beliggende

Varmeforsyning

Er der mulighed for kollektiv varmeforsyning eller er der forsyningsforbud? Ja

Bemærk, at oplysningen er opdelt i hhv. Forsyningsområde, Område med forsyningsforbud samt Område med tilslutningspligt.

Aktuel varmeforsyning kan ses af BBR meddelelsen.



EJENDOMS DATA RAPPORT

Hasselvej 1A
3550 Slangerup

Rapport købt 30/3 2023
Rapport færdig 30/3 2023

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 opvarmingsformer, såsom olietyr eller varmepumpe.

Oplysninger vedr. forsyningsområde, vedtaget er indhentet d. 30. marts 2023

Er matrikelnummeret beliggende i et forsyningsområde? ja

Varmeforsyning: JÅFÅrlunde - Individuel naturgasforsyning

Navn på forsyningsområde JÅFÅrlunde

Forsyningsform Individuel naturgasforsyning

Forsyningselskab HiMN Naturgas I/S

Matr.nr. 34b Jørlunde By, Jørlunde

Andel af matrikelnummeret, der er dækket af planen 100 %

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed Kommunen

Kontaktoplysninger - forklaring Kontakt egen kommune

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 vedr. område med forsyningsforbud, vedtaget er indhentet d. 30. marts 2023

Er matriklen beliggende i et område med forsyningsforbud? Nej

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed Kommunen

Kontaktoplysninger - forklaring Kontakt egen kommune

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 vedr. område med tilslutningspligt, vedtaget er indhentet d. 30. marts 2023

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

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed Kommunen

Kontaktoplysninger - forklaring Kontakt egen kommune

Vejdirektoratets projekter



EJENDOMS DATA RAPPORT

Hasselvej 1A
3550 Slangerup

Rapport købt 30/3 2023
Rapport færdig 30/3 2023

Er ejendommen beliggende nær Vejdirektoratets projekter? ... Nej, se bilag

Der leveres kort for området omkring ejendommen. Kortet viser med farvemærkning 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 ommærksom 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.

Eksisterer der ingen af Vejdirektoratets projekter nær ejendommen vil kun farvemærkning af selve ejendommens placering blive vist.

Oplysninger vedr. vejdirektoratets projekter er indhentet d. 30. marts 2023

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed: ... Vejmyndigheden (Vejdirektoratet eller kommunen)
Kontaktoplysninger - forklaring: ... Administrativ myndighed: Vejdirektoratet

Spildevand og drikkevand

Aktuelle afløbsforhold

Hvilke afløbsforhold er der registreret for ejendommen? ...
Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg

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 vedr. aktuelle afløbsforhold er indhentet d. 30. marts 2023

Matr.nr. 34b Jørlunde Bv, Jørlunde

Afløbsforhold: ... Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed: ... Kommunen
Kontaktoplysninger - forklaring: ... Kontakt egen kommune

Aktuel vandforsyning

Hvilken type vandforsyning er der registreret for ejendommen? ...
Privat vandforsyningsanlæg

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 vedr. aktuel vandforsyning er indhentet d. 30. marts 2023

Matr.nr. 34b Jørlunde Bv, Jørlunde



EJENDOMS DATA RAPPORT

Hasselvej 1A
3550 Slangerup

Rapport købt 30/3 2023
Rapport færdig 30/3 2023

Vandforsyning: Privat vandforsyningsanlæg

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed: Kommunen

Grundvand - Drikkevandsinteresser

Er ejendommen beliggende i et område med drikkevandsinteresser? Ja

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 drikkevandstormål 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 vedr. grundvand - drikkevandsinteresser er indhentet d. 30. marts 2023

Matr.nr. 34b Jørlunde By, Jørlunde

Er matriklen beliggende i et område med drikkevandsinteresser? Ja

Områder på matriklen:

Type af område: Områder med særlige drikkevandsinteresser (1 stk.)

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed: Kommunen

Grundvand - Følsomme indvindingsområder

Er ejendommen beliggende i et følsomt indvindingsområde? Ja

Følsomme indvindingsområder udpeges inden for Områder med Særlige Drikkevandsinteresser (OSD) og i indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD. Der udpeges to typer af følsomme indvindingsområder; Nitratfølsomme indvindingsområder (NFI) og Sprøjtemiddelfølsomme indvindingsområder (SFI).

Oplysninger vedr. grundvand - følsomme indvindingsområder er indhentet d. 30. marts 2023

Matr.nr. 34b Jørlunde By, Jørlunde

Er matriklen beliggende i et følsomt indvindingsområde? Ja

Områder på matriklen:

Type af område: Nitratfølsomme indvindingsområder (1 stk.)

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed: Kommunen

Kontaktoplysninger - forklaring: Kontakt: egen kommune



EJENDOMS DATA RAPPORT

Hasselvej 1A
3550 Slangerup

Rapport købt 30/3 2023
Rapport færdig 30/3 2023

Fredede fortidsminder, bygge- og beskyttelseslinjer

Kirkebyggelinjer

Er ejendommen beliggende indenfor en kirkebyggelinje? ... ja

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 vedr. kirkebyggelinjer er indhentet d. 30. marts 2023

Matr.nr. 34b Jørlunde By, Jørlunde

Er matriklen beliggende indenfor en kirkebyggelinje? ... ja

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed, ... Kommunen

Kontaktoplysninger - forklaring, ... Kontakt egen kommune



EJENDOMS DATA RAPPORT

Hasselvej 1A
3550 Slangerup

Rapport købt 30/3 2023
Rapport færdig 30/3 2023

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 ejendomsdatarapportens forskellige elementer: en **rapport**, en række **bilag** samt et **appendiks**, hvor der kan læses nærmere om oplysningerne, der indgår i ejendomsdatarapporten. Endelig præsenteres et **overblik** over svarene i ejendomsrapporten. Alle ejendomsdatarapportens elementer kan ses online eller hentes som dokument i en fil (pdf) til elektronisk visning eller udskrift.

Du får besked pr e-mail/SMS, når rapporten er komplet. Det kan tage op til ti dage at få svar fra kommunen vedrørende enkelte oplysninger. I perioden fra rapporten er bestilt, til du modtager besked om, at rapporten er komplet, vil det fremgå af et hentet dokument, at ejendomsdatarapporten er en "Ikke komplet rapport". Når alle svar er modtaget, vil ejendomsdatarapporten få status som "Komplet" 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.

Dette dokument indeholder alle svar i ejendomsdatarapporten. Nedenfor kan du se en liste over de bilag, der kan hentes, hvis de eksisterer. Yderligere information om oplysningen findes i Appendiks.

- BBR-meddelelse
- Ejendomsskattebillet (kun for ejer eller de der har samtykke fra ejer)
- Vurderingsmeddelelse
- Tilstandsrapport (kun for ejer eller de der har samtykke fra ejer)
- Elinstallationsrapport (kun for ejer eller de der har samtykke fra ejer)
- Energimærke
- Kort over vejforsyning
- Kort over Vejdirektoratets projekter
- Jordforureningsattest
- Eftersynsrapport
- Forfalden gældsoversigt (kun for ejer eller de der har samtykke fra ejer)

Ordforklaring - ejendomsoplysninger

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. Ansvar for oplysningernes rigtighed på BBR-meddelelsen ligger hos ejeren af ejendommen.

Energimærkning

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

Tilstandsrapport

En tilstandsrapport er resultatet af en bygningsgennemgang foretaget af en beskikket bygningsaagkyndig. 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 bygningsens elinstallationer under huseftersynsordningen. Rapporten giver en professionel og objektiv gennemgang af elinstallationernes tilstand.



EJENDOMS DATA RAPPORT

Hasselvej 1A
3550 Slangerup

Rapport købt 30/3 2023

Rapport færdig 30/3 2023

Byggesag

En byggesag vedrører nybyggeri, til/ombygning, ændret anvendelse eller nedrivning (hel eller delvis). Kommunen registrerer oplysninger om byggesagen i Bygnings- og Boligregisteret (BBR), fx om byggeriets omfang, anmeldelse/ansøgning, tilladelser, påbegyndelse og fuldførelse. Visse byggesagstyper registreres ikke i BBR.

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 boligheder i eksisterende byggeri. Hvis ejendommen er omfattet af byggeskadeforsikring, vil der være en eftersynsrapport for hhv. 1-års og 5-års eftersyn.

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.

Fredede bygninger

Der er ca. 9.000 fredede bygninger i Danmark. Det er bygninger, som skønnes at have national interesse. Alle fredede bygninger er fredet både udvendigt og indvendigt, og der skal søges om tilladelse til alle ændringer, som går ud over almindelig vedligeholdelse.

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. En flexboligtilladelse kan følge enten ejer eller selvs ejendommen.

Ejendomsskat (grundskyld)

Ejendomsskat opkræves af kommunen. Grundskylden beregnes som en promillesats af den laveste af de to seneste grundværdi ansættelser. Promillesatsen varierer afhængig af kommunen. Derudover kan der i den samlede ejendomsskat indgå grundskyld vedr. stuehus og landbrug samt forskellige dækningsbidrag.

Ejendomsskattebillet

En ejendomsskattebillet indeholder oplysninger om opkrævning af den ejendomsskat (grundskyld mv.), som ejeren er forpligtet til at betale til kommunen. Ejendomsskattebilletten kan også indeholde andre afgifter, der opkræves af kommunen. Det er dog forskelligt fra kommune til kommune, hvilke afgifter der opkræves via ejendomsskattebilletten.

Indefrysning af grundskyldsstigning

Fra 2018-2021 er der vedtaget en midlertidig, indefrysningsordning af grundskyld. Indefrysningen betyder, at boligejerne ikke skal betale evt. grundskyldsstigninger nu, men i stedet får et lån på beløbet, som først tilbagebetales, når ejendommen sælges.

Ejendoms- og grundværdi

Ejendomsvurderingen er et skøn, hvor Vurderingsstyrelsen fastsætter ejendomsværdi, grundværdi og evt. fradrag for forbedringer. Ejendomsvurderingen har betydning for ejendomsskatter (ejendomsværdiskat og kommunal ejendomsskat). Vurdering er hidtil sket hvert andet år, men ejendomsvurderingssystemet er under omlægning. Indtil der kommer nyt ejendomsvurderingssystem, bruges 2011-vurderingen nedsat med 2½ procent for private ejendomme. For erhvervsjendomme bruges vurderingen fra 2014.

Vurderingsmeddelelse

Ejendomsvurderingen, som fremgår af vurderingsmeddelelsen, er et skøn, hvor Vurderingsstyrelsen fastsætter ejendomsværdi, grundværdi og evt. fradrag for forbedringer. Hidtil er vurderingsmeddelelserne sendt ud hvert andet år, men indtil der kommer nyt ejendomsvurderingssystem, sendes ikke automatisk en ny vurderingsmeddelelse. Derfor KAN vurderingsmeddelelsen for private ejendomme være fra 2011 og for erhvervsjendomme fra 2014. Se seneste vurdering under "Ejendoms- og grundværdi".

Forfalden gæld til kommunen

Forfalden gæld til kommunen er fortrinsberettiget gæld, hvor det er kommunen, der er kreditor. Der oplyses typisk om følgende former for gæld: Ejendomsskat, skorstenfejning, rottebekæmpelse, vejvedligeholdelse og lignende. At et gældskrav er fortrinsberettiget betyder, at kravet hæfter på den faste ejendom uden tinglysning og forud for al anden pantegæld. Fortrinsretten fremgår af Tinglysningslovens § 4 og en række sektorer.



EJENDOMS DATA RAPPORT

Hasselvej 1A
3550 Slangerup

Rapport købt 30/3 2023
Rapport færdig 30/3 2023

Huslejenævnsager

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.

Arbejderbolig

Arbejderboliger er ejendomme, hvor der er ydet statslån til køb af parcellen og opførelse af beboelsen. Lånet forfalder til ubetinget indfrielse ved ejerskifte, og kan en efterlevende ægtefælle ansøge om gældsovertagelse. Der er bopælspligt for ejeren på ejendommen.

Jordrente

Ejere af ejendomme, der påhviler jordrenteforpligtelse, skal betale en halvårlig afgift på 2% af ejendommens kontante grundværdi til staten. Jordrenteforpligtelsen kan overtages af en køber af ejendommen. Jordrenteforpligtelsen kan endvidere afløses ved indbetaling af en afløsningssum.

Statstilskud efter stormfald

Staten kan efter ansøgning yde tilskud til oprydning eller gendplantning af private fredskove, der er væltet som følge af storme. Tilskuddet gives kun til skovejere, som har tegnet en basisforsikring mod stormfald.

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.

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.

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.

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).

Varmeforsyning

Oplysningen angiver, hvilken forsyningsform, der er til rådighed for området. Det kan fx være naturgas eller fjernvarme. Desuden oplyses om eventuel tilslutningspligt/forblivespligt til en forsyningsform samt om eventuelle forbud mod visse opvarmningstyper (typisk el).

Vejforsyning

Der leveres kort for området omkring ejendommen. Kortet viser med farvemærkning de veje, som vejmyndigheden har registreret som værende hhv. offentlige, privat fællesvej eller private/almene veje. Status for veje uden farvemærkning er ikke oplyst. Kontakt kommunen for oplysninger om disse.

Vejdirektoratets projekter

Der leveres kort for området omkring ejendommen. Kortet viser med farvemærkning om ejendommen er beliggende indenfor et vejforsyningsprojekt, som vejmyndigheden enten undersøger, planlægger eller er ved at anlægge. Eksisterer der ingen vejforsyningsprojekter nær ejendommen vil kun farvemærkning af selve ejendommens placering blive vist.

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 dagene forbindelse kommunerne i Region Hovedstaden, bortset fra Bornholms Regionskommune, samt Greve, Køge, Lejre, Roskilde, Solrød og Stevn's kommuner.



EJENDOMS DATA RAPPORT

Hasselvej 1A
3550 Slangerup

Rapport købt 30/3 2023
Rapport færdig 30/3 2023

Landsplandirektiv "Baltic Pipe"

Baltic Pipe er en ny gastransmissionsledning, der vil sikre forsynings sikkerheden for naturgas i Danmark. Desuden vil gastransmissionsledningen få forbindelse til gasfelter i Nordsøen og gastransmissionsnettet i Polen.

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. Et udviklingsområde er landzonereglerne lempelige end i den øvrige kystnærhedszone.

Aktuelle afløbsforhold

Her oplyses hvordan spildevand og regnvand bortledes fra ejendommen.

Aktuel vandforsyning

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

Påbud/dispensationer/anbefalinger vedr. vandindvindingsanlæg 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.

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.

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.

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 byzoner. Hvis ejendommen er omfattet af områdeklassificering, kan der være anmeldeligt ved større jordflytning.

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.

Fredskov

Når en skov er fredskovspligtig, betyder det, at den, der ejer skovarealet, til enhver tid har pligt til at anvende det til skovbrugsmålt. Med fredskovspligten følger desuden en række regler, der tilsammen sikrer den langsigtede skovdyrkning.

Majoratsskov

Majoratsskov er i følge skovloven arealer, der skal holdes under en eier. Skovmyndigheden (miljøstyrelsens lokale enhed) kan give tilladelse til at ophæve majoratsskovsnoteringer på hele eller dele af skoven.

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.



EJENDOMS DATA RAPPORT

Hasselvej 1A
3550 Slangerup

Rapport købt 30/3 2023
Rapport lærdig 30/3 2023

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.

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.

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. -

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.

Sø- og åbeskyttelseslinjer

Søbeskyttelseslinjen har til formål at sikre søer som værdifulde landskabselementer og som levesteder og spredningskorridorer for plante- og dyreliv. Inden for beskyttelseslinjen er der generelt forbud mod ændringer, dvs. at der ikke må placeres bebyggelse, foretages ændringer i terrænet, beplantningen o.l.

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 300 meter beskyttelseszone langs den lyske 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.

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.

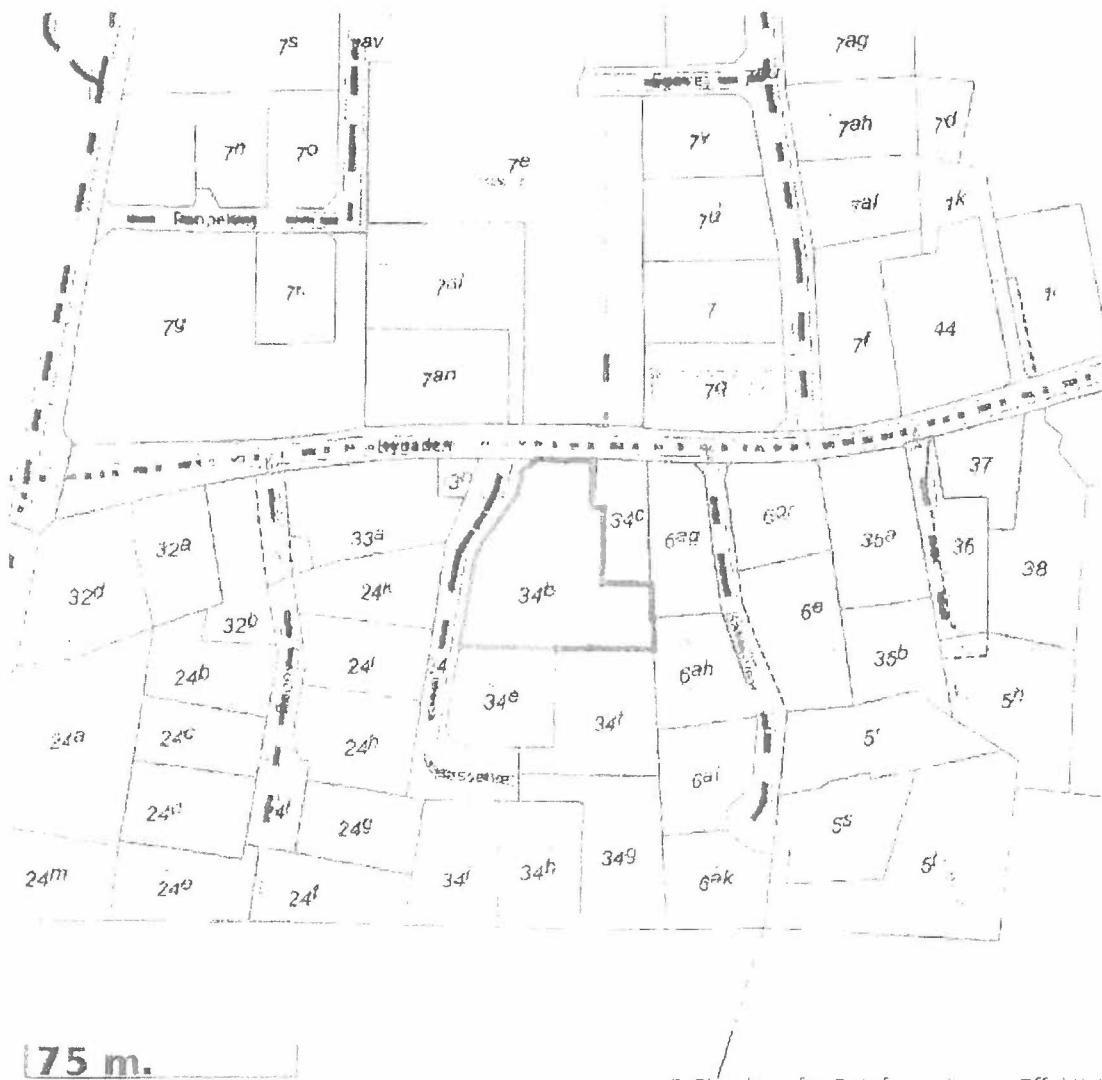


EJENDOMS DATA RAPPORT

Kort over vejforsyning

Vejforsyning omkring matr.nr. 34b, Jørlunde By, Jørlunde

Oplysninger om vejforsyning er indhentet d. 30. marts 2023.



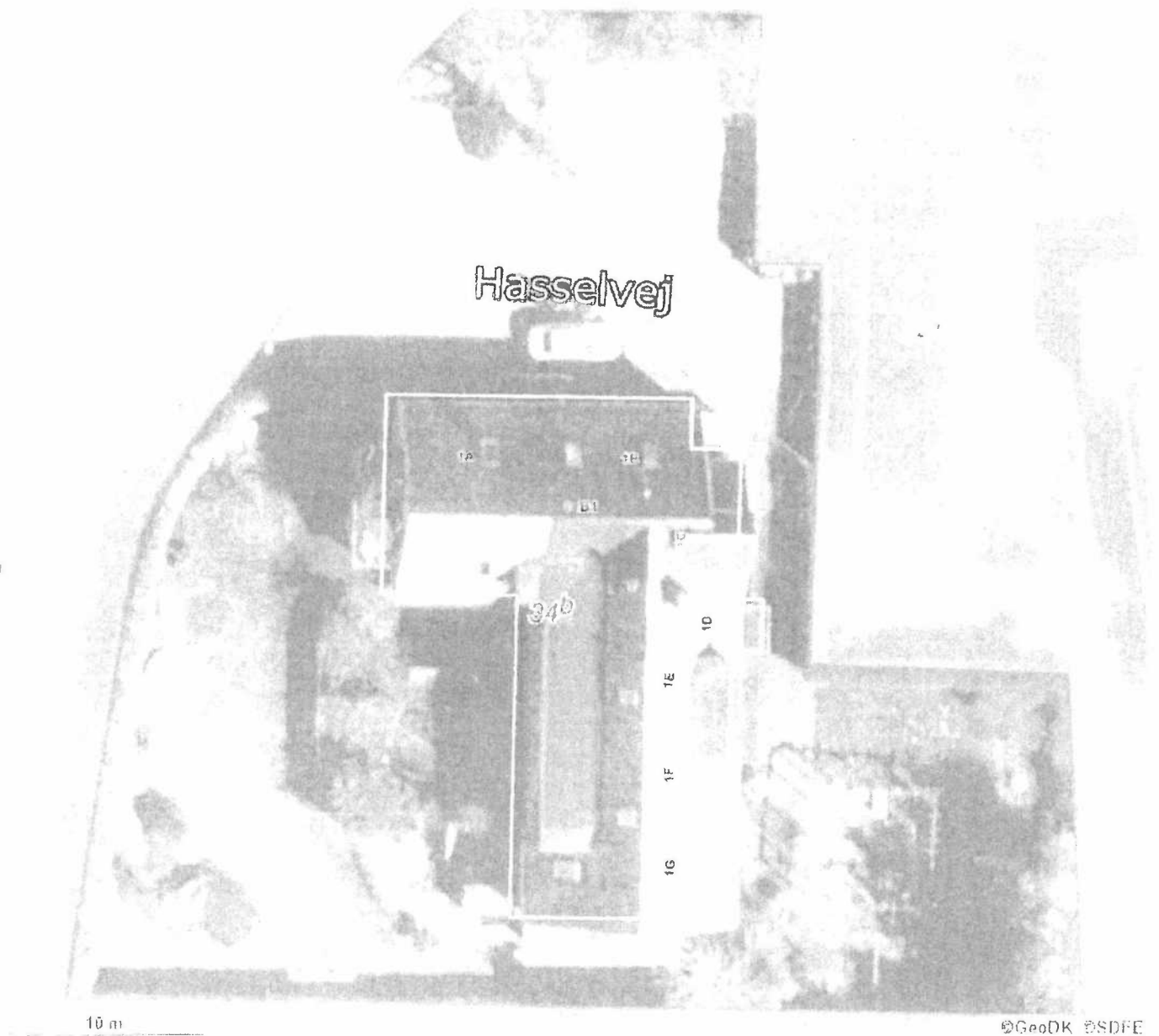
© Styrelsen for Dataforsyning og Effektivitet

Signaturforklaring vedr. vej-/stistatus:

- Offentlig
- Privat fælles
- Øvrige (privat/almene/udlagt privat fælles)
- Planlagt nedklassificering
- Matrikelnummer

Kortet viser med farvemærkning de veje og stier, som vejmyndigheden har registreret som værende hnv, offentlige, private fælles eller private/almene/udlagte private fælles. Status for veje/stier uden farvemærkning er ikke oplyst. Kontakt kommunen for oplysning om disse.

Kortmateriale



Forkortelser

B#	Bygningsnummer
T#	Teknisk anlæg nummer
NY	Nybyggeri
*	Bygning på fremmed grund

Punkter i kortet

☐	Punktet er sikkert placeret
☐	Punktet er usikkert placeret

Linjer i kortet

	Ejendom
	Jordstykke ¹
	Bygningsomrids, nøjagtigt ²
	Bygningsomrids, unøjagtigt ³

1. Jordstykke dækker over udstrækningen af det enkelte matrikelnummer.
2. Bygningsomridset er nøjagtigt, når dets placering er verificeret af GeoDanmark (se nedenfor).
3. Bygningsomridset er unøjagtigt, når dets placering ikke er verificeret af GeoDanmark (se nedenfor).

Du kan få et mere detaljeret geografisk overblik over ejendommen på <https://kort.bbr.dk>.

Kortmaterialet er automatisk genereret på baggrund af oplysninger om ejendommen fra Bygnings- og Boligregisteret (BBR), Matrikelkortet, GeoDanmark, Danmarks Adresseregister (DAR) m.fl.

Kortet indeholder de nyeste offentligt tilgængelige data fra Datafordeler og Kortforsyning.

BBR er det landsdækkende register over Bygnings- og boligoplysninger. Se mere på <https://bbr.dk/ejere>

Matrikelkortet er en visning af Matrikelregistret, så de enkelte matrikulære arealer (matrikelnumre, vejlitra mv.) kan identificeres. Matrikelkortet er et vejledende kort, hvad angår skellenes nøjagtige geografiske placering, og skellene falder ikke altid sammen med de synlige grænser i landskabet. Se mere på <https://gst.dk/matriklen/om-matriklen/matrikelkort-register-og-arkiv/>.

GeoDanmark er et samarbejde mellem kommunerne og Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering om at kortlægge Danmark. GeoDanmarks-data består bl.a. af luftfotos og bygningsomrids. Vær opmærksom på, at disse luftfotos optages om foråret, og at bygningsomrids opdateres på baggrund heraf. Derfor kan der være forsinkelser i registreringen af ændringer, afhængigt af hvornår ændringen – fx en opførsel eller nedrivning af bygning – er sket. Se mere på <https://www.geodanmark.dk/om-geodanmark/>

DAR er Danmarks autoritative register for adresser og vejnavne. Se mere på danmarksadresser.dk/dar.

Din pligt som ejer

Det er dit ansvar som ejer, at oplysningerne om din ejendom i BBR er korrekte. En registrering i BBR kan ikke nødvendigvis tages som udtryk for, at byggeriet er lovligt i henhold til anden lovgivning. Kommunen kan give en bøde på op til 5.000 kr., hvis du ikke indberetter oplysninger til BBR, eller hvis du giver forkerte oplysninger.

Derfor er det vigtigt, at du læser din BBR-meddelelse og kontrollerer om alle bygninger og anlæg på ejendommen er registreret rigtigt. Når du køber en ejendom eller ændrer på bygninger og boliger, er det ekstra vigtigt at være opmærksom på, om registreringerne er korrekte. Indberetningspligten gælder også byggesager.

Du skal være særligt opmærksom på:

- **Opførelsesår**
- **Om- og tilbygningsår**
- **Bebygget areal**
- **Antal etager**
- **Samlet boligareal eller erhvervsareal**
- **Areal af udnyttet tagetage**
- **Areal af udestue**
- **Tagdækningsmateriale**
- **Varmeinstallation**

Omkring opførelsesår vil der nogle steder være angivet år 1000. Dette skyldes, at du ikke har givet oplysninger om opførelsesår vedrørende den pågældende bygning. Kommunen har lov til at kontrollere de oplysninger, du giver til BBR. Kontrollen kan ske ved et anmeldt besøg på ejendommen eller ved registersamkøring med eksterne kilder – f.eks. folkeregistret eller ved hjælp af luftfotos.

I BBR er din ejendom registreret på 4 niveauer:

Grund

Grunden er normalt det samme som en matrikel, og er et sammenhængende stykke jord. I særlige tilfælde kan grunden bestå af flere matrikler, og en ejendom af flere grunde. Dette vil oftest være på landbrugsejendomme. På grunden registreres f.eks. oplysninger om vandforsyning og afløbsforhold.

Bygning

Bygninger i BBR er alt fra et redskabsskur til et butikscenter. Her findes informationer om den væsentligste anvendelse af bygningen, bebygget areal, arealet af samtlige etager (samlet bygningsareal), materialer m.m.

Enhed

En enhed i BBR er betegnelsen for en bolig i et parcelhus, en lejlighed eller f.eks. et erhvervslejemål. En enhed ligger altid inde i en bygning. Enfamiliehuse har typisk en boligenhed, etageboligbebyggelse har en boligenhed for hver lejlighed, og erhvervsbygninger en eller flere enheder til erhverv. En enhed har typisk sin egen selvstændige indgang. Under enheder registreres bl.a. samlet areal, areal til beboelse/ erhverv samt anvendelsen.

Tekniske anlæg

Tekniske anlæg kan være olietanke, vindmøller, gylletanke, solvarmeanlæg m.m. Tekniske anlæg er som regel placeret på grunden, men kan også ligge inde i en bygning.

Arealerne på BBR-meddelelsen

Arealerne indgår i beregningen af ejendomsvurderingen, men kan også have betydning for f.eks. forsikring, realkredit- og boliglån, fjernvarmeregning m.m. Arealer skal altid måles til ydersiden af ydervægge. Læs mere om opmåling og se vejledninger på www.bbr.dk.

Det bebyggede areal svarer normalt til stueetagens areal. I bygninger med forskudte etager opmåles det bebyggede areal som bygningens udbredelse set oppefra.

Det samlede bygningsareal opgøres som arealet af samtlige etager. Areal af eventuel kælder og tagetage skal ikke regnes med.

Tagetagens samlede areal opgøres som det areal, der udnyttes sammen med det areal, der ville kunne udnyttes til bolig eller erhverv. Ligesom i bygningsreglementet måles arealet i vandret plan 1,5 m over færdigt gulv til den udvendige side af tagbelægningen.

Udnyttet areal i tagetagen opgøres som den del af tagetagens areal, som faktisk udnyttes til beboelse eller erhverv.

Kælderarealet opgøres samlet for hele kælderetagen.

Det samlede boligareal opgøres som arealet af samtlige beboelsesrum inklusive areal i entré, gang, badeværelse, toilet og køkken. I arealet medregnes udnyttet areal i eventuel tagetage og areal af kælderrum, der må anvendes til beboelse – det vil sige opfylder byggelovgivningens krav til beboelsesrum.

Hvis arealerne har forskellige anvendelser, skal de deles op i den del, der må bruges til bolig, den del der anvendes til erhvervs- eller institutionsformål samt den del, der udgør andet areal.

Sammenhængen mellem de forskellige arealangivelser betyder f.eks., at for et parcelhus uden kælder, hvor parcelhuset kun bruges til beboelse, vil boligarealet svare til det samlede bygningsareal plus eventuel udnyttet tagetage.

Har en bygning to eller flere lejligheder, fordeles adgangs- og trappearealer ligeligt mellem de enkelte lejligheder.

Med hensyn til areal af ejerlejlighed skal du være specielt opmærksom på, at BBR's boligareal ofte vil være forskellig fra **det tinglyste areal**. Det skyldes, at arealerne opgøres efter forskellige principper. Ejerlejlighedens samlede areal i BBR vil svare til summen af areal til beboelse, areal til erhverv inklusive andel af adgangsareal.

Vejledning til BBR-meddelelse

Vers. 1.9

Oversigt over BBR-oplysninger

Anvendelse	Anvendelse fortsat	Materialer	Opvarmningsforhold
Helårsbeboelse • Stuehus til landbrugsejendom • Fritliggende enfamiliehus • Sammenbygget enfamiliehus • Fritliggende enfamiliehus i tæt-lav bebyggelse • Række-, kæde-, eller dobbelthus (lodret adskillelse mellem enhederne) • Række-, kæde- og klyngehus • Dobbeltthus • Etagebolig-bygning, flerfamiliehus eller to-familiehus • Kollegium • Boligbygning til døgninstitution • Anneks i tilknytning til helårsbolig • Anden bygning til helårsbeboelse	• Grundskole • Universitet • Anden bygning til undervisning og forskning • Hospital og sygehus • Hospice, behandlingshjem mv. • Sundhedscenter, lægehus, fødeklinik mv. • Anden bygning til sundhedsformål • Daginstitution • Servicefunktion på døgninstitution • Kaserne • Fængsel, arresthus mv. • Anden bygning til institutionsformål	Ydervæggens materialer • Mursten • Letbetonsten • Fibercement herunder asbest • Bindingsværk • Træ • Betonelementer • Metal • Fibercement uden asbest • Plastmaterialer • Glas • Ingen • Andet materiale	Opvarmningsforhold Varmel installation • Fjernvarme/blokvarme • Centralvarme med én fyringsenhed • Ovn til fast og flydende brændsel • Varmepumpe • Centralvarme med to fyringsenheder • Elvarme • Gasradiatorer • Ingen varmeinstallation • Blandet Opvarmningsmiddel • Elektricitet • Gasværksgas • Flydende brændsel • Fast brændsel • Halm • Naturgas • Andet Supplerende varme • Ikke oplyst • Varmepumpeanlæg • Ovine til fast eller flydende brændsel • Ovine til flydende brændsel • Solpaneler • Pejs • Gasradiator • Elvarme • Biogasanlæg • Andet • Bygningen har ingen supplerende varme
Erhverv • Stald til svin • Stald til kvæg, får mv. • Stald til fjerkræ • Minkhal • Væksthus • Lade til foder, afgrøder mv. • Maskinhus, garage mv. • Lade til halm, hø mv. • Anden bygning til landbrug mv. • Bygning til industri med integreret produktionsapparat • Bygning til industri uden integreret produktionsapparat • Værksted • Anden bygning til produktion • Bygning til energiproduktion • Bygning til forsyning- og energidistribution • Bygning til vandforsyning • Bygning til håndtering af affald og spildevand • Anden bygning til energiproduktion og -distribution • Bygning til jernbane- og busdrift • Bygning til luftfart • Bygning til parkering- og transportanlæg • Bygning til parkering af flere end to køretøjer i tilknytning til boliger • Havneanlæg • Andet transportanlæg • Bygning til kontor • Bygning til detailhandel • Bygning til lager • Butikscenter • Tankstation • Anden bygning til kontor, handel og lager • Hotel, kro eller conferencecenter med overnatning • Bed & breakfast mv. • Restaurant, café og conferencecenter uden overnatning • Privat servicevirksomhed som frisør, vaskeri, netcafé mv. • Anden bygning til serviceerhverv • Biograf, teater, koncertsted mv. • Museum • Bibliotek • Kirke eller anden bygning til trosudøvelse for statsanerkendte trossamfund • Forsamlingshus • Forlystelsespark • Anden bygning til kulturelle formål	Fritidsformål • Sommerhus • Ferlecenter, center til campingplads mv. • Bygning med ferielejligheder til erhvervsmæssig udlejning • Bygning med ferielejligheder til eget brug • Anden bygning til ferieformål • Klubhus i forbindelse med fritid og idræt • Svømmehal • Idrætshal • Tribune i forbindelse med stadion • Bygning til træning og opstaldning af heste • Anden bygning til idrætsformål • Kolonihavehus • Anneks i tilknytning til fritids- og sommerhus • Anden bygning til fritidsformål Mindre bygninger til garageformål, opbevaring m.v. • Garage (med plads til et eller to køretøjer) • Carport • Udhus • Drivhus • Fritliggende overdækning • Fritliggende udestue Andre bygninger • Tiloversbleven landbrugsbygning • Færdigbygning • Ukendt bygning Køkken, toilet og afløb Toiletforhold • Vandskyllende toilet i enhed • Vandskyllende toilet udenfor enheden • Intet vandskyllende toilet i enheden Badeforhold • Badeværelse i enheden • Adgang til badeværelse • Hverken badeværelse eller adgang til badeværelse Køkkenforhold Eget køkken med afløb • Adgang til fælles køkken • Fast kogeinstallation i værelse eller på gang • Ingen fast kogeinstallation	Tagdækningsmateriale • Tagpap med lille hældning • Tagpap med stor hældning • Fibercement herunder asbest • Betontagsten • Tegl • Metal • Stråtag • Fibercement uden asbest • Plastmaterialer • Glas • Levende tage • Andet materiale Afløbsforhold • Intet afløb • Blandet afløbsforhold på ejendommen (er specificeret på bygningen) Inden for kloakopland • Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand • Fælleskloakeret: spildevand + delvis tag- og overfladevand • Fælleskloakeret: spildevand • Fælleskloakeret: tag- og overfladevand • Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand • Separatkloakeret: spildevand + delvis tag- og overfladevand • Separatkloakeret: spildevand • Separatkloakeret: tag- og overfladevand • Spildevandskloakeret: Spildevand • Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg • Afløb til fællesprivat spildevandsanlæg • Afløb til fællesprivat kloakledning med tilslutning til spv. renseanlæg Uden for kloakopland Ejendomme, der ligger i det åbne land, inddrages efter den måde spildevandet behandles. Der er i BBR mulighed for at registrere, hvilke renseskasser det lokale renseanlæg overholder. Renseskassen kan være O, OP, SO eller SOP, idet O er en forkortelse for organisk stof, P for Phosphat og S for Sulphat. OP betyder, at rensningen både omfatter organisk stof og Phosphat, osv. En fuldstændig oversigt over afløbskoder i BBR kan findes på https://teknik.bbr.dk/kodelister/01/0/Afløbsforhold	Andet Boligtype • Egentlig beboelsestøjighed med eget køkken • Blandet bolig og erhverv med eget køkken • Enkeltværelse uden eget køkken • Fællesbolig • Sommer- eller fritidsbolig • Andet Ejerforhold • Privatpersoner eller interessentskab • Alment boligselskab • Aktie-, anpart- eller andet selskab (undtagen interessentskab) • Forening, legat eller selvejende institution • Privat andelsboligsforening • Den kommune, hvori ejendommen er beliggende • Anden primærkommune • Region • Staten • Andet, herunder moderejendomme for bebyggelser, der er opdelt i ejerlejligheder samt ejendomme, der ejes af flere kategorier af ejere Vandforsyning • Alment vandforsyningsanlæg • Privat vandforsyningsanlæg • Enkeltindvindingsanlæg • Brønd • Ikke alment vandforsyningsanlæg • Blandet vandforsyning • Ingen vandforsyning

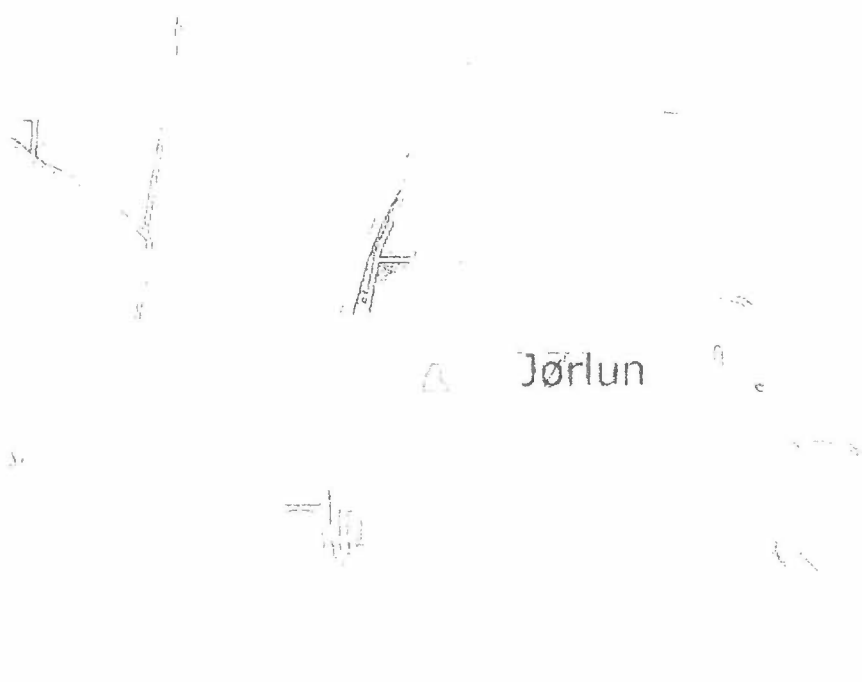


EJENDOMS DATA RAPPORT

Oversigt over Vejdirektoratets projekter

Vejdirektoratets projekter omkring ejendommen

Oplysninger om Vejdirektoratets projekter er indhentet d. 30. marts 2023.



525 m.

© Styrelsen for Dataforsyning og Effektivitet

Signaturforklaring:

 Ejendommens placering

Vejdirektoratets projekter:

Ingen projekter nær ejendommen

OBS: Vejdirektoratets projekter fremvises 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.

Data i jordforureningsattesten kan være forældet fra d. 27. marts og til 13. april 2023

Danmarks Miljøportal er sammen med regionerne ved at lave en omfangsrig systemopdatering på jordforureningsområdet. Regionerne er derfor ved at indberette data, i det nye miljø, der går i produktion 13. april. Der kan derfor i perioden 27. marts og til 13. april være forældet jordforureningsdata i attesten.

For at få data i jordforureningsattesten bekræftet i denne periode, anbefaler vi at du kontakter din region for matriklen.

Fra 13. april overgår attesten til en ny URL, som denne URL vil blive redirectet over til.

Jordforureningsattest

Denne jordforureningsattest er baseret på de informationer, der er registreret i den fællesoffentlige landsdækkende database på jordforureningsområdet, DKJord.

Attesten er baseret på en søgning om en specifik matrikel. I attesten bruges også begrebet "lokalitet", der kan dække over flere matrikler eller eventuelt en mindre del af en matrikel. Der er flere oplysninger omkring lokaliteten, som ikke nødvendigvis også gælder for matriklen. Se derfor på kortmaterialet, hvor meget af matriklen der berøres af lokaliteten.

Attestens kort er baseret på data fra Danmarks Arealinformation og Geodatastyrelsen. Ansvar for de registrerede data ligger hos regionen og kommunen, hvor den aktuelle matrikel er beliggende. Bemærk, at denne attest omhandler alene oplysninger om jordforurening.

Der er søgt på følgende matrikel:

Ejerlavsnavn	Jørlunde By, Jørlunde
Matrikelnummer	34b
Region	Region Hovedstaden
Kommune	Frederikssund (NY)

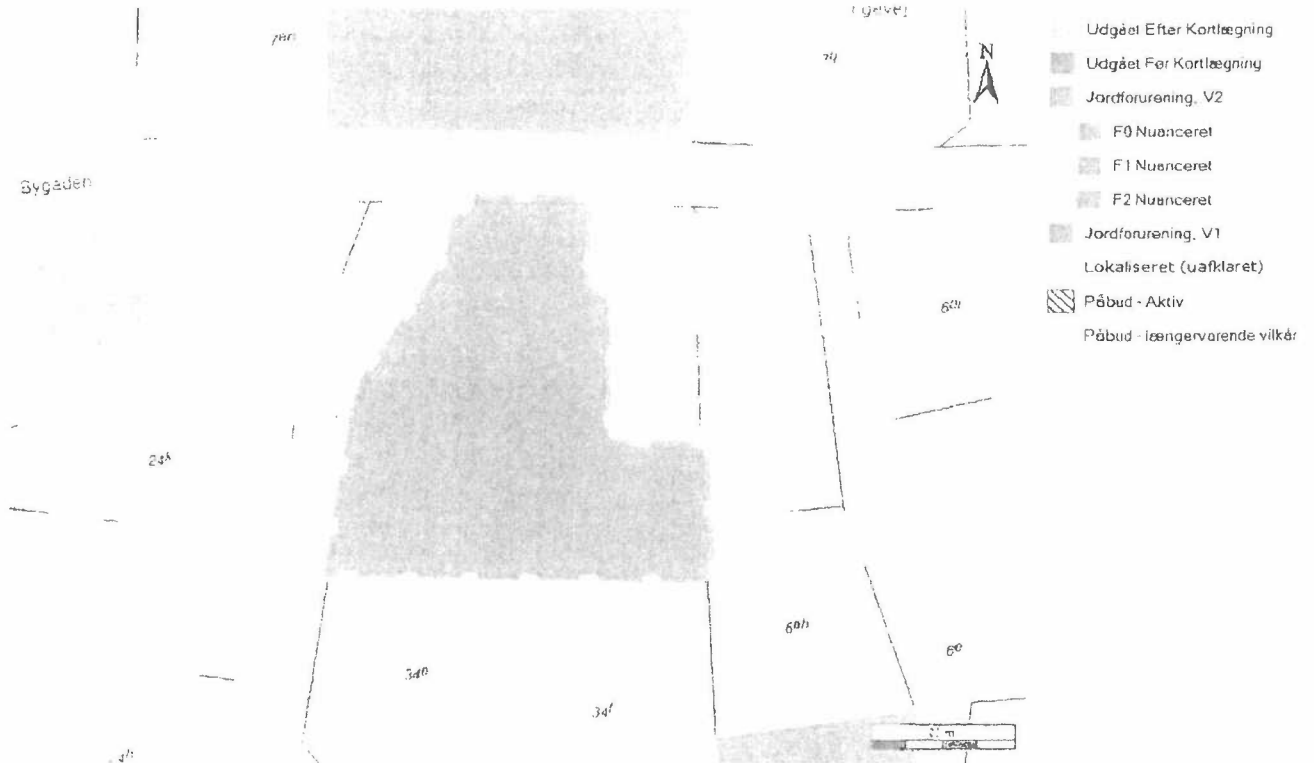
Kort

Placeringen af den søgte matrikel kan ses nedenfor (her kan de også se om der er jordforureninger i nærheden af det søgte).

Danmarks Miljøportal

Data om miljøet i Danmark

Den 30-03-2023, kl. 14:02



Forureningsstatus

Matrikel status: udgået før kortlægning.

Matriklen er ikke omfattet af områdeklassificering.

Der er på denne matrikel ikke igangværende påbud efter jordforureningsloven.

Oplysninger om lokalitet(er)

Lokalitetsnavn: Hans Olsen - handelsgarthner
Ingen yderligere matrikler på lokalitet

Baggrund for status

Matriklen blev vurderet til ikke at være omfattet af kortlægningen da:

Ingen baggrund for status fundet

Danmarks Miljøportal

Data om miljøet i Danmark

Den 30-03-2023, kl. 14:02

Kontaktoplysninger

Region Hovedstaden

Adresse Region Hovedstaden, Center for Regional Udvikling, Kongens Vænge 2, 3400 Hillerød

Mail miljøe@regionh.dk

Web www.regionh.dk

Bemærkning 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>)

Adresse Torvet 2 | 3600 Frederikssund

Mail jord@frederikssund.dk

Web www.frederikssund.dk

Bemærkning 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.

Bilag

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 før 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 Før Kortlægning

Lokaliteter, hvor der er foretaget en oprensning så de ikke bliver kortlagt som forurenede (V2). Desuden findes der lokaliteter i denne kategori, hvor det har været vurderet om de skulle kortlægges som mulig forurenede (V1) men hvor lokaliteten frikendes på baggrund af de historiske oplysninger.

Områdeklassificering

Område, hvor jorden antages at være lettere forurenede, udpeget jf. jordforureningslovens § 50a. Byzone klassificeres som udgangspunkt som område, hvor jorden antages at være lettere forurenede. Oplysning om områdeklassificering stammer fra en tegning af matriklen på kort. I enkelte tilfælde kan unøjagtigheder eller ændringer i matrikeltegningen resultere i, at matriklen fejlagtigt overlapper en anden matrikel og påvirker informationer om områdeklassificering herpå. Hvis attest indeholder oplysning om områdeklassificering, inkl. analysefrie områder, som forekommer ukorrekt, så kan du få et overblik over matriklen på <http://arealinformation.miljoportal.dk/distribution/>. 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 monitoring). 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.

T I L S T A N D S R A P P O R T

Version 2.2

Tilstandsrapport for ejendommen...

Vej: Bygaden 10

Post nr.: 3550

By: Slangerup

Kommunenr./Ejendomsnr.: 233 - 03566-1

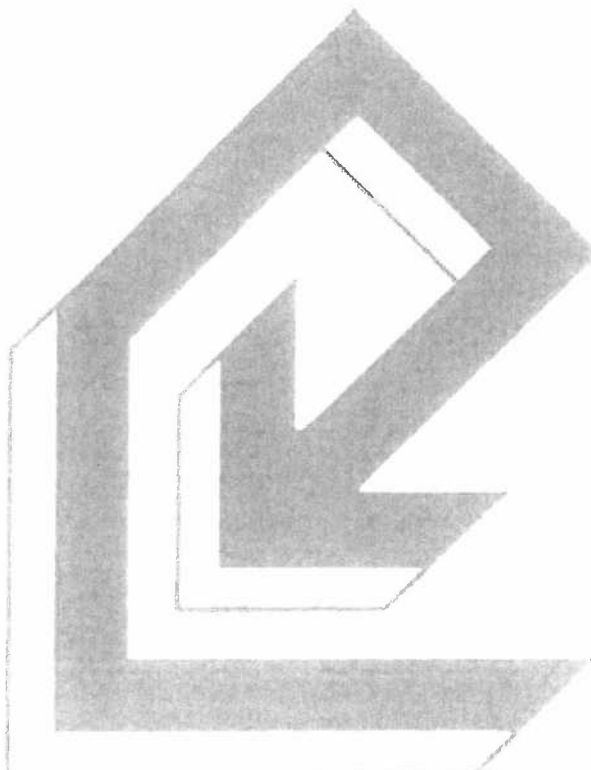
Ejer: Slangerup Kommune

Matr.nr./Ejerlav : 34 B, Jørlunde by, Jørlunde

HE nr: 1703

Lbnr.: 263596

Dato: 23-01-98



HUSEFTERSYNSORDNINGEN

INDHOLD:	SIDE:
Ejendomsidentifikation	1
Omfang og metode	2
Resumé	3
Registrering af skader	4
Sælgers oplysninger	6
Ejendommens hoveddata	10
Bygningsgennemgang	11
Kommentarer til materialer og konstruktionsbeskrivelser	13

Version 2.2

Side 1 af 13

Tilstandsrapport for ejendommen...

Vej: <i>Bygaden 10</i>	Post nr.: <i>3550</i>	By: <i>Slangerup</i>
Kommunenr./Ejendomsnr.: <i>233 - 03566-1</i>	Ejer: <i>Slangerup Kommune</i>	
Matr.nr./Ejerlav : <i>34 B, Jørlunde by, Jørlunde</i>		

Navn: <i>Bolig Børsen</i>		
Vej: <i>Brobæksgade 10</i>	Post nr.: <i>3550</i>	By: <i>Slangerup</i>
Telefon:	Mobiltelefon:	Telefax:

Navn: Ole Sommer		Firma: Alsløv, Andersen & Vorbeck A/S	
Vej: Frederiksborgvej 44		Post nr.: 3650	By: Ølstykke
Telefon: 47 17 46 33		Mobiltelefon:	Telefax: 47 17 46 55

BBR ejermeddelelse af: 21-03-97	Varmesynsrapport.
Tidligere tilstandsrapport lb.nr.:	Energimærke : 65737
Forsikringspolice:	
Andre bygningsoplysninger:	

- beskikket bygningssagkyndig

161 of 178

TILSTANDSRAPPORT FOR EJENDOMME

Version 2.2



HE nr.: 1703

Lb.nr.: H263596

Side 2 af 13

Huseftersynets omfang og metode

Huseftersynet omfatter...

- Tilstandsrapporten har til formål at beskrive i hvilket omfang, bygningens fysiske tilstand er ringere end tilstanden i tilsvarende intakte bygninger af samme alder.
- Rapporten er udarbejdet på grundlag af et eftersyn af bygningens synlige og alment tilgængelige bygningsdele samt sælgers oplysninger.
- Rapporten indeholder oplysninger om skader, tegn på mulige skader samt forhold, der giver nærliggende risiko for skader.
- Ved skade forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelser eller ødelæggelse i bygningen eller andre fysiske forhold, når disse forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål. Eftersynet er foregået uden destruktive indgreb i bygningen.
- Termoruder og indendørs svømmebassiner er omfattet af eftersynet. Udover den almene tekniske gennemgang skal den bygningssagkyndige i rapporten gøre bemærkninger i det omfang, det ikke har været muligt at vurdere tilstanden.

Huseftersynet omfatter ikke...

- Eftersynet omfatter ikke besigtigelse af hårde hvidevarer, der ikke kan ses som del af bygningen, udendørs svømmebassiner og tilhørende pumpeanlæg, markiser, baldakiner, installationer/indretninger uden for selve bygningen, skelpæles placering, grundarealer og bygningers placering på grunden.
- Rapporten indeholder ikke oplysninger om forhold af bagatelagtig karakter, der kan henføres til normalt brug.
- Endvidere indeholder rapporten ikke oplysninger om æstetiske eller arkitektoniske forhold, sædvanligt slid, bygningens almindelige vedligeholdelsesstand eller om bygningens plan og indretning er mere eller mindre praktisk.
- Uden for huseftersynet falder også bygningens lovlighed efter offentlige forskrifter, bortset fra åbenlyse overtrædelser af bygningslovgivningen.

Ansvar

- Rapporten er ikke nogen garanti mod skjulte fejl og mangler.
- Ønskes yderligere sikkerhed, kan der i de fleste tilfælde tegnes en ejerskiftesikring. Den bygningssagkyndige er ansvarlig efter sædvanlige erstatningsretslige regler.
- Den bygningssagkyndige kan ikke gøres ansvarlig for skjulte fejl og mangler, der ikke er mulighed for at konstatere efter besigtigelsesmetoden beskrevet i Bygge- og Boligstyrelsens bekendtgørelse om Huseftersynsordningen.
- Ansvaret ophører 6 år fra tilstandsrapportens datering.
- Den bygningssagkyndige har en rådgivningsansvarsforsikring med en dækningssum på minimum 2,5 mio. kr./skadesår.



HE nr.: 1703

Lb.nr.: 263596

Side 3 af 13

Resumé af huseftersyn - for beboelsesdelen

Bygningsdel/Installation:

Vurdering:

	IB	K0	K1	K2	K3	UN
1. Fundamenter/Sokler			2	1		
2. Kældre/Krybekældre/Terrændæk			3			
3. Yder- og indervægge		1	3	2		
4. Vinduer og døre		1	4	2		
5. Lofter/Etageadskillelser		1				
6. Gulvkonstruktion og gulve			1			
7. Indvendige trapper	X					
8. Tagkonstruktion/-belægning/Skorsten		2	3	2		
9. Vådrum			2			
10. VVS-installationer			1			
11. El-installationer	X					

Bemærkninger til sekundære bygninger:

Generelle bemærkninger:

Ejendommen er synet beboet og møbleret.

Ejendommen er synet i tøvejr efter kraftigt snefald

Karakter:

IB: Ingen bemærkninger

K0: **Kosmetiske skader**
Beskriver kosmetiske skader, som kan påvirke en købers indtryk af bygningen.

K1: **Mindre alvorlige skader**
Beskriver mindre alvorlige skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.

K2: **Alvorlige skader**
Beskriver alvorlige skader, som følge af, at en bygningsdels funktion vil svigte inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.

K3: **Kritiske skader**
Beskriver kritiske skader, som vil medføre at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid, og dette svigt vil medføre skader på andre bygningsdele.

UN: **Behov for yderligere undersøgelse**
Beskriver forhold, som det ikke uden yderligere undersøgelse er muligt at bedømme, men som bør undersøges nærmere.

TILSTANDSRAPPORT FOR EJENDOMME

Version 2.2



HE nr.: 1703

Lb.nr.: H263596

Side 4 af 13

Registrering af skader eller tegn på skader

Bygning	Bygningsdel	Karakter	Bemærkninger
A	1.1 Sokkel	K1 K2	Overfladebehandling skaller (K1) Mindre revner i sokkel (K1) Større revner og løst puds i sokkel (K2)
A	1.2 Udvendige trapper	K1	Revnedannelser og krakeleringer
A	2.1 Vægge	K1	Der er fugtgennemsvivning og afskalninger på alle kældervægge
A	2.7 Lyskasser	K1	Der er større revnedannelser mellem lyskassa og fundament
A	2.8 Andet:	K1	Der er fugtgennemtrængning og afskalninger på alle kældergulve.
A	3.1 Facader	K0 K1	Revnedannelser i en del mursten (K0) Revnedannelser i murværk (K1) Revnedannelser i gesimsbånd (K1) Murfuger partielt nedbrudte (K1) Malingslag på udvendigt træværk er delvist nedbrudt (K1)
A	3.2 Gavle	K1 K2	Se facader (K1) Vandindtrængen gennem væg til lejlighed E (K2)
A	3.3 Læmure	K2	I muret trappeværn ved kækdernedgang mangler sten; der er løse sten og nedbrudte fuger.
A	3.4 Indervægge	K1	Der er hulhed bag en del vægfliser i vaskeriet
A	4.3 Karm/ramme/dørblad	K1 K2	En del døre og vinduer hænger og slæber (K1) En del karm -side og -bundstykker er nedbrudte (K2) Flere karmbundstykker er lettere mønede (K1) Kælderør partielt nedbrudt i nederste del (K2) Der mangler diverse anverfere og greb (K1) På en del vinduer skaller malingen (K1) Udvendig malerbehandling af døre og vinduer delvist nedbrudt (K1) Flere vinduer (incl. ovenlys) og døre kan ikke åbnes (K2) Vandnæse ligger ikke tæt til dør (K2) Dør skadet påbagside (K1)

Bygning:

A: Beboelse

D:

B:

E:

C:

F:



HE nr.: 1703

Lb.nr.: H263596

Side 5 af 13

Registrering af skader eller tegn på skader

Bygning	Bygningsdel	Karakter	Bemærkninger
A	4.4 Glas	K1	Der er mange hullede og revnede kælderruder
A	4.5 Glaslister	K1	Glaslister er kraftigt opfugtede og mangler maling
A	4.9 Sålbenke	K1 K2	Der er større og mindre revnedannelse i sålbænke
A	4.10 Andet:	K0	Gerikte flækket
A	5.2 Loftbeklædninger	K0	Mindre revnedannelser i lofter
A	6.2 Belægninger	K1	Der er hule gulvfliser i vaskeriet
A	8.1 Tagbelægning	K1	En del skifferplader løfter sig Flere tagplader er gledet noget ned
A	8.11 Tagrender/tagnedløb	K1 K2	Tagrender er nedbrudte og med mange utætheder (K2) Tagrender og nedløber ikke forbundet (K2) Malerbehandling af tagnedløb skaller (K1)
A	8.14 Spær/lægter	K0	Mange spor efter ældre vandskader på spær og lægter
A	8.16 Ventilation	K1	Mangelfuld
A	8.17 Isolering	K2	Isolering ligger helt ud mod tagflade
A	8.19 Gangbro	K0	Spor efter ældre vandskader
A	9.1 Gulvkonstruktion	K1	Der er hulhed under gulvfliser i flere badeværelser
A	9.2 Vægkonstruktion	K1	Der er hulhed bag vægfliser i flere badeværelser
	10.3 Afløbsinstallationer	K1	Mindre utæthed for køkkenvask afløb



HE nr.: 1703

Lb.nr.: 263596

Side 6 af 13

Sælgers oplysninger om ejendommen

Adresse: Bygaden 10, 3550 Slangerup

1. Fundamenter/Sokler

JA NEJ ?

1.A Er der eller har der været udbedringer af tidligere sætningsskader eller har der tidligere været problemer pga. konstaterede sætningsskader?

☐ ☐ ☐

1.B Har der været foretaget efterfunderinger?

☐ ☐ ☐

2. Kældre/Krybekældre/Terrændæk

2.A Er der grundvandspumpe?

☐ ☐ ☐

2.B Er der eller har der været problemer med opstigende kloakvand?

☐ ☐ ☐

2.C Trænger der vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulvafløb)?

☐ ☐ ☐

2.D Er der eller har der været lukket for ventilationshuller i krybekælder?

☐ ☐ ☐

3. Yder- og indervægge

3.A Er der foretaget bygningsændringer/ombygninger?

☐ ☐ ☐

3.B Er der foretaget reparationer efter svamp, insekt-, rør-, fugt- eller vandskade?

☐ ☐ ☐

TILSTANDSRAPPORT FOR EJENDOMME

Version 2.2



HE nr.: 1703

Lb.nr.: 263596

Side 7 af 13

Sælgers oplysninger om ejendommen

4. Vinduer og døre

JA NEJ ?

4.A Er De bekendt med punkterede termoruder?

☐ ☐ ☐

4.B Er De bekendt med fejl/mangler ved vinduer og døres lukketøj, eller øvrige funktion?

☐ ☐ ☐

5. Lofter/Etageadskillelser

5.A Er der eller har der været problemer med lofter eller etageadskillelser?

☐ ☐ ☐

6. Gulvkonstruktion og gulve

6.A Er der fejl og mangler ved de gulve, der er tildækket med en belægning (f.eks. trægulv under tæppebelægning)?

☐ ☐ ☐

7. Indvendige trapper

7.A Er der eller har der været problemer med indvendige trapper?

☐ ☐ ☐

8. Tagkonstruktion/-belægning/Skorsten

8.A Er eller har taget været utæt?

☐ ☐ ☐

9. Vådrum

9.A Er der eller har der været problemer med vådrum?

☐ ☐ ☐



HE nr.: 1703

Lb.nr.: 263596

Side 8 af 13

Sælgers oplysninger om ejendommen

10. VVS-installationer

JA NEJ ?

10.A Er der kloakpumpe?

☐ ☐ ☐

10.B Fyldes der vand på varmeanlægget mere end en gang om året? - Hvor ofte?

☐ ☐ ☐

10.C Er dele af VVS-, afløbs- eller el-installationen, som ellers skal udføres af autoriserede installatører, udført af personer uden autorisation?

☐ ☐ ☐

10.D Er der eller har der været fejl ved eller problemer med vand, varme eller sanitet?

☐ ☐ ☐

11. El-installationer

11.A Er der eller har der været problemer med el-installationen?

☐ ☐ ☐

12. Andet

12.A Er grunden periodevis oversvømmet?

☐ ☐ ☐

12.B Har der været tvister, retsager eller syns- og skønsager vedrørende evt. fejl og mangler ved ejendommen?

☐ ☐ ☐

12.C Er der tidligere udarbejdet en tilstandsrapport for ejendommen efter Huseftersynsordningen?

☐ ☐ ☐



HE nr.: 1703

Lb.nr.: 263596

Side 9 af 13

Sælgers oplysninger om ejendommen

12. Andet

JA NEJ ?

12.D Er der tidligere udarbejdet varmesynsrapport/energimærke for ejendommen?

☐ ☐ ☐

Sælgers øvrige bemærkninger vedrørende fejl og mangler:

Dato

Underskrift - ejer/sælger

Disse oplysninger gives efter ejerens bedste overbevisning, men det kan ikke forventes, at ejeren i alle tilfælde har et dækkende kendskab til forholdene, især ikke, hvis de ligger før ejendommens overtagelse eller ligger adskillige år tilbage.

Oplysninger har ikke kunnet fremskaffes på grund af:

TILSTANDSRAPPORT FOR EJENDOMME

Version 2.2



HE nr.: 1703

Lb.nr.: H263596

Side 10 af 13

Ejendommens hoveddata

Forsikringsoplysninger for tilbud om ejerskifteforsikring

Bolig type: Etagebebyggelse (flerfamiliehus)

☐ Typehus
hvis ja - hvilket? _____

☐ Selvbygger

☐ Medbygger
hvis ja - hvilke fag? _____

☐ Nedlagt landbrug

☐ Fredet/bevaringsværdig ejendom

☐ Dødsbo

☐ Tvangsauktion

☐ Konkursbo

☐ Ejendommen henligger forladt

Bygning	Anvendelse	Opført år	Bebygget areal m ²		Areal m ²		Etager ud over kælder og tagetage	Udnyttet tagetage m ²
			Total	Kælder	Bolig	Erhverv		
A	Beboelse	1920	328	223	521		1	287
B								
C								
D								
E								
F								

Oplysningerne i skemaet er ikke baseret på faktisk opmåling, men indhentet fra foreliggende materiale, herunder BBR-ejermeddelelse eller lignende.

	JA	NEJ	BYGNING
1. Er der utilgængelige bygninger eller bygningsdele? Angiv årsag/begrundelse/er den normalt tilgængelig.	☒	☐	A
2. Er der specielle bemærkninger til termoruder?	☒	☐	A
3. Er sekundære bygninger i en så dårlig stand, at det ikke tjener noget formål at foretage huseftersyn og udfærdige tilstandsrapport for disse bygninger?	☐	☒	

Bemærkninger:

1: Kun enkelte skunke er besigtiget, da en del skunklømme og huller er afspærrede. Elevator er ej besigtiget, da det ikke er muligt at få adgang til denne. Kælder/pulderrum ej besigtiget, da disse er aflåste. En del rum incl. badeværelser er kun delvist besigtiget grundet materialeolag. Tag, trapper og lyskasse er kun delvis besigtiget grundet snetildækning. Der er ikke adgang til krybekælder. Der er kun adgang til en del af tagrummet.

2: Termoruder er ikke nærmere kontrolleret for punktering, da dette i mange tilfælde ikke umiddelbart er muligt.

Oplysninger til udarbejdelse af tilbud om ejerskifteforsikring:

TILSTANDSRAPPORT FOR EJENDOMME

Version 2.2



HE nr.: 1703

Lb.nr.: H263596

Side 11 af 13

Bygningsgennemgang - Forsikringsoplysninger

1. Fundamenter/Sokler

Bygning

1.0 Beton	☐	
Fundamentblokke	☐	
Andet:	☐	
Kommentar	☐	
<i>Bemærkninger</i> nej ☐ ja ☒		
1.1 Sokkel	☒	A
1.2 Udvendige trapper	☒	A
1.3 Andet:	☐	

2. Kældre/Krybekældre/Terrændæk

2.0 Støbt i beton	☐	
Muret i bloksten eller klinker	☐	
Andet; Type:	☐	
Kælder	☒	A
Krybekælder	☒	A
Terrændæk	☐	
Andet; Type:	☐	
Drænlag/kapillarbrydende lag	☐	
Type:	☐	
Ingen adgang til krybekælder	☐	
Kommentar	☐	
<i>Bemærkninger</i> nej ☐ ja ☒		
2.1 Vægge	☒	A
2.2 Drænlag/kapillarbrydende lag	☐	
2.3 Ventilation	☐	
2.4 Indvendig isolering	☐	
2.5 Indvendig beklædning	☐	
2.6 Etageadskillelse	☐	A
2.7 Lyskasser	☒	A
2.8 Andet:	☒	A

3. Yder- og indervægge

3.0 Beton	☐	
Hulmur	☒	A
Massiv mur	☐	
Træ	☐	
Andet; Type:	☐	
Formur	☐	
Tegl/kalksandsten	☒	A
Murværk med puds	☐	
Letbetonblokke	☐	
Træ	☐	
Træ med puds	☐	
Træbeton med puds	☐	
Bjælkekonstruktion	☐	
Andet; Type:	☐	
Bagmur	☐	
Tegl/kalksandsten	☒	A
Letbetonelementer	☐	
Træelementer	☐	
Andet; Type:	☐	
Indervægge/Skillevægge	☐	
Beton	☐	
Letbeton	☐	
Let pladekonstruktion	☒	A

Bygning

Blank mur	☐	
Murværk med puds	☒	A
Andet; Type:	☐	
Kommentar	☐	
<i>Bemærkninger</i> nej ☐ ja ☒		
3.1 Facader	☒	A
3.2 Gavle	☒	A
3.3 Læmure	☒	A
3.4 Indervægge	☒	A
3.5 Udvendig efterisolering	☐	
3.6 Indvendig efterisolering	☐	
3.7 Vægbeklædninger/-materialer	☐	
3.8 Andet:	☐	

4. Vinduer og døre

4.0 Træ	☒	A
Plast	☐	
Metal	☐	
Metal/træ	☐	
Andet; Type:	☐	
Kommentar	☐	
<i>Bemærkninger</i> nej ☐ ja ☒		
4.1 Funktion	☐	
4.2 Konstruktion	☐	
4.3 Karm/ramme/dørblad	☒	A
4.4 Glas	☒	A
4.5 Glaslister	☒	A
4.6 Topforsegling	☐	
4.7 Kitning	☐	
4.8 Fugning	☐	
4.9 Søjlbænke	☒	A
4.10 Andet:	☒	A

5. Lofter/Etageadskillelser

<i>Bemærkninger</i> nej ☐ ja ☒		
5.1 Lofter/etageadskillelser	☐	
5.2 Loftbeklædninger/-materialer	☒	A
5.3 Efterisolering	☐	
5.4 Andet:	☐	

6. Gulvkonstruktion og gulv

6.0 Gulv på stroer	☐	
Gulv på bjælker	☐	
Trægulv på beton	☐	
Tæppe på beton	☐	
Klinkegulv på beton	☐	
Klinkegulv på træ	☐	
Væg-til-væg tæppe	☒	A
Andet; Type:	☐	
Kommentar	☐	
<i>Bemærkninger</i> nej ☐ ja ☒		
6.1 Gulvkonstruktion	☐	
6.2 Belægninger	☒	A
6.3 Andet:	☐	



HE nr.: 1703

Lb.nr.: H263596

Side 12 af 13

Bygningsgennemgang - Forsikringsoplysninger

7. Indvendige trapper

Bygning

Bemærkninger nej ☒ ja ☐

7.1 Funktion ☐

7.2 Konstruktion ☐

7.3 Andet: ☐

8. Tagkonstruktion/-belægning/Skorsten

8.0 Tagkonstruktion

Ensidigt fald ☐

Fladt tag ☐

Sadeltag ☐

Åskonstruktion ☐

Hanebåndsspær ☒ A

Gitterspær ☐

Bjælkespær ☐

Andet; Type: ☐

Taghældning ☐

0 grader ☐

1-15 grader ☐

15-35 grader ☐

> 35 grader ☒ A

Tagbelægning ☐

Tegl ☐

Betonsten ☐

Fiberarmerede bølgeplader ☐

Fiberarmeret skifer ☒ A

Metalplader ☐

Tagpap/tagduge ☐

Stråtag ☐

Plastplader ☐

Andet; Type: ☐

Kommentar ☐

Bemærkninger

8.1 Tagbelægning nej ☐ ja ☒ A

8.2 Tagfald ☐

8.3 Rygninger ☐

8.4 Skotrender ☐

8.5 Inddækninger ☐

8.6 Hætter/aftræk ☐

8.7 Sternbrædder ☐

8.8 Vindskeder ☐

8.9 Dækbrædder ☐

8.10 Udhængsbeklædning ☐

8.11 Tagrender/tagnedløb ☒ A

8.12 Kviste ☐

8.13 Remender ☐

8.14 Spær/lægter ☒ A

8.15 Undertag/understrykning ☐

8.16 Ventilation ☒ A

8.17 Isolering ☒ A

8.18 Dampspærre ☐

8.19 Gangbro ☒ A

8.20 Andet: ☐

Skorsten

Elementer ☐

Muret ☐

Stål ☐

Andet; Type: ☐

Kommentar ☐

Bemærkninger

8.21 Skorsten, overflader nej ☐ ja ☐

8.22 Skorsten, afdækning - top ☐

8.23 Skorsten, indvendige overflader ☐

8.24 Skorsten, inddækninger - tag ☐

8.25 Andet: ☐

9. Vådrum

Bemærkninger

9.1 Gulvkonstruktion/-belægning nej ☐ ja ☒ A

9.2 Vægkonstruktion/-beklædning ☒ A

9.3 Installationers tilslutninger ☐

9.4 Fuger, brusekabine/badekar ☐

9.5 Gulvafløb ☐

9.6 Fald mod gulvafløb ☐

9.7 Rumafræk ☐

9.8 Andet: ☐

10. VVS-installationer

10.0 Olie/centralvarme

Gas/centralvarme ☒ A

Fjernvarme ☐

El-varme ☐

Gulvvarme; Type: ☐

Andet; Type: ☐

Kommentar ☐

Bemærkninger

10.1 Vandinstallationer nej ☒ ja ☐

10.2 Varmeinstallationer ☐

10.3 Aflobsinstallationer ☐

10.4 Oliekanke ☐

10.5 Vandstop ☐

10.6 Lækagemelder ☐

10.7 Andet: ☐

11. EI-installationer

11.0 Kommentar

Bemærkninger

11.1 Andet: nej ☒ ja ☐



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

Højstbydende 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

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 "dobbel" 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 personnummer.

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.

Vejledning i brug af salgsopstilling

Prioritetsopgørelsen

1. Kolonne
*Forring opgjørt pr.
auktionsdato.*

Indeholder en opgørelse af den pågældende fordringshavers tilgodehavende pr. auk-
tionsdagen med renter samt evt. påløbne omkostninger i forbindelse med inkasso,
udlæg m.v., jfr. vilkårenes pkt. 6A. Hvis beløbet er ansat skønsmæssigt, s
fremgå af bemærkningerne til hæftelsen.

Kolonne 1 er enten lig summen af kolonnerne 2 og 3 eller lig summen af kolonne 4.

2. Kolonne
*Restgæld på hæftelser, der kan
forventes overtaget med tillæg
af uforfaldne renter.*

Indeholder restgæld, der kan overtages af auktionsskøberen, såfremt denne ikke er
panthaver eller på anden måde berettiget, idet disse rettighedshavere kan have en
særlig retsstilling, f.eks. i henhold til tvangsauktionsklausul. Realkreditlån kan principielt
kræves indfriet, men køber vil normalt få tilladelse til at overtage disse lån. Disse lån
skal derfor medtages i denne kolonne.

3. Kolonne
*Restancer og evt. ejerskifte-
afdrag på hæftelser, der kan
forventes overtaget.*

Indeholder beløb, der skal betales inden 4 uger efter auktionens slutning, jfr. vilkårenes
pkt. 6A. Betaling af ejerskifteafdrag i anledning af auktionssalg skal ske inden 4 uger
efter auktionen. Er betalingsfristen i pantebrevet længere, anvendes denne frist.
Tilsvarende regler anvendes ved betaling af restancer eller andre ydelser i henhold til
tvangsauktionsklausuler, der kan påberåbes.

4. Kolonne
Hæftelser, der kræves indfriet.

Indeholder beløb, der skal betales inden 6 måneder efter auktionens slutning.

Bemærk:

På auktionen foretages en endelig opgørelse af kravene. Såfremt der på auktionen
fremkommer andre oplysninger end de i salgsopstillingen anførte, skal opstillingen æn-
dres i overensstemmelse med de nye oplysninger.

Auktionsskøberen skal efter erhvervelse af ejendommen på endelig auktion uden
hensyn til de i auktionsvilkårene anførte frister betale fremtidige terminsydelser på
hæftelser, der overtages i overensstemmelse med de for disse hæftelser gældende
vilkår.

*Afgifter m.v. til det offentlige,
jfr. vilkårenes pkt. 6C:*

Auktionsafgiften udgør kr. 1.500,-. Afgiften forfalder ved auktionens slutning.

Udstedelsen af auktionsskødet er afgiftsfri.

Ved indlevering til tinglysning betales en registreringsafgift, som udgør 0,6% + kr.
1.750. Afgiften forhøjes til nærmeste 100 kr.

Disse afgifter m.v. er ikke medtaget i størsteløbet, der skal erlægges udover
auktionsbuddet i henhold til salgsopstillingen.

Bekendtgørelse 1978-12-15 nr. 652 om tvangsauktionsvilkår

(fast ejendom),

som ændret ved bkg 1982-03-31 nr. 121, bkg 1989-12-18 nr. 866, bkg 1990-12-21 nr. 896, bkg 2003-06-17 nr. 519, bkg 2016-02-26 nr. 185 og bkg 2020-03-26 nr. 316

I medfør af § 570, stk. 1, i lov om rettens pleje, jf. lovbekendtgørelse nr. 938 af 10. september 2019, fastsættes:

§ 1. Tvangsauktion over fast ejendom skal afholdes på justitsministeriets tvangsauktionsvilkår, jf. bilaget til bekendtgørelsen.

§ 2. Bekendtgørelsen træder i kraft den 1. januar 1979 og får virkning for tvangsauktioner, der afholdes i henhold til anmodninger indgivet til fogedretten efter den 1. januar 1979.

BILAG

Tvangsauktionsvilkår (fast ejendom)

1. Auktionen omfatter

- Auktionen omfatter ejendommen med eventuelle bygninger og - hvis fogedretten ikke tilkendegiver andet - driftsinventar og driftsmateriel, derunder maskiner og tekniske anlæg af enhver art, der hører til ejendommen, og ved landbrugsejendomme tillige ejendommens besætning, gødning, afgrøder mv.
Ejendommen mv. sælges, som den er ved auktionen med de rettigheder og forpligtelser, hvormed den tilhører den nuværende ejer.
- Hvis ejendommen eller en del af denne er udlejet, kan køber efter ejendommens overtagelse kræve den leje, der ikke er betalt på auktionstidspunktet.

Køberen kan ikke gøre krav på forudbetalt leje, der er omfattet af tinglysningslovens § 3, stk. 2.

2. Salgsopstilling

Ejendommen og det tilhørende, der følger med, beskrives i en særlig salgsopstilling. Salgsopstillingen indeholder oplysning om ejendommens hæftelser og byrder og oplyser endvidere om andre forhold vedrørende ejendommen og auktionen, som må antages at være af væsentlig betydning for køber, herunder ejendommens og eventuelt medfølgende løsøres momsmæssige behandling.

Salgsopstillingen udleveres på fogedrettens kontor.

3. Servitutter mv.

Fogedretten angiver under auktionen, i hvilket omfang de bydende ud over auktionsbudet skal overtage eller opfylde servitutter, brugsrettigheder, aftægts-, livrente- eller lignende forpligtelser.

4. Auktionsbudet mv.

Enhver kan byde på auktionen, men fogedretten kan forlange, at en bydende straks sandsynliggør, at han kan opfylde sit bud.

Er der tale om et momspligtigt salg, skal det endelige bud, som antages, tillægges moms

Minimum for overbudene fastsættes af fogedretten.

Ejendommen sælges til den højstbydende, hvis dennes bud antages (se pkt. 7), medmindre det besluttet, at en ny auktion skal afholdes.

Enhver, der har afgivet bud på første auktion, er bundet af sit bud, indtil auktionen er sluttet. Meddeles der i henhold til pkt. 7 udsættelse med henblik på tilvejebringelse af sikkerhed, gælder bundetheden, indtil sikkerheden er stillet. Skal der afholdes ny auktion i henhold til retsplejelovens § 576, er samtlige bydende på første auktion bundet indtil slutningen af den nye auktion, dog højst i 6 uger efter første auktion. På den nye auktion er kun det bud bindende, der får hammerslag.

5. Ejendommens overtagelse

Køberen overtager straks ejendommen. Har køberen fået udsættelse til at stille sikkerhed for opfyldelse af auktionsvilkårene, overtages ejendommen dog først, når sikkerheden er stillet.

Køberen sørger selv for - om nødvendigt ad retslig vej - at blive indsat i besiddelsen af det solgte.

Fra det tidspunkt, køberen skal overtage ejendommen, henligger den for hans regning og risiko i enhver henseende.

6. Køberens forpligtelser

A. Opfyldelse af auktionsbudet

Auktionsbudet anvendes, så langt det rækker, til dækning af hæftelserne i prioritetsordenen. Hæftelsernes nøjagtige størrelse oplyses under auktionen.

Auktionsbudet opfyldes således:

- Køberen *overtager* de hæftelser, der ikke kan kræves udbetalt. Overtagelsen er dog betinget af, at restancer og eventuelle særlige afdrag betales inden 4 uger efter auktionens slutning.
- Køberen *betaler* de hæftelser, der kan kræves udbetalt.

Beløb, der skal betales efter pkt. b, betales inden 6 måneder efter auktionens slutning.

Eventuel kursgevinst ved indfrielse af lånene tilfalder køberen, ligesom han bærer eventuelt kurstab samt tab ved, at kontantlån med særlige indfrielsesvilkår må indfries med et større beløb end lånets kontante pålydende.

Andele i reserve- og administrationsfonde tilfalder køberen, når der bliver fuld dækning til de pågældende lån.

Pantegælden forrentes fra datoen for den første auktion med den rente, der tilkommer hver enkelt panthaver. Er der tale om en indekspanteret, beregnes renten på grundlag af restgælden som reguleret ved sidste ordinære indeksregulering.

Overstiger auktionsbuddet, hvad der kræves til dækning af panthaverne, tilfalder det overskydende beløb den hidtidige ejer af ejendommen. Er ejendommen omfattet af § 83 a, stk. 1, i lov om friplejeboliger, tilfalder den del af auktionsbuddet, der overstiger, hvad der kræves til dækning af panthaverne med tillæg af friplejeboligleverandørens eget kapitalindskud, Landsbyggefonden. Køberen betaler et eventuelt overskydende beløb til Landsbyggefonden. Overskydende beløb forrentes med en årlig

rente, der svarer til den fastsatte referencesats med et tillæg på 7 pct. Som referencesats anses den officielle udlånsrente, som Nationalbanken har fastsat henholdsvis pr. den 1. januar og den 1. juli det pågældende år.

B. Beløb, der skal betales ud over auktionsbudet

Under auktionen oplyses arten og størrelsen af de omkostninger, som køberen skal betale ud over auktionsbudet. Det samme gælder skatter, afgifter, byrder, hæftelser og andre pligter, som køberen skal betale eller overtage ud over auktionsbudet.

På auktionen oplyses et størsteløb for, hvad der skal *betales*, og hvilke krav og pligter, der kan *overtages*.

Af krav, der typisk skal udredes eller overtages ud over auktionsbudet, kan særligt nævnes:

- Auktionsrekvirentens udlægsomkostninger og omkostninger ved gennemførelse af auktionen, herunder salær til advokat samt honorar til en af fogedretten antaget sagkyndig.
- Salær og rejseomkostninger til repræsentanter for de andre i ejendommen berettigede.

Vedrørende a og b er det en betingelse, at de pågældende rettighedshavere får andel i auktionsbudet. Ved delvis dækning nedsættes salærkravet forholdsmæssigt.

Er auktionen rekvireret af et konkursbo eller et dødsbo, hvori gælden ikke er vedgået, betales dog altid fuldt rekvirent-salær.

- Ejendomsskatterestancer.
- Brandforsikringsbidrag.
- Gade-, vej- og fortovsbidrag.
- Ophævet.
- Ophævet.
- Brugspanthavers underskud efter afholdelse af nødvendige udgifter ved bestyrelse, drift og vedligeholdelse mv. af ejendommen. Overskud afskrives i brugspanthaverens fordring og derefter i den i øvrigt bedst berettigedes fordring.
- Nødvendige udgifter til ejendommens bestyrelse, drift og vedligeholdelse mv., som er afholdt af auktionsrekvirenten, selv om ejendommen ikke har været taget til brugeligt pant.
- Krav, der i henhold til lejelovgivningen, brandsikringslovgivningen og bygningslovgivningen er gældende mod enhver uden tinglysning.

Beløb, der skal betales ud over auktionsbudet, udredes inden 4 uger efter auktionens slutning til rette vedkommende.

C. Afgifter mv. til det offentlige i anledning af auktionen

- Fogedrettens udgifter.
- Auktionsafgift.
- Moms af budsummen og størsteløbet, hvis der er tale om et helt eller delvist momspligtigt salg.

De under a, b og c nævnte udgifter mv. betales ved auktionens slutning.

7. Køberens sikkerhedsstillelse

Efter hammerslaget skal køberen straks over for fogedretten stille sikkerhed for opfyldelse af auktionsvilkårene.

Sikkerheden kan stilles ved deponering af penge eller børsnoterede værdipapirer, ved bankgaranti eller på anden måde, som godkendes af fogedretten.

Sikkerhedens størrelse skal svare til:

- Restancer mv., jf. pkt 6.A litra a,
- ¼ af de hæftelser, der kan kræves udbetalt, jf. pkt 6.A litra b, og
- størsteløbet, der skal betales ud over auktionsbudet, jf. pkt 6.B.

Sikkerheden kan dog hverken være mindre end et års renteudgift af de overtagne prioriteter eller mindre end værdien af det tilbehør, der medfølger ejendommen, med tillæg af ½ års lejeindtægt, hvis ejendommen helt eller delvis er udlejet. Ved bortforpagtede landbrugsejendomme dog med tillæg af 1 års forpagtningsafgift.

Enhver, der opnår dækning ved auktionen, kan for sit vedkommende både før og efter denne give afkald på sikkerhedsstillelse. Gives der afkald fra nogle, men ikke fra alle, kan fogedretten fastsætte en mindre sikkerhedsstillelse end ovenfor nævnt. Sikkerheden kan dog ikke være mindre end 1 års renteudgift af de overtagne prioriteter.

Stilles den krævede sikkerhed ikke, ses der bort fra budet, og hammerslaget annulleres, hvorefter auktionen straks genoptages. Fogedretten kan dog i stedet udsætte auktionen og give højstbydende en frist på ikke over 7 dage til at stille sikkerheden, forudsat at der straks stilles sikkerhed for de omkostninger, der vil være forbundet med afholdelse af nyt auktionsmøde.

8. Køberens misligholdelse

Hvis køberen ikke opfylder auktionsvilkårene, kan enhver, der i anledning af auktionen kan rette krav mod køberen, kræve, at det solgte sættes til en ny og eneste auktion (*misligholdelsesauktion*) for købers risiko, således at køberen skal tilsvare, hvad der måtte bydes mindre på den ny auktion, uden at have krav på, hvad der måtte bydes mere.

I stedet for at kræve misligholdelsesauktion kan enhver, der ikke har givet afkald på sikkerhedsstillelse, kræve, at den af køberen stillede sikkerhed af fogedretten realiseres og fordeles blandt de berettigede i den rækkefølge, de har krav på at blive fyldestgjort. Bringer dette ikke køberens misligholdelse til ophør, kan der herefter kræves afholdt misligholdelsesauktion.

Begæres sikkerheden først realiseret efter afholdelse af misligholdelsesauktion, kan sikkerheden alene benyttes til dækning af det tab, der er opstået ved, at der er budt mindre på misligholdelsesauktionen.

9. Auktionsskøde

Når køberen godtgør, at auktionsvilkårene er opfyldt, kan han kræve, at fogeden udsteder auktionsskøde til ham. Køberen skal tage skøde på ejendommen inden 1 år efter auktionen.

Køberen betaler selv de omkostninger, der måtte være forbundet med udstedelse af skødet, dettes tinglysning, overtagelse af hæftelser samt slettelse af tingbogen af de rettigheder, der ikke opnåede dækning på auktionen.

10. Auktionsvilkårenes fravigelighed

Foranstående vilkår kan ikke fraviges til ugunst for køberen, medmindre auktionen angår en forretnings-, industri-, landbrugs- eller udlejningsejendom. Er ejendommen omfattet af § 83 a, stk. 1, i lov om friplejeboliger, kan vilkårene endvidere ikke fraviges til ugunst for Landsbyggefonden.

11. Særlige vilkår: - - -