Vejledning om Gas-Eriks ejendomme

Information for

beboere på Gasværksvej 24 og Eriksgade 2-14

Andelsboligforeningen Gas-Erik

Juni 2016

Indholdsfortegnelse

1. INDLEDNING 1

2. EJENDOMMEN OG FÆLLESAREALER 1

ANDELSBOLIGFORENINGENS BYGNINGER 1
KÆLDERRUM OG LOFTSRUM 2

3. LEJLIGHEDERNES VEDLIGEHOLDE, MATERIALER OG INSTALLATIONER 2

BADEVÆRELSE 2
Regler for andelshavere: 3
Regler for lejere: 3
BRANDALARMER 3
DØRE 3
Regler for andelshavere: 3
Regler for lejere: 3
ELINSTALLATION 3
GULVE 4
Regler for andelshavere: 4
Regler for lejere: 4
INSTALLATIONSSKAKTE 4
KØKKEN 4
Regler for andelshavere: 4
Regler for lejere: 4
LOFTER 5
Regler for andelshavere: 5
Regler for lejere: 5
OMBYGNING, NEDRIVNING, SAMMENLÆGNING 5
TRÆVÆRK, PANELER, RØR, RADIATORER OG STUK 5
Regler for andelshavere: 5
Regler for lejere: 5
VARMEANLÆG 5
VINDUER 6
VÆGGE 6
Regler for andelshavere: 6
Regler for lejere: 6
UDLUFTNING 6

1. Indledning

Kære beboer,

Følgende vejledning om Gas-Eriks ejendomme er udfærdiget til brug for samtlige beboere i vores andelsforening indeholdene praktisk information. Denne ligger i nyeste version på foreningens hjemmeside www.gas-erik.dk.

Skulle du have nogle spørgsmål eller gode ideer, er du altid velkommen til at kontakte os.

De bedste hilsner,

Bestyrelsen
A/B Gas-Erik

2. Ejendommen og fællesarealer

Andelsboligforeningens bygninger

Andelsboligforeningen består af tre ejendomme:

Ejendom 1: Eriksgade 12 og 14
Ejendom 2: Eriksgade 8 og 10
Ejendom 3: Gasværksvej 24 samt Eriksgade 2 og 4.

Bygningerne gennemgik byfornyelse i 1996, hvor der blev lavet nye badeværelser, køkkener, varmt vand, fjernvarme, gårdmiljø med affaldsforhold, gadebelysning, solfangeranlæg, postkasser, dørtelefoner og lås på hoveddøren.

Bygningerne er isolerede mod kulde ved isætning af termoruder, isolering af brystninger under vinduerne, samt isolering ved loftrum, skråvægge og skunke. Endvidere er gulvene i stueetagen samt gavlen isoleret. Ydermurerne er generelt ikke isoleret.

Der er heller ikke lydisoleret mellem de enkelte lejemål, hvorfor beboerne ikke kan forvente, at de lydisoleringskrav, der stilles til nybyggeri, er opfyldt. Dette betyder, at det afhænger af den enkelte beboer, at udvise hensyn til sine naboer så lydforholdene er tålelige.

Under byfornyelsen er alle overflader blevet fornyet, men da bygningerne består af traditionelle tømmerkonstruktioner, kan der opstå synlige svindrevner på vægge og lofter, som følge af at træet arbejder. Sådanne revner er ikke tegn på fejl eller mangler ved bygningens eller lejlighedens tilstand.

Ydervæggene og de oprindelige indvendige bærende vægge er pudsede murstensvægge eller pudsede bindingsværksvægge. Indvendige skillevægge er pudsede træskeletvægge eller gipspladebeklædte stålskeletvægge. Lofter er dels pudsede og dels gipspladebeklædte. I baderummene er den indvendige vægbeklædning fugtbestandig kalciumsilikatplade.

Kælderrum og loftsrum

Til hver lejlighed hører enten et kælderrum eller et loftrum. Loftrummene tilhører typisk beboere på 5. sal.

Vær opmærksom på, at benytte det rigtige kælderrum/loftsrum, Dette er vigtigt, da der ved fejl på tekniske installationer skal laves aftale med beboeren om adgang til det pågældende rum.

Beboeren er selv ansvarlig for sit kælderrum/loftsrum, og bør derfor sørge for at det er aflåst. Derudover er det en god ide at tjekke med sin indboforsikring hvorledes ting skal opbevares i forhold til evt. vandskader. Mange forsikringsselskaber kræver at genstande er hævet over gulvet.

Adgang til bygningernes kældre foregår via døre i baggården som betjenes med hoveddørsnøglen. Adgang til loftrum foregår gennem loftsluse øverst på hovedtrapperne og betjenes med ”stangnøglen” som forefindes i holder på øverste trapperepos.

De fælles arealer i kældrene må ikke benyttes som opmagasinering af beboernes ejendele og skal dermed altid være ryddet. Genstande der står i gennemgangene bliver smidt ud.

Husk, at lyset i kældrene slukkes automatisk, mens der på lofterne skal slukkes manuelt for lyset.

3. Lejlighedernes vedligeholde, materialer og installationer

Badeværelse

Baderummet har mekanisk ventilation tilsluttet det centrale udsugningsanlæg, så varmen fra luften genvindes og sendes ud i trapperummene. Ventilen er fast indstillet og må ikke tilstoppes eller nedtages. Alle beboere har pligt til at rengøre ventilationskanalen med jævne mellemrum.

Ved tilstopning af håndvask, bør beboeren selv skille vandlåsen / afløbet ad og rengøre det, inden bestyrelsen kontaktes. Typisk vil røret fra håndvasken til gulvet være årsagen til problemet, da der har sat sig slam indvendigt på røret. Dette skal rengøres hvis vasken er tilstoppet.

Ved tilstopning af toilettet bør der benyttes en ”sugekop”. Det er oftest den mest forekommende løsning på problemet.

Gulvafløbet under risten i baderummet skal renses regelmæssigt ved at risten skrues løs og tages op. Derefter er der adgang til vandlåsen, som kan tages op og rengøres.

Afløbene må kun renses mekanisk. Afløbsrensemidler, som syrer og baser, må under ingen omstændigheder anvendes.

Såfremt der opstår utætheder på vandinstallationen eller cisternen begynder at løbe, skal bestyrelsen underrettes. Autoriseret VVS-installatør skal benyttes til vand- og afløbsinstallationer.

Vat, bleer, avispapir, vatpinde, trussebind og lign. må IKKE skylles ud i toilettet.

Toiletsæde: ifo, era hårdt sæde VVS nr. 614509.000.hvid.
Blandingsbatteri til håndvask: Børma Minilux VVS nr. 701033.104.
Blandingsbatteri til bruser: Børma Minilux VVS nr. 725713.104
Bruserarrangement: RST Novolancence håndbruser og slange. VVS nr. 737775.420 og 738640.430.

Regler for andelshavere:
Renovering/udskiftning af badeværelse er tilladt uden godkendelse fra bestyrelsen. Alt arbejde skal dog udføres af autoriserede håndværkere og skriftlig dokumentation skal forefindes.

Regler for lejere:
For at undgå fugtskader er det ikke tilladt at bore huller i flisevæggene.
Ansøgning om nyt badeværelse eller dele heraf skal ske til bestyrelsen.

Brandalarmer

Andelsboligforeningen har investeret i brandalarmer til alle foreningens lejligheder, samt til opgangene. Alarmerne er batteridrevne, og batterierne skal udskiftes 1 gang årligt, selvom batteriet ikke er helt dødt. Dette skal ske af sikkerhedsmæssige hensyn. Andelshaverne og lejerne er hermed ansvarlige for at udskifte batterierne selv, samt sørge for at teste alarmen jævnligt. Vær opmærksom på at den afgiver en bip lyd når den er flad for batteri.
Udskiftning af batterier på både for- og bagtrapper sørger andelsmedlemmerne for når der afholdes arbejdsdage.

Døre

Regler for andelshavere:
De indvendige døre må godt males med maling der er beregnet hertil. Ønsker man at fjerne en indvendig dør, skal den opbevares og frembringes ved fraflytning.

Ønsker man at udskifte den udvendige dør mod trappeopgangene, skal den nye dør være i samme stil som den gamle dør (Branddør). Andelshavere skal selv betale for en ny dør.

Regler for lejere:
De indvendige døre må godt males med maling der er beregnet hertil, dørene skal dog fremstå i samme farve som oprindeligt. Ønsker man at fjerne en indvendig dør, skal den opbevares, da den skal eksistere ved fraflytning.

Ønsker man at udskifte den udvendige dør mod trappeopgangene, skal den nye dør være i samme stil som den gamle dør (Branddør).

Elinstallation

Lejlighederne er udstyret med 380 V el-installation. Måleren er installeret i kælderen. Gruppeafbryder, HPFI-relæ og sikringer er placeret i entreen i hver enkelt lejlighed.

HPFI-relæet slår fra ved utilsigtet jordforbindelse. Men relæet slår ikke fra ved kortslutning. Relæet skal afprøves mindst 1 gang årligt.

Sikringer hindrer at strømforbruget overstiger det tilladte og forhindrer derved overophedning (brand). Sikringer springer ved kortslutning. Elinstallationer skal udføres af en autoriseret elinstallatør.

Gulve

De oprindelige trægulve fra byfornyelsen i 1995 er afhøvlede og behandlet med:
Flugger Trægulvolie, Natur 19 939, F0204.

Almindelig vask af trægulvene udføres med sæbespåner eller lidt opvaskemiddel i vandet. Gulvene bør behandles et par gange om året med Flugger plejeolie eller lignende. Når det ikke længere er tilstrækkeligt, bør gulvet behandles med trægulvsolie.

Linoleumsgulvene vaskes med sæbespåner eller vaskeplejemiddel indeholdende voks. Når det er nødvendigt rengøres gulvet med universalrengøringsmiddel, hvorefter det behandles med linolie. Enhver andelshaver / lejer har pligt til at behandle gulvene, og vedligeholde dem bedst muligt. Vedligeholdelsen af gulvene bliver taget med i vurderingen ved fraflytning.

Regler for andelshavere:
Det er tilladt at afslibe, lakere, oliere og male gulvene.

Regler for lejere:
Lejere skal ansøge bestyrelsen om lov til at afslibe, lakere og oliere gulve. Den indvendige vedligeholdelseskonto kan benyttes i denne forbindelse såfremt lejeren ønsker det. Lejere må IKKE male gulve.

Installationsskakte

Installationsskakten har aftagelig frontplade. Frontpladen må ikke dækkes til og må kun åbnes i forbindelse med inspektion eller reparation af installationer. Der må ikke gøres indgreb i installationsskabe, dåser, kabler med videre.
Installationsskakten må ikke benyttes til opbevaring eller lignende, og der må ikke ændres på denne uden tilladelse fra bestyrelsen.

Køkken

Det oprindelige køkken er et HTH 1700 stil bøg.
Blandingsbatteri er typen Børma Minilux VVS nr. 705513.104.

Den oprindelige emhætte er med mekanisk ventilation og er tilsluttet et centralt udsugningsanlæg. Varmen fra udsugningsluften genindvindes og sendes ud i trapperummene. Filterne kan rengøres.

Udskiftning af emhætte skal gøres via en ansøgning til bestyrelsen. En motordrevet emhætte må nemlig IKKE tilsluttes det fælles aftræks-kanal-system.

Regler for andelshavere:
Renovering / udskiftning af køkken må godt ske uden indhentning af tilladelse hos bestyrelsen. Autoriseret VVS-installatør skal benyttes til vand- og afløbsinstallationer. Dokumentation for VVS arbejde skal mod bestyrelsens anmodning kunne forevises, dette i forhold til forsikringsdækning ved vandskader

Regler for lejere:
Ansøgning om nyt køkken eller dele heraf skal ske til bestyrelsen.

Lofter

Oprindeligt er lofterne pudsede eller gipspladebeklædte og er malet med mat plastvægmaling: Flugger Flutex 4, råhvid NCS S-0500-N.

Regler for andelshavere:
Lofterne må godt males i lejligheden med væg- loftmaling i alle farver. Reparationer af lofterne i lejligheden må godt foretages.

Regler for lejere:
Lofterne må ikke males i andre farver end hvid. Vedrørende reparationer af loftet, skal bestyrelsen informeres. Den indvendige vedligeholdelseskonto kan benyttes.

Ombygning, nedrivning, sammenlægning

Ønskes en væg fjernet, skal der skriftligt søges tilladelse hos bestyrelsen. Ved bærende vægge, skal der yderligere søges tilladelse hos Københavns kommunen og arbejdet skal udføres af en fagkyndig. Arbejdet skal til hver en tid kunne skriftligt dokumenteres og beboeren har pligt til at forevise dokumentationen såfremt bestyrelsens stiller krav herom.

Træværk, paneler, rør, radiatorer og stuk

Træværk, paneler, gerigter med videre samt rør og radiatorer er malet med halvblank acrylplastmaling: Flutex Inexteriør 50, modegrå NCS S-800-N.
Træværket tåler ikke afsyring.

Regler for andelshavere:
Træværk, paneler, rør og stuk må godt males.

Regler for lejere:
Træværk, paneler, rør og stuk må godt males i samme farver som oprindeligt. Radiatorer må ikke males. Den indvendige vedligeholdelseskonto kan benyttes.

Varmeanlæg

Varmeforsyningen sker fra det lokale fjernvarmenet. Lejligheden opvarmes af radiatorer, der forsynes med varmt vand fra husets varmerum i kælderen.

Anlægget styres med automatisk natsænkning, hvilket betyder at temperaturen i nattetimerne automatisk sænkes til en forudbestemt temperatur. Radiatorerne vil derfor om natten ikke kunne afgive mere varme end svarende til natsænkningens indstilling.

Radiatorerne er forsynet med Danfoss termostatventiler, der automatisk regulerer temperaturen i forhold til indstillingen. Termostatventilen kan ikke lukkes helt, men vil altid åbne ved 8-10 grader C. For at termostaten skal kunne fungere tilfredsstillende, skal luften omkring den kunne cirkulere frit. Dæk derfor ikke termostaten til. Hvis der er mange personer i et rum, eller solen skinner ind, er varmebehovet lille og radiatoren som oftest kold.

Når rummet udluftes, bør termostaten stilles på standby, idet den ellers vil åbne for varmen.

Er der problemer med at få varme i en radiator, så er det typisk fordi den skal udluftes. Dette gøres ved at købe en bestemt radiatornøgle som kan købes hos en isenkræmmer. Sæt nøglen for

enden af radiatoren og luk luft ud af radiatoren indtil der kommer vand ud, så lukkes der med nøglen igen. Er der fortsat problemer kontaktes bestyrelsen.

Varmeanlægget er vekselvarmere, som er installeret i kældrene.

Varmeforbruget aflæses årligt i de enkelte lejligheder. Aflæsningen udføres af ISTA. Forbruget kan aflæses af de på radiatorerne angivne målere. De farvede cylinderglas angiver indeværende års forbrug samt sidste års forbrug.

Vinduer

Som andelshaver / lejer, står du selv for rengøringen af dine vinduer i din lejlighed både indvendigt og udvendigt. Vinduerne er forsynede med termoruder. I rammerne er indbygget friskluftventiler, som bør stå åbne, da det giver en jævn udluftning med ringe varmeafgivelse. Hvis ruderne dugger, så sørg yderligere for hyppig kortvarig udluftning.

Vinduesrammerne må godt males, med en maling beregnet til formålet.

Er et vindue på nogen måde utæt (mod vind og vejr), må egen reparation ikke ske uden bestyrelsen tilladelse. Du bør kontakte bestyrelsen skriftligt med problemet.

Ved punkterede ruder skal der ligeledes rettes skriftlig henvendelse til bestyrelsen, da andelsforeningen står for vedligeholdelsen af ruderne.

I tagetagen er der opsat brandredningsvinduer, hvor lodposten, om nødvendigt, kan åbnes sammen med den ene vinduesramme.

Vægge

Det oprindelige tapet der sidder på væggene er tapetseret med savsmuldstapet og malet med mat plastvægmaling: Flugger Flutex 4, råhvid NCS S-0500-N.

Regler for andelshavere:
Ønskes der skiftet/fjernet tapet på væggene, så vær opmærksom på, at det gøres korrekt, da det kan have betydning ved fraflytning. Maling af væggene er tilladt i alle farver. Dog skal vægmaling benyttes.

Regler for lejere:
Atypiske og mørke farver på væggene er ikke tilladt. Forekommer dette, kan der ved fraflytning blive pålagt istandsættelse. Den indvendige vedligeholdelseskonto kan benyttes til maling, hvidtning og tapetsering indtil den dag lejemålet opsiges.

Udluftning

Udover at der i køkken og baderum er installeret mekanisk ventilation, som skal holdes rene, er det tilrådeligt at sørge for daglig udluftning af lejligheden
Enhver bør udlufte tilstrækkeligt i deres lejlighed, for at undgå dannelse af svamp i lejligheden. Hænges tøj til tørre i lejligheden, dannes der nemt svamp, hvorfor det er vigtigt at lufte godt og i øvrigt minimere tøjtørring i lejligheden, men i stedet benytte tørretumbler.