

Ejerforeningen Blåbærhaven
Blåbærhaven 14
2980 Kokkedal

Telefon 49 14 56 10



Vedligeholdelsesguide samt nyttig information omkring lejligheder i Blåbærhaven



Indhold:
Udluftning
Vedligeholdelse
Forsikringer, hvem dækker hvad
Nyttige råd og vejledninger
Kontakt til håndværkere

Udluftning:

Det er en rigtig god ide at få udluftet hver eneste dag. Udover at du minimerer risikoen for at få skimmelsvamp, så vil det generelt give et bedre indendørs miljø.

Udluftning 2-3 gange om dagen i korte intense 5 minutter.

Det er ekstra vigtigt at få luftet ud om vinteren, men da det er koldt kan du let spille en masse varme, ved at have vinduerne åbne i længere tid. Det mest effektive er at åbne flere vinduer og skabe gennemtræk. På denne måde behøver du ikke at have dem åbne i mere end 5 minutter af gangen.

Udluftning efter madlavning og hvis du har haft stearinlys tændt.

Hvis du lige har lavet mad, har haft stearinlys tændt eller haft mange gæster, så vil luften ofte være fyldt med fugt og partikler. Så er det en god ide at få luftet ud.

Undgå at have åbne vinduer i længere tid.

Det kan være fristende bare at have et vindue stående på klem i længere tid. Så kommer der jo masser af frisk luft ind. Det er dog ikke den smarte måde. Det vil medføre kolde vægge og overflader, og det kræver derfor meget mere energi at få varmet rummet op igen. Samtidig kan de kolde vægge skabe kondens, som kan medføre skimmelsvamp.

Sluk for varmen i de korte perioder du har vinduerne åbne.

Du bruger mindre energi ved ikke at have tændt for varmen imens du lufter ud.



Luk døren til badeværelset.

Efter du har været i bad, så er det en god ide at holde døren til badeværelset lukket. Før du lader døren til badeværelset være åben, er det vigtigt at lade dampen forsvinde, enten via udluftningsanlægget eller et åbent vindue i badeværelset, dog er det ikke alle i Blåbærhaven der har vindue i badeværelset. Gør du ikke dette, så spreder fugten sig til resten af lejligheden hvor det kan være årsag til skimmelsvamp.

Vedligeholdelse af vinduer:

Rengøring.

De udvendige flader vaskes i lunken vand tilsat et neutralt rengøringsmiddel for at fjerne snavs fra overfladen, Anvend udelukkende rengørings- og plejemidler, der ikke skader beslagets overfladebehandling. Vinduet skal smøres

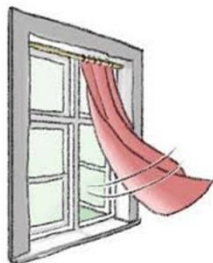
Det er vigtigt at smøre og vedligeholde alle typer beslag for at sikre en let og uhindret betjening og funktion. Det anbefales, at man min. 1 gang årligt smører alle bevægelige beslagdele med syrefri olie (f.eks. alm. cykelolie). Beslag der ikke smøres kan sætte sig fast og gå i stykker.

Overløbet på vinduerne.

Det er af stor vigtighed, at overløb/dræningskanal som de hvide plastvinduer har, holdes rent. Disse findes nederst i rammen. Hold øje med, at der er fri passage. Hvis det konstateres, at der sidder skidt og møg, kan varmt vand ofte opløse dette, ligeledes kan en mindre ting, evt. en vatpind, gøre gavn.

Maling.

De hvide plastvinduer som haves i Blåbærhaven, skal ikke males, blot rengøres. Alle trævinduer, som i Blåbærhaven er valgt sorte, skal vedligeholdes med maling, som gratis kan afhentes på kontoret i Blåbærhaven. Der må ikke males med andre farver en sort på altanerne.



Vedligeholdelse af afløb:

Tilstoppede vaske og afløb, toiletter, der ikke kan skylle ud, og utætte eller stoppede kloakledninger kan være ganske ubehagelige gener at opleve i sin bolig. Når afløbssystemet ikke fungerer, kan lugten være så overvældende, at det tvinger dig til at handle med det samme.

Med jævnlig vedligeholdelse og lidt omtanke kan du sørge for, at afløb fra vaske, gulv afløb og faldstammer (altanen) fungerer upåklageligt og ikke forårsager problemer længere ude i systemet. Opstår der problemer med selve kloakledningerne, er der ikke så meget, du selv kan gøre, her må fagfolk til.



Spildevandet fra vaske, gulv afløb i bruseren og vaske- og opvaskemaskine løber i afløbsrør via brønde ud i kloaksystemet som løber under vores havegange. For at forhindre kloaklugten i at trænge ind i lejlighederne er afløbene på

vaske, toiletter osv. forsynet med en vandlås. Vandlåsen, er udformet, så der altid står lidt vand i den. Det er det vand, som fungerer som prop for lugten, men det er også ofte vandlåsen, der stopper til og skaber problemer.

Sådan forebygger du tilstoppede afløb.

Ved jævnligt at rense afløbene, kan du forebygge de fleste problemer. Gamle afløbsrør vil med tiden stoppe til, fordi organisk materiale og andet danner et lag slam, der sætter sig på indersiden af røret.

Det er især køkkenvasken, der er meget udsat. Fedt og madrester af forskellig slags sætter sig hurtigt og kan tilstoppe vandlås og afløb. I badeværelset er håndvasken og afløbet fra badet udsat for en blanding af sæbe og hår m.m., der også hurtigt kan danne en stoppende masse.

Det bedste, du kan gøre, er at tænke på, hvad du skyller ud i afløbene. Ud over det organiske materiale, der stopper, vil sand, jord og diverse stoffer slide unød-

dig på rørene. Det er vigtigt, at køkkenvasken er forsynet med en effektiv sj, der stopper så mange madrester som muligt.

Der må ikke hældes store mængder af olie, fedt og friture i køkkenvasken, da dette hurtigt kan stoppe afløbet.

Undgå også at smide bind, vat, kattegrus og andet affald i toilettet. Maling og kemiske stoffer må heller ikke hældes i afløbene. Ud over at belaste miljøet vil det også nedbryde rørene.

En effektiv metode til at forebygge propper i afløbet under hånd- og køkkenvask på er at hælde 1 kedel næsten kogende vand eller 2 i vasken 1 gang om ugen.

Det er ikke ualmindeligt at opleve dårlig lugt fra gulv afløbet i bruseren, selvom det ikke stopper til. Problemet er ofte, at afløbet ikke bliver skyllet ordentligt igennem ved de korte brusebade, mange af os tager.

Undgå at bruge kemiske midler.

Kemiske midler som afløbsrens, kaustisk soda og klorin skal du undgå, bl.a. af miljømæssige hensyn. Kaustisk soda og afløbsrens kan være effektivt til at opløse propper, men du skal være varsom, da midlerne er stærkt ætsende. Ofte kan afløbsrens forårsage propper længere nede i rørene, da fedt og madaflejringer først bliver opløst, men ofte klumper sig sammen igen længere nede.

Større mængder kaustisk soda kan desuden udvikle så meget varme i afløbet, at samlinger og rør af plast bliver deforme og utætte.

Klorin opløser ikke propperne, men virker bakteriedræbende og kan fjerne dårlig lugt i gulv afløb, hvis det ikke hjælper at skylle med kogende vand.

Bland aldrig klorholdige midler med rengøringsmidler eller eddikesyre, da det kan udvikle giftige dampe.

Hvad gør du, hvis afløbet i køkkenet alligevel stopper til.

Det vigtigste redskab, når afløbet stopper til, er svupperen. Du skal fylde vasken halvt op med vand og lukke for overløbsventilen med bred pakketape eller ved at presse på den med en fugtig klud. Pump derefter hårdt op og ned et

antal gange med svupperen. Gentag evt. flere gange og skyl grundigt efter.

Mindre alvorlige tilstopninger kan du ofte klare med svupperen, men hjælper den ikke, kan det være nødvendigt at skille vandlåsen under vasken ad. Det er ikke særligt svært, men det kan godt være lidt ulækkert, så brug gummihandsker og stil en spand under til at opfange vandet.

Sidder tilstopningen længere ude i afløbet, er midlet en lang fjeder kaldet en rensesplit, der presses ned i røret og drejes rundt, således at den fjerner prop- per og belægninger. Hvis du selv uden held har forsøgt at rense afløbet, kan det være nødvendigt at bede kontoret om hjælp og vejledning.

Hvad gør du, hvis afløbet i badeværelset alligevel stopper til.

I badeværelset er vandlåsen støbt i gulvet, hvorfor "operationen" vil være lidt anderledes.

Igen kan man i mindre alvorlige tilstopninger anvende svupperen. Hjælper dette ikke, kan man prøve at hælde 1 eller 2 liter kogende vand i afløbet, hvis prop- pen ej opløses, kan man med fordel lægge en opvasketabs ned i afløbet. Den vil opløse fedt, snavs m.m. og efter et par timer burde der, efter at man har skyllet efter med igen 1 eller 2 liter varmt vand være fri passage. Hvis dette ej er tilfæl- det skal man kontakte kontoret, som kan råde og vejlede en om det næste "skridt".

Afløbet i gulvet i badeværelset skal altid kunne aftage vandet hurtigt, vandspejlet skal være væsentligt under gulvniveau.

Er det nødvendigt med tilkaldelse af ekstern assistance til spuling og rensning, så kontakt venligst kontoret. Udgiften hertil afholdes af ejer, dette er IKKE med i fællesudgifterne.



Blandingsbatterier med termostat:

Når ejere klager over, at det varer længe, før det kolde vand bliver koldt - eller det varme bliver varmt, er det tegn på et defekt termostatbatteri hos andre eje- re. Vandet løber fra den ene streng til den anden gennem det defekte blan-

dingsbatteri, selv om der ikke er åbnet for vandhanerne - og så står vandmålerne ikke stille. Dette sker, når ventilen tilkalker, og der ikke er monteret kontra-ventiler sammen med termostatbatterier som foreskrevet.

Vedligeholdelse i øvrigt:

Tilgangsrør.

Det er nyttigt at tilse tilgangsrørene under køkkenvasken, der kan forekomme utætheder grundet alder. Ligeledes, hvis opvaskemaskine haves, skal det jævnligt kontrolleres at både tilgangs – og afgangsslanger er tætte.

Udsugningsventiler.

I Blåbærhaven har vi fælles udsugning. På taget over hver lejlighed sidder der en motor som trækker luft/fugt ud af de enkelte lejligheder. Alle lejligheder har udsugningsventiler i bad og i køkken, disse skal stå åbne og være rengjorte, for at være effektive. Disse kan nedtages og rengøres i fedtopløsende rengøringsmiddel. Er udsugningsventilerne defekte, kan nye købes på kontoret. Er der manglende træk i udsugningssystemet, kan det skyldes at motoren på taget er defekt, kontakt da venligst kontoret.

Emhætte i køkkenet må ikke tilkobles direkte til udsugningsventilen. Haves dette skal det straks laves om.

Tætningslister.

Det er vigtigt at man tjekker sine tætningslister, som haves ved hoveddør, terrassedør og i de åbningsmulige vinduer. Tætningslisterne skærmer for kulde og lyd, hvorfor der kan være penge at tjene ved at udskifte disse. Man kan selv købe sådanne lister og montere, eller man kan lade en glarmester eller tømrer gøre dette. Kontoret kan henvise til glarmester el. tømrer der udfører dette arbejde til en fornuftig pris.

Altan.

Pladerne på vores altaner skal som vedtaget være sortmalede, maling udleveres gratis på kontoret. Det er vigtigt at man jævnligt, og især efter vinterperioden

tilser altanens halvmur, hvis der er sprækker/revner eller der mangler mindre dele af muren, skal det rapporteres til kontoret, som derefter vil stå for at forbedre skaden. Alle der har en altan, har også en faldstamme i det ene hjørne, det er vigtigt, at der er passage i denne faldstamme, hvorfor den skal tilses jævnligt for blade og andet, som kan forhindre vandet i at komme videre ned i kloakken.

Friskluftsventil i altandøre.

Friskluftsventil i altandøren skal stå åben, for at der kan trækkes frisk luft ind i lejligheden.

Deponering af nøgler.

Vi anbefaler, at ejerne deponerer en nøgle på kontoret. Nøglerne opbevares forsvarligt, og vil kun blive benyttet efter aftale med ejeren - med mindre der er tale om nødstilfælde! Som nødstilfælde kan nævnes brand eller vandskade. For god ordens skyld skal vi nævne, at i sådanne tilfælde vil der altid være mindst to personer til stede.

Forsikring:

Grundet varsling af voldsomme prisstigninger fra vores tidligere forsikringselskab, har vi valgt at skifte selskab.

Det betyder, at foreningen ikke længere har glas- og kummedækning på bygningsforsikringen. Så ønsker du en sådan dækning, skal du tegne den som tillæg på egen hjemforsikring.

Sker der frem over en skade i lejligheden, skal al henvendelse vedr. skadesanmeldelse ske til administrator Grethe Herved på grethe@herved.dk eller tlf. 48177399

Hvem dækker hvad og hvem vedligeholder hvad:

Ejerforeningen dækker alle skader udvendigt på bygninger og ejerforeningens områder. Det er ligeledes ejerforeningen, som står for vedligeholdelse af bygningerne og områderne.

Ejerforeningen dækker ligeledes skader på hoveddøren, dog ikke hvis der er tale om vandalisering af denne. Det er ligeledes ejerforeningen, som dækker ved skader på de lodrette installationer såsom eks. faldstammer.

Det er ejeren selv, som står for skader i lejligheden, det gælder eks. køkken/bad, radiatorer/ventilatorer og installationer hertil, rør og afløb som løber vandret i lejligheden, samt altanen og inddækningen heraf.

Udvendige plastvinduer vedligeholdes af den enkelte ejer.

Nyttige råd og vejledninger:

De små hurtige:

- Bor og bank mellem kl. 9-20. Effektiv boremaskine kan lånes på kontoret.
- Byggeaffald (køkkenskabe, gamle lofter, skillevægge m.v.) må ikke læsses af i containergården, men skal afleveres på kommunens containerplads ved vandtårnet.
- Altankasser må kun ophænges på indersiden af altanen.
- Kælderrum skal aflåses - også når de ikke benyttes.
- Barnevogne, legetøj og lignende må ikke henstilles i opgangene.

Brandvej

Parkering på flisearealerne (brandvejen mellem blokkene) er forbudt, dog kan af- og pålæsning tillades. Bilen skal dog køres ud, før du holder evt. pause.

Kørsel på flisearealerne med biler over 3.500 kg er ikke tilladt, ligeledes er vending eller anden kørsel på plænerne forbudt.

For åbning af bommen kontakt kontoret.

Affaldssortering

Ejerforeningens generalforsamling besluttede i september måned 2016, at affaldsskakterne skulle lukkes permanent.

Med lukning af skakterne efterlever ejerforeningen umiddelbart påbuddene fra Arbejdstilsynet.

Den nuværende ordning med affaldsstativer bibeholdes, indtil der er fuld klarhed over, hvad Fredensborg Kommune vil forlange omkring fragmentering af affald. Altså vil løsning med fjernelse af affald to gang dagligt og to gange i weekenderne blive videreført.

Med denne ordning er der også indført sortering af affald. Der er opsat containere forskellige steder på foreningens grund. I disse skal sorteret affald henlægges. Der skal sorteres i pap, papir, glas, metal og plast.

Husholdningsaffald samt vådt og tungt affald skal bæres ned og lægges i de opstillede affaldsstativer/ affaldscontainere. Affaldsposerne skal som hidtil være forsvarligt lukket – også af hensyn til lugtgener. Er affaldsstativet el. affaldscontaineren allerede blevet fyldt op, så giv da kontoret besked og der vil blive sat en tom container op.



Reklamer og aviser, samt flasker og glas er der opstillet specielle containere til, - jf. ovenstående. Sørg løbende for at tømme postkassen, således at reklamer og aviser ikke hænger ud af denne el. bliver lagt i opgangene.

Storskrald

Vores containergård er en service til beboerne, hvor vi kan hensætte storskrald efter kommunens bestemmelser. Det betyder, at vi skal hensætte de effekter, der skal skrottes, i de fraktioner, som er angivet ved skiltning. Sådan og kun sådan kan vi få afhentet det gratis.

Det er en forudsætning, at der ikke hensættes byggematerialer, erhvervsaffald, håndvaske, toiletter, fliser, klinker, kemikalier, maling, akkumulatorer, fælde, dæk, og andre bildele (- et udfaset køkken er byggeaffald) – og heller ingen bio-
affald.

Det, som kan kastes i den store container skal være brændbart – og ikke bio.

Kontakt til håndværkere

Tømrerarbejde

Grimstrup Tømrer og Snedker
v/Lars Erik Nielsen Grimstrup
Ved Klædebo 13A
2970 Hørsholm
Tlf.: 21 43 26 22
Mail: grim-leg@hotmail.com

Gulvmand

Pries Gulve
Nørretoftevej 17
3200 Helsingø
Tlf. : 48 79 00 17 / 20 72 86 76
Mail: hp@priesgulve.dk

VVS

Lund Christensen VVS
v/Mads Lund og Rasmus Aamann
Støberivej 13
3000 Helsingør
Tlf.: 49 21 20 23
Mail: info@lc-vvs.dk

Elektriker

L Kompagniet ApS
Gotfred Rodes Vej 14
2920 Charlottenlund
Tlf.: 70 60 59 95
Mail: dm@lkompaniet.dk

Vinduer, rammer og ruder

Se kontaktinfo under tømrerarbejde

Feedback, kommentarer.

Har du tilføjelser eller kommentarer til denne folder, er du velkommen til at rette henvendelse til bestyrelsen.