

LEJEKONTRAKT for beboelse

Lejekontrakt til anvendelse i lejeaftaler om beboelseslejligheder, herunder blandede lejemål, og værelser i private udlejningsejendomme.

En række bestemmelser i lejelovgivningen er ufravigelige, medens andre gyldigt kan fraviges ved aftale. Ønsker parterne at aftale fravigelser af lejelovgivningens almindelige regler og/eller lejekontrakten, skal det aftalte anføres i kontraktens § 11.

Aftalte fravigelser må ikke anføres direkte i kontraktteksten (ved overstregning eller lign.), medmindre der i den fortrykte tekst er givet særlig adgang hertil.

Enkelte vilkår i den fortrykte tekst er fremhævet med *fed og kursiv*. Disse vilkår er fravigelser af lejelovgivningens almindelige regler. Hvis parterne har aftalt de forhold, der er kursive-

Autoriseret af Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter den 1. juli 2015.

ret i kontrakten, er det ikke nødvendigt at anføre de samme forhold i kontraktens § 11. Vilkår, som er anført i § 11, er tilstrækkeligt fremhævet.

Udlejerens og lejerens rettigheder og pligter i lejeforholdet er reguleret i den til enhver tid gældende lejelovgivning, medmindre parterne aftaler andet, hvor lovens regler kan fraviges.

Som bilag til lejekontrakten hører vejledning vedrørende lejekontrakt til anvendelse i lejeaftaler om beboelseslejligheder, herunder blandede lejemål, og værelser i private udlejningsejendomme. Vejledningen er en del af den autoriserede lejekontrakt.

§ 1. Parterne og det lejede

Lejemålet: Det lejede er en lejlighed et enkeltværelse en ejerlejlighed en andelsbolig
 andet: _____ Lejeforholdet er et fremlæjeforhold

Beliggende: Ørestads Boulevard 49S, 7. 3

By 2300 København S

Udlejer: Navn: AP
CVR-nr/reg. nr.: 27005748

Adresse: Dirch Passers Allé 76 c/o DEAS A/S
2000 Frederiksberg

Lejeren: Navn: Ronan Gleeson
Adresse: Knockboy, Ballinamult, Co. Waterford
Ireland

Michelle Walsh
Knocknagree, Grange, Co. Tipperary
Ireland

Areal: Lejemålets samlede bruttoetageareal udgør 53 m², der består af 2 værelser
Erhvervslokaler m.v. udgør heraf 0 m²

Brugsret til: Efter aftalen har lejer endvidere efter udlejerens anvisninger adgang og brugsret til følgende lokaliteter: (sæt x)

Fællesvaskeri Fælles gårdanlæg Loft-/kælderrum nr.:
 Cykelparkering Garage nr.: Andet: _____

Benyttelse: Det lejede må ikke uden udlejerens *skriftlige* samtykke benyttes til andet end:
Helårsbeboelse for lejeren og dennes husstand.

§ 2. Lejeforholdets begyndelse og ophør

Begyndelse: Lejeforholdet begynder den 15/08/2021 og fortsætter, indtil det opsiges, medmindre lejemålet er tidsbegrænset, jf. § 11.

Opsigelse: Opsigelsen skal være **skriftlig** fra begge parters side. Medmindre andet er aftalt og anført i kontraktens § 11, kan lejeren opsigte en lejeaftale med 3 måneders varsel til den første hverdag i en måned, der ikke er dagen før en helligdag. For accessoriske enkeltværelser er varslet dog 1 måned. Opsigelse fra udlejerens side kan ske efter §§ 82 og 83 i lejeloven.

§ 3. Betaling af leje

Leje: Den årlige leje er 127.800,00 kr.

Betaling: Lejen m.v. forfalder til betaling den 1. i hver (sæt x) Måned Kvartal

Lejen pr. måned/kvartal udgør: 10.650,00 kr.

Betalinger udover lejen udgør:

A conto varmebidrag	<u>397,50</u> kr.
A conto vandbidrag	<u>198,75</u> kr.
A conto elbidrag	kr.
A conto kølingsbidrag	kr.
Antennebidrag	kr.
Internetbidrag	kr.
Bidrag til beboerrepræsentation	kr.
Andet: _____	kr.
Andet: _____	kr.
I alt betales pr. måned/kvartal:	<u>11.246,25</u> kr.

Skatter og afgifter:

I lejen indgår skatter og afgifter pr. 01/01/2021

Ved fremtidige ændringer i skatter og afgifter vil denne dato blive taget som udgangspunkt.

Betalingssted: Lejen m.v. betales på udlejerens kontonr. _____ - _____ i
(pengeinstitut): _____
Betaling til et pengeinstitut anses for betaling på det anviste betalingssted.

Bemærk: Særlige forhold vedrørende lejefastsættelse, jf. vejledningen, skal anføres i lejekontraktens § 11.

§ 4. Depositum og forudbetalt leje

Depositum: Senest den 17/06/2021 betaler lejeren et depositum på 31.950,00 kr.
svarende til 3 måneders leje (højst 3 måneders leje).

Forudbetalt leje: Senest den 17/06/2021 betaler lejeren endvidere forudbetalt leje
svarende til 1 måneders leje (højst 3 måneders leje).

Indbetaling: Senest den 17/06/2021 betaler lejeren i alt 48.222,88 kr., svarende til:

Forudbetalt leje:	<u>10.650,00</u> kr.
Leje m.v. for perioden:	
<u>15/08/2021</u> til <u>31/08/2021</u>	<u>5.325,00</u> kr.
Depositum	<u>31.950,00</u> kr.
<u>Aconto varme (15/8/21-31/8/21)</u>	<u>198,50</u> kr.
<u>Aconto vand (15/8/21-31/8/21)</u>	<u>99,38</u> kr.
	kr.
I alt	<u>48.222,88</u> kr.

Første gang, der herefter skal betales husleje, er den 01.09.2021

§ 5. Varme, køling, vand og el

Varme:	Udlejeren leverer varme og varmt vand? (sæt x)	<input checked="" type="radio"/> Ja <input type="radio"/> Nej
Hvis ja, lejemålet opvarmes ved:		
<input checked="" type="checkbox"/> fjernvarme/naturgas		
<input type="checkbox"/> centralvarme med olie		
<input type="checkbox"/> el til opvarmning		
<input type="checkbox"/> andet: _____		

Varmeregnskabsåret begynder den 01/01/2021

Lejeren sørger selv for opvarmning af lejemålet? (sæt x)	<input type="radio"/> Ja <input checked="" type="radio"/> Nej
Hvis ja, lejemålet opvarmes ved:	
<input type="checkbox"/> el	
<input type="checkbox"/> gas	
<input type="checkbox"/> olie/petroleum	
<input type="checkbox"/> fjernvarme/naturgas	
<input type="checkbox"/> andet: _____	

Vand:	Udlejeren leverer vand til lejemålet? (sæt x)	<input checked="" type="radio"/> Ja <input type="radio"/> Nej
Hvis ja, udgiften til vand fordeles på grundlag af individuelle forbrugsmålere? (sæt x)		
Vandregnskabsåret begynder den 01/01/2021		

El:	Udlejeren leverer el til andet end varme til lejemålet? (sæt x)	<input type="radio"/> Ja <input checked="" type="radio"/> Nej
Elregnskabsåret begynder den		

Køling:	Udlejeren leverer køling til lejemålet? (sæt x)	<input type="radio"/> Ja <input checked="" type="radio"/> Nej
Hvis ja, udgiften til køling fordeles på grundlag af individuelle forbrugsmålere? (sæt x)		
Kølingsregnskabsåret begynder den		

§ 6. Fællesantennen m.v. og adgang til elektroniske kommunikationstjenester

Fællesantenne:	Udlejeren leverer fælles signalforsyning, hvor til lejer skal betale bidrag (sæt x)	<input type="radio"/> Ja <input checked="" type="radio"/> Nej
Lejernes antenneforening i ejendommen leverer fælles signalforsyning (sæt x)		
Internet:	Udlejeren leverer adgang til internet, (elektroniske kommunikationstjenester) hvortil lejeren skal betale bidrag (sæt x)	<input type="radio"/> Ja <input checked="" type="radio"/> Nej

§ 7. Lejemålets stand ved indflytning

Er/bliver lejemålets stand konstateret ved et indflytningssyn?		
Bemærk:	Pligten til at afholde indflytningssyn påhviler alle udlejere, som udlejer mere end én beboelseslejlighed.	
Bemærk:	Er det lejede mangelfuld ved lejeforholdets begyndelse, skal lejeren for ikke at miste retten til at påberåbe sig manglen senest 14 dage efter lejeforholdets begyndelse skriftligt meddele udlejeren, at lejeren vil gøre den gældende. Fristen gælder, selv om lejeren inden fristens udløb har deltaget i et indflytningssyn og har modtaget en indflytningsrapport. Fristen gælder dog ikke, hvis manglen bl.a. ikke kan opdages ved anvendelse af sædvanlig agtpågivenhed.	

§ 8. Vedligeholdelse

- Plicht: **Den indvendige vedligeholdelse af lejemålet påhviler:** (sæt x)
 Udlejeren Lejeren
- Konto: Har udlejeren den indvendige vedligeholdelsespligt, er der oprettet en konto for indvendig vedligeholdelse. Ved kontraktens oprettelse den står der kr. på kontoen.
Beløbet kan efter kontraktens oprettelse være ændret i forbindelse med udlejerns istandsættelse af lejemålet.
- Bemærk: Hvis udlejeren på fraflytningstidspunktet udlejer mere end en beboelseslejlighed, har udlejeren pligt til at afholde fraflytningssyn og udarbejde en fraflytningsrapport efter lejelovens § 98, stk. 3-5.

§ 9. Inventar

Følgende inventar i lejeforholdet tilhører ved lejemålets indgåelse udlejeren: (sæt x)

- | | | | |
|-----------------------------------|--|--|---|
| <input type="checkbox"/> Komfur | <input checked="" type="checkbox"/> Opvaskemaskine | <input type="checkbox"/> Emhætte | <input checked="" type="checkbox"/> Andet: <u>Køle/fryseskab</u> |
| <input type="checkbox"/> Køleskab | <input checked="" type="checkbox"/> Vaskemaskine | <input type="checkbox"/> Elpaneler, antal: | <input checked="" type="checkbox"/> Andet: <u>Induktionskogep</u> |
| <input type="checkbox"/> Fryser | <input checked="" type="checkbox"/> Tørretumbler | <input type="checkbox"/> Vandvarmere, antal: | <input checked="" type="checkbox"/> Andet: <u>Indbygningsovn</u> |

§ 10. Beboerrepræsentation, husdyrhold, husorden og øvrige oplysninger om det lejede

Beboerrepræsentation:

Der er ved kontraktens oprettelse etableret beboerrepræsentation
i ejendommen? (sæt x)

Ja Nej

Husdyr: Det er tilladt at holde husdyr i lejemålet? (sæt x)

Ja Nej

Bemærk: Er der aftalt særlige vilkår for husdyrtilladelser, anføres disse i kontraktens § 11.

Husorden: Der foreligger ved lejeforholdets indgåelse en husorden
for ejendommen? (sæt x)

Ja Nej

Husordenen vedlægges, såfremt en sådan findes for ejendommen.

Øvrige oplysninger om det lejede:

Der må ikke her anføres vilkår, som i sin helhed allerede følger af lejelovgivningens almindelige vilkår eller fravigelser, der skal anføres under § 11.

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

Elforbrugende installationer o.lign. må ikke tilsluttes den fælles elforsyning.

Lejer er forpligtet til selv at til- og afmelde sig som forbruger hos et el- og gasselskab i overensstemmelse med overtages- og frigørelsесdato. Forsømmer lejer sin pligt til selv at gøre dette ved lejeforholdets begyndelse eller ophør, har udlejer ret til at til- eller afmelde lejeren hos en leverandør med virkning fra ind- og fraflytningsdatoen. Kunde- forholdet mellem lejer og leverandører er udlejer uvedkommende. Lejer giver samtykke til, at udlejer videregiver lejers CPR-nr. til forsyningsselskabet. Lejer kan efterfølgende frit vælge en anden leverandør. Samtykket kan trækkes tilbage til enhver tid.

Lejer erklærer ved underskrift, at lejer ikke er registreret hos RKI.
Korttids- eller ferieudlejning af hele eller dele af lejemålet, eksempelvis via airbnb, er ikke tilladt.

Der må ikke opsættes markiser, anden afskærmning, antenner, paraboler eller lignende på ejendommen.

Det er tilladt at holde et husdyr i lejemålet, såfremt dette er én indekat eller én mindre hund, som skal godkendes af udlejer.

§ 11. Særlige vilkår

Fravigelser:

Her anføres aftalte fravigelser og tilføjelser i forhold til lejelovgivningens almindelige regler og standardkontraktens §§ 1-10. Sådanne fravigelser vil kunne medføre, at lejeren opnår færre rettigheder eller pålægges større forpligtelser end efter de almindelige bestemmelser i lejelovgivningen.

Vilkår, som i sin helhed allerede følger af lejelovgivningens almindelige vilkår eller af en husorden, må ikke anføres her. Øvrige oplysninger om det lejede anføres i kontraktens § 10.

Bemærk:

I § 11 kan bl.a. anføres om der gælder særlige vilkår for lejefastsættelsen, som der skal oplyses om i lejekontrakten, herunder fx i forhold til afkast (lejelovens § 4, stk. 5), regulering efter nettoprisindeks (lejelovens § 4, stk. 8), privat byfornyelse og boligforbedring (lejelovens § 4 a), aftalt grøn byfornyelse (lejelovens § 4 b) og fri lejefastsættelse (lejelovens § 53, stk. 3-5).

Denne lejekontrakt er betinget af, at lejer i hele lejepериодen 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 prøvelejligheden 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.
Udlejer er til enhver tid berettiget til at inddrage de(t) tildelte loft/kælder/pulterrums mod at anvise lejer et andet.

Arealet angivet i § 1 er foreløbigt og kan blive korrigeres, 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.

Udlejer har ret til overfor lejer med et varsel på 4 uger inden ikrafttrædelsestidspunktet at udsætte det i § 2 anførte begyndelsestidspunkt med indtil 4 uger uden betaling af kompensation til lejer. Må lejemålet udsættes i mere end 4 uger, betaler udlejer en dagbod på kr. 300 pr. kalenderdag indtil lejemålet kan påbegyndes, uden at der ydes lejer anden kompensation. Dagboden begynder at løbe på første dag efter den 4 ugers udsættelsesperiode.
Lejemålet er beliggende i et område, som endnu ikke er færdigbygget. Lejer må derfor tåle gener fra byggepladser mv.

Lejer er forpligtet til at give udlejer, dennes rådgivere, entreprenører m.fl. adgang til det lejede i forbindelse med 1 års og 5 års gennemgang af byggeriet, samt i forbindelse med afhjælpning af mangler.
Lejer er gjort opmærksom på, at lejemålet ligger i et nybyggeri, hvorfor der kan opstå mangler ved det lejede. Lejer skal straks indberette mangler til udlejer hvorefter de vil blive undersøgt yderligere. Lejer vil sædvanligvis ikke være berettiget til lejereduktion eller økonomisk kompensation.
Lejemålet skal fraflyttes senest 10 arbejdsdage (lørdage, søndage og helligdage regnes ikke for arbejdssdage), før lejemålets ophør, således at lejemålet kan sættes i stand. Lejer betaler leje i istandsættelsesperioden.
Når lejligheden er opsagt eller når lejer afanden 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.

Rygning er ikke tilladt i lejemålet samt på ejendommens fællesarealer.
Lejemålet er beliggende i en ejendom taget i brug efter 31.12.1991. Lejemålet er dermed omfattet af boligreguleringslovens (BRL) § 15a, jf. lejelovens (LL) § 53, stk. 3. Reglerne i BRL §§ 5-10, § 11, stk. 2 og 3 og §§ 12-14 er hermed fraveget for nærværende lejeaftale. Tilsvarende er reglerne i LL §§ 47-49 fraveget jf. LL § 53, stk. 3. Udlejer kan således ikke forlange lejen forhøjet under hensyn til det lejedes værdi, ligesom lejer ikke kan forlange lejen nedsat.

Den til enhver tid gældende leje reguleres hvert år med virkning fra den 1/1, første gang 1. januar 2022 med den procentvise stigning i nettoprisindekset fra oktober måned i det foregående år til oktober måned året forud.

Pristalsreguleringen sker af den umiddelbart før reguleringstidspunktet gældende leje. Den årlige regulering gennemføres alene ved udlejers skriftlige meddelelse til lejer. Udo over pristalsreguleringen, reguleres lejen med eventuelle stigninger i skatter og afgifter jf. LL § 50-51.

Der sker ingen regulering, hvis ejendommens skatter og afgifter falder.

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.

Såfremt 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 lejekontrakts § 5 anførte regnskabsperioder skal derfor anses som foreløbig og udlejer forbeholder sig retten til at ændre regnskabsperioderne uden forudgående varsel.

Lejemålet er overtaget nyistsandsat, dvs. nymålet på alle overflader og med nyafslebne og nylakerede gulve.

Lejer skal afholde udgifter til maling, hvidtning, tapetsering og lakering af gulve. Vedligeholdelse skal ske så ofte, at lejemålet til enhver tid er i god vedligeholdt stand. Maling omfatter udo over 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.

Der må ikke bores huller i flise-/vinylbeklædning uden udlejers skriftlige tilladelse.

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 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, såfremt lejer konstaterer mangler ved lejemålet, herunder således at udlejer kan gøre mangelkravet gældende overfor udlejers entreprenør.

Ejendommen er under opførelse imens boliglejemålet udlejes og der foreligger endnu intet energimærke. Lejer accepterer, at energimarkedet eftersendes.

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 det til enhver tid værende administrationsteam, hvilket kan findes på www.deas.dk under 'Kontakt' - 'Find ejendommens kontaktpersoner' eller til info@deas.dk.

Udlejer er dataansvarlig for behandling af persondata i forbindelse med nærværende kontrakt. DEAS 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, huslejenavn, advokater og offentlige myndigheder samt til andre udlejere til sammenligning af lejemålene.

§ 12. Underskrift

Dato:

R. Cleeson 24/06/12

Dato:

R. Cleeson 24/06/12

M. Wahl 24/06/12

Som udlejer

M. Wahl 24/06/12

Som lejer

BILAG
Vejledning juni 2015
til typeformular A,
9. udgave, af 1. juli 2015.

VEJLEDNING for beboelse

Vejledning vedrørende lejekontrakt til anvendelse i lejeaftaler om beboelseslejligheder, herunder blandede lejemål, og værelser i private udlejningsejendomme

Denne vejledning er bilag til den autoriserede standardlejekontrakt, typeformular A, 9. udgave, af 1. juli 2015 og udgør dermed en del af den autoriserede lejekontrakt.

Lejekontrakten indeholder en angivelse af parterne og en beskrivelse af det lejede samt lejerens betaling for lejemålet.

Udlejerens og lejerens rettigheder og pligter i lejeforholdet er reguleret i den til enhver tid gældende lejelovgivning, medmindre parterne aftaler andet.

Ønsker parterne at aftale fravigelser af lejelovgivningens almindelige regler og/eller lejekontrakten, skal det aftalte anføres i kontraktens § 11. Aftalte fravigelser må ikke anføres direkte i kontrakteksten (ved overstregning eller lign.), medmindre der i den fortrykte tekst er givet særlig adgang hertil.

Enkelte vilkår i lejekontraktenes fortrykte tekst er fremhævet med fed og kursiv. Disse vilkår er fravigelser af lejelovgivningens almindelige regler. Hvis parterne har aftalt de forhold, der er kursiveret i kontrakten, er det ikke nødvendigt tillige at anføre de samme forhold i kontraktens § 11.

Ønsker parterne ved lejeaftalens indgåelse at aftale fravigelser af lejelovgivningens almindelige regler og/eller lejekontrakten,

kan de særlige aftaler anføres i et særligt tillæg, i stedet for i kontraktens § 11. Kravene til et sådant tillæg følger af lejelovens § 5. Tillægget udgør herefter en del af lejekontrakten.

Tillægget må ikke indeholde ensartede lejevilkår for flere lejere i samme ejendom, når de fremtræder på en sådan måde, at lejeren må opfatte dem som standardiserede, da tillægget i så fald skal være autoriseret. Der er ikke autoriseret et særligt tillæg til typeformular A, 9. udgave.

Denne vejledning indeholder med henvisning til kontraktens bestemmelser en beskrivelse af den gældende lejelovgivning. En række bestemmelser i lejelovgivningen kan ikke fraviges til skade for lejeren, medens andre bestemmelser kan fraviges ved aftale. Vejledningen er ikke udtømmende.

For nærmere information henvises til den til enhver tid gældende lejelovgivning samt de vejledninger, der kan findes på ministeriets hjemmeside m.v.

Denne vejledning er udarbejdet i juni 2015. Opmærksomheden henledes på, at lovgivningen kan være ændret på enkelte punkter efter dette tidspunkt.

I det følgende findes oplysninger med henvisning til de enkelte bestemmelser i lejekontrakten:

1. Til lejekontrakten § 1: Parterne og det lejede

Lejelovens beskyttelse.

De almindelige rettigheder i lejelovgivningen, som gives lejeren i lejeforholdet, er gyldige mod enhver uden tinglysnings. Lejrens rettigheder er derfor sikret i de situationer, hvor ejendommen fx videresælges. En ny ejer af ejendommen må respektere de almindelige rettigheder, som lejeren har efter lejelovgivningen. Det samme gælder aftaler om forudbetaling af leje, indskud, depositum eller lign. indenfor lovens rammer.

Har en lejer derimod ved aftale erhvervet særlige rettigheder, som fx aftalt uopsigelighed, er denne ret ikke uden videre sikret over for en ny ejer af ejendommen. Denne ret kan lejeren derfor kræve tinglyst. Udgiften betales af lejeren, medmindre andet aftales.

En lejer, der er fremlejetager, nyder ikke den samme beskyttelse efter lejeloven som den almindelige lejer, da fremlejetageren i modsætning til den almindelige lejer ikke står i kontraktforhold med ejendommens ejer.

Fremleje.

Lejekontrakten kan også anvendes ved aftaler om fremleje.

Fremleje er, når den person, som efter lejeaftalen med udlejeren er lejer, videreudlejer lejligheden helt eller delvist til en anden person.

Lejeren må som udgangspunkt ikke overlade brugen af det lejede til andre.

Lejeren af en beboelseslejlighed har dog ret til at fremleje højest halvdelen af lejlighedens beboelsesrum til beboelse (i blandede lejemål beboelsesdelen). Det samlede antal personer, der bor i lejligheden, må ikke overstige antallet af beboelsesrum.

I lejligheder, der udelukkende anvendes til beboelse (dvs. ikke i blandede lejemål jf. side 9), har lejeren endvidere ret til at fremleje hele lejligheden i op til 2 år, når lejerens fravær er midlertidigt og skyldes sygdom, forretningsrejse, studieophold, midlertidig forflyttelse eller lign.

Udlejeren kan dog modsætte sig fremlejeforhold vedrørende hele lejligheden, når ejendommen omfatter færre end 13 beboelseslejligheder, når det samlede antal personer i lejligheden vil overstige antallet af beboelsesrum, eller når udlejeren i øvrigt har rimelig grund til at modsætte sig fremlejeforholdet.

Alle aftaler om fremleje, dvs. mellem fremlejetageren og fremlejetageren, skal indgås skriftligt, og fremlejetageren skal inden fremlejepérioden begyndelse give udlejeren kopi af fremlejeaftalen.

I fremlejeforhold kan lejeren ved lejeaftalens indgåelse såvel som i lejepérioden i stedet for depositum vælge at stille sikkerhed i form af bankgaranti eller indestående på særskilt deponeeringskonto.

2. Tillæjekontrakten § 2: Lejeforholdets begyndelse og ophør

Lejernes opsigelse.

Det følger af lejeloven, at lejeaftalen af lejeren kan opsiges med 3 måneders varsel, medmindre andet varsel er aftalt imellem parterne. Aftale herom anføres i kontrakten § 11.

Lejeren kan med 1 måneds varsel opsigte en lejeaftale om et accessorisk enkeltværelse, medmindre andet er aftalt. Aftale herom anføres i kontrakten § 11. Et accessorisk enkeltværelse er et værelse, som er en del af udlejerenes beboelseslejlighed, eller en del af et en- eller tofamilieshus, som udlejeren bebor.

Lejeren kan med 3 måneders varsel opsigte en lejeaftale om et separat enkeltværelse (klubværelse), medmindre andet er aftalt. Aftale herom anføres i kontrakten § 11. Et separat enkeltværelse er et værelse, som ikke er en del af udlejerenes beboelseslejlighed, eller en del af et en- eller tofamilieshus, som udlejeren bebor.

Udlejerenes opsigelse.

Lejeaftalen kan af udlejeren kun opsiges i tilfælde, som er omfattet af reglerne i lejelovens §§ 82 og 83, og med det varsel, der efter reglerne i lejelovens § 86 er knyttet til den enkelte type opsigelse, hvorfra bl.a. fremgår:

- at accessoriske enkeltværelser kan opsiges med 1 måneds varsel, medmindre længere varsel er aftalt, og
- at en beboelseslejlighed i et hus, hvori der på tidspunktet for aftalens indgåelse kun findes to beboelseslejligheder, hvorfra ejeren bebor den ene, kan opsiges med 1 års varsel.

Det fremgår endvidere, at andre lejeaftaler under visse betingelser kan opsiges af udlejeren, når udlejeren ønsker selv at benytte det lejede. Opsielsesvarslet er i disse situationer 1 år.

Loven indeholder enkelte andre opsigelsesgrunde, herunder lejerens manglende jagtagelse af god skik og orden. Opsielsesvarslet er her 3 måneder.

Det skal i kontrakten § 1 oplyses, om det lejede er en lejlighed eller et værelse. Er der tale om en lejlighed, skal det ligeledes oplyses, om lejligheden er en ejerlejlighed eller en andelsbolig. Hvis der er tale om en anden type lejemål, angives hvilken.

En ejer eller en andelshaver, der kun udlejer en enkelt ejerlejlighed eller andelsbolig, har efter lejelovens § 82, litra c, en særlig mulighed for at opsigte lejeren med 1 års varsel, hvis ejeren eller andelshaveren selv agter at benytte boligen. For ejerlejligheder gælder i øvrigt den særlige regel i lejelovens § 84, litra d, hvor der er angivet en række betingelser, som skal være opfyldt for, at udlejeren kan opsigte lejeaftalen.

Uanset opsigelsesvarslets længde gælder det, at der siges op til den første hverdag i en måned, der ikke er dagen før en helligdag.

Reglerne i lejeloven om udlejeren opsigelse kan ikke aftales fravæget til skade for lejeren, før udlejeren har op sagt lejekontrakten. Parterne kan således fx aftale, at lejeren kan flytte efter en kortere frist.

Tidsbegrænsede lejeaftaler.

Parterne kan ved aftalens indgåelse aftale, at lejeaftalen skal være tidsbegrænset, jf. lejelovens § 80, hvis tidsbegrænsningen er tilstrækkeligt begrundet i udlejerenes forhold. En særlig grundelse for at udleje tidsbegrænset kan fx være udstationering eller midlertidig forflyttelse. Boligretten kan tilsidesætte vilkåret om tidbegrænsning, hvis det ikke anses for tilstrækkeligt begrundet i udlejerenes forhold. Der foreligger en omfattende praksis vedrørende begrundelse for tidsbegrænset udlejning.

En aftale om tidsbegrænsning af lejeaftalen skal indføjes i lejekontrakten § 11, og det kan være hensigtsmæssigt heri at oplyse begrundelsen for tidsbegrænsningen.

En lejekontrakt, der indeholder aftale om en tidsbegrænsning af lejeforholdet, stiller som udgangspunkt lejeren ringere end efter de almindelige regler i lejeloven. Tidsbegrænsningsvilkåret kan derfor i kommuner med boligregulering tilsidesættes, hvis det skønnes, at lejeaftalen efter en samlet bedømmelse er indgået på vilkår, der er mere byrdefulde for lejeren end de vilkår, der gælder for andre lejere i ejendommen, uanset at udlejeren har en særlig begrundelse for at udleje tidsbegrænset,

Tidsbegrænsede lejeaftaler ophører uden opsigelse, når lejepérioden efter lejeaftalen udløber. En tidsbegrænset lejeaftale kan kun bringes til ophør i lejeperiode, hvis dette er aftalt mellem parterne, eller hvis den anden part misligholder aftalen. Aftalen indføjes i kontrakten § 11. Er det mellem parterne aftalt, at lejemålet i lejeperiode skal kunne opsiges, gælder lejelovens almindelige opsigelsesregler, jf. ovenfor.

3. Til lejekontrakten § 3:

Betaling af leje m.v.

Fastsættelse og regulering af lejen.

Reglerne om fastsættelse og regulering af lejen findes primært i lejeloven og boligreguleringensloven. Det afhænger af lejemålets art og beliggenhed, hvilke regler i disse love lejen fastsættes og reguleres efter.

Lejefastsættelse ved aftalens indgåelse.

I kommuner, hvor boligreguleringens kapitel II-IV finder anvendelse - såkaldte regulerede kommuner - gælder der særlige regler om lejens størrelse ved lejeaftalens indgåelse, jf. boligreguleringens § 5, stk. I.

Hovedreglen er, at lejens størrelse ikke må overstige det beløb, som udgør den omkostningsbestemte leje for lejemålet med et beregnet tillæg for evt. forbedringer.

Der gælder særlige regler for "små-ejendomme", jf. nedenfor.

Som undtagelse herfra kan lejen dog for "gennemgribende forbedrede lejemål" aftales til et beløb, der ikke væsentligt overstiger det lejedes værdi. Boligreguleringens § 5, stk. 2, indeholder en definition af "gennemgribende forbedrede lejemål".

Afgørelse af, hvorvidt lejen væsentligt overstiger det lejedes værdi, beror på en sammenligning med den leje, som betales for tilsvarende lejemål i kvarteret eller området med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdsesstand.

For lejemål med omkostningsbestemt leje gælder endvidere, at der ved lejeaftalens indgåelse ikke kan aftales en leje eller lejevilkår, der efter en samlet bedømmelse er mere byrdefulde for lejeren end de vilkår, der gælder for andre lejere i ejendommen.

I kommuner, hvor boligreguleringens kap. II-IV ikke er gældende - såkaldte uregulerede kommuner - gælder ingen særlige regler om lejens størrelse ved lejeaftalens indgåelse, men lejeren kan efter aftalens indgåelse forlange lejen sat ned, hvis den væsentligt overstiger det lejedes værdi.

Lejeregulering i lejeperiode.

Som udgangspunkt reguleres lejen for lejemål beliggende i regulerede kommuner efter reglerne om omkostningsbestemt husleje, medens lejen for lejemål beliggende i uregulerede kommuner reguleres efter reglerne om det lejedes værdi.

Småejendomme.

Som undtagelse fra de ovenfor nævnte regler om lejens fastsættelse og regulering gælder der i regulerede kommuner særlige regler for lejemål i ejendomme, som 1. januar 1995 omfattede 6 eller færre beboelseslejligheder (småejendomme).

Ved fastsættelse og regulering af lejen for disse lejemål gælder reglerne om det lejedes værdi således, at lejen i disse ejendomme kan forhøjes eller nedsættes, hvis den er væsentligt lavere henholdsvis væsentligt højere end den leje, der betales for tilsvarende lejemål i større ejendomme, hvor lejen er reguleret efter reglerne om omkostningsbestemt leje.

Enkeltværelser.

For separate enkeltværelser (klubværelser) i regulerede kommuner fastsættes og reguleres lejen efter reglerne om omkostningsbestemt leje.

I enkeltværelser til beboelse, hvor værelserne er en del af udlejerenes beboelseslejlighed eller en del af et en- eller tofamiliehus, som udlejeren bebor, og i klubværelser i uregulerede kommuner fastsættes og reguleres lejen efter det lejedes værdi.

Blandede lejemål.

Lejen for blandede lejemål - dvs. lejemål, der anvendes både til beboelse og til andet end beboelse - reguleres som udgangspunkt på samme måde som rene beboelseslejemål.

Hvis de lokaler, som anvendes til beboelse, og de lokaler, som alene anvendes til andet end beboelse, er beliggende i hver sin fysiske enhed, gælder der imidlertid særlige regler for de lokaler, der alene anvendes til andet end beboelse, jf. erhvervs-lejeloven.

Skatter og afgifter.

Både i regulerede og uregulerede kommuner er det muligt at varsle særskilte lejeforhøjelser som følge af stigninger i ejendommens skatter og afgifter. I den omkostningsbestemte husleje kan skatter og afgifter alternativt medtages i driftsbudgettet.

Bortfalder eller nedsættes skatter og afgifter, skal udlejeren med virkning fra nedsættelsestidspunktet foretage en tilsvarende lejenedsættelse for de lejligheder og lokaler, i hvis leje udgiften har været indregnet.

Nettoprisindeksregulering.

Udlejeren kan i visse situationer vælge at regulere lejen efter udviklingen i Danmarks Statistikks nettoprisindeks. Der findes 2 former for nettoprisregulering, som er undtagelser fra de almindelige regler om lejeregulering.

For lejemål i ejendomme med omkostningsbestemt leje kan udlejeren beslutte, at lejen én gang om året og i perioder på 2 år ad gangen reguleres efter nettoprisindeks i stedet for efter reglerne om omkostningsbestemt husleje.

For andre ejendomme samt for lejemål, hvor lejen er fastsat efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, kan det aftales, at lejen under lejeforholdets beståen skal reguleres én gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistikks nettoprisindeks. Den nettoprisindeksregulerede leje kan kræves nedsat, hvis den væsentligt overstiger det lejedes værdi.

En aftale om regulering af lejen efter nettoprisindeks skal indføjes i lejekontraktens § 11. Det bør heraf fremgå, hvilket tidspunkt, der danner udgangspunkt for reguleringen, og hvilken værdi nettoprisindekset har på dette tidspunkt. Det skal endvidere fremgå, hvornår lejen første gang vil blive reguleret.

"Fri lejefastsættelse".

Både i regulerede og uregulerede kommuner kan aftaler om "fri lejefastsættelse", jf. lejelovens § 53, stk. 3-6, indgå i lejeaftaler om:

- beboelseslejligheder i ejendomme, der er taget i brug efter den 31. december 1991
- beboelseslejligheder, der den 31. december 1991 lovligt udelukkende benyttedes til erhvervsformål. Det samme gælder for lokaler, der senest forinden denne dato lovligt var benyttet udelukkende til eller lovligt var indrettet udelukkende til erhvervsformål og
- beboelseslejlighed eller enkeltværelse, der er nyindrettet i en tagetage, som den 1. september 2002 ikke var benyttet til eller registreret som beboelse, samt i nypåbyggede etager, hvortil der er givet byggetilladelse efter den 1. juli 2004.

Indgås en aftale om fri lejefastsættelse, kan lejen kun sættes ned i de tilfælde, hvor der er aftalt en leje, der er urimelig høj. Lejeren har således ikke som ellers mulighed for at få lejen sat ned, selvom den aftalte leje væsentligt overstiger den omkostningsbestemte leje eller det lejedes værdi.

En aftale om fri lejefastsættelse og om lejeregulering i lejepериoden skal indføres i lejekontraktens § 11.

Er der indgået en lejeaftale om fri lejefastsættelse, kan det aftales, at lejen i lejepериoden skal reguleres efter nettoprisindeks. Aftalen skal indføjes i lejekontraktens § 11.

Fremgår det ikke af lejeaftalen, at lejen kan reguleres efter nettoprisindeks, kan lejen ikke reguleres i lejepериoden. Lejen kan dog reguleres som følge af stigninger i og pålæg af nye skatter og afgifter. I lejemål i uregulerede kommuner kræves særskilt aftale herom. Aftalen skal indføjes i lejekontraktens § 11.

Indeksfinansieret boligbyggeri.

Der findes særlige regler for lejefastsættelsen i ejendomme, hvis opførelse er finansieret med indekslån.

Efter disse regler kan lejen fastsættes således, at den samlede lejeindtægt kan dække ejendommens nødvendige driftsudgifter på tidspunktet for ejendommens opførelse med tillæg af afkastning af ejendommens værdi.

Tilsvarende regler gælder for ejendomme taget i brug efter 1. januar 1989, der er opført af og udlejes af udlejere omfattet af lov om realrenteafgift.

For begge typer af ejendomme gælder der særlige regler for regulering af lejen i lejepериoden.

Forbedringer.

Hvis udlejeren har gennemført forbedringer af det lejede, kan der efter nærmere fastsatte regler kræves lejeforhøjelse herfor.

Lejens betaling.

Udlejeren bestemmer, hvordan de nævnte beløb betales og anviser en konto i et pengeinstitut, hvor lejen og de hertil knyttede bidrag betales.

Det kan aftales, at lejen skal betales for en periode af 3 måneder ad gangen. En sådan aftale skal fremgå af § 11. En længere periode end 3 måneder kan ikke gyldigt aftales.

Pligtige pengeydelser.

For en række betalinger i lejeforholdet gælder, at de er "pligtige pengeydelser", hvilket betyder, at udlejeren kan opnæve lejeaftalen under iagttagelse af visse betingelser, hvis de pligtige pengeydelser ikke betales. Beløb, der er pligtige pengeydelser, er bl.a. leje, depositum og forudbetalt leje og regulering heraf, varmebetaling, antenne- og internetbidrag, a conto bidrag for vand, betaling for køling samt betaling af påkravsgæbryr.

Forfalder lejen m.v. til betaling på en helligdag, en lørdag eller grundlovsdag, udskydes forfaltsdagen til den efterfølgende hverdag. Rettidig betaling af husleje er betaling, som foretages senest på forfaltsdagen

Betales lejen ikke rettidigt, kan udlejeren afgive påkrav herom. Påkravet kan tidligst afgives efter 3. hverdag efter sidste rettidige betalingsdag. Udlejeren kan opkræve et gebyr herfor, som er fastsat i lejeloven.

4. Til lejekontraktens § 4: Depositum og forudbetalt leje

Depositum.

Udlejeren kan i lejeaftalen betinge sig, at lejeren betaler et depositum til sikkerhed for lejerens forpligtelser ved fraflytning. Depositum kan højest svare til 3 måneders leje. I fremlejeforhold kan lejeren vælge at stille bankgaranti eller deponere i stedet for at indbetale depositum.

Forudbetalt leje.

Udlejeren kan endvidere betinge sig, at lejeren ved lejeaftalens indgåelse forud betaler et beløb, som højest svarer til 3 måneders leje. Sådan forudbetalt leje kan lejeren lade indgå som huslejetabaling i de sidste 3 måneder af lejepериoden.

Både depositum og forudbetalt leje kan kræves forholdsmaessigt forhøjet, når lejen forhøjes. Forhøjelsen kan opkræves med lige store månedlige beløb over samme antal måneder, som depositum og forudbetalt leje svarede til i forhold til lejen ved lejeforholdets indgåelse. Det bør fremgå specificeret af lejeopkrævningerne, hvilket beløb der udgør selve lejen, og hvilke beløb der vedrører regulering af forudbetalt leje og regulering af depositum.

5. Til lejekontraktens § 5: Varme, køling, vand og el

Felterne i lejekontrakten afkrydses, dels af hensyn til oplysning om det lejede, dels af hensyn til de oplysninger, som kommunen har brug for ved en eventuel boligstøtteberegnung.

I ejendomme, hvor udlejeren leverer varme og varmt vand samt el til andet end opvarmning, og i ejendomme, hvor betaling for vand og køling sker efter forbrugsmålere, skal lejeren som hovedregel indbetale a conto beløb til dækning af udlejers udgifter.

Udgiften til lejemålets opvarmning og forsyning med varmt vand samt el til andet end opvarmning kan ikke indeholdes i lejen. Det samme gælder for udgiften til vandsforbrug og køling, hvis fordelingen af udgiften sker efter målere. Dette gælder dog ikke for enkeltværelser til beboelse, hvor udgiften til opvarmning, vand, el til andet end opvarmning og køling kan være indeholdt i lejen.

Ved vand-, varme-, el- og kølingsregnskabsårets udløb skal udlejeren fremsende særskilte regnskaber for de afholdte udgifter og indbetalte a conto beløb for regnskabsperioden.

Regnskaberne skal være kommet frem til lejene senest 4 måneder efter regnskabsårets udløb. Sker leverancen af varme, el og køling fra et kollektivt forsyningsanlæg, er regnskabet dog rettidigt aflagt, hvis det er kommet frem til lejene senest 3 måneder efter, at udlejeren har modtaget endelig afregning fra forsyningsanlægget. Sker leverancen fra et kollektivt forsyningsanlæg, skal regnskabsåret følge forsyningsanlæggets.

Varmeleverandører skal sikre sig, at nærmere oplysninger om lejerens varmefordelingsmålere stilles til rådighed for lejeren på dennes anmodning, jf. § 9 i bekendtgørelse om varmefordelingsmålere, der anvendes som grundlag for fordeling af varmeudgifter.

Har lejeren betalt for lidt i a conto bidrag, kan udlejeren kræve tillægsbetaling ved den første lejetabaling, der skal finde sted, når der er forløbet 1 måned efter, at lejeren har modtaget de enkelte regnskaber. Overstiger tillægsbetningen 3 måneders leje, kan lejeren beslutte at betale i 3 lige store månedlige rater.

Har lejeren betalt for meget i a conto bidrag, gælder for både vand-, varme-, el- og kølingsregnskaber, at det for meget betalte skal tilbagebetales til lejeren, enten kontant eller ved fratag i første lejetabaling efter, at regnskabet er udsendt.

Kommer de enkelte regnskaber for sent frem, kan udlejeren ikke kræve tillægsbetaling efter regnskabet. Fremsendes regnskabet ikke inden yderligere 2 måneder efter de nævnte frister, kan lejeren undlade at indbetale a conto bidrag, indtil lejeren har modtaget regnskabet og har modtaget et eventuelt for meget betalt bidrag for den afsluttede regnskabsperiode.

Det skal ved afkrydsning angives, om udlejeren leverer el til lejemålet. Hvis dette ikke er tilfældet, skal lejeren selv sørge for at indgå aftale med en el-leverandør om levering heraf.

6. Til lejekontraktens § 7: Vedligeholdelsesstand ved indflytning

I lejekontraktens § 7 skal parterne ved afkrydsning angive, om lejemåles stand er eller bliver konstateret ved et indflytningssyn.

Udlejere af beboelseslejligheder skal udarbejde en indflytningsrapport. Udarbejdelsen skal ske i samarbejde med lejeren, således at lejeren indkaldes til deltagelse i et indflytningssyn i forbindelse med indflytningen.

Udlejeren, der kun udlejer en bolig, herunder ejeren af en enkelt ejer- eller andelsbolig, har dog ikke pligt til at afholde indflytningssyn. Udlejerns forhold på tidspunktet, hvor lejeren kan disponere over lejemålet, vil være afgørende for, om udlejeren har pligt til at afholde syn. Det vil typisk være fra lejeforholdets begyndelse. Er der tvivl om, hvorvidt udlejeren alene udlejer én bolig, kan lejeren anmode udlejeren om at underskrive en tro og love-erklæring om, at denne alene udlejer en bolig.

Udlejere af enkeltværelser har heller ikke pligt til at afholde indflytningssyn.

Udlejeren skal indkalde lejeren til deltagelse i indflytningssynet. Der gælder ikke specifikke regler for, hvornår og hvordan lejeren skal indkaldes, men det forudsættes, at lejeren indkaldes med så tilpas lang frist, at lejeren har mulighed for at være til stede.

I indflytningsrapporten angives, hvordan lejemålets stand er ved indflytningen.

Indflytningsrapporten skal udleveres til lejeren ved synet eller sendes til lejeren senest 2 uger efter synet, hvis denne ikke er til stede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af rapporten.

Lejemålet skal til sin tid afleveres i samme stand, medmindre andet aftales, jf. dog nedenstående afsnit om istandsættelse ved fraflytning - indvendig.

Det kan ikke aftales, at det lejede skal afleveres i bedre stand, end det var ved indflytningen.

Er det lejede ikke ved overtagelsen i den stand, som lejeren ifølge aftalen kan kræve, skal lejeren overfor udlejeren gøre manglen gældende senest 14 dage efter lejeforholdets begyndelse. Fristen gælder, selvom lejeren inden fristens udløb har deltaget i et indflytningssyn og har modtaget en indflytningsrapport. Hvis udlejeren ikke reagerer, har lejeren mulighed for at lade væsentlige mangler udbedre for udlejerns regning, at kræve at udlejeren betaler en erstatning, eller at hæve aftalen. Lejerens mangelsbeføjelser er således afhængig af, at lejeren gør brug af sin indsigelsesadgang senest 14 dage efter lejeforholdets begyndelse. Har lejeren gjort indsigelse uden, at manglen er udbedret, hæfter lejeren ikke for manglen i forbindelse med fraflytning.

7. Til lejekontraktens § 8:

Vedligeholdelse

Indvendig vedligeholdelse.

Den indvendige vedligeholdelse omfatter maling, hvidtning, tapetsering og lakering af gulve i det lejede.

Maling omfatter maling af radiatorer og træværk i lejligheden, herunder døre, karme, geriger, paneler, entredør på den indvendige side og indvendige vinduesrammer til rammernes kant og fals.

Hvis ikke andet aftales, påhviler den indvendige vedligeholdelse af lejemålet udlejeren.

Udlejeren skal i så fald månedsvist afsætte et beløb på en indvendig vedligeholdeskonto for lejligheden.

Udlejeren har også pligt til at afsætte beløb til indvendig vedligeholdelse for blandede lejemål - dvs. lejemål, der anvendes til både beboelse og til andet end beboelse - og for enkeltværelser til beboelse. Er lokalerne beliggende i hver sin fysiske enhed, skal der dog kun afsættes beløb til indvendig vedligeholdelse for beboelsesdelen.

Udlejeren skal hvert år senest 3 måneder efter regnskabsårets afslutning skriftligt oplyse lejeren om, hvilket beløb der står på kontoen for indvendig vedligeholdelse.

Lejeren kan kræve, at udlejeren foretager indvendig vedligeholdelse af lejemålet så ofte, at det lejede altid er i god vedligeholdt stand, og såfremt udgiften kan afholdes af det beløb, der er til rådighed på vedligeholdeskontoen.

Når udlejeren efter udførte vedligeholdelsesarbejder fradrager beløb på vedligeholdelseskontoen, skal lejeren samtidig have en skriftlig opgørelse over de afholdte udgifter med oplysning om, hvilket beløb der herefter er til rådighed.

Uden forudgående aftale med udlejeren kan en lejer, der selv har ladet arbejder udføre, ikke kræve betaling af indstændende på den indvendige vedligeholdelseskonto. Ligeledes kan udlejeren bestemme, hvilke håndværkere der skal udføre arbejdet.

Det kan aftales, at den indvendige vedligeholdelse påhviler lejeren. Dette indebærer, at lejeren ud over lejen selv skal afholde udgifter til maling, hvidtning, tapetsering og lakering af gulve i det lejede. Aftale herom angives ved afkrydsning ved "Lejeren" i kontraktens § 8. Udlejeren kan kræve, at vedligeholdelse skal ske så ofte, at det lejede altid er i god vedligeholdt stand.

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

Udvendig vedligeholdelse.

Al anden vedligeholdelse end maling, hvidtning, tapetsering og lakering af gulve i det lejede betragtes som udvendig vedligeholdelse.

Hvis ikke andet aftales, påhviler den udvendige vedligeholdelse af lejemålet, bortset fra låse og nøgler, udlejeren.

Udlejeren skal holde ejendommen og det lejede forsvarligt ved lige. Alle indretninger til udløb og til forsyning med lys, gas, vand, varme og kulde skal holdes i god og brugbar stand. Udlejeren skal ligeledes sørge for renholdelse og sædvanlig belysning af ejendommen og adgangsvejene til det lejede, ligesom udlejeren skal renholde fortov, gård og andre sælles indretninger.

Er der ikke aftalt andet, skal lejeren i lejepérioden foretage vedligeholdelse og fornøden fornyelse af låse og nøgler, så disse altid er i god vedligeholdt stand.

Der kan mellem lejeren og udlejeren aftales en anden vedligeholdelsesfordeling, fx således, at lejeren påtager sig at skulle vedligeholde og eventuelt forny toiletkummer, haner, køleskabe, køkkenborde, blandingsbatterier, ruder, gulve, gulvbelægning og lign. Aftaler, hvorefter lejeren påtager sig at vedligeholde andet end låse og nøgler, skal indføjes i lejekontraktens § 11.

For lejemål, der er omfattet af boligreguleringslovens kapitel II-IV, kan det dog ikke aftales, at lejeren overtager udlejerns pligt til udvendig vedligeholdelse. Det kan dog aftales, at lejeren skal vedligeholde den have, som indgår i det lejede.

Er der mellem lejeren og udlejeren aftalt en sådan anden vedligeholdelsesfordeling, skal lejeren i lejepérioden foretage vedligeholdelse så ofte, at de pågældende indretninger altid er i god vedligeholdt stand.

Fraflytningssyn mv..

Udlejere, der på fraflytningstidspunktet udlejer mere end én beboelseslejlighed, er forpligtet til at afholde fraflytningssyn sammen med lejeren og udarbejde en fraflytningsrapport efter lejelovens § 98, stk. 3-5.

Istandsættelse ved fraflytning - indvendig.

Har udlejeren pligten til at foretage den indvendige vedligeholdelse af lejemålet, vil lejeren alene kunne blive mødt med krav om at male osv., hvis lejeren har påført lejemålet skader. Lejeren skal således ikke udbedre forringelse, som skyldes slid og ælde.

Har lejeren ved aftalen overtaget den indvendige vedligeholdelsesprijs, skal lejeren ved lejeforholdets ophør aflevere lejemålet i samme stand som ved overleveringen. Det betyder, at lejeren inden fraflytning skal udføre den vedligeholdelse af lofter, vægge, gulve osv., som burde have været udført i løbet af lejepериодen.

Istandsættelse ved fraflytning - udvendig.

Låse og nøgler og eventuelle andre genstande, som efter aftalen er omfattet af lejernas udvendige vedligeholdelsesforpligtelse, skal ved lejeforholdets ophør afleveres i samme stand som ved overleveringen med undtagelse af den forringelse, som skyldes almindeligt slid og ælde, dog under forudsætning af, at genstandene har været løbende vedligeholdt.

Det kan ikke aftales, at det lejede skal afleveres i en bedre stand, end det var ved indflytningen.

8. Til lejekontraktens § 10: Beboerrepræsentation, husorden og øvrige oplysninger om det lejede

Beboerrepræsentation.

Beboerrepræsentanterne kan på nogle områder indgå aftaler med udlejeren på de øvrige lejeres vegne, herunder bl.a. aftaler om gennemførelse af fælles forbedringer i ejendommen. Endvidere gælder der i forbindelse med varsling af lejeforhøjelser og varsling af fælles forbedringer særlige regler for ejendomme med beboerrepræsentation.

Husorden.

Det påhviler udlejeren at sørge for, at der i det hele hersker orden i ejendommen. Reglerne herfor kan være nedskrevet i en husorden.

Er der valgt beboerrepræsentanter, kan et beboermøde vedtage en husorden. Den er gældende, medmindre udlejeren har vægtige grunde til at modsætte sig dette.

Lejeren skal følge disse regler og andre rimelige påbud til sikring af god husorden og en forsvarlig brug af det lejede.

Øvrige oplysninger om det lejede.

Her anføres oplysninger om det lejede fx praktiske oplysninger om forholdene i ejendommen m.v.

9. Til lejekontraktens § 11:

Særlige vilkår

Her skal anføres alle aftalte fravigelser fra lejelovgivningen og lejekontraktens trykte bestemmelser. Sådanne aftaler vil kunne medføre, at lejeren opnår færre rettigheder eller pålægges større forpligtelser end efter de almindelige bestemmelser i lejelovgivningen.

De aftalte særlige vilkår har forrang i forhold til lejeaftalens øvrige vilkår.

Det angives i kontraktens § 11, om der gælder særlige vilkår for lejefastsættelse, der skal oplyses om i lejekontrakten, herunder fx i forhold til privat byfornyelse og boligforbedring, afkastberegningen, aftalt grøn byfornyelse, regulering efter nettoprisindeks og fri lejefastsættelse. Opremsningen er ikke udtommende.

Er der ikke plads til de særlige vilkår under kontraktens § 11, flyttes vilkårene om i eller fortsættes i et tillæg til lejekontrakten. Det anbefales, at et tillæg til lejekontrakten underskrives særskilt.

Øvrige oplysninger om det lejede, der ikke har karakter af særlige vilkår mellem parterne, anføres under kontraktens § 10.

Aftale om digital kommunikation.

Ønsker udlejeren og lejeren at give hinanden mulighed for at bruge fx e-mail til at udveksle digitale dokumenter, hvor der i lejelovgivningen stilles krav om skriftlighed, eller hvor der foreskrives en meddelelsespligt mellem parterne, der ikke hensigtsmæssigt lader sig gennemføre på andre måder end skriftligt, skal dette aftales mellem parterne. Er der ikke indgået en sådan aftale kan skriftlighedskrav i lejelovgivningen alene opfyldes ved at fremsende papirdokumenter.

En sådan aftale kan angives i kontraktens § 11. Der stilles ikke krav til indholdet af aftalen. Aftalen kan formuleres bredt eller afgrænses til bestemte meddelelser. Aftalen bør angive, hvilke mailadresser der kan anvendes. Visse oplysninger kan dog ikke være omfattet af en sådan aftale, jf. lejelovens § 4, stk. 2. Aftalen kan til enhver tid opsiges uden varsel.

Privat byfornyelse og aftalt boligforbedring.

For lejemål, som er ombygget efter den tidligere gældende lov om privat byfornyelse, eller efter kapitel 5 i den tidligere gældende lov om byfornyelse, og hvor lejeforhøjelse er beregnet efter samme love, skal det udtrykkeligt oplyses i lejeaftalen, at lejemålet er ombygget i henhold til lov om privat byfornyelse eller efter kapitel 5 i den tidligere gældende lov om byfornyelse. Af lejelovens § 4 a fremgår, hvilke oplysninger, der nærmere skal angives i kontrakten.

Afkast.

Ønsker udlejeren at opkræve en leje, hvor afkastet beregnes efter § 9, stk. 2, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, skal det fremgå af lejeaftalen. Af lejelovens § 4, stk. 5, fremgår, hvilke oplysninger der nærmere skal angives i kontrakten.

Aftalt grøn byfornyelse.

For lejemål, som er ombygget efter bestemmelserne om aftalt grøn byfornyelse i kapitel 6 a i lov om byfornyelse og udvikling af byer, og hvor lejeforhøjelse er beregnet efter lejelovens § 58 a, skal det udtrykkeligt oplyses i lejeaftalen, at lejemålet er ombygget efter kapitel 6 a i lov om byfornyelse og udvikling af byer.

Regulering efter nettoprisindeks.

For lejeaftaler, som er omfattet af udlejerenes beslutning om regulering efter nettoprisindeks, jf. § 9 a i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, og som indgås, efter at udlejeren har truffet beslutning om en sådan regulering, skal det fremgå af lejeaftalen, at lejen reguleres efter nettoprisindeks. Af lejelovens § 4, stk. 8, fremgår, hvilke oplysninger der nærmere skal angives i kontrakten.

Fri lejefastsættelse.

Der henvises til afsnittet i vejledningens pkt. 3 herom. Af lejelovens §§ 53, stk. 3-5, fremgår, hvilke oplysninger der nærmere skal angives i kontrakten,

Afkast.

Ønsker udlejeren at opkræve en leje, hvor afkastet beregnes efter § 9, stk. 2, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, skal det fremgå af lejeaftalen. Af lejelovens § 4, stk. 5, fremgår, hvilke oplysninger der nærmere skal angives i kontrakten.

Aftalt grøn byfornyelse.

For lejemål, som er ombygget efter bestemmelserne om aftalt grøn byfornyelse i kapitel 6 a i lov om byfornyelse og udvikling af byer, og hvor lejeforhøjelse er beregnet efter lejelovens § 58 a, skal det udtrykkeligt oplyses i lejeaftalen, at lejemålet er ombygget efter kapitel 6 a i lov om byfornyelse og udvikling af byer.

Regulering efter nettoprisindeks.

For lejeaftaler, som er omfattet af udlejerenes beslutning om regulering efter nettoprisindeks, jf. § 9 a i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, og som indgås, efter at udlejeren har truffet beslutning om en sådan regulering, skal det fremgå af lejeaftalen, at lejen reguleres efter nettoprisindeks. Af lejelovens § 4, stk. 8, fremgår, hvilke oplysninger der nærmere skal angives i kontrakten.

Fri lejefastsættelse.

Der henvises til afsnittet i vejledningens pkt. 3 herom. Af lejelovens §§ 53, stk. 3-5, fremgår, hvilke oplysninger der nærmere skal angives i kontrakten,

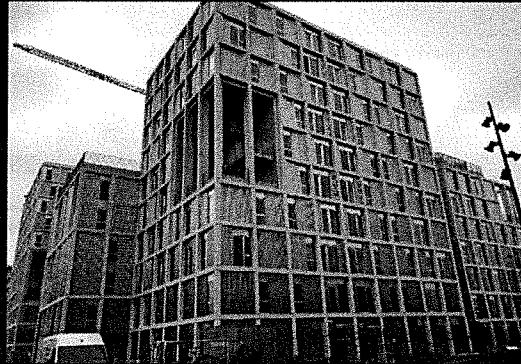
R. Cleesøe 24/06/21

M. Nørhøj 24/06/2021

SPAR PÅ ENERGIEN I DIN BYGNING

- nye bygninger

Energimærkningsrapport
Ørestads Boulevard 49S
2300 København S



Bygningens energimærke:



Gyldig fra 8. december 2020
Til den 8. december 2030.

Energimærkningsnummer 311481330



Energistyrelsen

ENERGIKONSULENTENS KONKLUSION

Denne rapport indeholder konklusionen af den bygningsgennemgang, der er foretaget for at kontrollere om bygningen lever op til energikravene til nye bygninger i byggetilladelsen.

Konklusionen er at

BYGNINGEN LEVER OP TIL KRAVENE I BYGGETILLAELSEN

Med venlig hilsen

Jonas Bondegaard

OBH Ingeniørservice A/S

Agerhatten 25, 5220 Odense SØ

obh@obh-gruppen.dk

tlf. 70217240

ENERGIKONSULENTENS UDDYBENDE KOMMENTARER

Om byggetilladelsen

Energimærket er udarbejdet på baggrund af byggetilladelsen af 09-07-2019.

Byggetilladelsen angiver at byggeriet skal udføres i henhold til bygningsreglement 2018. Byggeriet er klassificeret som energiklasse 2018.

Om energirammen

Det beregnede energiforbrug er 24,9 kWh/m² år, hvilket opfylder kravet for energiklasse 2018 i BR18 på 30,2 kWh/m² år.

Det vurderes derfor at energirammen overholdes i henhold til de gældende krav.

Om varmetabsrammen

Det samlede dimensionerende transmissionstab, er 7,7 W/m². Dette overholder det maksimalt tilladte transmissionstab på 12,7 W/m².

Det vurderes derfor at varmetabsrammen overholdes i henhold til de gældende krav.

Om mindste varmeisolering

Det vurderes at kravene til mindste varmeisolering overholdes.

Om installationerne

Det vurderes at kravene til tekniske installationer overholdes.

Bygningen opvarmes med fjernvarme.

Bygningens brugsvand produceres i varmtvandsbeholdere.

Der er solceller på taget.

Andre kommentarer

De angivne energipriser er beregnet ud fra en række grundlæggende standardforudsætninger og vil kunne afvige i forhold til en kommende sammenligning med en årsopgørelse. En afvigelse kan f.eks. være i forhold til det daglige brugsmønster, antal beboere eller de ønskede rumtemperaturer i bygningen på årsbasis.

Energipriserne har ingen indflydelse på energimærkets indplacering.

ENERGIMÆRKET

ENERGIMÆRKNING AF NYE BYGNINGER

Energimærkning af nyopførte bygninger har til formål at kontrollere om bygningen lever op til energikravene i byggetilladelsen.

Mærkningen udføres af en energikonsulent som måler bygningen op og undersøger kvaliteten af isolering, vinduer og døre, varmeinstallation m.v. På det grundlag vurderer konsulenten om bygningen lever op til bygningsreglementets energikrav og evt. særlige krav i byggetilladelsen.

Bygningsreglementet sætter krav til hvor meget energi, der skal tilføres bygningen udefra (energiramme) ved normal brug af bygningen. Derudover sætter reglementet minimumskrav til isoleringsstandarden af bygningen (Varmetab) og til visse bygningskomponenter og installationer (mindste varmeisolering, effektivitet mv.).



BYGNINGENS ENERGIMÆRKE

På energimærkningsskalaen vises bygningens nuværende energimærke.

Nye bygninger skal i dag som minimum leve op til energikravene for A2015.

Nuværende



Nye bygninger

Årligt varmeforbrug

114,88 MWh fjernvarme 75.999 kr

Årlig overproduktion af el

-3.894 kWh fra solceller 700 kr

Samlet energiudgift

Samlet CO₂ udledning 76.699 kr

6,70 ton

BAGGRUNDSINFORMATION

BYGNINGSBESKRIVELSE

Hovedbygning

Adresse	Ørestads Boulevard 49S, 2300 København S
BBR nr.....	101-726070-8
Bygningens anvendelse i følge BBR	Etagebolig-bygning, flerfamiliehus eller to-familiehus
Opførelsesår	2020
Varmeforsyning.....	Fjernvarme
Supplerende varme.....	Ingen
Boligareal i følge BBR	0 m ²
Erhvervsareal i følge BBR	0 m ²
Opvarmet bygningsareal.....	4710 m ²
Heraf tagetage opvarmet.....	0 m ²
Heraf kælderetage opvarmet	437 m ²
Uopvarmet kælderetage	0 m ²
Energimærke	A2015

KOMMENTARER TIL BYGNINGSBESKRIVELSEN

Bygningen er opført som en etage ejendom.

Energimærkningsrapporten er udarbejdet på baggrund af besigtigelsen, samt følgende dokumenter:

- Byggetilladelse
- Data på udvendige døre og vinduer
- Data på varme/ventilationsanlæg
- Data på solcelleanlæg
- Energirammeberegning i xml format
- Tegninger

FIRMA

Firmanummer 600001

CVR-nummer 66819116

OBH Ingeniørservice A/S

Agerhatten 25, 5220 Odense SØ

obh@obh-gruppen.dk

tlf. 70217240

Ved energikonsulent

Jonas Bondegaard

KLAGEMULIGHEDER

Du kan som ejer eller køber af ejendommen klage over faglige og kvalitetsmæssige forhold vedrørende energimærkningen. Klagen skal i første omgang rettes til det certificerede energimærkningsfirma, der har udarbejdet mærkningen.

Klagen skal være modtaget hos det certificerede energimærkningsfirma, senest:

- 1 år efter energimærkningsrapportens dato, eller
- 1 år efter den overtagesesdag, som er aftalt mellem sælger og køber, hvis bygningen efter indberetningen af energimærkningsrapporten har fået ny ejer, dog senest 6 år efter energimærkningsrapportens datering.

Klagen skal indgives på et skema, som er udarbejdet af Energistyrelsen. Dette skema finder du på <https://ens.dk/ansvarsomraader/energimaerkning-af-bygninger/klagevejledning>

Det certificerede energimærkningsfirma behandler klagen og meddeler skriftligt sin afgørelse af klagen til dig som klager. Det certificerede energimærkningsfirms afgørelse kan herefter påklages til Energistyrelsen. Dette skal ske inden 4 uger efter modtagelsen af det certificerede energimærkningsfirms afgørelse af sagen.

Klagen kan i alle tilfælde indbringes af bygningens ejer, herunder i givet fald en ejerforening, en andelsforening, anpartsforening eller et boligselskab, ejere af ejerlejligheder, andelshavere, anpartshavere og aktionærer i et boligselskab, samt købere eller erhververe af energimærkede bygninger eller lejligheder.

Reglerne fremgår af §§ 38 og 39 i bekendtgørelse nr. 793 af 7. juli 2019 med senere ændringer.

Energistyrelsen fører tilsyn med energimærkningsordningen. Til brug for stikprøvekontrol af om energimærkningspligten er overholdt, kan Energistyrelsen indhente oplysninger i elektronisk form fra andre offentlige myndigheder om bygninger og ejerforhold mv. med henblik på at kunne foretage samkøring af registre i kontroløjemed.

Energistyrelsens adresse er:

Energistyrelsen
Carsten Niebuhrs Gade 43
1577 København V
E-mail: ens@dens.dk

R. Cleson 24/06/21

M. Madsen 24/06/2021

Energimærke

Ørestads Boulevard 49S
2300 København S

A A A B C D E F G

2020

2015

2010

B

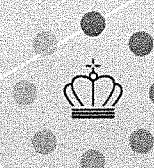
C

D

E

F

G



Energistyrelsen

Gyldig fra den 8. december 2020 til den 8. december 2030

Energimærkningsnummer 311481330



HUSORDEN

for

Kronehaverne

Ørestads Boulevard 49

1. Der må ikke uden udlejers skriftlige samtykke foretages nogen form for ændring af det lejede, herunder forsyne det med fast gulvbelægning, fjerne, flytte eller ombytte lejemålets inventar/installationer.
2. Sker der skader på installationer, ledninger m.v., skal lejer straks anmeldte dette til ejendommens vicevært, så nødvendig udbedring kan ske hurtigst muligt.
3. Vandspild skal undgås, og dryppende haner samt utætte cisterner skal omgående anmeldes til ejendommens vicevært.
4. Husholdningsmaskiner og tekniske hjælpemidler må ikke ved støj eller på anden måde være til gene for ejendommens øvrige beboere. Boremaskiner og andet støjende værktøj må ikke bruges efter kl. 20:00.
5. Musikinstrumenter, musikanlæg, radio og TV m.v. må ikke være til gene for ejendommens øvrige beboere og må almindeligvis ikke bruges i tidsrummet kl. 24:00-06:00.
6. Radio- og fjernsynsatantener, herunder paraboler, må ikke opsættes.
7. Der må ikke ryges i de enkelte lejemål eller på ejendommens fællesarealer. Dog er det tilladt at ryge på egen terrasse/altan. Cigaretskodder må ikke smides ud fra altanen og må ikke henkastes på fællesområder.
8. Der må ikke opsættes altankasser og markiser, ligesom der ikke må fastmonteres lamper eller andre genstande på facaderne eller altanerne.
9. Tøjtørring og -luftning må ikke finde sted fra vinduer eller altankanter, ligesom det ikke er tilladt at ryste tæpper, duge og lignende fra vinduer eller altankanter.
10. Der må på altanerne ikke benyttes tørrestativer, hvor stativets højde overstiger altankanten.



11. Altanerne må ikke anvendes til opmagasinering af fx affald, flyttekasser eller hårde hvidevarer.
12. Afskærmning eller afdækning af altanerne er forbudt.
13. Barnevogne, cykler, knallerter m.v. må kun stilles på de steder, udlejer har anvist. Ejendele, der er anbragt andre steder, vil blive fjernet uden varsel.
14. Børn må ikke lege eller støje på trapper, gange eller i kælderen.
15. Ejendommens beplantning må ikke beskadiges, afbrækkes eller plukkes.
16. Gang- og flisearealer skal holdes rene og ryddelige, ligesom der ikke må opbevares indbo, sko eller lignende i trappegangene.
17. Fodring af fritlevende dyr er ikke tilladt, heller ikke ved foderbræt, fuglekasser eller lignende.
18. Parkering af biler eller motorcykler i ejendommens p-kælder må alene ske, såfremt der er indgået p-pladskontrakt. For øvrig parkering henvises til offentlige parkeringspladser.
19. Affald må kun lægges i de dertil indrettede affaldscontainere og skal pakkes i lukkede affaldsposer, så forurening undgås. Storskrald, affald og kasserede ting, der ikke kan fjernes af den almindelig dagrenovation påhviler det lejer selv at bortskaffe, hvorfor dette ikke må henstilles på ejendommen.
20. Regler for fælleslokale, herunder særskilte udlejningsbestemmelser, kan fås hos ejendommens vicevært eller ejendomsadministrator.
21. Det er tilladt at holde ét husdyr i lejemålet, herunder enten én mindre hund på max 10 kg. eller én kat. Hunde skal holdes i snor på alle fællesarealer.
Husdyret må ikke være til gene for ejendommens øvrige beboere. Tilladelse til husdyrhold skal indhentes hos administrator.

R. Closson 24/06/21
M. Wahba 24/06/2021

I øvrigt henvises til Lejelovens og lejekontraktens bestemmelser.

LOKALBOLIG PROJEKT APS' DATAPOLITIK

LokalBolig Projekt ApS ("Butikken") er underlagt databeskyttelsesloven og persondataforordningen (GDPR), hvilket bl.a. betyder, at Butikken er forpligtet til at oplyse dig om, hvilke af dine personoplysninger Butikken behandler, samt hvilke rettigheder du har i forbindelse hermed.

1. DATAANSVARLIG

LokalBolig Projekt ApS, Strandvejen 62F, 2900 Hellerup telefon 32 53 22 22, CVR.nr. 3522 4912, e-mail projektsalg@lokabolig.dk

2. PERSONOPLYSNINGER OG FORMÅL

I forbindelse med leje eller udlejning af bolig, herunder besvarelse af henvendelse fra mulige lejere eller såfremt du indgår et samarbejde med Butikken, har Butikken i **nødvendigt omfang** behov for at behandle og opbevare følgende kategorier af oplysninger:

- Navn, adresse, e-mailadresse og telefonnummer
- Personnummer/CPR.nr.
- Kontonummer
- Økonomiske oplysninger
- Oplysninger i ansøgninger fra lejere

Alle oplysninger bliver behandlet fortroligt i overensstemmelse med databeskyttelsesloven og persondataforordningen.

Butikkens behandlingsgrundlag udspringer af både den legitime interesse, jfr. artikel 6 (1) (f) i persondataforordningen, som Butikken har i at behandle og opbevare kundedata, samt nødvendigheden heraf for at kunne udleje boliger, vurdere lejere samt besvare henvendelser fra lejere. Derudover behandles personoplysninger i forbindelse med udfærdigelse af lejekontrakter m.v., jfr. artikel 6 (1) (b) i persondataforordningen (opfyldelse af en kontrakt). Derudover udspringer behandlingsgrundlaget af, at Butikken i forbindelse hvidvaskloven er forpligtet til at indsamle og opbevare sygesikringsbevis og pas, kørekort eller andet billede-ID, herunder dit CPR.nr., jfr. artikel 6 (1) (c) i persondataforordningen og databeskyttelseslovens § 11, stk. 2, nr. 1. Derudover behandler Butikken dit CPR.nr. ved digital signering samt ved vurdering af din kreditværdighed, når der skal indgås en lejekontrakt, hvis du har givet samtykke hertil, jfr. artikel 6 (1) (a) i persondataforordningen samt databeskyttelseslovens § 11, stk. 2, nr. 2.

Såfremt du indgår i et samarbejde med Butikken, har Butikken en legitim interesse, jfr. artikel 6 (1) (f) i persondataforordningen i at behandle nødvendige personoplysninger om dig.

3. MODTAGERE OG BEHANDLERE AF PERSONOPLYSNINGER

Dine personoplysninger behandles af Butikken og hovedkontoret for LokalBolig-kæden, medmindre anden brug følger af henvendelsens natur eller opgavens art. Dine oplysninger vil i nødvendigt omfang eksempelvis blive videregivet til, sagens parter (udlejer/lejer), andre mæglere i LokalBolig-kæden og rådgivere (f.eks. advokater).

Butikken videregiver dit CPR.nr. til udlejer i forbindelse med kreditvurdering af dig, når der skal indgås en lejekontrakt, hvis du har givet samtykke hertil, jfr. artikel 6 (1) (a) i persondataforordningen samt databeskyttelseslovens § 11, stk. 2, nr. 2.

Derudover videregiver Butikken dit CPR.nr. til udlejer og administrator i forbindelse med tilmelding til forsyningsselskaberne, hvis du har givet samtykke hertil, jfr. artikel 6 (1) (a) i persondataforordningen samt databeskyttelseslovens § 11, stk. 2, nr. 2.

Dine personoplysninger kan også blive videregivet til vores samarbejdspartnere og databehandlere, såfremt videregivelsen er formålstjenestelig eller nødvendig for Butikkens behandling af din sag.

I forbindelse med oprettelse af din sag i Butikkens IT-systemer, vil dine oplysninger i nødvendigt omfang blive videregivet til Support-IT (Hosting), Esoft (Boligfotografering), Mindworking (Boligsystem, markedsføringssystem og Hjemmeside), mailchimp og EstateTool (kunde-boligsystem).

Endvidere kan dine oplysninger i nødvendigt omfang blive videregivet til ejendomsadministratorer, forsyningsselskaber, tekstforfatter samt Butikkens bogholder.

4. ADGANG TIL INDSIGT, BERIGTIGELSE, SLETNING, BEGRÆNSNING, DATAPORTABILITET ELLER INDSIGELSER

Du har mulighed for at få indsigt i, hvilke informationer Butikken har registreret om dig. Ønsker du det, udleverer Butikken en elektronisk kopi af de indsamlede oplysninger.

Du kan til enhver tid gøre indsigelse mod, at oplysninger om dig gøres til genstand for behandling. Du har derudover ret til at kræve registrerede personoplysninger om dig berigtet eller slettet eller behandlingen heraf begrænset. Såfremt du under sagens behandling, gør indsigelser mod Butikkens behandling af dine oplysninger, eller anmoder om sletning eller begrænsning af oplysninger, som er nødvendige for behandling af sagen, jfr. pkt. 2, vil Butikken ikke længere kunne behandle sagen og sagen vil blive afregnet iht. de indgåede aftaler.

Du har i visse tilfælde ret til at få udleveret eller overført dine personoplysninger til en anden dataansvarlig.

Der kan efter persondataforordningen være konkrete situationer, hvor Butikken ikke er forpligtet til at efterkomme ovenstående rettigheder.

Hvis du ønsker udnytte ovenstående rettigheder, skal du rette henvendelse til: aut@lokalbolig.dk eller Thomas Høeg Mogensen email: thm@lokalbolig.dk.

5. VARIGHED AF OPBEVARING

Personoplysningerne i forbindelse med udlejning vil blive opbevaret forsvarligt i 2 år fra sagen er arkiveret. Dette er bl.a. med henblik på håndtering af eventuelle ansvarssager.

Oplysninger om mulige lejere: Såfremt der ikke indgås en lejekontrakt, slettes oplysningerne 6 måneder efter seneste aktivitet (via telefon, mail eller app).

Oplysninger om mulige udlejere/developer/kunder: Hvis der ikke har været dialog vedr. udlejning af deres projekter slettes oplysningerne efter 12 måneder

Personoplysninger om samarbejdspartnere/kunder opbevares i 6 måneder efter samarbejdet er ophørt/vores salær og evt. udlæg er afregnet.

6. KLAGE

Du har mulighed for at klage over behandlingen af personoplysninger. Klage indgives til Datatilsynet, Borgergade 28, 5, 1300 København K, dt@datatilsynet.dk.

Ronan Gleeson 24/06/21.

M. Walsh 24/06/2021



Ronan Gleeson

Michelle Walsh

14. juni 2021

Kundenummer 13-557-153-2

Team telefon +45 39 46 69 08
admteam8@deas.dk

Tillykke med jeres nye bolig

Vi sender jer her jeres lejekontrakt for jeres lejlighed på Ørestads Boulevard 49S, 7. 3. Kontrakten træder i kraft den 15. august 2021.

Vi beder jer:

- Underskrive kontrakten elektronisk senest den 17. juni 2021

Indbetaling

Sammen med lejekontrakten modtager I et indbetalingeskort. Når I underskriver lejekontrakten, skal I indbetale første måneds husleje inkl. aconto, tre måneders depositum og en måneds forudbetalt leje.

Når vi har modtaget lejekontrakten med jeres underskrift og indbetalingen, får I kontraktens genpart, der er underskrevet for udlejer.

Indflytning

I vil modtage en indkaldelse til et indflytningssyn og udlevering af nøgler. I skal være opmærksom på, at nøgler ikke kan udleveres før der er afholdt indflytningssyn.

Tilmelding til El-leverandør og Nets

I skal selv tilmelde jer som ny bruger hos det selskab, der leverer el og eventuelt gas. Når I tilmelder jer, skal I oplyse jeres adresse samt eventuelt målernummer.

I har mulighed for at betale jeres leje via Betalingsservice (Nets). For at blive tilmeldt, skal I aflevere oplysningerne fra vedlagte FI-kort i jeres pengeinstitut, så vil aftalen om betaling gælde fra næste huslejeopkrævning.

Ejendommens energimærke

I får også en kopi af forsiden af ejendommens energimærke med de vigtigste oplysninger. Hvis I gerne vil have hele energimærket, kan I kontakte ejendomsadministrator Institutionelle investorer, team 8, telefon +45 39 46 69 08, e-mail admteam8@deas.dk.

Personoplysninger

Vi har registreret personoplysninger om dig, herunder dine kontaktoplysninger, oplysninger om lejeforholdet og dit cpr nr. Udlejer er dataansvarlig for behandlingen af persondata i forbindelse med nærværende lejekontrakt. DEAS A/S er databehandler. Formålet med registreringen og behandlingen af personoplysningerne er opfyldelse af nærværende kontrakt. Retsgrundlaget for behandlingen er persondataforordningens artikel 6, nr. 1, litra b.

Personoplysningerne vil blive videresendt til de modtagere, som personoplysningerne skal videresendes til for at nærværende kontrakt kan opfylles herunder diverse forsyningsselskaber. Desuden er den dataansvarlige i henhold til persondataforordningens artikel 6, nr. 1, litra f, berettiget til at videresende personoplysninger til en tredjemand, således at tredjemand kan varetage sine interesser i forbindelse med sammenligningssager om lejens størrelse i lignende lejemål.



Personoplysningerne vil blive opbevaret frem til og med, at ethvert krav i forbindelse med nærværende kontrakt er ophørt.
Personoplysningerne vil derudover blive opbevaret efter fraflytning, hvis det er nødvendigt for i fremtiden at kunne dokumentere
forhold angående udlejningsejendommen, herunder angående lejefastsættelse, dokumentation for tidligere anvendelse af lejemålet.
Hvis du vil vide mere om DEAS behandling af dine personoplysninger og dine rettigheder, kan du finde vores privatlivspolitik under
<https://deas.dk/om-deas/privatlivspolitik>

Har I spørgsmål?

Hvis I har spørgsmål til lejekontrakten eller indflytningen, er I velkommen til at kontakte os. Vi anbefaler, at I læser på vores
hjemmeside www.deas.dk, om de ting I bør være opmærksomme på, når I flytter ind.

Vi håber, I vil finde jer godt i jeres nye bolig.

R. Onan Gleeson 24/06/21

M. Walsh 24/06/2021