



Arbejdernes Andels-Boligforening

Vedligeholdelsesreglement

Gældende for Skolebakken, Abildvej og Søndergade 44



Denne vejledning er gældende fra
23/09/2023

Indledning

I henhold til nærværende vedligeholdelsesreglement har lejereren pligt til at vedligeholde det lejede indvendigt såvel som udvendigt i boperioden.

Dette reglement indeholder en række generelle oplysninger og vejledning til vedligeholdelsen i lejemålet.

Ved tvivl skal boligforeningen altid kontaktes. Kontaktoplysningerne findes nedenfor.

Arbejdernes Andels-Boligforening75 22 11 12

Tryk 1 for administrationen

Tryk 2 for driften.

Vagtordning **udenfor** kontorets åbningstider, herunder aften/weekend mv., og kun i forbindelse med **nødvendigt** arbejde, der **ikke** kan vente til næste normale arbejdsdag, ringes der 75 22 11 12 – tryk herefter 0.



Indholdsfortegnelse

Indledning.....	1
1. Generelle bestemmelser	3
2. Indendørs Rengøring/vedligehold m.v.:.....	4
2.1 Overflader (vægge/lofter)	4
2.2 Klinker/fliser	4
2.3 Vindue indendørs og udluftning.....	4
2.4 Indvendige døre.....	5
2.5 Bordplader	5
2.6 Inventar	5
2.7 Hårde hvidevarer	5
2.7.2 Glaskeramisk kogestation.....	5
2.7.3 Ovn.....	6
2.8 Emhætte	6
2.8.1 emhættefilter	6
2.9 Sanitet og armaturer	6
2.10 Røg- og brandalarmer.....	6
2.11 Gulve.....	6
2.11.1 bølgeparket	6
2.11.2 Klinker.....	7
2.11.3 Vinyl, LVT- og klilgulv	7
3. Udendørs Rengøring/vedligehold m.v.:.....	7
3.1 Udvendige vinduer og døre	7
3.2.1 Nøgler	7
3.2 Garage/carporte, skure og kælder	7
3.3 Have.....	7
3.2.1 Plankeværk og ydervægge.....	8
4. Ved fraflytning:.....	8



1. Generelle bestemmelser

- 1.1 Vedligeholdelsesreglementet for Skolebakken, Abildvej og Søndergade 44, Arbejdernes Andels-Boligforening, Varde, er udarbejdet i tilknytning til følgende referencer:
- 1.1.1 Vedtægter for Arbejdernes Andels-Boligforening, Varde.
 - 1.1.2 Huslejekontrakten
 - 1.1.3
 - a. Lov om leje af almene boliger.
 - b. Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v.
 - c. Tillæg til Vejledning om drift af almene boliger m.v.
 - d. Bekendtgørelse om Vedligeholdelse og istandsættelse af almene boliger.
 - e. Standard-vedligeholdelsesreglement Model A
 - f. Div. bekendtgørelser om udlejning af almene boliger
- 1.2 Reglementet med supplerende skrivelser og opslag er gældende for boligforeningens lejere. Vi forventer at lejer i lejeperioden vedligeholder og rengøre lejemålet som beskrevet i nedenstående fra nøglernes overdragelse
- 1.3 Overtrædelse af politi- og sundhedsvedtægter er lejerens ansvar. Lejeren er pligtig at holde boligforeningen skadesløs herfor.
- 1.4 Vedligeholdelsesreglementet gælder uanset eventuelle modstående kontraktbestemmelser. Der træder i stedet for eller supplerer de bestemmelser om vedligeholdelse og istandsættelse, som står i lejekontrakten
- 1.5 Uenighed om henholdsvis udlejerens og lejerens opfyldelse af pligten til at vedligeholde og istandsætte boligen kan af hver af parterne indbringes for beboerklagenævnet.
- 1.6 Ved tvivl, henvises der altid til hjemmesiden, www.aabvarde.dk, hvor alle oplysninger kan findes. Oplysninger om bl.a. syn, til- og fraflytning, råderet, klagevejledning m.v.



2. Indendørs Rengøring/vedligehold m.v.:

Der henvises i øvrigt til brugsanvisningen for hvert enkelt produkt.

2.1 Overflader (vægge/lofter)

For at lejemålet skal fremstå vedligeholdet, vurderes det at væggene typisk skal males hvert 5 år ca.

Overflader er behandlet som følgende og skal vedligeholdes herefter:

Vægge på badeværelse

vådtrumsmaling, RAL 9010 (hvid), glans 25.

Vægge over køkkenbordplade (uden fliser)

Ral 9010 (hvid), glans 25.

Vægge i køkkenet

RAL 9010 (hvid), glans 10.

Øvrige vægge

RAL 9010 (hvid), glans 10.

Løfter

Troldtektloft, rengøres med en støvsuger med børstemundstykke.

Træværk

Males i en lys farve, palægrå eller RAL 9010 (hvid) glans 50

Stål

Radiator, rør mv. males i RAL 9010 (hvid) glans 50. Gældende for Abildvej 20A-O og Søndergade 44

Gulv

Gulve kan forekomme med malerrester og deslige jf. indflytningsrapporten

2.2 Klinker/fliser

Klinker og fliser rengøres med almindeligt rengøringsmiddel egnet til den bestemte type klinker eller flise og blandes efter anvisningen på produktet.

Der må generelt ikke bores i klinkarealer, hvis dette ønskes, skal der ansøges skriftligt om dette til drift@aabvarde.dk

2.3 Vindue indendørs og udluftning

Den indvendige del af vinduet kræver reelt ingen pleje for at sikre holdbarheden. I de fleste rum vil vinduerne dog fra tid til anden have behov for at der bliver fjernet fedt, snavs og røg fra karm og ramme. Rengøringen foretages med klud og mild sæbe.

Sørg for at lufte godt ud – lav gennemtræk i boligen 5-10 minutter flere gange dagligt. Du skal være ekstra omhyggelig med udluftningen på badeværelset og i

køkkenet, når du har været i bad eller laver mad. – Gældende for Abildvej 20A-O og Søndergade 44

Sørg altid for at bruge emhætten, når du laver mad. Tjek at udsugning og aftræk virker som det skal.

Hold friskluftsventiler i vinduesrammer og vægge åbne, og se om aftrækskanaler og udsugningsventiler fungerer og er rene. Ventiler rengøres med en støvekost en gang i måneden og lemmer tørres af på begge sider med en fugtig klud opvredet i opvaskemiddel en gang i året. – Gældende for Abildvej 20A-O og Søndergade 44

Husk at tørre vægge og gulv i baderum af med en skraber eller et håndklæde.

2.4 Indvendige døre

Dørplader aftørres med en fugtig klud.

2.5 Bordplader

Den daglige rengøring foretages ved aftørring med en ren klud, hårdt opvredet i lunkent vand. Tør efter med tør klud. Fedtpletter, som ikke kan fjernes på denne måde, aftørres med en klud, hårdt opvredet i vand tilsat et almindeligt mildt opvaskemiddel (1 tsk./1 liter vand).

2.6 Inventar

Den daglige rengøring foretages ved aftørring med en klud, hårdt opvredet i vand tilsat et almindeligt mildt opvaskemiddel. (1 tsk./1 liter vand). Vanskelige pletter kan forsøges fjernet med vand blandet op med eddike (1 del eddike til 2 dele vand evt. tilsættes lidt opvaskemiddel).

2.7 Hårde hvidevarer

2.7.1 Køl og frys

Køleskabet bør rengøres en gang om måneden.

Til rengøring af køleskab og fryser anvendes mildt sæbevand.

Fryseren rengøres, hver gang den afises. Fryseren skal afises 1-2 gange i året

2.7.2 Glaskeramisk kogestation

Den daglige rengøring foretages med rengøringsmiddel specielt egnet til glaskeramik. Rengør kogestationen, så snart den er afkølet. Brug ikke alt for stærke, sure eller klorholdige rensmidler. Ved stærk tilsmudsning kan der anvendes en glasskraber, specielt egnet til glaskeramik.

Til pleje af glaskeramik kan der anvendes et pleje- og beskyttelsesmiddel.



2.7.3 Ovn

Ovnens forside rengøres med varmt vand tilsat opvaskemiddel og tørres efter med en blød klud. Rengør aldrig med en svamp. Brug ikke alt for stærke, sure eller klorholdige rensmidler.

Anvend ALDRIG skrappe rengøringsmidler eller glasskraber til ovnlågeglas! Brug i stedet eddike (en blanding af lige dele vand og lige dele eddike), brun sæbe eller en ovn-rens der er specifikt designet til at fjerne skidt og snavs på ovnlågeglas

2.8 Emhætte

Emhættens overflade og kontrolenheder er følsomme over for ridser. Rengør overfladerne med en blød, fugtig klud, opvaskemiddel eller et mildt rengøringsmiddel til glas. Blødgør indtørret og fastgroet skidt med en fugtig klud. Brug ikke glasskraber.

Svampe der kan ridse, rengøringsmidler der kræver gnidning, rengøringsmidler, der indeholder sand, soda, syre eller klorin eller andre stærke materialer er IKKE tilladt!

2.8.1 emhættefilter

Rengøring af filtre: Ved normal brug (1-2 timer dagligt), skal filtre rengøres cirka 1 gang hver måned. Brug ikke alt for stærke, sure eller klorholdige rensmidler. Ved vask i opvaskemaskinen kan en let misfarvning af filtrene forekomme. Dette har ingen indflydelse på filterets funktion og kræver derfor ikke udskiftning af filteret. Vask ikke meget snavsede fedtfiltere sammen med andet service. Anbring filtrene i opvaskemaskinen liggende eller frit stående. Fedtfiltere bør ikke ligge for tæt på hinanden i opvaskemaskinen. Kør en tom vask på maskinen bagefter.

2.9 Sanitet og armaturer

Den daglige rengøring af sanitet foretages med almindelige rengøringsmidler. Rengøringsredskaber, som indeholder stærke slibemidler, må ikke anvendes.

2.10 Røg- og brandalarmer

Røg- og brandalarmer skal tjekkes jævnligt for at sikre de virker. Dette gøres mindst én gang om året.

Alarmen lever ikke evigt, husk derfor også at tjekke datomærkningen og rengør dem mindst én gang om året. med støvekost eller støvsuger.

2.11 Gulve

Gulve rengøres med et egnet alm. og mildt rengøringsmiddel, der er beregnet til gulvask. Anvend ikke skrappe rengøringsmidler eller skurepulver. Følg produktets anvisninger. Kluden skal være en hårdt opvreden klud. Vejledning til de forskellige typer gulv kan findes i nedenstående.

2.11.1 bøgeparket

Brug en let fugtig klud: Tør gulvet forsigtigt af med en let fugtig klud. Brug trævenligt rengøringsmiddel: Hvis nødvendigt, brug et rengøringsmiddel til trægulve. Undgå



overskydende vand: Tør gulvet godt af for at undgå skade. Vedligehold regelmæssigt: Brug træbeskyttende olie eller lak efter behov.

2.11.2 Klinker

Lav en rengøringsløsning: Bland varmt vand med et almindeligt rengøringsmiddel eller vand og eddike evt. med lidt opvaskemiddel i. Mop eller tør: Brug rengøringsløsningen til at tørre klinkerne, og skrub eventuelle pletter forsigtigt med en børste om nødvendigt. Skyl og tør: Skyl klinkerne med rent vand og tør dem af for at fjerne rengøringsmiddelrester. Vedligehold: Fej eller støvsug regelmæssigt for at holde klinkerne rene og undgå skader.

Der må generelt ikke bores i klinkarealer, hvis dette ønskes, skal der ansøges skriftligt om dette til drift@aabvarde.dk

2.11.3 Vinyl, LVT- og klikgulv

Lav en mild rengøringsløsning: Bland varmt vand med et mildt, pH-neutralt rengøringsmiddel. Mop gulvet: Brug den forberedte løsning til at tørre vinylgulvet med en let fugtig moppe. Tør gulvet af: Efter rengøring, tør gulvet af med en tør klud eller moppe for at fjerne overskydende fugt. Vedligehold: Støvsug eller fej regelmæssigt for at holde gulvet rent og undgå skader.

3. Udendørs Rengøring/vedligehold m.v.:

3.1 Udvendige vinduer og døre

Rengøring af glasset udføres med en blød børste og en glasskraber. Anvend mildt sæbevand eventuelt tilsat et afspændingsmiddel, der hindrer kalkpletter, eller et mildt rengøringsmiddel beregnet til glas/vinduer. Ved samme lejlighed rengøres vinduets udvendige aluminiumsramme, fals og bevægelige dele for spindelvæv osv. Dette skal gøres minimum 3-4 gange årligt.

3.2.1 Nøgler

Bortkomne nøgler og evt. omstilling af låse i forbindelse med tabet, betales af lejer.

3.2 Garage/carporte, skure og kælder

Skal holdes rengjort indvendigt. Tagrender skal renses min. 2 gange årligt en gang i foråret efter vinteren for nedfaldne blade, grene og snavs samt om efteråret efter træerne har kastet deres blade.

3.3 Have

Haven og terrassen skal holdes i pæn og velvedligeholdt stand. Fliseareal skal holdes fri for græs mm. Beboeren foretager selv renholdelse af udendørs areal, der er i tilknytning til lejemål, herunder fejning, grusning og snerydning af flisegange fra dør til postkassen.



Græs og beplantning i og omkring haven holdes af beboeren, der er pligtig til at sørge for, at haven fremtræder pæn og vel vedligeholdt, efter normal standard. Græsset skal holdes i en max højde på 8 cm.

Hækkehøjden må ikke overstige 180 cm – målt fra hækkens rod, og hækken skal hvert år klippes senest 1. august.

Hækkens bredde skal holdes mellem 15 og 30 cm. Fra kant af hækken til begroningens start skal der være fri jord i min. 20 cm. På hækkens side ud mod fællesarealer skal lejer også stå for vedligeholdelsen.

3.2.1 Plankeværk og ydervægge

Plankeværk holdes fri for begroning og renholdes for alger mv. så det fremstår pænt og vedligeholdt

Ydervægge skal holdes fri for al begroning herunder også mos. Dette gælder ydervægge på både skure mm samt væggene ved beboelse

Der må ikke hænges noget op på ydervæggene. Vægge i nonwood renholdes af lejer

4. Ved fraflytning:

Ved fraflytning henvises der til AAB's tjekliste for rengøring som kan findes på hjemmesiden.

Under menu – spørgsmål og svar – jeg skal flytte – vi har samlet de vigtigste ting her – tryk på ordet "her".

I pjecen "Tak for denne gang" fra side 9 forefindes der en tjekliste i forhold til rengøring

Ved fraflytning kan det tillades, at beboeren medtager supplerende beplantning, som er plantet for egen regning, når planterne har en sådan størrelse, at de kan tåle omplantning. Ved opgravning af sådan beplantning skal bedet bringes i orden, så haven afleveres i ordentlig stand.

Er haven ikke i en sådan stand, at den kan afleveres til den nye beboer, vil den blive bragt i orden på foranledning af boligforeningen på den fraflyttede beboers regning.

