

§ 11. Særlige vilkår

Tillæg til lejekontrakt vedrørende lejemålet beliggende Inger Christensens Gade 32, 1. 4, 8220 Brabrand, indgået mellem P/S Gellerup som udlejer og Asbjørn Ørts Johnsen som lejer.

Nedenstående vilkår er fravigelser af lejelovgivningens almindelige bestemmelser, og betragtes af parterne som særligt fremhævede. De nedenfor anførte bestemmelser pålægger lejereren større forpligtelser og mindre rettigheder end angivet i lovgivningen.

Såfremt der måtte være tvivl om det indbyrdes forhold imellem lejelovgivningens almindelige regler og nærværende lejekontrakt med § 11-tillæg, gælder følgende rangorden for disse regelsæt:

- Lejekontraktens § 11 med særlige vilkår
- Lejekontraktens §§ 1-10
- Husorden
- Lejelovgivningens almindelige regler, som er gældende ved kontraktens indgåelse, men ikke eventuelle efterfølgende ændringer.

§ 11, 1 - Særlige vilkår

Udover pristalsreguleringen, reguleres lejen med eventuelle ændringer i skatter og afgifter jf. LL § 46-48. Forbedres det lejede efter principperne i lejelovens § 127 kan der tillige varsles lejeforhøjelse for forbedringerne efter lovgivningens regler herom. Der sker ingen regulering, hvis ejendommens skatter og afgifter falder.

Denne lejekontrakt er betinget af, at lejer i hele lejeperioden bor i lejligheden, samt er tilmeldt folkeregisteret på lejlighedens adresse.

Der må ikke bo flere voksne personer i lejligheden end der er beboelsesrum.

Lejer erklærer ved sin underskrift at have besigtiget prøveboligen samt plantegninger og at have mødtes med udlejer/udlejers repræsentant forud for underskrivelsen af lejekontrakten.

Er den indflytnings- eller fraflytningsdag, som er aftalt, en søn-/helligdag eller dagen før en søn-/helligdag, udskydes ind- eller fraflytningsdagen til den næste hverdag, der ikke er dagen før en søn-/helligdag.

Lejer er indforstået med, at der kan ske ændring i fællesfaciliteter og fællesforsyning. Arealet angivet i § 1 er foreløbigt og kan blive korrigeret, når endelig opmåling foreligger. Afvigelser mellem den nuværende arealangivelse i § 1 og en senere opmåling vil ikke kunne lægges til grund for en regulering af lejen, hverken i opadgående eller nedadgående retning.

Lejer er forpligtet til at give udlejer og udlejers entreprenør adgang til lejemålet i forbindelse med 1-års og 5-års gennemgangen af ejendommen med henblik på, at udlejer kan gøre et eventuelt mangelsansvar gældende overfor entreprenøren. Lejer sørger i øvrigt for uden ugrundet ophold at give udlejer meddelelse, hvis lejer konstaterer mangler ved lejemålet, så udlejer kan gøre mangelkravet gældende overfor udlejers entreprenør.

Lejemålet skal fraflyttes senest 10 arbejdsdage (lørdage, søndage og helligdage regnes ikke for arbejdsdage), før lejemålets ophør, så lejemålet kan sættes i stand. Lejer betaler leje i istandsættelsesperioden.

Når lejligheden er opsagt eller når lejer af anden grund skal flytte, skal lejer give potentielle nye lejere adgang til at bese lejligheden alle hverdage i tidsrummet kl. 16.00 – 20.00 eller i et andet tidsrum, der aftales lejer og udlejer imellem.

Ved lejlighedens ophør og aflevering af denne, skal lejligheden være fuldstændig ryddet og hovedrengjort, ligesom samtlige nøgler til lejemålet skal afleveres eller erstattes af lejer.

Lejer må tåle forbigående forstyrrelser i varme og varmtvandsforsyningen, samt udlejers afbrydelser heraf i det omfang det er nødvendigt af hensyn til eftersyn af anlægget m.v. Hvis lejer fraflytter lejligheden i varme-/vandregnskabsperioden, er lejer pligtig at betale for aflæsning af varme og vand. Ved fraflytning vil der blive tilbageholdt et rimeligt beløb af depositum til dækning af evt. efterbetalingskrav ved varme-/vandregnskabsårets afslutning.

Lejer er gjort opmærksom på, at afregningsdatoen for vand og varme endnu ikke kendes, da der er tale om en nyopført ejendom. De i lejekontraktens § 5 anførte regnskabsperioder skal derfor anses som foreløbig og udlejer forbeholder sig retten til at ændre regnskabsperioderne uden forudgående varsel.

Lejemålet er overtaget nyistandsat, dvs. nymalet på alle overflader og med nyafslebne og nylakerede gulve.

Lejer skal afholde udgifter til maling, hvidtning, tapetsering og behandling af gulve. Vedligeholdelse skal ske så ofte, at lejemålet til enhver tid er i god vedligeholdet stand. Maling omfatter udover maling af vægge og lofter også maling af radiatorer og træværk i lejligheden, herunder døre, karme, gerigter, paneler og entrédør på den indvendige side og indvendige vinduesrammer til rammernes kant og fals

Lejligheden må kun males i hvide farver. Der må ikke anvendes strukturmaling.

Træværk må ikke afsyres, og må ikke henstå ubehandlet.

Lejer er forpligtet til pudsning af ruder udvendigt gennem hele lejeperioden. Der må ikke bores huller i lejemålets vådrum ligesom der ikke må bores huller i flise-/vinylbeklædning uden udlejers skriftlige tilladelse. Der må heller ikke bores huller i gulvene af hensyn til ventilations- og vandføringer.

Lejer skal renholde og rense afløb m.m. fra vaske og gulve, herunder rense vandlåse m.m. for hår og sæberester o.l.

Lejer er forpligtet til at passe og vedligeholde den til lejemålet hørende altan/terrasse, herunder beplantning, således at den altid fremstår pæn og ordentlig.

Det er ikke tilladt at installere og anvende pejse af nogen art i lejemålet, herunder bioethanol pejs.

Såfremt der i lejligheden ved indflytningen findes hårde hvidevarer, tæpper eller andet løsøre, der ikke er nævnt i kontrakten, tilhører de ikke udlejer, og udlejer hæfter ikke for reparation eller udskiftning af disse.

Lejer bekræfter ved underskrivelse af lejekontrakten at have modtaget ejendommens energimærke. Såfremt energimærke ikke forefindes ved lejekontraktens indgåelse, er lejer indforstået med, at det eftersendes umiddelbart efter udarbejdelse.

Lejer bekræfter med din underskrift at have modtaget husorden for ejendommen og godkender på forhånd, fremsendelse af en ny udgave af husorden og vil overholde denne og dennes ændringer til alle tider.

Der er i ejendommen forbud mod rygning, det gælder både i lejlighederne, altanerne, svalegange, trappeopgange og kælder. Rygning må således kun finde sted i gården eller uden for bygningernes matrikel.

Rygning omfatter alle former for tobak, vandpiber, e-cigaretter og tilsvarende.

Ryges der i gården, skal dette ske med respekt for luftindtag såvel andre beboere.

Lejer forpligter sig ved sin underskrift til at oplyse sin e-mailadresse til udlejer samt til at orientere udlejer om eventuelle ændringer af den. Lejer skal sende e-post til info@aeejendom.dk

Udlejer er dataansvarlig for behandling af persondata i forbindelse med nærværende kontrakt. A. Enggaard A/S er databehandler. Formålet med registreringen og behandlingen af personoplysningerne er opfyldelse af lejekontrakten. Retsgrundlaget for behandlingen er opfyldelsen af nærværende kontrakt, jf. databeskyttelsesforordningens artikel 6, nr. 1, litra b. og udlejers interesser jf. artikel 6, nr. 1, litra f. Formål og retsgrundlag kan nødvendiggøre videregivelse af personoplysninger, herunder til håndværkere, beboerrepræsentation, forsyningsselskaber, huslejenævn, advokater og offentlige myndigheder samt til andre udlejere til sammenligning af lejemålene.

Få nærmere oplysning om PS Gellerups behandling af personoplysninger – se venligst www.enggaard.dk/privatlivspolitik/

Dato:

Dato:

P/S Gellerup
(Udlejer)

Asbjørn Ørts Johnsen
(Lejer)