



Nørregade 44, 1. 6
7400 Herning
+45 72 40 65 44

Mail: udlejning@mjt.dk
www.ejendomme.mjt.dk
CVR 36 02 00 08

BEBOERHÅNDBOG inkl. husorden

Beboerhåndbogen søger at give svar på nogle af de spørgsmål som kan opstå ved indflytning, under lejeforholdets beståen og ved fraflytning.

Det er tanken, at *Beboerhåndbogen* benyttes som et opslagsværk – og her er den detaljerede indholdsfortegnelse en stor hjælp – der fortæller om en række praktiske forhold, når du bor til leje, bl.a. om dine og andres rettigheder og pligter.

Gem *Beboerhåndbogen* sammen med din lejekontrakt, så der er let adgang til oplysningerne.

Du kan altid finde nyeste version af beboerhåndbogen på www.mjt.dk

Velkommen i dit nye hjem!

Indholdsfortegnelse

GENERELT	4
KONTAKTPERSONER	4
INDFLYTNING	4
Depositum og forudbetalt leje	4
Regulering af depositum og forudbetalt leje	4
Nøgler	5
Viceværten	5
Varmemålere	5
Vandmålere	5
El	5
Fejl eller mangler	5
HUSORDEN	6
Støj, radio, TV og musik	6
Badning	6
Affald	6
Barnevogne, cykler m.v.	6
Trappeopgange	6
Husdyr	6
Rygning	6
Skadedyr, svamp mv.	7
BRUG AF LEJEMÅLET	7
Anvendelse	7
Indeklima	7
Ændringer i lejligheden	7
Nødplan	8
Indbrud, brand- og vandskade	8
Benyttelse af fællesarealer, depotrum mv.	8
VEDLIGEHOLDELSE	9
Maling, hvidtning og tapet	9
Låse og nøgler	9
Ruder	9
Vandhaner	9
El-installationer	9

WC-kummer og cisterner.....	10
Køkken- og håndvask, brusekabiner m.v.....	10
Afløbs- og vandinstallationer	10
Hårde hvidevarer.....	10
Varmeanlæg.....	10
Lofter	11
Vægge	11
Døre	11
Køkken og skabe.....	11
Fliser og terrazzo.....	11
Vinylbeklædning i køkken og bad	12
Vinduer.....	12
Altaner.....	12
Haver	12
Telefon/internet-forbindelse, kabel-TV, parabol og lignende.....	12
FRAFLYTNING.....	13
Opsigelse	13
Flyttesyn.....	13
Nøgler	14
Istandsættelse	14
Flytteopgørelse - Afregning	14
Varmemålere.....	14
Vandmålere.....	15
El.....	15
ÆNDRING AF BEBOERHÅNDBOG/HUSORDEN.....	15

GENERELT

Denne beboerhåndbog/husorden er gældende som vilkår til den indgåede kontrakt, og du er som lejer forpligtet til at overholde heri fastsatte bestemmelser, jf. Lejelovens §152 stk. 2. Du er endvidere forpligtet til at efterkomme og overholde de mundtlige eller skriftlige påbud, der måtte blive meddelt af udlejer eller dennes stedfortræder, herunder vicevært.

KONTAKTPERSONER

Når du bor til leje er der en række kontaktpersoner, der i det daglige arbejder med ejendommen og dit lejemåls forhold. I din lejekontrakt kan du se, hvem der er ejendommens ejer – også kaldet udlejer. Udlejer har antaget MJT Ejendomme til at administrere ejendommen og i nogle tilfælde kontakten til dig som lejer.

Når der i lejekontrakten, lovgivningen eller i denne beboerhåndbog står omtalt “udlejer”, skal du - alt afhængigt af situationen kontakte din administrator eller vicevært.

Al henvendelse skal ske via e-mail til udlejning@mjt.dk.

Se i øvrig <https://mjt.dk/kontakt/> for oplysninger om udlejningstelefonens åbningstid.

Ejendomsadministratoren tager sig af alt i forbindelse med udlejning og daglig administration (kontrakter, opkrævninger, afregninger m.v.).

Viceværten er ansat til at tage sig af alle de praktiske gøremål i selve ejendommen. Viceværten er ikke forpligtet til at udføre arbejde for beboerne i deres lejligheder.

Hvis der er behov for vicevært kontakt MJT Ejendomsadministration.

INDFLYTNING

Depositum og forudbetalt leje

Depositum

Udlejer kan i lejeaftalen betinge sig, at lejerer betaler et depositum til sikkerhed for lejernes forpligtelser ved fraflytning. Depositum kan højst svare til 3 måneders leje.

Forudbetalt leje

Udlejeren kan desuden betinge sig, at lejerer ved lejeaftalens indgåelse forudbetaler et beløb i forudbetalt leje. Dette beløb kan højst udgøre 3 måneders leje. Det indbetalte beløb kan lejerer vælge at ”bo op” den sidste tid af lejeforholdet.

Regulering af depositum og forudbetalt leje

Både depositum og forudbetalt leje kan kræves forholdsmæssigt forhøjet, når lejen forhøjes. Forhøjelsen kan opkræves med lige store månedlige beløb over samme antal måneder, som der er indbetalt depositum og forudbetalt leje for ved aftalens indgåelse.

Hvis startlejen er 8000 kr. om måneden, og den bliver reguleret til 9000 kr. om måneden, og du har betalt 3 måneders forudbetalt leje og 3 måneders depositum, kan både den forudbetalte leje og depositum reguleres med 1000 kr. i 3 måneder, svarende til samlet 2000 kr. om måneden i 3 måneder. Det regulerede beløb vil naturligvis blive tillagt de allerede indbetalte beløb og vil således blive taget i betragtning ved senere opsigelse.

Det fremgår specificeret af lejeopkrævningerne, hvilket beløb der udgør selve lejen, og hvilke beløb der vedrører regulering af forudbetalt leje og regulering depositum.

Udover informationerne i denne beboerhåndbog, kan du finde yderligere oplysninger i lejekontrakten.

Nøgler

Nøgler til lejligheden og eventuelle nøgler til gadedøren og ejendommens fællesrum udleveres som udgangspunkt kl. 12.00 på overtagelsesdagen. Tidspunktet kan variere, da vores viceværter kan have flere indflytninger samme dag. Den eksakte dato og klokkeslæt, fremgår af det velkomstbrev du har modtaget i forbindelse med aftalens indgåelse.

Det er dog en forudsætning, at kontraktforholdet er i orden, og den aftalte leje, depositum m.v. er betalt.

Viceværten

Viceværten kan oplyse om navneskilte, parkering, vaskeri og andre fælles faciliteter.

Varmemålere

Er der varmemålere i lejemålet sørger MJT Ejendomsadministration for, at varmemålerfirmaet får besked om, at du er flyttet ind. Hold øje med, at målerne er ubeskadigede og plomberede.

Vandmålere

Er der vandmålere i lejemålet sørger MJT Ejendomsadministration for, at varmemålerfirmaet får besked om, at du er flyttet ind. Hold øje med, at målerne er ubeskadigede og plomberede.

EI

MJT Ejendomme sørger i udgangspunktet for tilmelding hos elselskabet Norlys. Da der er frit valg af el-leverandør, kan du som lejer selv tilmelde dig et andet selskab, såfremt du ønsker det. I forbindelse med fraflytning, har du selv pligt til at foretage framelding. Dette vil fremgå af bekræftelsen på opsigelse du modtager i forbindelse med en opsigelse af lejeforholdet. MJT Ejendomsadministration modtager besked i så fald du har foretaget frameldingen for tidligt, dette kan jf. lejekontraktens §11 medføre tvangstilmelding, som kan være forbundet med gebyr.

Fejl eller mangler

Du overtager lejligheden i god og forsvarlig stand, men er der efter din opfattelse fejl eller mangler, må dette oplyses overfor MJT Ejendomsadministration, så der ikke senere opstår tvivl om, hvornår skaden er sket.

Ved indflytning foretages indflytningssyn, hvor konstaterede fejl og mangler skal påføres rapporten. Herefter har du som lejer mulighed oprette fejl eller mangler ved lejemålet, som ikke var synlige på indflytningsdagen. Indberetning skal ske inden 14 dage via MJT's system med nødvendig billedokumentation, som du i forbindelse med indflytningen automatisk modtager adgang til.

HUSORDEN

Støj, radio, TV og musik

Når man bor i en beboelsesejendom, er det vigtigt at være opmærksom på, at vise hensyn overfor de andre beboere, og at undgå unødigt støj i lejligheden, samt på ejendommens fællesarealer.

Brug derfor altid dagtimerne, når du skal udføre arbejde, der kan være til gene for de andre beboere. Når du benytter radio og fjernsyn, musikinstrumenter m.v. skal dette ske med rimelig hensyntagen til ejendommens øvrige beboere.

Du skal vise hensyn i forbindelse med støjende adfærd og naturligvis orientere omkringboende med rimelig varsel, før nødvendig støjende adfærd påbegyndes.

Der skal i hverdagene fra kl. 22:00 og weekenden kl. 23:00 indtil kl. 07:00 være ro og støjende adfærd som fx høj musik, brug af boremaskine mm. Må derfor ikke finde sted i dette tidsrum.

Leg og ophold på fællesarealer skal ske under rimelig hensyntagen til de øvrige beboere og skal ophøre ved mørkets frembrud.

Badning

Badning medfører støj fra vandets plasken og fra vandrørerne. Undgå derfor af hensyn til de øvrige beboere at tage bad i nattetimerne.

Affald

Husholdningsaffald må kun anbringes i de dertil anviste affaldsbeholdere, og dette skal af sundhedsmæssige grunde ske i lukkede plastposer. Affald, der ikke kan fjernes med den almindelige dagrenovation, skal du selv fjerne det for egen regning. Dette gælder såvel ved pladsmangel i beholderne til husholdningsaffald, som hvis affaldet består af andet end husholdningsaffald dvs. storskrald, pap/trækasser, kasserede brugsting og lignende.

Lejer er forpligtet til at sortere affald jf. de kommunalt fastsatte regler for affaldshåndtering.

Barnevogne, cykler m.v.

Viceværten kan oplyse om eventuel cykelkælder eller barnevognsrum. Barnevogne, cykler og knallerter m.v. må ikke henstilles i trappeopgange, i mellemgange og porte eller på andre steder af hensyn til brandfare og flugtveje.

Trappeopgange

Af hensyn til brandfare og flugtveje skal fælles adgangsveje holdes fri for barnevogne, cykler, knallerter og må desuden ikke benyttes til opmagasinering af møbler og andre effekter.

Husdyr

Husdyrhold er som udgangspunkt ikke tilladt, idet husdyr kan give anledning til klager fra de øvrige beboere på grund af støj og forurening. I nogle tilfælde kan der i boliger der er egnet til det, gives særskilt tilladelse til husdyrhold.

Ved tilladelse af husdyrhold betinger tilladelsen altid at dyret ikke er til gene.

Rygning

Det er ikke tilladt at ryge på trappeopgange og i ejendommens øvrige fælleslokaler. Af nyere lejekontrakter fremgår et totalt rygforbud.

Skadedyr, svamp mv.

Eventuel angreb af skadedyr, herunder husbukke, væggetøj og lignende, samt svamp skal straks anmeldes til MJT Ejendomsadministration.

Tilstedeværelse af ikke-skadelige dyr fx myrer, sølvfisk og lignede er udenfor udlejers ansvar og ønskes der bekæmpelse afholder lejer udgiften hertil.

BRUG AF LEJEMÅLET

Anvendelse

Det lejede må ikke uden udlejers skriftlige samtykke bruges til andet, end hvad der er aftalt i lejekontrakten, og du må heller ikke uden udlejers skriftlige tilladelse overlade brugen af lejligheden eller en del heraf til andre (se dog afsnittet nedenfor om fremleje).

Du skal være tilmeldt folkeregistret på adressen og tage lejligheden i brug som helårsbolig.

Det lejede skal benyttes forsvarligt, og du har som lejer ansvar for skader på ejendommen, som du, din familie eller gæster forvolder.

Er der sket en skade, skal den omgående meldes til MJT Ejendomsadministration, således at skaden kan udbedres hurtigt.

Indeklima

For at sikre et godt indeklima og for at undgå fugt- og svampeskader skal du følge disse nemme råd:

Luft ud dagligt - især i badeværelse, køkken og soveværelse.

Minimum 2 gange om dagen af 5-10 minutters varighed.

- Tænd emhætten, når du laver mad
- Luk døren til badeværelset, når du er i bad
- Hæng ikke tøj til tørre i boligen
- Hold eventuelle udluftningsventiler i vinduer og ydervægge åbne
- Luft ekstra meget ud, når fyringssæsonen starter
- Få selv små vandskader repareret hurtigt

Udover bedre indeklima bidrager udluftning også til at holde varmeregningen nede, i det luft med høj luftfugtighed er sværere og dermed dyrere at varme op.

I boliger med eget ventilationsanlæg, skal filtre skiftes 2 gange om året, for at opretholde et ordentligt indeklima. Både for din og for bygningens skyld.

Ændringer i lejligheden

Hvis du for egen regning ønsker at foretage ændringer i lejligheden, f.eks. indretning af nyt køkken, badeværelse eller f.eks. ændring af lejlighedens vand- og el-installation, skal du altid indhente skriftlige tilladelse, før du påbegynder arbejdet.

Nødplan

Hvad gør jeg hvis der opstår en nødsituation?

Du kan forsøge at kontakte MJT Ejendomsadministration på tlf. 97 12 65 44 og taste 2. Ved manglende besvarelse, forsøg venligst igen.

En nødsituation er ALENE, hvis der er fare for ejendommen eller dens beboere.

Når kontoret er weekend- og ferielukket kan denne instruktion være behjælpelig med, hvad du som lejer skal fortage dig i tilfælde af akut opståede skader.

Vandskade, stormskade el. lign., skal øjeblikkelig stoppes, for ikke at forvolde yderligere skade på ejendommen/lejemålet.

Såfremt man ikke selv kan stoppe skaden skal man henvende sig til en håndværker i området, som har døgnvagt og/eller skadeservice.

Lejer bedes herudover kontakte MJT Ejendomsadministration, så snart kontoret åbner eller orientere om skaden pr. mail på udlejning@mjt.dk.

Reparation af hårde hvidevarer er oftest for lejers egen regning og er ikke at betragte som en akut opstået skade.

Indbo, herunder frostvarer, som evt. ødelægges i forbindelse med en skade, skal dækkes af lejers egen indboforsikring.

Ejendommens forsikring dækker skader på bygningsdele, men ikke på dit indbo m.v. eller på låsen til din lejlighed.

Du bør derfor tegne en indboforsikring, som dækker stjålne eller skadede ting, uanset årsag.

Indboforsikringen dækker almindeligvis også flytteomkostninger og midlertidigt ophold andetsteds, indtil lejligheden på ny kan tages i brug.

Indbrud, brand- og vandskade

Kontakt omgående viceværten eller MJT Ejendomsadministration ved indbrud, brand- eller vandskade, så skaden begrænses.

Kan du ikke få omgående kontakt med viceværten eller med MJT Ejendomsadministration, beder vi dig selv tilkalde assistance for at begrænse skaden og dens følgevirkninger.

Benyttelse af fællesarealer, depotrum mv.

Du har kun ret til at disponere over fællesrum, såvel indendørs som udendørs efter anvisning og med respekt for de øvrige lejeres brugsret. Såfremt du uheldigvis kommer til at svine ekstraordinært meget i opgang, på trapper eller fællesarealer i ejendommen, skal du omgående få det gjort rent igen.

Du har ret til at disponere over et pulterrum, såfremt dette udtrykkeligt er anvist af udlejer. Depotrum skal altid være aflåst og være afmærket med skilt med oplysning om dit navn og lejlighed.

Opbevaringen af private ejendele i depotrum sker på eget ansvar. Ved eventuel fugt-/vandskade, tyveri, hærværk og lignende, dækker MJT, udlejer eller ejendommens forsikring ikke skade på private ejendele.

Undlad at opbevare kostbare ting i skure/depot- og kælderrum, da din egen indboforsikring ofte ikke dækker skader eller tyveri fra sådanne rum.

Vær opmærksom på at det ikke anbefales at opbevare indbo der er særligt sensitivt overfor fugt i skure/depotrum, hvorfor indboforsikrings dækning her ofte også er begrænset pga. øget risiko. Vi anbefaler derfor at indbo hæves 10cm fra gulvet f.eks. ved opsætning på palle og trækkes lidt væk fra væggen. Desuden anbefales det, at der kun opbevares ting der er egnede til opbevaring i de forhold, som kan forekomme sådanne steder.

Eventuelle vaske- og tørrerum skal efter brug efterlades ryddelige og rengjorte.

VEDLIGEHODELSE

Maling, hvidtning og tapet

Det fremgår af din lejekontrakt, at den indvendige vedligeholdelse påhviler dig, og du skal derfor selv sørge for den løbende vedligeholdelse af lejligheden, således den til stadighed fremstår pæn og vel vedligeholdt.

Låse og nøgler

Udskiftning og supplering af låse og nøgler betales af lejer. Der må kun monteres 2 låse i en dør, idet flere låse svækker dør og karm. Montering skal ske af anerkendt låsefirma.

Fremgår det af din lejekontrakt, skal du herudover vedligeholde ruder, vandhaner, el-installationer, WC-kummer og cisterner, køkken- og håndvask, brusekabine og badekar, afløbs- og vandinstallationer samt hårde hvidevarer (se nedenstående).

Ruder

Underret MJT Ejendomsadministration, hvis en rude er gået itu. Du skal selv betale udskiftningen af ruden, medmindre du har tegnet en forsikring, som dækker skaden.

Vandhaner

Vedligeholdelse af vandhaner med nye pakninger, rensning og smøring påhviler dig og bør ske med passende mellemrum, så hanerne altid er velfungerende.

Kan vandhanerne ikke længere repareres, betaler udlejer for udskiftning. Dette gælder dog ikke, hvis udskiftningen skyldes manglende vedligeholdelse. Det er en forudsætning for udskiftning af haner for udlejers regning, at arbejdet udføres af ejendommens installatør efter forudgående aftale med MJT Ejendomsadministration.

El-installationer

Uregelmæssigheder ved el-installationer skal omgående meddeles MJT Ejendomsadministration. Reparation af el-installationer for udlejers regning kan alene ske efter forudgående aftale med udlejer. Har du selv beskadiget elafbrydere, sker udskiftningen for din regning.

WC-kummer og cisterner

Vedligeholdelsen af WC-kummer og cisterner påhviler dig som lejer. Opdager du, at vandet i toilettet løber konstant, skal du straks sørge for reparation.

Syden i rør eller kraftig kondens på koldtvandsrør eller afløb kan være tegn på, at vandet løber konstant i f.eks. toiletter i egen lejlighed eller lejligheden oven over.

Kalkaflejringer i toiletskålen kan indikere, at cisternen er utæt. Få derfor jævnligt cisternen efterset, før disse kalkaflejringer bliver så kraftige, at det bliver nødvendigt at udskifte toilettet for din regning.

Udskiftning for udlejers regning af toilettet vil ske efter forudgående aftale med MJT Ejendomsadministration, og kun når vi skønner, at det ikke længere kan repareres.

Regelmæssig rengøring af toilettet kan holde dette pænt i mange år, men brug ikke ætsende rengøringsmidler eller skarpe genstande, der ødelægger overfladen.

Smid aldrig bleer, klude, hygiejnebind eller lignende i toilettet, da dette kan medføre, at faldstammen og kloakken stopper til.

Køkken- og håndvask, brusekabiner m.v.

Disse bør vedligeholdes regelmæssigt med almindelige rengøringsmidler. Undgå ætsende midler, som kan beskadige overfladen. Vær opmærksom på dryppende vandhaner. De giver kalkdannelse på håndvask og fliser, som kan nødvendiggøre eventuel udskiftning for din regning.

En defekt hånd- eller køkkenvask vil ved fraflytning blive forlangt erstattet af en ny for din regning.

Afløbs- og vandinstallationer

Gulv afløb og afløb fra køkkenvask, håndvask og bruseniche mv. skal holdes rene, så de ikke tilstopper eller giver lugtgener. Riste, afløb og vandløse renses jævnligt for hår og sæberester, så vandet frit kan passere. Hæld ikke fedt og madolie i vasken, da det kan sætte sig fast i afløbsrørene. Det påhviler dig at sørge for rensning af alle afløb frem til den lodrette faldstamme eller tilslutningspunktet i jorden. Du må derfor selv betale for rensning af afløbene frem til faldstammen/jorden ved tilstopning eller lignende.

Rensning af de lodrette faldstammer og reparation/udskiftning af tærede faldstammer eller vandinstallationer betales af udlejer. Kontakt derfor altid MJT Ejendomsadministration herom.

Vedrørende vandskade henviser vi til afsnittet om "Indbrud, brand- og vandskade".

Hårde hvidevarer

Hvis der til lejligheden hører hårde hvidevarer, skal disse vedligeholdes af dig. Istandsættelse eller reparation som følge af manglende vedligehold skal du derfor betale.

Hvidevarerne holdes rene med almindelige rengøringsmidler. Hold især øje med, at fryser/frost-boks ikke iser til og gør ovnen ren jævnligt, så fedt fra madlavning ikke brænder fast.

Udskiftning af hårde hvidevarer for udlejers regning kan kun ske efter forudgående aftale herom.

Varmeanlæg

Ved varmesvigt eller anden uregelmæssighed i varmforsyningen bedes du kontakte udlejer. Ligeledes skal tæring på radiatorer og rør meldes til viceværten, som sørger for reparation for

udlejers regning. Det er en god idé, f.eks. én gang om måneden - også om sommeren - at dreje samtlige radiatorhåndtag frem og tilbage, så de ikke sætter sig fast.

Lofter

Lofterne skal være hvide ved fraflytning, hvis de var malede ved indflytning. Har lofterne en anden farve ved fraflytning, skal du betale for at få lofterne malet hvide. Vi maler som udgangspunkt med en kvalitetsmaling som Flügger eller lignende, i farven S-500-N.

Vægge

Væggene skal være hvide ved fraflytning, hvis de var malede hvide ved indflytning. Inden du behandler dine vægge så kontakt MJT Ejendomsadministration. Der må ikke bruges skumplasttapet, strukturpuds eller strukturmalning, da dette af hensyn til den næste lejer forlanges fjernet ved fraflytning. Vi maler som udgangspunkt med en kvalitetsmaling som Flügger eller lignende, i farven S-500-N.

Døre

Naturtræsøre vedligeholdes med olie eller lak og må ikke males. Malede døre må ikke afsyres, idet træet og samlingerne derved udtørres. Døre, karme, paneler og lignende skal fremstå malet i lyse hvide farver.

Giv låse og hængsler lidt olie engang imellem, så de fungerer godt. Undlad at sætte tunge messinghåndtag på dørene, så låsefjedrene svækkes.

Afskærm døren til badeværelse eller vær omhyggelig med vedligeholdelse af døren, så den ikke ødelægges af fugt.

Aftagne døre skal opbevares omhyggeligt, så de kan genopsættes ved fraflytning.

Køkken og skabe

Der må principielt ikke ændres på det faste inventar, der hører til lejligheden. Hvis der er behov for midlertidig nedtagning eller flytning af et skab, bedes du kontakte udlejer herom. De nedtagne genstande skal opsættes ved fraflytning, således at lejligheden fremtræder i samme stand, som ved indflytningen.

Naturtræslåger vedligeholdes med olie eller klar lak og må ikke males. Skabslåger må ikke afsyres eller beklædes med vinyltapet eller lignende. Malet inventar holdes i lyse, neutrale farver.

Hold bordpladen fri for vand, især omkring hanerne, for at undgå råd og misfarvning. Skær ikke i bordpladen og undlad at stille varme ting direkte på pladen.

Fliser og terrazzo

Rengøringen sker bedst med sæbeprodukter. Salmiak- og sulfoprodukter virker udtørrende på terrazzogulve, og kan i værste fald medføre ætsning. Tør regelmæssigt op efter badning, så der ikke sætter sig et kalklag på fliser og gulve.

Ved opsætning af kroge m.v. på fliser bedes du anvende sugende eller klæbende kroge, som let kan fjernes igen. Er det nødvendigt at bore huller, bør der kun bores fine huller i fugerne, så fliserne ikke beskadiges. Sådanne huller kan relativt let udfyldes med cement eller fugemasse. Hvis du kommer til at beskadige fliser, skal de udskiftes for din regning ved fraflytning. Det gælder også reparation af huller i fugerne.

Fliser og terrazzogulve må ikke males.

Vinylbeklædning i køkken og bad

Vinylbeklædning på vægge og gulve i badeværelser eller over køkkenborde må ikke beskadiges ved borehuller eller lignende, da beklædningen ikke kan repareres. Vinylen må ikke males.

Vinduer

Når vinduerne indvendigt skal males, anvendes den farve og malingstype, som er gældende for ejendommen. Spørg MJT Ejendomsadministration til råds herom.

Altaner

Det er ikke tilladt at opbevare indbo mv. på altaner, medmindre det indgår i den almindelige daglige brug af disse. Endvidere er det ikke tilladt at bruge åben ild eller grill på altaner af hensyn til brandfare og røggener.

Hold øje med at duer ikke bygger rede eller tager fast ophold på altanen. Altankasser skal sidde på indersiden af altanen, så de ikke kan falde ned og forvolde skade.

Du skal sørge for at holde altaner samt afløb fra disse rene, ligesom du er forpligtet til at rydde altanen for sne, istapper og lignende, idet det i modsat fald vil kunne forårsage vandskade hos underliggende beboere.

Er der trægelænder/rækværk på altanen må disse kun behandles efter aftale med ejendommens vicevært.

Haver

Er der tale om en bolig med have, skal fliseterrasse, græsplæne, samt hegn eller hæk holdes i samme omfang, som den er overtaget. Der må ikke plantes træer eller andre vækster direkte i jorden uden forudgående aftale med udlejer.

Beplantninger i haven skal til enhver tid holdes fri fra hækken. Lejer er forpligtet til at vedligeholde haven ved at slå græsset, holde haven fri for ukrudt - også under hækken - og tilføre gødning i passende omfang.

Er haven afgrænset med hæk, skal denne klippes 2 gange årligt, så den til stadighed fremtræder vel vedligeholdt. Hækken skal klippes første gang inden Sct. Hans og anden gang inden 1. oktober. Hvis dette ikke overholdes udføres arbejdet af viceværten for lejers regning.

Hækken skal mod naboen klippes på egen side og på begge sider mod fællesarealer. Højden på hækken skal være under 1,80 m. Haven skal således ved fraflytning afleveres vel vedligeholdt.

Flisebelægninger på både forside og bagside af boligen, skal holdes fri for ukrudt ligesom der i passende omfang skal algebehandles.

Telefon/internetforbindelse, kabel-TV, parabol og lignende

Der må som hovedregel ikke monteres udstyr af nogen art på ejendommen.

Såfremt du for egen regning ønsker anden installation af f.eks. telefon/internetforbindelse, kabel-TV, parabol eller lignende, hvor der skal monteres ting på ejendommen, må dette kun ske efter skriftlig godkendelse fra udlejer, og kun efter deres anvisning.

FRAFLYTNING

Opsigelse

Opsigelse af et lejemål skal ske skriftligt til udlejning@mit.dk. Dit opsigelsesvarsel fremgår af din lejekontrakt.

I forbindelse med opsigelsen har vi hos MJT behov for nedenstående oplysninger:

- Fulde navn
- Ny adresse
- Mail adresse
- Telefonnummer
- Kontonummer

Du har som udgangspunkt løbende måned + 3 måneders opsigelse. Lejemålet skal fraflyttes 14 dage før bindingsperiodens udløb, hvilket også vil fremgå af den bekræftelse du modtager, når lejemålet er opsagt.

Hvis du ønsker at fraflytte lejemålet inden synsfristen, har vi som udlejer pligt til at forsøge genudlejning, efter istandsættelsesperiodens udløb. Er dette aktuelt, skal vi have besked omkring det i forbindelse med din opsigelse. For at kunne forsøge tidlig genudlejning skal fraflytningssynet være planlagt efter det, således håndværkere kan bookes. Det er derfor nødvendigt at lejemålet er fraflyttet tidligere for at vi kan forsøge at genudleje tidligere. Lejemålet vil som udgangspunkt blive annonceret til genudlejning dagen efter den normale opsigelsesperiode, hvis du fraflytter før tid, vil der i annonceteksten indsættes oplysninger om mulighed for tidligere overtagelse. Såfremt der vises interesse fra en ny interesseret lejer, med overtagelse på den annoncerede dato, kan udlejer frit vælge at indgå denne aftale.

Hvis vi senere end din opsigelse modtager besked om at lejemålet fraflyttes før tid, og vi i den mellemliggende periode have indgået en ny lejeaftale i forhold til udløb af den almindelige opsigelsesperiode, vil den være bindende i forhold til din frigørelse af lejemålet.

Flyttesyn

MJT Ejendomsadministration bekræfter din opsigelse skriftligt og du modtager samtidig dato og klokkeslæt for afholdelse af flyttesyn. Under flyttesynet udarbejdes en rapport, som angiver de fejl eller mangler, som enten lejer eller udlejer skal betale for udbedring af.

Ved flyttesynet skal lejemålet være rengjort og være tomt for møbler, gardiner og andet indbo. Har du aftalt med den næste lejer at vedkommende skal overtage noget af dit indbo skal du blot fremvise skriftligt bevis på dette til dit fraflytningssyn.

Efterladte effekter uden aftale med næste lejer bortskaffes på din regning og vi kan ikke assistere med salg eller transport af effekterne.

Efter gennemgangen af lejligheden får du udleveret flyttesynsrapporten, som du straks bedes gennemlæse og underskrive. Er du ikke enig i rapportens indhold, kan du notere dine bemærkninger herpå.

Er udlejer og lejer ikke enige om, hvilke arbejder der skal udføres for den fraflyttede lejers regning, kan dette spørgsmål indbringes for huslejenævnet.

Nøgler

Samtlige nøgler skal afleveres ved flyttesynet og du har således ikke adgang til lejemålet efter afholdelse af flyttesyn.

Istandsættelse

Istandsættelse af lejligheden og udbedring af mangler, som med mindre andet aftales sker ved udlejers foranstaltning, skal finde sted, inden din lejeperiode udløber. Dvs, at du skal betale leje m.v. indtil det tidspunkt, hvor istandsættelsen er tilendebragt.

Lejerne kan vælge selv at istandsætte lejemålet med maler- og gulvarbejde. Arbejdet skal være udført og tørt på synsdagen, hvor nøglerne til lejemålet skal afleveres til viceværten. Arbejdet skal være udført i håndværksmæssigt korrekt og skal godkendes af synsmanden som professionelt udført. Såfremt synsmanden helt eller delvist ikke kan anerkende arbejdet, vil dette blive noteret i fraflytningsrapporten og udbedring vil ske for lejers regning.

Bemærk at der er strenge krav til den korrekte håndværksmæssige udførelse af arbejdet.

Ønsker du selv at istandsætte lejemålet skal MJT have besked herom snarest muligt, så håndværkerne er informeret.

Såfremt lejerne har valgt ikke selv at istandsætte lejemålet, eller der skal udføres reparationer af lejernes eget arbejde, vil dette blive udført af momsregistrerede håndværkere efter udlejers eget valg, men for lejers regning. Dette vil ligeledes blive noteret i fraflytningsrapporten, som skal underskrives af lejerne.

Følgende maling skal som hovedregel benyttes:

Flügger eller Sadolin – eller andet tilsvarende kvalitet.

Farve: Rå eller modehvid (S-500N).

- GLANS 5 på vægge og lofter i;
 - Stue
 - Køkken
 - Entre og værelser
- GLANS 25 på vægge i;
 - Køkken ved vask og kogeplade
 - Badeværelse (vægge og lofter)
- GLANS 40
 - Karme
 - Døre
 - Vinduer

Flytteopgørelse - Afregning

Vi sender afregning af depositum og/eller forudbetalt husleje, lejemellemværende, forbrugsudgift og eventuelle udgifter til istandsættelse af lejligheden til din nye adresse, så hurtigt som muligt. Du skal være forberedt på, at der godt kan gå noget tid, fordi vi først skal modtage fakturaerne fra håndværkerne. Normalt kan det forventes ca. 6 uger fra frigørelsestidspunktet.

Flytter du midt i ejendommens vand-/varmeår, vil den endelige afregning af dit vand-/varmeforbrug afvente ejendommens årlige regnskab og vi tilbageholder et beløb til dækning heraf.

Varmemålere

Er der varmemålere i lejemålet sørger MJT Ejendomsadministration for, at varmemålerfirmaet får besked om, at du er flyttet ud.

Vandmålere

Er der vandmålere i lejemålet sørger MJT Ejendomsadministration for, at vandmålerfirmaet får besked om, at du er flyttet ud.

EI

Du skal selv give besked til dit el-selskab om, at du fraflytter. Vær opmærksom på, at din fraflyttedag er din frigørelsesdato jf. din bekræftelse på opsigelse.

ÆNDRING AF BEBOERHÅNDBOG/HUSORDEN

Reglerne i denne beboerhåndbog/husorden kan løbende ændres eller revideres af udlejeren, såfremt der findes behov for det.

Det er altid den seneste udgave af beboerhåndbogen der indgår som vilkår for lejeaftalen.

Hvis lejekontrakten anfører noget andet end evenstående, så går den kontraktlige aftale forud for husordenen.

Seneste version af beboerhåndbogen findes på www.mjt.dk, under fanen *Ejendomsadministration*.