

Velkommen



Låsbygade set fra syd mod Nørreport, 1898.

Kære Beboer,

Vi byder dig velkommen som lejer i vores ejendomme i Kaldyng Ejendomme.

Med denne skrivelse ønsker vi at fortælle dig lidt om de vigtigste muligheder og regler, som gælder for ejendommens lejemål og præsentere dig for de vigtigste kontaktpersoner, hvis der skulle opstå behov for hjælp.

Forholdet mellem lejer og udlejer er reguleret i lejeloven, men da den på visse områder kan være svært tilgængelig, har vi udarbejdet denne husorden, der opridser de generelle rammer og regler, som du som lejer skal være opmærksom på.

Det er dog altid vigtigt, at du læser din lejeaftale nøje igennem. I lejeaftalen er beskrevet den præcise ansvarsfordeling mellem dig som lejer og udlejer. Og det er vigtigt, at du ved, hvornår det er forhold, som du selv skal sørge for udbedring af og hvornår det er udlejers ansvar at foretage udbedringen af eks. skader.

I tvivlsspørgsmål er det altid lejeaftalen frem for denne husorden, der er afgørende for ansvarsfordelingen! Du skal dog derudover være opmærksom på, at det naturligvis altid er gældende lovgivning samt evt. myndighedsafgørelser, der har forrang frem for både husorden og lejeaftale.

Vi håber, at du bliver glad for at bo i ejendommen.

Med venlig hilsen

Kaldyng Ejendomme

Husorden

Alle lejere er forpligtet til at følge den gældende husorden. Tilsidesættelse af denne husorden vil medføre skriftlig påtale. Overtrædelse i gentagende tilfælde kan medføre ophævelse af lejemålet i medfør af Lejelovens § 93. Erhvervslejeløns' s bestemmelser herom.

Husordenen præciserer en række forhold, som kan medvirke til, at alle lejere får en attraktiv ejendom at bo i.

Adfærd

Mens du har ansvaret for lejemålet skal du som udgangspunkt passe lejligheden forsvarligt, så den altid fremstår velholdt.

Det gør du ved generelt at behandle lejemålet, som om det er dit eget. Det er således vigtigt, at du sørger for at vedligeholde lejemålet, da der ellers kan være tale om misligholdelse.

Der må ikke smides skrald på trapper eller uden for affaldsområdet og fællesområderne skal fremstå pæne og fremkommelige. Unødig støj og larm skal undgås og at du generelt skal sørge for at efterleve den øvrige husorden.

Vask, tøjtørring og tæppebankning må kun finde sted på fastsatte steder og tider. Tøjtørring samt luftning af sengetøj, tæpper og lignende fra vinduer eller altaner er ikke tilladt.

Vandspild skal undgås. Sørg altid for, at toilet og vandhaner ikke løber. Der må ikke smides noget i toiletkummen, der kan **stoppe afløbet**.

Altankasser må kun opsættes efter tilladelse fra udlejer.

Benyttelse af **radio, TV, musikanlæg, symaskiner, musikinstrumenter o.lign.** skal ske under hensyn til de øvrige beboere og bør normalt undgås i tiden 23:00-06:00. Støj, larm og højtpillende musik efter kl 22:00, generende for de øvrige beboere, er ikke tilladt. Overtrædelse vil medføre ophævelse/opsigelse af lejemålet iht. lejelovens §93.

Boremaskiner og slagværktøj må kun anvendes under hensyn til de øvrige beboere og bør ikke benyttes i tiden kl. 20.00 - 08.00.

Det er IKKE tilladt at holde **hund, kat** eller andre dyr i det lejede, jf. lejekontraktens § 10.

Hvis der sker **skade på ejendommen**, skal den lejer, der har ansvaret for skaden, anmelde dette til udlejer hurtigst muligt.

Hvis trapper, gange, murværk o.lign. **svines** til, skal den lejer, der har ansvaret herfor, omgående gøre rent.

Hoved- og kælderdøre skal holdes lukkede. **Vinduer i loftrum, tørrerum og kælderrum** skal holdes lukkede, når vejret gør det nødvendigt. De lejere, der har brugsret til rummene, har ansvaret herfor.

Leg på trapper, i porte, kældre og loftrum er ikke tilladt.

Leg og ophold på fællesarealer skal ske under rimelig hensyntagen til de øvrige beboere og skal ophøre ved mørkets frembrud. **Legetøj** må ikke efterlades, men skal af de pågældende eller deres familie fjernes ved legetidens ophør.

Knallerter, motorcykler o.lign. må ikke startes i gården.

Paraboler eller antenner må ikke opsættes på ejendommen eller anbringes på tørrelofter og andre fællesrum.

For- og bagtrapper

Det er af brand- og rengøringsmæssige hensyn ikke tilladt at opstille sko, affald, møbler, kasser, gamle maskiner, aviser og reklamer mv. på for- og bagtrapper. Såfremt der konstateres opstillede effekter på trapperne, vil de blive fjernet for lejers regning.

Affald

Der er opstillet containere på ejendommen som tømmes regelmæssigt. For at undgå skadedyr og for at holde gården pæn og ryddelig, så er det vigtigt, at du sørger for at pakke dit affald forsvarligt ind og at du bortskaffer det i de dertil opsatte containere.

Det er dit eget ansvar at bortskaffe storskrald på kommunens genbrugsplads.

Det indskræpes, at erhvervslejere har pligt til selv at sørge for bortskaffelse af affald og IKKE må anvende ejendommens øvrige containere, der udelukkende er forbeholdt private lejere.

Opmagasiner

Det er IKKE tilladt at opmagasinere eller henstille udstyr, kasser, møbler, pap eller lignende i gården. Såfremt disse effekter ikke

fjernes, vil vi iværksætte fjernelse af effekterne for lejers regning.

Have

De beboere, der har adgang til have, skal selv passe haven. Det er tilladt, at plante blomster og små buske på terrassen og i haven, men ikke træer. Faste ting såsom fliser og hegn, må ikke ændres.

Cykler, knallerter og barnevogne

Cykler, knallerter og barnevogne skal stilles på de anviste områder og må dermed ikke stilles i opgangen. Cykler og knallerter må ikke tages med op i lejligheden.

Parkering

P-kort til grundejerforeningens p-pladser kan købes hos Grundejerforeningen Låsbygade/Blæsbjerggade, er gyldigt et kalenderår ad gangen. Praktiske oplysninger ses på opslagene på P-pladsen. Beboerparkeringslicens til Kolding Kommunes p-pladser kan købes på www.borger.dk.

Trappevask

Alle hovedtrapper vaskes af udlejer ca. hver 6 uge.

Navneskilte på døranlæg leveres og opsættes af udlejer på lejers regning og udlejer sørger for påsætning af **navne på postkasser**. Overstregninger og/eller tilføjelser er ikke tilladt.

Skadedyr

Al fordring af fugle, katte og andre vilde dyr på ejendommens område er strengt forbudt. Opdagelse af eller mistanke om rotter eller andre skadedyr skal meldes til viceværten. Det er forbudt at anbringe **fuglebræt** eller lignende ud for vinduer eller altaner.

Maling

Lejemålets rum er malet med Flügger Flütex 7 i råhvid med følgende glans:
Værelse, stue og køkken i glans 5
Forgang og bad i glans 7
Træværk/lister og malede køkkenfliser er malet i Flügger Interior Easy Finish 40 (RAL 9010) i glans 40 ral 9010. Lejemålet må ikke males med maling af anden farvekode, og der må derfor ikke laves farveskifte.

Rygning er **strengt forbudt** i alle lejemål samt på hoved- eller bagtrapper samt i mellemgang og kældere.

Kontakt

Huslejeopkrævning – og kontakt

Ejendomsadministrator Proper står huslejebetaling samt huslejeregulering og kan kontaktes på support@helloproper.com.

Vicevært

Vicevært, René Syndergaard, kan kontaktes på hverdage i dagtimer (8:00-16:00) på tlf: 20606309.

Udlejer kan kontaktes på info@kaldyng-ejendomme.dk.

Anvisning af fejl og mangler

Lejer skal hurtigst muligt anmelde enhver fejl eller skade i lejligheden og dennes installationer til ejendommens vicevært mhp. afhjælpning.

Vær opmærksom på, at såfremt der opstår en skade, der skyldes manglende vedligehold, forkert brug eller forsømmelse hos dig som lejer, så skal du selv betale for skaden og – hvis nødvendigt – forestå udskiftning.

Viceværten kan typisk bistå dig med at finde kvalificerede, professionelle håndværkere, der kan hjælpe dig med at løse de opgaver, som du har ansvaret for.

Ind- og fraflytning

Indflytning

Når du flytter ind i din nye lejlighed, er der en række forhold, som du skal være opmærksom på. Dit lejemål overtages nyistandsat, hvilket vil sige, at vægge, træværk og lofter er nymalede, gulvene er nylakerede og lejligheden er rengjort. Desuden er det checket, at lejlighedens installationer er i god stand.

Ifm. din indflytning udfyldes en indflytningsrapport, hvor evt. fejl og mangler noteres. Hvis der i denne forbindelse konstateres væsentlige mangler, så vil vi naturligvis sørge for at få rettet disse, men er der tale om mindre kosmetiske fejl, så noteres dette sammen med lejekontrakten, så du ikke kommer til at afholde omkostningerne for dette ifm. fraflytning. Både lejer og udlejer skal underskrive indflytningsrapporten.

Du skal være opmærksom på, at du inden for 14 dage efter indflytning skriftligt skal gøre os opmærksom på eventuelle funktionsmæssige mangler – andre end dem, der blev konstateret ved indflytningssynet.

Fraflytning

Når du flytter ud, skal du opgive dit lejemål med den i lejeaftalen angivne varsel.

Ifm. din fraflytning udfyldes en fraflytningsrapport, hvor evt. fejl og mangler noteres.

Efter fraflytning bringes lejemålet i samme stand som ved indflytning. Arbejdet udføres af udlejers håndværkere og udgifterne fratrækkes depositum.

Vedligeholdelse

I ejendommen gælder som udgangspunkt at lejer har den udvidede vedligeholdelsespligt, der også omfatter en række ansvarsområder som maling og installationer. I din lejeaftale er tydeligt specificeret, hvilket vedligehold, der er dit ansvar og hvilket som udlejer har ansvaret for.

Under alle omstændigheder er der en række ting, som du selv bør sørge for:

Vedligehold af lejlighedens installationer, udstyr og overflader mv.

- ✓ Rens og rengør gulv afløb.
 - Dette gøres typisk ved at skrue risten løs, trække filteret op af afløbet, tømme det og skylle det igennem – inden du sætter det fast igen.
 - Bør gøres ca. hver måned.
- ✓ Rens og afkalk vandhaner og bruserhoveder
 - Dette gøres typisk ved at skrue filteret af vandhanen/brusehovedet af slangen og lægge det i eddike natten over.
- ✓ Rens komfur og ovn hver gang efter brug
 - Der bør ikke sidder madrester, der kan være svære at fjerne senere hen. For instruktion henvises til producenternes hjemmesider med produktvejledninger.
- ✓ Hold hvidevarer rene og fri for affaldsrester

For instruktion henvises til producenternes hjemmesider med produktvejledninger.
- ✓ Pas på din vaskemaskine
 - Rens jævnligt filteret på din vaskemaskine/tørretumbler/ kombimaskine til vask og tørring.
 - Tøm vaskemaskinens afløbsbakke for vand, så du undgår vandskader på gulvet ved overløb.
 - Husk efter brug at lade lågen på din maskine stå åben, så maskinen tørrer ordentligt. Derved kan du undgå, at maskinen kommer til at lugte. For instruktion henvises til producenternes hjemmesider med produktvejledninger.
- ✓ Opvaskemaskinen
 - Husk jævnligt at rense filteret på din opvaskemaskine.
 - Husk jævnligt at påfylde salt og afspændingsmiddel. For instruktion henvises til producenternes hjemmesider med produktvejledninger.
- ✓ Hold øje med dine elinstallationer.

Hvis noget går løs eller du har mistanke om fejl på installationerne, så er der brandfare og det skal tilses med det samme.
- ✓ Rens jævnligt filteret på din emhætte.
 - For instruktion henvises til producenternes hjemmesider med produktvejledninger.
- ✓ Vedligehold af loft, vægge og træværk
 - Det er dit ansvar løbende at vedligeholde lofter, vægge og træværk, så de til enhver tid fremstår pæne og velholdte
- ✓ Hold øje med dine radiatorer.
 - Hvis én af dine radiatorer ikke virker, så er det oftest, fordi en lille tap bag termostaten har sat sig fast. På dette link: http://handyman.dk/goderaad/goderaad_rad.asp?id=402 kan du finde en nem instruktion til at løsne den igen.
 - Hvis flere af dine radiatorer ikke virker, så er det oftest grundet problemer i systemet generelt og så skal du kontakte viceværten
- ✓ Vedligehold af lakerede gulve
 - For at vedligeholde og holde dine lakerede trægulve og bundstykker pæne, skal de støvsuges jævnligt og vaskes efter behov med et neutralt rengøringsmiddel.
 - Det anbefales der bruges filtdupper på møbler mv. for at undgå gulvet ødelægges.
 - Over tid vil lakken blive slidt og så er dit ansvar at lakere gulvet, inden lakken slides af, idet manglende lakering kan medføre skader på gulvet og derved fordyre opretningen ved fraflytningen ganske væsentligt.
- ✓ Afkalk fliser, brusekabiner og armaturer.
 - Vær opmærksom på, at visse midler til afkalkning er meget kraftige og du skal sikre dig, at fliser og metal på brusekabine og vandhaner kan tåle det valgte middel.
- ✓ Husk at lufte ud!
 - Lejer forpligter sig til at lufte grundigt ud minimum 2 gange dagligt.
 - Hvis din lejlighed har monteret ventilation i bad og køkken, så sørg for at holde disse åbne og rene til enhver tid. Har du ingen ventilation installeret, så er det ekstra vigtigt, at du husker at lufte ud hver dag, idet manglende udluftning kan forårsage skimmel og mug, hvilket er sundhedsskadeligt.
 - Der henvises endvidere til 'Vejledning om skimmelsvamp'.

Vejledning om skimmelsvamp

SÅDAN UNDGÅR DU SKIMMELSVAMP



Hvad er skimmelsvamp?

Skimmelsvamp er ganske små, såkaldte mikroorganismer. De ses som plamager i forskellige farver - nogle er lodne og andre ikke. Du kender formentlig skimmelsvamp fra de blå-grønne, lodne pletter på gammelt brød eller som sorte pletter på frugt og grøntsager.

Hvad gør skimmelsvamp ved dit helbred?

Skimmelsvampe kan medføre, at du udvikler allergi og astma, og de kan være skyld i symptomer som træthed, svimmelhed, hovedpine og åndedrætsbesvær.

Hvorfor opstår skimmelsvamp?

Skimmelsvamp kan kun opstå, hvor der er fugt. Det vil sige, hvor der er fugt i konstruktionerne, på fugtige overflader eller hvor luftfugtigheden er høj.

Når der kommer fugt og skimmelsvampe i en bolig, er det fordi, luftfugtigheden er for høj. Det kan skyldes skader eller mangler ved bygningen. Men den måde, du bruger boligen på til daglig, spiller også en rolle.

Hvis du ikke lufter ud og varmer din bolig ordentligt op, og hvis du laver mad for fuld damp uden emhætte, sætter møbler op ad kolde vægge og tørrer tøj indenfor, kan der dannes fugt i din bolig, som kan få svampene til at gro.

Sådan undgår du skimmelsvamp

Du kan for det meste undgå skimmelsvampe, hvis du holder din bolig tør og sikrer dig, at der er en god ventilation og udluftning.

Du kan holde luftfugtigheden nede i dit hjem ved at følge disse gode råd:

- Luft ud mindst 2 gange dagligt af 5-10 minutter med gennemtræk især i badeværelse, køkken og soveværelser.
- Hold den samme temperatur i alle rum. Temperaturen må ikke være lavere end 18 grader.
- Stil møbler mindst 10 cm fra ydervægge.



Tænk over dine vaner

Der er meget, du selv kan gøre for at undgå skimmelsvamp.

Sørg for at holde din bolig fri for fugt ved at følge rådene i folderen her.

- Hæng ikke større malerier eller vægtæpper op, hvor der er fugt i konstruktionerne eller på fugtige eller kolde overflader som for eksempel en ydervæg.
- Hæng tøj til tørre udenfor eller brug en tørretumbler med kondensvirkning eller aftræk til det fri.
- Tænd emhætten, når du laver mad.
- Luk døren til badeværelset, når du er i bad og luft kraftigt ud.
- Sov med åbent vindue og soveværelsesdøren lukket eller lukket vindue og åben soveværelsesdør.
- Vask bruseforhænget ofte.
- Hold øje med tegn på fugt, mug og skimmelsvampe, for eksempel brune pletter på vægge og ved vinduer

Statens Byggeforskningsinstitut har udgivet to pjecer for lejere i henholdsvis almen bolig og privat udlejningsbyggeri. Begge pjecer indeholder en meget detaljeret beskrivelse af lejerens muligheder og rettigheder.

Læs mere på www.skimmel.dk

Sådan fjerner du skimmelsvamp

Før du går i gang med at fjerne skimmelsvamp, skal du starte med at finde årsagen til skimmelsvampe i din bolig.

Tjek om du har en vandskade eller en stoppet udsugningskanal.

Tænk samtidig over, om du husker at følge rådene i folderen her.

Når du har fundet årsagen til, at der er skimmelsvampe i boligen, skal du fjerne dem. Ellers vil der stadig være gode vækstvilkår for skimmelsvampe.

Hvis skimmelsvampene kun dækker et lille areal, kan du rengøre det ramte område med Rodalon eller Klorin.

Lad midlet sidde på i 20 minutter, før du vasker det af. Husk, at Klorin bleger.

Dækker skimmelsvampene et større område, skal du kontakte din udlejer eller vicevært.