

§ 11 SÆRLIGE VILKÅR - TILLÆG TIL LEJEKONTRAKT

Mellem

[indsæt]

[indsæt]

[indsæt]

(som udlejer)

og

[indsæt]

[indsæt]

[indsæt]

(som lejer(e))

vedrørende lejemålet [indsæt]

1 LEJEMÅLETS ANVENDELSE

Det lejede, der er en ejerlejlighed, må ikke uden forudgående skriftligt samtykke fra udlejer anvendes til andet end beboelse for lejer og dennes husstand. Det lejede må ikke anvendes til liberale (bi)erhverv af nogen art. Der må ikke uden særskilt aftale holdes husdyr i det lejede. Lejer er forpligtet til at overholde Ejerforeningen Ebeltoft Havnefronts til enhver tid gældende husorden.

2 DIGITAL KOMMUNIKATION

Parterne er enige om, at meddelelser efter lejelovgivningen kan udveksles pr. e-mail. Dog kan udlejers meddelelser efter Lejelovens § 176 (udlejers opsigelse af lejemålet) og § 182, stk. 2 (udlejers påkrav til lejer om ophævelse ved manglende betaling af leje), ikke afgives pr. e-mail, jf. Lejelovens § 13, stk. 2. Nærværende aftale om digital kommunikation kan opsiges af parterne med et varsel på 1 måned til den først i en måned, der ikke er en helligdag, jf. Lejelovens § 13, stk. 1. Hver af parterne er forpligtede til at oplyse den anden part om egen e-mailadresse og evt. efterfølgende ændringer deri. Anden form for digital kommunikation end e-mail er ikke omfattet af aftalen.

Udlejers e-mailadresse: [indsæt]

Lejers e-mailadresse: [indsæt]

3 LEJEMÅLETS BEGYNDELSE

Lejemålet er under opførelse og forventes indflytningsklart den [indsæt], hvor lejemålet tager sin begyndelse. Lejer er dog forpligtet til om nødvendigt at acceptere, at datoen for lejemålets begyndelse udskydes, hvis arbejderne forsinkes, ligesom lejer er forpligtet til at give håndværkere adgang til at foretage eventuelle mangeludbedringer efter lejemålet begyndelse.

[EVT. TIDSBEGRÆSNING: Lejemålet er tidsbegrænset, idet lejekontraktens § 2 er fraveget. Lejemålet begynder den [indsæt], og ophører automatisk og uden varsel den [indsæt].]

4 LEJEFASTSÆTTELSE OG LEJEREGULERING

Lejemålet er beliggende i en ejendom, der er taget i brug efter 31. december 1991, hvorfor parterne har aftalt, at de almindelige lejefastsættelsesregler ikke skal gælde, jf. Lejelovens § 41. Lejen er i stedet fastsat i henhold til aftale om fri lejefastsættelse, jf. Lejelovens § 54, stk. 1, nr. 1.

Den årlige leje reguleres én gang årligt den 1. januar i overensstemmelse med udviklingen i nettoprisindekset. Reguleringen sker første gang den 1. januar 2025 i overensstemmelse med udviklingen i indekset fra oktober 2023 til oktober 2024. Reguleringen sker på grundlag af den til enhver tid gældende leje. Reguleringsformen vedrørende pristalsregulering kan udtrykkes således: (Gældende leje x nyt indeks) / gammelt indeks = ny leje.

Lejereguleringer gennemføres ved udlejers skriftlige meddelelse herom til lejer. Udlejer er berettiget til helt eller delvist at undlade at foretage lejeregulering, uden at dette kan betragtes som et afkald på lejeregulering i efterfølgende år.

Lejen er fastsat på grundlag af skatter og afgifter pr. 1. januar [indsæt 2022?]. Udlejer forbeholder sig ret til at regulere lejen som følge af ændringer i skatter og afgifter, ligesom udlejer forbeholder sig ret til lejeværdiregulering med henvisning til det lejedes værdi, jf. lejelovgivningens regler herom.

5 BETALING AF FORBRUG

Udover den fastsatte leje betaler lejer for lejemålets forbrug af el, vand, herunder vandafledningsafgift, og varme. Udlejer aflægger årligt forbrugsregnskab vedrørende lejemålets forbrug af vand og varme, der afregnes efter [målere]. Forbruget af el betaler lejer direkte til forsyningselskabet, idet lejer opretter sig som selvstændig bruger med virkning fra lejemålets begyndelse.

6 LEJEMÅLETS STAND, VEDLIGEHOLDELSE OG ISTANDSÆTTELSE MV.

Lejemålet overtages nyopført som angivet i indflytningsrapporten.

Det påhviler lejer at sørge for indvendig vedligeholdelse af det lejede, og fornyelse af tapet, maling, hvidtning eller anden istandsættelse, som følge af forringelse ved slid og ælde, skal foretages så ofte, det er påkrævet under hensyn til ejendommens og det lejedes karakter. Herudover skal lejeren i lejeperioden foretage ren- og vedligeholdelse og fornøden fornyelse af låse, nøgler og ruder samt holde vandhaner og elafbrydere forsvarligt vedlige. Udskiftning af el-pærer og pakninger mv., også i tilfælde af slid og ælde, påhviler også lejer. Lejer skal endvidere ren- og vedligeholde og foretage fornøden fornyelse af gulve, wc-kummer, cisterner, vaskekummer, brusekabiner, fliser, badekar, køle-/fryseskabe, komfur, emhætte, vaskemaskine, opvaskemaskine, tørretumbler, lyskilder, afløb og riste, fast inventar og lignende installationer. Lejer skal også rense tilstoppet afløb fra håndvask, køkkenvask og toilet. Lejer skal

endvidere sørge for ind- og udvendig vinduespudsning. Lejers vedligeholdelsespligt er således udvidet i forhold til lejelovgivningens almindelige regler.

Udover den indvendige vedligeholdelse af lejemålet påhviler det tillige lejer at holde terrassen/altanen til lejemålet i pæn og velholdt stand. Der må ikke laves om på terrassens/altanens oprindelige indretning, ligesom der ikke må monteres markiser til afskærmning på terrassen eller altanen.

Lejer er bekendt med, at lejemålet er nyopført, og at der i forbindelse med byggeriets færdiggørelse kan forekomme støj og gener, hvilket lejer accepterer. Ligeledes er lejer bekendt med, at der med henvisning til håndværkernes mangelsafhjælpning i ejendommen kan forekomme behov for adgang til det lejede med henblik på mangelsafhjælpning, hvilket lejer er pligtig at tåle. Lejer kan ikke i denne forbindelse rejse krav overfor udlejer, herunder om forholdsmæssigt afslag i lejen.

Dato _____

Som udlejer:

Dato _____

Som lejer(e):

[indsæt]

[indsæt]