

Tillæg til lejekontrakt mellem Dette tillæg til lejekontrakten er en del af lejeaftalens § 11. De nedenstående bestemmelser fraviger typeformular A10 eller lejelovgivningens bestemmelser og har forrang. Såfremt en eller flere bestemmelser strider imod præceptive bestemmelser, betyder det ikke at tillæggets øvrige indhold herved bortfalder

§11, stk. 1 - Indkaldelse til indflytningssyn

Lejer indkaldes hermed til indflytningssyn i lejemålet 01.10.2023 kl. 12:00, hvor der samtidig udleveres nøgler.

§11, stk. 2 - Digital kommunikation

Lejer og udlejer aftaler, at parterne kan kommunikere ved hjælp af elektronisk kommunikation jf. lejelovens § 13, stk. 1. Parterne forpligter sig til at sikre, at modparten til enhver tid er i besiddelse af partens gældende e-mailadresse til brug for kommunikation.

§11, stk. 3 - Personlige informationer

Lejer har pligt til, at oplyse om ændringer i nedenstående informationer:

Fulde navn

Adresse

Email

Mobil

§11, stk. 4 - Huslejeregulering efter nettoprisindekset

Lejen reguleres i lejeperioden efter nettoprisindekset, jf. lejelovens §53 stk. 2. Hver den 1. januar reguleres den gældende leje ekskl. aconto betalinger med stigningen i nettoprisindekset fra oktober måned året før til oktober måned forud for reguleringstidspunktet.

Reguleringen sker således:

Gældende leje/gammelt indeks x nyt indeks = ny leje.

Foruden regulering efter nettoprisindekset gælder lejelovgivningens almindelige regler om lejeregulering, herunder regulering til det lejedes værdi jf. lejelovens § 42-45 og regulering af skatter og afgifter jf. lejelovens § 46-48. Lejen reguleres først gang 1. januar 2024.

§11, stk. 5 - Røgfri beboelse

Rygning er ikke tilladt inden døre, hverken i lejligheden eller på fællesarealer. Rygning forårsager skader, herunder eksempelvis på tapet, væv, lofter og træværk og gør dermed de istandsættelsesudgifter der er ved lejers fraflytning højere. Rygning i lejemålet anses derfor som misligholdelse af lejemålet.

§11, stk. 6 - Totalforbud mod husdyr

Lejer må ikke holde husdyr af nogen art, herunder fisk, stuefugle, gnavere i bur. Flere og flere personer har allergier mod forskellige dyr og ved at have dyr i lejemålet, kan udlejer ikke fremover garantere eventuelt svært allergiske lejere, at der ikke har været holdt dyr i lejemålet. Selv ved god hygiejne og påpasselighed opleves desuden støj- og lugtgener, samt øget vedligeholdelsesbehov, såfremt der holdes dyr. Der må således ikke holdes nogen former for dyr i lejemålet af hensyn til fremtidige lejere, samt ejendommens øvrige beboere. Lejers misligholdelse heraf er at betragte som en væsentlig misligholdelse af lejeaftalen, som kan medføre opsigelse og/eller ophævelse af lejeforholdet.

§11, stk. 7 - Kortidsudlejning og fremleje

Lejer har ikke ret til kortidsudlejning på hotellignende vilkår, som fx via Airbnb el.lign. overtrædelse vil medføre ophævelse af lejeaftalen. Lejligheden må kun anvendes til beboelse for lejer og dennes husstand og må således ikke fremlejes uden skriftlig tilladelse fra udlejer.

§11, stk. 8 - Betaling af depositum

Ved kontraktunderskrivelsen overføres det samlede depositum og første måneds husleje, hvorefter lejer modtager indbetalingskort til Betalingservice.

§11, stk. 9 - Betalingservice

Lejers betalinger til udlejer skal tilmeldes Betalingservice via Nets, således at betaling hver måned automatisk sker til udlejers konto.

§11, stk. 10 - Tilmelding til el-værk

Da udlejer ikke leverer el til lejemålet, er lejer forpligtet til senest 3 hverdage inden lejeforholdets begyndelse, at tilmelde sig som forbruger på adressen hos et elselskab. Lejer er ligeledes forpligtet til senest 3 hverdage efter fraflytning at afmelde sig som forbruger.

§11, stk. 11 - Manglende forbrugsbetalinger og gebyrer skal betales af lejer

Såfremt udlejer trods det direkte aftaleforhold mellem lejer og forsyningsvirksomheden/-erne måtte blive opkrævet betaling for en del af lejers forbrug, herunder afgifter, kan udlejer naturligvis opkræve disse hos lejer. Parterne kan aftale, at lejer skal betale et acontobeløb til udlejer til at dække udgifterne.

§11, stk. 12 - Begrænsning ved indretning

Lejer må ikke uden udlejers skriftlige samtykke ændre farven på lejemålets vægge, lofter, gulve, træ eller metal. Det påhviler lejeren at undersøge vægge og lofter for ledninger, rør og kabler, inden der bores, skrues eller bankes i vægge eller lofter. Der kan findes ledninger, rør og kabler i alle vægge og lofter. Det er ikke tilladt at bore huller i vinduesrammer, døre, skabe, klinker, fliser eller bordplader. Dette er misligholdelse og vil medføre omfattende udbedringsarbejder der skal betales af lejer.

Der tilkommer kun lejer vederlag for forbedringer foretaget af lejer, såvel under lejemålet som ved fraflytning, såfremt der foreligger en skriftlig forudgående aftale med udlejer herom. Nagelfaste ting og øvrige installationer må således ikke nedtages ved fraflytning, selv om lejer måtte have bekostet disse.

§11, stk. 13 - Udvidet vedligeholdelse

Foruden den i §8 angivne vedligeholdelse, påhviler følgende lejer: Lejer skal vedligeholde og forny ruder og holde indvendige vandhaner, gashaner og el-afbrydere forsvarligt ved lige. Lejer skal endvidere vedligeholde wc-kummer, cisterner, vaskekummer, badekar, køleskabe, komfurer, vaskemaskiner og lignende installationer. Lejeren skal endvidere rense tilstoppet afløb fra håndvask, køkkenvask og toilet. Hvis lejeren ikke opfylder pligten inden 8 dage efter, at udlejeren har opfordret lejer til det, kan udlejer istandsætte for lejerens regning.

Lejlighedens glas og kummer skal lejer selv holde forsikrede og/eller dække evt. skade på.

§11, stk. 14 - Havehold og snerydning

Lejer forestår, i fællesskab med de øvrige lejere i ejendommen, snerydning og saltning. Sneskovl og salt vil altid være til rådighed ved ejendommen.

§11, stk. 15 - Indeklimavejledning

Lejer skal sørge for at følge Sundhedsstyrelsens anbefalinger om at skabe et godt indeklima, bl.a. for at undgå fugt- og skimmelproblemer: Lejemålet opvarmes til min. 18 grader døgnet rundt, der udluftes flere gange hver dag i 5-10 minutter og emhætte anvendes ved madlavning. Lejer skal være særligt opmærksom på indeklimaet, hvis der tørres tøj i lejemålet. Møbler og andet indbo må ikke placeres helt op af kolde ydrevægge.

§11, stk. 16 - Fremvisning af lejemålet

Når lejemålet er opsagt, eller når lejer af andre grunde skal fraflytte lejemålet, skal lejer give potentielle nye lejere adgang til at bese lejemålet i tidsrummet mellem kl. 16.00 og 20.00, eller i et sådant andet tidsrum, som parterne måtte aftale, jf. lejelovens § 186.

§11, stk. 17 - Fraflytning af lejemålet

Lejer skal fraflytte lejemålet og aflevere det ryddet for inventar 14 kalenderdage før lejemålets ophør, med henblik på udlejers eventuelle istandsættelse. Lejer hæfter for lejen samt forbrugsudgifter i denne periode. Medmindre lejer har misligholdt eller vanrøgtet det lejede, begrænses lejers hæftelse for leje i istandsættelsesperioden til 14 dage.

§11, stk. 18 - Gebyr for flytteaflysninger

Gebyrer for flytte- og årsaflysninger af varme, el, gas og vand, hvor der er opsat målere, opkræves hos lejerne i henhold til forsyningsselskabernes gældende takster.

§11, stk. 19 - Istandsættelse skal udføres af udlejers egne håndværkere

Det lejede overtages nymalet på alle malbare overflader. Det lejede skal ved ophør afleveres i samme stand, som ved indflytning. Det er aftalt, at istandsættelse ved fraflytning sker ved udlejers foranstaltning og af udlejers håndværkere for lejers regning.

§11, stk. 20 - Udlevering af energimærke

Lejer kvitterer ved sin underskrift for inden lejekontraktens indgåelse at have modtaget ejendommens energimærkerapport. Lejer kan endvidere altid finde ejendommens energimærke på www.boligejer.dk ved at søge på lejemålets adresse, og herefter klikke på 'Energimærkerapport.'

§11, stk. 21 - Betingelser for lejekontraktens gyldighed

Lejekontrakten er betinget af, at lejer rettidigt har betalt de i § 4 angivne beløb. Denne lejekontrakt er at betragte som en opfordring til at gøre tilbud, indtil udlejer har underskrevet aftalen.

§11, stk. 22 - RKI

Ved underskrift på nærværende lejekontrakt bekræfter lejer, at have gennemlæst kontrakten, ligesom lejer erklærer ikke at være registreret hos RKI.

§11, stk. 23 - Behandling af persondata

Udlejer er dataansvarlig og databehandler for behandling af persondata i forbindelse med nærværende kontrakt. Formål og retsgrundlag kan nødvendiggøre videregivelse af personoplysninger, herunder til håndværkere, forsyningsselskaber, advokater og offentlige myndigheder.

§11, stk. 24 - Husorden

Den nuværende husorden kan når som helst og uden yderligere varsel ændres af udlejer ved skriftlig fremsendelse af revideret version til samtlige lejere. Såfremt der er en beboerrepræsentation i ejendommen, kan et beboermøde vedtage en husorden. En sådan husorden kan dog ikke ændre på kontraktens vilkår.