

Andelsboligforeningen AB Rørmosen 2

Simpel beboer vedligehold.

Indhold

Døre og vinduer	1
VELUX ovenlysvinduer	2
ELCO gasfyr	2
Nilan VGU-anlæg	2
Emhætte	3
Udhus/skur og hegn imellem haverne.....	3
Tagrender	3
Kloakker & Afløb fra vaske og toiletter	3
VVS Installationer.....	3
El-installationer	3
Utætte vandhaner	3
Bad på 1. sal	4
Indretning og kontrol af loftsrum.....	4
Rensning af snavsfilter.....	5

Døre og vinduer

Reparationer af udvendige døre og vinduer, herunder også beslag og glas, betales af andelshaverne selv, medmindre der er tale om en forsikringssag.

Generel udskiftning af udvendige døre og vinduer er en foreningssag, ligeledes maling udvendig.

Vi har tidligere benyttet Søren Helveg til at tage sig af vinduer mm. På telefon **40 83 14 45**

Hængsler, lås og lukkepunkter smøres efter behov, dog mindst én gang om året med syrefri olie.

Rationel sidehængte vinduers glideskinner- kun i rækkehusenes ende huse - smøres med Teflon spray/gerne type WÜRTH HHS 2000/syrefri. SKAL smøres mindst én gang årligt. (spec. ved bundhængslets alu-glideskinne/plastbrik)

Skinneerne må ikke overmales, men renses en gang imellem for snavs. Friktionen vil i en periode efter påføring af HHS 2000 spray, blive mindre, men vil med tiden forøges igen.

For at døre og vinduer ikke tager skade skal skader/skrammer skal males.

VELUX ovenlysvinduer

Vinduernes beslag- vippebeslag samt øvrige beslag bør smøres 2 gange årligt med smørefedt. Se evt. VELUX - "Vedligeholdelse af dit VELUX ovenlysvindue".

I øvrigt anbefales "vedligeholdelsessæt for VELUX tagvinduer" som indeholder både 1 tube smørefedt samt selvklæbende erstatnings skumstrimmel til at tætn vinduernes ventilationsklapper. Kan bestilles hos VELUX.

Inddækningen rundt om vinduet bør renses for blade o. lign. 2 gange om året (forår og efterår), for at regnvand kan få frit afløb.

Alle døre og vinduer aftøres for kondens for at undgå svamp.

ELCO gasfyr

Hvert andet år bliver der udført et eftersyn på alle gasfyr.

Vi har service aftale med Gastech Energi Service nr. **7010 1550**

Næste Eftersyn er efteråret 2023

Husk at man nemt kan klare det selv, hvis radiatortermostaten har sat sig fast. Se hvordan på handyman.dk.

Ved tilkald til driftsstop, som skyldes manglende vand på fyret, strømsvigt eller andelshaverens fejlbetjening af gasfyret, vil foreningen videresende regningen til andelshaveren.

Standardindstillingen på gasfyret er beskrevet i **vedligehold håndbogen som er tilsendt samtlige andelshavere**, men i øvrigt henvises til fabrikkens brugervejledning.

Fyret er opkoblet på nettet med direkte adgang til Gastech serviceafdeling. Ved driftsforstyrrelser aflæses displayet og beskeden oplyses til serviceteknikeren.

Nilan VGU-anlæg

Under luftindtaget øverst højre hjørne af VGU'en sidder der et filter som skal trækkes ud og renses jævnligt. 1 til 2 gang om måneden.

Anlægget skal have et serviceeftersyn ca. hvert år af hensyn til fabriksgarantien. Foreningen arrangerer eftersynet og informerer beboerne ca. 14 dage før.

CNS Energi står for eftersyn.

Man skal selv regelmæssigt rengøre støvfilteret øverst til højre på anlægget.

Reparationer betales generelt af foreningen, men reparationer som skyldes forhold, som andelshaverne selv er ansvarlige for (f.eks. manglende rensning af støvfilteret), skal betales af den enkelte andelshaver selv.

Med hensyn til indstilling af VGU'en henvises til fabrikkens brugervejledning

Ved andre fejl kontaktes en VVS-fagmand.

Emhætte

Ved daglig brug skal fedtfilteret afvaskes i varmt vand tilsat sulfo ca. 1 til 2 gange om måneden. Kontroller at lyddæmperen ikke er klappet sammen.

Udhus/skur og hegn imellem haverne

Er behandlet med GORI 88 transparent teak. Males hvert 5-6 år.

Pr. 01.07.2020: GORI-type hedder fremover GORI 505 Transparent/TEAK

Tagrender

Tagrenderne skal rengøres for blade og lign. 2 gange om året, forår og efterår

Kloakker & Afløb fra vaske og toiletter

Rensning af tilstoppede kloakker og afløb sker for andelshaverens egen regning. Assistance kan for eksempel rekvireres hos Køster Entreprise aps. På telefon **48 22 02 20-**

Hvis tilstopningen skyldes brud eller anden fejl på de skjulte kloakledninger vil foreningen (eller foreningens forsikring) påtage sig reparationen. Det forudsættes dog, at andelshaveren kan dokumentere at der er fejl på ledningsnettet, f.eks. ved at få udført en tv-inspektion. Hvis der viser sig at være fejl på de skjulte ledninger, vil foreningen også dække omkostningen til tv-inspektionen.

Hvis brøndene ud mod gaden er fulde, betyder det, at forstoppelsen ligger i kommunens del af systemet, og rensning rekvireres hos Furesø Kssssssommune.

Tilstopning af kloakken på grund af forkert fald som på Rørmose Parkvej er stadig på kommunens regning.

VVS Installationer

Reparationer af VVS installationer er for egen regning, hvis det ikke har med Gasfyret at gøre. Er man i tvivl, kan bestyrelsen kontaktes.

Jan Hansen VVS er andelsforeningens VVS og kan kontaktes på telefon **44 48 49 22** indenfor normal arbejdstid.

Da foreningen ikke har nogen aftale med Jan Hansen VVS skal andelshaverne afregne direkte med firmaet, og evt. videresende regningen til formanden, hvis det drejer sig om noget foreningen betaler for.

El-installationer

Reparationer af de faste el-installationer betales generelt af foreningen. Foreningen betaler dog ikke for reparation af andelshavernes egne/individuelle installationer, dvs. alt hvad der er ud over installationerne i et standardhus. Som eksempler på individuelle installationer kan nævnes halogenspots, ekstra stikkontakter, installationer til egne hårde hvidevarer.

Hareskov Electric har i sin tid udført el-installationerne i vore huse, og kan kontaktes på telefon **44 48 48 01** indenfor normal arbejdstid.

Da foreningen ikke har nogen aftale med Hareskov Elektrik, skal andelshaverne afregne direkte med firmaet, og evt. videresende regningen til formanden, hvis det drejer sig om noget foreningen betaler for.

Utætte vandhaner

Reparation af utætte/dryppende vandhaner sker for andelshaveren egen regning, som en del af den almindelige vedligeholdelse.

Husk at man nemt kan klare det selv (http://handyman.dk/goderaad/goderaad_raad.asp?id=105)

Bad på 1. sal

I de boliger, der har bad på 1. sal, skal vandlåsen i brusenichen regelmæssigt renses for at undgå at afløbet tilstoppes. Andelshaveren er selv ansvarlig for eventuelle følgevirkninger af oversvømmelser. Bad på 1. sal er en individuel tilbygning, og man står selv for vedligeholdelse og eventuelle reparationer.

Husk at man nemt kan klare det selv (http://handyman.dk/goderaad/goderaad_raad.asp?id=182)

Indretning og kontrol af loftsrum

I forbindelse med 5 års gennemgangen af boligerne er det konstateret, at der flere steder er/har været problemer med fugt på loftet. Hermed gøres opmærksom på en række ting, man som beboer skal være opmærksom på.

I vinterhalvåret er der i forbindelse med snestorme konstateret fygesne i nogle loftsrum. Det påhviler den enkelte andelshaver jævnligt at kontrollere for dette og fjerne det.

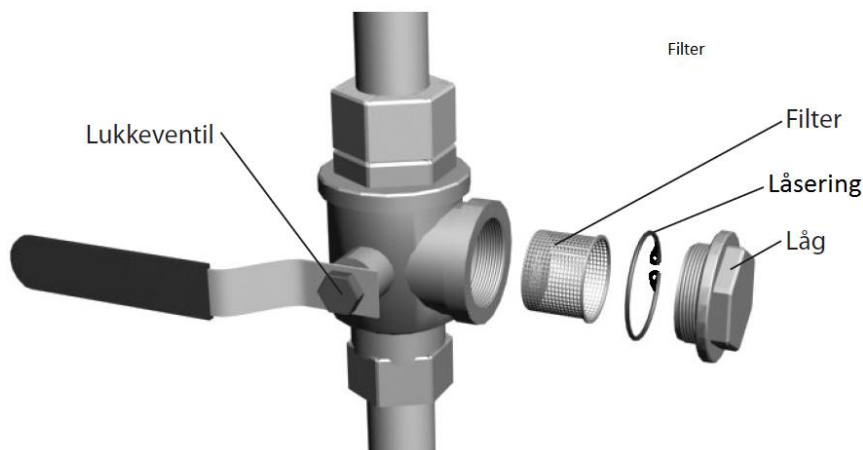
Det er den enkelte andelshavers eget ansvar løbende at kontrollere loftrummet for kondens, fugt og skimmelsvamp. Efter 5 års gennemgangen er der ikke længere nogen form for garanti og det er den enkelte andelshavers eget ansvar at rette op på skader.

Følgende retningslinjer er vigtige:

- Det er ikke tilladt at have et massivt gulv på loft, dvs. der skal være luft mellem brædderne, således at mulig udluftning sikres.
- Der skal være luft mellem isolering og brædder min. 5cm.
- Loftsrum og tagkonstruktionen skal være udluftet, hvilket betyder at det ikke er tilladt at sætte kasser/gods helt op mod taget.
- Det er ikke tilladt at dække gulvet 100% med kasser og andet. Der skal sikres udluftning fra isolering.
- Hvis man ikke har lavet ekstra gulv på loft er det kun tilladt at benytte gangbroen til opbevaring. Det er ikke tilladt at sætte ting direkte på isoleringen.
- Hvis man ikke allerede har lavet supplerende loft er man velkommen til at kontakte den siddende bestyrelse for en vejledning til en god og forsvarlig måde at lave loftet på. Bemærk også, at bestyrelsen skal underrettes hvis man efter januar 2010 laver eller har lavet loftsindretning.

Rensning af snavsfilter

Snavsfilter skal renses to gange årligt. Intervallet kan forlænges, hvis det viser sig, at der ikke er brug for rensning to gange om året.



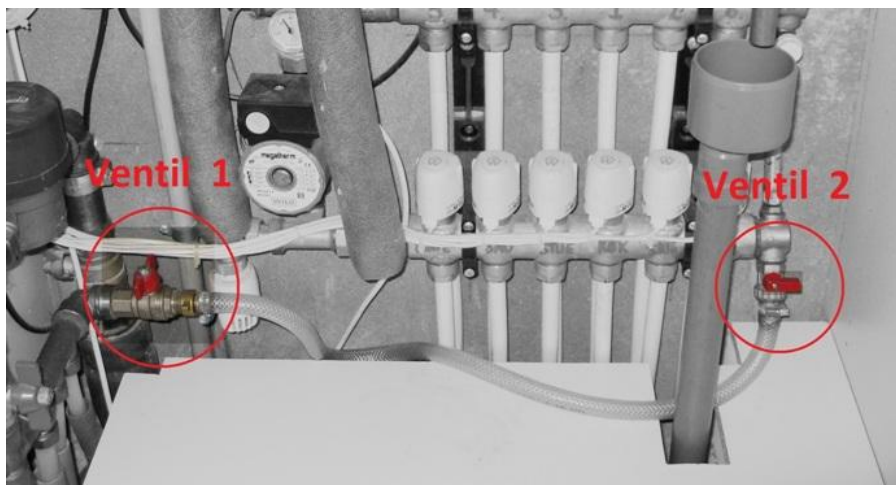
NB! Hav en klud klar, når låget til snavsfilteret åbnes, da der normalt kommer en lille smule væske ud.

Rengøring af snavsfilteret:

1. Drej lukkehanen om på lukket stilling. (Vandret)
2. Skru låget af og fjern det.
3. Fjern låseringen.
4. Tag snavsfilteret ud.
5. Skyl filteret rent.
6. Sæt filteret tilbage.
7. Sæt låseringen tilbage.
8. Kontrollér, at o-ringen på låget ikke er beskadiget.
9. Skru låget på igen.
10. Drej lukkehanen om på åben stilling. (Lodret)

Påfyldning af vand på varmesystemet

Vandtrykket skal ligge mellem 0,5 og 2,0 bar. Normalt vandtryk er ca. 0,8 bar. Kontrolleres visuelt 2-3 gange om året. Og efterfyldes efter behov.



NB! Vær opmærksom på, at ikke alle installationer ligner den på billedet.

Vand påfyldes gennem påfyldningshanen ved hjælp af den slange der er tilsluttet vandhanen.

Påfyldning:

1. Åbn påfyldningshanen (Ventil 2).
2. Åbn for vandhanen (Ventil 1) ganske langsomt.
3. Hold øje med vandtrykket (vandtrykket ses på gasfyret).
4. Luk for vandhanen (Ventil 1) når trykket er mellem 1,8 og 2,0 bar.
5. Luk for påfyldningshanen (Ventil 2).