

Velkommen i din nye bolig

Når du flytter ind hos os, betyder det meget, at du er tilfreds med boligen, samt at dine forventninger til boligen er/bliver indfriet. Det er blandt andet derfor vi udarbejder indflytningsrapporten, således vi sammen dokumenterer boligens stand ved indflytning.

Inden du flytter ind i din nye bolig og indretter den, skal du sætte dig ind i vores generelle regler som er angivet nedenfor.

Generelle regler for boligen:

- 1. Det er ikke tilladt at ændre ejendommens og lejemålets faste installationer (rør, stophaner, renselemme, teknikrum mv.)*
- 2. Adgangen til ejendommens og lejemålets faste installationer (rør, stophaner, renselemme, teknikrum mv.) må ikke blokeres, da det altid skal være muligt for håndværkere at få hurtig adgang i forbindelse med akutte skader eller servicebehov.*
- 3. Maling og farver:*
 - Der må kun males på flader, der er malet på i forvejen.*
 - Vægge og lofter må kun males i samme lyse og neutrale farver og i samme glans, som lejemålet forefandt i på overtagelsestidspunktet. Ændringer kræver skriftlig tilladelse fra udlejer.*
 - Farver på vinduer, døre, rør, inventar og træværk i øvrigt må ikke ændres.*
- 4. Træværk og gulve må ikke afsyres/afslibes uden skriftlig tilladelse fra udlejer.*
- 5. Det er ikke tilladt at bore huller i, skrue skruer i, banke søm i eller lignende i vinduesrammer, døre, skabe, klinker, fliser, gerigter, lister, paneler, bordplader og lignende.*
- 6. Det er ikke tilladt at montere dørklokker, nøglebokse eller skilte på boligens murværk som monteres med skruer eller lignende.*
- 7. Det er ikke tilladt at udskifte låse i lejemålet uden udlejers skriftlige tilladelse.*
- 8. Lejer skal selv udbedre skader på inventar, installationer, konstruktioner m.v. som skyldes misligholdelse manglende vedligeholdelse/renholdelse, fejlbetjening eller uagtsom og eller forsætlig handling. Skader skal udbedres af momsregistrerede og professionelle håndværkere.*
- 9. Du kan altid læse om de generelle regler for boligen her:*
<https://www.rudbaekinvest.dk/generelle-regler-for-lejemalet/>

Vedligeholdelse under lejeforholdet

Ligesom det betyder meget for dig, at du er tilfreds med din nye bolig ved indflytning, betyder det meget for os, at du løbende vedligeholder og passer på boligen som den var din egen. Nedenfor finder du en oversigt over din vedligeholdelsespligt.

Den indvendige vedligeholdelse af lejemålet påhviler dig som beboer.

Vedligeholdelsespligten betyder, at du løbende i lejeperioden og frem til fraflytning skal sørge for det nødvendige vedligeholdelsesarbejde. Vedligeholdelsen skal ske så ofte, at det boligen til enhver tid fremstår pæn, vedligeholdt og i samme stand som ved indflytning.

Følgende punkter skal du som beboer vedligeholde (vedligeholdelsespligten):

1. *Afkalkning af blandingsbatterier, vandhaner, toiletkummer, cisterner, vaskekummer, badefaciliteter, fliser, hårde hvidevarer, sanitet i øvrigt, bordplader og andet der ved brug udsættes for vandstænk, der afsætter kalk.*
2. *Rensning af filter i vandhaner, badefaciliteter, hårde hvidevarer og sanitet i øvrigt.*
3. *Renholdelse af afløb fra hånd- og køkkenvaske frem til faldstammen for at modvirke forstoppelse.*
4. *Vedligeholdelse af hårde hvidevarer: Maskinerne skal løbende vedligeholdes ved påfyldning af eksempelvis afspænding og salt. Derudover skal filteret løbende renses og maskinerne afkalkes.*
5. *Såfremt lejemålet har individuelt kalkanlæg, skal filteret mellem flexslange og vandindgang på kalkanlægget renses for snavs og småsten. Filteret skal renses årligt eller efter behov, for at sikre højt vandtryk og fuld funktion af kalkanlægget. Vi anbefaler lejer at få en autoriseret VVS'er til at gøre dette.*
6. *Lejer skal jævnligt sørge for udluftning og ventilation af lejemålet for at undgå fugtdannelse og svampeangreb.*
 - a. *Såfremt lejemålet har individuelt ventilationsanlæg er følgende gældende:*
 - i. *Lejemålet kræver ikke regelmæssig udluftning, da ventilationsanlægget sørger for dette.*
 - ii. *Lejer skal løbende tjekke filteret i ventilationsanlægget, for at undersøge om der er behov for at skifte det.*
 - iii. *Lejer skal selv skifte filteret i ventilationsanlægget. Filtret skal skiftes minimum to gange årligt eller oftere såfremt der er behov for det, for at sikre fuld funktion af anlægget.*
 - iv. *Ventilationsventiler skal holdes rene og må ikke tilstoppes. Ventilerne er placeret i lofterne i hvert enkelt rum i lejemålet.*
 - v. *Ventilationsanlægget skal det altid være tændt og i funktion. Lejer må ikke slå det fra.*
 - vi. *Lejer må ikke ændre på udsugningsstyrken/ventilationsstyrken da niveauet er indstillet af professionelle, for at sikre den korrekte udluftning af boligen.*
 - vii. *Lejer må ikke ændre på ventilationsventilerne da de er indstillet af professionelle, for at sikre den korrekte udluftning af boligen.*
 - viii. *Informationer om ventilationsanlægget:*
[https://www.rudbaekinvest.dk/ventilationsanlaeg/Vedligeholdelse af gulve:](https://www.rudbaekinvest.dk/ventilationsanlaeg/Vedligeholdelse%20af%20gulve)

7. *Vedligeholdelse af gulve (behandling af gulve): Lakerede/olierede gulve skal lakeres/oliebehandles efter behov og inden lakken slides igennem/olien udtørres. Tommelfingerreglen er, at gulvene skal behandles hvert 3 - 4 år.*
8. *Vedligeholdelse af malede flader: Vægge, lofter, dørkarme, fodpaneler, indfatninger, træværk, gerigter, vinduesrammer til rammernes kant og fals osv. skal løbende males under lejeforholdet og efter behov. Tommelfingerreglen er, at der skal males hvert 3 - 4 år.*
9. *Vedligeholdelse og fornyelse af låse og nøgler således de altid er funktionsdygtige.*
10. *Udskiftning af batterier i varmfølerne/rumfølerne og brandalarmer såfremt de går tør for strøm.*
11. *Løbende renholdelse af eventuel tilhørende altan, terrasse og gangareal. Dette indebærer fjernelse af alger og rengøring af belægning.*
12. *Eventuel vindafskræmning på altan (se husorden for regler) skal løbende tjekkes og holdes stram og pæn.*
13. *Løbende vask og polering af vinduer i lejemålet både indvendigt og udvendigt.*
14. *Løbende rengøring af lejemålet (støvsugning, gulvvask og aftørring af skabe, bordplader, paneler, karme ol.).*
15. *Du kan altid læse om vedligeholdelsespligten her:*
<https://www.rudbaekinvest.dk/vedligeholdelse-af-lejemalet/>

Vi glæder os til at have dig boende og vi håber på, at du finder dig tilrette i din nye bolig 😊

Mange hilsner
Rudbæk Invest ApS