

## §11 særlige vilkår – Grøndals Have, Haslev

Den af Boligstyrelsen autoriserede standardlejekontrakt typeformular A, 10. udgave 1. september 2022 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 Lov om Leje, der giver lejer færre rettigheder og/eller større forpligtigelser.

Lejer er bekendt med, at udlejer ved indgåelse af lejekontrakten ikke kan opfylde kravet om udlevering af gyldigt energimærke for ejendommen. I forbindelse med byggeriets færdigmelding kan energimærke rekvireres via [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk) ved en søgning på lejemålets adresse.

### **Ad lejekontraktens § 1 – Parterne og det lejede**

Lejemålet er beliggende i et område, som endnu ikke er færdigbygget, og lejer accepterer således, at udendørsarealer og fællesarealer i øvrigt ikke kan forventes at være færdiggjort ved lejeforholdets begyndelse. Udlejer sørger for, at arbejderne udføres under hensyntagen til vejrlig, årstid m.v. Lejer er gjort bekendt med og accepterer de gener og ulemper, som arbejderne kan medføre. Lejer er ikke berettiget til lejerreduktion eller anden form for kompensation som følge af den manglende færdiggørelse og eventuelle gener i forbindelse med færdiggørelsesarbejderne og udvikling af området.

Hvis lejemålets areal ved senere opmåling ændrer sig, skal lejer tåle ændringer heraf og eventuelle afvigelser til arealet angivet i Lejekontraktens § 1.

Der hører én p-plads til hver lejlighed, og denne må kun benyttes af lejer.

Lejer har adgang og brugsret til overdækket atriumgård med drivhus og værksted, fælleskøkken, fælleslokale samt gæsteværelse.

Alle lejere forpligter sig til at være en del af fællesskabet.

Der kan være specifikke regler for benyttelse og leje af enkelte fællesfaciliteter, herunder gæsteværelset, værksted/hobbyrum og fællesrummet. Læs mere herom på det online kommunikationsværktøj.

### **Ad lejekontraktens § 2 – Lejeforholdets begyndelse og ophør**

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

Ejendommen og lejemålet er under opførelse og forventes indflytningsklar på ikrafttrædelsestidspunktet. Lejer accepterer dog, at udlejer er berettiget til – ad én eller flere omgange – at udskyde ikrafttrædelsestidspunktet med op til 3 måneder, hvis der måtte opstå forsinkelse i forbindelse med opførelsen af ejendommen. Udlejer skal i så fald give lejer besked senest 3 måneder inden den aftalte ikrafttrædelsesdato, jf. § 2, eller den allerede udskudte ikrafttrædelsesdato. Lejer kan ikke gøre nogen misligholdelsesbeføjelser gældende mod udlejer i tilfælde af udskydelse af ikrafttrædelsestidspunktet, herunder kræve erstatning, ophæve lejekontrakten eller kræve genhusning. Hvis udlejer udskyder ikrafttrædelsestidspunktet, er lejer først forpligtet til at betale leje m.v. fra det udskudte ikrafttrædelsestidspunkt.

Lejemålet er nyopført og indflytningsklart. Lejer skal give håndværkere adgang til at foretage eventuelle mindre mangeludbedringer.

Det er aftalt mellem parterne, at lejemålet tidligst 6 måneder efter lejemålets overtagelse kan opsiges med 3 måneders varsel til udgangen af en måned.

Såfremt lejer ønsker at opsige lejemålet i uopsigelighedsperioden, og udlejer må påtage sig udgifter til mægler i forbindelse med straksudlejning, vil denne udgift blive pålagt lejer.

Det påhviler lejer at tilmelde sig folkeregisteret på lejemålets adresse samt meddele udlejer om lejers nye adresse ved fraflytning. Der er bopælspligt på ejendommen.

Det er ikke tilladt at udleje/fremleje lejemålet hverken helt eller delvist via Airbnb eller lignende tjenester, idet fremleje alene kan godkendes jf. reglerne i Lov om Leje § 158.

I opsigelsesperioden har udlejer ret til at fremvise lejemålet til potentielle nye lejere alle hverdage mellem kl. 16 – 20 eller et tidspunkt efter nærmere aftale.

#### 1 og 5 årsgennemgang

Lejer skal give adgang til udlejer, dennes håndværkere, rådgivere, entreprenører, m.fl. i forbindelse med 1- og 5-årsgennemgang af ejendommen samt ligeledes tåle og give adgang uden iagttagelse af lejelovens frister for varslinger af adgang til evt. udbedringsarbejder i forbindelse med 1- og 5-årsgennemgangen.

#### **Ad lejekontraktens § 5 – Varme, køling, vand og el**

Der er særskilt el-måler til lejemålet, og forbruget afregnes af lejeren direkte til forsyningselskabet ifølge opkrævning. Lejer skal senest 5 hverdage efter indflytning tilmelde sig en el-leverandør efter eget valg.

Forbrug af varme, vand og spildevand afregnes af lejeren direkte til forsyningselskab ifølge opkrævning. Udlejer gives fuldmagt til at tilmelde lejer hos Haslev Fjernvarme samt Faxe Forsyning.

Hvis lejer framelder sig forsyning uretmæssigt, vil dette blive opkrævet efterfølgende via huslejeopkrævning eller flytteopgørelse pålagt administrationsbidrag.

#### **Ad lejekontraktens § 6 – Fællesantenner m.v. og adgang til elektroniske kommunikationstjenester**

Lejemålet er forberedt tilslutning af fibernet hos Fibia.

Lejer vælger selv udbyder og betaler for eventuelt oprettelsesgebyr samt løbende forbrug, der afhænger af, hvilke ydelser og pakker lejer vælger. Udgifter til tilslutning og abonnement til TV betales ligeledes ud over lejen og direkte til udbyder.

#### **Ad lejekontraktens § 7 – Lejemålets stand ved indflytning**

Lejemålet er nyopført og overtages med nymalede vægge, lofter og træværk mv., herunder døre, karme, paneler, vindueskarme og rør (i hvid farve), med nye gulve, nyt køkken, inkl. hårde hvidevarer og nyt badeværelse, inkl. sanitet.

Ved lejemålets fraflytning skal lejemålet afleveres i samme stand som ved indflytningen, ligesom det skal afleveres i rengjort stand og med nypudsede ruder ind- og udvendigt. Køkken og alle hårde hvidevarer, sanitet m.m. skal afleveres i vel vedligeholdt stand. Hvis der i lejers tid er sket skader på f.eks. døre, køkkenlåger, bordplader, sanitet, fliser eller hårde hvidevarer, skal der ske udbedring/udskiftning af den skadede del.

Hvis lejer ikke afleverer alle nøgler ved fraflytningssynet, vil lejemålets lås/ cylinder blive omlagt, og nøgler udskiftet for lejers regning.

Lejer er ikke berettiget til at opsætte antenner, paraboler eller lignende.

Istandsættelsesarbejder ved fraflytning gennemføres af momsregistrerede håndværkere ved udlejerens foranstaltning, efter lejeren er flyttet og for lejerens regning. Lejer er forpligtet til at fraflytte lejemålet 14 dage før lejeforholdets ophør, så lejemålet kan istandsættes i denne periode. Lejer hæfter for leje og forbrug i istandsættelsesperioden. Omkostninger til istandsættelse modregnes i indestående depositum. Hvis istandsættelsesomkostningerne overstiger det indbetalte depositum, skal restbeløbet indbetales kontant efter udlejers skriftlige påkrav herom.

Lejer er ikke berettiget til at foretage ændringer af lejemålets facader og udendørsarealer, idet der ikke må opsættes markiser, legehus, hegn, drivhuse, pavilloner og lignende, uden udlejers forudgående skriftlige godkendelse. Lejer er ikke berettiget til at ændre belægninger og beplantninger, uden udlejers forudgående skriftlige godkendelse.

### **Ad lejekontraktens § 8 - Vedligeholdelse**

Lejer skal foretage vedligeholdelse så ofte, at det lejede altid er i god vedligeholdt stand. Boligen skal vedligeholdes i overensstemmelse med drifts- og vedligeholdelsesmappen, der hører til lejligheden. Såfremt fejl/service er grundet lejers manglende vedligeholdelse, kan udlejer opkræve omkostningerne til dette hos lejer.

Lejemålet må kun males hvidt.

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

Det påhviler lejer i lejeperioden at renholde alle hårde hvidevarer, rengøre afløb og riste samt pudse lejemålets vinduer ind- og udvendigt.

Der må ikke bores og/eller skrues i fliser, fuger, inventar, skabslåger og skabssider.

Lejer skal i lejeperioden vedligeholde og forny låse, håndtag og nøgler.

Det er ikke tilladt at ryge i lejemålet, dog tillades rygning på terrasse/altan. Lejer hæfter for udbedring af skader og slitage på det lejede område (terrasse/altan), som følge heraf. Rygning på udendørs fællesarealer er også tilladt.

Lejer er forpligtet til at holde det lejede udluftet, opvarmet og frostfrit. Lejer er således ansvarlig og erstatningspligtig for eventuelle fugtskader og frostsprængninger, som følge heraf.

Hvis der konstateres insekter som lopper, væggelus, sølvfisk, skægkræ eller lignende, er bekæmpelse heraf lejers ansvar, straks efter konstatering.

Det er lejers pligt at renholde og vedligeholde altan/terrasse og lejemålets udendørsarealer, herunder klippe hæk, senest omkring Sankt Hans, samt slå græs og renholde for ukrudt. Hvis dette ikke overholdes efter skriftligt påbud fra udlejer, vil vedligeholdelse af arealerne ske på udlejers foranledning, men for lejers regning. Lejer er tillige forpligtet til at rydde sne samt salte på lejemålets udendørsarealer.

Lejer anbefales at tegne indboforsikring samt udvidet glas-/kummeforsikring fra dispositionsdagen.

## **Ad lejekontraktens § 10 – Beboerrepræsentation, husdyrhold, husorden og øvrige oplysninger om det lejede**

Lejer og udlejer aftaler, at parterne kan kommunikere ved hjælp af elektronisk kommunikation jf. Lov om Leje § 13. Lejer forpligter sig til at sikre, at udlejer til enhver tid er i besiddelse af lejers gældende e-mailadresse og telefonnummer til brug for kommunikation.

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

Lejerhenvendelser skal ske via online beboer-app.

Skiltning, postkasse og dør skal ske efter ensartede retningslinjer. Ændringer kan foretages via udlejer for lejers regning.

Lejer har eksklusiv brugsret, vedligeholdelsespligt og renholdelsespligt til den til lejemålet tilknyttede terrasse/altan.

Udlejer har ret til at få eller skaffe sig adgang til det lejede, når forholdene kræver det.

### Husdyrhold

Lejer må ikke holde husdyr i lejemålet, heller ikke fugle, akvariefisk, krybdyr og lignende.

Lejer er dog berettiget til at holde en kat eller en hund på max. ca. 10 kg., hvis der indhentes dispensation fra udlejer.

Husdyret (hund eller kat) må ikke have ophold på indendørs fællesarealer og kan forlanges fjernet fra udendørs fællesarealer, hvis de er til gene for andre beboere. Husdyr (hund eller kat) må gerne passere gennem indendørs fællesarealer i forbindelse med luftning, men skal til enhver tid holdes i snor, og nærmeste udgang skal benyttes.

Lejer er ansvarlig for, at samtlige efterladenskaber bliver fjernet fra lejemålets udendørsarealer samt fællesarealerne.

Hvis husdyret (hund eller kat) er til væsentlig gene for de øvrige beboere, kan udlejer inddrage dispensationen, hvorefter husdyret straks skal fjernes.

Udlejer kan i særlige tilfælde give dispensation til større eller flere dyr.

### Behandling af personoplysninger

Udlejer vil behandle personoplysninger om lejer i hele lejeaftaleperioden og i en periode efter lejeaftalens ophør. Du kan læse mere om udlejers behandling af personoplysninger på følgende hjemmeside [www.grøndals-have.dk](http://www.grøndals-have.dk).

Dato:

Dato:

\_\_\_\_\_  
Lejer

\_\_\_\_\_  
Udlejer