



også

Vi giver dig tag over hovedet

Arbejdernes Andels-Boligforening

Vedligeholdelsesreglement

Gældende for Kastanjevangen, Sig



Denne vejledning er gældende fra
20/01/2026

Indledning

Velkommen til dit nye hjem. Du er nu beboer i AAB Vardes afd. 32– Familie Boliger, Sig

AAB Varde er en almen boligforening og er derfor administreret efter almenlovens bestemmelser. Du kan læse mere herom på AAB Vardes hjemmeside (<https://www.aabvarde.dk>), hvor du også kan finde anden nyttig viden samt nyheder, der vedrører AAB Varde. Desuden har AAB Varde også en facebookside.

Du er naturligvis altid velkommen til at kontakte afdelingsbestyrelsen eller AAB's administration, hvis du måtte have spørgsmål.

Vi håber at du vil blive rigtig glad for at bo i dit nye hjem. Vi vil naturligvis gøre vores til at du føler dig godt til pas i din bolig.

I det foreliggende vedligeholdelsesreglement finder du nærmere information om afdeling 32 – Familie Boliger, Sig.

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. Gulvvarmesystem.....	6
2.9. Sanitet og armaturer	7
2.10. Røg- og brandalarmer	8
2.11. Belysning anlæg	8
2.12. Eltavle.....	8
2.13. Internet/TV.....	8
2.14. Alarmer.....	9
2.15. Gulve	9
3. Udearealer	10
4. Udendørs rengøring/vedligehold m.v.:	10
4.1. Udvendige vinduer og døre.....	10
5. Ved fraflytning:.....	13

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 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, 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, troldekt

Rengøres med en støvsuger med børstemundstykke.

Lofter, gips

RAL 9010 (hvid), glans 5.

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.

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

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 dog for at fjerne evt. vand fra vinduesbundstykket omgående for at undgå misfarvning.

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.

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. Hårde hvidevarer

2.7. Hårde hvidevarer

Manualer til hvidevarer er tilgængelige online via mærkets hjemmeside, eksempelvis hos Blomberg.

Produkterne i lejemålet er følgende, pr. den 01-02-2026:

Køle-fryseskab	Blomberg KSM4651
Ovn	Blomberg OEN8001B
Kogeplade	Blomberg MIN84508N
Opvaskemaskine	Blomberg GUN16S10W3
Emhætte	Silverline SL 3120-60 HV Beta

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.

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

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 jævnlige, madrester sætter sig nemt fast. På denne måde sikres optimal drift af opvaskemaskinen.

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 da det beskadiger emaljen.

Svampe der kan ridse, rengøringsmidler der kræver gnidning, rengøringsmidler, der indeholder sand, soda, syre eller klorin eller andre stærke produkter er ikke tilladt.

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

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.

2.8. Gulvvarmesystem

Lejligheden er etableret med gulvvarme, som er en af de mest behagelige opvarmningstyper vi har i dag, dog kan der til tider opleves kolde gulve selvom rummet er varmt, dette er en hyppig brugeroplevelse i nye huse: **Rummet føles varmt nok, men gulvet føles køligt.**

I et topisoleret hus skal der kun tilføres meget lidt energi for at holde temperaturen på f.eks. 22 grader. Når den temperatur er nået, lukker systemet helt for varmetilførslen. Da gulvet ikke behøver være "varmt" for at holde huset lunt, vil du opleve perioder, hvor gulvet føles neutralt eller køligt.

Tips til daglig brug

Undgå natsænkning: Det tager ofte 6-12 timer for et gulvvarmesystem at reagere. Store temperaturhop i løbet af døgnet kan sjældent betale sig i tunge gulvkonstruktioner; det skaber blot ustabil komfort.

Hav tålmodighed: Hvis du skruer op eller ned, så vent mindst et døgn, før du vurderer effekten.


Lad termostaterne arbejde: Hvis du har store vinduespartier, vil gulvvarmen automatisk slukke, når solen varmer rummet op. Dette er et tegn på, at anlægget virker korrekt og sparer energi.

Husk: I et moderne hus er gulvvarme en "temperatur-vedligeholder" snarere end en hurtig varmekilde.

Sådan fungerer rumføleren ↓

Tænd for termostaten

Rør ved skærmen for at aktivere Danfoss Icon™ Display.

Den aktuelle rumtemperatur vises. Hvis termostaten har tændt for varmen, vises varmeikonet .

Rør ved  for at vende tilbage til forrige skærbillede.

Skærmen slukker efter 10 sekunder uden nogen handling.



Indstil temperaturen

Tænd for termostaten

Rør ved  eller  for at indstille den ønskede rumtemperatur.

Temperaturen blinker for at vise, at indstillingen er i gang.

Bekræft din indstilling ved at trykke på .



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.

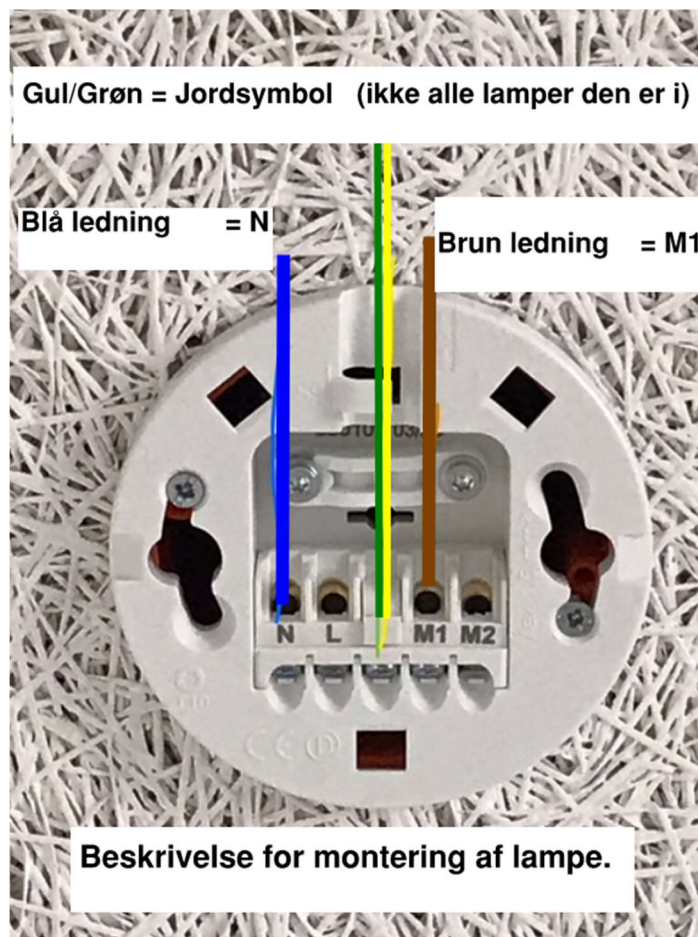
2.10. Røg- og brandalarmer

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. Belysning anlæg

Tilsluttes i N+M1 i udtaget.



2.12. Eltavle

HPFI-relæ skal funktionstestes hver 6. mdr.

Ved tryk på testknap på fronten af relæet.

Hvis relæet ikke udkobler, skal HPFI'en udskiftes af aut. El-installatør, der rekvireres af udlejer. Husk at afbryde al elektronik ved test.

2.13. Internet/TV

Der er etableret fiber forsyning indtil boligen, som er afsluttet i teknikskabet i bryggers. Der er 2 leverandører, der har ført fiber ind i området.

Ud over dette er der etableret tom-rør fra terræn til teknikskabet, så fiber fra andre leverandører kan trækkes ind i boligen.

2.14. Alarmer

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

2.15. Gulve

Lejer skal sørge for vedligehold af gulvene i forbindelse med lejemålet. Lejer skal derfor sørge for at rengøre og pleje gulvet, sådan at det fremstår velvedligeholdt.

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

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.

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. Udearealer

Udearealer består af en blanding af private- og fælles opholdsarealer.

Private opholdsarealer:

I forbindelse med den enkelte bolig er der etableret private opholdsarealer i form af terrasser samt stedvis forhaver. Det private opholdsareal er tydeligt afgrænset fra de øvrige private – samt fællesområdet ved adskillelser (terrasse) samt hæk.

Fælles opholdsarealer:

Der er pt. disponibelt areal som endnu er ubenyttet, nærmere information senere.

4. 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.

4.1. 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 gøres efter behov, det anbefales dog minimum 3-4 gange årligt.

Nøgler

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

4.2. Ydervægge, garage/carporte, skure og nært tilknyttede bygningsdele

Skur

Skal holdes ryddelig og rengjort indvendigt.

Postkasse

Holdes rengjort og fri for alger. Opsatte mærkater o.l. skal fjernes ved fraflytning hvor postkassen skal fremstå intakt og rengjort.

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 30 fremstår ensartet og renholdt.

Ydervægge

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

4.3. Have

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 lejereren at fjerne alger og mos fra terrasse- og fliseareal.

Græs

Græsset er ny sået primo 2026 og skal vandes og plejes af beboeren. Kræves der eftersåning, så kontakt driften.

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.

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.

Hæk

Hækken er ny plantet bøg primo 2026 og skal vandes og plejes af beboeren. Er en plante gået ud, så kontakt driften.

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 i etableringsperioden. Når hækken er veletableret, skal der holdes fri for ukrudt og vildskud under hækken. På hækkens side ud mod fællesarealer skal lejer også stå for vedligeholdelsen.

Hækken skal hvert år klippes således at den fremstår nyklippet den første uge i september, ligeledes skal flise- og græsarealer til i denne periode også fremstå rene og velvedligeholdte.

4.4. Tagrender

Tagrender renses en gang årligt, eller efter vurdering af driftsafdelingen.

Driftsafdelingen forestår denne opgave, og vil advisere inden den udføres.

4.5. Udvendig vandhane

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

4.6. Tv-overvågning

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

5. 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.

Godkendt på 1. afdelingsmøde for afdelingen den 4. maj 2026

