

§ 11 SÆRLIGE VILKÅR

Tillæg til lejekontrakt

Mellem udlejer ØSS5 ApS og lejer XXXX.

Fravigelser: Her anføres aftalte fravigelser og tilføjelser i forhold til lejelovgivningens almindelige regler og standardkontraktens §§ 1-10.

Sådanne aftaler vil kunne medføre, at lejeren opnår færre rettigheder eller pålægges større forpligtelser end efter de almindelige bestemmelser i lejelovgivningen.

De i § 11 anførte vilkår indeholder fravigelser fra lejelovgivningen, der giver lejer færre rettigheder og/eller større forpligtelser jf. LL § 5. Iht. lejelovgivningen skal disse vilkår fremhæves for lejer. Da lejekontrakten for beboelse typeformular A, 9. udgave, ikke giver mulighed for fremhævelse, er vilkårene i en enslydende § 11, med fremhævelse *med kursivskrift* af fravigelser, vedhæftet som Bilag A. Bilag A er en integreret del af lejekontrakten og skal underskrives sammen med denne.

A – Kontraktens underskrift, mv.

Efter lejers underskrift fremsendes kopi af lejekontrakt med vejledning til lejer. *Udgifter til dørskilt betales af lejer.*

B – Fravigelse af boligreguleringslovens §§ 5 – 14 m.v.

Lejligheden er beliggende i en ejendom, som er taget i brug efter 31.12.1991. Lejemålet er dermed omfattet af Lejeloven § 53, stk. 3 *Parterne har herefter aftalt, at reglerne i Lejeloven §§ 47 – 49 og reglerne i Boligreguleringsloven §§ 5-10, 11, stk. 2 og 3 og 12- 14 ikke er gældende lejeaftale.*

C – Lejeforhøjelser

Lejeforhøjelse kan kræves af udlejer ved pristalsregulering af den til enhver tid gældende leje, jf. Lejeloven § 53, stk. 6. Pristalsregulering (august 2015 = 100) sker på grundlag af netto-prisindekset for oktober måned forud for virkningstidspunktet (A) sammenholdt med nettopris-indekset for oktober måned ved den senest foretagne pristalsregulering (B) efter følgende formel:

$$\frac{\text{gældende leje} \times A}{B} = \text{ny leje}$$

Regulering finder sted første gang med virkning fra 1. januar 2017 på grundlag af forhøjelsen i nettoprisindekset fra 3 måneder forud for lejemålets begyndelse til 1. oktober, og herefter hver 1. januar. Pristalsregulering skal ikke varsles men gennemføres alene ved udlejers skriftlige meddelelse til lejer herom.

D – El, vand og varme

Der er særskilt el-, vand- og varmemålere i lejligheden. Forbrug af el afregnes direkte med forsyningsselskabet. Forbrug af vand og varme afregnes gennem udlejer/administrator årligt jf. Lejelovens bestemmelser.

Udgifter til aflæsning af el, vand og varme ved fraflytning afholdes af lejer.

E – Internet og kabeltv

Ejendommen er tilsluttet YouSee. Aftale om signalforsyning aftales og afregnes direkte mellem lejer og YouSee.

F – Overlevering af det lejede og inventar i lejemålet

Der er ved lejemålets begyndelse udarbejdet en indflytningsrapport, hvori det lejedes stand er beskrevet, jf. Lejeloven § 9, stk. 2.

Lejemålet har følgende inventar ved indflytning:

HTH køkken

Indbygningsovn Siemens HB301W1S

Kogeplade Siemens ET651EE11E

Køl/frys Siemens KG36VNW20

Opvaskemaskine Siemens SN45E204SK

Vaskemaskine Siemens WM12B260DN

Tørretumbler Siemens WT44C101DN

Emhætte

Faste skabe

Stik til kabel-TV og internet.

Der er vejledning i brugen til alle hårde hvidevarer, som alle er installeret i 2012.

G – Ændringer og retablering

Såfremt lejer i overensstemmelse med lejelovens §§ 28–29 foretager ændringer (bygningsmæssige) i lejemålet, som skal retableres ved fraflytning, kan udlejer forud for arbejdernes udførelse forlange et passende depositum til sikkerhed for, at retablering foretages.

H – Indvendig vedligeholdelse mv.

Lejer har den fulde indvendige vedligeholdelse og har således pligt til at holde det lejede i god vedligeholdelsesmæssig stand. I henhold til lejeloven § 21, stk. 2 omfatter Lejers vedligeholdelsespligt hvidtning, maling, tapetsering og lakering af gulve. Lejemålet må kun males i lyse, neutrale farver.

Der må ikke bores i vinyl eller fliser i badeværelset.

Gulve og dørtrin i træ skal vedligeholdes, så ofte det er påkrævet og således, at de altid fremstår ensartede. I øvrigt skal gulve vedligeholdes som påkrævet for den aktuelle belægning. Lejer må ikke selv foretage afslibning af gulve.

Såfremt der i lejligheden ved fraflytningen forefindes hårde hvidevarer, som ikke er anført i kontrakten, tilhører disse ikke udlejer og udlejer hæfter ikke for reparation eller udskiftning af disse.

I – Ordensbestemmelser

Husordensreglement er vedlagt nærværende lejekontrakt - Bilag B.

Lejer skal sammen med ejendommens øvrige beboere overholde det for ejendommen til enhver tid gældende reglement.

Lejemålet skal stedse fremtræde ryddeliggjort.

Der må ikke opsættes parabolantenner.

Der må ikke holdes husdyr i det lejede, heller ikke hvad der kan betegnes som selskabsdyr som f.eks. katte, krybdyr, padder mv.

J – Folkeregister og fremleje

Lejer skal være tilmeldt folkeregisteret på adressen.

K – Regulering af depositum og forudbetalt leje

Ved fremtidige lejeændringer vil depositum og forudbetalt leje blive reguleret således, at depositum til enhver tid svarer til 3 måneders leje og forudbetalt leje til enhver tid svarer til 1 måneds leje. Deposita og forudbestemt leje reguleres således, at der altid henstår hhv. 3 og 1 måneds leje.

L – RKI

Ved underskrift af nærværende lejeaftale bekræfter lejer ikke at være registreret hos RKI.

M – Betaling

Det er et krav, at leje mv. tilmeldes PBS, således at beløbet automatisk overføres til udlejers konto hver måned. Såfremt lejer ikke tilmeldes PBS, er udlejer berettiget til at opkræve kr. 25,00 pr. opkrævning, der udsendes.

Lejers eventuelle modkrav på udlejer kan kun modregnes i lejebetalingen, når lejeren har betalt for meget i leje.

N – Fraflytning

Lejemålet er fra udlejers side leveret til lejer i den stand der er beskrevet i indflytningsrapporten. Ved lejemålets ophør skal lejemålet afleveres af lejer istandsat og uden mangler af nogen art.

Lejer har pligt til at fraflytte det lejede senest 10 arbejdsdage før lejemålets ophør, men skal betale leje m.v. for tiden indtil lejemålets ophør.

Senest 10 arbejdsdage inden lejemålets ophør afholdes et flyttesyn, hvor lejer har pligt til at være til stede, og hvor det lejede gennemgås og besigtiges sammen med udlejers

repræsentant. Kommer lejer ikke til stede, lægges den af udlejer foretagne gennemgang og den af udlejer udarbejdede fraflytningsrapport til grund for lejers forpligtelser ved fraflytning. Lejemålet skal ved flyttesynets gennemførelse være ryddet for alt lejer tilhørende inventar, og skal være rengjort.

Alle arbejder i forbindelse med det lejedes istandsættelse ved ophør forestås og gennemføres af udlejer i den anførte periode på 10 arbejdsdage fra lejers fraflytning til lejemålets ophør. Arbejdet skal udføres af momsregistrerede håndværkere. Arbejdet udføres for lejers regning og omfatter tillige rengøring efter håndværkerne.

Såfremt lejer ikke fraflytter det lejede 10 arbejdsdage før lejemålets ophør som anført, er lejer erstatningsansvarlig for det tab, herunder lejetab, udlejer lider herved.

Såfremt der findes mangler ved lejemålet, som lejer ikke vil anerkende, og sagen må afgøres af Huslejenævnet eller Boligretten, hæfter lejer for det lejetab, der følger af, at udlejer er afskåret fra at genudleje før beviset er sikret. Dette gælder dog kun, hvis Huslejenævnets eller Boligrettens afgørelse giver udlejer helt eller delvis medhold.

O - Indflytning i nyopført ejendom

Adgang 1 og 5 års gennemgang.

Lejer skal give udlejer og udlejers entreprenører adgang til det lejede i forbindelse med 1 og 5 års gennemgang og stille det lejede til rådighed for entreprenørens afhjælpning af eventuelle mangler.

Q – Husorden og beboermappe

Lejer har ved underskrift af nærværende kontrakt modtaget kopi af husorden - Bilag B.

Beboermappe ligger i lejligheden.

_____, den / _____, den /

Som udlejer

Som lejer