

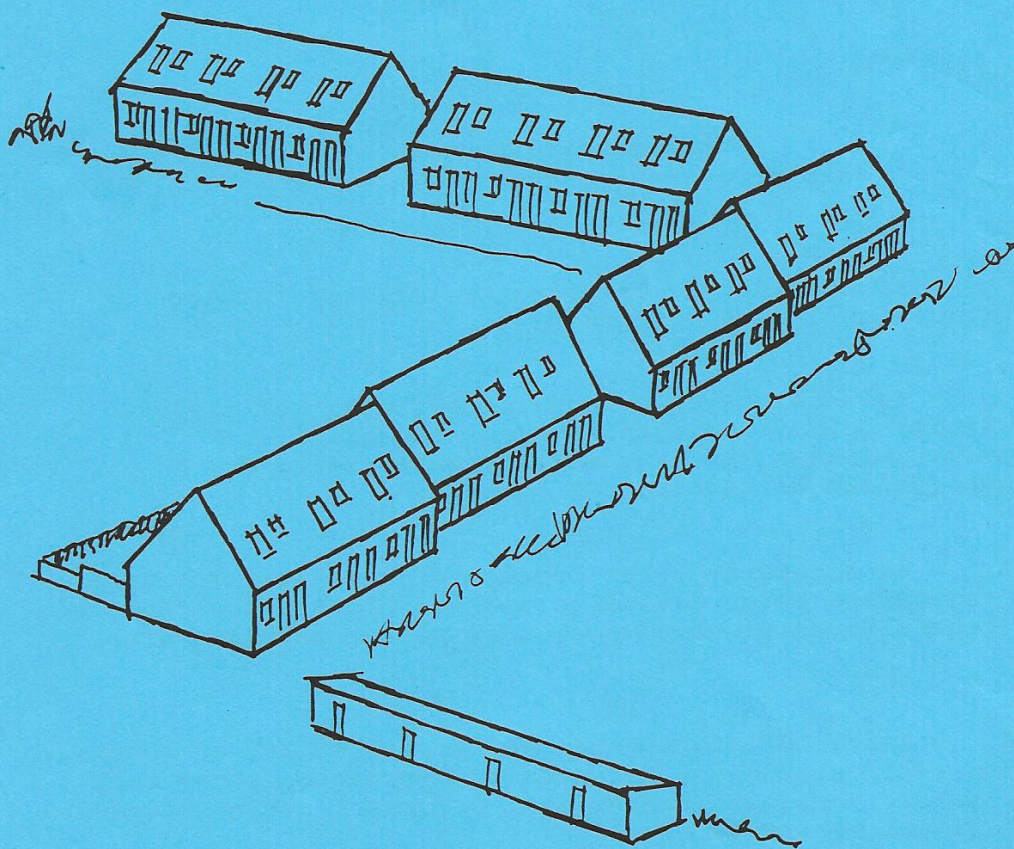
# Vedligeholdelse

i

## Andelsboligforeningen

### "Strandparken 1"

VORDINGBORG



Tilhører Storstrømsparken nr. ....

udgivet 2004

## **Uddrag af: Vedtægter for A/B Strandparken 1**

### **§ 9**

#### **Vedligeholdelse**

- (9.1) En andelshaver er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i huset i overensstemmelse med reglerne i andelsboligens vedligeholdelsesbog. Udskiftning af vinduesrunder påhviler ligeledes den enkelte andelshaver. Undtaget herfra er eventuel udskiftning af yderdøre og vinduesrammer samt rensning af afløbsledning, under forudsætning af at bestyrelsen finder vedligeholdelsesbestemmelserne overholdt.
- (9.2) En andelshaver er endvidere forpligtet til at vedligeholde det til boligen knyttede haveareal. Generalforsamlingen kan fastsætte nærmere regler for vedligeholdelsen af havearealet og for fælles eller egne hegn.
- (9.3) En andelshaver har desuden pligt til at foretage andre indvendige eller udvendige vedligeholdelsesarbejder, som efter generalforsamlingsvedtagelse er pålagt andelshaverne.
- (9.4) Andelsboligforeningen er forpligtet til at foretage al anden vedligeholdelse, herunder af bygninger, skure og samt fælles anlæg. Vedligeholdelsen skal udføres i overensstemmelse med en eventuel fastlagt vedligeholdelses plan.
- (9.5) Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget indenfor en nærmere fastsat frist. Foretages den nødvendige vedligeholdelse ikke inden fristens udløb, kan andelshaveren ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jfr. § 21.

## Indholdsfortegnelse

<u>Emne</u>	<u>Side</u>
Yderdøre og vinduer i Stueetagen.	4
Velux vinduerne på 1. sal.	5-7
Indvendige vægge i vådrum.	8
Armaturer for brugsvand.	9
Brugsvandsinstallationer.	10
Varmtvandsbeholder.	11
Gode råd for vandvarmer og varmemåler	12
Betjeningsvejledning for varmtvands regulering.	13
Centralvarmeanlæg.	14
Havehegn, vindskeder og udhæng.	15
Husorden for STRANDPARKEN 1, 2-40 lige nr.	16-19
Udvendig vedligeholdelse	20

## YDERDØRE OG VINDUER I STUEETAGEN

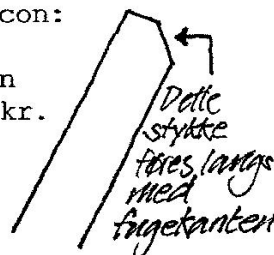
**Specifikation:** Yderdørene er sidehængte trædøre med termoruder.  
Trævinduer med 2 lag termoruder, tophængte udadgående rammer.  
Overfladebehandling med den af bestyrelsen udleverede blå maling.

**Eftersyn:** Foretages ved visuel bedømmelse.  
Afskalninger registreres. Hvor der er tegn på rådangreb efterprøves træets holdbarhed ved indstikning med kniv.

**Vedligeholdelse:** Udvendig overflade afrenses og stryges med den blå maling.  
Malerbehandling skal foretages med 2-3 års mellemrum.

Hvis fugningen ved rudernes nederste kant, eller gummilisterne langs de øvrige kanter er kvæstede, kan man efter at have fjernet det beskadigede materiale, fuge med klar silikone og glatte efter med et stift stykke pap eller plastic i denne facon:

Eller man kan få glarmesteren til at gøre det for 250-300 kr.



**OBS! Her i foråret 2004 har vi konstateret at ret mange døre og vinduer trænger hårdt at blive malet!**

Hvis bestyrelsen omkr. 1. oktober konstaterer at der stadig er døre og vinduer der mangler maling, sættes et malerfirma til at udføre det på beboerens regning.

## Brugsvejledning til VELUX vinduerne på 1. sal.

### VIGTIGT!

- \*Rengøring af luftfilter.
- \*Smøring af beslag.
- \*Vedligeholdelse af træ.
- \*Rengøring af inddækning.

*Hvis disse få gode råd bliver overholdt, vil vores vinduer holde i meget lang tid.*

**Ventilationsklap med luftfilter.**  
Frisk luft ved lukket vindue. Ved et let træk i grøbelisten foroven åbnes ventilationsklappen, hvorved der kommer frisk luft gennem det indbyggede luftfilter. Vinduet forbliver låst, og insekter, støv og fygesne trænger ikke ind.

**Åbning og lukning af vinduet.**  
Ved yderligere træk i grøbelisten åbnes vinduet. Vinduesrammen kan blive stående i flere positioner. Når vinduet ønskes, svinges vinduesrammen opad. Vinduet låses ved at lukke ventilationsklappen.

**Ventilationsstilling.**  
Med den indbyggede skudrigel kan De fastholde vinduet i åben position. Riglen befinder sig øverst til venstre på vinduet, og skubbes ind i bødningen øverst på sidekammen.

**Pudsning af vinduet.**  
Ved pudsning af det udvendige glas drejes vinduesrammen helt rundt til stop. Rammen kan sikres ved at De skubber riglen ud i bødningen nederst på sidekammen, således at pudsning kan foretages med begge hænder frie.

### VEDLIGEHOLDELSE:

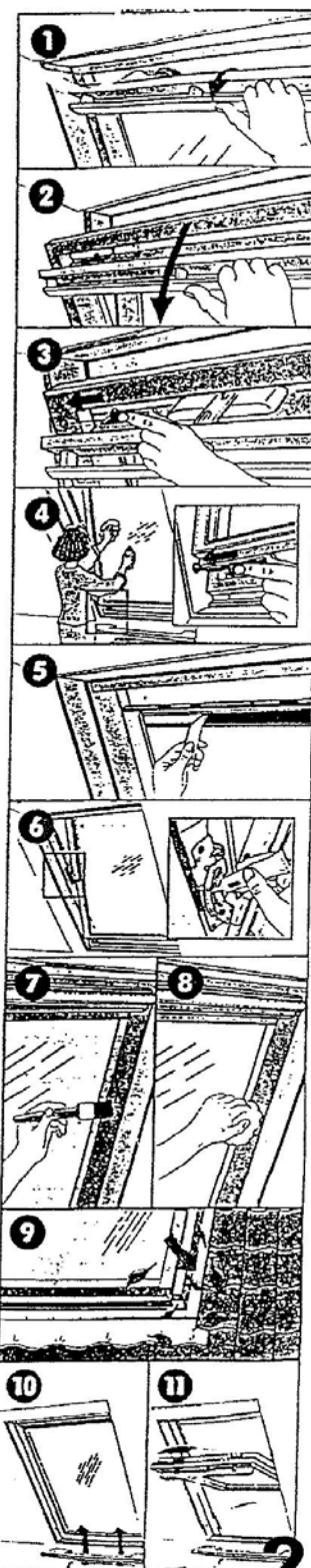
**Rengøring af luftfilter.**  
Luftfilteret kan tages ud og vaskes i almindelige rengøringsmidler. Vinduet drejestrif pudsstilling og filteret tages ud af filterskinnen. Nyt filterstof kan også rekvireres hos VELUX.

**Smøring af beslag.**  
Det anbefales at smøre de to hængsler samt beslagene øverst på vinduet med smørefedt en gang om året. Specialfedt kan rekvireres hos VELUX.

**Lakerede vinduer.**  
Vinduerne er fra fabrik behandlet med klar acrylak og kan rengøres med almindelige rengøringsmidler. Det anbefales at de efterbehandles med et tilsvarende acrylbaseret produkt ca. hvert 3. år.

**Rengøring af inddækning.**  
Det anbefales at rense inddækningen for blade og lignende en gang om året, så regnvandet kan få frit afløb.

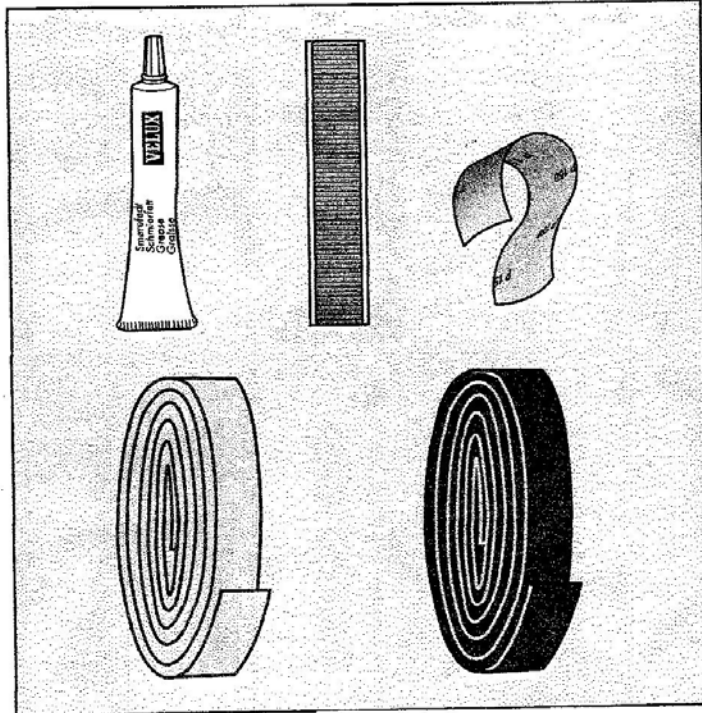
**Undgå kondens på vinduet.**  
I rum med høj luftfugtighed kan der danne sig kondens på indersiden af isoleringsruden. Dette kan forebygges ved at sørge for hyppig udluftning af rummet.



**VELUX®**

**ZZZ 145**

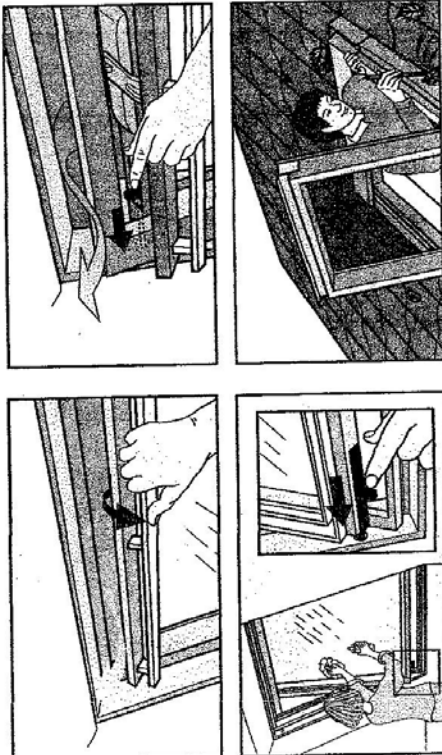
English: DIY service kit  
 Deutsch: Do-it-yourself Servicesatz  
 Français : Kit d'entretien  
 Dansk: Gør-det-selv servicesæt  
 Nederlands: Doe-Het-Zelf onderhoudspakket  
 Italiano: Manutenzione fai-da-te  
 Español: Kit de reparación para el usuario



Nederlands: Voldoende voor 3-5  
 dakvensters  
 Italiano: Sufficiente per 3-5 finestre  
 Español: Para 3-5 ventanas

English: Sufficient for 3-5 windows  
 Deutsch: Ausreichend für 3-5 Fenster  
 Français : Quantité pour 3 à 5 fenêtres  
 Dansk: Nok til 3-5 vinduer

English: Directions for use  
 Deutsch: Gebrauchsanleitung  
 Français : Mode d'emploi  
 Dansk: Brugsvejledning  
 Nederlands: Gebruiks-  
 aanwijzing  
 Italiano: Istruzioni per l'uso  
 Español: Manual del usuario

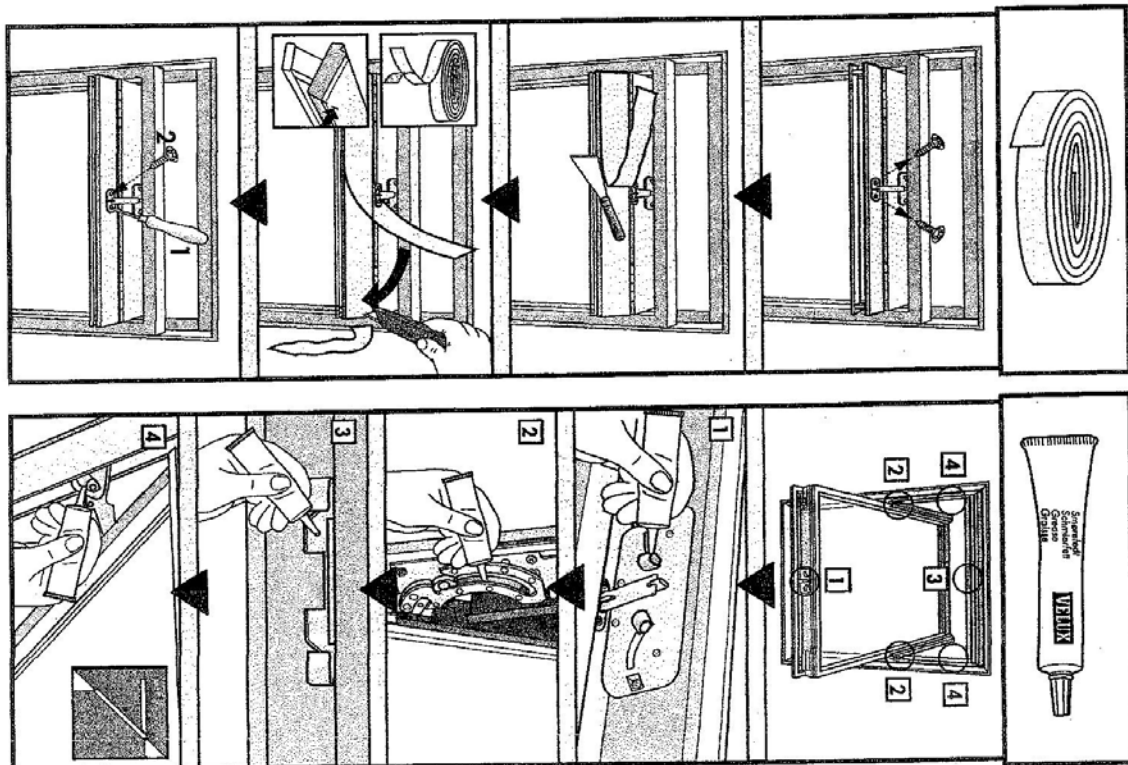
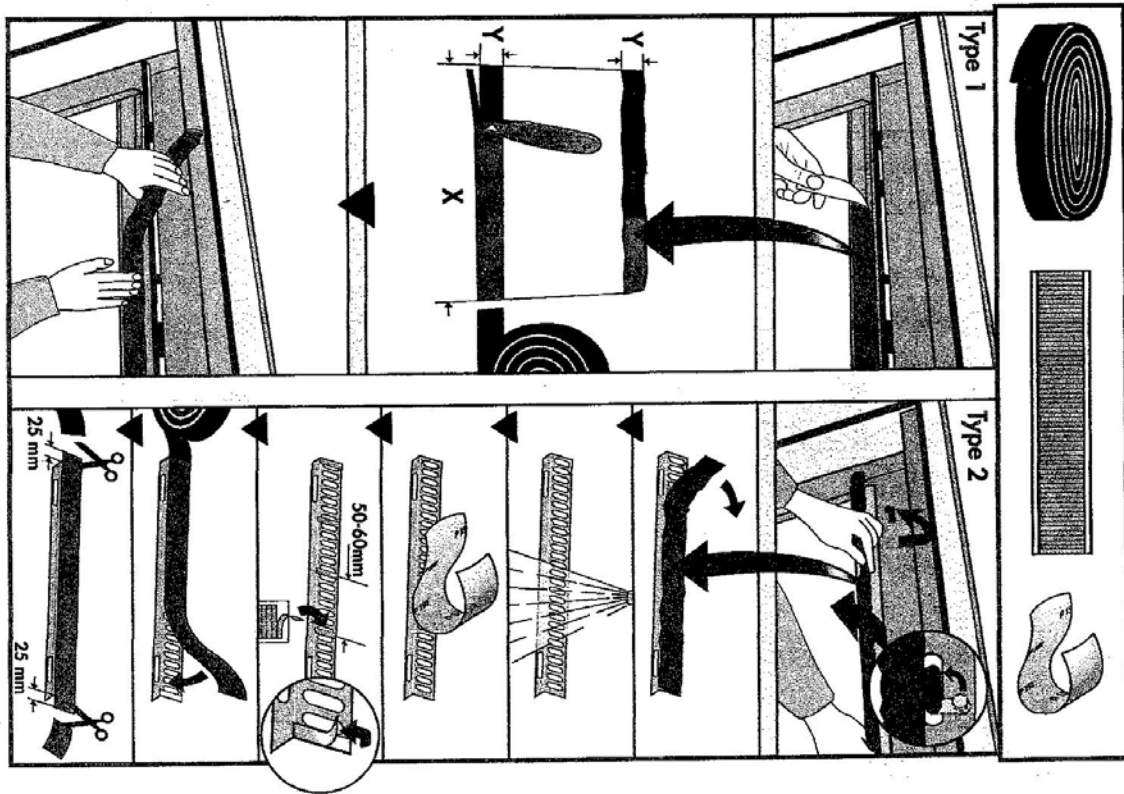


Disse billeder viser mere tydeligt hvordan man kan vedligeholde sine Velux-vinduer.

Servicesættet kan købes i Råd & Dåd for kr.148,-  
 Det indeholder materiale til 5-6 vinduer.

Dér kan man også skaffe nye håndtag til vinduerne.

vend!



**INDV. VÆGGE I VÅDRUM**

- 
- Specifikation:** Vådrum udført af gipskartonplader med MK-godkendt malerbehandling.  
Dækso-plast 25, halvmat acrylplastmaling (vådrum)
- Eftersyn:** Det registreres om beklædning "slipper" ved overgang til gulvbelægning.  
Sorte pletter i hjørnet indikerere ringe udluftning.
- Vedligeholdelse:** Væggene rengøres (vedmisfarvning renses evt. med klorin.)
- Males med Sadolin vægmaling til vådrum glans 25.
- Malerbehandling i brusenichen skal udføres hvert andet år. Øvrige vægge ca. hvert 4. år.
-



ARMATURER FOR BRUGSVAND

---

Specifikation: To-grebs blandearmaturer eller  
thermostyret blandearmaturer.

Eftersyn: Udføres ved visuel bedømmelse.  
Dryppende haner indikerer slidte pakninger.

Vedligeholdelse: Pakninger og armaturer udskiftes efter  
behov.

## BRUGSVANDSINSTALLATIONER

---

**Specifikation:** Fordelingsledninger er varmtforzinkede stålrør fremført i adskillelsen mellem stuen og 1. sal.  
Koblingsledninger til stueetage er kobber.  
Afspærringsventiler er membranventiler.

**Eftersyn:** Foretages ved visuel bedømmelse.  
Udblomstringer på rør, indikerer tæring.

**Vedligeholdelse:** Aktivering af håndtag/ventiler i teknikrum, foregår 1 gang årligt for at modvirke forkalkning.  
Tæring og utætheder udbedres efter behov.

## Varmvandsbeholder

---

**Specifikation: Metro Combi vandvarmer. 60 liter.**

**Kommentar :** Denne type beholder forventes ikke at have en holdbarhed på mere end ca.10 år.  
Men de fleste af dem, der sidder i vores tekniker rum fungerer stadigvæk, dog må vi regne med at tiden nærmer sig, hvor man kan risikere at beholderen begynder at dryppe under nedden, og så er de færdige.

Ifølge vore vedtægter påhviler det den enkelte beboer at sørge for udskiftning til samme type varmtvandsbeholder!

### Betjeningsvejledning og gode råd for vandvarmer og varmemåler.

Læs udleverede brugsanvisning:

Alle huse i afd. 1 har i august 2007 fået monteret nye varmemålere.

De skal udskiftes igen om ca. 10-12 år som led i almindelig vedligeholdelse.

Alle huse (undtagen nr. 20 og 22) har samtidigt fået monteret nye vandvarmere.

(Nr. 22 fik ny vandvarmer i 2005).

Indstilling af FJV ventil:

Indstil ventilen på mellem  $2\frac{1}{4}$  og  $2\frac{1}{2}$ , aflæs temperaturen. Den skal være mellem 55 og 58 grader.

Hvis den er over 60 grader sker tilkalkningen hurtigere, hvis den er under 55 øges risiko for bakterier.

Der kan forår og efterår ske små udsving i temperaturen, selvom ventilen står som ovenfor, fordi varmeværket sænker/hæver deres temperatur med 10 grader.

Hvis temperaturen stiger udenfor disse tider, og uden at du har stillet på ventilen, kan den være defekt.

Vedligeholdelse af vandvarmer:

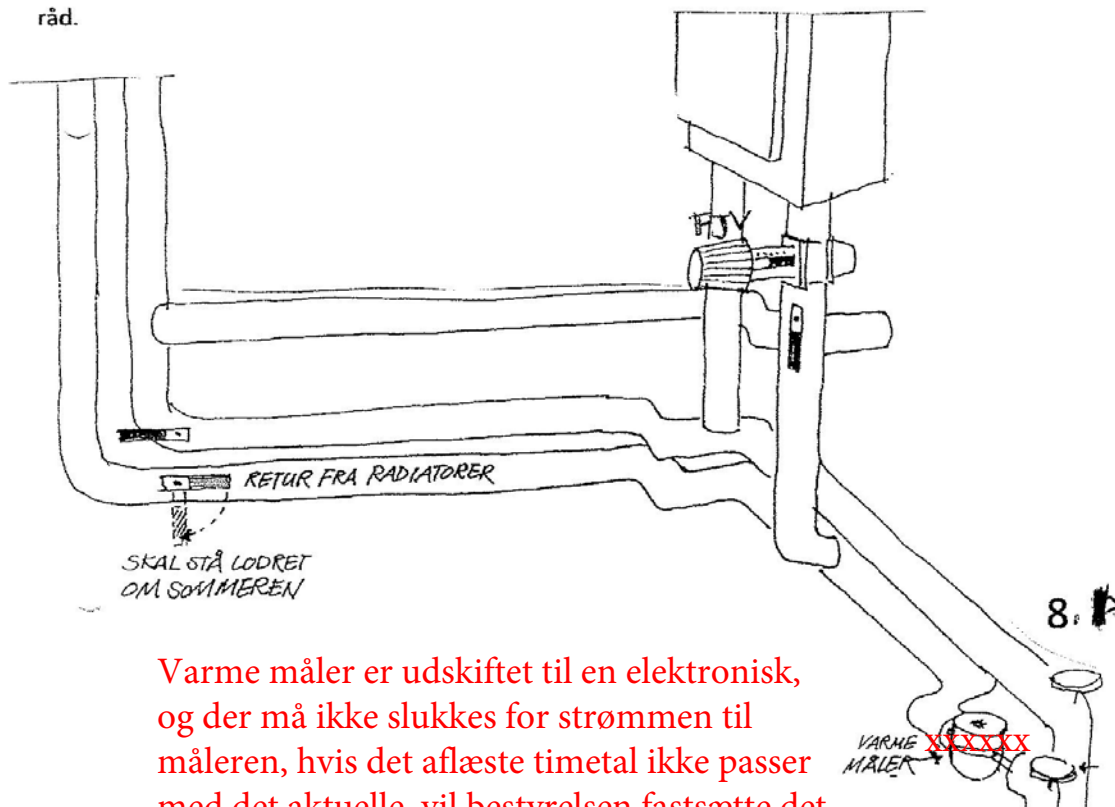
Det anbefales, at vi om 3 år "prøverenser" 1 af vandvarmerne, for at vurdere om alle bør afkalkes.

Prisen for dette vil være meget lavere, hvis vi får alle afkalket på en gang.

Selvaflæsning:

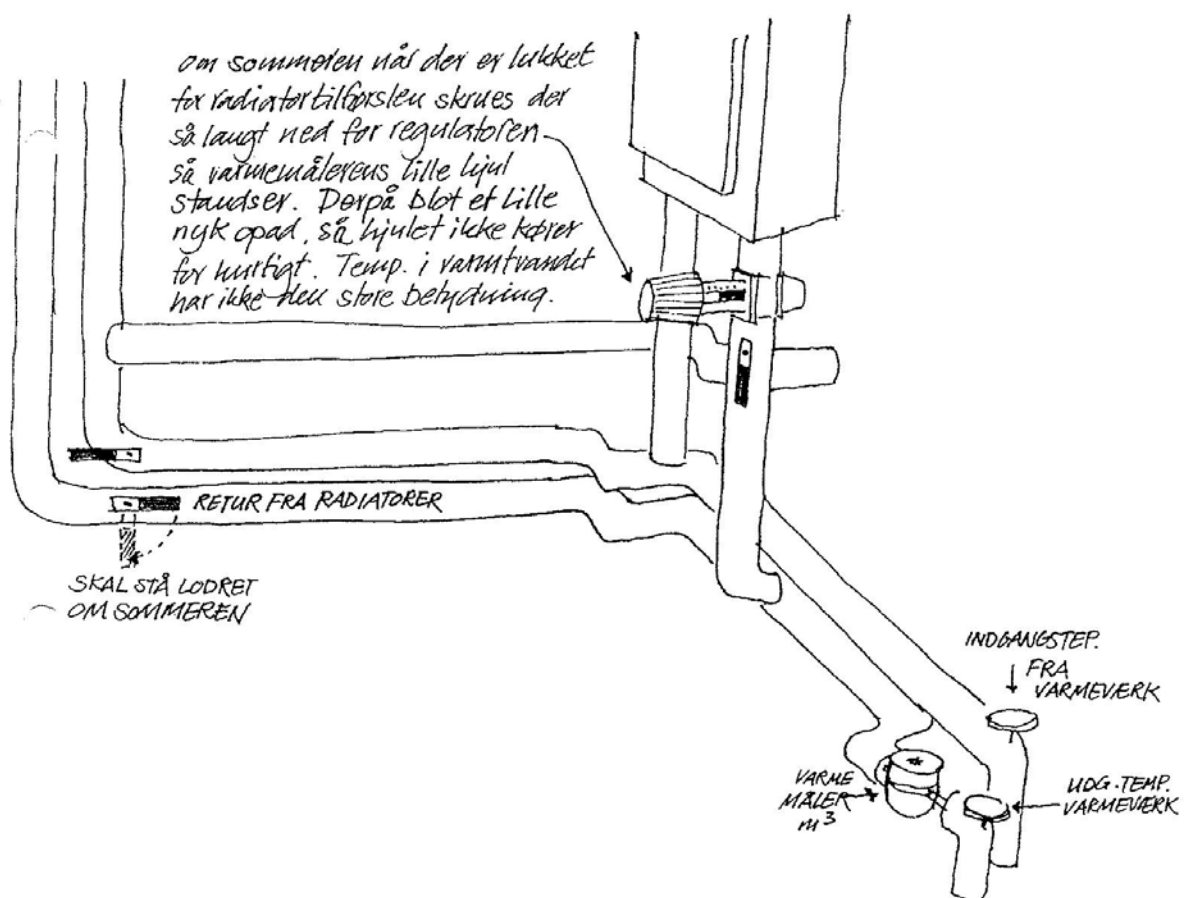
Det er en god ide selv at følge med i sit forbrug. Brug evt. skema udleveret af bestyrelsen.

Arbejdet blev udført af Ndr. Vindinge VVS v. Allan Hansen, 55340804, som har givet ovenstående råd.



Varme måler er udskiftet til en elektronisk, og der må ikke slukkes for strømmen til måleren, hvis det aflæste timetal ikke passer med det aktuelle, vil bestyrelsen fastsætte det mangelfulde forbrug.

## Betjeningsvejledning for varmtvands regulering.



## CENTRALVARMEANLÆG

- 
- Specifikation:** Lukket centralvarmeanlæg med radiator.  
Radiatorer er udstyret med termostatiske radiatorventiler.
- Eftersyn:** Ved justering af termostatventiler, kontrolleres tilførsel af varme, og cirkulation af varme i radiatoren.
- Vedligeholdelse:** Termostaterventiler på radiatorer som evt. ikke bliver brugt, skal aktiveres en gang årligt. (fra 0 til 6 til 0)  
Ved afmontering af termostat, trykkes palen ind gentagne gange.  
Følerelementer udskiftes i takt med defekter.

### Havehegn, vindskeder og udhæng

---

- Specifikation:** Hegn med vandret lamelflet.  
Males med den for tiden gældende mørkegrønne farve som udleveres af bestyrelsen.  
Dog er det stadig tilladt at anvende den tidligere benyttede farve, som må anskaffes for egen regning.  
Vindskeder og udhæng behandles med farveløs træbeskyttelse.
- Vedligeholdelse:** Da vi bor så tæt ved vandet, bør havehegnene males hvert andet år for ikke at nedbrydes for hurtigt.

## **Husorden A/B Strandparken 1.**

Vedtaget på generalforsamling d.23. marts 2010, inkl. ændringer op til 14. marts 2017

Vi henviser til Vedtægterne for Strandparken 1 og boligens vedligeholdelsesbog. Nedenstående er tænkt som en huskeseddel idet daglige.

Vi er en andelsboligforening, så alle har et ansvar for at her er rart at bo og tingene fungerer.

Vi har ingen vicevært!!

### **Affald:**

Vi henviser til Vordingborg Kommune hjemmeside.

### **Vi har:**

3 containere til husholdningsaffald. Husk at poserne skal lukkes. Små papemballager trykkes flade.

2 glasboble ved cykelskuret (fælles med de andre afdelinger)

4 kompostbeholdere -følg den udleverede vejledning.

2 papirbeholdere - ikke til pap!!

Større papkasser, jern og metaltung m.m. skal køres på genbrugspladsen.

Storskrald:

Du skal selv bestille afhentning af storskrald hos kommunen. Skraldet må først stilles frem 2 dage før afhentning inder sted.

<https://vordingborg.renoweb.dk/Legacy/selvbetjening/afhentningsbestilling.aspx#>

Hjælp hinanden, kør mindre skrald til genbrugspladsen.

### **Belysning:**

Vi har fællesbelysning med afd. 2 og 3 på veje og P-pladser.

Nye pærer til lamperne og til lamperne i vores skur ligger i varmemåler skuret.

### **Parkering:**

Vi skal parkere på vores egen p-plads. Hvis der ikke er plads her, kan man blive nødt til at parkere i vejsiden på Storstrømsparkens vej lige inden for Orevej

Parkering af kassevogne må kun finde sted på det stenbelagte areal tæt på Orevej, undtaget er dog biler, hvorfra der bliver udført arbejde på/i en af boligerne, og da kun i tidsrummet fra kl. 0600 til kl. 1800.

Der må ikke parkeres på de andre foreningers pladser.

Det er vigtigt, at både vi selv og vore gæster respekterer dette.

Hvis en bolig har 2 eller flere biler, skal man sørge for kun at bruge en plads, hvis der opstår mangel på p-pladser.

§5.6 i Lokalplan for Storstrømsparken står: Stadig henstilling af motorkøretøjer på selve vejareal et er ikke tilladt Langtidsparkering over 6 timer af lastbiler, campingvogne og lignende må ikke finde sted på parkeringspladser eller vejareal.

### **Husdyr:**

Husdyr er tilladt, dog max.2 stk.pr. hus stand. På bebyggelsens område skal hunde altid føres i snor. Alt affald/ekskrementer skal straks fjernes af ejeren.



**Vedligeholdelse:**

Hver andelshaver er forpligtet til at vedligeholde sin bolig inde og ude, samt have, hegn m.m. efter vedtægterne og vedligeholdelsesbogens bestemmelser.

**Maling:**

Alt udvendigt malerarbejde skal ske med de vedtagne farver. Maling til døre og vinduer udvendigt og havehegn samt træværk på overdækkede terrasser/havestuer leveres af andelsboligforeningen. Malingen står i fællesskuret med varmemåleren.

Pensler m.v. sørger man selv for.

**Ud for boligen:**

Til alle sider skal bede og rabatter holdes i rimelig stand.

Beboerne i nord længen har ansvaret for at holde hver sin del af grøften ryddelig, beboerne i vest længen for hver sin del af stien mod vest.

Vedligeholdelse af stengærder undtaget.

Terrasserne og fortovet skal fremstå opryddede.

**Græsslåning:**

På generalforsamlingen nedsættes hvert år en gruppe, der står for græsslåningen indtil næste.

Snerydning:

Hver bolig er ansvarlig for at rydde sne, samt evt. gruse eller salte, udenfor eget hus, samt at deltage i rydning af passager og adgang til skraldepladser og efter behov på p-pladsen. Der skal være ryddet efter gældende lov.

P-pladsen og fællesvejen bliver ryddet af entreprenør.

**Cykler:**

Må ikke placeres op ad muren. Der er både udendørs stativer og cykelskur.

**Hække og hegn:**

I nr.2 skal hegn eller hæk holdes lav af hensyn til oversigten i svinget

I nr. 4-22 må hegn eller hække være op til 1,70m.

I nr. 24-40 må hække og øvrig bevoksning højst være 1,30m.

**Postkasser:**

Skal være hvide. Skal vedligeholdes med hvid maling eller udskiftes efter behov. De skal være af typen ME-FA model 501 eller magen til den oprindelige metalkasse.

**Bortrejse:**

Hvis en beboer er bortrejst i længere tid eller på længere ferie, skal der gives besked til bestyrelsen på en person, som tilser huset og sørger for fx snerydning, pasning af have og hæk og evt. akutte ting (strømafbrydelse, skader på huset).

OBS der må ikke slukkes for strømmen på hovedafbryderen (af hensyn til varmemåleren).

**Varmemåler:**

Aflæses hvert år d.31.oktober ved bestyrelsen.

**Ændringer af boligen:**

Ønske om ændring sendes til bestyrelsen, med tegning, inden arbejdet påbegyndes (se vedtægterne).

**Bygning af skur:**

Lille skur på terrasserne tilladt, når tegning og materialebeskrivelse følges (fås hos bestyrelsen).

**Opsætning af markiser:**

Der skalsøges hos bestyrelsen, se vedtægterne.

**Overdækning af terrasse:**

Der kan efter 23. marts 2010 ikke gives tilladelse til etablering af overdækkede terrasser eller havestuer i Strandparken 1. Eksisterende overdækninger og havestuer må ikke ændres.

Evt. ændring af denne vedtægt kan først finde sted, når et præcist regelsæt omhandlende overdækkede terrasser og evt. havestuer er godkendt på en generalforsamling.

**Stormskader:**

Hvis du opdager stormskader eller andre fejl/mangler ved husene, skal du hurtigt give bestyrelsen besked.

**Kloakker:**

Hvis de stopper til, er man selv ansvarlig for rensning, evt. ved at tilkalde et slamsugerfirma.

**Arbejdsdag:**

Vi har hvert år 1-2 fælles arbejdsdage. Der er pligt til at deltage. Hvis du er forhindret, kan du melde dig til at udføre en opgave en anden dag.

**Sct. Hans:**

Vores forening har en tradition med at holde fælles Sct. Hansbål ved stranden. Alle er velkomne. Vi laver bål, heks, sange til omdeling og båltale. Bålet tændes kl. 21. OBS! Der må først lægges på bålpladsen efter 1. juni  
Det er kun almindeligt haveaffald og umalet træ.

**Fælles skure:**

Vi har fælles skure til cykler m.m. samt 1 til redskaber, trillebør, græsslåmaskine m.m. Udleveret nøgle giver adgang til alle.

**Støj:**

Brug af støjende værktøj/maskiner både indendørs og udendørs, må kun finde sted mellem kl. 10.00 og kl. 20.00 lørdage, søn- og helligdage.  
På hverdage dog mellem kl. 08.00 og kl.20.00, dog fra kl.0700 hvis det er autoriserede håndværker som udføre opgaven.

**Musik:**

Musik, radio og støjende underholdning må kun udøves, så det ikke er til gene for de øvrige beboere.

**Udendørs arealer:**

Vores forening ejer græsplænen med gyngestativet for enden af vores P-plads (undtagen ca.1 m langs fortovet ved afd. 2) og syd terrassen med grillplads og 2 borde-/bænkesæt ved gavlen ved nr.40. HUSK at rense grillen m.m. efter brug.

Desuden deler vi "Fælles friareal" med de andre 3 afdelinger svarende til det skraverede og krydsskraverede område på vedhæftede bilag. Hele området ejes af afd.4, men alle må gå tur og opholde sig på stranden. Hunde føres også her i snor. Hvis du oplever negativ reaktion på din, eller dine børns/gæsters færdsel på friarealet, skal du oplyse vores bestyrelse om det.

## Udvendig vedligeholdelsesplan.

Den enkelte andelshaver skal orientere bestyrelsen, hvis man opdager at fx murværk, døre eller vinduer har skader, der ikke hører under andelshaverens egne vedligeholdelsespligter.

### 1. Døre og vinduer

- a) Træværk/beslag/glas vedligeholdes løbende af andelshaveren.
- b) Stueplan:  
Døre og vinduer i stueplan er i god stand, og kan formodentlig holde til 2027 +++++.  
Når døre og vinduer i skal fornyes, bruges de hensatte reserver, i det tilfælde at reserverne ikke er tilstrækkelige, optages der lån bank/kreditforening.
- c) Førstesal:  
Vinduerne er i god stand og kan formodentlig holde 2040 +++++.  
Når vinduerne førstesal skal fornyes, bruges de hensatte reserver, i det tilfælde at reserverne ikke er tilstrækkelige, optages der lån bank/kreditforening.

### 2. Tag

Når taget skal fornyes, bruges de hensatte reserver, i det tilfælde at reserverne ikke er tilstrækkelige, optages der lån bank/kreditforening.  
Taget er i god stand, og kan formodentlig holde 2042 +++++.  
Fugerne mellem tag og murværk er blevet fornyet i 2017 og kan formodentlig holde til 2042 +++++.

### 3. Murværk

- a) Fugerne og sten:  
Fugerne i murværket bliver regelmæssigt efterset og slitage repareret.  
Beskadigede sten bliver udskiftet.
- b) Fundament:  
Pudset på fundamentet, bliver regelmæssigt efterset og slitage repareret.  
Det årlige beløb til reparation af murværk og pudset på fundamenter bliver taget fra den årlige vedligeholdelses konto, hvor der hvert år bliver afsat et beløb til løbende reparationer.

### 4. Fælles gadebelysning

Bliver løbende vedligeholdt, beløbet er inkluderet i den årlige vedligeholdelses konto.

### 5. Fælles vej

Bliver løbende vedligeholdt, beløbet er inkluderet i den årlige vedligeholdelses konto.