



Arbejdernes Andels-Boligforening

Vedligeholdelsesreglement

Gældende for Åhaven



Denne vejledning er gældende fra
09/09/2024

Indledning

I henhold til nærværende vedligeholdelsesreglement har lejereren 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	4
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 Tekniske anlæg mm.....	6
2.11 Gulve.....	7
3. Udendørs Rengøring/vedligehold m.v.:.....	8
3.1 Udvendige vinduer og døre	8
3.2 Ydervægge, garage/carporte, skure og nært tilknyttede bygningsdele.....	8
3.3 Have/altan	9
4. Ved fraflytning:.....	11
5. Beboerklagenævn.....	12



1. Generelle bestemmelser

- 1.1 Vedligeholdelsesreglementet for Åhaven, 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 (herunder A eller B ordning), 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

Vådrumsmaling, NCS 0500-N (råhvid) eller Ral 9010, minimum glans 25.

Vægge over køkkenbordplade (uden fliser)

NCS 0500-N (råhvid) eller Ral 9010, minimum glans 25.

Vægge i køkkenet

NCS 0500-N (råhvid) eller Ral 9010, glans 10.

Øvrige vægge

NCS 0500-N (råhvid) eller Ral 9010, glans 10.

Lofter

Træbetonplader (toldtekt) rengøres med en støvsuger med børstemundstykke.

Træværk

Males i NCS 0500-N (råhvid) eller Ral 9010 glans 50

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 klinkerealer, hvis dette ønskes, skal der ansøges skriftligt om dette til drift@aabvarde.dk

2.3 Vindue indendørs

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



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

Følg altid produktets brugsanvisning.

Er brugsanvisningen bortkommet kan du typisk finde denne på internettet ved at søge på model, type, serienummer m.m. produktskiltet med disse informationer er som oftest placeret ved lågen.

2.7.1 Køl og frys

Køleskabet bør rengøres en gang om måneden. Til rengøring af køleskab og fryser anvendes mildt sæbevand. Hvis der opstår opsamling af kondensvand i køleskabet forsøg da at afhjælpe problemet ved at føre en piberenser gennem køleskabets afløbsrende bagerst i køleskabet.

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 er egnet til rengøring af ovn, f.eks. en ovnrens.

Generelt:

Undgå stærke rengøringsmidler: Anvend aldrig skrappe rengøringsmidler. Både



komfur og ovn bør rengøres med milde rengøringsmidler for at undgå skader på overfladen.

2.7.3 Opvaskemaskine

Afkalk opvaskemaskinen hver måned. Brug en afkalkningstablet. Sætter kalk sig på varmelegemet, slides det hurtigere.

Rens grov-filteret efter hver opvask og sørg for at skrabe store madrester i skraldespanden, inden du vasker op. Madrester kan, slippe gennem filteret og sætte sig fast i afløbspumpen, så den blokeres.

Rens spulearmene jævnligt, madrester sætter sig nemt fast. På denne måde sikres optimal drift af opvaskemaskinen.

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 rensedmidler. Ved vask i opvaskemaskinen kan en let misfarvning af filtrene 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. Kalkpletter m.m. fjernes med hertil egnet produkter.

2.10 Tekniske anlæg mm.

2.10.1 Røg- og brandalarmer

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



2.10.2 Ventilationsanlæg

Hvis der er problemer med ventilationsanlægget forsøg da at afhjælpe problemet ved hjælp af den brugsanvisning der foreligger ved ventilationsanlægget.

Driftsafdeling vil sørge for at filteret bliver udskiftet 1. gang årligt i ventilationsanlægget.

2.10.3 Gulvvarmefølere

Driftsafdelingen vil stå for udskiftning af batterier i gulvvarmefølerne i lejemålet, hvis der skulle opstå problemer med følerne kontakt da driftsafdelingen.

2.11 Gulve

Lejeren står for vedligehold af gulvene i forbindelse med lejemålet. Lejer skal derfor sørge for at rengøre og pleje gulvet, sådan at det fremstår velvedligeholdt. Er gulvene nedslidte er det lejerens ansvar at udbedre dette.

Da der i boligerne er opvarmning med gulvvarme, er det ikke tilladt at lægge væg-væg gulvtæppe, da dette vil få det eksisterende gulv til at slå sig og medføre skader på gulvkonstruktionen.

De lakerede gulve skal nedslibes og om lakeres på ny efter behov dog minimum hvert 10. år.

Vinylgulve skal udskiftes efter behov, dog minimum hvert 10. år.

Vejledning til pleje og vedligehold af de forskellige typer gulv der findes i afdelingen kan findes i nedenstående.

2.11.1 Lakerede trægulve

Regelmæssig rengøring

Støvsug eller fej efter behov, gerne dagligt, for at fjerne støv og snavs der kan forårsage ridser i lakken.

Vask med lunt vand og laksæbe:

Brug en godt opvredet moppe eller klud og et mildt rengøringsmiddel specielt egnet til lakerede gulve. Undgå for meget vand, da det kan trænge ind i træet og skade lakken. Tør efter med en tør moppe eller klud.

Regelmæssig pleje

For at pleje det lakerede trægulv forventes det at gulvet plejes med f.eks. et lakpleje produkt 1 gang hvert år. Dette hjælper med at beskytte lakken.

Undgå skarpe genstande kommer i kontakt med gulvet da dette kan forårsage huller i lakeringen.

Benyt filtpuder eller møbelsko for at beskytte gulvet mod ridser.

Tør altid spildt væske op med det samme, og placér gerne dørmåtte ved indgangspartiet for at mindske mængden af snavs og fugt, der bliver ført ind.

2.11.2 Klinker

Daglig rengøring

Støvsug eller fej efter behov, gerne dagligt for at forhindre ridser og slid på fugerne.

Vask med mildt rengøringsmiddel: Brug et mildt rengøringsmiddel, der er specielt udviklet til fliser, og undgå stærke rengøringsmidler, da disse kan beskadige fugerne og overfladen.

Skyl grundigt: Sørg for at skylle grundigt efter rengøring for at fjerne eventuelle rester af rengøringsmiddel.

2.11.3 LVT-gulve

Regelmæssig rengøring

Støvsug eller fej for at fjerne løst snavs og støv efter behov, gerne dagligt, for på den måde at forhindre ridser og slitage.

Vask med lunt vand og mildt rengøringsmiddel: Brug en godt opvredet moppe eller klud og et rengøringsmiddel, der er egnet til vask af LVT-gulve. Undgå skurepulver og stærke kemikalier, da de kan beskadige overfladen.

Benyt filtpuder eller møbelsko for at beskytte gulvet mod ridser.

Tør altid spildt væske op med det samme, og placér gerne dørmåtte ved indgangspartiet for at mindske mængden af snavs og fugt, der bliver ført ind.

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 skraber. 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 min. 3-4 gange årligt.

3.2.1 Nøgler

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

3.2 Ydervægge, garage/carporte, skure og nært tilknyttede bygningsdele

3.2.1 Skure

Skal holdes rengjort indvendigt.

Afdelingen har den udvendige vedligeholdelse.



3.2.2 Plankeværk

Plankeværk holdes fri for al begroning og renholdes for alger mv. efter behov, dog min. 1. gang hvert andet år, sådan at afdelingen fremstår ren og velvedligeholdt.

3.2.3 Ydervægge

Ydervægge i forbindelse med lejemålet skal holdes fri for al begroning herunder også alger og mos.

3.3 Have/altan

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.

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.

Altaner

Altaner i nonwood skal rengøres med vand tilsat et almindeligt mildt opvaskemiddel. Vanskelige pletter, som ikke kan fjernes på denne måde, fjernes med et egnet rengøringsmiddel.

Plateauområde renholdes og bekæmpes for alger dette gælder også glasværn samt trappe. Der må IKKE bruges salt på 1. sals plateauområdet, på trappen eller på altanen. Der må kun bruges SAND på disse områder. Sand forefindes i miljøgården.

Bede i gavlender

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



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

