

# FORMIDLINGS- BETINGELSER



# FORMIDLINGS- BETINGELSER

Aftalen er indgået mellem ferieboligens ejer som udlejer (i det følgende kaldet ejer) og SJ Feriehusudlejning (i det følgende kaldet SJ). SJ varetager formidlingsarbejdet mellem ejer og lejer af den beskrevne feriebolig og ejer accepterer, at SJ Feriehusudlejning til den aftalte ugepris tillægger formidlingsavance og gebyrer for lejer samt andre serviceydelser.

Følgende betingelser er i øvrigt gældende for formidlingsaftalen:

## INDHOLD



§1. FERIAEBOLIGEN	SIDE 3
§2. AFREGNING	SIDE 3
§3. SJ'S ENERET TIL FORMIDLING AF LEJEMÅL	SIDE 3
§4. AFBESTILLINGSGARANTI	SIDE 3
§5. SJ'S MARKEDSFØRING	SIDE 4
§6. AFHJÆLPNING	SIDE 4
§7. FERIAEBOLIGENS TILSTAND	SIDE 4
§8. EJERS EGEN BENYTTELSE	SIDE 4
§9. MANGLER VED FERIAEBOLIGEN	SIDE 4
§10. SALG AF FERIAEBOLIGEN	SIDE 4
§11. FORSIKRING	SIDE 5
§12. OPSIGELSE	SIDE 5
§13. PRIVATLIVSPOLITIK	SIDE 5
§14. COOKIES	SIDE 5
§15. A-Z INFO TIL HUSEJEREN	SIDE 5
§16. ETISKE REGLER	SIDE 5
§17. VÆRNETING	SIDE 5

## GODE RÅD



A-Z – GODE RÅD TIL HUSEJEREN	SIDE 6–9
INDRETNING	SIDE 10
FREMTONING	SIDE 11
INVENTARLISTE	SIDE 12
BETINGELSER OG REGLER	SIDE 13
HØJESTE BISNODE RATING – AAA	SIDE 13



## 1. FERIEBOLIGEN

## 2. AFREGNING

## 3. SJ'S ENERET

## 4. AFBESTILLINGSGARANTI

### §1. FERIEBOLIGEN

Ejer har det fulde ansvar for, at ferieboligen til enhver tid svarer til de i formidlingsaftalen anførte oplysninger. Ejer er ansvarlig for, hvis ikke andet er aftalt, at ferieboligen forud for hvert lejemål fremtræder rengjort, klargjort og i brugbar stand – også i forbindelse med lejemål der bestilles med kort varsel.

Ejer vil blive draget til ansvar for evt. økonomiske konsekvenser, såfremt dette ikke er tilfældet.

Såfremt ferieboligen er disponibel i vinterperioden (01.11. –01.04.) bør alle boligens opholdsrum være opvarmet til min. 15 grader, ligesom en evt. pool bør være opvarmet til min. 24 grader.

### §2. AFREGNING

Afregning finder sted den sidste bankdag i måneden. Der afregnes på basis af den senest aftalte afregningspris pr. uge for alle lejemål, der påbegyndes kommende måned, hvor 1. lejerate er indbetalt. Det forudsættes dog, at lejemålet er indgået i rimelig tid før betalingsdatoen, i modsat fald foretages betalingen den efterfølgende måned. Såfremt der i forbindelse med lejemål, der ikke har ankomst/afrejse på den aftalte skiftedag og/eller miniferie, og opstår ledige dage i udlejningen på mindre end 7 dage, kan SJ formidle supplerende udlejning til dagspriser svarende til 1/7-del ugepris pr. dag.

### §3. SJ'S ENERET TIL FORMIDLING AF LEJEMÅL

Så længe en formidlingsaftale består mellem ejer og SJ, har SJ eneret til på ejers vegne at formidle lejemål på ferieboligen. Ejer indestår for, at SJ kan formidle og gennemføre lejemål jvf. de aftalte dispositionsperioder.

Såfremt ferieboligen udlejes til andre end familie og uden SJ's forudgående accept, kan SJ kræve erstatning for tabt avance.

For at fremme udlejningen i D-, E- og F-sæsonen kan SJ udleje huset i skæve perioder uden forudgående accept fra ejer – dog af min. 1 uges varighed og såfremt miniferie ikke er tilladt.

### §4. AFBESTILLINGSGARANTI

Ved evt. afbestilling fra lejer udbetaler SJ den fulde leje til ejer, såfremt lejer afbestiller mindre end 60 dage før indflytning, og der er indgået en bindende aftale med lejer (dvs. 1. lejerate er indbetalt). SJ forbeholder sig ret til at genudleje ferieboligen. Uanset genudlejning afviger ejers afregning ikke fra den aftalte ugepris. Nævnte garanti gælder dog ikke ved force majeure (krig, strejke, epidemier, natur- og forureningskatastrofer eller lign.).





## 5. SJ'S MARKEDSFØRING

## 6. AFHJÆLPNING

## 7. FERIEBOLIGENS TILSTAND

## 8. EJERS EGEN BENYTTELSE

## 9. MANGLER VED FERIEBOLIGEN

## 10. SALG AF FERIEBOLIGEN

### §5. SJ'S MARKEDSFØRING

SJ forpligter sig til at gennemføre en så effektiv formidlingsindsats som mulig på samtlige af SJs tilgængelige markeder. SJ påtager sig de fulde markedsføringsudgifter i forbindelse hermed.

### §6. AFHJÆLPNING

Skulle der under et lejemål opstå fejl eller mangler ved ferieboligen, er ejer forpligtet til at sørge for øjeblikkelig afhjælpning. I forbindelse med evt. afhjælpning, hvor lejer søger afhjælpning gennem SJ, kontakter SJ ejer.

Kan SJ ikke opnå kontakt med ejer, iværksætter SJ på ejers vegne og for ejers regning rimelige afhjælpningsforanstaltninger.

Evt. udgifter i sådanne forbindelser modregnes over ejers afregning.

### §7. FERIEBOLIGENS TILSTAND

Ferieboligen skal være fuldt møbleret til det antal personer, som må bebo boligen. Den skal være tilstrækkeligt udstyret med køkkenredskaber samt service og bestik. Sengepladser, dyner, puder til min. det anførte personantal samt inventar i øvrigt skal forefindes i en god og velfungerende stand.

Ejer forpligter sig til mindst to årlige hovedrengøringer (forår og efterår).

Ejer er endvidere forpligtet til at holde ferieboligens standard, herunder udenomsarealerne, således at den ikke afviger fra produktbeskrivelsen af huset.

### §8. EJERS EGEN BENYTTELSE

Ejer har naturligvis ret til at benytte ferieboligen dog altid med respekt af allerede indgåede lejemål og reservationer og efter aftale med SJ.

### §9. MANGLER VED FERIEBOLIGEN

Såfremt ferieboligen udviser væsentlige mangler, fra det i formidlingsaftalen anførte, eller ejer undlader at opfylde sine forpligtelser til at stille ferieboligen til disposition for lejer, kan SJ øjeblikkeligt hæve aftalen og kræve erstatning for mistet avance samt evt. omplaceringsomkostninger. SJ har samme ret til at hæve aftalen i tilfælde af force majeure (se § 4).

Såfremt ferieboligen eller dennes udstyr er blevet beskadiget og/eller forringet i forhold til almindelig god standard samt i forhold til formidlingsaftalen i øvrigt, påhviler det ejer at drage omsorg for istandsættelse før det enkelte lejemåls begyndelse.

Ejer er i øvrigt bekendt med bestemmelserne i sommerhusloven og planloven vedr. brugsperiode og erhvervs-mæssige anvendelse samt benyttelse i vinterhalvåret.

Se herfor: [www.retsinfo.dk](http://www.retsinfo.dk) og [www.fbnet.dk](http://www.fbnet.dk)

### §10. SALG AF FERIEBOLIGEN

Ejer kan naturligvis sælge sit feriehus indenfor aftaleperioden. Dog skal køber skriftligt overfor SJ erklære sig indforstået med at respektere gældende formidlingsaftale. Denne forpligtelse bør således fremgå af købsaftale og skøde.

Såfremt boligen sælges, skal ny ejer respektere de lejemål og reservationer, der måtte være på salgstidspunktet – men kan stilles frit for yderligere udlejning. I sådanne tilfælde forbeholder SJ sig ret til at opkræve allerede afholdte udgifter.

Fordeling af lejeindtægter mellem køber og sælger skal foretages mellem disse evt. via refusionsopgørelsen.



## 11. FORSIKRING

## 12. OPSIGELSE

## 13. PRIVATLIVSPOLITIK

## 14. COOKIES

## 15. A-Z

## 16. ETISKE REGLER

## 17. VÆRNETING

### §11. FORSIKRING

Ejer er forpligtet til at tegne en sædvanlig fritidshusforsikring inkl. glas/kumme-, brand- og løvsøreforsikring i et anerkendt forsikringselskab.

Såfremt en af SJ formidlet lejer ødelægger indbo i ferieboligen, yder SJ erstatning på op til kr. 75.000,- pr. lejemål, idet ejer dog har en selvrisiko på kr. 500,- pr. anmeldelse.

Ordningen erstatter/dækker ikke kosmetiske skader såsom ridser, skrammer, pletter samt almindelig slitage og gradvis forringelse.

Erstatning ydes dog ikke, såfremt den kan opnås fra lejer eller såfremt skaderne dækkes af ejers egen forsikringsaftale. Forsikringen af ødelagt indbo er tegnet hos Gouda Rejseforsikring. Eventuelle spørgsmål til forsikringen kan rettes til SJ. Ved skade foretages der afskrivning i henhold til forsikringsaftalelovens bestemmelser.

SJ er gerne behjælpelig i alle forsikrings spørgsmål mellem ejer og lejer.

### §12. OPSIGELSE

Formidlingsaftalen er fortløbende indtil den opsiges skriftligt af en af parterne. Aftalen kan aldrig opsiges for en igangværende udlejningssæson (kalenderår).

Aftalen kan opsiges med virkning for den efterfølgende udlejningssæson og skal ske skriftligt, eller pr. mail til:

[sj@feriehusudlejning.dk](mailto:sj@feriehusudlejning.dk) – således at den er SJ i hænde senest d. 1. april (året før). Opsigelsen er først gældende, når denne er skriftligt bekræftet af SJ.

SJ er forpligtet til at varsle kontraktforlængelsen hvert år i marts/april måned.

Såfremt opsigelse til den efterfølgende udlejningssæson ikke er modtaget rettidigt, og såfremt ejer alligevel ikke stiller ferieboligen til SJ's disposition, forbeholder SJ sig retten til at kræve erstatning for tabte markedsføringsomkostninger, mistet avance baseret på forventet udlejning samt omkostninger i forbindelse med evt. omplaceringer af allerede indgåede lejemål.

Ved salg af ferieboligen se § 10.

### §13. PRIVATLIVSPOLITIK

SJ Feriehusudlejning lever op til gældende privatlivspolitik. Læs venligst vores privatlivspolitik hvis du er interesseret i vores databehandling samt dine rettigheder ift. GDPR: [www.feriehusudlejning.dk/privatlivspolitik](http://www.feriehusudlejning.dk/privatlivspolitik)

Læs vores udarbejdede politik vedr. vores husejere under: [www.feriehusudlejning.dk/privatlivspolitik/persondatahusejere](http://www.feriehusudlejning.dk/privatlivspolitik/persondatahusejere)

Få et hurtigt overblik vedr. persondata og cookies: [www.feriehusudlejning.dk/dataoverblik](http://www.feriehusudlejning.dk/dataoverblik)

### §14. COOKIES

I vores cookiepolitik fremgår de cookies, som bruges på vores hjemmeside. Her kan du også ændre eller slette dit samtykke: [www.feriehusudlejning.dk/cookies](http://www.feriehusudlejning.dk/cookies)

Få et hurtigt overblik vedr. persondata og cookies: [www.feriehusudlejning.dk/dataoverblik](http://www.feriehusudlejning.dk/dataoverblik)

### §15. A-Z

A-Z er en integreret del af formidlingsaftalen.

Se herfor nedenstående eller se mere på:

<http://www.feriehusudlejning.dk/husejer/husejernes-a-z/>

Såfremt ferieboligen eller dennes udstyr er blevet beskadiget og/eller forringet i forhold til almindelig, god standard samt i forhold til formidlingsaftalen i øvrigt, påhviler det ejer at drage omsorg for istandsættelse før det enkelte lejemåls begyndelse.

Ejer er i øvrigt bekendt med bestemmelserne i sommerhusloven og planloven vedr. brugsperiode og erhvervs mæssige anvendelse samt benyttelse i vinterhalvåret. Se herfor: [www.retsinfo.dk](http://www.retsinfo.dk) og [www.fbnet.dk](http://www.fbnet.dk)

### §16. ETISKE REGLER

SJ er medlem af Feriehusudlejningens Brancheforening og følger de etiske regler, der er fremsat af foreningen. Se herfor: [www.fbnet.dk](http://www.fbnet.dk)

### §17. VÆRNETING

Alle tvister mellem SJ og ejer skal anlægges ved Holstebro Byret, der er aftalt værneting.







# A-Z – GODE RÅD TIL HUSEJEREN

Disse sider er et forsøg på at samle en række relevante oplysninger og gode råd i et opslagsværk, du som husejer kan bruge i det daglige.

Vores idégrundlag bygger blandt andet på en udstrakt service over for både udlejere og lejere. Det er meget vigtigt for os, at vi har dig som husejer med hele vejen som en god samarbejdspartner. Kun ved godt og fornuftigt samarbejde kan vi i fællesskab opnå en god og tilfredsstillende udlejning og glade feriegæster, som har lyst at komme igen og igen.

De følgende oplysninger er samtidigt en gennemgang af, hvordan vi hos SJ Feriehusudlejning omgår de forskellige aspekter af feriehusudlejning. Har du som feriehussejer valgt at vise os den store tillid at overlade os udlejningen af dit feriehus, er det samtidigt en bekræftelse på, at du er indforstået med nedenstående:

## **AFBESTILLINGSFORSIKRING**

Alle lejere tilbydes ved indgået lejemål samtidig en afbestillingsforsikring, som træder i kraft ved for eksempel sygdom, dødsfald i familien eller lignende.

## **AFREJSE**

Alle gæster afleverer nøgler og afregner for forbrug hos SJ Feriehusudlejning i Vrist med mindre andet er aftalt i formidlingskontakten. Afrejsen skal ske senest kl. 11.00 – ved bestilling af rengøring dog allerede kl. 09.30.

## **AFSTANDE**

De beskrevne afstande på hjemmesiden er vejledende og angivet efter skøn i luftlinie, hvorfor spadsereturen eller køreturen ad de anlagte veje og stier i realiteten kan være betydelig længere. Af hensyn til naturen bør I fortrinsvis benytte de afmærkede stier og veje.

Kort afstand til stranden betyder således ikke altid, at I kan spadsere direkte derned – blandt andre på grund af stejle kyster eller anden privat ejendom – og det betyder heller ikke, at der ikke er en vej/gade mellem sommerhuset og stranden.

Bemærk, at vandafstanden ved ebbe (lavvande) er længere end angivet i huspræsentationen.

Vær opmærksom på, at afstanden til nærmeste købmand kan variere, idet nogle kun holder åbent i højsæsonen

## **ANKOMST**

Alle gæster afhenter nøgler samt diverse papirer hos SJ Feriehusudlejning i Vrist med mindre andet er aftalt i formidlingsaftalen. Indflytning kan ske fra kl. 14.30. Er huset klargjort, og har vi ikke fået anden besked fra husejeren, kan indflytning ske tidlige.

## **ALARM/TELESTYRING**

Hvis et feriehus har alarm eller telestyring, bedes dette oplyst til SJ Feriehusudlejning.

## **BRÆNDEOVN**

Er der brændeovn i huset, er det vigtigt, at der findes egnede redskaber til at rengøre denne samt askespand. Hvis ikke andet er aftalt, skal lejerne selv købe brænde. Har husejeren selv brænde liggende ved huset, er det en god idé at markere dette med et skilt, hvorpå der står "privat".

## **DEPOSITUM**

Vi opkræver ved enkelte lejemål depositum. Dette har fortrinsvis en præventiv effekt, så vi sikrer os, at vore gæster behandler det lejede feriehus med inventar ordentligt.

I tilfælde af f.eks. småskader, manglende eller mangelfuld rengøring eller forkert forbrugsafregning, tilbageholdes depositummet helt eller delvist. Bemærk: Ved udlejning over nytår opkræves der altid depositum.

## **EFTERSYN**

Ved en fortløbende udlejning tjekker vi huset mellem hver udlejning. Et tjek består i, at huset bliver eftersat for synlige skader, og at huset gøres klart til nye gæster.

Hvis der ikke kommer nye gæster i huset, går vi huset igennem for synlige skader og slukker for strømmen i sommer-/efterårsperioden med mindre andet er aftalt.

Hvis der er max. 2 uger, inden der kommer nye gæster, tjekker vi huset gratis til de nye gæster.

Har huset stået tomt i mere end 2 uger, og har huset brug for ekstra klargøring inden der kommer nye gæster, opkræver SJ et gebyr alt efter den tid, det tager at gøre huset klar til udlejning.

Har husejer selv været i huset i ledige perioder – eller kommer husejer selv i huset efter den sidste udlejning – vil SJ gerne have besked om dette, således at vi ikke unødigt sender en kontrol ud i huset.



# A-Z – GODE RÅD TIL HUSEJEREN

## EJERRESERVATIONER

Husejer har selvfølgelig ret til selv at benytte feriehuset i ledige perioder. Ønsker du at reservere huset i en periode, hvor dette ellers er stillet til rådighed for udlejning, skal du først koordinere dette med SJ Feriehusudlejning. Der kan nemlig være afsendt tilbud på huset i de uger, du ønsker, og det derfor ikke er til rådighed.

Vi vil vi gerne opfordre til, at du ved ejerreservation af huset m.v. anvender husejerlogin eller vores ejerapp.

Husk at SJ feriehusudlejning ingen begrænsninger har for antallet af uger, som må ejerreserveres.

## GRUPPER

Vi er meget opmærksomme på, hvem vi udlejer vore feriehus til. Vi tillader ikke ungdomsgrupper, hvor deltagerne er under 26 år.

## HUSBESKRIVELSE

Det er feriehus ejerens ansvar, at feriehuset og dets indhold lever op til den beskrivelse, som er givet ved indgåelse af formidlingsaftalen mellem SJ Feriehusudlejning og feriehus ejeren.

## HUSDYR

En meget stor del af vores gæster kommer til Danmark, fordi de her kan medbringe deres hund. Generelt har de tyske gæster meget velopdragne hunde, og det er meget sjældent, vi oplever problemer med disse.

Vi forsøger så vidt muligt at kontrollere de feriehus ekstra godt, hvor vi ved, der har været husdyr.

Det er vores erfaring, at der kan forventes en højere udlejning, når der tillades husdyr i huset.

Man kan selv bestemme det højeste tilladelige antal husdyr, man ønsker i huset – men ved blot et husdyr vil udlejningen øges alt andet lige.

## INDRETNING

Mange gæster lægger meget vægt på indretningen. Klik på følgende link for at følge vores råd om indretningen:

[www.feriehusudlejning.dk/husejer/husejernes-a-z/indretning/](http://www.feriehusudlejning.dk/husejer/husejernes-a-z/indretning/)

## INVENTARLISTE

På side 12 finder du vores anbefaling inventarlisten.

## JUL/NYTÅR

Såfremt feriehuset stilles til rådighed for udlejning til jul/nytår, gælder det, medmindre andet er aftalt, at ankomst- og afrejsedag er valgfri. Dog skal lejerne minimum leje og betale for en uge – og ellers en dagspris for dage ud over denne uge jævnfør den aktuelle sæson.

## LEMVIG IDRÆTS- OG KULTURCENTER

Lemvig Idræts- og kulturcenter har et vandland. De tilbyder et årskort til dit feriehus, som giver alle gæster i huset fri entré.

Endvidere kan husejere som bor udenfor Lemvig Kommune også få fri entré. Ordningen koster ca. kr. 1.300,- kr. om året. Kontakt centeret på tlf. 9781 1350 og meddel SJ Feriehusudlejning, såfremt dit hus er tilmeldt.

## NØGLER

Vi vil gerne have mindst tre sæt nøgler til hvert hus.

Et sæt nøgler udleveres til lejerne.

Et sæt nøgler til brug ved kontrol og rengøring

Et sæt nøgler i reserve, hvis en nøgle bliver væk eller hvis en gæst ønsker 2 sæt nøgler.

## PARABOL

En parabolantenne er i dag standardudstyr i et feriehus, som ønskes udlejet. Det er dit ansvar som husejer at sørge for, at parabolen (specielt efter storm eller en lang periode uden lejere) er korrekt indstillet og nem at betjene. En vejledning for brug af parabolen samt en oversigt over hvor de enkelte kanaler findes, må gerne forefindes i huset.

## POSTKASSE

Der bør være en postkasse ved hvert feriehus, så gæsterne har mulighed for at få tilsendt post, aviser m.m.

## PRIVAT UDLEJNING

SJ Feriehusudlejning er indforstået med, at du som feriehus ejer udlåner dit feriehus til familie og venner.

Du må som feriehus ejer på intet tidspunkt, så længe der er indgået en udlejningsaftale med SJ Feriehusudlejning, udleje dit feriehus gennem et andet udlejningsbureau.

Erfarer SJ Feriehusudlejning, at huset udlejes privat eller gennem et andet udlejningsbureau, har SJ Feriehusudlejning krav på en tabt provisionsindtægt på minimum kr. 5.000,-.



# A-Z – GODE RÅD TIL HUSEJEREN

## PROVISION

Vi har en af markedets billigste provisioner for professionel udlejning. Vores standardprovision er 31% af den til enhver tid gældende udsalgspris.

## PÅSKE

Såfremt feriehuset stilles til rådighed for udlejning til påske, gælder det medmindre andet er aftalt, at ankomst- og afrejsedag er valgfri. Dog skal lejerne minimum leje og betale for en uge – og ellers en dagspris for dage ud over denne uge jævnfør den aktuelle sæson.

## RENOVATION

Er man i tvivl om, at kapaciteten af sin container er tilstrækkelig, så sæt kapaciteten op.

I huse der er beregnet til to familier, vil det være hensigtsmæssigt at man sørger for ekstra kapacitet til bortskaffelse af affald.

Samtidig gør vi opmærksom på, at såfremt containeren ikke står i skellet, bliver den ikke tømt.

Danmark markedsfører sig som et rent land, og dette skulle vi gerne kunne leve op til. Derfor fjerner vi ofte ekstra affald, rydder op på grundende og bortskaffer affaldet i vores ekstra containere her ved bureauet.

## RØGALARM

Opsætning af røgalarmer er et lovkrav. Vi anbefaler, at der opsættes en røgalarm i hvert rum.

Røgalarmer kan købes hos Harboøre Byggecenter, Industrivej 8, 7673 Harboøre.

## SMÅPROBLEMER

Ved mindre problemer (defekt håndtag, liggestole m.v.) løser vi selv disse problemer for de husejere, der ønsker dette. Husejere der ikke ønsker dette, vil blive informeret. De helt små problemer – mangel på elpærer, sikringer, proptrækker m.v. klarer vi fra vores lager og debiterer disse beløb på jeres konto hos SJ.

## SPØRGESKEMA OG RATING

Efter gæsterne er taget hjem fra en dejlig ferie, får alle gæster tilsendt en flot afskedsmail. I mailen beder vi om vores gæsters hjælp til at bedømme både hus, grund og område.

Herudover har vi lavet et elektronisk spørgeskema, der giver os mulighed for at få en masse ekstra oplysninger – herunder forslag til forbedringer m.m. Disse elektroniske spørgeskemaer erstatter de tidligere manuelle sedler.

Vores gæster har taget vel imod tiltaget og har allerede givet os rigtig meget feedback. Det giver os vigtig viden om vores gæsters valg og beslutningsgrundlag. Vi opfordrer alle husejere til at bruge den indsamlede information konstruktivt – alt ligger på ejerforum.

## STRØMFORBRUG

Der opkræves betaling for strøm for alle huse fra lejerne flytter ind i feriehuset til de igen forlader det. Vi gør opmærksom på, at der ofte forbruges strøm imellem lejerskift, eller hvis huset f.eks. skal rengøres – denne udgift påhviler feriehus ejeren.

## STØVSUGERPOSER

Der findes et utal af mærker, og derfor giver det problemer, da vi ikke kan have alle mærker af støvsugerposer på lager.

Derfor bedes ejerne altid sørge for at have rigeligt med poser i huset. Støvsugeren må man ikke spare på i et feriehus, for den kommer virkelig på hårdt arbejde.

## TILBUDSFORMER

Som husejer kan man vælge at promovere sit hus via forskellige koncepter.

Dette indebærer, at man kan give noget rabat, men man får så også sit hus eksponeret under de aktuelle undersider på:

[www.feriehusudlejning.dk](http://www.feriehusudlejning.dk), [www.nordseeurlaub.dk](http://www.nordseeurlaub.dk) samt hos vores samarbejdspartnere.

Aktuelle koncepter og forklaringer herpå fremgår af den årlige formidlingsaftale.

Generelt tillader vi – udenfor sæsonen – skæv ankomst- og afrejsedag, når bare huset er ledigt og åbnet op for booking.

Mange af vores gæster efterspørger denne mulighed.

Skæv ankomst- og afrejsedag er altid muligt i alle sæsoner, hvis indflytning sker samme, dag som bookingen foretages.

Ejeren afregnes for de dage som lejer har booket i de aktuelle sæsoner.

Over jul og nytår er skæv ankomst- og afrejsedag også mulig – dog skal der betales for min. 1 uge.



## SJ Feriehusudlejning

er det loyale og lokale udlejningsbureau  
med de bedste vilkår og den højeste service!







# A-Z – GODE RÅD TIL HUSEJEREN

## MEDELELSE OM UDLEJNING

Lejerne har, efter de har modtaget et lejebevis fra SJ Feriehusudlejning 10 dage til at foretage første lejeindbetaling. Først når denne indbetaling er modtaget, er lejemålet bindende for lejerne. Vores husejere modtager automatisk via mail en meddelelse omkring udlejningen – ligesom de 24/7 har mulighed for at følge udlejningen og meget mere på vores ejerforum eller via vores app.

## VANDFORBRUG

SJ Feriehusudlejning afregner typisk for hvert lejemål et vandtillæg. Priserne afhænger af hustype, mulighed for aflæsning – alt dette fremgår af formidlingsaftalen. Husejeren afregnes dette faste tillæg sammen med strømforbruget.

## VINTERLUKNING

Det er feriehus ejerens eget ansvar at vinterlukke sit feriehus!

## VINTERUDLEJNING

Frigives feriehuset til udlejning i vinterperioden, forudsættes det, at huset er helårsisoleret, samt at ejeren selv har mulighed for at åbne/lukke for vandet. Såfremt dette ikke er muligt, vil vi gerne være behjælpelige med at bede en VVS-mand påtage sig opgaven, da vi ikke kan være ansvarlige for eventuelle frostskafer i feriehusene. Hvis feriehuset skal stå med varme om vinteren, vil vores personale efter hvert lejemål sørge for, at strømmen er tændt og at varmeapparaterne står på de ønskede grader. I perioden 1. december og frem til påske lukker vi husene ned med minimum varme. Såfremt ejer har andre ønsker, skal disse meddeles til SJ Feriehusudlejning skriftligt – bekræftelse vil herefter blive fremsendt skriftligt fra SJ. SJ Feriehusudlejning er ikke ansvarlig for evt. defekte radiatorer (termostater).

## ÅBNINGSTIDER

SJ Feriehusudlejning har åbent hver eneste dag året rundt. Se vores aktuelle åbningstider på [www.feriehusudlejning.dk](http://www.feriehusudlejning.dk)



**Smag og behag er forskellig  
– men gæsterne stiller krav til kvalitet!**

Danske feriehus er lige så individuelt indrettede, som deres ejeres smag – og det er en del af charmen ved at leje et feriehus i Danmark... Men uanset individualitet skal kvaliteten være i orden, og der er visse fundamentale ting, der skal være til stede, hvis man vil leje sit hus ud.



# INDRETNING

Smag og behag er altid forskellig. Det er dog vigtigt at pointere, at det er dit feriehus og dermed din smag, der tæller.

Vi tillader os dog at hejse et flag for, hvordan det er mest hensigtsmæssigt at indrette sit feriehus i udlejningsmæssig øjemed.

Gæsterne sætter mere og mere pris på, at huset er lyst og venligt, har høj komfort og er godt vedligeholdt. Her en hurtig tjekliste over, hvad kunderne efterspørger:

- Praktiske møbler som kan aftørres
- Hårde gulve som er lette at vaske
- TV med tyske programmer
- Trådløst internet
- Veludstyret og velfungerende køkken: Som standard ovn, kogeplader, kaffemaskine, service og bestik samt pletter og pander. Husk at holde øje med, at alt er i god og brugbar stand.
- Soveværelser med gode senge, varmekilde, aflæggepladser samt gardiner og læselamper. Husk at mange gæster foretrækker en god sengefordeling og som oftest foretrækkes dobbeltseng eller enkelt-senge.
- Badeværelse/r med god varmekilde/r, knager til afhængerplads, tomme skabe til egne ting samt gode bruse- og vaskemuligheder. En god rettesnor er altid ens egne behov, og som udgangspunkt må det aldrig være ringere end det, man selv har derhjemme.

## VARMEKILDER

Det er altid godt at have en brændeovn eller en varmepumpe i huset, som er en god måde på at optimere sin udlejning på især i vintermånederne. El er dyrt i Danmark, hvorfor mange gæster går efter alternative varmekilder, som gør, at der kan spares penge på elregningen. Hvis huset er egnet til helårsbrug, skal der være elvarme i alle rum og derudover gerne en brændeovn eller lignende. Der skal være termoruder og i øvrigt god isolering. Huset skal kunne opvarmes, så man undgår den ubehagelige lugt af fugt/mug, hvis huset har stået tomt.

## BØRN OG HUSDYR

Mange gæster har deres børn og husdyr med i feriehuset. Det kan derfor være en god idé at have gyngesandkasse på grunden samt barneseng og højstol i huset. Tilladelse til at der må komme husdyr i feriehuset, vil ligeledes være med til at højne udlejningen.

## SOVEVÆRELSE

Sengene skal være udstyrede med gode madrasser, helst springmadrasser. Det anbefales at bruge rulle madrasser til beskyttelse af madrasserne. Soveværelserne bør indeholde god skabsplads med et rigeligt antal af bøjler, gerne spejl og god belysning.

## OPHOLDS-/SPISESTUE

Møblet bør være praktisk, solidt og ensartet. I opholdsafdelingen skal stole og/eller sofaer være behagelige at sidde i.

Det er vigtigt med god belysning – også til at læse ved – og vi anbefaler, at der er brændeovn, farve-TV, antenne så danske programmer kan modtages, parabol så der kan modtages tyske programmer, radio samt trådløst internet.

## KØKKEN

I mange – specielt nyere – feriehus er køkkenet kombineret med spiseplads og opholdsstue. Til et velfungerende køkken hører velassorteret køkkenudstyr, el-komfur med ovn, emhætte, køleskab med fryser samt evt. mikroovn og opvaskemaskine.

Der bør være rigeligt med skabsplads, service og bestik.

Gulvbelægningen bør være praktisk (vinyl, træ, klinker eller lignende).

## BADEVÆRELSE

Badeværelset skal være forsynet med bruser samt bruseforhæng eller med bruseniche.

Er der plads, kan der placeres vaskemaskine og evt. tørretumbler i badeværelset.

God skabsplads, hylde, knager, stik til barbermaskine og god belysning er med til at gøre badeværelset funktionelt.

Det er et stort ønske fra lejernes side, at huse med 6-10 sengepladser har 2 badeværelser.

## HAVEMØBLER

Huset skal være forsynet med havebord og stole til det antal personer, som feriehuset er beregnet til.

Liggestole, parasol og grill vil også gøre lykke.

Vi anbefaler, at man køber en enkel og ikke særlig dyr grill, da ikke alle gæster er lige påpasselige.

## HVAD GIVER "EKSTRA PLUSSE?"

Der er selvfølgelig forskellige faciliteter, som kan "hæve" husets standard. De ting der efterspørges mest, er:

- Varmepumpe
- Brændeovn
- Vaskemaskine
- Opvaskemaskine
- Sauna

Rummer huset én eller flere af disse faciliteter, øger det efterspørgslen. Generelt vil vi dog opfordre til, at man ikke investerer i dyre faciliteter, som man ikke selv har nogen interesse i. I øvrigt medvirker vi gerne til en konkret vurdering af hvilke faciliteter, som vil være mest relevante for netop dit feriehus.

# FREMTONING

## FERIEHUSET SKAL FREMTRÆDE RYDDELIGT

Det er vigtigt, at feriehus og -grund fremtræder ryddeligt og velholdt. De ting, som findes på grunden eller i huset skal fungere.

Har du ting, som ikke fungerer (defekte havemøbler, revnet service, slidte møbler etc.), er det vigtigt at disse ting fjernes, idet lejerne ellers får et indtryk af at have betalt for noget, som de ikke får nytte af.

En god tommelfingerregel er, at feriehuset skal leve op til de krav, som du selv ville stille, hvis du skulle på ferie!

## KLARGØRING AF FERIEHUSET

Det er dit ansvar som husejer, at dit hus er velholdt og velfungerende udvendigt såvel som indvendigt.

Kun når vi som formidler får huset overdraget i god stand, kan vi stille vores stadig mere krævende lejere tilfreds – og sørge for at de kommer igen.

Det er vigtigt, at du kontrollerer alle husets installationer, og specielt at parabolen er rigtigt indstillet. Har der f.eks. været storm eller har den ikke været brugt i en længere periode, er den ofte "ude af kurs".

Før udlejningssæsonen skal der foretages en hovedrengøring, hvor du samtidig skal kontrollere at:

- Dyner, puder og rulle madrasser er uden pletter
- Gryder og pander er uden ridser
- Service er uden skår og revner og at der er rigeligt af alle ting
- Faste og løse tæpper er uden pletter
- Skabe er tømt for madvarer m.m.
- Der er rengøringsmidler, støvsugerposer, elpærer, sikringer m.m.
- Vandlåse og afløb er rensede for hår og sæberester og altså er velfungerende

Efter hvert lejemål foretager lejerne eller vores personale en god, almindelig rengøring.

Såfremt huset er udlejet i mange uger, er det ofte nødvendigt at foretage en – måske flere – mere grundige "midtvejsrengøringer".

Står huset ledigt i flere uger mellem udlejningerne må du som husejer påregne at der skal foretages en lettere rengøring/kontrol igen, inden nye gæster kommer.

## YDRE FORHOLD

Grunden skal fremtræde velholdt – uanset om det er en naturgrund eller en anlagt have. Græsset skal være slået, så børn kan lege på det.

Er der sandkasse, skal denne være fyldt med sand – og det er en god idé at lægge et låg over, så dyr ikke forurener sandet.

Gynger skal naturligvis være forsvarlige og sikkerhedsmæssigt i orden. Huset skal ligeledes fremtræde velholdt.

Postkasse og tydeligt nummerskilt ved indkørslen bør være en selvfølge – ditto dørmatte og tørresnor med klemmer.



## Vi glæder os

til at byde gæsterne velkommen til dit feriehus  
– og ser frem til et rigtigt godt samarbejde!



# INVENTARLISTE

## KØKKENET

- Service til det dobbelte antal personer huset er beregnet til (store tallerkener, dybe tallerkener, frokost/kagetallerkener, kaffekopper, underkopper, krus, rød- og hvidvinsglas, vand- og ølglas samt snapseglass)
- Bestik til det dobbelte antal personer huset er beregnet til + 4 stk. (gaffler, knive, skeer og teskeer)
- Kagegaffler er efterspurgt af lejerne men ikke et krav.
- Dåseåbner (meget gerne "tysk" version hvor man drejer den rundt ved hjælp af et "øre")
- Grydeskeer, piskeris og paletkniv i træ (hvis panden er teflonbelagt)
- Müsliskåle er efterspurgt af lejerne men ikke et krav
- Skarpe knive (brødkniv, filetkniv, grøntsagskniv)
- Kaffemaskine
- Kartoffelskræller/kniv
- Elkedel
- Målebægre
- Brødrister
- Tekande (gerne inkl. Tevarmer til fyrfadslys)
- Skåle og fade til servering
- Opvaskebalje
- Salatskåle
- Opvaskebakke
- Ildfaste fade
- Proptrækker
- Store og små gryder med låg (min. 2 store og 2 små)
- Serveringsbakke
- Pander (uden ridser) minimum 1 stor + 1 lille
- Råkostjern
- Oplukker
- Sigte/dørslag
- Sovseske og suppeske
- Ostehøvl
- Bordskåner
- Æggebægre
- Brødkurv
- Saks
- Håndmixer
- Termokander
- Saftkande
- Salt- og peber bøsse
- Opvaskebørste (gerne ekstra)
- Afspændingsmiddel + salt til opvaskemaskinen
- Æggeur
- Askebæger
- Skærebræt

## BADEVÆRELSE/R

- Toiletspand i begge badeværelser
- Toiletbørste i begge badeværelser
- Kroge til håndklæder til min. det antal personer huset er beregnet til

## SOVERUMMENE

- Dynner og hovedpuder til det antal personer huset er beregnet til (velegnet til årstiden)
- Bøjler (min. 10 stk.) i skabe med plads til at hænge tøj i
- Sengelamper og gerne sengeborde

## STUE

- Brændekurv
- Redskaber til brændeovnen (kost, fejebakke, spyd osv.)
- Askespand til afkøling af asken + askeskovl

## UDENDØRS

- Havemøbler i god stand
- Hynder til havemøbler er meget efterspurgt af lejerne men ikke et krav
- Parasol + -fod er efterspurgt af lejerne men ikke et krav
- Grill er efterspurgt af lejerne
- Sand i sandkassen + opryddet
- Funktionsdygtige gynger
- Skovl (ved vinterudlejning)
- Tøjsnor med klemmer
- Postkasse
- Tydeligt/synligt nummerskilt

## GENERELT

- God støvsuger
- Fejebakke
- Gulvspand
- Vinduesskraber
- Gulvskrubber
- Kost til vinduesvask
- Kost
- Ekstra støvsugerposer
- Gulvklud
- Ekstra batterier til fjernbetjening
- Tørrestativ
- Ekstra sikringer
- Ekstra pærer

## MED BØRN

- Ved 1. sal: Gitter til trappeopgang og trappenedgang (altså 2 stk.)
- Blindpropper til stikkontakter
- Babybadekar
- Højstol
- Barneseng
- Sandkasse med låg
- Vaskemaskine
- Gynger

## HERUDOVER ANBEFALES

- Havemøbler: Bord, stole, parasol, liggestole/drømmesenge og hynder
- Tøjsnor med klemmer samt tørrestativ
- Udebelysning
- Gode parkeringsforhold



# BETINGELSER OG REGLER

## BENYTTELSE AF DANSKE FERIEHUSE I VINTERHALVÅRET

Ud fra retspraksis samt den seneste fortolkning af reglerne fra Skov- og Naturstyrelsen anbefaler Feriehusudlejernes Brancheforening følgende regelsæt omkring benyttelse af feriehus i vinterhalvåret:

Med vedtagelsen af den nye planlov, der er gældende fra 15. juni 2017, gælder følgende for udlejning af danske feriehus i vinterperioden:

Vinterperioden er på 18 uger fra 1. november til 1. marts, hvoraf feriehus må udlejes i halvdelen af perioden – altså 9 uger uden pause.

Dog må samme bruger – lejer eller ejer selv – højst benytte huset i 4 uger i træk.

Sommerperioden udvides fra 26 uger til 34 uger. Dermed bliver der tilladelse til 43 ugers udlejning og eget brug – i modsætning til tidligere 39 uger.

Herudover gælder det, at et feriehus max må udlejes 43 uger pr. år inkl. eget brug. Bruges huset ikke i min. 2 uger af ejer selv pr. år, kan det tolkes som erhvervs-mæssig udlejning. Kontakt SJ Feriehusudlejning for yderligere information.

For så vidt angår ejerspærringer, vægter disse i forhold til benyttelseskvoten kun i den udstrækning, at der foregår overnatninger i de pågældende spæringsperioder.

For at bureauet kan forholde sig til sådanne evt. overnatninger, må meddelelse herom ske direkte fra ejeren til bureauet

## TRANSPARENT EJERFORUM

På [www.feriehusudlejning.dk/husejer/](http://www.feriehusudlejning.dk/husejer/) findes mange flere og gode råd plus informative oplysninger.

Vi har gjort alt, hvad vi kan, for at lave et så transparent udlejningsforum som muligt, ligesom alle vores husejere via et password får adgang til en beskyttet del, som bl.a. indeholder information om udlejning, økonomi, ratings, svar på spørgeskemaer og meget, meget mere.

## APP

Vi ved, at mange af vore husejere ofte er på farten. Derfor har vi udviklet en app – "SJ Ejer" – som kan downloades i App Store eller Google Play. Her kan du følge alle nytte informationer omkring dit feriehus.

## HØJESTE BISNODE RATING – AAA

SJ Feriehusudlejning er igen i år blevet tildelt den fineste udmærkning: AAA, for højeste kreditværdighed. Bisnode, der står bag A-mærkningen af danske virksomheders betalingsevne og kreditværdighed, er blandt de førende virksomheder i landet, der beskæftiger sig med analyser af danske virksomheders betalingsevne. [www.bisnode.dk](http://www.bisnode.dk)



Højeste kreditværdighed

© Bisnode 2021



## Husk

Vi er til for jer 24/7  
– ganske enkelt fordi vi kan lide det...