

Lejekontrakt

Mellem Ejendomsselskabet Naturbo ApS som udlejer
og Seniorbofællesskabet Havtorn som lejer.

Parterne

- § 1. Lejemålet
- § 2. Anvendelse
- § 3. Ikrafttræden/overtagelse
- § 4. Opsigelse/ophør
- § 5. Årlig ydelse og depositum og forudbetalt leje
- § 6. Forbrugsregnskab mv.
- § 7. Aftalt regulering af lejen
- § 8. Vedligeholdelse og fornyelser
- § 9. Husorden og brug af udenoms- og fællesarealer
- § 10. Fraflytning og tilbagelevering af lejemålet
- § 11. Bilag

Parterne

Denne lejekontrakt indgås mellem

Udlejer: Ejendomsselskabet Naturbo ApS
(herefter kaldet Udlejer)

og

Lejer: Foreningen Seniorbofællesskabet Havtorn
(herefter kaldet Lejer)

§ 1. Lejemålet

1.1. Det lejede omfatter ejendommen matr.nr. 58ec Den Nordlige Del, Velling beliggende Engbakken 140 - 168, Velling, 6950 Ringkøbing, af areal ifølge tingbogen 2.738 m². Matrikelkort over ejendommen vedlægges som **bilag 1.1**.

1.2. Lejemålet omfatter følgende arealer:

1. 1 lejlighed med køkken, bad og 2 opholdsrum	54 m ²
2. 1 lejlighed med køkken, bad og 2 opholdsrum	63 m ²
3. 4 lejligheder med køkken, bad og 2 opholdsrum	64 m ²
4. 4 lejligheder med køkken, bad og xx opholdsrum	65 m ²
5. 1 lejlighed med køkken, bad og 2 opholdsrum	68 m ²
6. 2 lejligheder med køkken, bad og xx opholdsrum	121 m ²
7. 1 lejlighed med køkken, bad og 2 opholdsrum	<u>127 m²</u>

I alt bruttoareal (boliger) 1.070 m²

Dertil kommer fællesarealer, værksted, væksthus, altangange og skure, således at det samlede areal udgør 1.373 m².

Som **bilag 1.2.a** vedlægges arealopgørelser foretaget af landinspektør, LE34. Som **bilag 1.2.b** vedlægges situationsplan over bygningerne.

Lejemålets areal er foreløbigt opgjort. Der foretages ikke regulering af lejen, såfremt en efterfølgende opmåling måtte afvige herfra.

1.3. Ejendommen er nyopført umiddelbart forud for nærværende lejekontrakts ikrafttræden.

§ 2. Anvendelse

2.1. Det lejede skal anvendes til seniorbofællesskab, således at Seniorbofællesskabet Havtorn fremlejer lejlighederne til medlemmerne af Seniorbofællesskabet Havtorn efter de nærmere aftalte vilkår.

Lejemålet må ikke uden udlejers skriftlige godkendelse anvendes til andet end seniorbofællesskab.

Det skal være muligt for alle uanset indkomstforhold, social status, etnicitet, politisk overbevisning, religion o. lign. at opnå lejemål i ejendommen.

- 2.2. Seniorbofællesskabet drives i sin helhed af Seniorbofællesskabet Havtorn, efter de med udlejer aftalte vilkår, herunder skal beboerne opfylde følgende:

2.2.1 Lejemålene skal anvendes til beboelse for medlemmerne af Seniorbofællesskabet Havtorn.

Fremlejeaftalerne mellem seniorbofællesskabet Havtorn og beboerne skal indgås på vedlagte koncept til lejeaftale, der skal indgås på den til enhver tid gældende typeformular. Koncept er vedlagt som **bilag 2.2.1**.

2.2.2 Lejemålene skal udlejes til seniorer i alderen 50 - 70+ år.

2.2.3 Ved første udlejning skal det tilstræbes, at fordelingen er således, at

- 5 af lejemålene tilstræbes udlejet til beboere i alderen 50-60 år
- 5 af lejemålene tilstræbes udlejet til beboere i alderen 60-70 år
- 4 af lejemålene tilstræbes udlejet til beboere i alderen 70 + år

Der må ikke være hjemmeboende børn i lejemålene. Ved indflytning er det en betingelse, at beboerne kan deltage aktivt i seniorbofællesskabet, således beboerne er selvhjulpne.

Seniorbofællesskabet har mulighed for at opsigte fremlejetagerne – beboerne – hvis beboeren ikke opfylder reglerne for seniorbofællesskabet. I tilfælde af tvist vil det være op til boligretten at vurdere om opsigelsen er berettiget.

- 2.3. Da lejemålet skal benyttes til beboelse, der er omfattet af lejeloven, er denne lejeaftale ligeledes omfattet af lejeloven.

Forholdet til myndigheder og tredjemand

- 2.4. Udlejer indestår for, at anvendelsen af lejemålet til det ovenfor angivne på ikrafttrædelsestidspunktet ikke strider mod lokalplan eller anden offentlig planlægning.
- 2.5. Udlejer bærer hverken ansvar eller risiko for lejers konkrete anvendelse af lejemålet, herunder for om antallet af personer i lejemålet medfører særlige miljøkrav eller krav til brandsikkerhed mv.

§ 3. Ikrafttræden/overtagelse

- 3.1. Lejemålet overtages af lejer den **.*.2021**, hvilket tidspunkt herefter er kaldet ikrafttrædelsestidspunktet.

Ejendommen er under opførelse og lejer accepterer i konsekvens heraf, at ikrafttrædelsestidspunktet kan udskydes med op til 3 måneder, således at ikrafttræden kan udskydes til **.*.2021**, uden lejer er berettiget til kompensation herfor.

- 3.2. Ejendommen er nyopført forud for indgåelse af nærværende lejeaftale, således at lejemålet overtages fuldstændig nyistandsat.

Lejemålets indretning og udstyrsniveau på ikrafttrædelsestidspunktet fremgår nærmere i vedlagte beskrivelse **bilag 3.2**, suppleret med indflytningsrapporten.

- 3.3. Lejer accepterer ved sin underskrift, at udlejer/udlejers repræsentant samt håndværkere skal have adgang til lejemålet i forbindelse med udbedring af mangler samt ved 1 og 5 års gennemgang af lejemålet.

Det er endvidere aftalt, at lejer i de første 5 år efter lejemålets ikrafttræden må tåle, at Realdania By & Byg som bygherre - efter forudgående skriftligt varsel på minimum 1 måned indtil 2 gange årligt - kan foretage fremvisning af ejendommen og lejemålet som led i selskabets formidling af projektet til særligt interesserede. Fremvisning vil omfatte en eller flere boliger, fællesfaciliteter samt udearealerne mellem bygningerne

- 3.4. I forbindelse med ikrafttrædelsen afholdes et indflytningssyn, og udlejer udarbejder på grundlag heraf en indflytningsrapport, der udleveres til lejer på indflytningssynet. Lejer skal senest 14 dage efter modtagelse af indflytningsrapporten meddele udlejer eventuelle indsigelser mod denne. Udlejer har ret og pligt til at afhjælpe eventuelle mangler inden for rimelig tid.

§ 4. Opsigelse/ophør

- 4.1. Lejer har ikke krav på erstatning i tilfælde af lejemålets opsigelse.
- 4.2. For det tilfælde, at nærværende aftale ophæves på grund af lejers misligholdelse, har beboerne i Seniorbofællesskabet Havtorn krav på at kunne indgå tidsbegrænset lejekontrakt direkte med ejer af ejendommen. En sådan lejeaftale vil være tidsbegrænset i 1 år, hvorefter lejekontrakten ophører. Lejeaftale vil i givet fald blive indgået på lignende vilkår som indeholdt i nærværende kontrakt og den af beboeren indgåede fremlejeaftale, der er indgået af typeformular A, 9. udgave

§ 5. Årlig ydelse og depositum og forudbetalt leje

- 5.1. Den samlede årlige leje udgør kr. *,00. Lejer ydes en lejerabat, således at der i lejeforholdets første * måneder betales kr. *,00 i årlig leje, der herefter stiger til kr. *,00.
- 5.2. Lejen forfalder til betaling månedsvis forud, og forfalder første gang pr. ikrafttrædelsestidspunktet, hvor der betales leje for perioden fra ikrafttrædelsestidspunktet og til udgangen af den pågældende måned. Lejen betales i øvrigt månedsvis forud hver den 1. i en måned.
- 5.3. Lejemålet er beliggende i en ejendom, der er opført efter 31. december 1991. Lejemålet er derfor omfattet af bestemmelsen i boligreguleringslovens § 15a, jf. lejelovens § 53, stk. 3.
- 5.4. Det er aftalt, at reglerne boligreguleringslovens kap. II-IVA/ lejelovens §§ 47-49 ikke finder anvendelse. Den aftalte leje er således fastsat frit efter parternes aftale, jf. lejelovens § 53, stk. 3.
- 5.5. Senest 5 dage før nøgleoverdragelse betaler lejer et kontant depositum på kr. *,00 svarende til 3 måneders leje. Depositum forrentes ikke over for lejer.

- 5.6. Depositum indestår til sikkerhed for ethvert mellemværende mellem lejer og udlejer i forbindelse med lejeforholdet herunder til sikkerhed for lejers forpligtelser i forbindelse med fraflytning. Depositum tilbagebetales helt eller delvist, når lejemålet er ophørt, lejekontrakten er aflyst, og ethvert krav fra udlejers side er fyldstgjort.
- 5.7. Senest 5 dage før nøgleoverdragelse betaler lejer endvidere kontant forudbetalt leje på kr. *,00 svarende til 3 måneders leje. Forudbetalt leje forrentes ikke over for lejer.

§ 6. Forbrugsregnskab m.v.

- 6.1. Udlejer leverer ikke varme, vand og el til lejemålet.
- 6.2. Lejer sørger selv for levering af varme, vand og el til det lejede.
- 6.3. Lejer sørger selv for tilmelding hos relevante leverandører af varme, vand og el til det lejede, og er forpligtet til at være tilmeldt i hele lejeperioden.
- 6.4. For så vidt angår levering af varme, vand og el til de enkelte enheder i det lejede, sørger lejer selv for i videst mulige omfang at sikre nødvendig til- og afmelding af brugere og aflægge forbrugsregnskaber. Hvis udlejer kommer til at hæfte overfor forsyningsselskaberne, er udgiften til lejers forbrug pligtig pengeydelse i lejeforholdet.
- 6.5. Lejer sørger for, at beboerne så vidt muligt er tilmeldt hos relevante leverandører af varme, vand og el direkte hos forsyningsselskaberne, således at lejer undgår overfor beboerne at aflægge forbrugsregnskaber i overensstemmelse med lejelovgivningens regler. I hver bolig er der opsat forbrugsmålere.
- 6.6. Lejer er frit stillet med hensyn til valg af el-leverandør.

§ 7. Aftalt regulering af lejen

- 7.1. Hvert år pr. den 1. januar, første gang den 1. januar 2022, reguleres uden særskilt varsel den umiddelbart forud for reguleringen gældende årlige leje med den procentvise ændring i nettoprisindekset fra oktobermåned det foregående år (gammelt indeks) til oktober måned forud for reguleringstidspunktet (nyt indeks).

De årlige lejereguleringer kan beregnes efter følgende formel:

$$\frac{\text{Gældende leje} \times \text{nyt indeks}}{\text{Gammelt indeks}} = \text{Ny årsleje}$$

- 7.2. Hvis Danmarks Statistik ophører med at beregne nettoprisindekset, skal reguleringen fremover ske på grundlag af et andet indeks, der afspejler prisudviklingen. Dette gælder også for alle andre ydelser, der ifølge denne lejekontrakt pristalsreguleres.
- 7.3. Endvidere reguleres lejen ved stigning eller fald i skatter og afgifter i overensstemmelse med lejelovens §§ 50-52.
- 7.4. Hvis der udføres forbedringer i det lejede, kan lejen reguleres i overensstemmelse med lejelovens regler herom.

- 7.5. Såfremt ovenstående reguleringsmuligheder ændres, tager udlejer forbehold for at regulere lejen efter den til en hver tid gældende lejelovgivning.

§ 8. Vedligeholdelse og fornyelser

- 8.1. Den udvendige vedligeholdelse og fornyelse af tag, facade, fundament, vinduesrammer og døre samt udendørs belægninger, altangange, udvendige trapper, belysning på terræn samt alle rør og ledninger i jorden påhviler udlejer.
- 8.2. Al indvendig vedligeholdelse og fornyelse af lejemålet – dvs. alt inden for lejemålets fysiske rammer – påhviler lejer, i det omfang dette er nødvendigt, for at lejemålet kan holdes i god vedligeholdelsesmæssig stand svarende til den standard, hvori lejemålet blev overtaget på ikrafttrædelsestidspunktet. Lejer er herunder forpligtet til at foretage maling, hvidtning og tapetsering af vægge og lofter samt vedligeholdelse og om fornøden fornyelse af gulvbelægninger, vandhaner, elafbrydere, edb-stik, termostater, armaturer, lyskilder af enhver art, radiatorer, ventiler, håndvask samt låse, nøgler, dørgreb, dørpumper, hængsler og beslag. Opregningen af førnævnte dele, lejer skal vedligeholde og forny, er ikke udtømmende men blot eksempler. Lejer er desuden forpligtet til at vedligeholde og om fornødent forny lejemålets indvendige side af vinduer og døre samt ruder.
- 8.3. I ejendommens vaskeri er der installeret en vaskemaskine og en tørretumbler. Maskinerne tilhører lejer, således påhviler det lejer at vedligeholde og forny maskinerne.
- De i boligerne installerede hårde hvidevarer tilhører tillige lejer, således påhviler det lejer at vedligeholde og forny de hårde hvidevarer.
- 8.4. Større ændringer/fornyelser kræver samtykke fra udlejer og medfører som udgangspunkt krav om reetablering ved fraflytning.
- 8.5. Udlejer er berettiget, men ikke forpligtet, til at foretage en årlig gennemgang af lejemålet og ejendommen i øvrigt med henblik på vurdering af vedligeholdelsesstand mv.
- 8.6. Opfylder lejer ikke uden ugrundet ophold et lejer påhvilende vedligeholdelses- eller fornyelsesarbejde efter at være skriftligt opfordret hertil af udlejer, kan udlejer lade arbejdet udføre på lejers bekostning.
- 8.7. Vedligeholdelse af arealer i form af udendørs have mv. Arealerne skal vedligeholdes i overensstemmelse med lokalplanen for området samt vedtægterne for Bydelsforeningen – Ringkøbing K Syd.

§ 9. Brug af udenoms- og fællesarealer

- 9.1. Det påhviler lejer at iagttage, at der er god ro og orden i lejemålet, og at sikre at alle beboere overholder god skik og orden.
- 9.2. Lejer og/eller beboerne er ikke berettiget til at fremleje hele lejemålet, da dette vil hindre opretholdelsen af seniorbofællesskabet, og derfor er begrænset, jf. lejelovens § 70, stk. 2 litra c.

- 9.3 Der må gerne ryges i de individuelle lejemål. Hvis der ryges i lejemålet, vil det dog medføre forøgede udgifter til istandsættelse ved fraflytning. Der må ikke ryges i fællesarealerne/fælleslokalerne.
- 9.4 Lejer er berettiget til at holde 1 husdyr pr. lejemål, dog må der ikke holdes katte. Det er en betingelse, at husdyret ikke er til gene for de øvrige beboere. Lejer må forvente øgede istandsættelsesudgifter ved fraflytning som følge af eventuelt husdyrhold.

§ 10. Fraflytning og tilbagelevering af lejemålet

- 10.1. Senest 14 dage før ophørsdagen, skal lejer tilbagelevere lejemålet med hvad dertil hører i ryddet og rengjort stand med henblik på, at udlejer kan foranledige lejemålet istandsat således, at det inden ophørstidspunktet fremstår i den stand, det var på ikrafttrædelsestidspunktet. Dette kan efter en konkret vurdering føre til, at lejemålet skal afleveres "ny-istandsat" hvis dette ved fraflytning er påkrævet.
- 10.2. Inden ophørstidspunktet har lejer – med mindre andet aftales med udlejer – ret og pligt til at fjerne alt løsøre og inventar samt tekniske installationer bekostet og indsat i lejemålet af lejer mod at bringe lejemålet tilbage til den oprindelige stand pr. ikrafttrædelsestidspunktet.
- 10.3. Senest 14 dage før ophørsdagen, gennemføres efter indkaldelse fra udlejer en fælles besigtigelse af lejemålet (flyttesyn) for fastsættelse af de vedligeholdelses- og retableringsarbejder, som skal udføres for lejers regning. Ved flyttesynet skal lejemålet være ryddet og rengjort. Ved afslutningen af flyttesynet afleverer lejer samtlige nøgler til lejemålet. Udlejer udarbejder en fraflytningsrapport og udleverer denne på flyttesynet. Efter flyttesynet er lejer følgelig afskåret fra at foretage vedligeholdelses- og retableringsarbejder i lejemålet.

§ 11. Bilag

Bilag 1.1	Matrikelkort over ejendommen
Bilag 1.2.a	Arealopgørelse
Bilag 1.2.b	Situationsplan over bygningerne
Bilag 2.2.1	Koncept til fremlejeaftale
Bilag 3.2.	Beskrivelse af lejemålets tilstand pr. ikrafttrædelsestidspunktet

Dato:
Som udlejer:

Dato:
Som lejer:

.....

.....

UDKAST