

§ 11 SÆRLIGE VILKÅR

Tillæg til lejekontrakt mellem KAS Østre Teglgade 7 (Udlejer) og [navn] (Lejer).

Den af Boligstyrelsen autoriserede standardlejekontrakt typeformular A 9, udgave 1. juli 2015 underskrives af parterne sammen med nærværende individuelle tillæg. Standardlejekontrakten er gældende for lejeforholdet, i det omfang bestemmelserne i dette tillæg med særlige vilkår ikke fraviger standardbestemmelserne i lejekontrakten.

De i tillægget anførte særlige vilkår anses som særligt fremhævet for lejeren, idet vilkårene indeholder fravigelser fra Lejelovgivningen, der giver lejer færre rettigheder og/eller større forpligtigelser, jævnfør Lejelovens § 5.

Ad § 1. Parterne og det lejede:

Lejemålet er beliggende i et bolig- og erhvervsområde, som endnu ikke er færdigbygget. Lejer er bekendt med og accepterer de udviklingsarbejder, der planlægges og udføres for området.

Lejer er desuden bekendt med og accepterer, at udendørs- og fællesarealer i øvrigt ikke kan forventes færdiggjort ved lejeforholdets begyndelse. Udlejer sørger dog for, at arbejderne udføres snarest, dog under hensyntagen til vejrlig, årstid mv. Lejer er ikke berettiget til lejereduktion eller anden form for kompensation som følge af den manglende færdiggørelse og eventuelle gener i forbindelse med færdiggørelsesarbejderne og udviklingen af området.

Yderligere accepterer lejer, at vandkanalerne etableres som det fremgår af Naboorientering af den 13/5-2015. Endvidere accepterer lejer, at disse kanaler ikke er færdige ved indflytning og det på nuværende tidspunkt er uklart hvornår de forventes færdige.

Lejligheden er beliggende i en ejendom, der er udstykket i ejerlejligheder, og dermed en del af en ejerlejlighedsforening/ejerforening.

Lejer har pligt til at være tilmeldt folkeregistret på lejemålsadressen i hele lejeperioden.

Lejer og udlejer aftaler, at parterne kan kommunikere ved hjælp af elektronisk kommunikation jf. lejelovens § 4. Parterne forpligter sig til at sikre at modparten til enhver tid er i besiddelse af partens gældende e-mail adresse til brug for kommunikationen. Der henvises til bilag 2 vedrørende kontaktoplysninger. Aftalen om elektronisk kommunikation kan af begge parter opsiges uden varsel.

Udlejer er til enhver tid berettiget til at inddrage det angivne kælderrum mod at anvise lejer et andet kælderrum.

Der må ikke ryges i lejlighederne samt på alle indendørs fællesarealer.

Ad § 2. Lejeforholdets begyndelse og ophør:

Lejemålet er ved lejemålets begyndelse ny opført og indflytningsklart. Lejer skal give håndværkere adgang indenfor almindelig arbejdstid, sådan at de kan foretage eventuelle mangeludbedringer.

Lejemålet begynder på den i kontraktens § 2 nævnte dato. Er denne dag en lørdag, søndag eller helligdag udskydes tidspunktet for lejemålets overdragelse til lejer til den følgende hverdag.

Der skal i forbindelse med indflytning udføres et indflytningssyn, hvor lejer får overdraget lejemålet herunder udleveret nøgler. Lejer indkaldes særskilt til indflytningssynet. Overdragelsen forudsætter, at lejer har indbetalt depositum og forudbetalt leje i overensstemmelse med kontraktens § 4.

Lejemålet er uopsigeligt i 12 måneder fra lejemålets begyndelse, hvorefter det kan opsiges af lejer med 3 måneders skriftelig varsel til ophør ved udgangen af en måned.

I opsigelsesperioden har udlejer ret til at fremvise lejemålet til potentielle nye lejere alle hverdage kl. 16 – 20 eller tidspunkt efter nærmere aftale. Hvis lejer modsætter sig adgang på det af udlejer ønskede tidspunkt, har udlejer ret til at forlænge opsigelsesperioden.

Ad § 3. Betaling af leje:

Da lejemålet ligger i en nybygget ejendom opført i 2016, er lejemålet omfattet af Boligreguleringsloven § 15a, jfr. lejelovens § 53, stk. 3. (Det gælder for lejemål beliggende i ejendomme ibrugtaget efter 31. december 1991). Parterne har aftalt at boligreguleringslovens regler om omkostningsbestemt leje ikke skal være gældende for denne lejeaftale. I stedet gælder reglerne om fri lejefastsættelse.

Den til enhver tid gældende leje reguleres hvert år pr. 1. november med udviklingen i nettoprisindekset fra august måned året før til august måned forud for reguleringstidspunktet.

Regulering sker således: $Gældende\ leje / gammelt\ indeks \times nyt\ indeks = ny\ leje.$

Lejen reguleres første gang pr. 1. november 2017.

De årlige reguleringer gennemføres alene ved udlejers skriftlige meddelelse til lejer.

Udover regulering efter nettoprisindekset gælder lejelovgivningens regler om lejeregulering på grund af ændringer i skatter og afgifter jf. lejelovens §§ 50-52.

Udlejer er berettiget til helt eller delvist at undlade at opkræve ovennævnte forhøjelse af lejen, uden at dette kan betragtes som et afkald på retten til at kræve forhøjelserne i de efterfølgende år.

Lejer har pligt til at tilmelde sig betaling af lejen via Nets Betalingsservice.

Ad § 4. Varme, køling, vand og el:

Der er særskilte varme- og vandmålere i lejemålet, og forbruget hertil betales udover lejen. Forbruget afregnes via ejendommens varme- og vandregnskab en gang årligt. Udgifter til varme og vand for fællesarealer overalt i bygningen, herunder opgange, pulterrum, cykelkældre mv., fordeles i varme- og vandregnskaberne forholdsmæssigt mellem ejendommens lejligheder.

Ved fraflytning opkræves lejer gebyrer i henhold til gældende takster for flytteaflysninger af vand- og varmemålere.

Da ejendommen er ny opført vides det endnu ikke, pr. hvilken dato varme- og vandregnskaber løber, men de vil følge opgørelsesperioder fra varme- og vandforsyningsværkerne. Første regnskaber vil dække minimum 7 og maksimum 18 måneder fra ibrugtagningstidspunktet.

Lejer er forpligtet til selv at til- og afmelde sig som bruger af el hos forsyningsvirksomheden og gøres hermed opmærksom på, at lejer hæfter for lejemålet fra lejemålets begyndelse jf. kontraktens § 2 til lejemålets kontraktmæssige ophør og derfor er pligtig at være tilmeldt som bruger hos forsyningsvirksomheden i hele denne periode.

Ad § 5. Fællesantenner mv. og adgang til elektroniske kommunikationstjenester:

Lejemålet er forberedt tilslutning til telefoni, internet og kabel-TV. Lejer vælger selv udbyder og betaler for evt. oprettelsesgebyr samt løbende forbrug, der afhænger af hvilke ydelser og pakker lejer vælger. Udgifter til tilslutning og abonnement til kabel-TV betales ligeledes udover lejen og direkte til udbyder.

I teknikskakt placeres monopolpunkt for telefoni og TV signal med mulighed for tilslutning af lejers egne trådløse router.

Ad § 6. Lejemålets stand ved ind- og fraflytning:

Lejemålet er ved overtagelsen ny istandsat (nybygget) og klar til indflytning. Det vil sige, at det lejede overtages nymalet med hvid farve overalt på samtlige malbare flader, hovedrengjort samt med hel og ubrudt gulvbehandling. Trægulve fremstår ny slebne og ny lakerede. Alle ruder er hele, og hårde hvidevarer og installationer er i god og brugbar stand. Der er ingen mangler i lejemålet

Ved fraflytning skal det lejede afleveres i samme stand som ved indflytningen, dog under hensyntagen til Lejelovens §19, stk. 2 samt §24, stk. 1.

Lejemålet skal fraflyttes senest 10 arbejdsdage før lejemålets ophør, sådan at lejemålet kan blive sat i stand og rengjort. Lejer betaler leje, forbrug mv. i istandsættelsesperioden.

Udlejer foretager fraflytningssyn af lejemålet i forbindelse med lejers fraflytning senest 10 arbejds-dage før lejemålets ophør.

Ved fraflytning gennemføres nødvendige istandsættelsesarbejder, gulvbehandlinger samt rengøring efter håndværkere ved udlejers foranstaltning for lejers regning, efter at lejer er flyttet. Omkostningerne modregnes i indestående depositum. Såfremt istandsættelsesomkostningerne overstiger det indbetalte depositum, skal restbeløbet indbetales kontant efter udlejers skriftlige påkrav herom.

Ad § 7. Vedligeholdelse:

Lejeren skal på egen bekostning sørge for den indvendige vedligeholdelse af lejemålet, herunder maling, hvidtning, tapetsering og vedligeholdelse af gulvbelægninger. Vægge og lofter må kun males i lyse farver og kun med de af udlejer fastsatte malingstyper, som kan oplyses af viceværten. Der må ikke anvendes strukturmaling. Farver på døre, vinduer samt øvrigt træværk må ikke ændres. Gulve og dørtrin skal vedligeholdes med lak, så ofte det er påkrævet, og sådan at de altid fremstår ensartet i farve. Træværk må ikke afsyres, og der må ikke bores huller i fliser.

Ventiler i vinduerne skal holdes åbne, sådan at der altid er luftcirkulation. Lejer har ansvar for regelmæssig udluftning i lejemålet. Lejer skal desuden holde lejemålet frostfrit.

Lejer skal i lejeperioden vedligeholde og forny låse og nøgler.

Lejer har ligeledes pligt til at rense og renholde alle indretninger til afløb, sådan at de altid er i god og brugbar stand. Evt. rensning af vandrette afløb ud til ejendommens faldstammer sker for lejers regning.

Vedligeholdelse skal foretages så ofte, at det lejede altid er i god vedligeholdelsesstand.

Hvis lejeren ikke opfylder vedligeholdelsespligten inden 8 dage efter, at udlejeren har opfordret ham til det, kan udlejer istandsætte for lejers regning. Udgiften betragtes som en pligtig pengeydelse i lejeforholdet.

Kun hvis der er en terrasse:

Lejer skal i lejeperioden vedligeholde og renholde den til lejemålet hørende terrasse, så den til enhver tid fremstår pæn og velholdt. Dette indebærer blandt andet, at der skal fjernes ukrudt jævnligt.

1 og 5 års gennemgang

Da ejendommen er nyopført, forventer udlejer at afholde 1 og 5 års gennemgang af byggeriet, hvor eventuelle mangler registreres og afhjælpes efter gældende regler og inden for og rimelig tid. Dette sker uden omkostninger for lejer, for så vidt angår mangler som udlejer bærer ansvaret for.

Lejer har pligt til at give adgang til lejemålet for besigtigelse/udbedring af mangler, evt. ved at aflevere nøgle i viceværtens postkasse anvist af udlejer. Manglerne vil blive udbedret over en periode i et forinden nærmere oplyst tidsrum. Der kan ikke aftales individuelle aftaler om konkret tidspunkt for udbedring.

Lejer har pligt til, ved udbedring af disse mangler at gøre plads i lejemålet, så håndværkere kan komme til. Ved svindrevner skal lejer flytte møbler og tæpper min. 1 meter fra væggen samt 1 meter i bredden foran revnerne.

Eventuelle mangler som ikke bliver udbedret på grund af lejers manglende adgangsgivning eller rydning, vil skulle udbedres af lejer ved dennes fraflytning af lejemålet.

Ad § 8. Beboerrepræsentation, husdyrhold, husorden og øvrige oplysninger om det lejede:

Husdyr, se den til en hver tid gældende husorden for ejendommen.

Øvrige særlige vilkår:

Skiltning på dørtelefon, postkasse og dør sker efter ensartede retningslinjer via udlejer for lejers regning.

Lejer har brugsret til det fælles haveareal og øvrige fællesarealer.

Kun for lejemål med terrasse/tagterrasse:

Lejer har brugsret til terrassen, der hører til lejemålet.

Der må ikke ændres på belægninger og beplantning på og ved terrassen uden udlejers skriftlige godkendelse.

Øvrige fællesarealer:

Udlejer er til enhver tid berettiget til uden varsel at nedlægge eller reducere størrelsen på fællesarealerne.

Lejer skal til enhver tid overholde den gældende husorden.

Underskrift:

Dato:

Dato:

KAS Østre Teglgade 7
Udlejer

Lejer navn
Lejer