
Boligmappe



Denne mappe indeholder nyttige informationer til dig som lejer, både før og efter overtagelsen af din nye lejlighed

Indhold

Velkommen til nye beboere	1
Værd at vide før indflytning.....	1
Indflytning	1
Nøgler.....	2
Husleje.....	2
Parkering	2
Værd at vide som beboer	3
Dine kontaktoplysninger	3
Tips og tricks.....	3
Rengøring og vedligeholdelse af gulve	4
Hvidevarer	5
Tillæg til huslejen	6
Ændring af lejer i beboelsesperioden	6
Affaldssortering	6
Reklamer nej tak-ordning.....	7
Tobaksrygning.....	7
Klager.....	8
Skade	9
Atlantias adgang til lejemålet.....	9
Opsigelse	10
Fraflytning	10
Misligholdelser.....	10
Kontakt os	11

Velkommen til nye beboere

Først og fremmest vil vi gerne byde dig velkommen til dit nye lejemål, som vi håber du bliver glad for at bo i. Vi vil gøre alt for, at du får den bedst tænkelige oplevelse som lejer hos os og går altid efter at leve op til vores motto.

Det er godt at bo godt

For at overskueliggøre forskellige regler, tips og generelle informationer, har vi samlet det vigtigste i denne mappe, som du bedes læse igennem – skulle du søge informationer, som du ikke kan finde i denne mappe, kan du besøge vores hjemmeside Atlantia.biz, hvor yderligere informationer er tilgængelige.

Værd at vide før indflytning

Indflytning

Alle vores lejemål er istandsatte ved indflytning og nogle vil fremstå som nyopført. Lejemålet bliver gennemgået sammen med den nye lejer – Vi indkalder til indflytningssyn. Til dette indflytningssyn vil en indflytningsrapport blive udarbejdet, og underskrevet af begge parter. Indflytningssynet vil typisk foregå på overtagelsesdagen for lejemålet mellem 08:00-15:00, og i den forbindelse vil du ligeledes få udleveret nøgler og elmålere samt vandmålere vil blive aflæst.

Hvis overtagelsesdagen er en weekend eller helligdag, er det 1. kommende hverdag, der er gældende som overtagelsesdag.

Som ny lejer har du 2 uger, efter overtagelsen, til at sende eventuelle mangler, pr. mail til michelle@atlantia.biz, jf. lejelovens § 91. Du bedes sende det i Excel format vedhæftet med indkaldelsen til indflytningssyn, hvor billederne er indsat, med kommentarer til hvert billede – herefter vil manglerne blive inspiceret. Skønnes det at manglen/manglerne er af mindre væsentlig karakter, kan udbedring undlades og manglen/manglerne vil i stedet blive noteret i et tillæg til kontrakten. **Husk at det er dit ansvar at fremsende mangellisten.**

Ydermere opsætter vi navneskilte. Lejer bliver opkrævet et gebyr for dette, samt et administrationsgebyr for udarbejdelse af lejekontrakt. (Se også lejekontrakten § 11)

Nøgler

Ved indflytning får du udleveret alle nøgler, som vedrører dit lejemål. Antallet af nøgler bliver noteret på en nøglekvittering, som du skal underskrive. Af denne fremgår det ligeså, at du kan tilkøbe ekstra nøgler for egen regning. Prisen for dette er 650,- dkr. pr. systemnøgle og 350,- dkr. for andre nøgler.

Hvis nøgler smides væk, eller ikke afleveres ved fraflytning, opkræves der gebyr for omkodning af ny lås samt nye nøgler. Omkostningen for dette varierer, alt efter hvor mange låse der skal omkodes, dog minimum 1.950,- dkr. pr. omkodet lås.

Bemærk venligst, at der ikke må foretages kopiering af nøgler

Hvis du låser dig selv ude og vi er behjælpelige med at låse dig ind, vil du blive opkrævet gebyr for dette. Hvis det er uden for kontorets åbningstid, bedes du kontakte en låsesmed for egen regning.

Husleje

Rettidig betaling er senest den 1. hverdag efter forfaldsdagen – hvis der opstår forsinket betaling, opkræves der påkravsgebyr, i henhold til reglerne i lejeloven. Hvis ikke huslejen er betalt inden betalingspåkravets udløb, fastholder vi os retten til at ophæve lejemålet jf. lejeloven.

Betaling sker via NETS.

Udover betaling af huslejen, betales der aconto til vand og varme. El afregnes direkte med forsyningsselskab. Vand- og varmeregnskab løber fra 01/01 til 31/12 og afregnes en gang årligt.

Hvis du ønsker at søge om boligstøtte til dit lejemål, kan det gøres på borger.dk

Parkering

I flere af vores ejendomme, er der mulighed for at tilvælge privat parkeringsplads mod ekstra betaling. Kontakt venligst kontoret for at høre mere.

Værd at vide som beboer

Dine kontaktoplysninger

For at vi lettest muligt kan komme i kontakt med dig, hvis behovet skulle opstå, er det vigtigt at vi har jeres kontaktoplysninger. Det er derfor din pligt at oplyse os, hvis du skifter telefonnummer eller e-mailadresse. De opdaterede oplysninger bedes du sende pr. mail til vores kontor.

Tips og tricks

Alle vores lejemål skal males i lyse/dæmpede farver. Farve på vinduer, døre og træværk må ikke ændres – kvaliteten af malingen i form af glanstyper, producent m.m. skal godkendes af kontoret, før arbejdet sættes i gang. Generelt skal du bemærke, at du skal kontakte kontoret først, hvis det ønskes at gennemføre vedligeholdelsesarbejde for egen hånd.

For at opretholde et godt og sundt indeklima, er det vigtigt at du undgår fugt og dårligt luft. Det kan du bl.a. gøre ved:

- **At lufte ud mindste 2X15 minutter hver dag (gerne med gennemtræk)**
- **Undgå kraftig opvarmning**
- **Aldrig at tørre tøj indendørs**
- **At bruge emhætten, når der laves mad samt låg på gryde**
- **Aldrig møblere direkte op af en kold ydervæg, men ryk i stedet møbler ca. 15 cm. væk fra væggen**

Derudover er det vigtigt at du holder øje med ventilationen på badeværelset. Hvis ventilationen virker optimalt, skal spejlet ikke være dugget efter bad – det kan hænde, at ventilatoren skal renses, før den igen virker optimalt. Husk naturligvis også at få frisk luft ind i badeværelset efterfølgende, ved at lufte ud.

Hvis ovenstående forholdsregler ikke er overholdt og der ved fraflytningssynet viser sig fugtskader og lignende eller i øvrigt forkert brug eller vedligeholdelse af lejligheden, vil Atlantias håndværkere genoprette fejlene på fraflytters regning. Det er vigtigt at overholde disse forholdsregler, da du ellers i værste tilfælde kan opleve skimmel – vi anbefaler at du læser mere om dette på skimmel.dk

For at undgå kalkproblemer bedst muligt, er det vigtigt at du benytter dig af en svaber, efter hvert bad. Svaberen skal bruges på alle fliser, fuger samt evt. glaslåge – hvis ikke du svaber, får du meget svært ved at håndtere kalkpletter. Husk at bruge de rigtige afkalkningsmidler.

Husk at behandle dine afløb ordentligt i både håndvask, køkkenvask, badeværelse og lignende, så de ikke bliver tilstoppet. Skulle du opleve at afløbene bliver tilstoppet, kan du på internettet søge dig frem til diverse produkter og tricks til at opløse tilstoppede afløb.

Ligeledes er det vigtigt, at du husker at vedligeholde termostatventiler, wc-kummer, cisterner, vaskekummer, badekar, køleskab, komfur, vaskemaskine o.l. installationer, så de forbliver flotte og funktionsdygtige.

Rengøring og vedligeholdelse af gulve

Granitgulve

Granitfliser af natursten er nemme at rengøre og vedligeholde. Til daglig rengøring anbefaler vi en mild sæbeopløsning. Granit tåler stort set alle former for rengøringsmidler, men det er værd at vide, at brug af sulfo modarbejder mætningen af stenen.

Vi kan anbefale Naturstens Plejers fra PCI. Køb en tom "spray" flaske. (sådan en man også bruger til blomster med ca. 1 liter. i) Påfyld en hættefuld af produktet og resten vand. Denne opløsning kan bruges til daglig rengøring.

Ovenstående produkt anbefales også til rengøring af fliser i badeværelse, hvor du bruger en hættefuld i en spand varmt vand. Sidder der stadig kalk, kan du blande 1 dl. eddike og 1 dl. vand og derefter benytte en svamp til at rengøre fliserne – gerne ugentligt, hvis du oplever kalkproblemer.

Specielt ved lyse sten, anbefaler vi at granitfliser bliver imprægneret med en naturstensimprægnering. En ekstra sikkerhed for at granitten ikke bliver misfarvet ved spild af eksempelvis vin, rødbedesaft osv.

Matlakerede trægulve

For at undgå slid på trægulv, kan du med fordel:

- Montere filtdupper under stole og borde
- Lægge kontorstolunderlag på stoleområdet, ved brug af kontorstol
- Benytte dørmåtte, både udenfor og indenfor hoveddøren

Trægulve kan dagligt rengøres ved støvsugning eller tørmopning – efter behov, skal gulvet moppes med vand og sæbe. Her kan vi anbefale at bruge en hårdt opvredet klud/moppe, med en mild opløsning af vand og neutralt gulvvaskemiddel.

Skulle du få pletter på gulvet, kan det fjernes med:

- Frugt, bær, saft, mælk, sodavand, øl, vin, te, kaffe: Neutral sæbe - gulvvask
- Chokolade, fedt, olie, tjære, skosvæerte, mærker fra sko: Mineralsk terpentin
- Blod: Koldt vand

Laminatgulve

Laminatgulve fejes med blød kost eller støvsuges med børstemundstykke med bløde børster, således at ridser undgås. Når du oplever, at fejning/støvsugning ikke længere giver et tilfredsstillende resultat, vaskes gulvet med en hårdt opvredet klud med efterfølgende aftørring. Vaskevandet skal være tilsat universalrengøring og doseret efter producentens anmærkninger. Bemærk venligst at du ikke må anvende brun sæbe, sæbspåner, voks, polish eller rengøringsmiddel med slibemiddel.

Når du vasker gulvet, skal du være opmærksom på, at laminatgulve er følsomme overfor større vandpåvirkninger – anvend derfor moderat vandmængde med efterfølgende grundig eftertørring.

Pletter på laminatgulve kan lettest fjernes, hvis det gøres straks efter du har konstateret pletten – normalt kan det gøres ved hjælp af lidt universalrengøringsmiddel. Skulle du opleve pletter efter asfalt, gummi, læbestift, skocreme og lignende, fjernes det ved hjælp af husholdningssprit, acetone eller lignende. Husk igen at eftertørre med hårdt opvredet klud.

Hvidevarer

Før du kan igangsætte installation af vaskemaskine, opvaskemaskine eller lignende i dit lejemål, skal du:

- Inden maskinen opsættes, give kontoret besked om planerne. Vi kan ydermere fortælle om der er el-kapacitet til en udvidelse.
- Læse nedenstående retningslinjer og vilkår
- Anmelde til os, at du har påtænkt at opsætte vaskemaskine, opvaskemaskine eller lignende
- Fremsende dokumentation til kontoret på, at maskinen er installeret af en autoriseret – denne dokumentation kan både være en faktura eller erklæring fra håndværkeren (Bemærk at dette gælder både for el og vandtilslutning af maskinen)

Retningslinjer og vilkår for installation af hvidevarer

En forudsætning for at du kan installere maskinen er, at du har en gyldig indboforsikring. Uanset årsagen er du ansvarlig for enhver skade, som skyldes din installation af maskinen. Ved vandskade skal du f.eks. betale for udbedring af skader i din bolig og underboens, hvis der er sket skade der.

Regler for opsætning af vaske- og opvaskemaskine

- Arbejdet skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt.
- Du skal selv betale alle udgifter forbundet med installationen f.eks. bimåler, nye målere, plombering og registrering af målere. Dette godtgøres ikke, når du flytter.
- Ændringer på eksisterende vandinstallationer skal udføres af autoriseret vvs-installatør, som også skal anmelde opsætningen i kommunen.
- Vaske- eller opvaskemaskinen skal være tilsluttet selvstændig koldtvandshane.
- Tilslutningen skal foretages til eksisterende rørinstallationer med tee-stykke i fuld rørdimension.
- Ændringer på eksisterende el-installationer skal udføres af autoriseret el-installatør og må ikke udføres uden Atlantias vidende.
- Opvaske- eller vaskemaskine, der er placeret i rum uden gulv afløb, skal stilles på et vandtæt underlag.
- Al kabel skal føres langs loft og ned til forbrugssted, så det bevarer så meget vægplads som muligt.
- Atlantia kan besigtige installationerne indtil 14 dage efter anmeldelsesdatoen.
- Når du flytter, kan vi kræve reetablering af ændringer i boligen.

Tillæg til huslejen

Hvis du ønsker forbedringer i lejligheden, som medfører øgede udgifter til vedligeholdelse, skal det betales af dig, som lejer, i form af et tillæg til huslejen. Beløbet vil fremgå af det tillæg til lejekontrakten, som vi fremsender til din underskrift.

Et eksempel på et tillæg til huslejen

En lejer henvender sig til os, med ønske om at sætte badeværelset i stand (badeværelset fungerer som det skal, men er af ældre dato). Godkendes ønsket om forbedring af os, vil der blive aftalt et beløb, som svarer til den forbedring lejemålet har fået, som tillæg til huslejen.

Ændring af lejer i beboelsesperioden

Hvis der sker ændringer på lejere i kontrakten i beboelsesperioden, skal kontoret kontaktes, hvorefter der vil blive udarbejdet et tillæg til kontrakten, som koster 350 kr.

Det kan f.eks. være i tilfælde af, at du ønsker at din kæreste flytter ind.

Affaldssortering

I Slagelse kommune findes der affaldssortering – vær derfor opmærksom på at sortere dit affald og benytte de korrekte affaldscontainere – hvis der sorteres forket og/eller beholderne er overfyldte, bliver de ikke tømt.

Det er jeres ansvar som lejere, at der bliver sorteret korrekt.

Al restaffald og madaffald bedes anbringes i lukkede poser, for at undgå lugtgener og evt. skadedyr. Metal,

glas og hård plast skal være fri for rester, synligt rene, uden låg og ikke i poser. Papir og pap skal være rent, tørt og ikke i poser.

Se evt. mere om affaldssortering og tømningsplan på slagelse.dk

							
 Altid i pose – husk at binde knude på posen			 Rent og tørt – ingen poser				
• Mælke- og juicekartoner • Pizzabakker • Bleer • Hygiejnebind • Cigaretskod • Kattegrus og hundeham-hem'er • Beskidt mademballage			• Aviser • Ugeblade • Reklamer • Bøger • Breve • Printerpapir • Kuverter		• Papemballage • Karton • Papkasser (små) • Bølgepap		
							
							
Fri for rester – synligt rent – uden låg – ingen poser		Altid i pose – husk at binde knude på posen					
• Øl- og sodavandsdåser • Konservesdåser • Metallåg • Alubakker • Kapsler		• Glasflasker • Syltetøjsglas • Konservesglas • Drikkeglas • Medicin- og piller glas		• Plastflasker • Plastbatter • Plastbakker • Plastleger • Plastlåg		• Madrester (uden emballage) • Frugt og grøntsager • Kød, ben- og knoglerester • Brød, gryn og nedder • Ris og pasta • Kaffegrums og filtre • Te og teposer • Afskårne blomster • Potteplanter uden potte	

Reklamer nej tak-ordning

Hvis du ikke ønsker at modtage reklamer og gratisaviser, kan du afmelde det på FK.dk

Vi anbefaler dig afmelde, hvis du ikke har intentioner om at benytte dig af reklamer eller gratisavisene, så jeres papirspande ikke bliver overfyldte eller reklamer flyder i opgangene.

På FK.dk har du mulighed for at afmelde enten reklamer eller reklamer og gratisaviser. Hvis du har haft denne ordning på tidligere adresse og ønsker at fortsætte, skal du huske igen at tilmelde din nye adresse. Eller vil du igen begynde at modtage reklamer og gratisaviser.

Tobaksrygning

Hvis du ryger indendørs, skal du huske at tænke på dine naboer. Røg fra din lejlighed, kan nemlig sprede sig til dine naboer, underbo og/eller overbo – det betyder at andre lejligheder, kan komme til at lugte af tobaksrøg, selvom de ikke selv ryger. Derfor er det en god idé at lufte ud hver gang, der ryges – og helst mens der ryges. Derved kan du mindske risikoen for at tobaksrøg spreder sig til naboerne og samtidig mindske den indvendige luftforurening.

Derudover sætter partiklerne og stofferne fra tobaksrøgen sig på vægge, lofter, tæpper og andet interiør, hvilket forårsager at der oftere skal gøres rent, males og generelt vedligeholdes mere. Hvis du ønsker at gøre rent efter mange års indendørs røg, kan du bl.a.:

- Lufte grundigt ud gennem lang tid
- Rengøre vægge, gulve, lofter, køkkenelementer, vinduer, karme og andre hårde overflader med et grundrengøringsmiddel. Det er vigtigt at vaske grundigt og flere gange, før maling påbegyndes.

Vi anbefaler derfor også at du trækker rygning udenfor, så du kan holde din og dine naboers lejligheder sunde og rene. Bemærk venligst også, at det siden 2007 ikke har været tilladt at ryge på trappeopgange, i indgangspartier, elevatorer og fællesrum.

Hvis du er generet af naborøg, så tag venligst en snak med din nabo. Det kan være at din nabo måske ikke er klar over situationen, men at I sammen kan finde en løsning. Husk på, at røgen er problemet, og ikke dem, der ryger.

Bemærk at rygning ikke er tilladt i alle vores lejemål. Hvis rygning ikke er tilladt, står det nævnt i lejekontraktens § 11.

Klager

Først og fremmest opfordrer vi til, at der i tilfælde af konflikter, søges til løsning mellem de involverede parter, før Atlantia indblandes.

For at sikre at der er hold i klageskrivelser fra Atlantia til beboere, og at vi er i stand til at følge klageskrivelsen op i handling, er vi nødsaget til at forlange nedenstående procedure fulgt i alle klagesager.

- Alle klager over andre beboere skal fremsendes skriftligt til Atlantia med angivelse af problemets art og tidspunkter for problemerne. Problemet skal fremlægges så klart som muligt.
- Alle klager skal være underskrevet af mindst 2 beboere fra forskellige lejemål i den pågældende opgang.
- De underskrivende beboere skal være villige til, i yderste konsekvens, at give møde som vidne i en eventuel boligretssag.

Når beboerne benytter ovenstående fremgangsmåde, vil vi sikre jer fuld anonymitet frem til en eventuel retssag, hvor I er beskyttet af lovgivningen.

Ved en sådan klage, skriver vi en advarsel til den pågældende, som klagerne vil modtage i kopi. Det er vigtigt, at klagerne følger op på en sådan advarsel og meddeler Atlantia, om advarslen har hjulpet eller ej. Hvis den har hjulpet, henlægges sagen - hvis ikke den har hjulpet, må vi igen bede om en skriftlig klage som ovenfor. Vi gentager advarslen med trussel om en opsigelse af lejemålet, hvis problemerne fortsætter. Som klager får

I endnu engang en kopi.

Igen er det vigtigt at følge op med truslen om opsigelsen. Hvis truslen har hjulpet, henlægges sagen. Hvis den ikke har hjulpet, må vi igen bede om en skriftlig klage, som så vil blive fuldt op af en opsigelse, som klagerne modtager i kopi.

Sagen vil herefter blive overgivet til vores advokat med henblik på udtagelse af stævning mod den beboer, som forvolder generne. Det er også vigtigt at fortsætte med at klage skriftligt, hvis problemerne fortsætter efter at sagen er overgivet til vores advokat, da det vil styrke vores stilling i retten.

Skade

Hvis der sker skade i din lejlighed eller på fælles områder, bedes du hurtigst muligt anmelde skaden til kontoret. Det vil herefter blive vurderet, hvorvidt skaden skal udbedres straks.

Er skaden opstået pga. forkert brug eller misligholdelse (selvforskyldt skade), skal du selv betale for udbedringen.

Akut telefon: 28 58 11 21

Bemærk at du kun skal kontakte akut telefonen, i absolutte nødstilfælde, som vandrør der er sprunget eller lignende.

Atlantias adgang til lejemålet

Til tider vil vi have behov for adgang til din lejlighed, af forskellige årsager. Til dette er der fastsat nøje regler jf. lejelovens §§ 102-103.

Ved umiddelbar fare for skade på ejendommen, f.eks. ved brand eller sprunget vandrør, kan vi uden varsel skaffe os adgang til din lejlighed, upåagtet om du er hjemme eller ej – vi skal dog til enhver tid forsøge at kontakte dig først.

Ved ikke umiddelbar fare for skade, skal vi varsle vores ankomst, før vi kan få lov til at komme ind i din lejlighed. Hvis udførelsen af det planlagte arbejde, ikke er til væsentlig ulempe for dig, har vi seks ugers varsel. Det kan f.eks. være ved udskiftning af vinduer, tag eller hvis vi skal have adgang til din lejlighed i forbindelse med arbejde hos din over- eller underbo.

Hvis det derimod er til væsentlig ulempe for dig, har du krav på længere varsel, i form af tre måneder. Det kan f.eks. være ved udskiftning af køkken eller bad.

Opsigelse

Hvis du ønsker at opsig dit lejemål, bedes du sende din opsigelse skriftligt til vores kontor på Rugvænget 9, 4200 Slagelse eller pr. mail – bemærk venligst, at før opsigelsen er gyldig, skal den indeholde dato og underskrift fra alle lejere på lejekontrakten. Efterfølgende vil du modtage en skriftlig bekræftelse fra kontoret. Bemærk ligeledes at opsigelsesvarslet er løbende måned + 3 måneder.

Fraflytning

Ved fraflytning af lejemålet bliver der foretaget fraflytningssyn, hvor lejlighedens vedligeholdelse og stand bliver vurderet – vi indkalder til dette fraflytningssyn. Den løbende udførte vedligeholdelsesstand skal være udført håndværksmæssigt forsvarligt.

Ved fraflytningssynet skal lejemålet være tømt og rengjort. Husk også rengøring i ovn, bag ovn, bag køleskab, afkalkning af badeværelse m.m.

Ved opsigelsen fremsendes tjekliste, for hvad der skal udføres samt vejledende prisliste.

Atlantias håndværkere vil altid blive brugt til at istandsætte enhver lejlighed, som fraflyttes, for lejerens regning. (se også lejekontrakten §11). Alle lejligheder vil blive håndværkerrengjort efter fraflytning.

Dette kan ikke fraviges, uanset om du har en baggrund som gør dig i stand til at istandsætte lejligheden. Lejligheden vil i øvrigt ved fraflytningssynet blive vurderet for dens stand, som det ligeså blev gjort til indflytningssynet. Denne vurdering af lejlighedens tilstand foretages alene af Atlantias inspektør, ved det aftalte fraflytningssyn. Udgiften til istandsættelse, som fraflytter skal betale, vil blive oplyst, om muligt, under synet. Når opsigelsen af boligen samt oplysning af den fremtidige adresse er modtaget, modtager fraflytter med mindst en uges varsel, besked om dato for syn af boligen.

Lejemålet skal fraflyttes 2 uger før lejeaftalens ophør, så eventuelle istandsættelser og udbedringer kan færdiggøres til kommende lejer. Huslejen i disse uger betales af udflyttende lejer.

Misligholdelser

Istandsættelsesudgifter som følge af misligholdelse vil blive pålagt fraflyttede lejer fuldt ud, uanset boligperiodens længde.

Misligholdelser foreligger: når der konstateres forringelser eller skader som følge af fejlagtig brug, fejlagtig vedligeholdelse eller uforsvarlig adfærd af lejer, medlemmer af dennes husstand eller andre som lejereren har givet adgang til boligen.

Hvis du er i tvivl om dine vedligeholdelsespligter i lejeperioden, kan disse findes i lejekontraktens § 11.

Kontakt os

Har du spørgsmål, er du altid velkommen til at kontakte kontoret eller viceværterne pr. mail eller telefon. Du kan finde vores på kontaktoplysninger på Atlantia.biz

Akut telefon: 28 58 11 21

Bemærk at du kun skal kontakte akut telefonen, i absolutte nødstilfælde, som vandrør der er sprunget eller lignende.

Husk også at følge os på [Facebook](#)