

§ 11 vilkår – Støberiet, Nykøbing F.

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 lejer, idet vilkårene indeholder fravigelser fra Lov om Leje, der giver lejer færre rettigheder og/eller større forpligtigelser.

Ad lejekontraktens § 1 – Parterne og det lejede

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

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

Ad lejekontraktens § 2 – Lejeforholdets begyndelse og ophør

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 uden betalingsreduktion.

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

Det påhviler lejer at tilmelde sig folkeregisteret på lejemålets adresse – samt meddele udlejer om lejers ny adresse ved fraflytning.

Det er ikke tilladt at udleje/fremleje lejligheden 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.

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

Ad lejekontraktens § 3 - Betaling af leje:

Lejemålet er beliggende i en ejendom, der er taget i brug efter 31. december 1991, og er derfor omfattet af Lov om Leje § 54, stk. 1, nr. 1. Parterne har aftalt, at reglerne i Lov om Leje §§ 19-27, § 28, stk. 2 og 3 og §§ 29-31 vedrørende omkostningsbestemt leje og §§ 42-45 om det lejedes værdi ikke skal være gældende for denne lejeaftale. Der er i stedet aftalt "fri lejefastsættelse".

Ud over regulering af lejen med udviklingen i nettoprisindekset kan lejen reguleres efter lejelovgivningens almindelige regler, herunder som følge af ændringer i ejendommens skatter og afgifter, jf. Lov om Leje §§ 46-48, og hvis der gennemføres forbedringer af ejendommen eller af lejemålet.

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

Lejer forpligter sig til at tilmelde sig el-forsyning pr. indflytningsdatoen.

Ad lejekontraktens § 6 – Fællesantenner m.v. 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.

Ad lejekontraktens § 7 – Lejemålets stand ved indflytning

Lejemålet er nyistandsat og overtages med nymalede vægge, lofter og træværk mv., herunder døre, karme, paneler, vindueskarme, lofter og rør (i hvid farve) og 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 ud- og indvendigt. Køkken og alle hårde hvidevarer, sanitet m.m. skal afleveres i vel vedligeholdet stand. Såfremt 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. Såfremt 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, parabler eller lignende.

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

Lejer er ikke berettiget til at foretage ændringer af lejemålets 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 belægnings- og beplantninger, uden udlejers forudgående skriftlige godkendelse.

Ad lejekontraktens 8 - Vedligeholdelse:

Lejer skal foretage vedligeholdelse så ofte, at det lejede altid er i god vedligeholdet stand. Lejemålet må kun males hvidt. Gulvene vedligeholdes ved slibning og mat lakering i overensstemmelse med beboermappen, der hører til lejligheden.

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 lejlighedens vinduer ind- og udvendigt.

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

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

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 eller lignende, er bekæmpelse heraf lejers ansvar, straks efter konstatering.

Det er lejers pligt at renholde terrasse/altan. Såfremt dette ikke overholdes efter skriftligt påbud fra udlejer, vil vedligeholdelse af arealerne ske på udlejers foranledning, men for lejers regning.

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 til brug for elektronisk kommunikation.

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

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

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

Beboerhåndbog:

I lejemålet forefindes en mappe med oplysninger om vedligeholdelse og behandling af diverse træ, maling, farvekoder mv. Denne mappe tilhører lejemålet og skal afleveres til udlejer, når lejemålet fraflyttes. Bortkomne beboermapper erstattes af lejer med kr. 600,- pr. stk.

Husdyrhold:

Lejer må ikke holde husdyr i lejemålet, ej heller krybdyr, slanger og lignende. Lejer er dog berettiget til at holde en hund eller kat op til 10 kg, hvis der indhentes dispensation fra udlejer. Lejer er ansvarlig for, at samtlige efterladenskaber bliver fjernet fra lejemålets udendørsarealer, samt fællesarealerne.

Parkeringsplads:

Såfremt der er indgået aftale om leje af parkeringsplads gælder følgende vilkår.

Opsigelsesvarsel for parkeringsplads er løbende måned + 1 måned til fraflytning den første i en måned. Der anvises særlig parkeringsplads som alene må benyttes.

Biler må ikke henstilles således at de generer ind- og udkørsel fra andre. Signalthorn må ikke benyttes på parkeringsarealet.

Fremleje eller udlån må ikke finde sted uden udlejers skriftlige samtykke.

Det lejede må alene anvendes til parkering af motorkøretøj.

Forsikring af de på P-området værende effekter, der tilhører lejerer, er udlejer uvedkommende.

Hvis der er nummerplademarkering på parkeringspladsen, er det lejerens ansvar, at der er overensstemmelse mellem skiltet og køretøjets nummerplade. Ved uoverensstemmelse kan udlejer lade det parkerede fjerne for lejers regning, og der vil ikke under nogen form kunne rejses krav mod udlejer eller 3. mand.

Ved ændring af nummerpladen på køretøjet skal dette omgående meddeles til ejendommens varmemester, der for lejerens regning vil foretage rettelsen.

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 følgende hjemmeside (støberiet.com)