

28. juni 2011

J. nr. 256594 se/mhk

Tillæg til lejekontrakt indgået
mellem Svanevej 4, København ApS som udlejer og XXX som lejer

11 SÆRLIGE VILKÅR

11.1.1 Lejemålet benyttedes den 31. december 1991 lovligt udelukkende til erhvervsformål, og er derfor omfattet af boligreguleringslovens § 15a, stk. 2. Parterne har aftalt, at boligreguleringslovens regler om omkostningsbestemt leje ikke skal være gældende for denne lejeaftale.

I stedet reguleres lejen hver den 1. januar efter nettoprisindekset for juli måned i det foregående år således:

$$\frac{\text{Gældende leje} \times \text{nyt indeks}}{\text{gammelt indeks}}$$

Foruden regulering efter nettoprisindekset gælder lejelovgivningens regler om lejeregulering på grund af ændringer af skatter og afgifter.

Uanset udviklingen i nettoprisindekset reguleres lejen med minimum 3% af foregående års leje.

11.2 Det lejedes tilstand ved indflytning/fracflytning:

11.2.1 Den lejede lejlighed er nystandsatt i enhver henseende ved overtagelsen.

Vægge og lofter er nymalede og gulve XXX.

Hårde hvidevarer fremtræder i velvedligeholdte og brugbare stand.

Det lejede skal ved fracflytning afleveres i nystandsatt tilstand. Ved fracflytning nystands-

sættes lejligheden i henhold til fraflytningsrapport, således at alle vægge/lofter males, træværk males i fornødent omfang, gulvene slibes/olieres i nødvendigt omfang, rengøring, herunder vinduespudsning foretages.

Det er udlejer, der vælger håndværkerne i forbindelse med istandsættelses-arbejder.

11.3 Vedligeholdelses- og fornyelsesforpligtelsen:

11.3.1 Den indvendige vedligeholdelses- og fornyelsesforpligtelse påhviler lejerens.

Ved den indvendige vedligeholdelse forstås maling, hvidtning, tapetsering.

Lejeren skal derudover i lejeperioden foretage vedligeholdelse og fornøden fornyelse af alt indvendigt i lejligheden, herunder men ikke begrænset til låse, nøgler, vinduer, vandhaner, el-afbrydere etc. Lejeren skal derudover vedligeholde og forny wc-kummer, cisterner, eventuelt inventar, herunder hårde hvidevarer og lignende installationer.

Lejeren er ikke berettiget til at foretage ændringer i det lejede uden udlejerens samtykke. Der må heller ikke uden udlejerens samtykke anbringes indretninger eller genstande, som ændrer det lejedes identitet.

Der må ikke males med andre end hvide farver. Karme, gerigter og døre mv. må ikke malerbehandles af andre end udlejerens. Der må ikke bores huller i lejemålets vinduer. Bores der huller i vinduerne, vil dette blive repareret for lejers regning. Såfremt udbedring ikke kan ske med et fornuftigt resultat til følge, kan udlejerens kræve vinduet udskiftet.

11.3.2 Lejemålet er nyistandsat på overtagelsestidspunktet. Dog kan udlejer forlange overtagelsestidspunktet udsat med op til 4 uger, hvis istandsættelsesarbejderne måtte trække ud..

11.4 Det lejedes forsyning:

11.4.1 Lejeren indbetaler á conto beløb til varme, varmt vand og á conto beløb til koldt vand, jf. § 3.

Lejeren indtegner sig som selvstændig forbruger vedrørende det lejedes forsyning med elektricitet, herunder med det lejedes forsyning med tv-signal og afregner selv med de respektive forsyningsvirksomheder.

Ved fraflytning aflæses målerne. Lejer betaler evt. gebyr til varmeafledningsfirma herfor.

11.5 Husorden:

11.5.1 Der er sammen med denne lejekontrakt udleveret et sæt husregler for ejendommen som en integreret del af nærværende lejekontrakt. Lejer godkender ved sin underskrift at være gjort bekendt med reglerne.

11.6 Forsikring:

11.6.1 Det anbefales, at lejer selv tegner en indboforsikring, idet udlejer ikke dækker genhusning eller indbo i forbindelse med skade.

11.7 Lejlighedens anvendelse:

11.7.1 Lejeren er udtrykkelig gjort bekendt med i forbindelse med indgåelse af nærværende lejeaftale, at der i 2003 er tinglyst en deklaration på ejendommen med følgende ordlyd:

”Undertegnede ejer af ejendommen matr.nr. 13 am Utterslev, København, Svanevej 4, erklærer herved for mig og alle efterfølgende ejere af nævnte ejendom og de parceller, hvori den måtte blive delt, at jeg er indforstået med, at kollegieboligerne på ejendommen stedse opretholdes for unge under uddannelse.”

Såfremt lejerens af nærværende lejlighed derfor ikke opfylder betingelsen ”under uddannelse”, er lejerens forpligtet til at opsig nærværende lejeaftale.

Det bemærkes, at parterne er enige om, at såfremt lejerens ikke opsiger lejeaftalen, at udlejer er berettiget til at opsig lejeaftalen, idet servituten medfører, at lejeaftalen kan opsiges efter lejelovens § 83, litra g, idet parterne er enige om, at vægtige grunde i så tilfælde gør det særligt magtpåliggende for udlejerens at blive løst fra lejeforholdet.

Som lejer.....

Som Udlejer :
Svanevej 4, København ApS