

Forvaltning, drift og vedlikehold (FDV) av andelsleiligheter i Kronstadveien borettslag

Den enkelte andelseier har selv ansvar for vedlikehold innenfor leilighetens fire vegger, mens borettslaget har ansvar for vedlikehold av uteareal, fellesareal og bygning.

Her følger en oversikt over viktige områder for vedlikehold for alle andelseiere i borettslaget:

Årlig skifte av filter i balansert ventilasjonsanlegg

Den enkelte andelseier har selv ansvar for å skifte filter i ventilasjonsanlegget minimum én gang i året.

Ventilasjonsanlegget skal alltid stå på, for å sikre jevn og kontinuerlig sirkulasjon av inneluften, og forhindre fuktdannelse som kan skade vinduer, lister og terrassedør.

I områder med høy luftforurensning, og i områder med for eksempel mye pollen i lufta deler av året, bør filter skiftes to ganger i året.

Ved å skifte filteret regelmessig sikrer du at anlegget fungerer bedre, og at du og familien din får et godt inneklima. I tillegg kan du spare penger, da et tett filter bruker mer strøm for å dra luft gjennom filteret.

NB! Det er ulike modeller av ventilasjonsanlegg i borettslaget. Noen andelseiere må selv bestille og skifte filter, mens andre har egne avtaler med leverandør.

Hvis du ikke har skiftet ventilasjonsanlegg og har originale Genvex-vifteanlegg, bistår styret gjerne med ytterligere informasjon.

Oppgradering av badrom

Dersom du planlegger oppgradering av badrom, ber vi deg ta kontakt med styret. Inspeksjon av rør og sluk på bad har avdekket at borettslaget må foreta ytterligere undersøkelser for å kunne anslå om og når rør og sluk evt. bør oppgraderes. I påvente av mer detaljerte undersøkelser, ber styret beboerne om å avvente evt. oppgradering av egne badrom.

Lås til private inngangsdører

Dersom låsen i din inngangsdør til leiligheten begynner å «slarke» er det viktig at du ikke venter for lenge med å skifte låsen. Det har vært flere tilfeller de siste par årene der beboere

har låst seg inne/ ute, fordi låsen har vært for gammel. Kontakt styret for utskifting av låskasse. Borettslaget dekker utgiftene av dette.

Vedlikehold balkonger

Andelseier har vedlikeholdsansvar for egen balkong, og må selv rense takrenner for løv og skitt minst én gang i året i den grad en kommer til. Andelseier er også selv ansvarlig for å påse at membran og balkonggulv er i god tilstand, for å forebygge lekkasjer.

Ta kontakt med styret dersom du vurderer å skifte trelemmer/terrasedekke/balkonggulv.

Har du behov for å male innvendige bord på balkongen? Ta kontakt med styret for malingsspann/malekoster, evt fargekode.

Brannvern

Det er andelseier som har ansvaret for at det blir montert røykvarsler og manuelt håndsløkkeutstyr i hver boenhet. Eier kan komme i erstatningsansvar hvis anskaffelse og montering ikke er fulgt opp. Det er også andelseier av den enkelte boligenhet som har ansvaret for å vedlikeholde og kontrollere at sløkkeutstyret og røykvarslerne er i orden. Det er styret i borettslaget sitt ansvar å gjøre andelseiere/beboere oppmerksom på det ansvar de selv har for vedlikehold.

NB! Skift batteri i røykvarsleren hvert år. Røykvarslerens dag er 1. desember.

Riktig plassering av røykvarslere:

- Røykvarslere skal monteres på høyeste punkt i taket og minst en halv meter fra veggen.
- I leiligheter over to etasjer bør du plassere røykvarslere i nærheten av trappene, slik at lyden fra alarmer bærer lettere gjennom etasjene. Ha minst én røykvarsler i hver etasje.
- Du bør minst ha én røykvarsler per 60 kvadratmeter.
- Avstanden mellom to røykvarslere bør ikke være større enn 12 meter.
- Hvis det begynner å brenne i et lukket rom, vil det ta lang tid før en røykvarsler utenfor rommet reagerer. Derfor bør du sette opp røykvarslere i alle lukkede rom, for eksempel på barnerom og andre soverom.

Rengjøring av røykvarsler:

- Røykvarsleren støvsuges regelmessig, minst én gang i året med en myk børste, og tørkes av med en lett fuktet klut. Har du tilgang til trykkluft, kan man forsiktig blåse røykvarsleren ren. Ikke forsøk å åpne røykvarsleren, da kan garantien bortfalle.

Brannslukningsapparater:

- **Dette bør du sjekke én gang i kvartalet:** Både skum- og pulverapparater må ha et visst trykk for å fungere. Pilen på trykkmåleren på toppen av apparatet skal stå på det grønne feltet. Samtidig kan du kontrollere at forseglingen eller plomberingen på toppen av apparatet ikke er brutt, og at apparatet ikke har skader eller rust.
- **Snu pulverapparatet opp-ned noen ganger hvert kvartal** for å unngå klumper i pulverapparatet.
- **Profesjonell kontroll:** Apparater med pulver skal til kvalifiserte fagpersoner for kontroll maksimum hvert 5. år og på utvidet kontroll og service hvert 10. år. Sist vi hadde kontroll på brannslukningsapparatene her i borettslaget var i 2019. Dette står på et klistremerke på siden av apparatet. Neste kontroll blir i desember 2022.

Rømningsveier:

- Det er et felles ansvar å holde det ryddig i ganger, trapper, oppgang og korridorer.
- Det er ikke tillatt med sykler, barnevogner, stoler, krakker, skohyller og kommoder som kan være til hinder for en rask evakuering av bygget for deg eller andre
- Brennbare materialer og gjenstander i rømningsveiene kan føre til at en eventuell brann og røyk vil kunne utvikles i rømningsveiene og spre seg raskt i bygningen
- Rapporter gjerne til styret dersom du oppdager avvik

Kjøkkenvifte/vask

Filteret i kjøkkenviften må vaskes jevnlig, minst én gang i halvåret. Fett kan utgjøre en potensiell brannfare over tid.

Et filter fullt av fett vil i tillegg hindre ventilatoren i å fungere effektivt. Matos, fett og røyk vil da spre seg i leiligheten og forringe inneklimate.

NB! Fettholdig mat eller matrester skal ikke tømmes i kjøkkenvasken, da denne kan bli tett og forårsake vannlekkasje. Oppstår tette rør er det andelseiers ansvar å tilkalle rørlegger for å stake/løsne opp rørene.

Fellesområder orden

Styret ber alle beboere om å bidra til at fellesområdene i borettslaget holdes rene og ryddige. Det er veldig fint om beboere ønsker å koste og ta ansvar for orden og vedlikehold rundt blokkene, også utenom dugnader o.l. Koster finnes i de fleste sykkelbodene. Ta gjerne kontakt

med styret dersom du ønsker at vi skal kjøpe inn redskaper som ikke finnes i utstyrsboden i garasjen.

Gode råd til et godt inneklima

- * **Kontroller avtrekk og rens rister til ventilasjonskanaler for støv og skitt.** Kontroller årlig at det er god trekk i alle avtrekk i de våte rom (bad og vaskerom)
- * **Luft systematisk i hele huset hver dag.** Mye av det vi har i boligen avgir gasser og partikler som fester seg til støvet. Derfor er det viktig å lufte ut jevnlig, også på vinteren. Sørg for å ha to åpninger – det gir god gjennomlufting og utskifting av luften. Lufteluker bør stå åpne også om vinteren for at luften skal skiftes ut.
- * **Temperaturen i hjemmet bør holdes stabilt på rundt 20 grader i alle rom, bortsett fra på soverom,** her bør temperaturen ligge noen grader lavere. Jevn temperatur er viktig for å unngå høy luftfuktighet, og dermed unngå at husstøvmidd, sopp/ mugg skal trives.
- * **Varmekilder bør være plassert under vinduene** for å motvirke kulderas (luft som avkjøles av kalde vindusflater og gir trekk langs gulvet).
- * **Unngå å tørke klær i rom uten ventilasjon, da de avgir mye fukt.** Hvis du likevel velger å gjøre dette, så lufte godt, med for eksempel vinduene i luftestilling.
- * **Slå på kjøkkenviften noen minutter før du starter matlagingen.** Da er det god avsug slik at stekos og fukt ikke spres ut i rommet.
- * **Få vann- eller fuktskader reparert omgående.** Hvordan er tilstanden til vindus- og dørkarmer? Dersom du mistenker dårlig stand eller lekkasje er det viktig å gi beskjed til styret snarest.