

# Om at bo til leje

## Velkommen

Velkommen til, du er nu lejer hos JMI Ejendomme A/S.

Det er vores ønske, at du vil føle dig hjemme og godt tilpas i din nye bolig.

Der kan dog være flere spørgsmål som trænger sig på i en lejeperiode, vi prøver her i denne skrivelse at kaste lidt lys over de mest gængse spørgsmål ifm.:

- Indflytningssituationen s. 2,
- Bo perioden s. 3 & 4
- Fraflytningsperioden s. 4 & 5
- Ordforklaringer s. 6.

Har du spørgsmål om selve det fysiske i lejemålet, er det Lasse vores vicevært du skal ringe til på 23 64 57 35; og går spørgsmålet ud på økonomi eller lignende er det administrationen du skal henvende dig til enten på mail [po@jmigruppen.dk](mailto:po@jmigruppen.dk) eller på tlf. 47 39 30 08.

Som lejer har du ansvaret for at passe på din bolig og holde den i god stand.

Vægge, lofter og gulve vil fremstå ny istandsatte, når du flytter ind.

Din bolig er dog en genbrugsbolig, og den vil generelt bære præg af slid og ælde, der svarer til de år, den er blevet beboet, før du flyttede ind.

Du skal passe på den, så den også kan fremstå pæn og indbydende til den næste lejer.

### **Forsikring**

Husk at tegne en indbo forsikring – gerne med glas & kummeforsikring dækning.

Skader på dit indbo dækker ejendommens forsikring nemlig ikke.

### **PBS**

En rigtig god idé er at tilmelde din husleje til PBS. Så slipper du for grimme overraskelser ved ferietid, almen forglemmelse mv.

### **Jura i private lejemål**

Forholdene for lejer og udlejer er reguleret i Lejeloven samt Boligreguleringsloven.

Begge findes på [www.retsinfo.dk](http://www.retsinfo.dk).

### **Andet**

Skifter du telefon nummer eller mail adresse mens du bor hos os, vil vi meget gerne vide det.

# Når du flytter ind

## Du har nu overtaget din bolig

### **Boligens standard ved indflytning**

Når du flytter ind, har vi netop istandsat din bolig.

Det betyder, at vægge, lofter og gulve vil fremstå ny istandsatte eller fremtræde normal istandsatte. Gulve, træværk, køkken og bad vil fremstå i god og forsvarlig stand, men det vil bære præg af slid og brug svarende til lejemålets alder.

### **Indflytningssyn**

Når du får nøglerne til din bolig, gennemfører vi samtidig et indflytningssyn, som vi indkalder til skriftligt.

Her gennemgår vi sammen lejemålets stand, og du vil få udleveret en kopi af indflytningsrapporten. Hvis du ikke vil kvittere for modtagelsen af rapporten, så sender vi den til dig senest 14 dage efter synet.

### **To ugers frist**

Hvis du ved overtagelsen af boligen konstaterer fejl, skader eller mangler i boligen, skal du senest to uger efter overtagelsen meddele os dem skriftligt.

### **Mangelvurdering**

Hvis vi vurderer, at en eller flere af de fejl, skader eller mangler er uvæsentlige, og derfor ikke skal udbedres, hæfter du ikke for dem, når du flytter.



# Mens du bor i din bolig

## Dine pligter og rettigheder

### Dine pligter i boligen

Mens du bebor din bolig, skal du passe godt på den.

Dette gør du blandt andet ved (listen er ikke udtømmelig):

- At lufte **grundigt** ud hver dag. Du har mulighed for at låne et hygrometer af os, hvis du oplever fugtproblemer i dit lejemål. Ring blot til vores vicevært.
- Løbende at rense og rengøre gulv afløb, vandlåse og ventilationsfiltre mv.
- Løbende at rengøre hårde hvidevarer, også bagved.
- Løbende at afkalke fliser, vandhaner mv. (ej med syre!).

Generelt skal din bolig altid fremtræde pæn og indbydende.

### Vores pligter

Vi har som udlejer valgt at have den indvendige vedligeholdelsespligt.

Dertil betaler du kr. 45,- pr. m<sup>2</sup> pr. år (beløbet er fastsat af ministeriet og reguleres årligt).

Denne indvendige vedligeholdelseskonto er til maling, hvidtning, tapetsering og vedligeholdelse af gulv.

Når du eller vi synes, det er tid til at male eller lakere, vil udgifter til dette blive dækket af vedligeholdelseskontoen.

Som udgangspunkt, er det os som forestår vedligeholdelsen, men ønsker du selv at vedligeholde, dækker vedligeholdelseskontoen dine materiale udgifter.

Kravet for du selv udfører vedligeholdelsesarbejdet er, at det bliver udført i en håndværksmæssigt kvalitet og ditto materialer, og du skal altid tage kontakt til os inden, du igangsætter vedligeholdelsen og køber materialer.

Opstår der problemer med gas-, el-, vand- og varmeinstallationer, vinduer, toilet og kummer, så er det os der har ansvaret for at det bliver udbedret.

Derudover er det os, der sørger for at holde ejendommen vedlige, samt sørger for at adgangsveje og fællesarealer er rene og i god og forsvarlig stand.

### Kontakt os, hvis en skade opstår

Du er forpligtet til at kontakte os, hvis du opdager en skade, og vi skal sørge for at udbedre den. Undlader du at kontakte os, skal du erstatte de udgifter, der måtte være forbundet med en ekstra istandsættelse.

### Dine rettigheder til forandringer og forbedringer - råderet

Får du gode idéer til at indrette din bolig på en anden måde, eller gerne vil have nyt badeværelse eller køkken, så kontakt os endelig. Der er flere måder at gribe det an på.

Vælger du fx selv at bekoste nyt badeværelse eller køkken og fraflytter inden afskrivningsperioden, vil du have penge til gode hos os.

Men bemærk; du skal **altid** skriftligt meddele os, inden du går i gang med arbejdet, som vi så skriftligt skal give dig godkendelse til, inden du går i gang.

### **Vis hensyn til dine naboer**

Når man bor tæt på andre mennesker, er det vigtigt at huske at tage hensyn til hinanden. I husordenen som du har fået sammen med din lejekontrakt, kan du læse mere om reglerne i ejendommen.

Det er tanken, at reglerne skal sætte rammerne for et rart og trygt bo miljø, hvor gensidig hensyn og respekt er en naturlig del af hverdagen.

# Når du flytter ud

## Fraflytningsproceduren

### **Opsigelse**

Du skal altid sende os din opsigelse skriftligt. I den bedes du anføre:

- pr. hvilken dato du opsiges lejemålet (du har 3 måneders opsigelse),
- om du ønsker at fraflytte lejemålet før tid (så vil vi forsøge at leje det ud til den ønskede dato),
- din nye adresse og
- dit bankkonto nummer til brug til flytteopgørelsen og kommende vand- & varmeafregning.

Aftal med viceværten, hvordan boligen skal fremvises i den periode du bebor den. Giver du fx viceværten en ekstranøgle?

Vær opmærksom på, at du skal være fraflyttet boligen 14 dage før opsigelsesvarslets udløb, således vi har mulighed for at normal istandsætte den.

### **Istandsættelse når du flytter**

Når du flytter, sørger vi for at boligen bliver istandsat.

Det vil sige, at vægge, lofter, karme, gerigter mv. males, gulvene slibes efter behov og lakeres, så det er normal istandsat, og boligen rengøres efter håndværkerne.

Du skal selv sørge for (listen er ikke udtømmende):

- afvaske alle skabe & skuffer, indvendigt og udvendigt,
- afvaske alt træværk, karme, døre, radiatorer mv.,
- afvaske alle hårde hvidevarer – også bagved, samt afrime fryseskab,
- afkalke vaske, brusekabine og blandingsbatterier,
- rense vandløse, aftrækskanaler og emhætte,
- afmontere gardinstænger og fjerne søm og skruer,
- vaske gulve og
- pudse vinduer.

Huske også at rydde og rengøre dit eventuelle kælderrum.

## **Mislighold**

Det er misligholdelse, når boligen eller dele heraf er forringet eller skadet som følge af fejlagtig brug, fejlagtig vedligeholdelse eller uforsvarlig adfærd af dig, medlemmer af din husstand eller andre som du har givet adgang til boligen.

## **Syn ved fraflytning**

### **Syn ved fraflytning**

Når vi ved, du flytter, indkalder vi dig til et fraflytningssyn.

Under synet gennemgår vi boligens stand sammen med dig og udfylder en flytterapport.

Rapporten synliggør, hvad der i de enkelte rum evt. skal udfærdiges for at boligen igen vil fremtræde normal istandsat, som da du overtog den, dog med hensyntagen til det slid og ælde boligen har undergået i din bo periode.

Da vi har den indvendige vedligeholdelse, vil det kun være evt. misligholdelse du vil skulle betale for.

### **Oplysning om istandsættelsesudgifter**

Ved synet får du udleveret kopi af rapporten. Ved at skrive under på den kvitterer du for, at du har modtaget rapporten - ikke at du nødvendigvis er enig i det der står i rapporten. Kan du ikke være tilstede, vil vi senest 14 dage efter synet sende dig synsrapporten med posten eller via mail.

### **Endelig flytteopgørelse**

Hurtigst muligt efter fraflytningssynet, når eventuelle fakturaer vedr. misligholdelse fra håndværkere er modtaget, sender vi dig en endelig flytteopgørelse over de udgifter, der eventuelt har været ved boligen, ligesom vi fratækker indbetalt depositum og eventuelt indbetalt forudbetalt leje (kopi af evt. fakturaer vedlægges).

Hvis der ikke er så lang tid til din næste opgørelse af vand- og varmekonsum, kan vi vælge i flytteopgørelsen at tilbageholde et passende beløb til dette, dog max. kr. 2.000,00.

# Ordforklaringer

## **Misligholdelse**

Boligen er forringet eller skadet som følge af fejlagtig brug, fejlagtig vedligeholdelse eller uforsvarlig adfærd af lejeren, medlemmerne af dennes husstand eller andre, som lejeren har givet adgang til boligen.

## **Håndværksmæssigt korrekt udført**

Et stykke arbejde der er udført på samme måde og med samme resultat som hvis en autoriseret håndværker ville have gjort det.

## **Overtagelsesdato**

Den dag du får nøglen udleveret og dermed har mulighed for at flytte ind i boligen.

## **Indvendig vedligeholdelseskonto**

Som tidligere anført er denne konto til maling, tapetsering, lakering mv. af dit lejemål, når den trænger til det. Du vil hvert år inden den 1. april få tilsendt en opgørelse over saldoen på dit lejemåls vedligeholdelseskonto.

Vi bor dog alle forskelligt i vores boliger. Nogle ryger i lejemålene, nogle har mange levende lys tændt. Nogle er meget hjemme, andre meget ude. I nogle lejemål bor mange eller har mange gæster, andre ikke.

Slider man ikke så meget på sit lejemål, vil behovet for vedligeholdelse være mindre end normalt.

Det er sådan, at står der mere end 3 års hensættelser på dit lejemåls vedligeholdelseskonto, kan du få udført andre opgaver i dit lejemål ved forespørgsel. Det kunne fx være ommaling af køkkenlåger, udskiftning af bordplade mv.

Kontakt os, så finder vi ud af, hvilke muligheder der er.

