

§11 særlige vilkår – Golfhaven, Rønnede

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.

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 lejereduktion eller anden form for compensation 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.

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.

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 uopsigelsesperioden, 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 ny 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 forsyningsgesellschaften ifølge opkrævning. Lejer skal senest 5 hverdage efter indflytning tilmelde sig en el-leverandør efter eget valg.

Udlejer leverer vand til lejemålet, hvorfor forbrug af vand og vandaflledning afregnes af udlejer over for lejer. Lejer opkræves en månedlig a conto til dækning af forbruget, og der udarbejdes en årlig opgørelse

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

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 evt. 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) 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 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, parabler 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 udendørsarealer, idet der ikke må opsættes markiser, legehuse, 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. Lejemålet må kun males hvidt. Gulvene vedligeholdes ved slibning og mat lakering i overensstemmelse drifts- og vedligeholdelsesmappen, 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 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 håndtag, låse og nøgler.

Det er ikke tilladt at ryge i lejemålet, dog tillades rygning på terrasse. Rygning på fællesarealer er også tilladt. Lejer hæfter for udbedring af skader/slitage på det lejede område (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, skægkræ eller lignende, er bekæmpelse heraf lejers ansvar, straks efter konstatering.

Det er lejers pligt at renholde og vedligeholde terrasse og lejemålets udendørsarealer, herunder klippe hækken, senest omkring Sankt Hans, samt slå græs og renholde for ukrudt. Se "Oversigt have" vedlagt som bilag til lejekontrakten. 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 skal ligeledes sørge for rensning af tagrender.

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 til brug for elektronisk kommunikation.

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

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

Lejer har eksklusive brugsret, vedligeholdelsespligt og renholdelsespligt til den til lejemålet tilknyttede terrasse og have.

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 én kat eller én hund, hvis der indhentes dispensation fra udlejer.

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.Golfhaven.nu.