



Stillede forslag til afdelingsmøde afd. 7 den 15. september 2024 – forslag lukket 1.9.2024

1. godkendelse af ændringer til vedligeholdelsesbestemmelser
2. godkendelse af ny model for affaldshåndtering herunder placering
3. Etablering af en dobbelt lade stander til el-biler på P pladsen ved ungdomsboligerne. Etablering i 2025 uden udgifter for afdelingen
4. Stigning af lejeprisen for leje af carporte til vedligeholdelse til kr. 250,50 kr.





Arbejdernes Andels-Boligforening

Vedligeholdelsesreglement

Gældende for Skolebakken, Abildvej og Søndergade 44



Denne vejledning er gældende fra
.xx/09/2023.

Indledning

I henhold til nærværende vedligeholdelsesreglement har lejeren pligt til at vedligeholde det lejede indvendigt såvel som udvendigt i bo perioden.

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

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	5
2.4 Indvendige døre.....	5
2.5 Bordplader	5
2.6 Inventar – skabe o.l.	5
2.7 Hårde hvidevarer	5
2.8 Emhætte	6
2.9 Sanitet og armaturer.....	6
2.10 Røg- og brandalarmer	6
2.11 Gulve	7
3. Udendørs Rengøring/vedligehold m.v.:.....	7
3.1 Udvendige vinduer og døre	7
3.2 Garage/carporte, skure og kælder.....	8
3.3 Have	8
3.4 Tagrender og sokkelrender	9
4. Ved fraflytning:	10
5. Beboerklagenævn	11



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 Med virkning fra den _____ erstatter dette vedligeholdelsesreglement tidligere gældende reglementer

1.5 Vedligeholdelsesreglementet gælder uanset eventuelle modstående kontraktbestemmelser. Der træder i stedet for eller supplerer de bestemmelser om vedligeholdelse og istandsættelse, som står i lejekontrakten

1.6 Uenighed om henholdsvis udlejerens og lejerens opfyldelse af pligten til at vedligeholde og istandsætte boligen kan af hver af parterne indbringes for beboerklagenævnet.

1.7 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.:

Det påhviler lejer at henvende sig til driftsafdelingen i forbindelse med opståede problemer. Skulle skader opstå på baggrund af manglende henvendelse til driftskontoret, må dette tolkes som misvedligehold, da lejer i bo perioden har pligt til at oplyse om fejl, mangler eller skader.

Lejeren sørger for boligens indvendige vedligeholdelse med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling. Lejeren afholder alle udgifter i forbindelse med denne vedligeholdelse.

Der henvises i øvrigt til brugsanvisningen for hvert enkelt produkt.

2.1 Overflader (vægge/lofter)

For at lejemålet skal fremstå vedligeholdt, 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.

Lofter

Træbeton (trodtektloft), 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 lemmen 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 **efter brug**.

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, fjernes med et egnet rengøringsmiddel.

2.6 Inventar – skabe o.l.

Den daglige rengøring foretages ved aftørring med en klud, hårdt opvredet i vand tilsat et almindeligt mildt opvaskemiddel. Vanskelige pletter der ikke kan fjernes på denne måde kan forsøges fjernet med et til formålet egnet rengøringsmiddel.

2.7 Hårde hvidevarer

2.7.1 Køl og frys

Køleskabet bør rengøres en gang om måneden. Hvis der opstår opsamling af kondensvand i køleskabet forsøg da at afhjælpe problemet ved at føre en piberenser gennem køleskabets afløbsrende bagerst i køleskabet.

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 Komfur og ovn

Komfur:

Daglig rengøring: Rengør kogezone med et rengøringsmiddel egnet til



glaskeramik, så snart den er afkølet. Undgå stærke, sure eller klorholdige produkter. Ved stærk tilsmudsning kan en speciel glasskraber anvendes.
Pleje: Brug gerne et pleje- og beskyttelsesmiddel til at bevare glaskeramikken.
Anvendelse: Komfuret er udelukkende beregnet til tilberedning af madvarer.

Ovn:

Forside: Rengør forsiden med varmt vand og opvaskemiddel. Tør efter med en blød klud. Undgå svampe og stærke rengøringsmidler.

Indvendigt - Benyt rengøringsprodukter der specielt egnet til rengøring af ovn, f.eks. en ovn rens.

Generelt:

Undgå stærke rengøringsmidler: Anvend aldrig skrappe rengøringsmidler. Både komfur og ovn bør rengøres med milde rengøringsmidler for at undgå skader på overfladen.

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. Skrab ikke!

Svampe der kan ridse, rengøringsmidler der kræver gnidning, rengøringsmidler, der indeholder sand, soda, syre eller klorin eller andre stærke materialer må ikke anvendes.

2.8.1 Emhættefilter

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

2.9 Sanitet og armaturer

Den daglige rengøring af sanitet foretages med almindelige rengøringsmidler. Rengøringsredskaber, som indeholder stærke slibemidler, må ikke anvendes. Klakpletter mm. fjernes med hertil egnet produkter.

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 gulvvask. 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.

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.:

Det påhviler lejer at henvende sig til driftsafdelingen i forbindelse med opståede problemer. Skulle skader opstå på baggrund af manglende henvendelse til driftskontoret, må dette tolkes som misvedligehold, da lejer i bo perioden har pligt til at oplyse om fejl, mangler eller skader.

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 **efter behov, dog minimum 3-4 gange årligt**.

3.1.1 Nøgler

Bortkomne nøgler og evt. om kodning af låse i forbindelse med bortkommende nøgler, betales af lejer.



3.2 Garage/carporte, skure og kælder

Skal holdes rengjort indvendigt. Tagrender skal renses og afvaskes efter behov dog min. 1 gang årligt, senest den 1. september, for nedfaldne blade, grene og snavs der falder som følge af årstidernes skiften.

3.3 Have

3.3.1 Flisearealer mm.

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 fælles fliseareal/vej.

3.3.2 Græs

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.

Ønsker du at tilgodese biodiversiteten ved at lave en naturplæne, skal der slås en sti på 1 meter langs belægning, bede, husmur, hegn mv., som er maksimalt 8 cm højt, så der kontinuerligt ses en tydelig slået ramme omkring den del der holdes som naturplæne.

3.3.3 Træer og lignende

For at undgå gener for andre beboere og risiko for skader på bygninger, må der ikke forekomme træer og lignende der vokser over 3 meter fra grundniveau. Alle træer skal plantes i en afstand af mindst 5 meter fra bygninger.

Bede i gavlender

Bede der er i forbindelse med gavle skal holdes fri og renholdt i en afstand af 50 centimeter herfra.

3.3.4 Hæk

Hækkehøjden må ikke overstige 180 cm målt fra hækkens rod.

Hækkens bredde skal holdes mellem 15 og 30 cm på hver side, målt fra hækkens stamme.

Fra kant og 30 centimeter ud skal der være fri jord på begge sider af hækken. På hækkens side ud mod fællesarealer skal lejer også stå for vedligeholdelsen.

Hækken skal hvert år klippes senest den 1. september, ligeledes skal flise- og græsarealer til denne dato fremstå rene og velvedligeholdte.

3.2.1 Plankeværk og ydervægge

Nært tilknyttede bygningsdele i forbindelse med lejemålet står som rå t varmebehandlet træ, plankeværk og havelåger mm., disse holdes rengjort, fri for



alger og begroninger, efter behov, dog min. én gang hvert 2. år, sådan at området omkring afdeling 7 fremstår ensartet og renholdt.

Ydervægge skal holdes fri for al begroning herunder også alger og 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, med egnet rengøringsdel.

3.4 Tagrender og sokkelrender

Tagrender og sokkelrender vedligeholdes af driften.



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" 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.



5. Beboerklagenævn

Beboerklagenævnet træffer afgørelse i uenigheder mellem lejere og udlejere i almene boliger i Varde og Billund Kommune (boligforeninger).

Beboerklagenævnet består af en juridisk formand og to sagkyndige medlemmer.

Der skal som regel være opstået uenighed mellem parterne. Lejere og udlejere kan indbringe forskellige sagstyper som eksempelvis:

Boligens stand ved flytning

Husorden, chikane m.v.

Råderet

Lovlighed af beslutninger i beboerdemokratiet

Varsling af lejeforhøjelser

Vand- og varmeregnskab

Fællesantenne

Afslag på ledig bolig

Fremleje og bytte bolig

Syn og istandsættelse ved fraflytning

Tilbagebetaling af indskud



Afdelingsbestyrelsens forslag til godkendelse på afdelingsmødet den 15.9.24:

Forslag 1:

Da lejligheden Abildvej 20 fremadrettet vil blive svær at leje ud, når der er affaldshåndtering op ad plankeværket til haven og vindue ind til stue stilles der forslag om, at boligerne Abildvej 20-30 og Skolebakken 2-20, får egne skraldespande (en til mad/restaffald, en til plast og metal og 1 til pap/papir), der vil så i forlængelse af carportene blive etableret affaldshåndtering til ungdomsboligerne. Pladsen hvor der før har været affaldshåndtering, kan så blive udlagt til trailer parkering.

Forslag 2:

Tilretning af vedligeholdelsesreglementets

punkt 3.2, Garage/carport, skure og kældre: Tagrender skal renses ..., ændres til: Driften sørger for at få rensede tagrenderne

3.3, have: ændring fra snerydning af flisegang fra dør til postkasse ændres til: ...snerydning fra dør til gangsti. (postkasserne er jo flyttet ned til vejen), samt tilføjes: Driften sørger for at få rensede op i ristene langs husfacaden og i haven.

Afdelingsbestyrelsen fremsætter yderligere forslag til afdelingsmødet den 15. september 2024:

Forslag 3:

At der etableres en dobbelt lade-stander til el-biler på P-pladsen ved ungdomsboligerne. Såfremt forslaget vedtages, vil denne blive etableret inden for det næste år, uden udgifter for afdelingen.



Fremtidssikret
ladeløsning.
Udviklet til
boligforeninger.

NOFTEC



Er I klar til at tilbyde jeres
beboere opladning af elbiler?

775.000
 målet for antal el- eller hybridbiler på
 de danske landeveje i 2030

Det forventes i 2019



Med vores TotalCare™ Go opladningsløsning kan I sikre jeres kunder, at de får den bedste opladningsløsning, der passer til dem. Så I kan fokusere på at sælge elbiler.

Vi monterer og installerer ladeudrustningen og sørger for at hjælpe jeres beboere godt. Vi står for alt vedrørende drift, vedligeholdelse og support. Løsningen er tilpasset til jeres beboeres behov og afregnes nemt på den måde, der passer bedst til dem. Og løsningen kan altid udvides med ekstra ladepladser, når der bliver behov for det.

Det kalder vi TotalCare™ Go

**Få en gennemskuelig
 løsning på jeres
 præmisser**

I kan fx være bestemme

• om der skal være et separat kassekøb

• om der skal være et kassekøb

• om der skal være et kassekøb

• om der skal være et kassekøb



Service

Lad Nortec tage hånd om jeres ladestandere

Med TotalCare™ Go følger Ier altid Ier service fra Nortecs eget landsdækkende team af service teknikere. Vi holder udstyret forsikret, så I undgår overraskelser på budgettet. Hvis ubehaget skulle være inde

Dg vi yder I support for jeres bebrere 24/5 fage om året. Det giver Ier tryghed for, at der altid er hjælp at hente, når I har brug for det.



+ QR-kode som gæstefunktion

Uanset hvilken løsning i vælger, kan den kombi-
neres med en åben gæstefunktion som vi kalder
Nortec Go Direct. I hver andre and boligforenings
beboere kan benytte ladestanderne.



Nem betaling for jeres beboere

Tilbyd jeres beboere en enkel betalingsmetode, der gør det nemt for dem at
betale for deres forbrug, alt imens i forenkler jeres administrationsarbejde.

Nortec Go er jeres nye, nemme og sikre betalingsmetode. Uanset hvilken
løsning i vælger, betaler jeres beboere kun for deres faktiske forbrug og det er det med helt
nem og hurtig. I kan så nemt som muligt betale jeres beboere til jeres beboere klar til
at hjælpe med din løsning, der giver jer sikker drift og mest værdi for pengene.

Credit

Beboerne betaler på kredit med kort eller
med kreditkort eller med kreditkort.
For deres faktiske forbrug betaler de
kreditkortbeholdningen.

Alle faktiske faktiske udgifter er
administrationsarbejde. Derfor
administreres på deres faktiske, og
i alle faktiske faktiske faktiske faktiske
komplekse faktiske faktiske faktiske

EasyPay

Med EasyPay er beboerne nemt til
Hvis du vil betale med kreditkort for
dine faktiske, det er det, at de
betaler på med EasyPay eller en kredit
kortbeholdning.

Med EasyPay er beboerne nemt til
Hvis du vil betale med kreditkort for
dine faktiske, det er det, at de
betaler på med EasyPay eller en kredit
kortbeholdning.

Direct

Denne løsning er den nemmeste og
mest direkte til beboerne. Det er det med
at betale på kreditkort og kreditkort.

Denne løsning er den nemmeste og
mest direkte til beboerne. Det er det med
at betale på kreditkort og kreditkort.

Sammenligning af løsninger

Hvilke ladeløsninger tilbyder Nortec?

Sammenlign en løsning, der passer til jer. I kan nemlig få en Total Care™ Go aftale på præcis de vilkår I ønsker. I kan vælge at lade Nortec stille ladestationer op uden omkostninger for jer. Eller I kan vælge en fornuftig løsning, hvor enten Nortec eller I selv investerer i ladestationerne. Fælles for dem alle er, at de giver jer budgetsikkerhed de næste mange år. Vi har lavet et overblik til jer her.

	TotalCare Go	TotalCare Go All	TotalCare Go Rate
Ingen abonnement	👉	👉	👉
I bestemmer brugerprisen og beholder indtægten	👉	👉	👉
Nortec refunderer elafgiften	👉	👉	👉
Nortec leverer strøm til ladestationen	👉	👉	👉
Vælg mellem et lukket/åbent system	👉	👉	👉
I bestemmer brugerens betalingsmetode	👉	👉	👉
Nortec investerer i gravearbejde og el-installation	👉	👉	👉
Nortec investerer i ladestationen	👉	👉	👉
Nortec forsikrer produktet	👉	👉	👉
Fri service	👉	👉	👉
Fri brugersupport, 365 dage om året fra kl. 8-20	👉	👉	👉

70 256 256
nortec.dk

Version 5

