



Arbejdernes Andels-Boligforening

Vedligeholdelsesreglement

Gældende for Krohøjen, Næsbjerg



Denne vejledning er gældende fra
22/08/2025

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 – 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 Eltavle	6
2.12 Alarmer	6
2.13 Gulve.....	7
3. Udendørs rengøring/vedligehold m.v.:	7
3.1 Udvendige vinduer og døre	7
3.2 Ydervægge, garage/carporte, skure og nært tilknyttede bygningsdele.....	8
3.3 Have.....	8
3.4 Tagrender	9
3.5 Udvendig vandhane.....	9
3.6 Tv-overvågning	9
4. Ved fraflytning:.....	10



1. Generelle bestemmelser

- 1.1 Vedligeholdelsesreglementet for Krohøjen, Næsbjerg, 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 17.06.2025 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, 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.

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 efter behov, gerne hvert 5. år. Malede overflader skal afvaskes, plettes og males med minimum 1 strygning.

Overflader er behandlet som følgende og skal vedligeholdes herefter:

Vægge på badeværelse

vådromsmaling, RAL 9010 (hvid), glans 25.

Vægge over køkkenbordplade (uden fliser)

Ral 9010 (hvid), glans 25.

Vægge i køkkenet

RAL 9010 (hvid), glans 10.

Lofter

Troldtektloft, rengøres med en støvsuger med børstemundstykke.

Øvrige vægge

RAL 9010 (hvid), glans 10.

Træværk

RAL 9010 (hvid) 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.

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.



Hold friskluftventiler i vinduer åbne, og se om aftrækskanaler fungerer og er rene. Ventiler rengøres med en støvekost en gang i måneden.

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

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 Kogesektion og ovn

Kogesektion:

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.

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.

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 produkter er IKKE tilladt!

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.

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 Røg- og brandalarmer

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

For at røgalarmen kan virke optimalt skal den rengøres mindst 1 gang årligt.

2.11 Eltavle

Eltavle med automatsikringer. Test din fejlstrømsafbryder / HPFI-relæ minimum 2 gange årligt ved at trykke på testknappen T.

Ved strømafbrydelse kontroller om automatsikring og HPFI-relæ er slået fra.

2.12 Alarmer

Der må installeres alarmsystem i egen bolig f.eks. tyverialarm. Alarmen må ikke være til gene for andre beboere. Skal reetableres ved fraflytning.



2.13 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.

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

2.13.1 Klinker og fliser

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.

2.13.3 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.

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

3.2.1 Skure og carporte

Skal holdes ryddelig og rengjort indvendigt.

3.2.2 Plankeværk og ydervægge

Nært tilknyttede bygningsdele i forbindelse med lejemålet, plankeværk og havelåger mm., holdes rengjort, fri for alger, begroninger og beplantning, efter behov, dog min. 1 gang hvert andet år, sådan at området omkring afdeling 29 fremstår ensartet og renholdt.

3.2.3 Ydervægge

Ydervægge skal holdes fri for al beplantning og begroning herunder også mos.

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 postkasse. Ligeledes påhviler der lejeren at fjerne alger og mos fra terrasse- og fliseareal.

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.

Bemærk at plænen ved fraflytning skal fremstå som en almindelig brugsplæne, dvs. at plænen er klippet og fremstår ensartet.

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 hækkens stamme og 30 centimeter ud på begge sider 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.

3.4 Tagrender

Tagrender 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.

3.5 Udvendig vandhane

Haveslangen skal afmonteres i vinterhalvåret, eller ved frostgrader for at undgå frostsprængninger.

3.6 Tv-overvågning

Overvågning uden billedoptagelse af egne indgange er tilladt. Der må ikke foretages overvågning af fælles arealer m.m. Skal reetableres ved fraflytning.



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.

Bemærk at plænen ved fraflytning skal fremstå som en almindelig brugsplæne, dvs. at plænen er klippet og fremstår ensartet.

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.

