

Bruger- og vedligeholdelses vejledning

For lejemål hos

Klindt Udlejning

Keas Holding ApS

Fa. Alice A. Sørensen

Ejendomsselskabet Kene ApS

Rich. Møller Svendborg A/S

Telefon 7020 2465 – mail post@kene.dk

Vicevært Peter Blente Knudsen – 2025 2465 – mail pbk@kene.dk

FORFATTER, IDÉ OG LAYOUT: KENE ERHVERSSERVICE, Cikorievej 28, 5220 Odense SØ.

COPYRIGHT: KENE ERHVERSSERVICE. MÅ ALENE GENGIVES MED KILDEANGIVELSE OG KUN EFTER FORUDGÅENDE TILLADELSE.

Nærværende vejledning er ikke udtømmende for vedligeholdelsesforpligtelsen, men alene eksempler

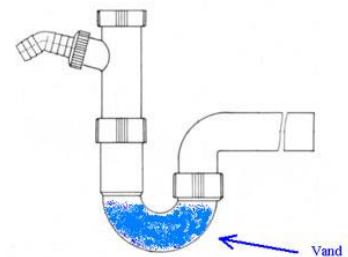
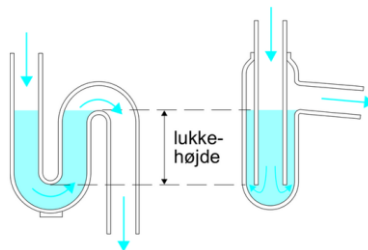
Gulv afløb

De kan have forskellig udformning og forskellig indmad. Men fælles gælder, at du med jævne mellemrum skal løfte risten af og rengøre for hår/sæberester m.m. I nogle modeller er en "klokke" under risten (billedet th. herunder), som du skal løfte op og rengøre. Se i øvrigt afsnittet **praktisk information**.



Afløb vask

Her findes også flere forskellige modeller. Det, der kan være årsag til at sådant afløb stopper, kan være, at der bliver hældt fedtstof i afløbet, og fedtstoffet efterfølgende størkner, det kan være kartoffelskræller e. lign. Det er vigtigt, at man ikke bruger køkkenvasken eller håndvasken i bad o. lign som en affalds-spand. Der sidder altid en ring eller to, der kan skrues af eller en "pung". Bøjningen, som du skruer af, eller pungen skylles herefter igennem. Det kan du f. eks gøre i toilettet, som grundet sit store afløb ikke stopper.



Luftblander

En sådan sidder på f. eks blandingsbatteriet ved køkkenvask og ved håndvaske. En sådan kaldes også en perlator. Udover at den ilter vandet, fungerer den også som si for diverse småsten o. lign, der altid vil forekomme. Ligeledes skal du her med jævne mellemrum skrue denne af, rense sien og lægge den i afkalker.



BO SUNDT – HOLD FUGTEN VÆK



4 gode råd til, hvordan du holder din bolig sund

Luft ud – lav gennemtræk i mindst 2 x 10 minutter hver dag.

Luk kulden indenfor om vinteren

Kulden gør indvendige overflader mere modtagelig for fugt, som kan være årsag til husstøvmider og skimmelsvamp.

Derfor er det faktisk nødvendigt at lufte mere ud om vinteren, når man måske mindst har lyst til at lukke kulden indenfor. Ifølge Boligejernes Videnscenter Bolius er det ekstra vigtigt at lufte ud, når det er koldt udenfor.

Jo koldere der er udenfor, jo koldere er det på de indvendige overflader, som dermed bliver mere modtagelige for fugt. Så hvis man ikke lufte ud, ophobes der fugt og den almindelige luftforurening inden døre øges, og det kan være årsag til husstøvmider og skimmelsvamp samt kvalm lugt, oplyser indeklimaekspert Lars Gunnarsen fra Statens Byggeforskningsinstitut.

Eksperten foreslår en aktiv form for udluftning. Når det er meget koldt udenfor, kan man tillade sig at lufte ud lidt kortere end normalt, men det skal være en meget kraftig udluftning, så møbler og overflader ikke blive kolde.

Jeg anbefaler korte og kraftige udluftninger på 5-10 minutter med mange vinduer åbne, fortæller han. Det vil sige lidt kortere end de normalt anbefalede udluftninger på 10 – 15 minutter – men stadigvæk 2 – 3 gange om dagen.

	<p>Der må ikke tørres tøj indendørs i vores lejemål.</p>
	<p>Fugt skal væk. Tænd for emhætten, når du laver mad, og tør vægge og gulv af efter bad.</p>
	<p>Hold øje med tegn på fugt, mug og skimmelsvampe – f.eks. brune pletter på vægge og ved vinduer.</p>
SKIMMELSVAMPE SKAL VÆK	<p><i>5 trin til at fjerne skimmelsvampe i din bolig</i></p>
	<p>Gå din bolig efter for at finde årsagen til skimmelsvampene. Virker udsugning og emhætte, som de skal? Er der utætheder eller vandskader i boligen? Husker du at lufte ud og holde fugten væk?</p>
	<p>Fjern årsagen!</p>
	<p>Ved mindre arealer: rens den skimmelramte flade med desinficerende rengøringsmidler (F.eks. Klorin eller Rodalon). Lad midlet sidde i 20 minutter, før du vasker det af.</p>
	<p>Hold øje med, om skimmelsvampene kommer igen.</p>

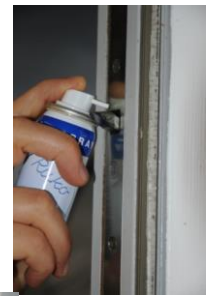


Kontakt Kene Erhvervsservice på 7020-2465, eller din lokale vicevært, hvis du ikke selv kan løse problemet.

Læs mere om skimmelsvampe på www.skimmel.dk

Stanglås låsecylinder falle/rigle

Nogle døre og vinduer er forsynet med en stanglås. For at denne kan fungere optimalt, skal den med visse mellemrum smøres. I døre sidder denne "skinne" altid i "håndtag-siden" og i vinduer hvor vinduesgrebet sidder. Smøres denne ikke er der stor risiko for at håndtaget knækker af, og døren kan være vanskelig at lukke. En nem måde at smøre denne på, er at købe en dåse låsespray fra Ruko i f. eks en trælast/byggemarked.



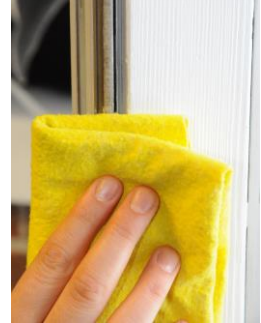
Hængsler

På samme måde skal hængsler på vinduer og på døre smøres.



Gummilister tætningsliste

Gummilister / tætningslister på døre og vinduer, bliver med tiden stive, hvis de ikke f. eks én gang om året smøres med f. eks silikone. Præcis på samme måde som vi kender det fra gummilister på bildøre. En nem måde at klare denne opgave på, er i det lokale byggemarked/trælast at købe en sprayflaske med silikone. Sprøjt evt. silikonen på en klud og tør gummilisterne over.



Trægulve

Er trægulvene lakerede, skal de blot fejes/støvsuges og vaskes med almindelig neutral sæbevand.

Er gulvene afhøvlede, skal de fejes/støvsuges og med passende mellemrum vaskes med almindelig gulvsæbe/ludsæbe. Der må ikke anvendes sæber med olieindhold. Sæben kan købes i alle byggemarkeder o.lign. Når det skønnes nødvendigt vaskes gulvene tilsat specialsæbe i korrekt afmålt mængde. Det er her vigtigt at følge producentens vejledning, da forkert dosering f. eks kan medføre en fedtet overflade. Er gulvet korrekt behandlet, vil f.eks rødvinpletter let kunne aftørres uden at efterlade sport. Sæben kan købes hos f. eks Flügger, et gulvfirma, på trælasten eller i byggemarked.

Emhætte

I enhver emhætte/emfang sidder et filter. Dette filter bliver med tiden sat til af mados/fedtstoffer. Det er vigtigt at renholde filteret af hensyn til optimal udsugning. Alle filtre kan nedtages, og mådes det gøres på, er afhængig af producenten. Du kan vælge at vaske filteret i en god opløsning sulfo i meget varmt vand, ”koge det” eller lægge det alene ind i din opvaskemaskine, såfremt du har en sådan installeret. NB! Ganske få emhætter er med kulfilter og dette kan ikke vaskes, men skal udskiftes. Og et nyt kan købes i enhver velassorteret hvidevareforretning



Elektrisk udsugning

På mange toiletter og badeværelser er der installeret elektrisk udsugning. Disse findes i mange afskygninger. De kan fås med forsinket start/stop funktion, når du tænder/slukker for lyset, den kan fås fugtstyret, den kan fås med bevægelsesføler o.s.v. Men fælles for dem alle er, at de også skal holdes rene af hensyn til optimal udsugning. Dette kan f.eks. gøres med en fugtig klud eller med børste-mundstykket på din støvsuger. Men vær forsigtig da ventilatoren godt kan beskadiges.



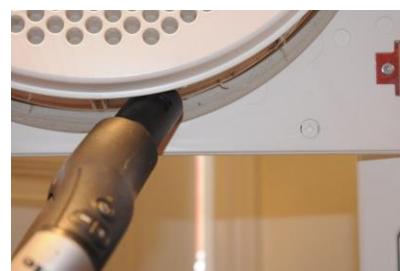
Vaskemaskine

I visse lejemål er der installeret vaskemaskine. Disse skal også vedligeholdes. I alle vaskemaskiner er der en trævle-si, som skal tømme efter behov, så kontroller den med jævne mellemrum. Hvor ofte det skal gøres afhænger selvfølgelig af, hvor tit du vasker, og hvad du vasker. Ligeledes er det en god idé med mellemrum af ”putte” noget afkalker i maskinen. Det kan eksempelvis være Calgon-tabs eller Hexafosfat fra Matas.



Tørretumbler

I visse lejemål er der installeret tørretumbler. Her skal støv/fnugfiltre rengøres efter hver gang maskinen har været brugt.



Opvaskemaskine

I visse lejemål er der installeret opvaskemaskine. Husk en opvaskemaskine ikke er en affaldsspand, så derfor sørg for at fjerne madrester m.m. før du sætter servicen ind i maskinen. Husk efter behov at efterfylde specialsalt og afspændingsmiddel. I bunden af en opvaskemaskine er der et opsamlingsfilter som jævnligt skal kontrolleres og eller tømmes. I ”døråbningen” på en opvaskemaskine aflejres der ofte skidt. Tag derfor med jævne mellem mellem en hårdt opvredet klud og tør kanterne og gummilister af.



Bruserhoved

Hovedet på din bruser kalker til med tiden. Du skal derfor med jævne mellemrum afkalke bruserhovedet. Du kan have et fast bruserhoved, eller du kan have et bruserhoved på en fleksibel slange. Uanset din model kan hovedet skrues af. Herefter lægges det i blød i afkalker – f. eks samme opløsning som du bruger ved kaffemaskinen e. lign.



Blandingsbatterier

Du kan have et grebsbatteri, 2-grebsbatterie, thermostatbatteri o.s.v. Lukkeanordningen kan være gummi, keramisk e. lign. Men uanset hvilke type batteri du har, holder det længere, hvis du vedligeholder det. Tør det af efter brug. Er der kalkpletter på, kan du med en mild

opløsning (f. eks som til kaffemaskinen)



hælde noget på en fugtig klud og tørre batteriet af. Det kan være det skal tørres over nogle gange. Har du sart eller følsom hud, er det en god idé at anvende gummihandsker. Er tilkalkningen kraftig, og du har gummihandsker på, er det yderst effektivt at anvende produktet ”minus kalk” koncentreret – men husk at skylle efter med rent vand.

Ydervægge

Du må aldrig stille møbler direkte op ad en ydervægge, da det øger risikoen for skimmelsvampe. Møblerne skal altid placeres så der er god ventilationsmulighed mellem væg og møblement.

Boligens rum

Boligens rum benyttes forskelligt, og derfor vil der også være forskel på, hvilken temperatur der er passende.

For de fleste er en stuetemperatur på 21 grd, den temperatur der giver velvære. I køkkenet er et par grader lavere nok ønskeligt. I soveværelset er den ideelle temperatur mellem 16 og 18 grd.

Når temperaturen i et rum er lavere end i de tilstødende rum, bør døren være lukket. Det koldere rum vil nemlig trække varme fra de andre, og det kan bevirke, at der bliver fodkoldt.

Vigtigt ! Temperaturen bør ikke komme under 14 grd. i noget rum, det kan skade bygningen og give problemer med fugt.

Brug alle radiatorer

Brug altid alle radiatorer i samme rum. Det giver absolut den behageligste varme og den bedste varmeøkonomi.

Der er intet sparet ved at skrue helt op for en enkelt radiator i et rum og lukke for de andre. Faktisk bruger én radiator, der er fuldt opvarmet, ofte mere varme end 2 eller 3, der kører på kvart drift.

Når radiatoren fungerer, som den skal, er den varm i toppen og kold i bunden.

NB: En radiator bør aldrig tildækkes eller afskærmes. En sofa eller reol bør således ikke placeres lige foran en radiator.

Radiatortermostaten Med ganske få undtagelser er der termostater på alle radiatorer i ejendommene.

Det er termostaterne, der regulerer varmen i de enkelte rum.

De er forsynet med en føler i håndtaget eller en fjernføler placeret på væggen eller under radiatoren. Termostaten/føleren skal sidde frit og må ikke dækkes til af gardiner, møbler e. lign.

Termostaterne regulerer, at der altid er den ønskede temperatur i rummet. Hvis det er koldt udenfor, sørger de altså helt automatisk for, at der bliver skruet op for varmen i radiatorerne.

Omvendt lukker termostaterne også ned for varmen, hvis der tilføres varme andre steder fra – f.eks. fra mennesker i rummet, tændte stearinlys, og når solen skinner ind ad vinduerne.

Kontrol med termostaterne

Det er nemt selv at kontrollere, om termostaterne virker, som de skal.

Når du skruer helt op, skal radiatoren blive varm over det hele. Omvendt skal den – efter 1 time eller 2 – blive kold, når du lukker termostaten.

Kontrollér termostaterne én til to gange om året. På den måde får du undersøgt, om der er defekte termostater, som bør repareres eller skiftes ud.

Du får også kontrolleret, om en termostat har ”sat sig fast” i en bestemt position. Det kan typisk ske, hvis den har været lukket i længere tid.

Er du stadig i tvivl, om termostaterne fungerer optimalt efter din egen kontrol, så tal med viceværten.

Lejekontraktens §8

Fsva. Lejekontraktens §8 ”Vedligeholdelse i lejeperioden” som påhviler lejer, skal det præciseres, at dette bl.a dækker maling, hvidtning, tapetsering, vedligeholdelse af trægulve, bordplader i massivt træ, døre/vinduer og inventar. Ligeledes påhviler det lejer at vedligeholde og forny låse, nøgler og ruder og holde vandhaner/blandingsbatterier samt elafbrydere forsvarligt ved lige. Lejer skal endvidere vedligeholde wc-kummer, cisterne, vaskekummer, badekar, køleskab, komfurer, vaskemaskiner og lignende installationer. Hvis lejeren ikke opfylder pligten senest 8 dage efter, at udlejer har opfordret ham til det, kan udlejer lade

istandsættelsen foretage for lejers regning. Det er et krav fra udlejers side, at dette arbejde udføres af professionelle momsregistrerede virksomheder og i god håndværksmæssig god kvalitet.

Skimmel

Skimmel / skimmelsvamp er et stadigt stigende problem i vores boliger. Udover de råd og vejledninger der findes i nærværende Bruger- og vedligeholdelsesvejledning, må det anbefales at lejerne på vores hjemmeside under fanebladet ejendomme holder sig opdateret med de eventuelle nye råd / vejledninger m.m. der måtte komme. Der er også en yderst fornuftigt lille film af få minutters varighed, produceret af Bolius, som det må anbefales af se.

Praktisk information

<p>Postkasser (gælder ikke Svendborg)</p>	<p>Såfremt der ønskes flere navne på postkassen end dem der står anført i lejekontrakten, skal I blot henvende jer til kontoret og for et beløb på 175,00 kroner inkl. moms fremsender vi et nyt skilt.</p> <p>Vi accepterer ikke, at der sættes navne på med Dymotape, klisterbånd, selvklæbende etiketter e.lign.</p>
<p>Rengøring i forbindelse med udflytning</p>	<p>Når lejemålet er tømt for hele dit inventar, og inden der foretages flyttesyn skal du rengøre lejemålet grundigt. Gulvene skal fejes og vaskes eller støvsuges såfremt du har tæpper. Du skal særligt være opmærksom på, toiletskål, blandingsbatterier, vaske, bruserhoved, ovn og riste/bradepander, kogeplader, emhætte, udsugninger, skabe og skuffer m.m. Når dette specifikt nævnes, skyldes det, at er arbejdet ikke tilfredsstillende udført, vil udlejer udføre arbejdet på din regning og vil herefter indgå i den samlede flytteopgørelse som udfærdiges når lejemålet er istandsat til den nye lejer.</p>
<p>Rengøring i forbindelse med indflytning (gælder ikke Svendborg)</p>	<p>Når lejemålet overtages til indflytning, er der alene foretaget en håndværkerrengøring efter at lejemålet er istandsat fra den tidligere lejer. Vi kunne for så vidt godt få lejemålet rengjort af et rengøringsfirma, men erfaringer fortæller os at 95% af indflyttede lejere på trods heraf selv gør lejemålet rent igen. Og da omkostningen til rengøringsfirmaet vil indgå i den samlede flytteopgørelse, vil denne besparelse i sidste ende komme lejer til gode.</p>

<p>Toiletter</p>	<p>Toiletter, er ikke en "affaldsspand" og må derfor alene bruges til urin, fækalier samt almindelig toiletpapir. Tamponer, hygiejnebind o.lign må derfor ikke skylles ud i toilettet. Det sker, at afløbssystemet stopper på grund af, at der skylles Tamponer o.lign ud i toilettet. Regningen for slamsugning/spuling/rensning af forstoppelsen vil blive sendt videre til lejer. Et godt tip til at holde "bundskålen" pæn, ren, hvid og fri for kalk er, med passende mellemrum at lægge en opvaskemaskine-tabelet i skålen et døgn tid.</p>
<p>Renovation</p> <p>Renovation</p>	<p>Den/de opstillede beholdere til henholdsvis dagrenovation og pap/papir skal benyttes, og må alene benyttes til henholdsvis dagrenovation og pap/papir. Hvad der måtte blive stillet ved siden af beholderne bliver ikke fjernet af renovationsfolkene. I såvel Århus som Odense Kommune har man den mulighed at ringe til kommunen for afhentning af storskrald. En service som for nuværende er gratis for borgerne. Her kan man så oplyse at man f.eks har en gammel sofa, en stol, et gammelt fjernsyn eller lignende. I de tilfælde hvor dette ikke bliver iagttaget, vil vores viceværter fjerne affaldet og regningen sendt til lejerne.</p>
<p>Stoppet afløbsrør</p>	<p>Ved at tænke dig om og jævnlige rensning af afløbene kan du forebygge de fleste problemer. Gamle afløbsrør kan med tiden stoppe til, fordi organisk materiale og andet danner et lag slam, der sætter sig på indersiden af røret. Men også nye rør kan stoppe til, hvis de ikke passes. Det er især køkkenvasken, der er meget udsat. Fedt og madrester af forskellig slags sætter sig hurtigt og kan tilstoppe vandlås og afløb. I badeværelset er håndvasken, afløbet fra badekar eller gulvafløb i brusekabinen udsat for en blanding af sæbe og hår m.m., der også hurtigt kan danne en stoppende masse. Det bedste, du kan gøre, er at tænke på, hvad du skyller ud i afløbene. Udover det organiske materiale, der stopper, vil sand, jord og diverse stoffer slide unødigt på rørene. En effektiv metode til at forebygge propper i afløbet under hånd- og køkkenvask på er at hælde en kedel kogende vand eller to i vasken en gang om ugen. Rørene bør kunne tåle det, men tjek for en sikkerheds skyld, at afløbet er tæt.</p> <p>Undgå at bruge kemiske midler.</p> <p>Kemiske midler som afløbsrens, kaustisk soda (natriumhydroxyd/ætsnatron) og klorin skal du helst undgå, bl.a. miljømæssige hensyn. Kaustisk soda og afløbsrens kan være effektivt til at opløse propper, men du skal være varsom, da midlerne er stærkt ætsende. Større mængder kaustisk soda kan desuden udvikle så meget varme i afløbet, at samlinger og rør af plast bliver deformet og utætte. Klorin opløser ikke propperne, men virker bakteriedræbende og kan fjerne dårlig lugt i gulvafløb, hvis det ikke hjælper at skylle med kogende vand. Bland aldrig klorholdige midler</p>

med rengøringsmidler eller eddikesyre, da det kan udvikle giftige dampe. Er dele af afløbssystemet af bly skal du være opmærksom på, at kaustisk soda tærer blyet og misfarver aluminium.

Det vigtigste redskab, når afløbet stopper til, er ”svupperen”. Du skal fylde vasken halvt op med vand og lukke overløbsventilen med bred pakketape eller ved at presse den med en fugtig klud. Pump herefter hårdt op og ned et antal gange med svupperen. Gentag evt. flere gange og skyld grundigt efter. Mindre alvorlige tilstopninger kan du ofte klare med svupperen, men hjælper den ikke, kan det være nødvendigt at skille vandlåsen under vasken ad. Det er ikke særlig svært, men det kan godt være lidt ulækkert, så brug gummihandsker og stil en spand under til at opfange vandet. På mere moderne installationer vil både rør og vandlås ofte være af plast og nemme at skille ad uden brug af værktøj. Nogle vandlås har en bundprop, der kan skrues af, og som gør det muligt at rense. Når du skal samle vandlåsen igen, skal du være omhyggelig og sikre dig, at den er tæt, inden du skyller efter med varmt vand.

////////////////////////////////////
Husk altid på, det er både bedre og billigere at vedligeholde frem for at reparere.

~/ Har du / I som lejer spørgsmål vedrørende den løbende vedligeholdelse er I naturligvis altid velkomne til at kontakte en af vores viceværter eller kontoret.

~/ **I skal være opmærksomme på, at lejer aldrig (med mindre det gøres for egen regning) må tilkalde håndværkere. Tilkald af håndværkere skal altid rekvireres af vores vicevært eller kontoret. I skal også være meget opmærksomme på, at konstaterer vores vicevært eller anden håndværker, at lejer ikke har fulgt vedligeholdelsesanvisningen eller tilsidesat sin vedligeholdelsespligt jf. lejekontrakten, vil dette udløse en faktura til lejer.** ~/

Enslydende kopi modtaget, gennemlæst og accepteret.

Dato den

Lejers underskrift