

§ 11 Vilkår

Vedrørende lejemålet **xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx**, 8000 Aarhus C

Mellem

Løvbjerg Ejendomsinvest A/S

CVR-nr. 35 53 38 18

Strandkærvej 5

8700 Horsens

som udlejer

og

[Navn]

[CPR-nr.]

[Nuværende adresse]

[Mailadresse]

som lejer

Den af Boligstyrelsen autoriserede standardlejekontrakt typeformular A, 9. udgave 2015, som underskrives af parterne samtidig med underskrift af nærværende individuelle tillæg, 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 lejer, idet vilkårene indeholder fravigelser fra lejelovgivningen, der giver lejer færre rettigheder og/eller større forpligtelser, jævnfør lejelovens § 5.

Ad lejekontraktens § 1 - Det lejede

Lejligheden er beliggende i en nyopført ejendom, der på tidspunktet for underskrivelse af nærværende aftale er under opførelse. Lejemålet er beliggende i et bolig- og erhvervsområde, som endnu ikke er færdigbygget. Lejer er bekendt med og accepterer, at der i området generelt er planlagt udviklingsarbejder.

Lejer er desuden bekendt med og accepterer, at udendørsarealer - og fællesarealer i øvrigt - ikke kan forventes at være færdiggjort ved lejeforholdets begyndelse. Udlejer sørger dog for,

at arbejderne udføres, så snart det - under hensyntagen til vejrlig, årstid mv. - er muligt. Lejer er ikke berettiget til lejereduktion eller anden form for compensation som følge af den manglende færdiggørelse og eventuelle gener i forbindelse med færdiggørelsesarbejderne og udviklingen af området.

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

Ad lejekontraktens § 2 – Lejemålets varighed m.m.

FLEKSIBEL OVERTAGELSESDAG

Overtagelsesdag er 1. november 2015.

Udlejer er berettigede til at ændre overtagelsesdagen, som dog ikke kan fastsættes senere end 1 måned efter den oprindelige overtagelsesdag, dvs. at den seneste overtagelsesdag kan være 1. december 2015.

Såfremt udlejer ønsker at ændre overtagelsesdagen jf. ovennævnte, skal lejer have skriftlig besked senest den 20. oktober 2015.

LEJEMÅLETS STAND VED OVERTAGELSESEN

Lejemålet er nyopført og indflytningsklart. Lejer skal give håndværkere adgang til at foretage mangeludbedringer. Lejer accepterer, at der, indtil håndværkerne har foretaget afhjælpning af mangler, kan være mangler ved lejemålet, uden at det giver lejer ret til lejereduktion eller anden form for compensation.

Der er bopælspligt, og lejer skal således være tilmeldt folkeregisteret på lejemålets adresse i hele lejeperioden.

Lejer er forpligtet til at fraflytte lejemålet 14 dage før lejeforholdets ophør, således at lejemålet kan istandsættes i denne periode, hvis der er behov herfor. Lejer betaler leje for denne periode.

Ad lejekontraktens § 3 – Lejens regulering

Da der er tale om et nybyggeri, er lejemålet omfattet af boligreguleringslovens § 15A og lejelovens § 53, stk. 3 (der gælder for lejemål beliggende i ejendomme ibrugtaget efter 31.12.1991). Som følge heraf finder boligreguleringslovens §§ 5-14 ikke anvendelse, og lejelovens §§ 47-52 er fraveget. Lejen er således fastsat efter aftale, og parterne erklærer med deres underskrift at have accepteret den kontraktmæssige fastsatte leje, herunder accepterer parterne hverken at kunne forlange lejen reguleret til det lejedes værdi, jf. lejelovens §§ 47-49 eller til omkostningsbestemt husleje, jf. boligreguleringslovens § 5 m.fl.

Lejen reguleres hver den 1. januar på basis af udviklingen i det af Danmarks Statistik opgjorte nettoprisindeks for oktober måned i det forrige år til oktober måned i det sidste år. Den forhøjede årsleje pr. 1. januar 2017 beregnes således på følgende måde:

Årslejen pr. 31.12.2016 x nettoprisindeks okt. 2016 divideret med nettoprisindeks okt. 2015.

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

Ud over de ovenfor fastsatte lejestigninger kan lejen reguleres som følge af stigninger i skatter og afgifter efter lejelovgivningens almindelige regler herom.

Undladelse af at opkræve forhøjelser

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 opkræve forhøjelserne i de efterfølgende år.

Indbetaling

Huslejen skal indbetales på de af udlejer/administrator fremsendte indbetalingskort.

Huslejeopkrævningerne skal tilmeldes betalingservice. Omkostningerne i den anledning, p.t. kr. 6,77 pr. opkrævning, betales af lejer, såfremt udlejer ønsker det. Såfremt lejer ikke tilmelder huslejeopkrævningen til betalingservice, vil udlejer opkræve et gebyr på kr. 50, hver gang udlejer sender en faktura til lejer.

Ad lejekontraktens § 4 – Depositum og forudbetalt leje

Depositum og forudbetalt leje reguleres, så det til enhver tid svarer til i alt 3+3 måneders leje.

Ad lejekontraktens § 5 – Varme, vand og el m.m.

Ad § 5: Der er særskilt vand- og elmåler til lejligheden, og forbruget afregnes af lejeren direkte til forsyningsselskabet ifølge opkrævning. Udlejer sørger for at tilmelde lejer som forbruger i forbindelse med indflytningen.

Forbrug af varme afregnes via ejendommens varmeregnskab, der opgøres én gang årligt af udlejer/administrator. Ved fraflytning kan tilbageholdes kr. 1.000 af det indbetalte depositum til afslutning af varmeregnskabet. Gebyr for aflæsning af forbrugsmålere i forbindelse med fraflytning betales af lejer.

Lejemålet er forberedt til telefoni, internet og TV. YouSee leverer kabel-tv. Grundpakken er obligatorisk for alle lejemål. Lejer betaler selv for evt. oprettelsesgebyr samt løbende forbrug, der afhænger af, hvilke ydelser og pakker lejer vælger. Lejer er ikke berettiget til at opsætte antenne og/eller parabol på ejendommen.

Ad lejekontraktens § 7 – Lejlighedens stand ved ind- og fraflytning samt løbende vedligeholdelse

Lejemålet er ved overtagelsen nystandsats (nybyggeri) med nye gulve, nyt køkken inklusiv hårde hvidevarer, nyt badeværelse inklusiv sanitet og nymalet (i hvid farve) på alle flader overalt, herunder døre, karme, paneler, vindueskarme, lofter, rør og radiatorer. Gulvene vedligeholdes i overensstemmelse med vedlagte bilag 1 til lejekontrakten (drifts- og

vedligeholdelsesmappe der hører til lejligheden). Vægge, lofter, dørkarme m.m. skal males hvide.

Ved lejemålets fraflytning skal lejemålet afleveres i samme stand som ved indflytningen, det vil sige, at det skal fremtræde nymalet på alle flader overalt, herunder, men ikke udtømmende, på døre, karme, paneler vindueskarme, lofter, rør og radiatorer, ligesom det skal afleveres i rengjort stand, rensede afløb og med nypudsede ruder ud- og indvendigt.

Køkken og alle hårde hvidevarer, sanitet m.m. skal afleveres i velvedligeholdt stand. Såfremt der i lejers tid er sket skader på fx. døre, køkkenlåger, bordplader, sanitet, fliser eller hårde hvidevarer, skal der ske udskiftning af den skadede del.

Istandsættelsen ved fraflytning skal ske af faguddannede håndværkere ved udlejers foranstaltning, og lejer kan således ikke selv foretage istandsættelsen.

Omkostninger til istandsættelse og eventuelle reparationer/udskiftninger betales af fraflyttende lejer og modregnes i indestående depositum. Såfremt istandsættelsesomkostningerne overstiger det indbetalte depositum, skal restbeløbet indbetales kontant efter udlejers skriftlige påkrav herom.

Hvis der ved flyttesynet træffes afgørelse om istandsættelse, som lejer ikke vil anerkende, og sagen må afgøres af Huslejenævnet, hæfter lejer for eventuelle lejetab, såfremt udlejer får medhold i Huslejenævnet.

Ad lejekontraktens § 8 – Vedligeholdelse i lejeperioden

Lejer skal på egen bekostning sørge for den indvendige vedligeholdelse.

Udlejer gør opmærksom på, at lejer skal sørge for at rense alle afløb samt wc-kumme for at undgå tilstoppede vandløse. Lejer skal også sørge for efter behov at afkalke toiletter og vandhaner.

Lejer må ikke male lejemålet i mørke farver eller med strukturmaling eller lignende, der fordyrer istandsættelsen ved fraflytning. Den indvendige side af døre og vinduer må kun behandles i overensstemmelse med reglerne herfor, se drift og vedligehold (bilag 1).

Vedligeholdelse skal foretages så ofte, at det lejede altid er i god vedligeholdt stand. Der henvises til den til lejer udleverede vedligeholdelsesmanual, som lejer er forpligtet til at følge ved rengøring og vedligeholdelse af lejemålet.

Øvrige særlige vilkår

Parterne er enige om, at meddelelser efter lejelovgivningen kan udveksles pr. e-mail, jfr. Lejelovens § 4, stk. 2. Parterne forpligter sig til at sikre, at modparten til enhver tid er i besiddelse af partens gældende e-mail adresse til brug for kommunikation.

Lejer skal holde lejemålet frostfrit.

Der er i ejendommen forbud mod rygning. Det gælder både i lejligheder, altaner, svalegange, trappeopgange og kælder. Rygning må således kun finde sted i gården eller uden for bygningens matrikel.

Der må ikke bores huller i badeværelset.

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

Den udvendige vedligeholdelse hører under udlejer/Ejerforeningen. Lejer er herunder ikke berettiget til at male døre/vinduer udvendigt.

Lejer opfordres til at tegne udvidet glas- og kummeforsikring.

ALTAN

Lejer har eksklusiv brugsret til altan, der hører til lejemålet. Lejers ren- og vedligeholdelsespligt omfatter også altanen, der skal ske i overensstemmelse med den til lejer udleverede vedligeholdelsesmanual. Der må ikke opsættes afskærmning på altan, medmindre det er godkendt af udlejer.

Med hensyn til grilning henvises til ejendommens husorden.

HUSDYR

Det er ikke tilladt at holde husdyr i lejligheden, hvilket forbud gælder ikke alene for hunde og katte, men også alle former for krybdyr, kæledyr, herunder slanger, mus, rotter, marsvin, stuefugle, akvariefisk og lignende.

HUSORDEN

Lejer skal overholde den til enhver tid gældende husorden. Husorden er vedlagt lejekontrakten.

BILAG

- 1) Drifts- og vedligeholdelsesmappe (mappe udleveres ved indflytning sammen med nøglerne), skal afleveres igen ved fraflytning
- 2) Energimærke (når det foreligger)
- 3) Husorden

Som udlejer:

Som lejer:

Løvbjerg Ejendomsinvest A/S