

Formidlingsaftale

Ejer	Feriehus
Kreditor nr. Navn Adresse Postnr. & By Privat Arbejde Mobil E-mail	Feriebolig nr. Navn Adresse Postnr. & By
Bankforbindelse samt kontonr.	
Bank	Kontooplysninger

Afregningspriser i DKK pr. uge til ejer			Forbrugsafregning til ejer		
Sæson	2024	2025	Vare	Pris	pr.
A+:					
A:					
B:					
C:					
D:					
E:					

Sæsonkalender														
Ejerferie samt perioder der IKKE ønskes udlejet, styrer ejer selv ved at spærre disse uger i FeriehusDirects bookingsystem. Til dette brug udleveres brugernavn og adgangskode til ejer.														
Sæson	B	E	E	E	E	D	D	E	E	E	E	E	E	E
Uge	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Skiftedag	28-12-24	04-01-25	11-01-25	18-01-25	25-01-25	01-02-25	08-02-25	15-02-25	22-02-25	01-03-25	08-03-25	15-03-25	22-03-25	29-03-25
Sæson	D	C	C	E	E	E	D	D	D	D	D	B	A	A+
Uge	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
Skiftedag	05-04-25	12-04-25	19-04-25	26-04-25	03-05-25	10-05-25	17-05-25	24-05-25	31-05-25	07-06-25	14-06-25	21-06-25	28-06-25	05-07-25
Sæson	A+	A+	A+	A	B	B	C	C	D	E	E	E	C	C
Uge	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42
Skiftedag	12-07-25	19-07-25	26-07-25	02-08-25	09-08-25	16-08-25	23-08-25	30-08-25	06-09-25	13-09-25	20-09-25	27-09-25	04-10-25	11-10-25
Sæson	E	E	E	E	E	E	E	E	C	B	B			
Uge	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	1			
Skiftedag	18-10-25	25-10-25	01-11-25	08-11-25	15-11-25	22-11-25	29-11-25	06-12-25	13-12-25	20-12-25	27-12-25	-	-	-

Der er obligatorisk kontrol efter hvert lejemål. Herudover vælger ejer, hvorvidt selve slutrengøringen skal være obligatorisk eller ej.

En obligatorisk slutrengøring udføres enten af FeriehusDirect (eller dennes samarbejdspartnere), eller af ejer, som modtager betaling herfor. Betalt slutrengøring indeholder også kontrollen og afregnes således med både kontrolgebyr og prisen for rengøring som en samlet ydelse.

Udføres slutrengøring af lejer, udføres kontrollen enten af FeriehusDirect (eller dennes samarbejdspartnere), eller af ejer, som modtager betaling herfor.

Har ejer ikke valgt obligatorisk rengøring, men har selv valgt at udføre kontrollen, så har ejer også påtaget sig at stå for de rengøringer, som lejere ønsker at tilkøbe.

Rengøringen skal svare til den standard, der udføres af FeriehusDirect. Rengøringen har to formål, dels at rengøre huset og dels at sikre, at det er indflytningsklart efter rengøringen.

Ind og udflytning sker på lørdage, med mindre ejer har givet tilladelse til udlejning via tilbud og lastminute.

Når huset er åbent for udlejning, kan indflytning ske med kort varsel, også på andre dag end lørdage. Ønsker ejer selv at disponere over huset, sker dette ved at spærre huset i den pågældende periode.

Har huset ikke været benyttet i tre uger før et lejemål, skal huset tjekkes og/eller klargøres.

For så vidt angår huset, faciliteter mv. henvises til næste side, der er en del af denne aftale.

De gældende formidlingsbestemmelser er ligeledes en del af denne aftale. Ved sin underskrift bekræfter ejer eller den, der lovligt disponerer på dennes vegne, at de givne oplysninger er rigtige, og at denne kontrakt samt formidlingsbestemmelserne er gennemlæst og forstået. Aftalen er gyldig, når den er bekræftet af FeriehusDirect.

Specialaftaler med udlejer

RENGØRING

Under "Husets faciliteter m.m.", rubrikken "Koncepter" angives om der ønskes obligatorisk eller valgfri slutrengøring. Ligeledes angives om det er ejer eller FeriehusDirect der varetager opgaven. Lejerskiftekontrol og slutrengøring udføres af den samme part.

UDLEJNINGSTILBUD

For at optimere udlejningen tilbyder vi, at du kan tilvælge Last-Minute og/ eller Miniferie. Under "Husets faciliteter m.m.", rubrikken "Koncepter" angives om der ønskes Last-minute og/eller Miniferie.

Last-minute

Giver mulighed for at FeriehusDirect kan give en rabat på ejerpriserne ved udlejning med mindre end 4 uger til indflytning.

* FeriehusDirect administrerer last-minute individuelt for hvert hus. Tilbuddet anvendes udelukkende såfremt det under hensyn til den generelle/konkrete efterspørgsel skønnes nødvendigt.

Miniferie

Mulighed for udleje via miniferie tilbud:

- 1) Fredag til mandag
- 2) Mandag til fredag

Rabatten på Miniferie er i niveau 10% i forhold til lejeprisen for en hel uge i den pågældende periode. Miniferie anvendes ikke i højsæsonen, men typisk i ydersæsonerne D, E og F.

* FeriehusDirect administrerer Miniferie individuelt for hvert hus. Tilbuddet anvendes udelukkende såfremt det under hensyn til den generelle/konkrete efterspørgsel skønnes nødvendigt.

INTERNET

Kode: _____

FeriehusDirect ApS
Usserød Kongevej 93. 1. | 2970 Hørsholm | CVR 36198249

Ejer

Husets faciliteter m.m.**Koncepter**

Last Minute 10%		Last Minute 15%		Last Minute 20%	
Last Minute 25%		Miniferie DK fredag - mandag		Miniferie DK mandag - fredag	
Obligatorisk slutrengøring		Slutrengøring udføres af ejer			

Ferieboligen

Byggeår/renoveret		Husareal (m2)		Grundareal (m2)	
Afstand til vand (m)		Afstand indkøb (m)		Afstand restaurant (m)	
Elvarme		Varmepumpe		Fjernvarme	
Centralvarme		Havudsigt		Fjordudsigt	
Søudsigt		Ikkeryger		Husdyr	
Husdyr - antal		Max antal personer			

Soveværelser

Antal Soverum		Dobbeltsenge		Enkelsenge	
Opredning (1-person)		Alkove		Køjeseng	
Sovesofa (2-personers)		Barneseng		Hems (antal pladser)	
Anneks (antal pladser)					

Stuen

Brændeovn		Gulvvarme		Klinkegulv	
Trægulv		Tæppe på gulv		Barnestol	
Fjernsyn med DK TV-kanaler		Parabol		Kabel-TV	
Tyske TV-kanaler		Gratis internet		DVD-afspiller	
Skandinaviske TV-kanaler		CD-afspiller		Radio	
PC / Spillekonsol		Chromecast TV		Apple TV	

Køkken

Åbent køkken/stue		EI-komfur		Emhætte	
Elkedel		Kaffemaskine		Køleskab liter	
Fryseskab liter		Køle-/fryseskab		Mikrobølgeovn	
Opvaskemaskine		Miniovn		2 Kogeplader (te-køkken)	
Gaskomfur					

Badeværelser

Bad		Toiletter (WC)		Gulvvarme i badeværelse	
SPA		Sauna		Vaskemaskine	
Tørretumbler					

Udenfor

Havegrill		Havemøbler		Liggestole	
Gynger		Sandkasse		Aflåseligt skur	
Swimmingpool		Altan (m2)		Carport	
Åben terrasse (m2)		Overdækket terrasse (m2)		Vildmarksbad	
P-plads					

Formidlingsbestemmelser

Disse bestemmelser regulerer samarbejdet mellem FeriehusDirect (som formidler) og ejeren af huset, idet FeriehusDirects opgave er at formidle aftalen mellem ejeren og lejere.

Er lejemålet lavet under "selvudlejerkonceptet", så gælder §§ 4, 5, 6 og 7 ikke, ligesom FeriehusDirect ikke håndterer aflæsning af strøm/vand m.v. og henvendelser fra lejerne henvises til ejeren.

§1 Ferieboligen

Ejer skal sørge for at ferieboligen altid lever op til indholdet af formidlingsaftalen. Er dette ikke tilfældet, og måtte det medføre økonomiske udgifter, er ejeren forpligtiget til at dække disse.

§2 Dispositionsretten

Når ejendommen ikke er spærret i husets kalender, har FeriehusDirect dispositionsretten over huset og kan indgå bindende lejemål. Ejere har altid adgang til at spærre uger, hvor der ikke er indlagt lejemål eller optioner.

Når ejendommen er udlejet gennem FeriehusDirect, skal hele ejendommen være til lejernes disposition, og ejendommen må ikke bebos af andre.

I de perioder, hvor ejendommen er åben for udlejning, skal ejendommen være klar til øjeblikkelig indflytning.

Lejemål formidlet gennem FeriehusDirect og dennes samarbejdspartnere har ubetinget fortrinsret og kan ikke annulleres af ejer. Kan et lejemål ikke gennemføres, er ejer erstatningsansvarlig for alle relevante udgifter i denne anledning.

Står FeriehusDirect for rengøring/lejerskiftekontrol så foregår denne på fraflytningsdagen i tidsrummet kl. 10.00 til kl. 16.00, hvorfor du ikke kan regne med at kunne disponere over huset før efter kl. 16.00.

§3 Afregning

Ingen lejere kan få adgang til huset uden at have betalt til FeriehusDirect.

Alle lejemål afregnes normalt forud til ejer den 3. bankdag i hver måned. Afregningen forudsætter, at lejemålet er indgået senest 2 uger før afregningsdagen. I andre tilfælde betales lejemålene den næste måned. Ved årets afslutning modtager ejer en årsopgørelse, der ligeledes indberettes til Skat.

§4 Markedsføring

FeriehusDirect må foretage den markedsføring, der skønnes nødvendig, herunder på danske og internationale salgsportaler.

§5 Nøgleboks

For at sikre en nem og effektiv måde at give lejer adgang til huset, accepterer ejer at opsætte nøgleboks valgt af FeriehusDirect. FeriehusDirect forbeholder sig at fakturere ejer herfor, Beløbet modregnes i første lejeafregning.

§6 Forsikringer

Ejer skal sørge for, at der på huset er tegnet en fritidshusforsikring inklusiv glas-/kumme-, løsøre- og brandforsikring.

FeriehusDirect har tegnet en "Allrisk" forsikring hos Gjensidige, der bl.a. dækker lejetab, ødelagt indbo, hærværk m.m., som normalt ikke dækkes af en fritidshusforsikring. Du kan læse mere om forsikringen og dækningen på vores hjemmeside.

Måtte der opstå skader under udlejning, og er disse lejers ansvar, er lejer erstatningsansvarlig efter gældende lovgivning. Såfremt ejer udbedrere eventuelle skader, er han forpligtiget til at holde udgifterne nede, og lejers eventuelle erstatning sker under hensyn til sædvanlig forsikringspraksis.

§7 Afbestillingsgaranti mv.

Annuleres et indgået, bekræftet og betalt lejemål senere end 4 uger før indflytningsdagen, modtager ejer alligevel normal afregning fra FeriehusDirect. FeriehusDirect har dispositionsretten over huset i den pågældende periode og har bl.a. ret til at genudleje det, uden at ejeren modtager nogen del af denne leje. Denne regel er ikke gældende ved annulleringer, der skyldes force majeure.

§8 Opsigelse, salg mv.

Ejer kan til enhver tid opsig samarbejdet, herunder også ved salg, med et varsel på 48 timer. I forbindelse med en opsigelse – uanset årsagen hertil – skal alle lejemål formidlet af FeriehusDirect og dennes samarbejdspartnere respekteres og gennemføres. Kan dette ikke ske, er ejer erstatningspligtig for ethvert tab, herunder også mistet avance.

Ejeren opfordres til at sikre sig, at huset kan udlejes, uden at dette konflikter med andre bureauers rettigheder, idet dette er ejers ansvar.

§9 Værneting

Værneting er aftalt til retten i Lyngby, ligesom parterne tiltræder, at reglerne for småsager anvendes, så vidt det er muligt.

§10 Gode Råd

Vedlagte "Gode Råd" er gode råd til dig, der udlejer et feriehus. "Gode Råd" er en integreret del af disse formidlings bestemmelser.

Gode Råd

På grund af den danske lovgivning må feriehus ikke udlejes erhvervs-mæssigt uden en tilladelse, der i praksis er umulig at få. Det er derfor dig som husejer, der udlejer direkte til lejeren, og FeriehusDirect formidler lejemålet.

Et udlejet feriehus gavner ikke bare dig, der ejer det. Der skabes lokale arbejdspladser til rengøring og vedligeholdelse, ligesom det lokale handelsliv har fordel ved udlejningen.

Rent skattemæssigt anbefaler vi, at du anvender "40% reglen". Denne betyder, at når du udlejer gennem FeriehusDirect, bliver du ikke beskattet af de første kr. 44.500 kroner (2023), og du får herudover et fradrag på 40% af lejeindtægten, før du bliver beskattet. Udlejer du privat, er fradraget kun kr. 12.200.

Eks.
Lejeindtægt kr. 60.000
Fradrag kr. 44.500

Efter fradrag kr. 15.500
40 % heraf kr. 6.200

Til beskatning kr. 9.300

Beskatning sker som kapitalskat.

Disse fradrag er givet til dækning af de udgifter, der er forbundet med udlejning af huset.

Lejerne er som hovedregel helt almindelige familier med børn fra Skandinavien og Tyskland, og de ved, at de lejer et privat hus. Sørg for at huset er praktisk indrettet og godt udstyret og fjern personlige genstande og undlad nips mv.

Service og køkkengrej

Det er ofte børnefamilier, der kommer, og de vil gerne lave mad i huset. Det er derfor vigtigt, at der er gode gryder, pander, skærebælt, kaffemaskine, ovn mv., ligesom der bør være bestik, tallerkner, kopper mv. til ca. 6 personer mere, end huset er beregnet til. Køb bestik, glas mv., der er robust og nemt at erstatte.

Lejerne opkræves ikke for et ødelagt glas eller lignende, det bliver man jo heller ikke på et hotel. Regn med at supplere for mellem 400 og 800 kroner efter sæsonen til et hus til 6 personer.

Rengøring

Inden en sæsons første lejemål skal huset gøres udlejningsklart. Dette indebærer blandt andet en grundig rengøring, oprydning i køkken, skabe mv. således at der er plads til at lejerne kan pakke ud.

Herudover må der påregnes mindst en hovedrengøring i løbet af sæsonen.

Senge og dyner

Gode sovepladser er vigtige, og mindst et værelse med en god dobbeltseng gavner udlejningen. Køjer i et enkelt rum kan være i orden, men generelt foretrækker gæsterne rigtige senge. Sørg for rulle madrasser, dyner og puder, og tjek disse efter hver sæson. Vask/udskiftning må påregnes.

Møbler

Sørg for, at der er siddepladser nok, er huset til 6 personer, så sørg for lidt ekstra siddepladser både ved spisebordet og i stuen.

Møblér huset med gode, solide og anvendelige møbler, der passer sammen.

Havemøbler

Sørg for, at der som minimum er et havemøbel pr. gæst og gerne nogle liggestole eller lignende. Sørg for en solid kvalitet. En parasol hører også til.

Grill og legeredskaber kan være en rigtig god ide, men det kræver, at det virker og er der hele sæsonen. Rengøring af grill hører ikke under rengøring/kontrol og det kan ikke forventes at lejerne efterlader en rengjort grill.

Fjernsyn/Internet

Det er i dag vigtigt for udlejningen, at der er fjernsyn med internationale programmer samt fri adgang til velfungerende internet. Spørg os, såfremt du er i tvivl.

Opvarmning

Ved udlejning i perioden oktober til og med april skal huset være opvarmet til minimum 15 grader ved lejernes ankomst.

Brændeovn

Brændeovnen er en feriehusklassiker, som stort set alle sætter pris på.

Cykler mv.

Lejerne er glade for cykler mv., men problemet er, at de ofte kan have fejl og dermed ikke fungerer. Det kan derfor være en ide ikke at nævne det i beskrivelsen af huset, men udelukkende lade det være en positiv ekstra oplevelse – så undgår man skuffede lejere og dermed eventuelle klager.

Have/grund

Uanset om der er tale om en naturgrund eller en veltrimmet have, så er det en god ide med i hvert fald en terrasse og et stykke plæne, der er velegnet til leg, boldspil mv. Er det ikke muligt, så skal det fremgå af beskrivelsen. Græsset skal slås jævnlige.

Generelt

Husk at lejeren kommer for at få en ferieoplevelse – sørg for at såvel hus som grund ser indbydende ud. Plads, lys og luft står højt på lejernes ønskeseddel.

Affald

Husk at have en renovationsordning, der passer til huset og udlejningen. Er dit hus til mere end 6 personer, kan det anbefales at have to affaldsbeholdere. Er der mulighed for at tilkøbe ekstra sække, så er det en god ide at informere FeriehusDirect herom, med oplysning om hvor disse kan tilkøbes. Køb af ekstra sække til renovation betales af ejeren af huset.