



NORDSJÆLLANDS
ALMENE BOLIGSELSKAB



Velkommen til din nye bolig i Havrevangen

Praktiske forhold og muligheder for dig,
der er beboer i en almen bolig
administreret af KAB

 **KAB**
Bedre boliger for alle



Indhold

Inden du flytter ind.....	3
Nøgler	3
Istandsættelse B-ordning.....	3
Overtagelse af løsøre fra den tidligere lejer.....	3
Indflytningssyn.....	4
Boligstøtte.....	4
Vedligeholdelse af din bolig.....	5
Betaling af varme og varmt vand.....	5
Råderet – mulighed for at ændre din bolig	5
Husk indboforsikring og røgalarm.....	6
Ejendomskontoret på mobilen	6
Godt at vide.....	7
Hvad er egentlig forskellen på KAB og boligorganisationen?.....	7
Du kan få indflydelse.....	8
Intern venteliste til anden bolig	8
Et par gode råd til vinterhalvåret.....	10
Sådan bruger du radiatoren korrekt.....	11
Indeklima og udluftning i hjemmet.....	13
Tilstoppede afløb.....	15
Udluftning i hjemmet – 10 gode råd.....	18
Gode råd til fraflytter.....	20



Inden du flytter ind

Nøgler

Det er ejendomskontoret, der udleverer nøgler. Ring til dem og lav en aftale. Telefonnummeret er i det vedlagte brev.

Istandsættelse B-ordning

Boligen stilles ved lejemålets begyndelse til rådighed i god og forsvarlig stand. Boligen er ikke nyistandsat ved indflytning.

Overtagelse af løsøre fra den tidligere lejer

Nogle steder kan du overtage løsøre som fx en vaskemaskine fra den tidligere beboer. Hvis du vil det, skal du udfylde en ejerskabserklæring. Spørg på dit ejendoms kontor, om overdragelse af løsøre er muligt i netop din boligafdeling. Du har ikke pligt til at overtage noget fra den tidligere beboer.



Indflytningssyn

Når du flytter ind, syner ejendomskontoret din lejlighed, og du får en fejl- og mangelliste. Det er vigtigt, at du udfylder listen og afleverer den på dit ejendomskontor senest 14 dage efter, du har overtaget boligen. Fejl- og mangellisten er din garanti for, at du ikke kommer til at betale for skader, du ikke har lavet. Du skal også aflevere listen, selvom du ikke har lavet fejl.

“Fejl- og mangellisten er din garanti for, at du ikke kommer til at betale for skader, du ikke har lavet”

Boligstøtte

Når du lejer en bolig med eget køkken, kan du måske få boligstøtte. Du kan læse mere på borger.dk. Ejendomskontoret og KAB kan ikke svare på spørgsmål om boligstøtte.

Husorden

For at sikre et godt naboskab er der en husorden for din boligafdeling. Her finder du fx regler for husdyr, støj, brug af grill og meget mere. Den er godkendt af beboere på et afdelingsmøde. Læs den – og overhold den! Du finder den her i kuverten, på Mit KAB eller på hjemmesiden.

Ejendomskontoret
Grønnegade 4B
3400 Hillerød
☎ 48 24 03 40
ek-hilleroed@kab-bolig.dk
www.havrevangen-nab.dk

Ejendomskontorets kontortid:
Mandag til fredag kl. 8.00-9.00 samt
tirsdag og torsdag kl. 13.00-14.00



Vedligeholdelse af din bolig

Du har selv ansvaret for den løbende indvendige vedligeholdelse, fx maling af vægge og lakering af gulve. Der er to forskellige ordninger for vedligeholdelse. I din lejekontrakt kan du se, hvad der gælder for din bolig, og i Mit KAB finder du vedligeholdelsesreglementet for din bolig, hvor reglerne er beskrevet i detaljer. Ikke mindst, hvad du har ansvaret for, og hvad boligafdelingen har ansvar for. Du er altid velkommen til at henvende dig til ejendomskontoret, hvis du er i tvivl.

Betaling af varme og varmt vand

Hver måned betaler du et fast aconto beløb for varme og varmt vand. Varmeregnskabsperioden går fra den 1. januar – 31. december.

Råderet – mulighed for at ændre din bolig

Måske vil du gerne sætte et nyt køkken op, rive en skillevæg ned eller installere en vaskemaskine. Reglerne for, hvad du må, er beskrevet i reglerne for råderet. De regler, der gælder for din bolig er afhængig af, hvilken vedligeholdelsesordning, du har. Du skal altid sende en skriftlig ansøgning til ejendomskontoret ved eventuelle boligændringer.



Reglerne er komplicerede, og du skal være opmærksom på, at du vil være erstatningspligtig, hvis du laver ændringer i din bolig, som er imod reglementet. Spørg derfor altid på ejendomskontoret, før du bygger om eller laver andre blivende ændringer i din bolig.

Husk indboforsikring og røgalarm

KAB og boligselskabet dækker ikke skader på nogen former for indbo, ved fx brand eller vandskade. Du skal derfor have din egen indboforsikring. Vi anbefaler også, at du hænger røgalarmer op.

Ejendomskontoret på mobilen

Download appen Mig og Min Bolig. Så kan du hurtigt sende opgaver til dit ejendomskontor, hvis der er noget i din bolig, der skal ordnes.

Du kan også få besked, hvis vi fx er nødt til at lukke for vand eller varme.

www.kab-bolig.dk/app



Ejendomskontoret
Grønnegade 4B
3400 Hillerød
☎ 48 24 03 40
ek-hilleroed@kab-bolig.dk
www.havrevangen-nab.dk

Ejendomskontorets kontortid:
Mandag til fredag kl. 8.00-9.00 samt
tirsdag og torsdag kl. 13.00-14.00



Godt at vide

Hvad er egentlig forskellen på KAB og boligorganisationen?

Måske er du lidt forvirret over rollefordelingen mellem KAB og boligorganisationen. Det er meget naturligt. Men det er faktisk ret simpelt.

Sagen er, at det er boligorganisationen, der ejer den bolig, du bor i. Din afdeling er derfor en del af en boligorganisation, som har flere afdelinger.

Din boligorganisation har besluttet, at de ikke selv vil stå for driften. De har derfor valgt at få KAB til at stå for alt det praktiske med udlejning og drift.

Så når ejendomsfunktionæren klipper hæk, eller du får en huslejeopkrævning, er det noget KAB står for. Men får du en invitation til en sommerfest eller et socialt arrangement er det formentlig boligafdelingen eller organisationen, der inviterer.

Din boligorganisation har nogle vedtægter, hvor du kan få mere indblik i, hvordan en boligorganisation fungerer.



Du kan få indflydelse

Når du bor alment, bliver du hvert år inviteret til et afdelingsmøde. Afdelingsmødet er den øverste myndighed i afdelingen, og det er din mulighed for at få indflydelse på økonomien i afdelingen, og hvad der skal ske af nye ting. Du kan fx stille forslag om ændringer til husordenen og være med til at bestemme, om I skal have en legeplads i gården, solceller på taget eller noget helt tredje. Hvis du vil, er mulighederne for indflydelse mange. Afdelingsmødet vælger en afdelingsbestyrelse, som i tiden mellem afdelingsmøderne har til opgave at effektuere de beslutninger, som er truffet på afdelingsmødet.

”Hvis du vil, er mulighederne for indflydelse mange. Du kan fx stille forslag om ændringer til husordenen og være med til at bestemme, om I skal have en legeplads i gården, solceller på taget eller noget helt tredje.”

Intern venteliste til anden bolig

Du har nu fået en bolig og er automatisk slettet fra ventelisten*.

Hvis du fortsat vil stå på venteliste til en anden bolig, skal du skrive dig op på den interne venteliste.



På den interne venteliste kommer du i langt de fleste tilfælde foran dem, der er skrevet op på den eksterne venteliste – Bolignøglen.

Ønsker du på et tidspunkt at få en anden bolig, er det derfor en rigtig god ide at skrive dig op på den interne venteliste. Du skriver dig op på Mit KAB.

Meget mere viden

Mit KAB er din selvbetjeningsportal. Her finder du vigtige dokumenter og information om dit lejemål.

www.kab-bolig.dk: her kan du læse mere om dine muligheder, når du bor i en almen bolig, og du kan finde svar på mange faktuelle spørgsmål.

Ejendomskontoret: hvis der er noget, du er i tvivl om, så brug ejendomskontoret. De har stor viden og kan hjælpe dig med mange spørgsmål.

**Du beholder din opskrivning på den eksterne venteliste, hvis du har fået en bolig i Den almene Andelsboligforening Eskemosepark eller i Stenløse-Ølstykke Boligforening. Læs mere om ventelisterne på www.kab-bolig.dk.*



Et par gode råd til vinterhalvåret

Bedre indeklima og spar penge på en gang

De kolde vintermåneder kan betyde dårligt indeklima ved manglende udluftning og koste penge hvis radiatorerne ikke bliver brugt optimalt. For at forebygge dårligt indeklima, kan du i første omgang få inspiration her eller for yderligere udbydelse bruge det materiale, der ligger på KAB's hjemmeside, eller på www.skimmel.dk.



Sådan bruger du radiatoren korrekt

Koldere vejr betyder gang i radiatorerne. Men hvis du bruger dine radiatorer forkert, kan du risikere at få træk i dit hjem og at komme af med unødvendigt mange penge for varmen. Følg vores råd til, hvordan du bruger dine radiatorer bedst.

Dæk ikke termostaten til

Bliver termostaten på din radiator overdækket med for eksempel en trøje, vil temperaturføleren indeni måle temperaturen under trøjen og ikke i rummet. Derfor vil radiatorens temperatur blive sænket og du begynder at fryse.

Skrue ned for varmen, når du lufter ud

Skrue ned for alle radiatorer, når du lufter ud. Ellers vil termostaten sende mere varme ud i radiatoren, og du kommer til at fyre for gråspurvene. Det er dyrt at forsøge at varme haven op inde fra stuen.



Hav samme temperatur på alle radiatorer

Ideelt set bør du have samme temperatur i hele dit hjem, da der så ikke opstår træk og nogle radiatorer skal varme mere end andre for at holde temperaturen, hvor termostaten er sat til. Hvis der er flere radiatorer i samme rum, så mærk efter, om de alle er lige varme foroven og lige kolde forneden. Det er nemlig ikke helt sikkert, at nøjagtig samme termostatindstilling sørger for, at alle radiatorerne hjælper til med opvarmningen. Så derfor kan du godt komme ud for, at én termostat skal stå lidt højere/lavere end en anden.

Vil du have et køligt soveværelse

Mange sover bedst i et køligt rum, men det går imod rådet om at have samme temperatur i hele boligen. Hvis du gerne vil have et køligt soveværelse skal du sørge for at holde døren lukket til rummet, så der kommer så lidt kold luft som muligt derfra.

Sænk kun temperaturen lidt

Hvis du gerne vil sænke rumtemperaturen – eksempelvis om natten – bør du højst sænke 2-3 grader, idet genopvarmning medfører stor vandstrøm i radiatorerne. Det medfører en del spildvarme, når vandet løber fra din radiator og ud i centralvarmesystemet og tilbage til varmekædet. Det er spild af varme og hårdt for miljøet.



Indeklima og udluftning i hjemmet

I boliger med et fugtigt indeklima, er der grobund for de uvelkomne svampe. Skimmel opstår når kondens binder sig til støv. Høj fugtighed i boligen kan skyldes fejl eller byggeskader i bygningen, eller fra beboernes aktiviteter såsom bad, tørring af tøj og madlavning.

Gode råd til et bedre indeklima "

- Luft ud hver dag. Det anbefales at lave gennemtræk i boligen 5-10 minutter mindst to gange om dagen.
- Undgå kolde rum. Sørg for, at der altid er over 20 grader i alle rum – også dem du ikke bruger dagligt. Fugt opstår ofte i kolde rum.
- Tør ikke tøj i lejligheden.
- Tjek udsugningen. Sørg for, at emhætte og anden ventilation i huset fungerer optimalt. Er der ikke ordentligt aftræk, kontakt da dit ejendomskontor.
- Hold friskventilerne åbne. Sørg for, at friskluftsventilerne i boligens vinduer altid er åbne, og at gardiner ikke hindrer tilførsel af frisk luft.
- Undgå dug på vinduer. Dug på vinduerne kan være tegn på, at der er meget fugt i din bolig. Rul derfor gardiner eller persiener op dagligt, og luft grundigt ud. Tør duggen af vinduerne hver dag.
- Rengøring. Skimmel kan binde sig til støv. Derfor er det en god idé at gøre rent jævnligt.



- Afstand til ydervægge. Større møbler bør holde en afstand på mindst 5 cm til ydervægge.

Det skal du gøre for at fjerne skimmel

- Klorin eller Rodalon. Mindre skimmelramte områder kan renses med Klorin eller Rodalon (10% opløsning). Lad det sidde i mindst 30 minutter, før du vasker det af.



Tilstoppede afløb

Ved jævnligt at rense afløbene kan du forebygge de fleste problemer. Afløbsrør vil med tiden stoppe til, da organisk materiale og andet danner et lag slam som sætter sig på indersiden af røret, hvis de ikke vedligeholdes.

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 gulvafløbet i brusekabinen udsat for en blanding af sæbe og hår m.m. der også hurtigt kan danne en stoppende masse. Samme blanding kan give lugtgener.

En effektiv måde til at forebygge propper i afløbet under hånd- og køkkenvask på, er at holde afløbene rene og jævnligt hælde en liter kogende vand i afløbene.

Stoppet afløb kan kategoriseres som forkert brug af lejer, og i særlige slemme tilfælde kan lejeren blive holdt ansvarlig for udbedringen heraf.

Forebygger du stoppet afløb og uheldet stadig er ude, så står vi klar med assistance fra Ejendomskontoret.



Sådan vedligeholder du gulvafløbet

Det gælder primært afløb, der benyttes hyppigt, fx i badeværelse og bryggers, hvis der er koblet vaskemaskine til afløbet.

Gulvafløbet kan være skyld i ubehagelige lugtgener. Lugtgenerne kommer fra bakterier, som lever af hår-, skæg og sæberester, der sætter sig i afløbet eller i de ledninger, der fører hen til afløbet. Med en månedlig rensning af afløbene minimerer du dog risikoen for både dårlig lugt og tilstopninger.

- Fjern risten. Risten er sandsynligvis fastgjort med skruer, som du lige skal skrue af, inden du kan få adgang til afløbet.
- Afløbsskålen renses og spules efter med vand. Eventuelle hårrester fjernes med fingrene og smides i skraldespanden – ikke toiletet. Det er en god idé at have gummihandsker på.
- Rens afløbet med vand og sæbe, brug en børste til at skrubbe med. Det er vigtigt at du renser så langt ned i afløbet som muligt. Tag evt. brusehovedet af bruseslangen og spul.
- Slut af med at hælde kogende vand i afløbet, inden du monterer risten.



Skal jeg bruge kemisk afløbsrens?

Kemiske midler som afløbsrens, kaustisk soda og klorin skal du undgå bl.a. af 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 deforme 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 med rengøringsmidler eller eddikesyre, da det kan udvikle giftige dampe. Klorin er desuden skadeligt for miljøet.



Udluftning i hjemmet – 10 gode råd

1. Luft ud 2-3 gange dagligt

Det anbefales at der luftes ud 2-3 gange dagligt. Du kan for eksempel gøre det om morgenen og igen inden sengetid. Sørg for at lufte ud 5-10 minutter hver gang. Luk godt op for vinduerne og sørg for at der kommer gennemtræk, gerne i 5-10 minutter. Du skal ikke være nervøs for at din bolig bliver afkølet, da det kun er luften som bliver afkølet og ikke selve boligen.

2. Gør udluftningen til en rutine

Når du står op om morgenen, og går ud af værelset, så sørg for at åbne vinduet. Det samme gælder når du skal i seng. Inden du går ud for at børste tænder, så sørg for at åbne vinduet.

3. Undgå at tørre tøj i din bolig

En tøjvask vejer gennemsnitligt 4-6 kg og kan på et tørrestativ afgive 2 liter vand. Tør det på altanen, i gården eller i vaskekælderen, hvis det er muligt.

4. Sluk for varmen

Når du har åbnet for vinduerne for at få frisk luft ind, så husk samtidig at slukke for radiatoren.

5. Brug ventilerne i vinduet

Hvis du har ventiler i dine vinduer eller andre steder i din bolig, så kan det være en god idé at åbne for dem. Ventilerne hjælper med at skifte luften ud i løbet af dagen, og dermed får du frisk luft ind i boligen.

6. Vær opmærksom på ventilerne om vinteren

Om vinteren skal du være mere påpasselig med at have åbne ventiler, der kan nemlig hurtigt dannes kolde områder i din bolig. Når foråret er ved at



springe frem, så kan du åbne for ventilerne igen.

7. Husk at lufte ud i alle rum

Nogle rum er mere udsat end andre. Ud over badeværelset og køkkenet er det af de mange udsatte rum soveværelset. Mange ynder at sove i køligere værelser, men temperaturforskellen mellem soveværelset og andre rum kan skabe fugtproblemer. Et menneske sveder desuden ca. 2 dl vand ud hver nat.

8. Husk at lufte ud når du har været i bad eller lavet mad

En bolig baseret på fire personer producerer ca. 10-15 liter vand om dagen ved madlavning, badning m.m. Vandet fordamper ud i din bolig og hvis du ikke får luftet ud, kan der på sigt dannes skimmelsvamp. Derfor er det specielt vigtigt, at lufte ud når du har været i bad eller lavet mad.

9. Undgå åbne vinduer hele dage

Undgå at have dine vinduer åbne over længere perioder. Du kan nemlig ikke snyde dig til et bedre indeklima ved at have dine vinduer åbne hele dagen. Det vil bare skabe kolde områder i din bolig hvor luftens vanddamp vil søge hen. I værste tilfælde vil der blive dannet skimmelsvamp.

10. Tjek dug på vinduer

Det kan være en god idé at tjekke om der er dug på dine vinduer. Hvis der er en del dug kan du hurtigt fjerne det med en karklud. Hvis du slet ikke fjerner duggen vil der på sigt dannes skimmelsvamp. Om vinteren kan det være et endnu større problem. Her kan du med fordel både lufte ud og gøre brug af fugtjernere.



Gode råd til fraflytter

Når du fraflytter din bolig, skal boligen være fuldstændig tom og rengjort, således den er klar til at blive synet og istandsat. Husk derfor også at fjerne gulvtæpper, diverse solafskærmning, persiener og gardinstænger skruer og rawlplugs mv.

Som en del af normalistandsættelse bliver boligen rengjort efter håndværkere.

Denne rengøring omfatter kun slibestøv m.m. i forbindelse med istandsættelsen af boligen.

Så derfor:

Husk at rengøre boligen omhyggeligt inden fraflytning.

Når boligen rengøres, kan nedenstående bruges som en vejledning:

- **Vinduer** - *rengøres og poleres ind- og udvendig (husk af få fjernet klister fra klistermærker)*
- **Vinduesrammer og karme** - *afvaskes*
- **Døre** - *afvaskes*
- **Dørkarme og fodpaneler** - *afvaskes*



- Skabe og skuffer, ind- /udvendig og ovenpå -
støvsuges og afvaskes
- Radiatorer - *støvsuges og afvaskes*
- Komfur, ind- og udvendigt, husk at trække det ud
- *afvaskes*
- Køle-fryseskab, ind- og udvendigt, husk at trække
det ud - *afvaskes*
- Emhætte - *afvaskes*
- Køkkenvask og afløb - *afvaskes og renses*
- Køkkenborde - *afvaskes*
- Fliser og fuger - *rengøres, afkalkes og dybderenses*
- Håndvask, badekar, toilet og afløb - *afvaskes,*
afkalkes og renses
- Spejle - *afvaskes og poleres*
- Udluftningsventiler - *afvaskes og renses, samt åbnes*
- Stikkontakter - *afvaskes*
- Lejemålets monterede lamper - *rengøres og afvaskes*
- Alle vandrette flader og kanter - *afvaskes*
- Alle gulve - *støvsuges/fejtes og vaskes*



Hvis du har kælderrum, altan og skure, så skal ligeledes være tømt og fejlet ved fraflytning.

Haverne skal være efterlades i en sådan stand, som man selv ønsker at overtage den, dvs. græsset skal være slået, hækken klippet og ukrudtet fjernet m.v.

Det er ikke ligefrem spændende at skulle rengøre den bolig man fraflytter, men der er mange penge at spare ved at gøre det grundigt. En rengøringsmand/dame koster det samme som enhver anden håndværker i timen, så er det ikke gjort ordentligt er der kun én regningen hænger på, og det er dig/jer.

Sidder du/I med nogle spørgsmål ang. Fraflytning eller andet, er du/I naturligvis velkommen til at kontakte ejendomskontoret i åbningstiden mandag til fredag kl. 08:00-09:00 samt tirsdag og torsdag kl. 13.00-14.00 på tlf.: 48 24 03 40.