

§ 11 **Fravigelser:** Her anføres aftalte fravigelser og tilføjelser i forhold til lejelovgivningens almindelige regler og standardkontraktens §§ 1 – 10. Sådanne aftaler vil kunne medføre, at lejer opnår færre rettigheder eller pålægges større forpligtelser end efter de almindelige bestemmelser i lejelovgivningen.

#### 1.- Om lejemålets begyndelse og ophør:

- 1.1. Tidsbegrænset genudlejning: der er mellem parterne aftalt tidsbegrænset genudlejning, hvilket sker med baggrund i, at udlejer ikke har ønske om at være udlejningsvirksomhed. Udlejningen er alene grundet i at udlejer ikke har kunnet sælge ejendommen rentabelt og at en pause i salgsbestræbelserne skønnes nødvendig. Lejer har modtaget oplysning herom.
- 1.2. Lejeaftalens varighed: Der er mellem parterne indgået en tidsbegrænset lejeaftale for perioden 24/03/2023 kl. 16:00 til 31/03/2025. Lejeforholdet ophører således uden varsel og uden opsigelse den 15/03/2025, pr. hvilken dato lejer kl. 10.00 skal være fraflyttet. Den tidsbegrænsede lejeaftale er for begge parter gensidigt uopsigelig i tidsbegrænsningslejeperioden.
- 1.3. Adgang til lejemålet: Såfremt lejer ved sin opsigelse måtte ønske at blive frigjort fra lejemålet inden opsigelsesvarslets udløb, og udlejer straks foretager genudlejning, er lejer forpligtet til at betale udlejers konkrete merudgifter herved i forhold til udlejers sædvanlige udlejningsomkostninger.
- 1.4. Er der afgivet opsigelse, eller skal det lejede af anden grund fraflyttes, skal lejer give udlejer adgang til at bese det lejede. Det er aftalt, at udlejer i de sidste 3 måneder af lejeperioden har adgang til lejemålet til brug for fremvisning på et af udlejer anvist tidspunkt af max. ½ times varighed, søndage, tirsdage og fredage. Det er aftalt, at udlejer har nøgle til hoveddøren i hele lejeperioden, men udlejer er alene berettiget til at anvende denne adgang de sidste 3 måneder af lejeperioden, medmindre der foreligger forhold af uopsættelig karakter, der kræver omgående indgriben, fx brud på vandør, løbende toilet eller lignende.

#### 2. – Leje:

- 2.1. Lejer er forpligtet til at betale for opkrævningsgebyr og udgift til dørskilt/navnetavle.

#### 3. – Depositum:

- 3.1. Udlejer kan ved lejers fraflytning tilbageholde en del af depositum til sikkerhed for lejers eventuelle forbrug af varme og vand udover, hvad de af lejer indbetalte acontobeløb kan dække. Dette beløb vil normalt udgøre kr. 2.000,00, medmindre konkrete omstændigheder tilsiger et højere beløb. Lejer vil få et eventuelt overskydende beløb refunderet i forbindelse med aflægelse af forbrugsregnskab. Ved fraflytning er lejer forpligtet til at betale eventuelle flyttegebyrer ved aflæsning af forbrugsmålere. Udlejer kan tilbageholde et beløb på kr. 500,00 i depositum hertil, idet gebyret først opgøres i forbindelse med endelig afregning af forbrug, og da gebyrer ikke kan indeholdes i forbrugsregnskabet.

#### 4. – Lejemålets stand ved ind- og udflytning:

- 4.1 I forbindelse med indflytningen indkalder udlejer til indflytningssyn og udarbejder indflytningsrapport, der udleveres til lejer under synet, der forpligter sig til at kvittere for modtagelsen. Hvis lejer ikke er til stede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen, sendes indflytningsrapporten til lejer senest 2 uger efter synet.
  - 4.2. Lejemålet overtages istandsat med nymalede lofter, vægge og træværk. Rør og radiatorer er pletmalede, nye dørplader. Alle afløb er rensede. Lejligheden er pænt rengjort.
  - 4.3. Ved fraflytning er lejer forpligtet til at aflevere det lejede i samme stand som det blev overtaget og gennemføre istandsættelse af lejemålet, der omfatter maling, hvidtning og tapetsering af vægge, herunder også maling af ”træ og jern”. Hele lejemålet skal afleveres pænt rengjort og samtlige afløb i køkken og bad skal være rensede.
  - 4.4 Denne istandsættelse skal være gennemført og afsluttet, inden lejemålets ophør, hvorfor lejligheden og evt. kælderrum skal tømmes totalt for lejers indbo og være rengjort overalt 2 uger før dette tidspunkt, således at istandsættelsen kan påbegyndes.
  - 4.5 Udlejer indkalder med mindst 1 uges varsel til flyttesyn, hvor der udarbejdes fraflytningsrapport, der udleveres til lejer under synet, der forpligter sig til at kvittere for modtagelsen. Hvis lejer ikke er til stede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen, sendes fraflytningsrapporten til lejer senest 2 uger efter synet.
  - 4.6 Istandsættelsesarbejderne og rengøring efter håndværkere skal udføres af momsregistrerede håndværkere og rengøringsfirma på udlejers foranstaltning og for lejers regning.
  - 4.7. Det er specielt aftalt, at udlejer kan lade alle hvidevarer efterse via servicefirma, som følge af, at udlejer ikke er i besiddelse af teknisk kvalifikation for gennemgang af disse og lejer betaler eventuelle udgifter til servicefirma.
  - 4.8. Inden kl. 10.00 på dagen for lejemålets ophør vil der så vidt muligt blive foretaget aflæsning af målere (eventuel afgift herfor betales af lejer), og der skal senest på dette tidspunkt ske aflevering af lejemålets nøgler.
  - 4.9. Som anført forpligter lejer sig til at fraflytte lejemålet senest 14 dage før udløbet af opsigelsesperioden. Lejer er forpligtet til i den pågældende periode fortsat at betale leje samt aconto bidrag til vand og varme.
  - 4.10. Såfremt lejemålet grundet lejers adfærd ikke er afleveret i kontraktmæssig stand senest kl. 10.00 på dagen for lejemålets ophør, og dette medfører forsinkelse af den efterfølgende lejers indflytning, hæfter lejer for leje og forbrugsudgifter i perioden efter lejemålets ophør, indtil lejemålet foreligger i kontraktmæssig stand, idet udlejer er berettiget til at beregne leje for løbende måned ud. Såfremt lejemålet måtte være genudlejet, hæfter lejer tillige for de udgifter/omkostninger, som dette har påført udlejer og den indtrædende lejer.
- Har lejer husdyr: Såfremt der opstår skader på døre/karme mv., skal dørplader/karme udskiftes (ikke males) og opstår der ridser og/eller pletter/mærker på gulve skal gulvet udskiftes – alt for lejers regning.

## 5. – Vedligeholdelse m.v. i lejeperioden

5.1. Al indvendig vedligeholdelse af det lejede - incl. installationer af enhver art - påhviler lejer. Det lejede skal holdes i god vedligeholdelsesstand. Lejer er herunder forpligtet til at vedligeholde og/eller forny, maling, gulvbelægning, låse, blandingsbatterier, radiatorventiler, udluftning af radiatoranlæg, wc-kummer cisterner og lignende installationer.

5.2. Ved fornyelse og udskiftning af maling af det lejede må der ikke anvendes dunkle/mørke farver. Alt indvendigt træværk - herunder bl.a. fodpaneler, dørkarme, dørindfatninger, døre, lofter, vinduer, vinduesindfatninger, vægbeklædninger, badeværelser, bryggers, udestuer og alt træværk i køkkener, må ikke males. Gulve må ikke slibes og/eller lakeres, men kun vaskes.

5.3 Lejer må ikke uden udlejers skriftlige samtykke skifte låse, isætte yderligere låse eller ændre på det lejedes installation, inventar og bygningsdele. Sker dette, skal alt føres tilbage til det oprindelige for lejers regning.

5.4 Lejer må ikke bore huller eller opsætte hylder/skabe i badeværelse, da vådrumsmembranen vil blive beskadiget, hvilket kan medføre skimmelsvamp. Sker dette, skal skaden udbedres for lejers regning.

5.5 Det er ikke tilladt at ryge indendørs i lejemålet. Såfremt der ved lejemålets ophør konstateres rygeskader i det lejede, hæfter lejer for samtlige merudgifter til istandsættelse, herunder udgifter til ned vaskning af samtlige mal bare flader i lejemålet samt maling med nikotinhæmmende/-forsegrende maling.

Gulvet er laminat. Vedligeholdelse: Vaks af gulve minimum 1 gang pr. uge med anvendelse af særlig væske, hvor første flaske udleveres ved indflytning i lejemålet.

## 6. - Forsyning af varme, el m.v.:

6.1. Samtlige udgifter til det lejedes forsyning af el/kraft påhviler lejer, der har pligt til at lade sig registrere hos forsyningsselskabet som selvstændig bruger. Lejer forpligter sig til at tilmelde sig til forsyningsselskaber, idet lejer pr. indflytningdagen sørger for aflæsning af forbrugsmålere. Aflæsningsresultatet meddeles forsyningsselskaber. Lejer forpligter sig ligeledes til at meddele aflæsningsresultater for elmåler, både til forsyningsselskabet og til udlejer via rekommanderet forsendelse. Såfremt lejer ikke sørger for aflæsninger som anført, medfører dette et gebyr fra forsyningsselskaberne, som lejer skal betale. Det er aftalt mellem udlejer og lejer, at fraflytter lejer i løbet af varmeregningsåret, pålægges lejer at betale udgifter til ekstra varmeafmåling ved tredjemand p.t. kr. 500,00. Lejer er pligtig at betale honorar for udarbejdelse af varmeregnskab og vandregnskab (pengepligtig ydelse). I sommertiden er udlejer berettiget til at afbryde varmtvandsforsyningen af hensyn til anlæggets eftersyn. Udlejer kan ændre acontobeløb, såfremt det faktiske månedlige forbrug overstiger det fastsatte acontobeløb.

## 7. – Diverse:

7.1 Lejer erklærer ved sin underskrift at have modtaget og accepteret husorden, og energimærke for ejendommen.

7.2 Den årlige leje: ad § 3 – i den årlige leje er indeholdt renovation og andel af fælles udendørs el.

7.3 Der er tilladelse til at boligen kan bebos af maksimalt 2 voksne personer.

7.4 Lejer er forpligtet til hele tiden at holde have- og fliseanlæg i pæn, ryddelig og ordentlig stand – herunder klipning af hæk både indvendigt og udvendigt (hvor relevant) og slåning af græs

## **§ 12. Underskrift**

Dato

Dato

Udlejer:

Lejer:

---

---