

## Velkommen

Kære Lejer

Hjertelig velkommen som lejer hos Rødgaard Ejendomme.

Vi håber du hurtig falder på plads og falder til.

Når man flytter i en ny lejlighed, er der mange ting at forholde sig til, samt mange spørgsmål der dukker op. Vi har forsøgt, i denne brochure, at belyse nogle af de vigtige punkter, som du skal være opmærksom på, som lejer hos os.

Vi gør opmærksom på, hvad du har ansvar for at vedligeholde i lejeperioden, samt oplysninger til, hvis der sker uforudsete ting, hvor der skal rekvireres professionel hjælp.

Du er naturligvis altid velkommen til at kontakte os, hvis du har spørgsmål eller andre kommentarer. Dette kan ske til [info@rodgaard.dk](mailto:info@rodgaard.dk).

De bedste hilsner

Rødgaard Ejendomme A/S

## Indhold

### Indflytning

Side 3 Hvad skal du være opmærksom på inden du borer i væg og loft

Side 3 Regler omkring gardiner, markiser og læsejl på altaner

Side 3 Loftrum

Side 3 Maling af vægge og lofter i bo perioden

Side 3 Tilmelding til Tv og internet

Side 3 Tilmelding vand og varme samt el

Side 3 Regler omkring husdyr

Side 4 Forsikring

Side 4 Selvforskyldte skader

Side 4 Registrering af fejl og mangler

### Rengøring og vedligehold i bo perioden

Side 5 Gulvafløb

Side 5 Rengøring af vandlås

Side 5 Rengøring af brushoved og vandhane samt glasvægge på badeværelse

Side 5 Rengøring af bruseniche

Side 5 Løst håndtag

Side 5 Reparation af huller i væg og loft

Side 5 Vedligeholdelse af gulvet

Side 6 Udskiftning af diverse

Side 6 Service på hårde hvidevarer

Side 6 Rengøring og vedligehold af hårde hvidevarer

Side 6 Vaskemaskine

Side 6 Tørretumbler

Side 6 Køle/fryseskab

Side 6 Ovn

Side 7 Emhætte

Side 7 Opvaskemaskine

## Indhold

### Teknik

Side 8 Teknik skab / el tavle

Side 8 Ventilation

Side 8 Røgalarmer

Side 8 Gulvvarme / termostat

Side 9 El, vand og varme

Side 9 Indeklima - Varme / kulde

### Udearealer

Side 10 Postkasser

Side 10 Hegn

Side 10 Skur / depotrum

Side 10 Parkering

Side 10 Belægningsregler

Side 10 Skadedyr

Side 11 Trampoliner, vildmarksbade, legehuse mm

Side 11 Klipping af hæk og græs

Side 11 Hund og andre kæledyr på fællesarealer

### Affaldshåndtering og sortering

Side 12 Fælles affaldsbeholdere samt vejledning

### Kontakt os

## Indflytning

### Hvad skal du være opmærksom på inden du borer huller i væg og loft

Det er ikke tilladt at borer huller i fliser - og heller ikke i fugerne.

Du vil blive pålagt et erstatningskrav, hvis dette konstateres ved fraflytning.

Ligeledes skal du være opmærksom på, hvilket materiale væggen er lavet af og ligeledes loft. Det er vigtigt at du vælger de korrekte materialer der passer til byggematerialet.

### Regler omkring gardiner, markiser og læsejl på altaner

Det er vigtigt at du sikrer dig, at du overholder de beskrevne regler i lejemålets husorden omkring gardiner. Der kan være krav om bestemt farve og type.

Gardiner må gerne monteres i trærammen - dog skal der gøres opmærksom på, at dette skal repareres ved fraflytning.

Læsejl skal ligeledes overholde et farvekodeks og være uv beskyttet. Der kan vælges koks grå eller sorte sejl.

Markiser er som udgangspunkt ikke tilladt at sætte op - men der kan i enkelte tilfælde gives dispensation. Spørg altid kontoret inden du foretager dig noget. Se kontakt oplysninger sidst i denne brochure.

### Loftrum

Følger der et loftrum med til dit lejemål er det ikke tilladt at bruge dette til opbevaring af ting og ejendele.

### Maling af vægge og lofter i bo perioden.

Væggene må gerne males i en anden farve. Dog gør vi opmærksom på, at der ved fraflytningssyn vil blive noteret at en farvet væg skal males mere end vanligt og at farven skal føres tilbage til oprindeligt udgangspunkt.

### Tilmelding til Tv og internet

Du skal selv tilmelde internet og til tv udbyder. Hvis du oplevet problemer med din internettjeneste, skal du altid kontakte din udbyder. Du kan se nærmere på [www.tjebredbaand.dk](http://www.tjebredbaand.dk) og se hvilken udbyder du kan vælge.

### Tilmelding vand, varme samt el.

Vi står for tilmelding til forsyningsselskaberne. Der kan være forskel på om der afregnes direkte til forsyningsselskaberne eller om vi opkræver aconto. Dette vil stå udspecificeret i din lejekontrakt. El afregnes altid direkte med leverandør, men vi tilmelder dig ved indflytning og afmelder dig ved fraflytning.

### Regler omkring husdyr

Det er vigtigt at du overholder de fremsatte regler i husordenen omkring husdyr, der er gældende for dit lejemål.

## Forsikring

Vi anbefaler at man som lejer tegner sig en indboforsikring. Denne dækker dine ejendele i forbindelse med indbrud mm. Derudover er det en god ide at tegne en glas og kumme forsikring.

## Selvforskyldte skader

Hvis du som lejer selv er skyld i skader på dit lejemål, skal vi gøre opmærksom på at du selv hæfter for eventuelle udbedringer. Dette kunne for eksempel være, hvis der ved service på hvidevarer viser sig at være lejerpåførte fejl, fejlbetjening eller andet - eller hvis en terrassedør blæser op og ødelægges.

## Registrering af fejl og mangler

Når du indflytter i din nye bolig, har du mulighed for at gennemgå den, for at se om alt er som det skal være. Finder du fejl og mangler i din lejebolig skal du ifølge lov om leje registrere dette hos os senest 14 dage efter overtagelse. Du kan finde en formular som skal anvendes i den forbindelse på vores hjemmeside [www.rodgaard.dk](http://www.rodgaard.dk) under menupunktet "for lejre". Denne formular skal altid anvendes - ellers vil din fejl og mangel liste blive afvist.

# Rengøring og vedligehold i bo perioden

## Gulv afløb

Du undgår bedst muligt dårlig lugt på badeværelset, ved at holde dit afløb rent i brusenichen. Vi anbefaler at gulv afløb renses en gang om måneden.

Dette gøres ved at fjerne risten ved afløbet i gulvet. Er denne fastsat med skruer skal disse skrues af, inden du kan få adgang til afløbet. Herefter kan du fjerne afløbsskålen som kan skylles under vandhanen. Det kan også anbefales at rengøringen afsluttes med at hælde en kande kogt vand i afløbet.

## Rengøring af vandlås

Oplever du at din vask er tilstoppet, så skyldes det at vandlåsen ikke er blevet rengjort efter forskrifterne. For at undgå at det sker er det vigtigt at denne renses regelmæssigt.

Dette gøres ved at skille rørdelene ad under vasken. Det er en god ide at sætte en skål eller en spand under når det løsnes, da der er vand i røret. Delene rengøres for fedt og snavs og monteres igen. Husk det er meget vigtigt at dobbelt tjekke at afløbet er tæt, så der ikke kommer en vandskade.

## Rengøring af brushoved og vandhane samt glasvægge på badeværelse

Der sidder et filter i din vandhane som vi anbefaler at du rengør jævnligt, for at det ikke stopper til med kalk. Du kan skrue filteret af og lægge i en mild blanding af lunt vand og eddike. Det samme gøres med brusehovedet.

Glasvæggen skal også holdes ren for kalk efter hvert bad. Dette gøres lettest ved at svabe glasset, så der ikke sidder rester af vanddråber på glasset.

## Rengøring af bruseniche

Det er som udgangspunkt en god ide at holde rent frem for at gøre rent. Brusenichen skal aftørres efter hvert bad. Også fuger ved gulvet for at undgå at der kommer sorte pletter i fugen. Konstateres der sorte pletter i fugen ved fraflytning, skal fugen skiftes på lejerens regning.

## Løst håndtag

Det er vigtigt at du er opmærksom på, hvis dit håndtag løsner sig. Det er nemt at spænde igen og går under almindelig vedligeholdelse fra lejerens side. Du kan eventuelt google en video på YouTube eks.: (<https://www.youtube.com/watch?v=pY2XYcfSfLk>) der viser hvordan man fastspænder et håndtag.

## Reparation af huller i væg og loft

Hvis du ønsker at reparere huller eller lign, kan du altid få oplyst farvekode ved at kontakte kontoret. Se kontakt info bagerst i denne brochure.

## Vedligeholdelse af gulve

Gulvene vedligeholdes bedst, hvis de rengøres jævnligt. Gerne med en hård opvreden klud og en mild universal sæbe.

## Udskiftning af diverse

Det påhviler lejeren selv at skifte pærer i boligen, herunder også i emhætte, ovn og skur. Ligeledes er det også lejeren der selv skal skifte batteri i røgalarm samt i termostater til gulvvarmen.

Hvis vores håndværker kommer ud til en meldt fejl og kan konstatere at det skyldes en fejl, som lejer selv har ansvaret for at vedligeholde, vil lejer afholde den fulde udgift til dette besøg.

## Service på hårde hvidevarer

Du skal kontakte din udlejer, hvis der er fejl på en af de tilhørende hårde hvidevarer i boligen. Vi gør opmærksom på, at hvis der bestilles ekstern service og der her konstateres at det er lejerforskyldt, så faktureres lejer for besøget.

## Rengøring og vedligehold af hårde hvidevarer.

For at sikre at dine hvidevarer holder længst muligt, er du ansvarlig for den daglige vedligeholdelse.

Herunder guider vi dig i bedste måde at vedligeholde;

## Vaskemaskine

Du undgår sur lugt fra din vaskemaskine ved at lade lågen stå åben, når den ikke bruges. Det er vigtigt at du holder gummipakningen ren ved grundig rengøring en gang om måneden. Ligeledes skal sæbeskuffen også rengøres jævnligt.

## Tørretumbler

Er der installeret kondensørretumbler i din lejebolig, skal du sørge for at tage beholderen ud efter hver tørring og tømme den. Ligeledes er det vigtigt at fnugfilter tømmes efter hver tørring. Fnugfilter sidder inde i selve maskinen. I bunden af tørretumbleren sidder der et filter der skal rengøres med jævne mellemrum. Dette kan støvsuges og derefter kan filteret vaskes under vandhanen. Lad filteret tørre inden det monteres igen.

## Køle / fryseskab

Det er vigtigt at du er opmærksom på om din fryser rimer til. Hvis dette sker, skal du sørge for at afrime den. Når der sidder rim i din fryser, så vil den bruge mere strøm - det er derfor vigtigt at fjerne. Dette gøres ved at du slukker køleskabet og sørger for at holde øje med når det smelter, og at vand ikke løber ud på gulvet. Læg gerne et absorberende klæde foran.

## Ovn

Ovnen bliver ofte brugt og derfor er det vigtigt at holde den grundig rengjort. Ligeledes skal pladerne også holdes grundigt rene samt risten. Konstateres det ved fraflytning af vedligehold ikke har været tilstrækkelig, vil du kunne blive opkrævet for en ny ovn og nye plader. Så det betaler sig at holde den ren.

## Emhætte

Det er en god ide at rengøre emhætten jævnligt, så fedt og os ikke gror fast. Emhætten skilles ad og filter afmonteres og rengøres under varmt vand. Alle dette tørres over med en varm klud tilsat universal sæbe. Har du en emhætte med fedtfilter, anbefaler vi at dette skiftes hvert halve år, for at få bedst udnyttelse af emhættens sugeevne.

Ved fraflytning vil du blive opkrævet for et nyt filter.

## Opvaskemaskine

Der samler sig meget snavs i kanter og sprækker - derfor er det vigtigt at maskinen tørres af jævnligt. Ligeledes er det vigtigt at du renser sien i bunden af maskinen minimum hver 14. dag.

Det er ligeledes også vigtigt at du sørger for at der er tilstrækkelig med afspændingsmiddel og salt i maskinen.



# Teknik

## Teknik skab og eltavle

Teknik og el skab er gemt væk i et praktisk skab i de fleste lejemål. Det er vigtigt at du ikke bruger et tekniskab til opbevaring, da der er mange ledninger og slanger. Ligeledes er der varme fra et tekniskab og hvis teknikken ikke kan komme af med det kan der ske en overophedning.

Hvis din strøm er gået er det altid en god ide at tjekke dine sikringer. Du kan altid rekvirer os for hjælp, men skyldes fejlen at der er gået en sikring eller at du har overbelastet elnettet, så vil fejlen konstateres som lejerforskyldt, og du vil få den fulde regning for besøget.

## Ventilation

De fleste boliger har ventilationsanlæg. Har du dit eget genveks anlæg er det vigtigt at du selv vedligeholder anlægget med nye filtre. Anlægget plejer at give besked om dette. Ellers er en god anbefaling hvert halve år, at der skiftes filtre. Når du skal bestille filtre, kan du finde specifikationerne på anlægget - ellers står vi altid til rådighed for råd og vejledning. Se kontakt oplysninger bagerst i denne brochure.

Det er vigtigt at du ikke rører ved ind og udblæsningsventilerne, da de er indstillet til at passe til lejligheden. Skrues der på dem, vil du blive pålagt den udgift det koster at få anlægget justeret tilbage til balance.

## Røgalarmer

Der er røgalarmer i alle vores boliger. Det er vigtigt at du som lejer funktionstester denne minimum 1 gang årligt. Dette gøres ved at trykke på testknappen. Hvis alarmeren begynder at lave små bip skal du skifte batteriet, som typisk er et 9 volt batteri der kan købes de fleste steder. Det er en god ide at skifte batteriet 1 gang årligt. Vær forsigtig når alarmeren afmonteres, at den ikke går i stykker, men drejes forsigtigt af beslaget. Der er ligeledes en ledning der sidder med fast strøm til alarmeren og dette stik tages ud inden alarmeren kan fuld afmonteres.

## Gulvvarme / termostat

Flere af vores boliger har digital termostat til styring af gulvvarmen på badeværelse eller i hele lejligheden. Termostaterne sikrer at der er en ensartet temperatur i rummet., Der sidder en føler i hvert rum, som måler rum temperaturen og ikke temperaturen i gulvet. Når du justerer på din temperatur i gulvet skal du være opmærksom på at der kan gå op til 48 timer inden den valgte temperatur 100 % har indfundet sig.

Vi anbefaler at temperaturen som minimum indstilles til 18 grader og at der er samme temperatur i alle rum. Hvis det ikke er tilfældet, er det vigtigt at man holder døren lukket til det pågældende rum, hvor temperaturen evt. er køligere.

Det er vigtigt at understrege at gulvvarmen ikke varmer, hvis rummet har oversteget den temperatur, som termostaten er angivet til.

Typisk vil du kunne opleve at om sommeren vil dit lejemål kunne overstige den temperatur væsentligt, da anlægget ikke køler. Dette sker ofte på grund af store vindues partier og direkte sol. Derfor kan det anbefales at der rulles for, når man tager hjemmefra, for at undgå at lejemålet bliver overophedet.

## El, vand og varme

El afregnes altid direkte med forsyningen. Når du flytter ind i et af vores lejemål, tilmeldes du automatisk til elværket.

Ligeledes tilmeldes du også vand og varme. I nogle lejemål opkræver vi aconto beløb, hvor der i andre lejemål er direkte afregning med forsyningen.

## Indeklima - varme / kulde

Det er vigtigt at der holdes et godt indeklima. Dette sker blandt andet ved at holde en temperatur på 18 - 20 grader. Derudover er det vigtigt at der luftes godt ud minimum 3 gange dagligt. Dette sker ved gennemtræk i minimum 10 minutter x 3. Husk at slukke din radiator inden du åbner vindue - ellers vil dit forbrug unødigt være højere end nødvendigt.

Det er også vigtigt at tørre kondensvand væk fra vinduet - da det ellers kan lave sorte gummifuger og sort træværk. Det er dig der har ansvaret for at vedligeholde lejligheden imens du bor der - derfor skal godt indeklima prioriteres højt, for at undgå unødige misvedligholdelse.

Hvis du har et af vores lejemål hvor der er ventilationsanlæg, så er det vigtigt at du skifter filter ca. hvert halve år, for at sikre et godt indeklima.

Du er altid velkommen til at kontakte os, hvis du har spørgsmål til indeklima.

# Udearealer

## Postkasser

Det er vigtigt at du aftører din postkasse en gang imellem. Ligeledes er det vigtigt at du bestiller klistermærke ” nej tak til reklamer ”, hvis disse ikke har din interesse. Vi oplever tonsvis af reklamer der smides ud hvert år og vil derfor opfordre til at du kan gøre en stor forskel ved at afmelde disse.

Oplever du at din lås går lidt træls kan du smøre den med låseolie. Det er vigtigt at der anvendes låseolie, eller kan låsen gå i stykker.

## Hegn

Flere af vores lejemål har egen have. Ved opsætning af et lille hegn, skal vi altid kontaktes, da det ikke er tilladt alle steder. Ligeledes er der retningslinjer for hvilket hegn der må opsættes. Har du sat et hegn op uden skriftlig godkendelse fra udlejer, vil du blive bedt om at fjerne det øjeblikkeligt.

## Skur / Depotrum

Flere af vores lejemål har tilhørende skur eller depotrum. Det er vigtigt at du selv holder opsyn med dit depotrum - og vigtigt at det afleveres tørt og fejlet ved fraflytning.

Skur er ment til cykler og havemøbler og vi gør opmærksom på at de ikke er isoleret.

## Parkering

Der er flere steder hvor det er muligt at leje p plads. Du er altid velkommen til at kontakte os og høre nærmere om disse muligheder. Se kontaktoplysninger bagerst i brochuren.

## Belægningsregler

Det er ikke tilladt at lægge yderligere belægning uden godkendelse fra kontoret.

## Skadedyr

Hvis du oplever gener med myrer, skægkræ og lign. Skal du selv foretage dig nedstående procedure. Skadedyrsfirmaer har stor succes med at de oftes forsvinder når disse trin er gennemført.

Hjælper det ikke må I kontakte os.

Drejer det sig om rotter skal kommunens rottebekæmpelse adviseres og de tager affærer.

Punkterne er som følgende:

- Sørg for at støvsuge ofte
- Opbevar ikke pap inden for. (det er ofte her æg og skægkræ sidder og udklækkes). Mange familier får i dag leveret adskillige pakker til hjemmet, og deraf også følgende øget papemballage. Sørg i videst mulig omgang at pakke pakker op udenfor.
- Hold møbler lidt væk fra væg, så der skabes luftcirkulation

- Spray hjemmet med almindelig insektmiddel til krybende og kravlende insekter som denne: [https://skadedyrsexperten.dk/p/kvitt-insektspray-mod-kravlende-insekter-400ml/?dTribeID=73714e89e5727db1ddc33bfa78646818%7C53585&utm\\_source=Google%20Shopping&utm\\_campaign=333&utm\\_medium=cpc&utm\\_term=53585&gclid=Cj0KCQiAjc2QBhDgARIsAMc3SqTdVNZHuzO143xgerioNs3JJV1orzO-jGmCh0i-gUC841gSzs5w8UaAmYuEALw\\_wcB](https://skadedyrsexperten.dk/p/kvitt-insektspray-mod-kravlende-insekter-400ml/?dTribeID=73714e89e5727db1ddc33bfa78646818%7C53585&utm_source=Google%20Shopping&utm_campaign=333&utm_medium=cpc&utm_term=53585&gclid=Cj0KCQiAjc2QBhDgARIsAMc3SqTdVNZHuzO143xgerioNs3JJV1orzO-jGmCh0i-gUC841gSzs5w8UaAmYuEALw_wcB)

## **Trampoliner, vildmarksbade, legehuse mm**

Det er ikke tilladt at opsætte ovenstående.

## **Klipning af hæk og græs**

Vi sørger for flere steder at klippe græs og hække på fællesarealer. Hække og buske i egne haver har du som lejer selv ansvaret for at vel vedligeholde.

## **Hunde og andre kæledyr på fællesarealer**

Det er vigtigt at din hund altid føres i snor, når du opholder dig på ejendommens fællesarealer. Hundens efterladenskaber bedes fjernes.

# Affaldshåndtering

## Fælles affaldsbeholdere samt vejledning

Der forefindes fælles affaldsbeholdere på de fleste af vores ejendomme. På hver affalds beholder er der anført, hvordan affaldet skal sorteres. Det er vigtigt, at affaldet sorteres korrekt, til alles hensyn. Hvis beholder er fejl sorteret bliver den ikke tømt, til stor gene for dig og sine naboer.

Vi gør også opmærksom på at der aldrig må stille affald ved siden af container. Ligeledes skal du selv bortskaffe store mængder af papaffald til den nærmeste genbrugsstation.

Du vil blive holdt ansvarlig for udgiften af pap affald, møbler mm., hvis vores vicevært skal fjerne dette.

Der forefindes en god vejledning til korrekt sortering af affald på bopælskommunens hjemmeside. Ellers er du altid velkommen til at kontakte os.

I flere kommuner uddeles der grønne poser til organisk affald, løber du tør for disse kan de skaffes ved at kontakte den lokale genbrugsstation.

## Kontakt os

Vores lejere er altid velkomne til at kontakte os. Vi kan træffes alle hverdage på telefon 86 80 32 00 på følgende tidspunkter:

Mandag-torsdag kl. 9-15

Fredag kl. 9-14

Ellers er I altid velkommen til at sende os en mail:

Mail: [info@rodgaard.dk](mailto:info@rodgaard.dk)

Ved akut skade kan vi kontaktes på akut nummer

25 30 36 66

**VIGTIGT!** Benyt kun dette nummer uden for vores åbningstider ved akutte skader, der kræver øjeblikkelig udbedring, såsom vandskade, manglende strøm, varme mv. som ikke kan vente til næste hverdag.

Rødgaard Ejendomme A/S  
Nygade 25 st.

8600 Silkeborg